

دکتر محمد رحیم رهنما

دانشگاه فردوسی مشهد

شماره مقاله: ۳۶۷

معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری (نمونه؛ محله سرشور مشهد)^۱

Dr. Mohammad Rahim Rahnema

Ferdowsi University of Mashhad

Introduction and Evaluation of Gentrification Theory in Process of city Center Renewal (Case study; Sarshor Mahallih in Mashhad)

The purpose of this essay is introduction and evaluation of Gentrification theory in process of city center renewal in the sarshor Mahallih in the center of Mashhad city. Gentrification is a process of housing and residential improvement neighbourhood units in city centers. This Theory is based on two hypothesis as "Rent Gap" and "Value Gap" which evaluate the condition of capacity of urban landuse in the present and future.

This analysis has following results; socio - economic characteristics of households (income rates the place of birth, literacy, ...) in the Sarshoor neighbourhood unit is averag and class distinction is little. But is opposed to city center of western cities that worker classes are dominated. therefore, Value gap and rent

۱- این مقاله با حمایت مالی و فنی حوزه معاونت پژوهشی و تحصیلات تکمیلی دانشکده ادبیات و علوم انسانی

دانشگاه فردوسی مشهد تهیه شده است.

gap is little. Finally, renewal of Sarshoor mahallih would based on citizen participation or bottom - up - neighbourhood gentrification.

مقدمه

اهمیت نظریه در فرآیند پژوهش علمی تا آن حد است که چنانچه تحقیقی فاقد مبانی تئوریک باشد، اعتبار علمی آن در معرض شک و تردید قرار می‌گیرد. در واقع تئوری مبتنی تبیین و تشریح واقعیت‌های موجود و مشاهده جغرافیایی است. تحقیق‌پذیری در مشخص بودن نظریه امکان‌پذیر می‌شود. بنابراین عمل‌گرایی و تکیه بر تجربه و مشاهده محدود و فاقد نظم و انسجام منطقی، در بیشتر موارد باعث عدم دستیابی به اهداف، سرخوردگی، روزمره‌گی و اتلاف عناصر گرانبهایی چون زمان، نیرو، انرژی و منابع مالی می‌شود. در نتیجه کنکاش علمی صحنه سنجش و اندازه‌گیری اصول نظریه‌ها و نهایتاً رد و یا تأیید آنها است که سرانجام به توسعه مرزهای علم و دانش (علوم نظری) و بهبود شیوه‌های اجرایی (علوم کاربردی) منجر می‌شود.

شکوفایی بیشتر علوم بویژه علوم مادی مدیون پرورش تئوریهاست. کاوش درباره نظریه‌ها در واقع گشودن بحث‌های جدیدی در قلمرو شناخت علمی است. در علوم شهرشناسی نیز شبیه بیشتر علوم، تئوریهای مختلفی در خصوص «ساخت شهرها» (تئوری قطاعی، دایره متحدالمركز و چند هسته‌ای)، «نقش شهرها» و احیای مراکز شهری ارائه شده است. یکی از معروفترین و جدیدترین این نظریه‌ها در خصوص احیای مراکز شهری، تئوری اصالت‌بخشی (Gentrification Theory) است. این تئوری اولین بار در سال ۱۹۶۴ به وسیله Glass مطرح شد. هدف این مقاله در مرحله اول معرفی این تئوری و تشریح عناصر، ویژگیها، مراحل و نتایج حاصل از به کارگیری آن در فرآیند احیای «محلات مسکونی» مراکز شهری است. در مرحله دوم ارزیابی مبانی این تئوری در شرایط محلی از طریق مطالعه موردی «محله سرشور» در مرکز شهر مشهد است. برای این منظور ابتدا ویژگیهای کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله تشریح، سپس از طریق انتخاب ۱۵۰ نمونه موردی از خانواده‌های ساکن در محله، نتایج حاصل با اصول تئوری اصالت بخشی مقایسه شده که نمایانگر عدم تطابق بخشهایی از این تئوری با شرایط حاکم بر محله سرشور مشهد است.

سابقه احیای مراکز شهری

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۰۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت «بارون هوسمان شهردار وقت پاریس» برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۷۰ شروع^۲ و با طرح لوکوربوزیه با عنوان

۲- منصور فلامکی، باز زنده‌سازی بناهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران ۱۳۶۵، ص ۴۱.

«شهر درخشان» (Radiant Town) در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی‌رغم عدم اجرا، وارد مرحله جدیدی شد.^۳

جنگ جهانی اول (۱۹۱۴-۱۸) و به دنبال آن جنگ جهانی دوم (۱۹۳۹-۴۵) که باعث تخریب و ویرانی مراکز شهری بسیاری شد، جنبش احیای مراکز شهری را با الگوی «نوسازی بزرگ مقیاس» سرعت بخشید، در نتیجه صدها هکتار از مراکز شهری به اجبار تخریب و به وسیله آپارتمانهای بلند و مرتفع و لوکس جایگزین شدند. از دهه ۱۹۶۰ بتدریج تأملی در نگرش احیای مراکز شهری به وجود آمد. بویژه تخریب حداقل منابع تاریخی یادمانی سمبل زندگی و تمدن گذشته و متلاشی شدن ساختار اجتماعی - اقتصادی ساکنان محلات شهری و به یغما رفتن منافع حاصل از تجدید توسعه به وسیله کمپانیهای ساختمانی مورد انتقاد قرار گرفت.^۴ در سال ۱۹۶۲ در فرانسه قانون تجدید توسعه به وسیله کمپانیهای ساختمانی مورد انتقاد قرار گرفت.^۵ همچنین رشد نگرش اقتصاد فرهنگی (Cultural Economy) که خواهان مادی‌زدایی اقتصاد از منابع و مواد خام مادی است، ضرورت توجه بیشتر به حفظ ساختارهای سنتی را با کارکردهای مدرن بیش از گذشته مطرح کرده است.^۶ در نتیجه از حدود دهه ۱۹۷۰ الگوهای بهسازی (Rehabilitation Approach) اهمیت بیشتری یافت و بیشتر بر بهسازی تأکید شد تا نوسازی. و احیای کوچک مقیاس در سطح واحدهای مسکونی و محلات، جایگزین طرحهای احیای بزرگ مقیاس شد.^۷ حتی نگرش به شهر و شهرنشینی و به تبع آن احیای بافتهای قدیمی از دهه ۱۹۹۰ همگام با ورود جامعه جهانی به عصر ارتباطات فراصنعتی، وارد مرحله تازه‌ای شد. بسیاری از شهرهای صنعتی قدیمی (گلاسکو، بیرمنگام، لذر، کراکو و ...) با مراکز فرسوده، رنسانس فرهنگی مراکز شهری خویش را در سال

۳- واتلاف اوستروفسکی، شهرسازی معاصر، ترجمه لادن اعتضادی، مرکز نشر دانشگاهی، تهران ۱۳۷۱، ص ۸۱.

4- Poul White, "The West European City, A Social Geography", longman, Scientific and Technical, U. K. 1984, p. 210.

۵- محمود توسلی، طراحی در بافت قدیم شهرهای ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران ۱۳۷۱، ص ۱۸.

6- Kran cois, Deniel. "Economy and Culture in historic Cities, New Chalinges and New Jobs", Managing Historic Cities, Krakow, 1993, p. 331.

7- Poul White, op. cit, p. 215.

۱۹۹۵ جشن گرفتند. سال ۱۹۷۷ نیز سال «میراث فرهنگی» اروپا نامگذاری شده است.^۸ تکیه بر حفظ و توسعه کالبد «قدیمی، تاریخی و میراثی» مراکز شهری و کوچه‌های پر پیچ و خم که سمبل زندگی گذشته و بیانگر «هویت شهری» و «تمدن میراثی» می‌باشند اهمیت بسزایی یافته است و فرم سنتی در حال سازگاری با کارکردهای جدید، بدون آسیب اجتماعی و زیست محیطی است.

تشریح تئوری اصالت بخشی

مراکز شهری علی‌رغم ویژگیهای مرکزیت ثقل اقتصادی، ارتباطی، جغرافیایی و رونق بازار از رکود و عقب‌ماندگی محلات مسکونی به لحاظ فرسودگی، مشکلات زیست محیطی و ضعف زیرساختها رنج می‌برند. بنابراین در خصوص احیای مراکز شهری بایستی تلاشها متوجه محلات مسکونی، (Neighbourhood unit) به لحاظ عقب‌ماندگی آنها از یک طرف و ظرفیت بالقوه آنها برای تأمین مسکن شهروندان از طرف دیگر، گردد.

محلات مسکونی زیرسیستمهایی از سیستم شهری متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی، محیطی با کارکردهای مشخص می‌باشند که از تعامل بین آنها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد. این محلات علی‌رغم مجاورت با بخش تجارت مرکزی (C. B. D) که موتور محرک سیستم شهری است، کمتر از آن بهره برده و دچار تحول می‌شوند (Rusk's Central City Elasticity Theory, 1993)^۹. بنابراین شناخت علل رکود و عقب‌ماندگی این محلات توجه بسیاری از متخصصان را جلب کرده بر این اساس تئوریه‌ها و مدلهایی ارائه شده است. یکی از عمده‌ترین تئوریه‌ها، نظریه اصالت‌بخشی است.^{۱۰}

«اصالت بخشی مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور «اصلاح و بهبود مسکن» و «محیط مسکونی» و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم‌درآمد به وسیله ساکنان با

8- Alan Prior, "The Revitalization the Glasgow City Center", *Manging Historic Cities*, Krakow. 1993, p. 238.

9- John P. Blair, etal, "The Central City Elasticity Hypothesis", *Journal of American Planning Association*, Vol. G2, No. 3, U. S. A 1996, p. 345.

۱۰- مفهوم اصالت‌بخشی برای اصطلاح (Gentrification) از طرف جناب آقای دکتر حسین شکویی، مدیر بخش علوم جغرافیایی دانشگاه تربیت مدرس و جناب آقای دکتر زبردست عضو هیأت علمی دانشکده هنرهای زیبای دانشگاه تهران، پیشنهاد شده که از آنها تشکر می‌شود.

درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها انجام می‌گیرد^{۱۱}. تئوری اصالت بخشی مبتنی بر دو فرض اساسی به شرح ذیل است:

الف) فرض شکاف اجاره املاک (Rent Gap) ب) فرض شکاف قیمت املاک (Value Gap)

۱- فرض شکاف اجاره املاک

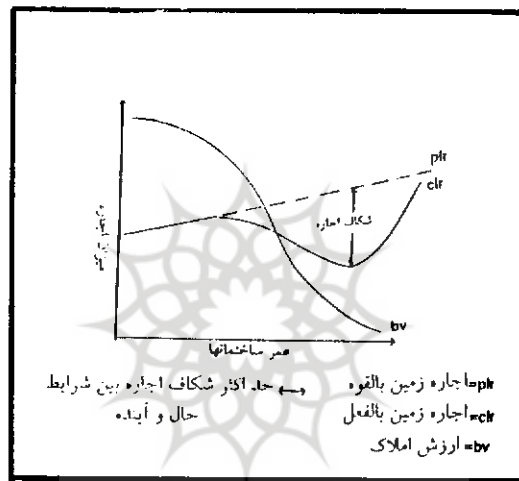
همانطور که سرمایه، جمعیت و اشتغال به سمت حومه شهرها هدایت می‌شود، فرصت کمی برای سرمایه‌گذاری در مرکز شهر باقی می‌ماند و هزینه حفظ ساختمانها افزایش می‌یابد و سرانجام ساختمانها رها می‌شوند. این فرآیند به قول اسمیت (Smith, 1979) باعث افزایش «شکاف اجاره املاک» در مرکز شهر می‌شود. یعنی اختلاف بین اجاره زمین تبدیل به سرمایه شده تحت کاربری اراضی موجود و نرخ زمین بالقوه تحت یک کارکرد سودمندان تر به حداکثر می‌رسد.

بنابراین خریداران در بازار مسکن و زمین که در جستجوی موقعیتهای سرمایه‌گذاری سودمندان می‌باشند. بر طبق نظر اسمیت زمانی به املاک مراکز شهری رها شده باز می‌گردند که «شکاف اجاره املاک» به مقدار کافی گسترده باشد. این گسترده‌گی شکاف اجاره به فرآیند «سرمایه‌گذاری مجدد» منجر می‌شود و سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در واحدهای همسایگی مرکز شهر سود خواهند برد^{۱۲}. این وضعیت در نمودار شماره ۱ با عنوان نمودار شکاف اجاره املاک در مراکز شهری مشخص شده است. همانطور که از نمودار پیداست با گذر زمان (محور X) ارزش املاک (ساختمانها) به دلیل سپری شدن عمر مفید مستغلات، فرسودگی و استهلاک مصالح ساختمانی پایین می‌آید (منحنی bv)، همینطور میزان اجاره بالفعل نیز پایین می‌آید (منحنی CLR) تا به پایین‌تر حد ممکن می‌رسد، ولی به دلیل موقعیت مرکزی و مزایای ناشی از آن اجاره زمین بالقوه برای بهترین کاربری انتخابی در آینده با گذر زمان بالا می‌رود (خط PLR). بنابراین زمانی که اجاره زمین و املاک در شرایط بالفعل کاهش می‌یابد، یعنی در واقع مرحله «ترک» و «رها سازی املاک» و خروج گروههای درآمدی بالا از محله و جایگزینی گروههای کم‌درآمد آغاز می‌گردد (Filtering). این روند تا جایگزینی کامل ادامه می‌یابد، یعنی املاک فرسوده شده، محله به وسیله گروههای غیربومی مهاجر کم‌سواد اشغال می‌گردد. چون اجاره زمین بالقوه در بهترین کاربری انتخابی به دلیل ارزش موقعیتی با گذر زمان بالا می‌رود. در نتیجه در این مرحله شکاف اجاره املاک در شرایط موجود و آینده (بالقوه) به حداکثر می‌رسد. یعنی محلات بالقوه از استعداد درآمدزایی بالایی

11- J. Button, *Urban Economic*, Macmillan, Pablisher, Ltd, 1985, p. 125.

12- Eric Clark, "on Gaps in Gentrification, Theory", *Housing Studies*, Vol. 7, No. 1, 1992, p. 17-19.

برخورد دارند. در اینجا است که توسعه دهندگان املاک، دلالتان و خریداران وارد بازار خرید و فروش املاک می شوند. چون سرمایه گذاری از نظر اقتصادی مقرون به صرفه است. در واقع مرحله نوسازی محلات آغاز می شود. نوسازی منجر به تزریق سرمایه به محله و تعلق ارزش افزوده به مستغلات شهری در این قسمت از شهر شده، محیط مسکونی بهبود می یابد و منجر به بالا رفتن هزینه اجاره مسکن و ارزش مستغلات می شود. بنابراین گروههای درآمدی پایین و کارگر قادر به پرداخت اجاره های بالا نبوده، لذا اختیارات/ اجباراً منطقه را ترک و گروههای درآمدی بالا که توانایی پرداخت اجاره بیشتری دارند، جایگزین می شوند^{۱۳}.



نمودار شماره ۱: شکاف اجاره املاک در محلات مسکونی مراکز شهری

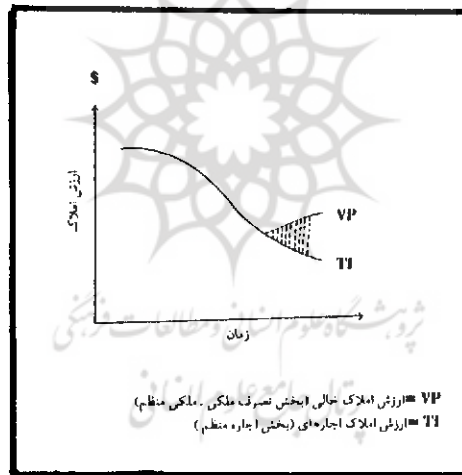
مأخذ: Eric Clark, Op. cit, p. 20

۲- فرض شکاف قیمت (Value Gap)

بعضی از مفسران عملی شدن اصالت بخشی را که با ادامه سرمایه گذاری مجدد در محلات مسکونی مراکز شهری همراه است، با عنوان شکاف قیمت یا ارزش املاک، مفهوم بندی کرده اند

13- Juliet Carpenter and Loretta Lees, "Gentrification in New York, Paris and London", *Journal of Regional and Urban Research*, Vol. 17, U. K 1995, p. 292-5.

(Amnted Radalphy, 1984). آنها بر تفاوت بین ارزش املاک اجاره‌ای و تصرف ملکی مسکن بهسازی شده تأکید دارند. در دوره تنزل و رکود میزان و سطح اجاره، مالکان برای بهره‌برداری از شکاف قیمت از طریق فروش املاک به متصرفان مالک خصوصی فعال می‌شوند. بنابراین اصالت بخشی از طریق واژگونی اجاره‌داری تشویق شده، باعث بهبود پروفیل مسکونی می‌شود. یعنی وقتی شکاف قیمت بین املاک و مسکن اصلاح نشده استیجاری و مسکن تصرف ملکی بهسازی شده به حداکثر برسد، فرآیند اصالت بخشی اتفاق خواهد افتاد. یعنی این شکاف بایستی به حدی بزرگ باشد که بتواند هزینه‌های بهسازی مسکن را جبران کند و تأمین کننده پرداختهای بهره منابع مالی و منافع تعداد زیادی از دست‌اندرکاران باشد^{۱۴}. این وضعیت در نمودار شماره ۲ با عنوان نمودار شکاف قیمت املاک در محلات مسکونی مراکز شهری مشخص شده است. گستردگی اختلاف بین منحنی VP (ارزش املاک با تصرف ملکی) و منحنی TI (ارزش املاک استیجاری) باعث بهبود پروفیل مسکونی می‌شود.



نمودار شماره ۲: شکاف قیمت املاک در محلات مسکونی مراکز شهری

مأخذ: Eric Clark, OP. cit, p. 21

بنابراین با توجه به دو فرض فوق‌الذکر (شکاف اجاره و شکاف قیمت) مراحل تکاملی الگوی

14- Julite Carpenter, etal, op. cit, p. 296-80.

اصالت بخشی عبارتند از^{۱۵}:

- ۱- حومه نشینی
- ۲- عدم سرمایه گذاری نهادی
- ۳- ترک املاک
- ۴- ورود گروه‌های غیربومی و جایگزینی
- ۵- نقطه چرخش از عدم سرمایه گذاری به سرمایه گذاری مجدد
- ۶- سرمایه گذاران ثانوی
- ۷- کمک‌های مالی و نهادی (دولت و حکومتها و محلی و ...)
- ۸- چشم‌انداز همگام با اصالت بخشی و الگوی مصرف فضا.

با توجه به مراحل فوق در تئوری اصالت بخشی استدلال اساسی بر این است که واحدهای همسایگی مرکز شهرهای غربی پیرامون بخش تجارت مرکزی (C. B. P) به دلایلی از جمله: حومه نشینی جمعیت و گروه‌های ثروتمند و انتقال فعالیتها به بخشهای تازه ساخته شده شهری، سرمایه گذاری در این محلات کاهش یافته و سرمایه‌ها به حومه‌ها منتقل می‌شوند. لذا بتدریج املاک پیرامونی بخش مرکزی ترک و رها می‌شوند و مسائلی از قبیل فرسودگی و مشکلات زیست محیطی، فضای سکونتی را تحت تأثیر قرار می‌دهند. در نتیجه ارزش محله کاهش یافته و به دلیل پایین بودن میزان اجاره، گروه‌های کم‌درآمد، طبقه کارگر (Working Class)، مهاجران غیرسفید، اقلیتهای نژادی و افراد مسن کم تحرک محلات را اشغال می‌کنند. پس از آنکه جایگزینی کامل شد، «شکاف قیمت و اجاره» املاک پیرامونی مرکز شهر در شرایط موجود و مطلوب در آینده به حداکثر می‌رسد. در این مرحله است که نقطه چرخش از عدم سرمایه گذاری به سرمایه گذاری مجدد آغاز و زمینه برای ورود سرمایه گذاران برای نوسازی و سرمایه گذاری و بهره‌گیری از منافع حاصل فراهم می‌شود. نوسازی محلات باعث تعلق ارزش افزوده به مستغلات می‌شود، هزینه‌ها افزایش می‌یابد و محیط بهبود می‌یابد. لذا فقط طبقات درآمندی بالا و متوسط که از توان پرداخت اجاره و هزینه‌های بالا برخوردارند، مجدداً جایگزین طبقات کم‌درآمد می‌گردند.

با توجه به مطالب فوق، مسأله اصلی تحقیق، شناخت این نکته است که اولاً: قانونمندی حاکم بر فرآیند رکود و عقب ماندگی محلات مسکونی مراکز شهری و بویژه محله سرشور مشهد که نمود عینی آن گستره فرسودگی، ترک و مهاجرت ساکنان اولیه به سایر قسمت‌های شهری است، تحت تأثیر چه عواملی است؟ ثانیاً: آیا فرآیند احیای این محلات در چارچوب تئوری اصالت بخشی قابل تبیین است؟

ثالثاً: آیا همان شرایط حاکم بر «محلات مسکونی» مراکز شهرهای غربی بویژه از نظر خصوصیات اجتماعی - اقتصادی ساکنان آن (طبقه کارگر، کم‌درآمد، مهاجر، غیرسفید، مسن، بازنشسته و ...) بر

محلات مسکونی مرکز شهر مشهد و بویژه محله سرشور حاکم است که بتوان از مبانی تئوری اصالت بخشی برای احیای آن استفاده کرد؟

رابعاً: اگر چنین نیست، پس چه شرایطی بر ساخت اجتماعی - اقتصادی و کالبدی این محلات حاکم است، یعنی ساکنان آن دارای چه ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی می‌باشند؟ احیای محله چه راه‌حلهایی را طلب می‌کند؟

بنابراین تلاش برای قانونمند کردن تحولات مرکز شهر مشهد و بویژه محلات مسکونی آن و کوشش برای تقویت یا تضعیف تئوری اصالت بخشی و یا عناصری از آن برای دست‌یابی به الگوی مناسب و قابل انعطاف برای برخورد با بافتهای قدیم شهری از ویژگیها و اهداف این تحقیق است.

تاریخچه شهر مشهد

پس از تشریح اصول و مبانی تئوری اصالت‌بخشی در این قسمت، ابتدا تاریخچه شهر مشهد و سپس ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی محله سرشور مشهد تشریح و رابطه آنها با مبانی تئوری اصالت‌بخشی مقایسه گردیده و نهایتاً نتیجه‌گیری شده است.

علت وجودی و رشد شهر مشهد مرهون وجود مرقد مطهر حضرت رضا (ع) امام هشتم شیعیان جهان است که در سال ۲۰۳-۲۰۱ ه. ق به دست مأمون خلیفه عباسی به شهادت رسید^{۱۶}. رشد شهر تا قرن هفتم (هجوم مغولان) و ویرانی شهرهای بزرگی چون طوس و نیشابور چندان محسوس نبود. ولی پس از آن مقدمات رشد و توسعه شهر فراهم شد. با روی کار آمدن حکومت صفوی و رسمی شدن مذهب شیعه در ایران توسط شاه اسماعیل صفوی، رشد شهر سرعت بیشتری گرفت. حصار اصلی شهر و خیابانهای عمده معروف به بالا خیابان و پایین خیابان در این دوره ساخته شد. با روی کار آمدن نادرشاه افشار و انتخاب شهر مشهد به عنوان پایتخت، بر اعتبار و عظمت مشهد بیش از پیش افزوده شد. تا جایی که جمعیت آن به حدود ۲۵۰/۰۰۰ نفر افزایش یافت. ولی پس از حکومت افشار تا اواخر حکومت قاجار بتدریج از اعتبار شهر کاسته شد و جمعیت آن به حدود ۸۰ هزار نفر تقلیل یافت^{۱۷}.

شهر مشهد از آغاز قرن سیزدهم (روی کار آمدن رضاشاه - ۱۲۹۹ ه. ش) همگام با تحولاتی که در

۱۶- سید کاظم امام، مشهد طوس، چاپ بوذر جمهری، انتشارات کتابخانه ملک، تهران، سال ۱۳۳۷، ص ۲۰.

۱۷- لاکهارت، «مشهد»، ترجمه عباس سعیدی رضوانی، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد،

کشور اتفاق می‌افتد، دچار تغییرات اساسی می‌شود. گسترش فیزیکی شهر باعث تخریب حصار قدیمی شهر می‌شود (۱۳۱۰ ه. ش)^{۱۸}. شهر قدیمی که در داخل حصار به جای مانده از دوره صفویه محصور و با بافت ارگانیک (آشفته) مشخص بود، بخشی از شهر را تشکیل می‌داد، محله‌های عمده و قدیمی شهر از جمله محله نوغان، سراب، بالا خیابان، پایین خیابان، عیدگاه، سناباد و سرشور^{۱۹} در نتیجه جراحیهای شهری و احداث خیابانهای جدید، دچار از هم گسیختگی کارکردی و فضایی شدند. جمعیت شهر از حدود ۵۰/۰۰۰ نفر در سال ۱۲۷۵ ه. ش به حدود ۱۷۶/۴۷۱ نفر در سال ۱۳۲۰ ه. ش افزایش می‌یابد. روند رشد فیزیکی و جمعیتی مشهد شدت می‌گیرد بطوری که جمعیت شهر تا سال ۱۳۵۵ به حدود ۶۶۷/۷۷۷ نفر و وسعت شهر به حدود ۷۸ کیلومتر مربع افزایش می‌یابد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی جمعیت شهر تا سال ۱۳۷۵ به حدود ۲/۲۰۰/۰۰۰ نفر و وسعت شهر به حدود ۲۰۰ کیلومتر مربع افزایش می‌یابد^{۲۰}.

همگام با تحولات عمده جمعیتی، کارکردی و کالبدی که در شهر مشهد به وقوع می‌پیوندد، محدوده مرکزی شهر و بویژه محلات مسکونی آن کمتر دچار تحوّل و دگرگونی می‌شوند. محدوده بافت قدیم شهر مشهد دارای وسعتی در حدود ۱۱۶۸/۹ هکتار و جمعیتی برابر ۱۶۵/۰۸۷ نفر در سال ۱۳۷۰ بوده است^{۲۱}. علی‌رغم تمرکز «هسته مذهبی» (بارگاه حضرت رضا با وسعت تقریباً ۷۰ هکتار) و «هسته تجاری عمده شهری» در این محدوده در قالب بازارهای عمده تجاری، محلات مسکونی پیرامون آن در رکود نسبی به سر می‌برند. با وجود تلاشهای گسترده‌ای که از گذشته در خصوص احیا و توسعه مرکز مشهد انجام گرفته محلات مرکزی شهر از مشکلات ناشی از فرسودگی، مشکلات زیست محیطی رنج می‌برند. طرحهای انجام گرفته عبارتند از: ۱- طرح احداث خیابانهای بالا خیابان و پایان خیابان توسط شاه‌عباس صفوی، ۲- طرح احداث خیابانهایی بر بافت قدیم شهر، بین سالهای ۱۳۰۷ تا ۱۳۱۰ ه. ش توسط رضاشاه، ۳- طرح احداث فلکه در پیرامون حرم مطهر در سال ۱۳۱۰ ه. ش توسط رضاشاه که

۱۸- عباس سعیدی رضوانی، «جغرافیای شهر مشهد»، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، سال اول، شماره ۱، مشهد ۱۳۴۱، ص ۹۵.

۱۹- محمدحسن خان صنیع‌الدوله (اعتمادالسلطنه)، مطلع‌الشمس، تهران ۱۳۰۱ ه. ق. ص ۲۸۵.

۲۰- محمدرحیم رهنما، احیای بافت قدیم و توسعه شهری، محلات مرکزی شهر مشهد، (پایان‌نامه دوره دکتری)، دانشگاه تربیت مدرس، تهران ۱۳۷۵، ص ۱۸۰-۵.

۲۱- طاش، مهندسین مشاور، طرح تفصیلی محدوده مرکزی شهر مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد ۱۳۷۴، ص ۱۸.

باعث اتصال محور بالا خیابان به پایین خیابان شد، ۴- طرح موسوم به «فلکه حضرت رضا (ع) با شعاع ۳۳ متر و وسعت ۳۰ هکتار در سال ۱۳۵۴، ۵- طرح توسعه حرم مطهر حضرت رضا (ع) به وسیله آستان قدس رضوی با وسعت ۵۷۰ هزار متر مربع که از سال ۱۳۶۰ آغاز شده و هنوز ادامه دارد، ۶- طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) با مدیریت شرکت مسکن‌سازان و همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، آستان قدس رضوی و شهرداری مشهد که از سال ۱۳۷۱ در محدوده‌ای به وسعت ۳۳۷ هکتار آغاز گردیده که ۵۷ هکتار آن مجموعه حرم حضرت رضا (ع) و ۲۶۲ هکتار باقیمانده محدوده طرح می‌باشد^{۲۲}. مهمترین طرح که از آن انتظار بهبود مرکز شهر می‌رود، طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) بود ولی به علت اتخاذ الگوی نوسازی بزرگ مقیاس که خواهان تخریب کامل محدوده موردنظر و جایگزینی آن به وسیله آپارتمانهای لوکس و بلندمرتبه است، که منافع حاصل از آن را کمپانیها و شرکتهای ساختمانی به یغما خواهند برد، و مردم و ساکنان محلی علاوه بر از دست دادن «خانه و کاشانه و شغل» ضررهای ناشی از جابجایی اجباری به سایر مناطق شهر را که منجر به از هم گسستگی ساختار اجتماعی - اقتصادی آنها می‌گردد بایستی تحمل کنند. این الگو در مجامع علمی و تخصصی با عنوان «رهیافت نوترونی» مشهور است، که باعث بهبود کالبد فیزیکی می‌گردد و زندگی مردم محلی تیره می‌شود^{۲۳}. امید چندانی به دلیل مقاومت مردم و اجرای این الگو به شیوه فعلی نیست، مگر به سمت الگوی بهسازی که از دهه ۱۹۷۰ در اکثر کشورها اجرا شده، سوق یابد.

محله سرشور

محله سرشور یا سرسوق (ابتدای بازار)^{۲۴} یکی از محلات مسکونی در محدوده بافت قدیم شهر مشهد است که در فاصله ۳۵۲ متری جنوب غربی حرم مطهر حضرت رضا (ع) و خارج از محدوده طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر (ع) قرار دارد (نقشه شماره ۱). وسعت محله ۷۷/۰۶ هکتار و جمعیت ساکن آن ۹۰۵۲ نفر در سال ۱۳۷۰ بوده است. بعد خانوار در محله ۴ نفر، تراکم ناخالص جمعیت ۱۱۷/۴ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی ۲۱۳/۷ نفر در هکتار بوده است^{۲۵}. تکمیل ۱۵۰

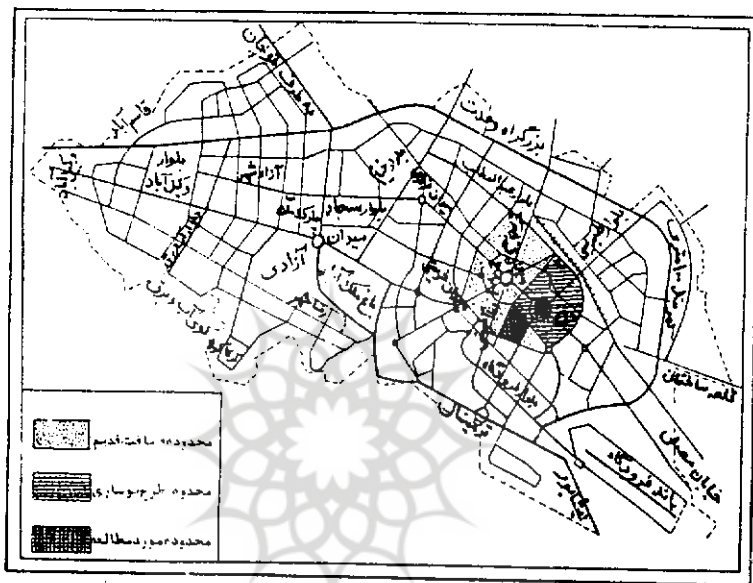
۲۲- طاش، مهندسین مشاور، خلاصه گزارش مطالعات انجام شده، طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد، ۱۳۷۴، ص ۲۰-۱۸.

23- Krancois, Denieul, op. cit, p. 186.

۲۴- تقی بینش، «محلات شهر مشهد»، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۵۵، ص ۱۸۴.

۲۵- رک: طاش، مهندسین مشاور، طرح تفصیلی محدوده مرکزی شهر مشهد، ص ۶۵-۷.

عدد پرسشنامه از خانوارهای ساکن در این محله (۷٪ خانوارهای ساکن) با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی بدون جایگزینی و استخراج و تحلیل نتایج حاصل از آنها بیانگر ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی ذیل است: (لازم به ذکر است که در این جا فقط به شاخصهایی که قابل مقایسه با مبانی تئوری اصالت بخشی می‌باشند پرداخته شده است و از ذکر بقیه موارد خودداری شده است).



نقشه شماره ۱: موقعیت محله سرشور در شهر مشهد

الف - ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی ساکنان محله سرشور

۱- میانگین خانوار در واحد مسکونی $1/3$ خانوار می‌باشد که تا حدی نمایانگر تحت فشار بودن خانوارها است.

۲- محل تولد $1/64$ سرپرستان خانوارهای ساکن در خود محله سرشور شهر مشهد، 23% سایر شهرها، $1/3$ نقاط روستایی و وضعیت بقیه نامشخص است. این ارقام نمایانگر حضور گروههای بومی در محله در مقایسه با مراکز شهرهای غربی است که غالباً به وسیله گروههای غیربومی مهاجر اشغال شده است. یعنی «ترکیب اجتماعی محله همگن» و تنوعی از خانواده‌های با منشأ تولد گوناگون که خود بیانگر ضعف همبستگی اجتماعی و دلبستگی به محله است، به چشم نمی‌خورد.

۳- سابقه سکونت ۶۸/۸٪ ساکنان محله بیش از ۱۰ سال است که نمایانگر پایداری سکونت و جابجایی ناچیز خانوارها در محله است. علی‌رغم «زواری بودن» محله چنین ثبات نسبی خود نمایانگر علاقه به سکونت در محل می‌باشد.

۴- نسبت بی‌سوادی در محله سرشور ۶٪ است که رقم ناچیزی می‌باشد و با ساکنان مراکز شهری کشورهای غربی که غالباً بی‌سواد و مهاجر می‌باشند اختلافی اساسی دارد. با سواد ۹۴٪ ساکنان محله نمایانگر بالا بودن سطح نسبی آگاهی آنهاست و شاخص مناسبی در فرآیند برنامه‌ریزی احیا به دلیل قدرت تشخیص بالای آنها می‌باشد.

۵- نحوه تصرف مسکن (مالکیت) ترکیب اجتماعی محلات را از نظر تنوع گروه‌های اقتصادی، قومی و نژادی و نهایتاً طبقه اجتماعی (طبقه درآمدی بالا، متوسط و پایین) نشان می‌دهد. در محله سرشور ۸۵/۱۱٪ ساکنان «متصرف مالک»، ۹/۳٪ مستأجر و ۲٪ در املاک وقفی زندگی می‌کنند (وضعیت ۳/۶٪ نامشخص است). این محله تضاد آشکاری را از نظر فزونی درصد مالکان خصوصی ساکن در مقایسه با محلات مسکونی شهرهای غربی که غالباً مهاجر و مستأجر می‌باشند، نشان می‌دهد. این ارقام علاوه بر این که نمایانگر ترکیب اجتماعی «نسبتاً همگن» محله است، بیانگر پایداری سکونت و علاقه و تمایل نسبی ساکنان به سکونت در محل و اختلاف ناچیز «شکاف اجاره» و «شکاف قیمت املاک» بین کاربری اراضی در وضع موجود و مطلوبترین کاربری درآینده است.

۶- امکانات موجود در واحدهای مسکونی، کیفیت سکونت را نشان می‌دهد. چنانچه امکانات کافی نباشد، علاقه به سکونت در محله کاهش یافته و نمایانگر تحت فشار بودن محله است. واحدهای مسکونی محله مورد مطالعه به ترتیب: ۹۹/۳٪ دارای برق، ۹۸٪ دارای آب لوله‌کشی، ۶۸٪ دارای تلفن، ۸۷/۲٪ دارای گاز لوله‌کشی، ۷۶/۷٪ دارای حمام و ۶۸/۷٪ دارای آشپزخانه بهداشتی می‌باشند. این ارقام نمایانگر سطح نسبی بالای برخورداری خانواده‌ها از امکانات اولیه زندگی است و بیانگر کیفیت نسبه مطلوب واحدهای مسکونی می‌باشد که خود عامل مهمی در جذب و حفظ خانواده‌ها و سکونت پایدار در محله است. بر خلاف بسیاری از محلات مسکونی مراکز شهری قدیمی، شهرهای غربی که از حداقل امکانات برخوردارند (مراکز سیاهپوست‌نشین در ناحیه هارلم نیویورک و باراندازهای لندن و مرکز شهر - دژ نظامی - بمبئی در هند).

۷- نرخ اشتغال در محله سرشور ۸۸/۷٪ و بیکاری ۱۱/۳٪ می‌باشد که نه تنها با وضعیت اشتغال در محدوده مرکزی شهر مشهد (۸۷٪) بلکه با نرخ اشتغال محلات مسکونی مراکز شهرهای غربی اختلافاتی را نشان می‌دهد. بر خلاف مراکز شهرهای غربی که محل سکونت طبقات مهاجر و بیکار و یا

مسن و از کار افتاده می‌باشد، محله مسکونی سرشور از پویایی اشتغال نیز برخوردار است. $۰/۶۳/۳$ شاغلان دارای شغل آزاد و $۰/۲۲$ دارای شغل دولتی و $۰/۸/۷$ از کار افتاده و بازنشسته و وضعیت بقیه $(۰/۶)$ نامشخص بوده است.

۸- محل اشتغال $۰/۵۱/۳$ سرپرستان خانوارها خارج از محله و $۰/۷/۳$ در داخل محله است. یعنی در واقع هنوز محله ویژگی و نقش مسکونی خود را حفظ کرده است.

۹- میانگین درآمد اقتصادی ماهانه خانوارها در سال ۱۳۷۴ رقمی معادل $۳۰۸۴۱۲/۷$ ریال بوده است که حدود $۰/۷۰$ ساکنان محله دارای درآمدی حدود یک انحراف معیار از میانگین $(\bar{X} \pm 1)$ می‌باشد که نمایانگر ساخت نسبتاً همگن اقتصادی محله است و تضاد آنچنانی از نظر درآمد بین بیشتر ساکنان محله مشاهده نمی‌شود.

۱۰- عدم حضور کارکنان عالی‌رتبه در محله و غلبه کارکنان امور بازرگانی $(۰/۳۴/۹)$ ، امور تولیدی $(۰/۲۸/۴)$ و مشاغل علمی و فنی $(۰/۱۶/۱)$ بیانگر ساخت همگن اقتصادی و شغلی محله و نمایانگر وجود طبقه متوسط اجتماعی - اقتصادی در آن می‌باشد. یعنی نه تنها ساخت اجتماعی، بلکه ساخت اقتصادی محله همگن است.

حضور ناچیز گروه‌های غیربومی مستأجر بیانگر ناچیز بودن «شکاف اجاره املاک» و «شکاف قیمت املاک» در محله است. لذا مراحل ترک، رهاسازی و جایگزینی گروه‌های مهاجر غیربومی که لازمه اولیه اصالت بخشی از طریق نیروهای بازار است، در محله سرشور، به وقوع پیوسته است. بنابراین ساکنان اولیه بایستی، نقش اصالت بخشی را به عهده گیرند. و نگذارند که از طریق خروج تدریجی گروه‌های درآمدی بالا و ترک و رهاسازی، «شکاف اجاره املاک» روز به روز گسترش یابد.

ب- ویژگی‌های کالبدی محله سرشور
گرچه قبلاً مشخصات عمومی محله سرشور ذکر شده ولی در اینجا برخی شاخصهای آن که ارتباط نزدیکی با تئوری اصالت بخشی دارند، تشریح شده‌اند.

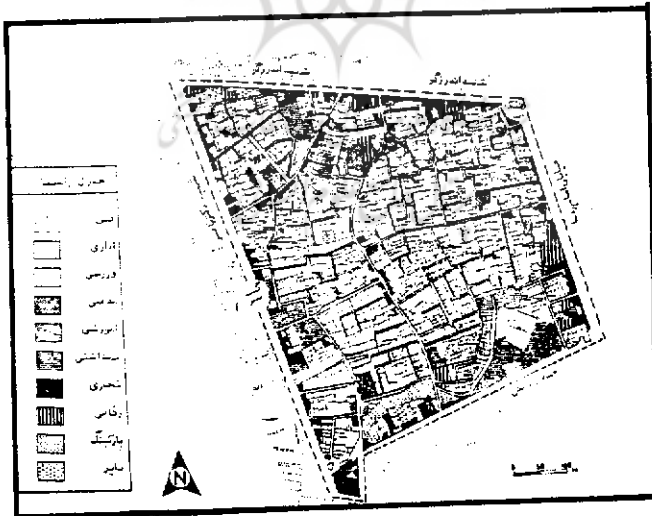
۱- مصالح ساختمانی $۰/۵۷/۷$ واحدهای ساختمانی آهن و آجر، $۰/۱۰$ بتون آرمه و $۰/۳۲/۳$ آجر و چوب و گل می‌باشد. حدود $۱/۴$ مصالح ساختمانی مورد مطالعه از نوع کم‌دوام و بی‌دوام است که ضرورت تدارک امکانات و تسهیلات ویژه برای نوسازی و بهسازی آنها وجود دارد. چشم‌انداز محلی فرسوده، بر نگرش ساکنان محله تأثیر معکوس دارد و عاملی برای ترجیح محلات نوساز می‌باشد.

۲- توزیع کاربری اراضی در سطح محله بویژه خدمات آموزشی، بهداشتی و گذران اوقات فراغت، بیانگر تنگناهای اساسی است که خود عاملی در جهت کاهش کیفیت محیط زیست محله است. سطح

موجود و استاندارد موردنیاز به شرح زیر است:

نوع کاربری	وضع موجود	وضع مطلوب
۱- کاربری ورزشی	٪۱/۹۴	٪۱۱/۷
۲- کاربری بهداشتی	٪۰/۹۵	٪۲/۹
۳- فضای سبز	٪۰/۵۲	٪۱۴/۷

علاوه بر کیفیت پایین مصالح ساختمانی و کمبود فضاهای آموزشی، بهداشتی و تفریحی فوق‌الذکر، مسایلی از قبیل: آلودگی هوا، زباله، ترافیک از مشکلات عمومی و زیست محیطی محله بشمار می‌روند. بخشی از تئوری اصالت‌بخشی که شامل «اصلاح مسکن» و بهبود محیط سکونت است، تأیید می‌گردد. بنابراین ایجاد محیط محله‌ای مطلوب زندگی ساکنان نیازمند بهبود شرایط زیست محیطی محله به ویژه تأمین امکانات گذران اوقات فراغت، خدمات آموزشی و بهداشتی خانواده‌ها است. این خدمات نقش عمده‌ای در خروج سرمایه‌های انسانی و مادی از محله دارد، و «سکونت پایدار» را امکان‌پذیر می‌نماید. بهبود زیرساختها در واقع تزریق سرمایه به محلات است که باعث بهبود کیفیت محیطی و تعلق ارزش افزوده‌ای به املاک می‌گردد و زمینه را برای ادامه زندگی طبقات متوسط موجود در محل و جلوگیری از خروج طبقات بالا فراهم می‌آورد.



نقشه شماره ۲: کاربری اراضی در محله سرشور شهر مشهد

نتیجه

مقایسه بین اصول و مبانی تئوری اصالت بخشی با نتایج حاصل از بررسی ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی محله سرشور مشهد بیانگر مسایلی به شرح زیر است:

۱- محله سرشور محل سکونت مردم بومی و ساکنان اولیه با منشأ تولد محله‌ای می باشد. تنوع قومی، اجتماعی و گروهی به چشم نمی خورد. حضور گروههای غیربومی مهاجر و نامانوس یا فرهنگ و روابط اجتماعی محله‌ای ناچیز است. بنابراین محله از نظر ترکیب اجتماعی جمعیت همگن است. یعنی «شکاف اجتماعی» بسیار ناچیز است.

۲- محله سرشور به دلیل عدم حضور مدیران عالی رتبه اداری و توفیق گروههای شغلی وابسته به فعالیتهای تجاری و بازرگانی (حمل و نقل ۲/۲۸٪، امور بازرگانی ۹/۳۴٪) و اشتغال به کار حدود ۷/۸۸٪ جمعیت فعال، توزیع درآمد ۷۰٪ خانوارها در حول و حوش یک انحراف معیار از میانگین ($\bar{X} \pm 1$)، دارای ساخت اقتصادی همگن و بیانگر «حضور طبقه متوسط» وابسته به فعالیتهای تجاری خرده فروشی (خرده بورژوازی) در محله و حکایت از «شکاف ناچیز اقتصادی» در محله دارد.

۳- علی رغم وجود مشکلات زیست محیطی از قبیل: آلودگی هوا، زباله، فرسودگی و کمبودهای عمومی محله‌ای (فضای سبز، آموزشی، بهداشتی و ...) و کالبد نیمه سنتی محله به دلیل ویژگیهایی از جمله نزدیکی به حرم مطهر حضرت رضا (ع)، بازار، امنیت ساکنان ماندن و سکونت را بر کوچ به سایر محلات ترجیح می دهند، و بیشتر مایل به بهبود کیفیت محیط مسکونی تا انجام اقداماتی که باعث اشتغال اجباری آنها از محله می گردد، می باشند.

بنابراین ساخت اجتماعی و اقتصادی محله علی رغم فرسودگی نسبی کالبدی همگن و شکاف اجتماعی و اقتصادی ناچیز و عامل مذهبی و مجاورت با حرم مطهر حضرت رضا (ع) و مرکزیت در حفظ هویت محله‌ای به لحاظ میراثی و فرهنگی بسیار با اهمیت می باشد. در نتیجه شکاف اجاره و شکاف قیمت املاک بسیار کم و تلاشها برای اصالت بخشی محله بایستی بر رفع کمبودهای عمومی و مشکلات زیست محیطی و توانمند نمودن ساکنان برای پذیرش نقش اصالت بخشی متمرکز شود. یعنی توسعه بایستی از «درون» به وجود آید و به دلیل «شکاف ناچیز اجاره و قیمت املاک» ورود شرکتهای ساختمانی و یا اتخاذ الگوی نوسازی بزرگ مقیاسی نه تنها با مقاومت ساکنان روبرو خواهد شد بلکه از نظر اقتصادی نیز سودآوری چندانی ندارد.

الگوی پیشنهادی

چارچوب نظری الگوی پیشنهادی با توجه به ساخت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محله از نوع

الگوی «اصالت بخشی پایین به بالا» (Bottom - Up Neighbourhood Gentrification) خواهد بود که هدف اصلی آن: «کمک به مردم برای کمک به خودشان» می باشد. در این الگو کارشناس (متخصص فنی) دارای نقش تسهیل کننده و دیدار کننده است و تصمیم گیر نهایی نیست. و جزء برنامه ریزی است. و به تعبیر اسنف در رهیافت «ساخت شهرک کوچک آرمانی» هدف گوش دادن به عقاید مردم به جای عقیده دادن به آنهاست^{۲۶}. بنابراین نقش کارشناس آماده کردن مردم با عقاید مختلف برای همکاری و وارد صحنه شدن در فرآیند اصالت بخشی از طریق بررسیهای اساسی است. در نتیجه الگوی پیشنهادی دارای ۱۲ مرحله به شرح زیر می باشد که در آن «حفاظت از میراث فرهنگی باستان، ابنیه تاریخی، اصلاح شرایط زندگی و حفظ حداکثر تعداد ساکنان اولیه در محل به همراه بهبود شرایط زیست محیطی در اولویت قرار دارد^{۲۷}. این مراحل عبارتند از:

- ۱- تعیین حدود ناحیه و اولویت بندی داخل محدوده.
- ۲- ساخت سیستم پایگاه اطلاعاتی برای شناسایی و فهرست برداری از ابنیه و مشخصات کالبدی و اجتماعی - اقتصادی.
- ۳- کنترل توسعه جدید به دلیل آتش سوزی و تخریب که باعث جایگزین ساختمانهای جدید می شود.
- ۴- حمایت از توسعه موجود، شامل حفظ و حمایت از ابنیه منفرد موجود.
- ۵- شبکه راهها و کنترل ترافیک شامل توقف ترافیک متحرک در طول خیابانهای اصلی؛ تشویق حرکت پیاده و احداث پارکینگهای کوچک.
- ۶- مدیریت بخش غیررسمی از طریق شناسایی تعداد، نوع، کاربرد و پراکنش فضایی آنها.
- ۷- اصلاح نواحی باز به منظور جلوگیری از تمرکز بخش غیررسمی و پارکینگ وسایل نقلیه و در نهایت ایجاد چشم انداز مطلوب و اختصاص فضاهای باز به کاربرهای مورد نیاز عمومی.
- ۸- امکان پذیری عملی مالی، بویژه حفاظت از ساختمانهای تحت استفاده و کنترل دولت و

26- Ernesto G. Arias "Bottom - Up Neighbourhood Revitalization: A language Approach for participatory Deision Support", *Urban Studies*, 1995, Vol. 33, No. 10, p. 1836.

27- P. Whitman, "Experts and their Intervention: A Model of the Filed of Urban Improvement", *Environment and Planning*, 1994, Vol. 21, p. 766.

سازمانهای وابسته به آن، مقایسه بین اختلاف هزینه حفظ ساکنان در محل و یا انتقال آنها به محلهای دورتر. تعیین سهم بخش عمومی، خصوصی و بانکها در فرآیند احیاء و حفاظت.

۹- ایجاد انگیزه‌هایی برای تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری، شامل معافیت‌های مالیاتی، تسهیل قوانین و مقررات شهرسازی، پرداخت وام‌های ویژه با نرخ بهره کم و مدت بازپرداخت طولانی و مقررات آسان.

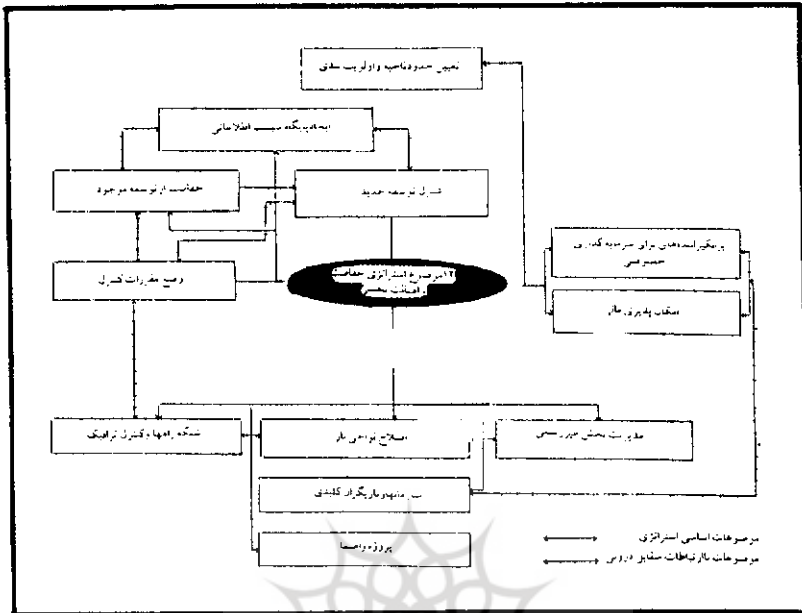
۱۰- وضع قوانین کنترلی، دولت مرکزی مهمترین نقش را در وضع مقررات و ابزارهای تأثیرگذار بر رشد داخل شهرها دارد. از قبیل اعطای درجه آزادی به شهرداریها در وضع اهداف توسعه شهری، کنترل تراکم جمعیتی، ارتفاعی، درصد اشغال فضا و غیره.

۱۱- ایجاد هماهنگی بین سازمانها و بازیگران اصلی درگیر در استراتژی حفاظت و اصالت‌بخشی، شامل: مدارس برنامه‌ریزی، معماران، گروههای شهروندی، شهرداریها، حکومت محلی و غیره.

۱۲- تهیه پروژه راهنما، بایستی حداقل یک خیابان کامل را در داخل ناحیه شامل شود و دارای بالاترین اولویت در منطقه حفاظتی باشد^{۲۸}. بنابراین اصالت بخشی از پایین به بالا یعنی گزینش منطقی از بین رهیافتهای متضاد برای احیای محلات مسکونی مراکز شهری که به جای انتخاب گزینه با جهت‌گرایی اقتصاد و بازاری که باعث تخریب اقتصاد شهری پایدار و میراث فرهنگی هسته شهری می‌گردد گزینه با جهت‌گرایی «حفظ ارزش کاربری» که باعث تحدید حیات اقتصادی مراکز شهر از نظر فرهنگی پایدار می‌گردد، انتخاب کرد^{۲۹}. که در آن حفظ فعالیت‌های موجود، معرفی ارزشهای جدید، محدود کردن شدت کاربریها و تراکم توسعه، تمرکززدایی، کارهای خدماتی بویژه از نواحی تاریخی، حمایت / کمک به مشاغل محلی موجود و حفاظت از ساکنان کم‌درآمد، خودداری از انتقال مردم، حفاظت و نگهداری ساختمانهای قدیمی و حفظ تصویر و چشم‌انداز محدوده در اولویت قرار دارد.

28- Radhika Savant Mobit et al, "The Fort, Oppertunities for an Effective Urban Coservation Stratgy in Bombay", *Cities*, Vol. 13, No. 6, 1996, p. 391- 96.

29- Zbigniew Kzuziak, "Revitalizing City Centers, Policy Option During the Period of Transition", *Managing Historic cities*, Krakow, 1993, p. 159- 61.



نمودار شماره ۳: الگوی پیشنهادی احیای محلات مسکونی مراکز شهری

منابع و مأخذ

- ۱- آردام، مهندسین مشاور، بررسی احداث شهر اقماری در چارچوب توسعه کالبدی شهر مشهد، ۱۳۶۸.
- ۲- امام، سیدکاظم، مشهد طوس، چاپ بوذرجمهری، انتشارات کتابخانه ملک تهران، سال ۱۳۳۷.
- ۳- بینش، تقی، «محلات شهر مشهد»، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ۱۳۵۵.
- ۴- توسلی، محمود، طراحی در بافت قدیم شهرهای ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران ۱۳۷۱.
- ۵- ژنرال استاف، ترجمه خادیمان، کاظم، «مشهد ۲»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره مسلسل ۲۷، مشهد، زمستان ۱۳۷۱.
- ۶- رهنما، محمدرحیم، «توسعه بافت قدیم شهری (مفاهیم، سابقه و الگو)» مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد ۲، تهران ۱۳۷۴.
- ۷- سعیدی رضوانی، عباس، «جغرافیای شهر مشهد»، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، سال اول، شماره ۱، مشهد ۱۳۴۱.

- ۸- شکویی، حسین، اندیشه نو در فلسفه جغرافیا، انتشارات گیتاشناسی، تهران ۱۳۷۵.
- ۹- صنیع الدوله، محمدحسن خان (اعتمادالسلطنه)، مطلع الشمس، تهران ۱۳۰۱ ه. ق.
- ۱۰- طاش مهندسین مشاور، خلاصه گزارش مطالعات انجام شده طرح نوسازی و بازسازی مرکز مشهد، ۱۳۷۴.
- ۱۱- طاش، مهندسین مشاور، طرح تفصیلی محدوده مرکزی شهر مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد ۱۳۷۴.
- ۱۲- فلامکی، منصور، باز زنده سازی بناهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران ۱۳۶۵.
- ۱۳- لاکهارت، «مشهد»، ترجمه عباس سعیدی رضوانی، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، شماره دوم و سوم، سال دوم، مشهد، تابستان و پاییز ۱۳۴۷.
- 14- Clark, Eric, "on Gapsin Gentrification Theory", *Honsing Studies*, Vol. 7, No. 1, V. K. January 1992.
- 15- Button, J., *Urban Economic*, Macmillan, Publisher, Ltd, U. K. 1985.
- 16- Carpenter, Julite, "Gentrification in New Yourk, Parise and London", *Journal of Regional Resarch*, Vol. 17, U. K. 1995.
- 17- Denieul, Krancois, "Economy and Culture in Historic cities, New Challnges and New jobs", *Managing Historic cities*, Krakow, 1993.
- 18- White, Poul, "The west European city, A social Geography", *Longman, Scintific and Technical*, U. K. 1984.