

مجموعه مقالات  
همایش تخصصی بافت‌های شهری

۲۸-۲۹ خرداد ۱۳۷۶ - مشهد مقدس

وزارت مسکن و شهرسازی  
سازمان ملی زمین و مسکن

۸- تلاش جهت تکمیل‌شدن مردم بومی شهر و جلوگیری از تویض ساکنین آن، زیرا تویض ساکنین به معنی تویض فرهنگ شهری است. این امر مستلزم همزمانی تسلط و اجزای پروژه‌ها می‌باشد.

۹- جلب مشارکت مردمی از طریق حق استفاده از سطح بجای مالکیت که بصورت شفاهی استفاده می‌گردد و کلیه اقدامات حقوقی و قانونی در امر مداخله مورد تصویب دولت قرار گیرد.

۱۰- برقراری ارتباط میان شهر قدیمی و تمامی توسعه‌های جدید برای اینکه بخش قدیمی بتواند قلب شهر و بخش سودآور باقی بماند.

۱۱- ایجاد گفت‌وگوهای جدید با هویت از نظر اقتصادی، فرهنگی و رشد پاینده با عنایت باینکه شهر یک عنصر پویا می‌باشد.

۱۲- انعطاف پذیری طرح یکی از تاکتیک‌های جدید پیش‌بینی تغییرات ضوابط مربوط به طرح‌ها برای آینده می‌باشد که بایستی از انعطاف پذیری برخوردار و بتوان در فواصل معین زمانی مورد تجدید نظر قرار گیرد.

۱۳- جلب همزمانی و همکاری مردم از طریق ایجاد رویه عمومی قوی و تشریح نظرات و اهداف طرح برای مردم و استفاده از شوراهای و افوراد بانفوذ محلی.

#### منابع و مآخذ:

- ۱- جیبسی - محسن - بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی تهران، دانشکده هنرهای زیبا، گروه شهرسازی سال تحصیلی ۷۱-۷۰.
- ۲- لالامکی - محمد منصور - اصول و روشهای طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران (طراحی دسترسی) جلد دوم مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی چاپ دوم ۱۳۶۹.

۳- فاضل - محسن - مقاله قاهره فردا - مجله پیام یونسکو شماره ۱۳۶۶.

۴- Barit a study in conservation A.M.S. O Londen :۱۹۶۸

## مهری و ازبانی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیاء بافت‌های قدیم شهری

نمونه: محله سرشور مشهد

محمد رحیم

### چکیده

مرکز شهر مشهد علاوه بر مرکزیت نقل اقتصادی (استقرار بازارها)، ارتباطی و جغرافیایی دارای ویژگی‌های (مجموعه حرم حضرت امام رضا (ع)) است که جاذب میلیون‌ها زائر در طول سال می‌باشد. بنابر ترکیب فرآیندهای نیروهای فرهنگی و اقتصادی عامل تحولات عظیم اجتماعی - اقتصادی و کالبدی در شهر است. علی‌رغم این ویژگی، محلات مسکونی پیرامون مرکز شهر از تأثیر این نیروها بهره چندانی نبرده‌اند و تحول و دگرگونی آنها کند است.

یکی از تئوری‌هایی که به ارزیابی روند احیاء مراکز شهری به ویژه محلات مسکونی پرداخته، تئوری 'اصالت بخشی' (Gentrification) یا اصلاح مسکن به همراه بهبود کیفیت محیط مسکونی است. این تئوری دو فرضی شکاف اجاره املاک (Rent Gap) و شکاف قیمت املاک (Value Gap) در وضعیت موجود کار را فرضی و وضعیت مطلوب آینده متکی است. یعنی محلات مسکونی به تدریج به دلیل ترک گروه‌های درآیند، رفاه‌سازی، پژوهی کالبدی و مشکلات زیست محیطی، ارزش و اعتبار خود را از دست داده و به نگرین‌های مهاجر، فقیر و گدازآمد اشغال می‌گردند. زمانی که جایگزینی کامل انجام گرفت، در واقع یک زندگی در محلات به پائین‌ترین حد ممکن تبدیل می‌گردد. زمانی که جایگزینی کامل انجام گرفت، در واقع یک کاربری انتخابی آینده به حداکثر می‌رسد. در این مرحله است که توسعه دهندگان و شرکت‌های سازنده برای بهره‌وری از حداکثر سود وارد معاملات خرید و فروش املاک و ساخت و ساز می‌گردند و ارزش افزوده

۱- این مقاله با حمایت مالی و فنی مرکز مهارت‌پروری و تحصیلات تکمیلی دانشکده ادبیات و علوم انسانی در مشهد تهیه گردیده است.

۸- تلاش جهت رنگ‌بازنشین مردم بومی شهر و جلوگیری از تومیخ ساکنین آن، زیرا تومیخ ساکنین به معنی تومیخ فرهنگ شهری است. این امر مستلزم هم‌زمانی تمکک و اجزای پروژه‌ها می‌باشد.

۹- جلب مشارکت حقوقی و قانونی در امر مداخله مورد تصویب دولت قرار گیرد.  
کنه اقدامات حقوقی و قانونی در امر مداخله مورد تصویب دولت قرار گیرد.

۱۰- برقراری ارتباط میان شهر قدیمی و تمامی توسعه‌های جدید برای اینکه بخش قدیمی بتواند قلب شهر و بخش سودور باقی بماند.

۱۱- ایجاد فضاهای جدید با هویت از نظر اقتصادی خودکذا و رشد پاینده با عنایت بانک، شهر یک عنصر پویا می‌باشد.

۱۲- انعکاس پذیرایی طرح یکی از لاک‌یک‌های جدید پیش بینی تغییرات همایط مربوط به طرح‌ها برای آینده می‌باشد که با ایستی از انعطاف پذیری برخوردار و بتوان در فواصل معین زمانی مورد تجدید نظر قرار گیرد.

۱۳- جلب همراهی و همکاری مردم از طریق ایجاد رویه عمومی قوی و تشریح نظرات و اهداف طرح برای مردم و استفاده از شوراهای و افراد بانفوذ محلی.

#### منابع و مآخذ:

- ۱- محسن - محسن - بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی تهران، دانشکده هنرهای زیبا، گروه شهرسازی سال تحصیلی ۷۱-۷۰.
- ۲- فلاسکی - محسن منصور - اصول و روشهای طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران (طراحی دسترس) جلد دوم مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی چاپ دوم ۱۳۶۹.

۳- فتحی - محسن - مقاله فواره فردا - مجله پیام بومسکن شماره: خرداد ۱۳۶۶.  
Bart: a study in conservation A.M.S. O Lendon ۱۹۷۵-۷۵

## مرفی و آرزایی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیاء بافت‌های قدیم شهر

محمدرحیم ر

### چکیده

مرکز شهر مشهد علاوه بر مرکزیت نقل اقتصادی (استقرار بازارها)، ارتباطی و جغرافیایی دارای و امتزاجی (مجموعه حرم حضرت امام رضا(ع)) است که جاذب ملیونها را در طول سال می‌باشد. بنام ترکیب فرآیندهای نیروهای فرهنگی و اقتصادی عامل تحولات عظیم اجتماعی - اقتصادی و کالبدی در شهر است. طی رفته این ویژگی، محلات مسکونی پیرامون مرکز شهر از تاثیر این نیروها بهره چندانی نبردند تحول و دگرگونی آنها کند است.

یکی از تئوری‌هایی که به آرزایی روند احیاء مراکز شهری به ویژه محلات مسکونی پرداخته، تئوری اصالت بخشی (Gentrification) یا اصلاح مسکن به همراه بهبود کیفیت محیط مسکونی است. این تئوری دو فرض شکاف اجاره املاک (Rent Gap) و شکاف قیمت املاک (Value Gap) در وضعیت موجود کار آرزایی و وضعیت مطلوب آینده متکی است. یعنی محلات مسکونی به تدریج به دلیل ترک گروه‌های درآیند رهنسازان، بازسازی، بازسازی و مشکلات زیست محیطی، ارزش و اعتبار خود را از دست داده و به نگردهای مهاجر فقیر و کم‌درآمد انتقال می‌گردند زمانی که جایگزینی کامل انجام گرفت، در واقع ترکیب در محلات به پائین‌ترین حد ممکن تنزل می‌یابد. یعنی شکاف اجاره و قیمت املاک در شرایط موجود و کاربری انتخابی آینده به حداکثر می‌رسد. در این لحظه است که توسعه دهندگان و شرکت‌های ساختن برای بهره‌وری از حداکثر سود وارد معاملات خرید و فروش املاک و ساخت و ساز می‌گردند و ارزش افزوده

۱- این مقاله با حمایت مالی و فنی مرکز مدیریت و تحقیقات کمیته دانشکده هنرهای زیبا و علوم انسانی در مشهد مشهد تهیه گردیده است.

ترخیص و مشاهده محدود و فاقد نظم و انسجام منطقی. در اکثر موارد باعث عدم دستیابی به اهداف، سردرگمی، روزمره‌گی و اتلاف عناصر گرانبهای چون زمان، نیرو، انرژی و منابع مالی می‌گردد. در نتیجه کنکاش علمی صحنه سنجش و اندازه‌گیری اصول نظریه‌ها و نهایتاً رد یا تأیید آنها است که سرانجام به نوبه، مرزهای علم و دانش (علوم نظری) و بهبود شیوه‌های اجرایی (علوم کاربردی) منجر می‌گردد.

اکثر علوم به ویژه علوم مادی شکوفایی خود را در پرورش تئوریها بدست آورده‌اند. کاوش بی‌امون نظریه‌ها به وقع گسودن بخشهای جدیدی در قلمرو شناخت علمی است. در علوم شهرشناسی نیز شبیه اکثر علوم نظریه‌های مختلفی در خصوص ساخت شهرها (تئوری قطعاتی، دایره متحدالمرکز و چند هسته‌ای)، نقش شهرها و احیاء مراکز شهری ارائه شده است. یکی از معروفترین و جدیدترین این نظریه‌ها در خصوص مراکز شهری تئوری اصالت‌بخشی (Gentrification Theory) است. این تئوری اولین بار در سال ۱۹۶۴ به وسیله Citsas معرفی گردید. هدف این مقاله در مرحله اول معرفی این تئوری و تشریح عناصر مراحل حاصل از یک‌گویی آن در فرآیند احیاء محلات مسکونی مراکز شهری است. در مرحله دوم ارزیابی مبنای این تئوری در شرایط محلی از طریق مطالعه موردی محله سرشور واقع در مرکز شهر مشهد است. برای این منظور ابتدا ویژگیهای کلیدی، اجتماعی و اقتصادی محله تشریح، سپس از طریق انتخاب ۱۵۰ نمونه موردی از خانواده‌های ساکن در محله، نتایج حاصل با اصول تئوری اصالت‌بخشی مقایسه گردید که نشان‌دهنده نامساوی بخشی از این تئوری با شرایط حاکم بر محله سرشور مشهد است.

### سابقه احیاء مراکز شهری

جنبش احیاء مراکز شهری بیش از ۱۰۰ سال سابقه دارد. با قیادت بارون هوسمان شهر دار وقت پاریس برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۷۰ شروع<sup>۱</sup> و با طرح لوکورنوز به عنوان شهر درخشان (Radium) در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فداکردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای بلندمرتبه بود

۱- تلامکی، منصور، بازنویسده ساری بنامای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۶۵، ص ۲۱

آنها تعلق می‌گیرد نه گروه‌های فقیری که قادر به تأمین آنها نیستند. لذا شرایط برای استقرار گروه‌های درآمدی متوسط و بالا که دارای توان پرداخت اجاره بیشتری می‌باشند فراهم می‌گردد. بنابراین ضمن اصلاح مسکن و بهبود محیط سکونتی تغییر در ترکیب اجتماعی محلات نیز بوجود می‌آید.

هدف این پژوهش در مرحله اول معرفی تئوری اصالت‌بخشی و تلاش در جهت افزودن بر غنی‌آیین علمی شهرشناسی ایران است. طی رعه تلاشی گسترده در سالهای اخیر، هنوز فقر نظریه و روش‌شناسی منطقی کاملاً مشخص است (برنامه احیاء ۴۰۰۰ هکتار از بافت‌های مسالمدار شهری در برنامه دوم توسعه اجتماعی، اقتصادی ۷۸ - ۱۳۷۳).

در مرحله دوم ارزیابی مبنای تئوری اصالت‌بخشی از طریق مقایسه با وضعیت اجتماعی - اقتصادی و کلیدی محله سرشور مشهد با انتخاب ۱۵۰ نمونه موردی است که نتایج حاصل بیانگر حضور غالب ساکنان اولیه در محله بر خلاف مراکز شهرهای غربی است که بیانگر حضور طبقه متوسط در محله است. و عدم همگنی اجتماعی و اقتصادی و کلیدی برخوردار است که توسط مراکز شهری کشورها می‌گردد. و عدم تعامل در سطح پایین و غلبه طبقه کم‌درآمد که مشخصه مراکز شهری کشورها می‌گردد. و علاوه بر سکونت بنا بر این ساکنان اولیه و قیمت املاک ناچیز، همواره با این ویژگی همبستگی محله‌ای و علاقه به سکونت پایدار ساکنان اولیه مانع ورود دلالان و شرکت‌های ساختمانی به محله برنی فعالیت‌های ساخت و ساز می‌گردد. در نتیجه تلاشها بایستی بر تبدیل ساکنان اولیه به اصالت‌بخشان (Gentrifiers) و بهبود مشکلات عمومی محله (رفع کمبود امکانات آموزشی، بهداشتی و گذران اوقات فراغت) متمرکز گردد.

### مقدمه

اهمیت نظریه در فرایند پژوهش علمی تا آن حدی است که چنانچه تحقیقی فاقد مبنای تئوریک نباشد، اعتبار علمی آن در معرض شک و تردید قرار می‌گیرد. به واقع مبنای تبیین و تشریح واقعیهایی موجود و مشاهده، جنرفیاب است. تحقیق‌پذیری در روش‌شناسی نظریه امکان‌پذیر می‌گردد. بنابراین عمل‌گرایی و تکیه

است. آنچه در حفظ تالیف قدیمی، تاریخی و میراث مراکز شهری و کوجهای پربینج و خم که سمبل زندگی می‌باشد و پیکر هویت شهری و میراث تمدنی می‌باشد اهمیت بسیاری یافته است. فرم سنتی در حال نگرانی با کارکردهای جدید، بدون آسیب اجتماعی و زیست محیطی است.

#### تشریح تئوری اصالت بخشی

مراکز شهری علی‌رغم ویژگیهای مرکزیت نقل اقتصادی، ارتباطی، خیراتی و رونق بازار از رکود و عقب ماندگی محلات به لحاظ فرسودگی، مشکلات زیست محیطی و ضعف زیرساختها رنج می‌برد. بنابراین تلاشها در خصوص احیاء مراکز شهری بایستی متوجه محلات مسکونی (Neighbourhood unit) به لحاظ عقب ماندگی آنها از یک طرف و ظرفیت بالقوه آنها از طرف دیگری برای تأمین مسکن شهروندان گردد. محلات مسکونی زیر سیستمهایی از سیستم شهری متشکل از عناصر کابندی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی، محیطی با کارکردهای مشخصی 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 می‌گردند. (Rusk's Central City Elasticity Theory 1993). بنابراین شناخت علل رکود و عقب ماندگی این محلات توجه بسیاری از متخصصان را جلب نموده بر این اساس تئوریهایی و مدل‌های ارائه گردیده است، یکی از عمده‌ترین تئوریهایی نظریه اصالت بخشی است.<sup>۳</sup>

اصالت بخشی مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش

1- Alan Prior, the Revitalization The Glasgow CityCenter, Manging Historic Cities, Krakow, 1993, P.238.  
2- John P. Blair, et al. The Central City Elasticity Hypothesis (1996), Journal of American Planning Association, vol. 62, NO. 3, U.S.A, P. 345.

۳ - مفهوم اصالت بخشی برقی اصلاح (Gentrification) از طرف جانب کثرت حسین شکویی مدیر بخش علوم خیراتیان دانشگاه تربیت مدرس و حساب آقای شمس زین‌الدین معتمدی است. مقاله هنرهای زیبا و استگانه تهران، پینها بر گردیده که از آنها تشکر می‌گردد.

علی‌رغم عدم اجزای وارد مرحله جدیدی گردید.<sup>۱</sup>

جنگ جهانی اول (۱۸ - ۱۹۱۴) و به دنبال آن جنگ جهانی دوم (۴۵ - ۱۹۳۹) که باعث تخریب و ویرانی

مراکز شهری بسیاری گردید، جنبش احیاء شهری را با نگرانی نوسازی بزرگ مقیاس سرمت بخشید. در نتیجه

صدها هکتار از مراکز شهری به اجبار تخریب و پوسیده آبارمانهای بلند مرتفع و لوکس جایگزین گردیدند. از

دهه ۱۹۶۰ بتدریج تأملی در نگرش احیاء مراکز شهری بوجود آمد. پروژه تخریب حداقل منابع تاریخی

یادمانی سمبل زندگی و تمدن گذشته و متلاشی شدن ساختار اجتماعی - اقتصادی ساکنان محلات شهری و

به بنام رفتن منابع حاصل از تجدید توسعه به وسیله کمیته‌های ساختمانی مورد انتقاد قرار گرفت. همچنین رشد

۱۹۶۲ در فرانسه قانون تجدید توسعه به وسیله کمیته‌های ساختمانی مورد انتقاد قرار گرفت. 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 پیش از گذشته مطرح کرده است. در

نتیجه از حدود دهه ۱۹۷۰ الگوهای بهسازی (Rehabilitation Approach) اهمیت بیشتری یافت و تأکید از

نوسازی به بهسازی قرار گرفت. و احیاء کوچک مقیاس در سطح واحدهای مسکونی و محلات دیگر جایگزین

طرزهای احیاء بزرگ مقیاس گردید. حتی نگرش به شهر و شهرنشینی و به تبع آن احیاء بافت‌های قدیمی از

دهه ۱۹۹۰ همگام با ورود جامعه جهانی به عصر ارتباطات فرصتی وارد مرحله تازه‌ای شد. بسیاری از

شهرهای صنعتی قدیمی (کلاسکو، بیرمنگام، لند، کرک و...) با مرکز فرسوده، رزسانس فرهنگی مرکز

شهری خویش را در سال ۱۹۹۵ جشن گرفتند. سال ۱۹۹۷ نیز سال میراث فرهنگی اروپا نامگذاری شده

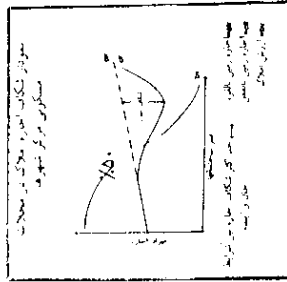
۱- پاول اوستروفسکی، شهرسازی معاصر، لندن، انتشاراتی مرکز نشر دانشگاهی تهران، ۱۳۷۱، ص ۸۱  
2- Poul White, the west European City, A Social Geography, Longman, Scientific and Technical, U.K 1984, P.210.

۳ - کریسلی، محمود، طراحی در بافت قدیم شهرهای ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۷۱، ص ۳  
4- Kran vis, Denial, Economy and Cultural in history Cities, New challenges and New Jobs. Managing Historic Cities, Krakow, 1993, P.331

5- Poul White, Op.cit, P.215.

جذب زمین و املاک در شرایط پائین کاهش می‌یابد، یعنی در واقع مرحله ترک و رهنسازي املاک و خروج گروهی درآمدی بالا از مرحله جایگزینی گروههای کم درآمد (Filtering) است. این روند تا جایگزینی کامل ادامه می‌یابد، یعنی املاک فرسوده شده، محله به وسیله گروههای غیربومی مهاجر کم‌سود سطح می‌گردد، چون اجازه زمین بانفوذ 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 (نقشه) به حداکثر می‌رسد. یعنی محلات بانفوذ از استناد درآمدی بالا برخوردارند. در اینجا است که توسعه دهندگان املاک، دلایل و خریداران وارد بازار خرید و فروش املاک می‌گردند، چون سرمایه‌گذاری از نظر اقتصادی مقرون به صرفه است. در واقع مرحله نوسازی محلات آغاز می‌گردد، نوسازی منجر به تزریق سرمایه به محله و متعلق قرار به فرودهای به مستغلات شهری در این قسمت از شهر می‌گردد و محیط مسکونی بهبود می‌یابد و منجر به بالا رفتن هزینه اجاره مسکن و ارزش مستغلات می‌گردد. بنابراین گروههای درآمدی پایین و کارگر قادر به پرداخت اجاره‌های بالا نبوده، لذا اختیارات اجارهای متعلقه را ترک و گروههای درآمدی بالا که توانایی پرداخت اجاره بیشتری دارند، جایگزین می‌شوند.

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



- 1- Juliet Carpenter and Loretta Lees, Gentrification in New York , London , Parisse , Jurnal of Regional and Urban Research , Vol. 2127, U.K,1995,PP.292-5

مرکزی شهرها انجام می‌گیرد، اصلت بخشی گویند. تئوری اصلت 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 ساختمانی افزایش می‌یابد و سرانجام ساختمانی‌ها می‌شوند. این فرآیند به قول اسمیت (Smith, 1979) باعث افزایش شکاف اجاره املاک در مرکز شهر می‌گردد. یعنی اختلاف بین اجازه زمین تبدیل به سرمایه شده تحت کاربری آراضی موجود و نرخ زمین بانفوذ تحت یک کارکرد سودمندتر به حداکثر می‌رسد.

بنابراین خریداران در بازار مسکن و زمین که در جستجوی موقعیتی سرمایه‌گذاری سودمندانه می‌باشند، بر طبق نظریه اسمیت زمانی به املاک مراکز شهری رها شده بازگشت می‌کنند که شکاف اجاره املاک به مقدار کافی گسترده باشند. این گسترده شدن شکاف اجاره به فرآیند سرمایه‌گذاری مجدد منجر می‌گردد و سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گیری در واحدهای همسایگی مرکز شهر سود خواهند برد. این وضعیت در نمودار شماره ۱ با عنوان نمودار شکاف اجاره املاک در مراکز شهری مشخص گردیده است همانطور که از نمودار مربوط پیداست. گذر زمان باعث افزایش ارزش املاک (ساختمانیها) به دلیل سپری شدن عمر مفید مستغلات، فرسودگی و تسهیلات صنایع ساختمانی باقی می‌آید (منحنی ۱)، همینطور میزان اجازه بانفوذ نیز پایین می‌آید (منحنی ۲). به پایین تر حد ممکن می‌رسد، ولی به دلیل موقعیت مرکزی و مزایای ناشی از آن، اجاره زمین بانفوذ، برزی بهترین کاربری انتخابی در آینده با گذر زمان بالا می‌رود (خط ۳). بنابراین زمانی که

1. J. Button, Urban Economic, Mc-Graw-Hill, Publisher, Ltd, 1985, P.125.
- 2- Eric Clark , on Gaps in Gentrification , Theory , 1992 , Housing Studies, Vol.7, No. 1, PP.17-19.

چرخش از عدم سرمایه گذاری به سرمایه گذاری مجدد آغاز و زمینه برتری ورود سرمایه گذاران برای نوسازی و سرمایه گذاری و بهره گیری از منابع حاصل فراهم می گردد. نوسازی محلات باعث تعلق ارزش افزوده به مسکلات می گردد. هزینه ها افزایش می یابد، محیط بهبود می یابد. لذا تقاضای طبقات درآمدی بالا و متوسط که از توان پرداخت جزیره و هزینه های بالا برخوردارند، مجدداً جایگزین طبقات کهدرآمد می گردند.

با توجه به مطالب فوق، مسأله اصلی تحقیق شناخت این نکته است که اولاً؛ قانون مدنی حاکم بر فرآیند رکود و مثبت شدن محلات مسکونی مرکز شهری و به ویژه محله سرشور مشهد که نمود عینی آن گسره فرسودگی، ترک و مهاجرت ساکنان اولیه به سایر قسمتهای شهر است، تحت تأثیر این عوامل است.

ثانیاً؛ آیا فرآیند احیاء این محلات در چهارچوب تئوری اصالت بخشی قابل تبیین است.

ثالثاً؛ احیاء سبب حاکم بر محلات مسکونی مرکز شهرهای غربی به ویژه از نظر خصوصیات اجتماعی - اقتصادی ساکنان آن (طبقه کارگر، کهدرآمد، مهاجر، غیرسفید مسن، بازنشسته و...) بر محلات مسکونی مرکز شهر مشهد و به ویژه محله سرشور حاکم است که بتوان از مسأله تئوری اصالت بخشی بری احیاء آن استفاده کرد.

زابعاً؛ اگر چنین نیست، پس چه شرایطی بر ساخت اجتماعی - اقتصادی و کالبدی این محلات حاکم است، یعنی ساکنان آن درزی چه ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی می یابند؟ احیاء محله چه راهکارهایی را طلب می نماید؟

بنابراین تلاش برای قانون مند نمودن تحولات مرکز شهر مشهد و به ویژه محلات مسکونی آن و کوشش برای تقویت یا تضعیف تئوری اصالت بخشی و یا عناصری از آن برای دستیابی به الگوی مناسب و قابل تعقیب برای برخورد با بافت های قدیم شهری از ویژگیها و اهداف این تحقیق است.

#### تاریخچه شهر مشهد

پس از تشریح اصول و مبانی تئوری اصالت بخشی در این قسمت ابتدا تاریخچه شهر مشهد و سپس

ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی محله سرشور مشهد تشریح و ریشه کنی با مبانی تئوری اصالت بخشی مقایسه گردیده و نهایتاً نتیجه گیری شده است.

علت وجودی و رشد شهر مشهد همچون مرقد مطهر حضرت امام هشتم شیعیان جهان است که در سال ۲۰۳-۷۰۱ ه.ق بدست مأمون خلیفه عباسی به شهرت رسید. رشد شهر تا قرن هفتم (هجوم مغولان) و ویژگی شهرهای بزرگ چون طوس و نیشابور چندان محسوس نبود. ولی پس از آن مقامات رشد و توسعه شهر فراهم گردید. روی کار آمدن حکومت صفویه و رسمی شدن مذهب شیعه در ایران توسط شاه اسمعیل صفوی رشد شهری سرعت بیشتری گرفت، حصار اصلی شهر و خیابانهای عمده معروف به بالا خیابان و پاتن خیابان در این دوره ساخته شد. با روی کار آمدن حکومت نادرشاه افشار و انتخاب شهر مشهد به عنوان پایتخت و عظمت مشهد بیش از پیش افزوده شد. تا جایی که جمعیت آن به حدود ۲۵۰۰۰۰ نفر افزایش می یابد. ولی پس از حکومت افشار تا اواخر حکومت قاجار بتدریج از اعتبار شهر کاسته و جمعیت آن به حدود ۸۰ هزار نفر تقلیل می یابد.<sup>۱</sup>

شهر مشهد از آغاز قرن سیزدهم (روی کار آمدن رضاخان - ۱۲۹۹ ه.ش) همگام با تحولاتی که در کشور اتفاق می افتد، دچار تغییرات اساسی می گردد. گسترش فیزیکی شهر باعث تخریب حصار قدیمی شهر می گردد (۱۳۱۰ ه.ش) شهر قدیمی که در داخل حصار به جای مانده از دوره صفویه محصور بود و بافت تاریک (اشفته) مشخص بود، بخشی از شهر را تشکیل می داد، محله های عمده و قدیمی شهر از جمله محله نوغان، سراب، بالا خیابان، پاتن خیابان، عیدگاه، سناباد و سرشور در نتیجه چراهیهای شهری و احداث خیابانهای جدید، دچار از هم گسیختگی کارکردی و فضایی گردیدند. جمعیت شهر از حدود ۵۰ هزار نفر در

۱- ماز، سید، مشهد طوس، چاپ نوزدهم، انتشارات کتابخانه ملک، تهران، سال ۱۳۳۹، ص ۲۰.

۲- لاکوهنرات، مشهد، سیدای رضوانی، عباس، محله دانشگاه ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، دوره سوم، سال دوم، مشهد، تابستان و پاییز، ۱۳۴۷، ص ۱۸۰.

۳- سیدای رضوانی، عباس، جغرافیای شهر مشهد، محله دانشگاه ادبیات و علوم انسانی، سال اول، شماره یک، مشهد، ۱۳۴۸، ص ۹۵.

۴- قیصرالدوله، محمد حسن خاندان، عمده دار سلطه، مطبع شمس، تهران، ۱۳۳۲، ق. ص ۲۱۵.

در سال ۱۳۷۰ بوده است. بعد از آن در محله ۴ نفر، تراکم ناخالص جمعیت ۱۱۷/۴ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی ۲۱۳/۷ نفر در هکتار بوده است. تکمیل ۱۵۰ عدد پرسنانه 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 فقط شاخص‌های که قابل مقایسه با مبانی تئوری اصالت بخشی می‌باشد در اینجا به آنها پرداخته شده است و از ذکر بقیه خودداری شده است).

#### الف- ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنان محله سرشور

۱- میانگین خانوار در محد مسکونی ۱/۳ خانوار می‌باشد که تا حدی نمایانگر تحت فشار بودن خانوارها است.

۲- محل تولد ۶۴/۱٪ سرپرستان خانوارهای ساکن در محله سرشور شهر مشهد، ۷۳٪ سایر شهرها، ۱۳٪ نقاط روستایی و وضعیت بقیه نامشخص است. این آرقام نمایانگر حضور گروه‌های بومی در محله در مقایسه با مراکز شهری‌های غربی است که اکثراً بوسه گروه‌های شهری مهاجر گردیده است. یعنی ترکیب اجتماعی محله همگن و تنوعی از خانوادگانی با منشاء تولد گوناگون که خود نمایانگر ضعف همبستگی اجتماعی و دلبستگی به محله است به چشم نمی‌خورد.

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

۴- نسبت بی‌سوزی در محله سرشور ۶٪ می‌باشد که رقم ناچیزی است و اختلاف نسبی با ساکنان مراکز شهری کشورهای غربی که اکثراً بی‌سواد و مهاجر می‌باشند نشان می‌دهد. با سواد ۹۴٪ ساکنان محله

ترک طاش، مهندسی‌شان، طرح تفصیلی محله، مرکز شهر مشهد، ص ۷-۷ و ۸

نمایانگر با بودن سطح نسبی آگاهی آنها است. و شاخص مناسبی در فرآیند برنامه‌ریزی اجراء بخش قدرت تشخیص بالای آنها می‌باشد.

۵- نحوه تصرف مسکن (مالکیت) ترکیب اجتماعی محلات از نظر تنوع گروه‌های اقتصادی، قومی و نژادی و نهایتاً طبقه اجتماعی (طبقه درآمدی بالا متوسط و پایین) نشان می‌دهد. در محله سرشور ۸۱٪ ساکنان متصرف ملک ۹/۳٪ مستأجر و ۲٪ در املاک وقفی زندگی می‌کنند. این محله تضاد آشکاری از نظر فرایمی درصد مالکان خصوصی ساکن در مقایسه با محلات مسکونی شهرهای غربی که اکثراً مستأجر و مستأجر می‌باشند نشان می‌دهد. این رقم علاوه بر اینکه نمایانگر ترکیب اجتماعی جمعیت نسبتاً همگن محله است، بیانگر پایداری سکونت و علاقه و تعارض نسبی ساکنان به سکونت در محل و اختلاف ناچیز سکونت اجاره و شکاف قیمت املاک بین کاربری راضی در وضع موجود و مطلوبترین کاربری در آینده است.

۶- امکانات موجود در واحدهای مسکونی، کیفیت سکونت را نشان می‌دهد. چنانچه امکانات کافی باشد، علاقه به سکونت در محله کاهش یافته و نمایانگر تحت فشار بودن محله است. ایندهای مسکونی محله مورد مطالعه به ترتیب ۹۹/۳٪ دارای برق، ۹۸٪ دارای آب لوله‌کشی، ۶۸٪ دارای تلفن، ۸۷٪ دارای بوه کسبی، ۶۷٪ دارای حمام و ۸۷٪ دارای آشپزخانه بهداشتی می‌باشد. این ارقام نمایانگر سطح نسبی بالایی برخوردار بودن خانوارها از امکانات اولیه زندگی است و بیانگر کیفیت نسبتاً مطلوب واحدهای مسکونی است که خود عامل مهمی در جذب و حفظ خانوادها و سکونت پایدار در محله است. بر خلاف بسیاری از محلات مسکونی مرکز شهری قدیمی، شهرهای غربی که از حدائق امکانات برخوردارند، امراکز نسبی‌ترین است. در نتیجه هزینه‌های نیروی کار و نیازهای نسان و مرکز شهر - در نظامی - پیشی بر خدا.

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 می‌باشند، محله مسکونی سرشور را بومیان اشتغال نیز برخوردار است. ۶۷/۳٪ ساکنان دارای شغل آزاد و ۲۷٪



ز سال ۱۳۶۰ آغاز شده و هنوز ادامه دارد.

۶- طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) با مدیریت شرکت مسکن سازان و همکاران وزارت مسکن و شهرسازی، آستان قدس رضوی و شهرداری مشهد که از سال ۱۳۷۱ در محدوده‌های به وسعت ۳۳۷ هکتار آغاز گردیده که ۵۷ هکتار آن مجموعه حرم حضرت رضا (ع) و ۲۶۳ هکتار باقی‌مانده محدوده طرح می‌باشد. 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 تئوری نوسازی بزرگ مقیاس که خواهان تخریب کامل محدوده مورد نظر و جایگزینی آن بوسیله آیرانهایی نوکس و بلند مرتبه است، که منافع حاصل از آن را کمپانیها و شرکتهای ساختمانی به نفع خود خواهند برد، مردم و ساکنان محلی علاوه بر از دست دادن خانه و کاشانه و نقل ضررهای ناشی از چابک‌سازی به سایر مناطق شهر را که منجر به از هم گسستگی ساختار اجتماعی - اقتصادی آنها می‌گردد بایستی تحمل کنند. این تئوری در مجتمع علمی و تخصصی با عنوان «هیافت نیروی مشهور شده، که باعث بهبود کالبد فیزیکی می‌گردد و زندگی مردم محلی تپاه می‌شود» امید چندانی به دلیل مقاومت مردم و اجرای این تئوری به شیوه فعلی نیست، مگر به سمت تئوری بهسازی که از دهه ۱۹۷۰ در اکثر کشورها اجرا شده، سوق باید.

#### محلله سرشور

محلله سرشور یا سرسوق (ابتدای بازار) یکی از محلات مسکونی در محدوده بافت قدیم شهر مشهد است که در فاصله ۳۵۲ متری جنوب محله حضرت رضا (ع) و خارج از محدوده طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر (ع) قرار دارد (نقشه شماره ۱) و مساحت محله ۷۷/۰۶ هکتار جمعیت ساکن آن ۹۰۵۲ نفر است.

۱- طاش، مهندس مشاور، خلاصه گزارش مطالعات انجام شده، طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد، ۱۳۸۴، ص ۱۸-۲۰

2- Krancois , Demicul , OP, Cit.P.186

۳- بخشین، نفی، محلات شهر مشهد، محله دانشکده، انبیا و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۵۵، ص ۱۸۴

سال ۱۳۷۵ ه.ش افزایش مساحتی را پذیرفت و رشد فیزیکی و جمعیتی مشهد شدت می‌گیرد به طوری که جمعیت شهر تا سال ۱۳۵۵ به حدود ۶۶۷۷۷ نفر و مساحت شهر به حدود ۷۸ کیلومتر مربع افزایش می‌یابد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی جمعیت شهر تا سال ۱۳۷۵ حدود ۲۰۰۰۰۰ نفر و مساحت شهر به حدود ۲۰۰ کیلومتر مربع افزایش می‌یابد.

همگام با تحولات عمده جمعیتی، کارکردی و کالبدی که در شهر مشهد به وقوع می‌پیوندد، محدوده مرکزی شهر و به ویژه محلات مسکونی آن کمتر دچار تحول و دگرگونی می‌شوند. محدوده بافت قدیم شهر مشهد دارای مساحتی در ۱۱۶/۹ هکتار و جمعیتی برابر ۱۶۵۰۸۷ نفر در سال ۱۳۷۰ بوده است.<sup>۱</sup> علمی زخم تمرکز «هسته مذهبی» (پارکاد 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 احیاء 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 پائین خیابان توسط شاه عباس صفوی،
- ۲- طرح احداث خیابانهای بریافت قدیم شهر بین سالهای ۱۳۱۰ تا ۱۳۰۷ ه.ش توسط رضا شاه
- ۳- طرح احداث فلکه در پیرامون حرم مطهر در سال ۱۳۱۰ ه.ش توسط رضاخان که باعث اتصال محور بالا خیابان به پائین خیابان گردید.
- ۴- طرح موسوم به «فلکه حضرت رضا (ع)» با شعاع ۳۳ متر و وسعت ۳۰ هکتار در سال ۱۳۵۴.
- ۵- طرح توسعه حرم حرم مطهر حضرت رضا (ع) بوسیله آستان قدس رضوی با وسعت ۵۷۰ هکتار مربع که

۱- رفیعا، محمد، رجهما، احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، محلات مرکزی شهر مشهد، پایان نامه دوره دکتری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ۱۳۷۵، ص ۵-۱۸.

۲- طاش، مهندس مشاور، طرح تفصیلی محدوده مرکزی شهر مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد، ۱۳۷۴، ص ۱۸

سال ۱۳۷۵ ه. ش افزایش متری مساحت روستا رخسند فیزیکی و جمعیتی مشهد شدت می‌گیرد. به طوری 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 ۷۰۰ کیلومتر مربع افزایش می‌یابد.<sup>۱</sup>

همگام با تحولات عمده جمعیتی، کارکردی و کالبدی که در شهر مشهد به وقوع می‌پیوندد، محدوده مرکزی شهر و به ویژه محلات مسکونی آن کمتر دچار تحول و دگرگونی می‌شوند. محدوده بافت قدیم شهر مشهد دارای وسعتی در ۱۱۶/۹ هکتار و جمعیتی برابر ۱۶۵,۰۸۷ نفر در سال ۱۳۷۰ بوده است.<sup>۲</sup> علی‌رغم تمرکز «هسته مذهبی» (پارک 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 احیاء 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 پائین خیابان توسط شاه عباس صفوی،
- ۲- طرح احداث خیابانهای بریافت قدیم شهر بین سالهای ۱۳۱۰ تا ۱۳۰۷ ه. ش توسط رضا شاه
- ۳- طرح احداث فلکه در پیرامون حرم مطهر در سال ۱۳۱۰ ه. ش توسط رضاخان که باعث اتصال محور بالا خیابان به پائین خیابان گردید.
- ۴- طرح موسوم به «فلکه حضرت رضا (ع)» یا شعاع ۳۳ متر و وسعت ۳۰ هکتار در سال ۱۳۵۴.
- ۵- طرح توسعه حرم مطهر حضرت رضا (ع) بوسیله آستان قدس رضوی یا وسعت ۵۷۰ هکتار مربع که

۱- رونما، محمد رحیم، احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، محلات مرکزی شهر مشهد، پایان نامه دوره دکتری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ۱۳۷۵، ص ۵-۱۸.

۲- طایف، مهندسین مشاور، طرح تفصیلی محله مرکزی شهر مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد، ۱۳۷۴، ص ۱۸.

ز سال ۱۳۶۰ آغاز شده و هنوز ادامه دارد.

- ۶- طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) با مدیریت شرکت مسکن سازان و همکاران وزارت مسکن و شهرسازی، آستان قدس رضوی و شهرداری مشهد که از سال ۱۳۷۱ در محله‌های به وسعت ۳۳۷ هکتار آغاز گردیده که ۵۷ هکتار آن مجموعه حرم حضرت رضا (ع) و ۲۶۳ هکتار باقیمانده محدوده طرح می‌باشد. 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 تئوری نوسازی بزرگ مقیاس که خواهان تخریب کامل محدوده مورد نظر و جایگزینی آن بوسیله آپارتمانهای لوکس و بلند مرتبه است، که منافع حاصل از آن امکانهای شرکتیهای ساختمانی به بنمای خواهند بود، و مردم و ساکنان محلی علاوه بر از دست دادن خانه و کاشانه و شغل، ضررهای ناشی از جایجایی اجباری به سایر مناطق شهر را که منجر به از هم گسستگی ساختار اجتماعی - اقتصادی آنها می‌گردد بایستی تحمل کنند. این الگوی در مجتمع علمی و تخصصی یا عنوان «زیافت تروفی» مشهور شده که باعث بهبود کالبد فیزیکی می‌گردد و زندگی مردم محلی تیار می‌شود.<sup>۳</sup> امید چنانچه به دلیل مقاومت مردم و اجرای این الگو به شیوه فعلی نیست، مگر به سمت الگوی پهنسازی که از دهه ۱۹۷۰ در اکثر کشورهای اجزاشده، سوق یابد.

#### محلله سرشور

محلله سرشور یا سرشوق (ابتدائی بازار) یکی از محلات مسکونی در محدوده بافت قدیم شهر مشهد است که در فاصله ۳۵۷ 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) و وسعت محله ۷۷۱/۶ هکتار جمعیت ساکن آن ۹۰۵۲.

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

2- Krancois, Demicul, OP.Cil.P.186

۳- بییش، نفی، محلات شهر مشهد، محله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۵۵، ص ۱۸۴.

### معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشش در... / ۳۴۵

می‌باشد. حدود ۲۰٪ مصالح ساختمانی واحدهای مورد مطالعه از نوع کم دوام و بی دوام است که ضرورت تازک مکانات و تسهیلات ویژه برای نوسازی و بهسازی آنها وجود دارد. چشم‌انداز محلی پیمانگر تشکلهای اساسی است که خود عاملی در جهت کاهش کیفیت محیطا زیست محله است. سطح موجود و استاندارد مورد نیاز به

سرخ زیر است:

نوع کاربری	وضع موجود	وضع مطلوب
۱- کاربری ورزشی	٪۱۱/۷	٪۱۷/۴
۲- کاربری بهداشتی	٪۲/۹	٪۱۸/۵
۳- فضای سبز	٪۱۴/۷	٪۱۵/۲

علاوه بر کیفیت پایین مصالح ساختمانی و کمبود فضاهای آموزشی، بهداشتی و تفریحی فوق‌الذکر، مسائلی زیرقبیل: آلودگی هوا، زباله تراکم از مشکلات عمومی و زیست محیطی محله به شمار می‌روند. بخشی از تئوری اصالت بخشی که شامل اصلاح مسکن و بهبود محیط سکونتی است، تأیید می‌گردد. بنابراین ایجاد محیطا 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. سکونت پایدار امکان‌پذیر می‌نماید. بهبود زیر ساختها در واقع تزیینی 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.

### نتیجه

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

۱- محله سرشور محل سکونت مردم بومی و ساکنان اولیه با منشأ تولید محلهای می‌باشد. تنوع قومی،

### مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری / ۳۴۴

داری شمال دوشی و ۸/۷٪ از کارخانه و بازنیسته بوده‌اند. ۸- محل اشتغال ۵۷/۳٪ سرپرستان خانوارها خارج از محله و ۷/۳٪ داخل محله است. یعنی در واقع هنوز ویژگی و نقش مسکونی را حفظ کرده است.

۹- میانگین درآمد اقتصادی خانوارها در سال ۱۳۷۴ رقمی معادل ۳۰۸۴۱۲۷ ریال بوده که حدود ۷۰٪ ساکنان محله‌ای دارای درآمدی حدود یک انحراف معیار از میانگین (±X) می‌باشد. که نمایانگر ساخت نسبتاً همگن اقتصادی محله است. و تضاد اینسانی از نظر درآمدی اکثریت ساکنان محله مشاهده نمی‌شود. ۱۰- عدم حضور کارکنان عالی‌رتبه در محله و غلبه کارکنان امور بازرگانی (۳۳/۸٪)، امور تولیدی (۲۸/۴٪) و مشاغل عمومی و فنی (۸۶/۱٪) بیانگر ساخت همگن اقتصادی و شغلی محله و نمایانگر وجود طبقه متوسط اجتماعی - اقتصادی در محله است. یعنی نه تنها ساخت اجتماعی، بلکه ساخت اقتصادی محله همگن است. نتایج حاصل از بررسی شاخصهای اجتماعی - اقتصادی نمایانگر همگن بودن ساخت اجتماعی و اقتصادی محله و حضور طبقه متوسط (درآمدی) و ساکنان اولیه و بومی در محله است. حضور ناچیز گروههای غیربومی مستأجر پیمانگر ناچیزبودن 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 نپیوسته است. بنابراین ساکنان اولیه باپستی، نقش اصالت بخشی را به عهد گرفته و اجازه ندهید از طریق خروج تدریجی گروههای درآمدی بالا و ترک و رهاسازی شکاف اجاره املاک، روز به روز گسترده شود.

### ب - ویژگیهای کالبدی محله سرشور

گرچه قبلاً مشخصات عمومی محله سرشور ذکر شده ولی در اینجا برخی شاخصهای زا که ارتباط نزدیکی با تئوری اصالت بخشی دارند، تشریح گردیده‌اند.

۱- مصالح ساختمانی ۵۷/۷٪ واحدهای ساختمانی آهن، آجر، ۱۰٪ بتن آرمه و ۳۳/۳٪ آجر، چوب و گِل

اجتماعی و گروهی به چشم نمی‌خورد. حضور گروه‌های غیربومی مهاجر و نامأنوس با فرهنگ و روان‌شناختی 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 عالی‌رتبه اداری و توفیق گروه‌های شعفی وابسته به فعالیت‌های تجاری و بازرگانی (حمل و نقل ۲/۲۸٪، امور بازرگانی ۳/۳۴٪) و اشتغال به کار حدود ۸/۸۷٪ جمعیت‌های توزیع درآمد ۷۰٪ خانوارها در محل و حوش یک انحراف معیار از میانگین (±۰.۸) دارای ساختار اقتصادی و همگن و یکنواخت است. حضور طبقه متوسط وابسته به فعالیت‌های تجاری خرده فروشی (خرده پورزوری) در محله حکایت از شکاف ناچیز اقتصادی در محله دارد.

۳- علی‌رغم 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 می‌دهند، و بیشتر مایل به بهبود کیفیت محیط مسکونی تا انجام اقداماتی که باعث انتقال اجباری آنها از محله می‌گردد می‌باشند.

بنابراین ساختار اجتماعی و اقتصادی محله علی‌رغم 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 میسرانی و فرهنگی بسیار با اهمیت می‌باشد. در نتیجه شکاف اجاره و شکاف املاک بسیار کم و تلاش‌ها برای اصلاح بخشی محله با پستی بر رفح کمبودهای عمومی و مشکلات زیست محیطی و توانمند بودن ساکنان برای پذیرش نقش اصابت بخشی متمرکز گردد. یعنی توسعه پستی از درون بوجود 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 بلکه از نظر اقتصادی نیز سودآوری چندانی ندارد.

#### الگوی پیشنهادی

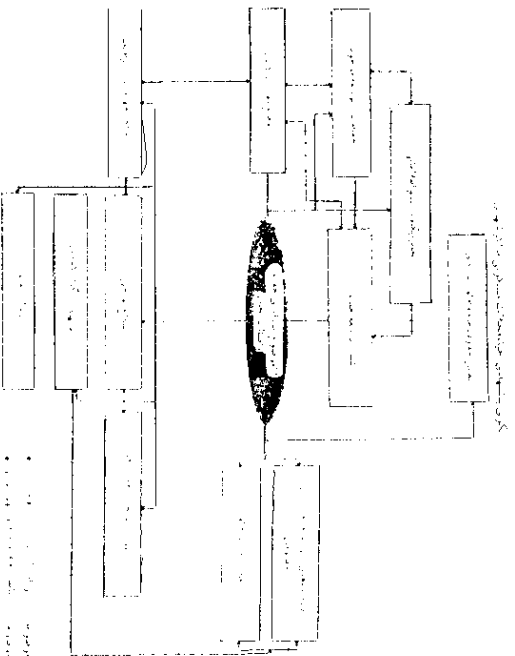
چهارچوب نظری الگوی پیشنهادی با توجه به ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محله از نوع الگوی

صابت بخشی پایین به بالا (Bottom-Up Neighbourhood Centrifation) خواهد بود که هدف اصلی آن کمک به مردم برای کمک به خودشان می‌باشد. در این الگو کارشناس (متخصص فنی) دارای نقش تسهیل کننده و دیدار کننده است و تصمیم‌گیر نهایی نیست. و جزء برنامه‌ریزی است و به تعبیر آسلف در رهیافت ساخت شهرک کوچک آرمانی هدف گوش دادن به عقاید مردم به جای عقیده دادن به آنهاست<sup>۱۲</sup> بنابراین نقش کارشناس آماده کردن مردم یا 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 می‌باشد که در آن حفاظت از میراث فرهنگی باستان، آیین تاریخی، اطلاع از شرایط زندگی و حفظ حداکثر تعداد ساکنان اولیه در محل به همراه بهبود شرایط زیست محیطی در اولویت قرار داد این مراحل عبارتند از:

- ۱- تعیین حدود ناحیه و اولویت‌بندی داخل محدوده
- ۲- ساخت سیستم پایگاه اطلاعاتی برای شناسایی و فهرست‌برداری از آیین و مشخصات کالبدی و اجتماعی - اقتصادی
- ۳- کنترل توسعه جدید به دلیل آتش سوزی و تخریب که باعث جایگزینی ساختمانهای جدید می‌گردد.
- ۴- حمایت از توسعه موجود، شامل حفظ و حمایت از آیین مندر موجود.
- ۵- شبکه (رها) کنترل ترافیک شامل توقف ترافیک متحرک در طول خیابانهای اصلی تسویق 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

1- Ernesto G.Arias (1996)Bottom - UP - Neighbourhood Revitalization: A language APProach for Participatory Deision Support, Urban Studies, Vol. 33,no.10.p.1836.

توسعه، تمرکززدایی، کارهای خدماتی توسعه از نواحی تاریخی، حمایت اکمک به متاسان محلی موجود و حفاظت از ساکنان کم درآمد خودداری از انتقال مردم، حفاظت و نگهداری ساختمانهای قدیمی و حفظ تصویر و چشمه آبشار محموده در اولویت قرار داد.



چشمه آبشار محموده و اختصاص فضاهای باز به کاربریهای مورد نیاز عمومی

۸- امکان پذیري عملی مالی، توسعه حفاظت از ساختمانهای تحت استفاده و کنترل دولت و سازمانهای وابسته به آن، مقایسه بین اختلاف هزینه حفاظت ساکنان در محل و یا انتقال آنها به محیطهای دورتر. تعیین سهم بخشی عمومی، خصوصی و بانکها در فرآیند احیاء و حفاظت

۹- ایجاد پراکنندگیهای برای تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری، شامل مسائلیهای مالیاتی، تسهیلات قوانین و مقررات شهرسازی، پرداخت وامهای ویژه با نرخ بهره کم و مدت بازپرداخت طولانی و مقررات آسان

۱۰- وضع قوانین کنترل، 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، ارتفای، درصدها انتقال فضا و غیره.

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

۱۲- تهیه پروژه راهنما، بااستی حداقل یک خیابان کامل را در داخل ناحیه شامل کرده و دارای بالاترین اولیت در منطقه حفاظتی باشد. بنابراین اصالت بخشی از پایین به بالا یعنی گزینش مسطقی از زمین‌های برای احیاء محلات مسکونی مراکز شهری که به جای انتخاب گزینه با جهت‌گیری اقتصادی و بازاری (که باعث تخریب اقتصاد شهری پایدار و میراث فرهنگی هسته شهری می‌گردد) گزینش با جهت‌گیری حفاظت ارزش کاری، کثامت تجدید حیات اقتصادی مراکز شهر از نظر فرهنگی پایدار می‌گردد. انتخاب کرد. کسی در آن حفاظت فعالیتهاى موجود، جدید، محدود کردن شدت کاربریها و تراکم

1:Radhika Savyani Mohi et al, The Fort, Opportunities for an Effective Urban Conservation Strategy in Bombay,Cities, Vol. 13,NO.6,1996,P.P.391-96.

2-Zyngierow Kazrak,Revitalizing City Centers,Policy option During The Period of Transition,

فهرست منابع

۱ - امام، سید کاظم، مشهد طوس، چاپ بوذرجمهری، انتشارات کتابخانه ملی، ملک تهران، سال ۱۳۳۳

۲ - آزاد، مهندسین مشاور، بررسی احداث شهر آقماری در چهارچوب توسعه کالبدی شهر مشهد، ۱۳۶۸

۳ - بینش، تقی، محلات شهر مشهد، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، سال ۱۳۵۵

۴ - توسلی، محمود طراحی در بافت قدیم شهرهای ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۷۱

۵ - خادمیان، کاظم، مشهد، فصلنامه تحقیقات جغرافی، شماره مسلسل ۲۷، مشهد، زمستان ۱۳۷۱

۶ - رهنما، محمد رحیم، توسعه بافت قدیم شهری (مقاهیم، سابقه و الگو) مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن - در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد ۲، تهران، ۱۳۷۴

۷ - سجیدی رضوانی، عباس، جغرافیای شهر مشهد، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، سال اول، شماره یک مشهد، ۱۳۴۱

۸ - شکویی، حسین، آدریشه نو در فلسفه جغرافیا، انتشارات گیتاشناسی، تهران، ۱۳۷۵

۹ - صنیع الدوله، محمد حسن خان، اعتمادالسلطنه، مطلع شمس، تهران، ۱۳۰۱ ه.ق.

۱۰ - طاشی، مهندسین مشاور، طرح تفصیلی محدوده مرکزی شهر مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد، ۱۳۷۴

۱۱ - طاشی، مهندسین مشاور، خلاصه گزارش مطالعات انجام شده، طرح نوسازی و بازسازی مرکز مشهد، ۱۳۷۴

۱۲ - فلاحتکی، منصور، باززنده سازی بناهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۶۵

۱۳ - لاکهارت، مشهد، سجیدی رضوانی، عباس، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، شماره دوم و ۴ - سوم، مشهد، تابستان و پاییز، ۱۳۷۴

January 1992.

15. Juitte Carpenter, *Gentrification in New York, Parise and London Journal of Regional Research*, Vol 17, U.K. 1995.

16. J. Banton, *Urban Economic*, Macmillan, Publisher, Ltd, U.K. 1985.

17. Krancois Deniel, *Economy and Culture in Historic cities, New Challings and New jobs* Managing Historic cities, Krakow, 1993.

18. Paul White, *the west European city, A social Geography*, Longman Sciniffic and Technical, U.K. 1984