

بازآفرینی شهری از محتوا تا اقدام؛ تحلیل تصمیمات مدیریت شهری مشهد در بافت فرسوده در باز

زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰

فائزه زراعتکار^۱، مصطفی امیرفخریان^{۲*}، امیدعلی خوارزمی^۳

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد

۲- استادیار برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی

۳- استادیار برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد

چکیده:

بخش مهمی از تلاشهای مدیریت شهری در شهرهای با صبغه تاریخی، ارتقای وضعیت بافت فرسوده آنها است. نظر به تنوع اقدامات، ضرورت پرهیز از رویکردهای پراکنده و روزمرگی در تصمیمات به منظور بازآفرینی ضرورت دارد. باتوجه به اینکه در شهر مشهد ۱۲.۴٪/وسعت و ۲۸٪/جمعیت در محدوده بافت فرسوده اند از اینرو مطالعه حاضر به دنبال آن است تا تصویری کامل از فعالیت ۵ دوره شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص بازآفرینی بافت فرسوده ارائه کند. شیوه مطالعه توصیفی-تحلیلی و بهره‌گیری از روشهای کمی-کیفی است. درگام اول با مطالعه منابع داخلی و لاتین، ابعاد اصلی بازآفرینی بافت فرسوده مشخص شد. در ادامه با مراجعه به آرشیو مصوبات شورا (شامل ۴۵۳۰ مصوبه و بررسی یکایک آنها)، اقدام به شناسایی مصوبات مرتبط با بافت فرسوده، شامل ۵۸ مصوبه (۱.۲۸٪ کل مصوبات و میانگین ۱۱.۶ مصوبه برای هر دوره) و ذخیره‌سازی آنها در پایگاه اکسل گردید. با استفاده از روشهای آمار توصیفی، دسته‌بندی از داده‌ها صورت گرفت. در ادامه با بهره‌گیری از روش «تحلیل محتوا» (در قالب کدگذاری باز، محوری و انتخابی)، رویکردهای حاکم بر برنامه‌ریزی هر دوره و نهایتاً کل دوره‌ها در خصوص بازآفرینی بافت فرسوده شهر مشهد را روشن ساخت. نتایج در کدگذاری باز؛ شناسایی ۳۹ موضوع کلیدی، در کدگذاری محوری؛ ۹ محور مهم و در کدگذاری انتخابی؛ ۴ مقوله مرکزی شامل: (۱) رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی (۲) زمینه‌های مالی و اقتصادی، (۳) محور اصلی ارتقا و توانمندسازی (۴) مدیریت زمین و کالبد بود. تفسیر اطلاعات، حاکی از تغییر در رویکردهای هر دوره شورا، در موضوعات گوناگون است. به عبارتی رویکرد متسجم و هماهنگ در تمامی ادوار در مواجهه با بافت فرسوده وجود ندارد. از دیگر سو باینکه سرفصلهای اقدامات مدیریت شهری (به استثنای محور محیط زیست) در تطابق با بازآفرینی پایدار است، اما ابعاد مورد تاکید در هر بعد، تناسبی را با رویکرد بازآفرینی پایدار نشان نمی‌دهد. در همین راستا پیشنهادهایی در قالب سه دوره کوتاه، میان و بلند مدت ارائه شده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، مصوبات، شورای اسلامی شهر، مشهد، مدیریت شهری

۱- مقدمه و بیان مساله:

بخش مهمی از ناکارآمدی فضای شهری را بافت‌های فرسوده آن تشکیل می‌دهد. بافت فرسوده عرصه‌هایی است که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیرند و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران ۱۳۸۹: ۶۶ و ۶۷).

این بافتها شامل بافتهای شهری دارای میراث تاریخی و فرهنگی، بافت‌های شهری فاقد میراث ویژه تاریخی- فرهنگی، بافت‌های فرسوده روستایی و شهری و بافت‌های حاشیه‌ای است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹۷). در طول زمان ارتقای شرایط این بافتها همواره از جمله دغدغه‌های مهم مدیران و صاحبان نظران حوزه شهری بوده است. روشهای حفاظتی-بهداشتی، روش حفاظتی-تزئینی، روش بازسازی، روش مداخله موضعی-موضوعی و روش طرح جامع مرمت شهری از جمله شایعترین روشها در این خصوص بوده است (فلامکی، ۱۳۸۴). در بسیاری از این روشها تکیه اصلی بر کالبد بافت بوده است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۷۱). از دهه ۹۰ میلادی با تغییر در روشها، رویکرد بازآفرینی در همسویی با توسعه پایدار مورد توجه قرار گرفت (Blackman, 1995). در واقع این موضوع از آنجایی ناشی شد که هرگونه تلاش برای ارتقای بافت فرسوده به عنوان «اصل راهبر» و بنیادی سیاست شهری آینده، می بایست اهداف «پایداری» را در بر داشته باشد (Blackman, 1995). بازآفرینی شهری هم یک پدیده جهانی و هم یک فعالیت چالش محور محلی است که در سیاست محلی و زمینه های نهادی تعبیه شده است، که با پیچیدگی‌هایی از نظر تفسیر و نظریه پردازی همراه است (Chen & Duan, 2022). در واقع فرآیندهای بازآفرینی شهری فرصتی برای دنبال کردن مدل شهری پایدار است (Pellicelli & Rossetti, 2022).

بازآفرینی شهری قصد دارد، نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کند و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد (Roberts, 2000). رویکردهای بازآفرینی در ارتباط با تمایلات و سیاست‌های اقتصادی- اجتماعی پایدار و واقعی، مورد توجه قرار می‌گیرند (Hopkins et al, 1997). بازآفرینی شهری بر باززنده سازی نواحی شهری از طریق تجدید حیات نواحی تاریخی؛ بهبود شرایط زندگی در نواحی مسکونی؛ توسعه مجدد فضاهای عمومی: میدانها، پارکها، مبلمان شهری؛ نوسازی زیرساختهای شهری شامل شبکه‌های آب، گاز، برق و زیرساختهای حمل و نقل تکیه دارد (Alpovi, 2013). بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگیهای اصلی فضایی منجر می‌گردد (Roberts, 2000: 19). در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۵).

دیدگاههای موجود در حوزه بازآفرینی شهری را می‌توان به صورت زیر بیان کرد (حبیبی & خبیری، ۱۳۹۲):

- دیدگاههای مرتبط با نگرش جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف
- دیدگاههای راهبردی که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر را باروشهای مختلف ترکیب می‌کند
- دیدگاههای مرتبط با رشد مجدد فعالیت‌های اقتصادی در جاییکه این فعالیتها با افول مواجه شده یا از بین رفته اند.
- دیدگاههای مرتبط با ترمیم عملکرد اجتماعی در محدوده هایی که با نقصان در عملکرد اجتماعی روبرو شده است.

• سیاستی فضایی که محدوده های شهری و جمعیتی را که در این محدوده ها زندگی می کنند در جهت حل مسائل و چالشها و بهبود وضع موجود به یکدیگر مرتبط می کند (حبیبی & خبیری، ۱۳۹۲).

همچنین بررسی ابعاد بازآفرینی بافتهای فرسوده نشان می دهد که بازآفرینی بر ۵ بعد کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی استوار است (جدول ۱).

جدول ۱: ابعاد بازآفرینی و معیارهای مرتبط با آن در مبانی نظری

بعد	معیار	شاخص
کالبدی	حفاظت کالبدی توسعه درونی زمینه گرای حفظ اصالت	تراکم و فشردگی بافت، کاربری متنوع و مختلط، دسترسی مناسب، استفاده از زمینهای آزاد و متروکه درون بافت، تزریق فعالیتهای جدید متناسب با فرهنگ زیارت درون بافت، حمل و نقل عمومی به خصوص به مقاصد مذهبی، پیاده مداری و اولویت پیاده، حفظ و تقویت زیرساخت ها، حفظ ویژگی های بافت تاریخی و مذهبی در توسعه جدید، مرمت بافت همراه با شناخت هویت و سنتهای مذهبی، شاخص کردن عناصر تاریخی و مذهبی بافت
زیست محیطی	حمایت زیستی پایداری منابع	ایجاد تعادل در استفاده از منابع، برقراری تنوع زیستی در محدوده، ایجاد فضای سبز و باز
اقتصادی	خودکفایی سرزندگی اشتغال بومی	پایداری اقتصادی، استفاده حداکثری از پتانسیلهای بافت، کارآفرینی و اشتغالزایی، استفاده از مشاغل هماهنگ با کاربریهای شاخص بافت، ایجاد بازارهای فصلی و موقت، ایجاد بازارهای ۲۴ ساعته در بافت، استفاده از ساکنین بومی در مشاغل برنامه ریزی شده
اجتماعی	مشارکت، عدالت، هویت مندی	احترام و تعهد بین ساکنین، برگزاری رویدادهای سنتی و مذهبی و آیینی در مراسمات و مناسبتهای مختلف، تقویت نقش اجتماعی، هویت بومی و اصالت فرهنگی، تقویت حس تعلق به مکان از طریق مشارکت افراد بومی در تصمیم گیریهای محله، افزایش امنیت و کاهش جرم پذیری محدوده، اطلاع رسانی و ارتقا آگاهی ساکنین محدوده، حضورپذیری افراد با تمامی قابلیتها در جامعه اعم از ناتوانان، زنان باردار و پیشکسوتان
مدیریتی	اعتماد، شفافیت، قانونمداری	مدیریت اشتراکی و کارآمد، اعتماد به مجریان طرح و عوامل بازآفرینی، نظام مدیریتی پاسخگو، تصمیم سازی محلی با مشارکت مردم، تناسب میان اهداف و دستاوردها، اولویت بندی اقدامات بر اساس نیازها، انعطاف پذیری، تحقق پذیری و تعمیم پذیری

*منبع: (Couch, 2016)، (colantonio, 2011)، (Doratli, 2004)، (Turok, 2014)، (رستمی، ۱۳۹۲)، (زنگی آبادی، ۱۳۸۹)، (سجادی، ۱۳۹۰)، (تاجیک، ۱۳۹۸)، (شبیری، ۱۳۹۳)

در کنار آن با گذر زمان رویکردهای بازآفرینی در بافتهای فرسوده، توجه به توانهای گردشگری را مورد توجه قرار دادند (Law, 1992). به عقیده بسیاری از نظریه پردازان میراث فرهنگی و تاریخی وسیله ای برای احیای اقتصادی و در نتیجه، احیای اجتماعی و کالبدی جوامع است، به این معنا که در بسیاری از مناطق به هنگام رکود در دیگر فعالیتهای بهره گیری از میراث فرهنگی و تاریخی به واسطه گردشگری، سبب رونق اقتصادی جوامع و بازآفرینی کارکردی و تحول اجتماعی آنها می شود. در واقع گردشگری پایدار شهری رویکردی جدید در احیای این فضاها به ویژه برای مقاصد اقتصادی است (Smith, 2006). فراهم آوردن چنین شرایطی علاوه بر این که سبب جلب بازدیدکنندگان و توسعه گردشگری در بافتهای قدیمی می گردد، خود موجب ارتقای سطح زندگی و رفاه عمومی مردم، بازگرداندن حیات به فضاهای شهری قدیمی، رونق اقتصادی و بهبود نابسامانیهای اجتماعی و کالبدی این فضاها نیز

می‌شود (دائمی، ۱۳۹۷). گردشگری از طریق عرضه کاربری‌های جدید که از هویت و عظمت تاریخی و حس مکان سود می‌برند، برای مقابله با فرسودگی سیمای یک محله مورد استفاده قرار می‌گیرد (Tisdell, 2015).

صبغه تاریخی تمدن در ایران و پیشینه کهن سکونتگاهها در آن سبب شده است بافت‌های فرسوده در بسیاری از محدوده‌های شهری مشاهده شود. علاوه بر آن بخش دیگری از بافت فرسوده در مناطق شهری در نتیجه رشد سریع شهری و شکل‌گیری محدوده‌های جاشیه‌نشین است.

شهر مشهد نمونه ای کامل در این خصوص است. سابقه تاریخی بالای این شهر از یکسو، و گسترش لجام گسیخته پهنه این شهر، سبب شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری قدیمی و سکونتگاه‌های غیررسمی شده است. براساس آمار سال ۱۳۹۵، جمعیت ساکن در این بافتها بالغ بر ۸۳۸۹۵۲ نفر است که این میزان ۲۸٪ جمعیت شهر مشهد را شامل می‌شود. همچنین وسعت این بافتها ۳۷.۲ کیلومترمربع است که این میزان معادل ۱۲.۴٪ وسعت شهرمشهد است. این حجم از گستردگی و جمعیت، همواره بخش مهمی از اقدامات مدیریت شهری را به سمت خود جلب کرده است. همچنین وجود مرقد مطهر امام‌رضاعلیه السلام در هسته مرکزی و حضور جمعیت میلیونی زائر و گردشگر، اهمیت این موضوع را بیشتر کرده است. با اینکه تاکنون اقدامات متعددی درخصوص ارتقای شرایط این محدوده‌ها در شهرمشهد به انجام رسیده است، اما بنظر می‌رسد هنوز با شرایط مطلوب فاصله دارد. ازسوی دیگر باتوجه به عمر ۲۳ساله فعالیت شوراهای اسلامی شهر و سابقه بیش از ۵دوره فعالیت آنها، تاکنون مطالعه‌ای ازمجموع اقدامات صورت گرفته درطول حیات آنها به انجام نرسیده است. تا مشخص شود رویکردهای اتخاذ شده دارای چه ویژگی‌های هستند؟ چه میزان با معیارهای مرتبط با پایداری بافت و بازآفرینی شهری انطباق دارند؟ آیا برنامه منسجمی بر اقدامات و تفکرات مدیریت شهری در دوره‌های مختلف حاکم است؟ آیا اقدامات مدیریت شهری طی دوره‌های مختلف یکدیگر را پشتیبانی می‌کند؟ و یا اینکه واگرایی در تصمیمات را نشان می‌دهد؟ براین اساس مطالعه حاضر تلاش دارد ضمن پاسخ‌گویی به سئوالات یادشده، نشان دهد تداوم رویکرد فعلی چه نتایجی را برای ارتقای بافت فرسوده شهر مشهد به همراه دارد؟ بی شک چنین مطالعاتی می‌تواند مدیریت شهری را نسبت به مجموعه اقدامات خود درخصوص بافت فرسوده آگاه کند و مسیر آنرا از چرخه روزمرگی به وادی برنامه‌ریزی و اندیشه‌محوری تغییر دهد.

جنبه نوآوری مطالعه اختصاص به موضوع و همچنین شیوه مطالعه دارد. به گونه‌ای که تاکنون هیچ تحقیقی در این مقیاس و به این شکل موضوع بافت فرسوده شهری را در یک دوره طولانی مدت مورد نقد و بررسی قرار نداده است. در واقع این مطالعه تصویری کامل از فعالیت بیش از دو دهه مدیریت شهری در یک کلانشهر و با گستره بالای بافت فرسوده را نمایش می‌دهد و دست مایه مناسبی جهت ادامه مطالعات در این خصوص را فراهم می‌کند و فتح بابی جهت مطالعات این‌چنینی به شمار می‌آید.

بررسی سابقه پژوهش در این خصوص نشان می‌دهد که کمتر مطالعه‌ای بارویکرد مورد نظر این مطالعه به انجام رسیده است. بااینحال به برخی از تحقیقات صورت گرفته در این خصوص اشاره می‌شود.

بیات و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی در محله عودلاجان تهران نشان دادند عدم مشارکت ساکنین در فرایند ارتقای این محله سبب عدم توفیق و دستیابی به اهداف مورد نظر شده است. در مطالعه‌ای دیگر پوراحمد (۱۳۹۰)

همین موضوع را مورد توجه قرار می‌دهد. امین زاده و دادرس (۱۳۹۰) در شهر قزوین نشان می‌دهند که راهکار احیای بافت‌های تاریخی در گرو اجرای برنامه‌هایی است که بر راهبردهای تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی شهری استوار است. حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) نشان می‌دهند که در فرایند بازآفرینی علاوه بر احترام به حافظه تاریخی، از توانمندی‌های مکان نیز برای جذب و تقویت حضور مردم سود جست. جاهد و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی توجه به مؤلفه‌های زیست محیطی را موثرترین عامل در بازآفرینی شهر محمودآباد با رویکرد گردشگری عنوان می‌کنند. در مطالعه‌ای دیگر بحرینی و همکاران (۱۳۹۳)، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، را نشان می‌دهند و آن را از اهم مؤلفه‌ها بازآفرینی شهری پایدار عنوان می‌کنند. سجاذزاده و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی دیگر چهار بعد اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، کالبدی-فضایی و زیست محیطی را ابعاد مهم توسعه بافتهای فرسوده عنوان می‌کنند که در این میان در بعد اجتماعی تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار دارد. صمدی (۱۳۹۳) رویدادهای فرهنگی را به عنوان تسهیل کننده جریان بازآفرینی و عامل رونق اقتصادی در قالب انواع فعالیت های مرتبط با هنر و فرهنگ معرفی می‌کند. اکبری و همکاران (۱۴۰۰) شناسایی چالش‌های قانونی جهت اجرای اهداف بازآفرینی در محدوده‌های دارای ویژگی بافت فرسوده را مورد توجه قرار داده‌اند.

فنی و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی در بین معیارهای بازآفرینی عامل مدیریتی را دارای بالاترین اثرگذاری در روند بازآفرینی بافت و عامل زیست محیطی را دارای کمترین اثرگذاری شناسایی کرده‌اند.

ایزدی و همکاران (۱۳۹۷)، ابعاد بازآفرینی بافت تاریخی را در چهار بُعد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و فرهنگی تعریف و معیارهایی همچون ارزش ملک، سرمایه گذاری خصوصی، مشارکت شهروندان، منزلت اجتماعی، هویت اجتماعی، صنایع خلاق، محله های فرهنگی و رویدادهای فرهنگی ارائه کرده اند.

کریم‌زاده و شهریاری (۱۳۹۶) مولفه‌هایی چون «کاربریهای فرهنگی»، «فعالیت‌های فرهنگی در فضای عمومی شهری»، «ترکیب فعالیت‌های فرهنگی با طراحی شهری خلاقانه»، «حفاظت میراث فرهنگی» و «گردشگری فرهنگی» را به عنوان معیارهایی کلیدی بازآفرینی فرهنگی معرفی نموده‌اند.

در بین مطالعات خارجی نیز

روزنا^۱ (۲۰۰۷) در پژوهش خود فرصت گردشگری را برای ارتقای محیط کالبدی بسیار مهم ارزیابی می‌کند. ادوارد^۲ (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان تجارب بازآفرینی شهری در شهر برزیل حفظ تاریخ پیشرفت گردشگری برزیل را در این خصوص مورد تاکید قرار داده است. وری توو^۳ (۲۰۱۷) نیز در مطالعه‌ای دیگر همین موضوع را مورد تاکید قرار می‌دهد.

لیو و فو^۴ (۲۰۲۱) به این موضوع اشاره دارد که علیرغم گسترش طرح‌های سیاست بازآفرینی در سراسر جهان، اطلاعات کمی در مورد تأثیر متقابل حافظه مکان، تغییرات و کنش اجتماعی - سه مؤلفه اصلی دلبستگی به مکان - از طریق بازآفرینی مناطق محروم شهری وجود دارد. برای پر کردن این شکاف، مطالعه حاضر، یافته‌های اصلی

¹ Rosenau

² Edward

³ Vrytvyv

⁴ Liu & Fu

بازیابی شده از تحقیقات انجام شده در لیسبون بین سال‌های ۲۰۱۷ و ۲۰۲۰ را با این پیش فرض که حافظه مکان یک عامل مثبت برای تغییرات درونی از طریق کنش خود به خودی جامعه است که در فضاهای محبوب توسعه یافته، را مورد بحث قرار داده است.

چن و دوآن^۵ (۲۰۲۲) از اشتیاق سیاست‌گذاران برای اهداف چندوجهی در شیوه‌های بازآفرینی شهری محلی خبر می‌دهند تا نشان دهند که درس‌ها و تجربیات گسترده از زمینه بین‌المللی آموخته شده است، اما تبدیل این اهداف به استراتژی‌های عملی متأثر از شکاف‌های بین سیاست‌گذاران و تعهدات نهادهای محلی تأثیر می‌پذیرد.

یوآمی و همکاران^۶ (۲۰۲۲) ویژگی‌های نوآوری اجتماعی که می‌تواند به بازآفرینی شهری کمک کند را تحلیل می‌کنند. آنها نشان می‌دهند که ۹ ویژگی از نوآوری اجتماعی به پروژه‌های بازآفرینی شهری برای دستیابی به نتایج فراگیرتر و پایدارتر کمک می‌کند: شبکه‌ها، روابط اجتماعی، همکاری، انسجام اجتماعی، ارضای نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی، پایداری، و مقیاس‌پذیری.

کارا و روزتی^۷ (۲۰۲۲) به دنبال مشاهده و ارزیابی اثرات پروژه‌های بازآفرینی شهری محلی از منظر مردم و اقلیم است، و نکات مثبت برنامه‌ریزی شهری یکپارچه و رویکردهای مدیریت تحرک را برجسته می‌کند.

آواد و ژانگ^۸ (۲۰۲۲) بازآفرینی بافتهای فرسوده در بخش مرکزی دبی را مورد ارزیابی قرار داده است. پروژه بازآفرینی شهری پایدار دبی به نام پروژه "غنی‌سازی دیره" قصد دارد محیط فیزیکی عقب مانده و همچنین بازسازی جامع شهری را در اقتصاد، جامعه و فرهنگ بهبود بخشد. این مطالعه به عنوان یک داده اساسی برای بازسازی شهری پایدار در دبی عمل خواهد کرد.

کارا، روزتی و کاسللی^۹ (۲۰۲۲) در مطالعه خودشان به طور خاص پیشنهاد‌های ارائه شده توسط ۴۳ شهر از شهرهای مرکز استان امیلیا رومانیا در خصوص بازآفرینی را از طریق یک رویکرد مقایسه‌ای و با تمرکز بر توسعه مجدد فضاهای باز، تحرک و بهبود دسترسی تحلیل می‌کنند.

فالانگا^{۱۰} (۲۰۲۲) همکاری بازیگران مختلف در فرایند بازآفرینی را همچنان یکی از مهمترین چالشهای آن برمی‌شمارد.

۲- داده‌ها و روش:

باتوجه به هدف و مسئله تحقیق، رویکرد حاکم بر این مطالعه ترکیبی از روشهای کیفی و کمی بوده است. برای این منظور پس از بررسی اسناد و منابع موجود در خصوص بافت فرسوده و بازآفرینی آن، جهت‌گیری‌های کلی ناشی از این تجربیات در فضای شهر شناسایی شد. در گام بعدی ضمن تاکید بر اقدامات مدیریت شهری و به ویژه شورای شهر، این موضوع در شهر مشهد مورد توجه قرار گرفت. برای این منظور فعالیت دوره‌های پنج‌گانه شوراهادر شهرمشهد از منظر ادبیات جهانی به بحث وچالش کشیده شد. با مراجعه به آرشیو مصوبات شورای شهر مشهد، اقدامات صورت گرفته به تفکیک دوره‌های اول تا پنجم در خصوص بافت فرسوده و بازآفرینی

⁵ Chen & Duan

⁶ Yohani, Prim, & Dandolini

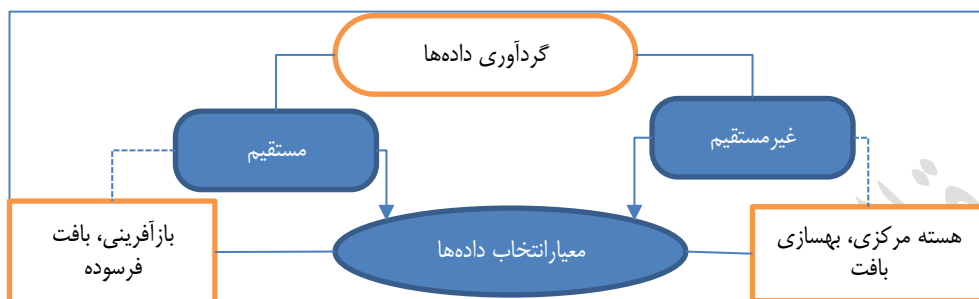
⁷ Carra, Rossetti

⁸ Awad & Jung

⁹ (Carra, Rossetti, & Caselli

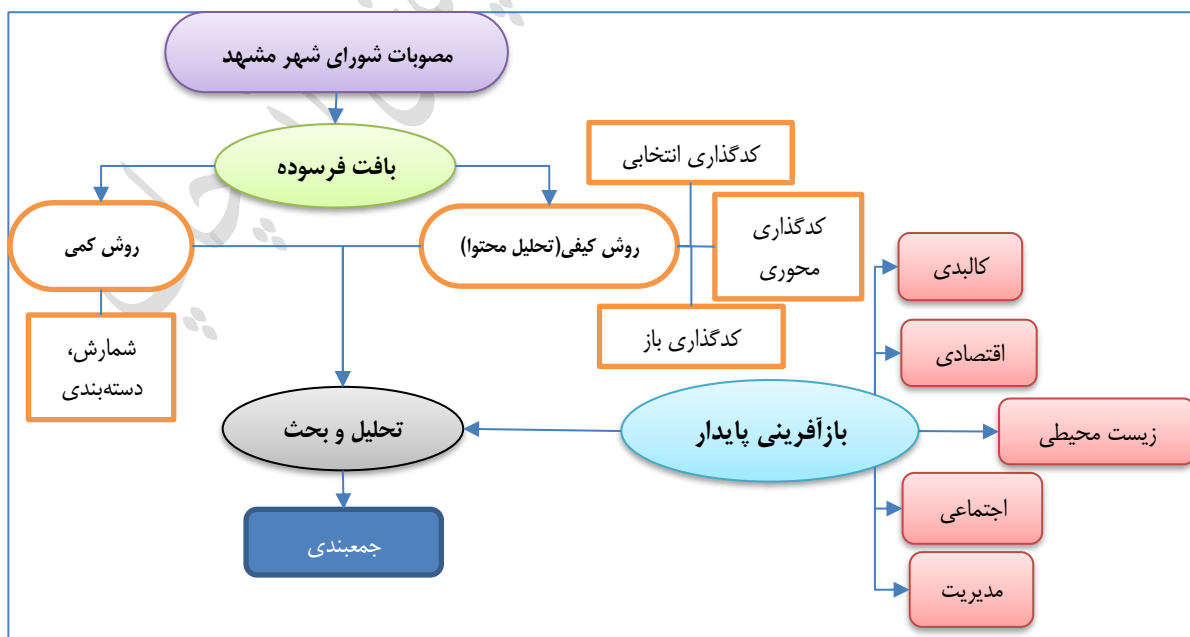
¹⁰ Falanga

آنها مورد تاکید قرار گرفت. این مرحله شامل بررسی کلیه مصوبات شوراها در دوره‌های مختلف شامل ۴۵۳۰ مصوبه بود سعی گردید از دل آنها، مصوباتی که بشکل مستقیم و غیرمستقیم با بافت فرسوده و بازآفرینی آنها مرتبط است شناسایی و در قالب فرمی از پیش تهیه شده در نرم افزار اکسل بصورت عنوان مصوبه، شرح مصوبه، تاریخ و دوره ذخیره شوند (شکل ۱)



شکل ۱: فرایند گردآوری و ذخیره‌سازی داده‌ها

سپس با تکیه بر آمار توصیفی، اقدام به خلاصه‌سازی در قالب انواع جداول فراوانی و نمودارهای مرتبط گردید تا تصویر کلی از موضوع حاصل آید. در گام بعد با بهره‌گیری از روش کیفی «تحلیل محتوا» اقدام به کدگذاری باز، محوری و انتخابی مصوبات و شناسایی مقولات مرکزی و زیر مقولات گردید تا از این راه رویکردهای حاکم بر هر دوره مشخص گردد. در نهایت، نتایج حاصله با توجه به رویکردهای توسعه پایدار در حوزه بازآفرینی، مورد تحلیل قرار گرفت و متناسب با ضعف‌ها و مشکلات اقدام به ارائه راه‌حلهای بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت گردید. جامعه آماری در این مطالعه به صورت تمام شماری و شامل کلیه مصوبات ۶ دوره شورای اسلامی شهر مشهد (شامل ۴۵۳۰ مصوبه) است که به تفکیک مورد بررسی قرار گرفت و از دل آنها مصوبات مرتبط با بافت فرسوده شناسایی و احصا شد. متغیرهای تحقیق نیز شامل واژگان مرتبط با بافت فرسوده و بازآفرینی می‌باشد که به دو شکل مستقیم و غیرمستقیم در مصوبات مورد توجه قرار گرفته‌اند (شکل ۲).



شکل ۲: مدل مفهومی و فرایندی تحقیق

۳- یافته‌ها و بحث اصلی

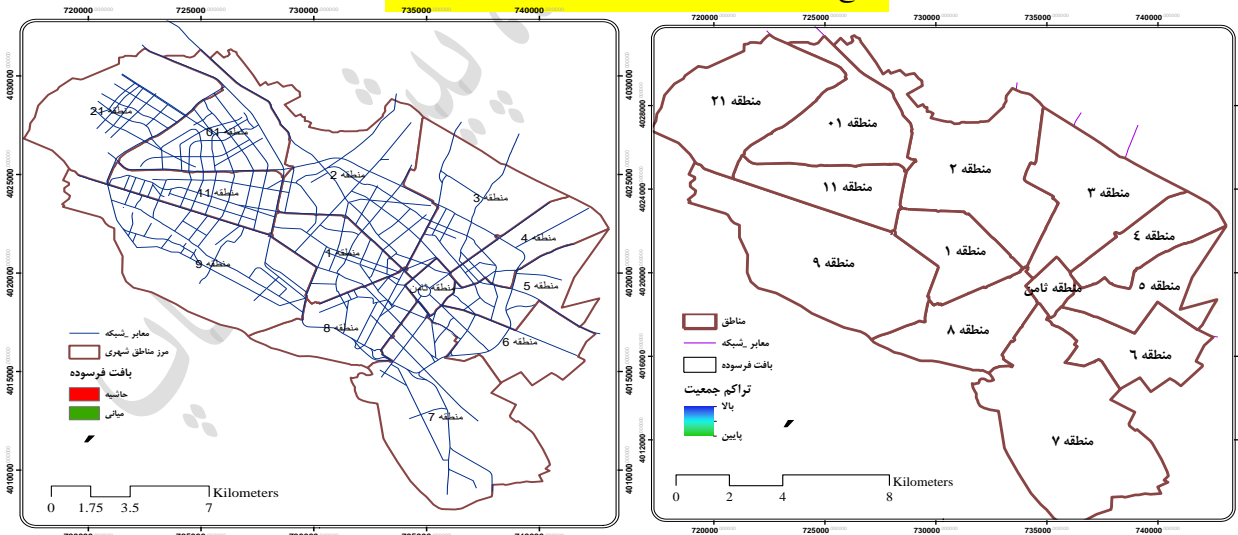
موقعیت بافت فرسوده در شهر مشهد: بافت‌های فرسوده در شهر مشهد برحسب موقعیت و سابقه شکل‌گیری شامل دو دسته بافت‌های حاشیه‌ای و میانی می‌شوند. بافت حاشیه‌ای محصول رشد سریع شهری و استقرار جمعیت در سکونتگاه‌های حاشیه شهر مشهد است که با ورود این سکونتگاه‌ها به داخل محدوده شهری، به عنوان بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای شناخته شده‌اند. با اینحال گستره این بافت‌ها فراتر از بافت‌های موجود در داخل محدوده بوده‌است چرا که بخش عمده‌ای از آنها در خارج از محدوده و متصل به شهر مشهد قرار گرفته‌اند. در مجموع وسعت این بافت‌ها در داخل محدوده شهری مشهد بالغ بر ۲۳.۷ کیلومترمربع که این میزان ۶۳.۷٪ وسعت بافت‌های فرسوده مشهد است. همچنین جمعیت ساکن در این محدوده نیز براساس آمار سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۶۰۵۶۶ نفر که ۷۸.۷٪ جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد بوده‌است (جدول ۲ و شکل ۳).

بافت فرسوده میانی: این بافت در واقع هسته اصلی و مرکزی شهر مشهد را شامل می‌شود. این محدوده در پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه السلام استقرار یافته است. فرسودگی این بافت معلول، گذر زمان و عدم ارتقای شرایط کالبدی آن است. این محدوده ۱۳.۵ کیومترمربع وسعت و ۱۷۸۳۸۶ نفر جمعیت داشته است که این میزان به ترتیب ۲۶.۳٪ وسعت و ۲۱.۳٪ جمعیت بافت فرسوده شهر مشهد را در بر می‌گیرد (جدول ۲ و شکل ۳)

جدول ۲: بافت فرسوده شهر مشهد برحسب تغییرات جمعیت و وسعت

نوع بافت	جمعیت				وسعت (کیلومترمربع)
	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵	
حاشیه	۳۳۲۳۶۰	۴۱۸۲۸۴	۵۵۱۰۹۸	۶۶۰۵۶۶	۲۳.۷
میانی	۲۳۸۶۸۲	۲۰۷۹۳۶	۱۹۹۹۲۲	۱۷۸۳۸۶	۱۳.۵
جمع				۸۳۸۹۵۲	۳۷.۲

منبع: مرکز آمار ایران سرشماری سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵



شکل ۳: بافت‌های فرسوده شهر مشهد بر حسب تراکم جمعیت (راست) و موقعیت (چپ)

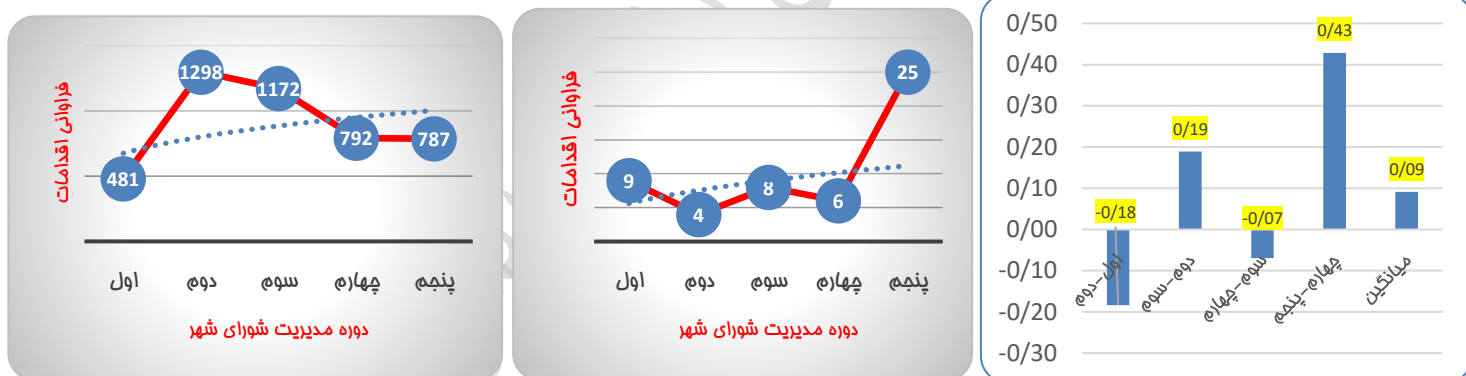
منبع: ترسیم نگارندگان براساس نقشه بافت‌های فرسوده مصوب کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی استان خراسان رضوی و اطلاعات

جمعیتی سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران

ارزیابی عملکرد مدیریت شهری مشهد در خصوص بافت فرسوده

بررسی بافت فرسوده شهر مشهد حاوی نکات مهمی است که مهمترین آن ضرورت توجه به این بافت باتوجه به وسعت و جمعیت آن از سوی مدیریت شهری است. علاوه بر آن به موضوعات دیگر همچون وجود عناصر مهم باارزش هویتی و تاریخی، ناکارآمدی بافت، مشکلات متعدد ناشی از عملکرد نامناسب، حضور جمعیت زائر و گردشگر و مواردی از این دست باید اشاره کرد. این درحالیست که موضوع بافت فرسوده همواره از جمله شعارها و محورهای مهم مورد توجه در سخنان مجموعه مدیریت شهری مشهد(شوراهای شهر) چه پیش از انتخابات شوراها و چه پس از روی کارآمدن آن بوده است. در ادامه به بررسی تلاشهای ۲۳ساله مدیریت شهری مشهد در این خصوص پرداخته می شود. این ارزیابی شکاف بین گفتار و عمل مسئولان مدیریت شهری را روشن خواهد ساخت. یافته های توصیفی از اقدامات صورت گرفته:

بررسی ۴۵۳۰ مصوبه نشان از آن دارد که در طول ۲۳سال ۶دوره فعالیت شوراها در شهر مشهد، ۵۸ مصوبه به بافت فرسوده آن اختصاص دارد که ۱.۲۸٪ کل مصوبات را شامل می شود و میانگین ۱۱.۶مصوبه را برای هر دوره ۴ساله نشان می دهد. فراوانی مصوبات شورا برحسب دوره های مختلف از زمان شروع فعالیت آنها در سال ۱۳۷۸ در شهر مشهد، نشان می دهد که بیشترین فراوانی متعلق به دوره پنجم بوده است. در مجموع روند کلی حاکی از افزایش توجه به بافت فرسوده در مصوبات شورای شهر مشهد است. در صورتیکه فعالیت های شورای ششم از این ارزیابی کنار گذاشته شود، میانگین نرخ رشد سالانه مصوبات در طول زمان معادل ۰.۰۹ درصد است.



شکل ۴: فراوانی مجموع مصوبات (سمت چپ)، مصوبات مرتبط با بافت فرسوده (وسط) و نرخ رشد مصوبات (سمت راست)

در شهر مشهد به تفکیک دوره

منبع: یافته های مطالعه

از دوره های مورد بررسی، گفتمان غالب دوره اول و پنجم، گفتمان اصلاح طلبی و دوره های دوم، سوم و چهارم اختصاص به گفتمان اصول گرا داشته است. بر این اساس میانگین مصوبات مرتبط با توانیابان برای هر دوره اصول گرا ۶۱ و برای اصلاح طلب ۱۷ مصوبه بوده است (جدول ۳).

جدول ۳: فراوانی مصوبات برحسب گفتمان حاکم بر شورا طی ادوار گوناگون (۱۳۷۸-۱۴۰۰)

گفتمان	دوره	تعداد کل	مصوبات مرتبط با	میانگین مصوبه برای	میانگین مصوبات هر دوره

اصلاح طلب	اول و پنجم	مصوبات	بافت فرسوده	هر دوره	برای بافت فرسوده
اصولگرا	دوم، سوم و چهارم	۳۲۶۲	۱۸	۱۰۸۷	۶
		۱۲۶۸	۳۴	۶۳۴	۱۷

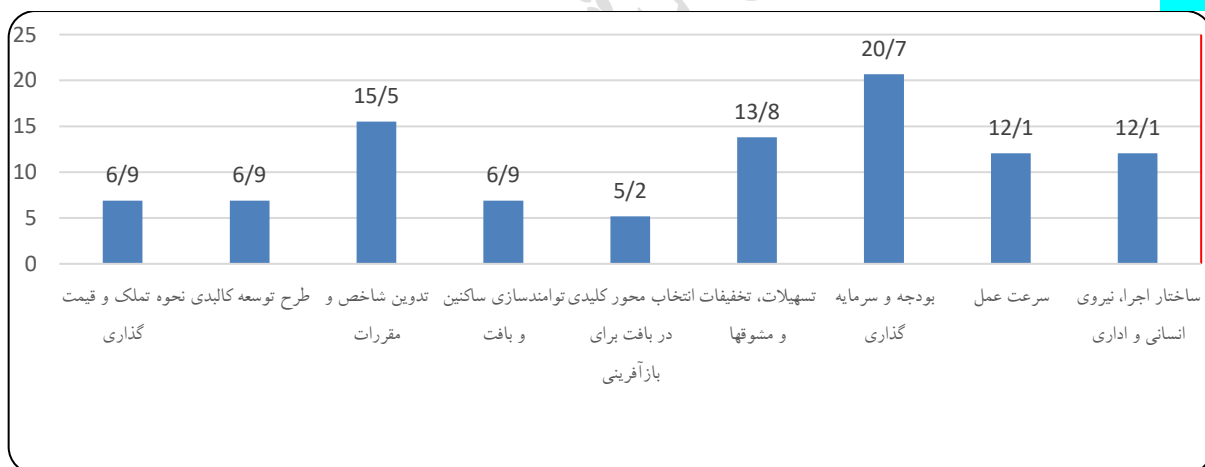
*منبع: یافته‌های مطالعه

یافته‌های تحلیلی:

یافته‌های تحلیلی شامل فرایند استنباط از مصوبات در چارچوب روش تحلیل محتواست که در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام شده است. در این فرایند سعی شده است در هر مرحله، دسته‌بندی از موضوعات صورت گیرد و هسته(های) مرکزی تصمیمات شناسایی شوند.

الف) کدگذاری باز مصوبات: خوانش و بازخوانی چندباره مصوبات در مرحله اول در قالب کدگذاری باز نشان از آن داشته است که ۵۸ مصوبه مرتبط با بافت فرسوده، در گام اول برحسب موضوع در ۳۹ کد قابل طبقه‌بندی است. موضوعات مرتبط با بودجه‌بندی با ۵ مصوبه و تدارک مشوقهای پیشنهادی برای ساکنین بافت فرسوده با ۳ مصوبه بیشترین فراوانی را شامل می‌شده‌اند. در این میان حجم زیادی از مصوبات تنها یک فراوانی داشته‌اند (جدول ۴).

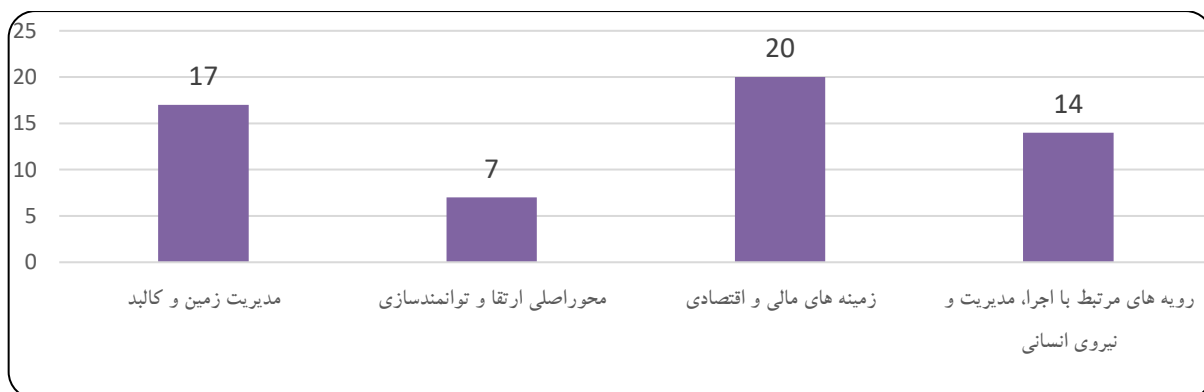
کدگذاری محوری مصوبات: بازخوانی چندباره اقدامات در فرایند کدگذاری محوری، محورهای اصلی توجهات مدیریت شهری را نشان داد. در این فرایند مشخص شد که ۳۹ کد شناسایی شده در مرحله کدگذاری باز، براساس محوریت موضوعات، قابل دسته‌بندی به ۹ محور اصلی هستند. که در این میان محور «بودجه و سرمایه‌گذاری» با ۲۰٪ (۱۲ مصوبه)، بیشترین و موضوع «تکیه بر محور کلیدی در راستای بازآفرینی بافت» با ۵۰٪ (۳ مصوبه) کمترین میزان را به خود اختصاص داده است (شکل ۵).



شکل ۵: محورهای مهم فعالیتهای مدیریت شهری مشهد در بافت فرسوده در بازه زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰ (فراوانی برحسب

درصد) *منبع: یافته‌های مطالعه

ج) کدگذاری انتخابی: براساس این کدگذاری سعی شده است تا از کنار هم قرار دادن محورهای احصاء شده (کدگذاری محوری)، کدهای مشترک در قالب مقولات مرکزی مصوبات شناسایی شوند. از بررسی دقیق محورهای ۹ گانه کدگذاری محوری، ۴ مقوله مرکزی شناسایی شده‌اند. این مقولات شامل (۱) رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی (۲) زمینه‌های مالی و اقتصادی، (۳) محور اصلی ارتقا و توانمندسازی و (۴) مدیریت زمین و کالبد بوده است (شکل ۶).



شکل ۶: محورهای اصلی (کدهای انتخابی) مرتبط با فعالیتهای شوراهاى شهر مشهد در بافت فرسوده در بازه زمانى

۱۳۷۸-۱۴۰۰ (فراوانی برحسب درصد) *منبع: یافته‌های مطالعه

جدول ۴، اقدامات مدیریت شهری مشهد رادر طول ۲۳ سال فعالیت در بافت فرسوده در قالب کدگذاری باز، محوری و

انتخابی نشان می‌دهد.

جدول ۴: دسته‌بندی اقدامات مدیریت شهری مشهد بر اساس کدگذاری باز، محوری و انتخابی در بازه زمانى ۱۳۷۸-۱۴۰۰

فراوانی مصوبات	کدهای باز	کدهای محوری	کدهای انتخابی
۱	برنامه‌ریزی برای تغییر رویکردهای گذشته	ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری جهت اجرا	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی
۱	تشکیل مدیریت‌سازماندهی بافت فرسوده		
۲	دفاتر تسهیگری		
۱	ساختار اداری و اجرایی		
۲	ساختار نیروی انسانی		
۱	ارزیابی باقیمانده تعهدات سازمان بازآفرینی شهر مشهد در بافت	سرعت عمل	سرعت عمل
۱	بازآفرینی زودبازده		
۱	تسریع در اجرا		
۱	تسریع در فرایند نوسازی		
۱	ساز و کار اجرایی به منظور شفاف سازی فرایندها در بازآفرینی بافت		
۱	ساز و کار تسهیگری (سرعت عمل)		
۱	ارایه گزارش کار		
۵	بودجه بندی	بودجه و سرمایه گذاری	زمینه‌های مالی و اقتصادی
۲	تامین منابع مالی پروژه ها		
۲	سود سرمایه گذاری در بافت		
۳	مشارکت سرمایه گذاری		
۳	ارایه تسهیلات	تسهیلات، تخفیفات و مشوقها	تسهیلات، تخفیفات و مشوقها
۲	تخفیفات		
۳	تدارک مشوق		
۱	عناصر کلیدی در ارتقای بافت	انتخاب محور کلیدی در بافت برای بازآفرینی	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی
۱	عناصر کلیدی در ساماندهی نما		
۱	عناصر کلیدی در شکل دهی بافت		
۲	توانمندسازی ساکنین	توانمندسازی ساکنین و بافت	توانمندسازی ساکنین و بافت
۱	مقاوم سازی بافت		
۱	نوسازی ناوگان حمل و نقل بافت		
۲	اساسنامه سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری	تدوین شاخص و مقررات	مدیریت زمین و کالبد
۲	آیین-نامه اجرایی		

کدهای انتخابی	کدهای محوری	کدهای باز	فراوانی مصوبات	
	طرح توسعه کالبدی	اصلاحیه اساسنامه سازمان عمران و بازآفرینی بافت فرسوده	۱	
		تدوین آیین نامه اجرایی ستاد بازآفرینی	۱	
		شاخصها	۱	
		ضوابط و مقررات	۲	
		اجرای پروژه های موضعی و عمرانی در بافت	۱	
	نحوه تملک و قیمت گذاری	تعیین تکلیف تعدادی از قطعات واقع در مرکز شهر مشهد	پروژه موضعی	۱
		تعیین تکلیف تعدادی از قطعات واقع در مرکز شهر مشهد	تعیین تکلیف تعدادی از قطعات واقع در مرکز شهر مشهد	۱
		تکیه بر طرح تفصیلی	تکیه بر طرح تفصیلی	۱
		ساز و کار واگذاری اراضی برای مشاغل	ساز و کار واگذاری اراضی برای مشاغل	۱
		قیمت گذاری	قیمت گذاری	۱
		نحوه تملک اراضی	۲	

*منبع: یافته‌های مطالعه

ارزیابی و تحلیل رویکردهای مدیریت شهری مشهد در مواجهه با بافت فرسوده

محصول فرایند کدگذاری، دستیابی به هسته و مرکز توجه مدیریت شهری مشهد را در طول ۲۳ سال در بافت فرسوده شهر مشهد را نشان داده است. در این بخش از مطالعه تلاش گردیده است با کمک کدهای احصا شده، رویکردهای مورد توجه مدیریت شهری، بررسی و در ارتباط با معیارهای بازآفرینی (مدل مفهومی تحقیق)، مورد تحلیل قرار گیرد.

مدل مفهومی تحقیق نشان داد که بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شامل ۵ بعد کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی است. این درحالیست که در تصمیمات مدیریت شهری مشهد تنها ۴ محور قابل شناسایی است. در ادامه برحسب هریک از ابعاد بازآفرینی پایدار (۵ بعد)، تصمیمات مدیریت شهری مشهد مورد بررسی قرار گرفته است.

۱- بعد کالبدی: براساس مدل مفهومی در بازآفرینی پایدار، حفاظت کالبدی، توسعه درونی، زمینه‌گرایی و اصلت، معیارهای مهم بعد کالبدی بوده‌اند. در سوی دیگر فرایند کدگذاری اقدامات مدیریت شهری مشهد در این حوزه در قالب «مدیریت زمین و کالبد» نامگذاری شده است که تکیه بر سه موضوع زیر دارد:

الف) تدوین شاخصها و تنظیم مقررات: ۵۳ درصد از اقدامات مدیریت شهری در حوزه مدیریت زمین و کالبد شامل تدوین شاخصها بوده، که در این قسمت مهمترین فعالیت را اصلاح اساسنامه سازمان بازآفرینی شهری و تدوین آیین‌نامه اجرایی ستاد بازآفرینی شامل می‌شده است. در کنار آن توجه به آیین‌نامه اجرایی نیز در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند.

ب) طرحهای توسعه کالبدی: ۲۳.۵٪ از فعالیت مدیریت شهری در مدیریت زمین و کالبد به این بخش اختصاص داشته است. پیشنهاد پروژه‌های موضعی، مهمترین اقدام در این زمینه بوده است. تعیین تکلیف برخی اراضی بافت و تکیه بر طرح تفصیلی، در رتبه‌های بعدی قرار داشته‌اند.

ج) نحوه تملک و قیمت‌گذاری: ۲۳.۵٪ فعالیت مدیریت شهری در حوزه زمین و کالبد، شامل این بخش می‌شده، که مهمترین اولویت مدیریت شهری در این حوزه، چگونگی تملک اراضی، بوده است.

۲- بعد اجتماعی: مدل مفهومی در این زمینه مشارکت، عدالت و هویت‌مندی را به عنوان موضوعات اصلی در حوزه بازآفرینی معرفی کرده است. در بررسی اقدامات مدیریت شهری نزدیکترین محوری که مرتبط با حوزه اجتماعی باشد، محور «توانمندی ساکنین و تکیه بر محور کلیدی جهت ارتقای بافت» بوده است. این موضوع در مصوبات بصورت دومحور مهم مورد توجه قرار گرفته است:

الف) انتخاب محور کلیدی برای بازآفرینی بافت: ۴۳٪ فعالیت مدیریت شهری در حوزه توانمندسازی به این محور برمی‌گردد. در این محور تلاش بر آن بوده است تا با تکیه برخی موضوعات مهم، توانمندسازی بافت فرسوده رونق بگیرد. از جمله عناصر مورد توجه در این خصوص، مسجد و سیمای شهری بوده است. به عبارتی محوریت توسعه محلات فرسوده از این مسیر محقق شده است.

ب) توانمندسازی ساکنین و بافت: تمرکز ۵۷٪ فعالیتهای مدیریت شهری در موضوع توانمندسازی در این محور است. توانمندسازی ساکنین، مهمترین تاکید مدیریت شهری در این سالها بوده است. در کنار آن نوسازی ناوگان حمل و نقل و مقاوم سازی بافت از دیگر فعالیتها برای ارتقای توانمندسازی محدوده به شمار رفته است.

۳- بعد اقتصادی: در مدل مفهومی تحقیق در بازآفرینی پایدار بافت فرسوده در بعد اقتصادی تکیه بر خودکفایی، سرزندگی و اشتغال بومی بوده است. بررسی اقدامات مدیریت شهری در این حوزه نشان دهنده موضوعاتی دیگر بشرح زیر است:

الف) تنظیم بودجه و سرمایه‌گذاری: این محور، رویکرد غالب مدیریت شهری در حوزه مالی و اقتصادی بوده است (۶۰٪ فعالیتهای اقتصادی). مهمترین اقدام مدیریت شهری در این حوزه به شیوه بودجه‌بندی برمی‌گردد. در کنار آن مشارکت در سرمایه‌گذاری در اولویت بعدی قرار داشته است.

ب) اعطای تسهیلات، تخفیفات و مشوقها: بخشی از فعالیتهای مدیریت شهری در این حوزه متمرکز بوده است. ۴۰٪ از فعالیتهای مدیریت شهری در حوزه امور اقتصادی و مالی به این موضوع برمی‌گردد. ارایه تسهیلات و سپس ارایه مشوقها مهمترین محور فعالیت مدیریت شهری در این بخش بوده است.

۴- بعد مدیریتی: در مدل مفهومی تحقیق، بعد مدیریتی در حوزه بازآفرینی بر موضوعاتی نظیر اعتماد، شفافیت و قانونمداری تکیه داشته است. بررسی اقدامات مدیریت شهری موضوعات مرتبط با این موضوع را حول عنوان «رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی» قرار داد. که در بین موضوعات بیشترین شباهت را با بعد مدیریتی بازآفرینی دارد. ابعاد مورد توجه در این موضوع در تصمیمات مدیریت شهری به شرح زیر بوده است:

الف) ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری: ۵۰٪ از تلاش مدیریت شهری در حوزه مدیریتی به این بعد برمی‌گردد. یافته‌های مطالعه نشان از آن داشته است که تدوین چارچوبهای مشخص برای راه‌اندازی دفاتر تسهیله‌گری و تقویت ساختار نیروی انسانی مهمترین تلاش مدیریت شهری در این زمینه بوده است.

ب) سرعت عمل: بازآفرینی زود بازده، تسریع در اجرا و نوسازی بافت و سازوکار تسهیله‌گری بافتهای فرسوده از مهمترین فعالیتها در این زمینه بوده است. این محور در مجموع ۵۰٪ از تمرکز مدیریت شهری مشهد را حوزه مدیریتی بخود اختصاص داده است.

۵- بعد زیست محیطی: بر اساس مدل مفهومی تحقیق تنوع زیستی، ایجاد و توسعه فضای سبز در بافتهای فرسوده را نشان داده است. با اینحال یافته‌های حاکی از عدم توجه و فقدان رویکرد مشخص از سوی مدیریت شهری در طول ۲۳ سال در این زمینه بوده است.

یادداشت برداری و تفسیر داده‌ها

مرحله چهارم از فرایند تحلیل محتوای اقدامات، اختصاص به تفسیر و ترکیب داده‌ها دارد. برای این منظور سعی شده است، بر اساس کدهای تعیین شده، اقدام به بررسی و تفسیر موضوعات و یافته‌های مراحل قبل شود. شیوه کار در این بخش بهره‌گیری از تکنیک ترکیب موضوعات است. در واقع هدف از این بررسی آن بوده است تا تصویر دقیقتری از مصوبات حاصل آید و موضوعات احصاء شده در ارتباط با یکدیگر مورد تحلیل قرار گیرند. این بررسی شناسایی ضعفها و رویکردهای حاکم بر هر دوره را شامل دوره می‌شده است.

الف) رویکردهای مورد توجه مدیریت شهری مشهد برحسب دوره‌های مختلف در خصوص بازآفرینی بافت: ارزیابی اقدامات صورت گرفته در خصوص بافت فرسوده شهر مشهد طی دوره‌های اول تا پنجم شورا، علاوه بر آنکه وضعیت و حجم فعالیت هر دوره را مشخص کرده، رویکرد کلان حاکم بر برنامه‌ریزی بافت فرسوده شهر مشهد را نیز تعیین ساخته است (جدول ۵)

جدول ۵: جایگاه مقولات مرکزی و کدهای انتخابی از اقدامات مدیریت شهری برحسب دوره‌های مختلف فعالیت

شورا در شهر مشهد

پنجم	چهارم	دوره سوم	دوره دوم	دوره اول	ابعاد	جنبه
۲۵	۶	۸	۴	۹	مجموع تعداد مصوبات	مقیاس اقدامات
۱۱	۰	۲	۳	۲	مشهد	
۱۰	۵	۵	۱	۷	بخشی از مشهد	
۵				۲	ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری جهت اجرا	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی
۲	۱	۲		۱	سرعت عمل	زمینه های مالی و اقتصادی
۴	۱	۳	۱	۱	بودجه و سرمایه گذاری	
۳	۴		۱	۱	تسهیلات، تخفیفات و مشوقها	
۱					انتخاب محور کلیدی برای بازآفرینی	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی
		۲		۱	توانمندسازی ساکنین و بافت	
۵	۱		۱	۱	تدوین شاخص و مقررات	مدیریت زمین و کالبد
۲				۲	طرح توسعه کالبدی	
۲		۱	۱		نحوه تملک و قیمت گذاری	

*منبع: یافته‌های مطالعه

باتوجه به جدول ۵، رویکرد هر دوره را به شرح زیر می‌توان بیان کرد:

دوره اول ۱۳۷۸-۱۳۸۲:

• رویکردها:

- ۱) در بعد مدیریتی: شامل ساختار نیروی انسانی و توجه به سرعت عمل
- ۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری و در نظر گرفتن تسهیلات برای ساکنین
- ۳) در بعد اجتماعی: شامل توانمندسازی ساکنین و تدوین شاخصها
- ۴) در بعد کالبدی: شامل در نظر گرفتن پروژه‌های موضعی
- مقیاس اقدامات: توجه به موقعیتهای خاص در شهر مشهد
- محور اقدامات: تاکید بر ساختار اجرایی و جایجایی نیروها
- ضعفها: فراوانی کم اقدامات، عدم توجه به موضوع توانمندسازی بافت. عدم توجه به موقعیتهای بافت، عدم رویکرد خاص در خصوص موضوعات زیست محیطی

دوره دوم ۱۳۸۲-۱۳۸۶:

• رویکردها:

- ۱) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری، تسهیلات، تخفیفات و مشوقها
- ۲) در بعد کالبدی شامل: تدوین شاخص و مقررات و نحوه تملک و قیمت گذاری اراضی
- مقیاس مصوبه: توجه به کل پهنه فضایی شهر مشهد

- محور اقدامات: عدم تاکید بر محور خاص
- ضعفها: ضعیف ترین دوره از نظر تعداد مصوبه در مقایسه با کل دوره‌ها، اقدامات پراکنده، بی توجهی به بخش مهمی از ابعاد بازآفرینی بافتهای فرسوده

دوره سوم ۱۳۸۶-۱۳۹۲:

- رویکردها:
 - (۱) در بعد مدیریتی: شامل تاکید بر سرعت عمل
 - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه گذاری
 - (۳) در بعد اجتماعی: شامل توانمندسازی ساکنین و بافت
 - (۴) در بعد کالبدی: شامل نحوه تملک و قیمت گذاری
- مقیاس اقدامات: توجه به بخشهای خاصی از شهر مشهد برای بازآفرینی
- محور اقدامات: تکیه اصلی بر بودجه بندی و سرمایه گذاری
- ضعف: بی توجهی به بخش مهمی از ابعاد بازآفرینی بافتهای فرسوده و عدم توجه به موقعیتهای بافت

دوره چهارم ۱۳۹۲-۱۳۹۶:

- رویکرد:
 - (۱) در بعد مدیریتی: شامل تاکید بر سرعت عمل
 - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه گذاری و تسهیلات، تخفیفات و مشوقها
 - (۳) در بعد کالبدی: شامل تدوین شاخص و مقررات
- مقیاس اقدامات: توجه به موقعیتهای خاص در شهر مشهد
- محور اقدامات: تکیه اصلی بر تشویق، و ارایه تسهیلات و تخفیفات ویژه برای ساکنین بافت.
- ضعف: عدم توجه به موضوع توانمندسازی بافت. عدم توجه به موضوعات زیست محیطی و عدم توجه به موقعیتهای بافت

دوره پنجم ۱۳۹۶-۱۴۰۰:

- رویکرد:
 - (۱) در بعد مدیریتی: شامل توانمندسازی ساکنین و بافت و ساختار اجراء، نیروی انسانی و اداری و سرعت عمل
 - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه گذاری، تسهیلات، تخفیفات و مشوقها
 - (۳) در بعد اجتماعی: شامل انتخاب محور کلیدی در بافت برای بازآفرینی
 - (۴) در بعد کالبدی: شامل تدوین شاخص و مقررات، طرح توسعه کالبدی و نحوه تملک و قیمت گذاری
- مقیاس مصوبه: توجه به موقعیتهای خاص در شهر مشهد
- محور مصوبات: تکیه اصلی بر تغییرات و جابجایی نیروها و همچنین تدوین شاخصها و مقررات مرتبط با بافتهای فرسوده.
- ضعف: عدم توجه به موضوعات زیست محیطی بازآفرینی، عدم توجه به موقعیتهای بافت

در نهایت باتوجه به گفت‌وگوهای حاکم بر مدیریت شورای شهر مشهد می‌توان جهت‌گیریهای مهم هر گفت‌وگو را به شرح زیر نمایش داد (جدول ۶):

جدول ۶: رویکردهای مدیریت شهری مشهد در بازآفرینی شهر مشهد برحسب گفت‌وگو غالب سیاسی

دوره	محور اصلی	فراوانی	درجه اهمیت
اصولگرا	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی	۴	متوسط
	زمینه‌های مالی و اقتصادی	۱۱	بسیار بالا
	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی	۲	کم
	محور اصلی رونق و توانمندسازی	۲	کم
	مدیریت زمین و کالبد	۵	متوسط
اصلاح طلب	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی	۱۱	بسیار بالا
	زمینه‌های مالی و اقتصادی	۹	بالا
	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی	۱	کم
	محور اصلی رونق و توانمندسازی	۱	کم
	مدیریت زمین و کالبد	۱۲	بسیار بالا

منبع: یافته‌های مطالعه

باتوجه به جدول فوق می‌توان چنین عنوان کرد که مدیریت اصولگرا تکیه ویژه‌ای بر ابعاد اقتصاد بازآفرینی داشته است. این درحالیست که گفت‌وگو اصلاح‌طلبی در مواجهه با بافت فرسوده و بازآفرینی آن ابعاد کالبدی و تغییر در ساختار نیروی انسانی را مدنظر داشته است.

ب) چالشها و ضعفهای اقدامات مدیریت شهری مشهد در ارتباط با بازآفرینی پایدار بافتهای فرسوده: در این بخش تلاش شده است از کنارهم قراردادن ابعاد بازآفرینی پایدار و رویکردهای اتخاذشده از سوی مدیریت شهری مشهد، چالشها مرتبط با جهت‌گیریهای مدیریت شهری مشهد مشخص شود که نتایج آن به تفکیک ابعاد به شرح شکل ۷ آمده است. در توضیح آن باید گفت این شکل برای هر بعد دارای سه بخش است:

- ۱- رویکرد بازآفرینی پایدار. این قسمت از مدل نظری و مفهومی تحقیق اخذ شده است (جدول ۱ و شکل ۲)
- ۲- رویکرد مدیریت شهری مشهد: این قسمت برای پنداری است از بررسی و تحلیل تصمیمات مدیریت شهری مشهد که از جدول ۴ و جدول ۵ احصا شده است.
- ۳- باکس مرکزی: این قسمت نتیجه و خروجی و میزان انطباق تصمیمات مدیریت شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار است. در این قسمت رویکرد جاری، حرکت فعلی و موجود را در خصوص مواجهه با بافت فرسوده نشان می‌دهد. همچنین رویکرد بازآفرینی: جایگاه محورهای کلیدی بازآفرینی را در تصمیمات فعلی مدیریت شهری نشان می‌دهد.



شکل ۷: تقابل رویکردهای مدیریت شهری مشهد در مواجهه با بافت فرسوده با رویکردهای بازآفرینی پایدار

*منبع: یافته‌های مطالعه

۴- نتیجه‌گیری:

دستاوردهای نظری: یافته‌های مطالعه ابعاد جدیدی از فعالیتهای مدیریت شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری را روشن ساخت، که در مطالعات پیشین کمتر به آن پرداخته شده بود. ارزیابی یافته‌های مطالعه در ارتباط با مطالعات پیشین نشان می‌دهد که ابعاد مشارکت ساکنین در ارتقای شرایط بافت که در مطالعات بیات و همکاران (۱۳۹۰) و پوراحمد (۱۳۹۰) به آن اشاره شده است در تصمیمات مدیریت شهری مشهد مورد توجه نبوده و همین امر یکی از دلایل عدم توفیق در ارتقای وضعیت بافت بوده است. همچنین یافته‌های مطالعه نشان داد که رویکردهای زیست محیطی در سرفصل اقدامات مدیریت شهری مشهد مشاهده نمی‌شود و همانطور که جاهد و همکاران (۱۳۹۳) نشان می‌دهند توجه به این موضوع در بافتهای فرسوده‌ای که قابلیت‌های گردشگری نیز دارد، دارای اهمیت ویژه‌ای است. این مطلب به شکلی دیگر در مطالعه امین‌زاده و دادرس (۱۳۹۰) نیز مورد تاکید قرار گرفته است. علاوه بر آن یافته‌ها نشان از آن داشت که اصولا رویکرد خاصی در ارتباط با توجه به راهبردهای تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی در تصمیمات مورد توجه نیست که چالش مطرح شده توسط امین‌زاده و دادرس (۱۳۹۰)، را در شهر مشهد نیز مطرح می‌سازد. برخلاف آنچه که در یافته بحرینی و همکاران (۱۳۹۳) و حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) در خصوص تاکید بر مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی و توجه به هویت محلی و حس مکان است، این موضوع در رویکردهای مدیریت شهری مشهد مشاهده نمی‌شود. تکیه بر سرفصلهای کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریت بافت فرسوده در تصمیمات مدیریت شهری مشهد، شباهتهایی را با مطالعه سجاذزاده و همکاران (۱۳۹۳) نشان می‌دهد در عین حال وزن بیشتر اقدامات به سمت اقدامات اقتصادی بجای تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت، تفاوت آشکاری را با این پژوهش آشکار می‌سازد. فقدان سرفصلهای مرتبط با برگزاری رویدادهای فرهنگی در بافتهای فرسوده در تصمیمات مدیریت شهری مشهد از دیگر چالشهایی است که در مطالعه صمدی (۱۳۹۳) و ایزدی و همکاران (۱۳۹۲) به شکل معناداری مورد تاکید واقع شده است. توجه به حافظه تاریخی در فرایند بازآفرینی بافتهای فرسوده نکته کلیدی در یافته حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) است که نتایج این پژوهش در تصمیمات مدیریت شهری مشهد آن را نشان نمی‌دهد. نکته مهم دیگر فقدان توجه به ظرفیتهای گردشگری و زائرپذیری بافتهای فرسوده میانی شهر مشهد در تصمیمات مدیریت شهری است که چالش مطرح شده توسط Rosenau Galydny (2007) را پاسخ نمیدهد. این موضوع همچنین پایه بحث Edward Nvrb (2012) و Vrytvyv Tvrybayl (2017) نیز بوده است که جایگاهی در تصمیمات مدیریت شهری مشهد را نشان نمی‌دهد.

جمع‌بندی از یافته‌ها و توصیه‌های کاربردی براساس اهداف مطالعه

این مطالعه در پی دستیابی به هدف اصلی بوده است هدف اول در پی شناسایی رویکردهای مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده و ویژگی‌های آن بوده است. یافته‌ها نشان از آن داشت که رویکردها مدیریت شهری در طول ۵ دوره عمر شوراهای، بسته متنوعی از اقدامات را در دوره‌های مختلف دربرداشته که عمر آن با پایان فعالیت

هر دوره شورا به اتمام رسیده است. از اینرو جزئی نگری و فقدان اندیشه و بستر برنامه‌ریزی شده منسجم از مهمترین ویژگیهای مدیریت شهری در این حوزه بوده است.

هدف دوم مطالعه میزان انطباق سیاستهای مدیریت شهری با معیارهای مرتبط با پایداری بافت و بازآفرینی شهری بوده است. در این خصوص نیز یافته‌ها نشان داد که سرفصلهای کلی در تصمیمات قابل مشاهده است، اما معیارهای مرتبط با هر سرفصل به شکل کامل مورد توجه نبوده است و سرفصلها به شکل ناقص و پراکنده در دوره‌های مختلف زمانی انجام شده اند که برآیند کلی آن چندان موفقیت آمیز نبوده است.

در مجموع می توان ویژگیهای تصمیمات مدیریت شهری را در مواجهه با بافت فرسوده مشهد بدین شکل نام برد:

- تصمیمات پراکنده
- جزئی نگری
- فقدان اقدامات از پیش اندیشیده شده
- عدم پوشش کلیه ابعاد بازآفرینی شهری
- عدم پشتیبانی اقدامات هر دوره از دوره مابعد و ماقبل خود
- واگرایی در تصمیمات مدیریت شهری

هدف سوم مطالعه به دنبال آن بوده است تا نشان دهد تداوم رویکرد فعلی چه نتایجی را برای بافت فرسوده شهر مشهد به همراه دارد؟ یافته‌های مطالعات پیشین نشان می دهد که بازآفرینی بسته کاملی از اقدامات منسجم در طول زمان است. مجموعه اقداماتی که ضمن پشتیبانی از یکدیگر، هر یک بخش مهمی از یک هدف و برنامه کلان‌تر را پوشش دهد. این موضوع دقیقاً پاشنه آشیل اقدامات مدیریت شهری مشهد در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده بوده است. از اینرو به نظر می رسد تداوم این روند، موفقیت چندان را در ارتقا و بازآفرینی بافتهای فرسوده شهری در مدت زمانی مشخص به همراه نخواهد داشت و بافتهای فرسوده همچون گذشته، جمعیت گریز باشند.

با توجه به یافته‌ها، توصیه‌های کاربردی زیر را می‌توان به عنوان مهمترین پیشنهادهاى مطالعه مورد توجه قرار داد:
(۱) توصیه‌های بلندمدت: تدوین چارچوب کلی برنامه‌ریزی جهت شکل‌دهی و هدایت اقدامات مدیریت شهری و پرهیز از نگاههای شخصی و روزمرگی به منظور ارتقای بافت فرسوده شهری. این درحالیست که با اتمام دوران هر شورا، جهت رویکردها و اقدامات نیز تغییر می‌یابد درحالیکه بازآفرینی پایدار بافت یک فرایند بلند مدت است.

(۲) توصیه‌های میان مدت: توجه به رویکردهای زیست‌محیطی در راستای ارتقای بافت در تصمیمات مدیریت شهری
(۳) توصیه‌های کوتاه مدت: پرهیز از نگاه واحد به بافت های فرسوده و اختصاص برنامه‌های ویژه برای هر محدوده در مرجع تصمیم سازی محلی براساس ویژگیهای محلی

در پایان باید اشاره داشت که تلاش این مطالعه بر آن بود تا در قالب تحلیل محتوا، رویکردهای حاکم بر فعالیتهای مدیریت شهری مشهد و مرجع قانونگذاری محلی شامل مصوبات شوراهای اسلامی این شهر را در خصوص مواجهه با بافت فرسوده بررسی کند. برای این منظور پس از انجام مطالعات اسنادی و شناخت رویکردهای حاکم در برنامه‌ریزی و بازآفرینی، اقدام به بررسی مصوبات دوره‌های مختلف فعالیت شورا (شامل پنج دوره)، گردید. در این مرحله با بررسی ۴۵۳۰ مصوبه؛ در مجموع تعداد ۵۸ مصوبه (۱.۲۸٪ کل مصوبات)، مرتبط با

موضوع تحقیق شناسایی و در قالب پایگاه آماری اکسل جمع آوری شد. نتایج حاصله بیانگر آن بود که با اینکه هسته و محور تصمیمات مدیریت شهری تا اندازه‌ای با معیارهای بازآفرینی همخوانی دارد اما کنکاش در نوع فعالیتها نشان داد که این همخوانی تنها یک همخوانی اسمی است و محتوا را همراهی نمی‌کند. نتایج نشان از آن داشت که قضیه حتی به این موضوع نیز ختم نمی‌شود بلکه تنوع دوره‌های شورا، تکثر در محور اقدامات را نیز نشان می‌دهد. که همراهی این موضوع با روزمرگی و فقدان چارچوب مشخص در اقدامات، عدم موفقیت در ارتقای بافت فرسوده را به همراه داشته است. ازاینرو بافت فرسوده شهرمشهد بیش از آنکه بستری جهت کار و تلاش هدفمند و منسجم باشد، بیشتر محملی برای عرض اندام مسئولان شهری و کاندیداهای شورای شهر به منظور پرکردن سیاهه شعارها و متن سخنرانیها سیاسی بوده است. کاهش مداوم جمعیت در این بافت حکایت از عدم موفقیت در برنامه‌های تدارک دیده شده است. البته تمامی این موضوع مرتبط با اقدامات مدیریت شهر و شورای شهر نیست، اما بدون شک شیوه مواجهه مدیریت شهری می‌توانست نتایج بهتری را برای آن رقم زند. بدون شک باتداوم چنین روندی در آینده نیز نمی‌توان به موفقیت در ارتقای بافت فرسوده شهرمشهد، چشم امید داشت. از سوی دیگر انطباق فعالیت‌های صورت گرفته با معیارهای بازآفرینی پایدار کمترین همراستایی را در این خصوص نشان می‌دهد و این مسئله ضرورت توجه ویژه به رویکردهای اتخاذ شده در این خصوص را بیش از پیش مطرح می‌کند.

۵-منابع

1. wad, J., & Jung, C. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Society*, 76. doi:10.1016/j.scs.2021.103496
2. Carra, M., Rossetti, S., & Caselli, B. (2022). Can Urban Regeneration improve Walkability? A space-time assessment for the Tintoretto area in Brescia. *Transportation Research Procedia*, 60, 394-401. doi:10.1016/j.trpro.2021.12.051
3. Chen, X., & Duan, J. (2022). What they talk about when they talk about urban regeneration: Understanding the concept 'urban regeneration' in PRD, China. *Cities*, 130,. doi:10.1016/j.cities.2022.103880
4. Falanga, R. (2022). Understanding place attachment through the lens of urban regeneration. Insights from Lisbon. *Cities*, 122. doi:10.1016/j.cities.2022.103590
5. Han, K. (2019). Social Welfare in Transitional China (Sociology, Media and Journalism in China)". *Hardcover*, 1-10.
6. Liu, G., & Fu, X. (2021). Research on the collaborative governance of urban regeneration based on a Bayesian network: The case of Chongqing. *Land Use Policy* 109. doi:10.1016/j.landusepol.2021.105640
7. Pellicelli, G., & Rossetti, S. (2022). Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility. Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call. *Transportation Research Procedia*, 60, 576-583. doi:10.1016/j.trpro.2021.12.074

8. Yohani, D., AparecidaPrim, M., & AparecidaDandolini, G. (2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review. *Land Use Policy*, 113. doi:10.1016/j.landusepol.2021.105873
9. Aminzadeh, B., & Dadras, R. (2022). Cultural Regeneration of Qazvin Historical Texture Based on Urban Tourism. *Journal of Iranian Architecture Studies*, 1(2), 99-108.
10. Sajadzadeh, H., & zolfigol, S. (2016). Role of Urban Design in Regeneration of Ancient District with Catalyst Approach Case Study: KOLAPA District in Hamedan, *Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP)* 8(31), 147-171.
11. Bahraini, Hossein et al. (2013). Urbanization and sustainable development: *Approach* No. 17. Council of Scientific Education of the country. Tehran. (in Persian).
12. Bayat, Mehdi. (1390). Examining the role of social capital in increasing neighborhood stability. University Jihad publication. Third edition. (in Persian).
13. Pourahmad, Ahmad. (2011). Geography and construction of Kerman city. Academic Jihad Publications, Center of Tehran. (in Persian).
14. Tajik, Zohra and Pormusoi, Musa. (2018). economic regeneration of worn-out and inefficient urban structures with a strategic planning approach; Case study: District 10 of Tehran. *Iranian Islamic City Studies Journal*, Volume 9. Number 37. (in Persian).
15. zeinalzadeh, S., & Ghadami, M. J. (2017). Explanation and Assessment of Priority of Affective Dimensions for Realization Participatory Reconstruction in Urban Eroded Fabrics (Case study: Shahidkhoobakht neighborhood in Tehran). *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 13(43), 61-76.
16. Ashtalab, Mohsen. (2014). Organizing the management of worn-out urban fabric, a case study: Abkoh neighborhood - District 1 of Mashhad Municipality. The 7th National Conference on Urban Planning and Management with an emphasis on urban development strategies. (in Persian).
17. Habibi, Seyyed Mohsen. and Maqsoodi, Maliha. (2016), urban restoration. Tehran University Publications. (in Persian).
18. Habibi, Kiyomarth. Et al. (2009). Improvement and renovation of old urban tissues, Tehran. Publication of choice. First Edition. (in Persian).
19. Rostami, S., & nazari, N. (2013). Spatial analysis of urban worn out textures emphasizing physical-cultural organizing strategies (Case study: EslamAbadGharb, Kermanshah province, Iran). *Spatial Planning*, 3(1), 19-36.
20. Zanganeh, Yaqoob. (2012). Explanation and prioritization of intervention in worn-out urban tissues using AHP method, case example: Mashhad. *Journal of research and urban planning*. Period 4. Number 12. (in Persian).
21. Zangibadi, Ali. (2009). Management of dilapidated urban tissues in Iran. The second Tehran urban planning and management conference. (in Persian).
22. Zolfigol, S., & Sajadzadeh, H. (2018). A Study of Spatial Syntax of Traditional Neighborhood Structure with Catalyst Approach, Case Study: Haji Neighborhood in Hamedan. *Geography and Environmental Planning*, 28(4), 53-70. doi: 10.22108/gep.2017.103306.1034
23. Sajjadi, Jila. (2011). Socio-spatial analysis in worn-out urban contexts, a case study: the central context of Sardasht city. *Urban Research and Planning Journal*, Volume 2, Number 6. (in Persian).

24. Shobeiri, S. M., ShamsiPapkiadeh*, S. Z., & ghorbani, N. (2014). Evaluating worn tissue repair-experts' awareness of environmental issues., 7(24), 27-40.
25. Samadi, Reza. (2013). Investigating the role of social capital in the renovation of dilapidated urban tissues, a case study: Joibar city. *Journal of Geography and Urban-Regional Planning*, Volume 3, Number 8. (in Persian).
26. Andalib, Alireza. (2009). Renovation of worn-out structures with the participation of residents (Shahid Khoshbakht neighborhood: District 15 of Tehran), Tehran City Renewal Organization. Tehran. (in Persian).
27. Flamaki, Mohammad Mansour. (2004). Preventing historical buildings and cities. Tehran University Publications. Fifth Edition. (in Persian).
28. Tash Consulting Engineers. (2007). Organizational plan of worn fabric around Mashhad holy shrine. Volume III. (in Persian).
29. Al-Amin, Hassan. (2002). Religious Tourism in Islamic Heritage; *Islamic Tourism*, Issue 02.
30. Alpopi, C. (2013). Integrated Urban Regeneration – Solution for Cities Revitaliz , *Procedia Economics and Finance*. Vol 6.
31. BAER .W. C. and WILLIAMSON .C. B. (1988). the filtering of households and housing units *Journal of Planning Literature*. 127–152.
32. Blackman, T. (1995). *Urban Policy in Practice*, London, Routledge.
33. Button, j. (1985). Lucal Urban Regeneration initiative .Birmangham. *Cities* .vol2.
34. Colantonio & Dixon. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*.
35. Couch, C. (2015). *Urban Renewal: Theory and Practice* [Chapter 1 covers post-war approaches to the reconstruction of urban areas], Basingstoke: Macmillan.
36. Doratli, Naciye; and others. (2004). An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled city of Nicosia. *Cities*; vol 4.
37. Fernandez, Carlos. (2006). New trends in religious tourism; *International Conference on Religious Tourism*.
38. Hopkins. C. Benjamin. C. and Carter. A. (1997). *Regeneration - Some Legal and Practical Issues BURA*. London
39. Law, C. (1992). Urban tourism and its contribution to economic regeneration. *Urban Studies*, 29.
40. Roberts, P. and Sykes, H. (eds.) (2000) *Urban Regeneration: A Handbook*, London: Sage
41. Smith, K. (2006). *Tourism, culture and regeneration*. Publication: Wallingford: CABI Pub.
42. Tiesdel, S. (2015). *Revitalizing historic urban quarters*, Oxford, UK, Architectural Press.
43. Turok, Ivan. (2004). "Urban Regeneration: what can be done and what should be avoided?". Paper presented to International Urban Regeneration Implementations Symposium, Lütfi Kırdar Exhibition Centre. Istanbul.

Content analysis of Mashhad's Urban Management Actions in Regeneration its Worn-out Urban Textures During the Period of 1999-2021

Abstract: An important part of the efforts of urban management in cities with a historical dimension is to improve the condition of their worn-out urban textures. Considering the variety of actions, it is necessary to avoid fragmented and everyday approaches in decisions in order to recreate. Considering that in Mashhad city, 12.4% of the area and 28% of the population are in worn-out urban textures, therefore, the present study seeks to provide a complete picture of the activities of the 5-term Islamic Council of Mashhad regarding the regeneration of worn-out urban textures. According to the purpose of the research, the study method is descriptive-analytical and using quantitative-qualitative methods. In the first step, by studying domestic and Latin sources, the main dimensions of the regeneration of the worn-out urban textures were determined. Further, by referring to the archive of the council's approvals (including 4530 approvals and checking each one of them), identifying approvals related to worn-out urban textures, including 58 approvals (1.28% of all approvals and an average of 11.6 approvals for each period) and storing them It was entered in the Excel database. Using descriptive statistics methods, the data were categorized. Further, by using the content analysis method (in the form of open, central and selective coding), it clarified the approaches governing the planning of each course and finally the whole courses regarding the regeneration of the worn-out urban textures of Mashhad. results in open coding; Identification of 39 key issues, in central coding; 9 important issues and in selective coding; 4 central categories including: 1) procedures related to implementation, management and human resources, 2) financial and economic fields, 3) the main axis of promotion and empowerment and 4) management of land and body. The interpretation of information indicates a change in the approaches of each period of the council in various issues. In other words, there is no coherent and coordinated approach in all eras in dealing with the worn-out urban textures. On the other hand, although the headings of urban management measures (with the exception of the environmental axis) are in accordance with sustainable regeneration, but the dimensions emphasized in each dimension do not show compatibility with the approach of sustainable regeneration. In this regard, suggestions have been presented in the form of three short, medium- and long-term periods.