



Research Paper

A Qualitative Analysis of the Economic Challenges of Urban Core Regeneration Projects in Iran: A Case Study of Mashhad City Center

Mozhgan Arasteh¹ , Mohammad Rahim Rahnama^{*2} , Mohammad Ajzashokouhi³ 

¹ Ph.D. Candidate in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran

² Professor of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran

³ Associate Professor of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran



[10.22080/usfs.2026.29452.2528](https://doi.org/10.22080/usfs.2026.29452.2528)

Received:

June 8, 2025

Accepted:

August 8, 2025

Available online:

January 20, 2026

Keywords:

Urban Renewal, Urban Regeneration, City Center, Economy, Mashhad

Abstract

This research aims to systematically analyze the economic challenges of urban center revitalization plans in Iran, with an emphasis on central Mashhad, through the Meta-Synthesis method. In this regard, by searching relevant keywords in reputable domestic and international databases, including SID, Google Scholar, Noormags, and ScienceDirect, 712 initial articles were identified. After implementing a multi-stage screening process, 123 qualitative articles that directly addressed the analysis of challenges and obstacles to the renovation and regeneration of central deteriorated urban fabrics in Iranian cities, especially Mashhad, focusing on economic dimensions, were selected for final analysis. The collected qualitative data were analyzed using the Grounded Theory framework through open, axial, and selective coding. Additionally, the axial code “Changes in the Neighborhoods’ Economic Structure” was extracted as one of the economic consequences for residents resulting from the inefficient implementation or halt of these plans. Ultimately, “The Failure of Economic Management of Mashhad's Urban Renewal and Improvement Plans due to Poor Coordination among Decision-Making Institutions, the Economic Incapacity of Fabric Residents, and Macroeconomic Policies, Inflation, and Sanctions” was identified as the core category. The results indicate that renewal and improvement policies, instead of acting as a platform for economic revival and the promotion of spatial justice, have primarily been organized to serve the interests of powerful economic actors based on project-oriented approaches, thereby deepening economic and spatial disparities in central urban areas. Therefore, resolving the existing challenges requires a fundamental transformation in three areas: redefining the concept of development based on spatial justice, reforming the governance structure and establishing transparent institutions, and shifting the planning approach from land-oriented to people-centered development.

Copyright © 2024 The Authors. Published by University of Mazandaran. This work is published as an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4>). Non-commercial uses of the work are permitted, provided the original work is properly cited.

*Corresponding Author: Mohammad Rahim Rahnama

Address: Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

Tel: 09151152584

Email: rahnama@um.ac.ir

1. Introduction

In recent decades, rapid urbanization and unbalanced urban development have led to economic stagnation, weakened functionality, and the gradual deterioration of historical and central urban fabrics in Iranian cities. Incomplete implementation, mid-process halts, or long-term suspensions not only result in wasted financial resources and reduced efficiency in urban management systems but also lead to widespread economic consequences for local communities. In Iran, one of the most prominent examples of such urban fabric is the central area of the metropolis of Mashhad, which covers approximately 360 hectares. Due to its adjacency to the Razavi Shrine. This attention has led to the approval of various plans for its redevelopment and revitalization up to the present day. An analysis of the causes of these failures reveals that one of the main and recurring obstacles to the successful implementation of these plans is economic challenges. These challenges not only hinder the progress and realization of the plans' objectives but also lead to the waste of financial resources and reduce the efficiency of the urban management system, furthermore bringing about extensive economic consequences for local communities. This knowledge gap is particularly evident in a metropolis with unique characteristics like Mashhad, whose economy is deeply intertwined with religious tourism. Therefore, given the importance of the subject, the main objective of the present research is to investigate the economic challenges affecting the unsuccessful implementation of urban center revitalization plans, particularly in the center of Mashhad, as well as the economic consequences resulting from the inefficient execution or

stoppage of these plans for the residents of this area. In this regard, the present research seeks to answer the following questions: What key economic challenges exist in implementing the urban renewal projects in central Mashhad? And what are the primary and root causes of the formation and persistence of these challenges?

2. Research Methodology

The present study, adopting a qualitative approach, utilizes Meta-Synthesis to systematically integrate findings from previous studies. For the analysis of the collected qualitative data, the Grounded Theory framework was employed, which, due to its structured nature, was deemed appropriate for analyzing textual data. For data analysis and coding, a comprehensive search was first conducted across reputable academic databases using relevant keywords, including "city center," "deteriorated fabric," "regeneration," "urban renewal," "economic," "economic challenge," and "financial challenge." This search initially identified 712 relevant articles. To ensure alignment with the research topic, a more rigorous screening process was carried out, ultimately resulting in the selection of 123 articles. Following this step, key data pertaining to the economic challenges and consequences of urban regeneration projects were extracted from each selected article. These data were then categorized through three levels of open coding, axial coding, and selective coding.

3. Research Findings

In line with grounded theory methodology the data analysis process was carried out in three stages: open coding, axial coding, and selective coding. In the first stage, more than 49 economic concepts were identified, reflecting not only the



economic problems impeding the implementation of urban regeneration projects but also the economic consequences arising from their incomplete execution. Key axial codes identified as major economic challenges influencing the implementation of regeneration plans in Mashhad's city center included "financial resources and budgeting," "investment and stakeholder participation," "economic instability," "financial capacity of residents and local businesses," "financial and economic misconduct during project implementation," and "real estate speculation." Additionally, "changes in the economic structure of neighborhoods" was identified as an axial code representing the economic consequences of ineffective or suspended urban regeneration projects for local communities.

Ultimately, the core category was defined as "the failure of economic management in Mashhad's urban regeneration projects due to weak coordination among decision-making bodies, residents' limited financial capabilities, macroeconomic policies, inflation, and international sanctions."

4. Conclusion

In general, the results of this research revealed that the bitter truth of urban center revitalization plans in Iran, particularly in central Mashhad, is that these plans are trapped in a vicious cycle of "physical development at the expense of social capital destruction" and are driven by the objective of accruing substantial profits. Behind the polished facade of so-called revitalization projects lies a form of

destructive renovation that has crippled the local economy and marginalized the host community. The fundamental problem is the dominance of a "rent-seeking logic in urban management" that transforms land and space into commodities for speculation and perceives people and their culture as obstacles to capital accumulation.

Breaking free from this cycle of inefficiency necessitates a fundamental transformation across three spheres: theoretical, institutional, and urban planning. This transformation begins with redefining the concept of development based on spatial justice and the preservation of social and cultural capital. It continues through the reform of the fragmented governance structure and the establishment of transparent, accountable, trans-sectoral institutions, and is ultimately completed by shifting the planning paradigm from speculative, land-oriented development to people-centered development.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

The authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

The authors appreciate all the scientific consultants in this paper.



علمی پژوهشی

تحلیل کیفی چالش‌های اقتصادی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با تأکید بر مرکز شهر مشهد

مژگان آراسته^۱ ID، محمد رحیم رهنما^{۲*} ID، محمد اجزاء شکوهی^۳ ID

^۱ دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران.
^۲ استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران.
^۳ دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران.

[10.22080/usfs.2026.29452.2528](https://doi.org/10.22080/usfs.2026.29452.2528)

چکیده

هدف این پژوهش، تحلیل نظام‌مند چالش‌های اقتصادی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با تأکید بر مرکز شهر مشهد از طریق روش فراترکیب است. در این راستا، با جست‌وجوی کلیدواژه‌های مرتبط در پایگاه‌های اطلاعاتی معتبر داخلی و خارجی از جمله SID، Google Scholar، Noormagz و ScienceDirect، تعداد ۷۱۲ مقاله اولیه شناسایی شد. پس از اعمال فرآیند غربال‌گری چندمرحله‌ای مبتنی بر بررسی عناوین و چکیده‌ها، تعداد ۱۲۳ مقاله کیفی که به‌طور مستقیم به تحلیل چالش‌ها و موانع نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده مرکزی شهرهای ایران، به‌ویژه شهر مشهد، با تمرکز بر ابعاد اقتصادی پرداخته بودند، برای تحلیل نهایی انتخاب گردیدند. داده‌های کیفی گردآوری‌شده با بهره‌گیری از چارچوب نظریه داده‌بنیاد و با استفاده از کدگذاری باز، محوری و انتخابی مورد تحلیل قرار گرفتند که حاصل آن، استخراج ۴۹ کد باز و ۷ کد محوری بود. کدهای محوری «منابع مالی و بودجه‌ای»، «سرمایه‌گذاری و مشارکت»، «بی‌ثباتی اقتصادی»، «توان اقتصادی ساکنین و کسبه»، «تخلفات مالی و اقتصادی در جریان اجرای طرح‌ها» و «سوداگری در بازار ملک» از جمله چالش‌های اقتصادی مؤثر در اجرای طرح‌های احیای مراکز شهری، به‌ویژه در شهر مشهد و همچنین کدمحوری «تغییرات در ساختار اقتصادی محله‌ها» از جمله پیامدهای اقتصادی ناشی از اجرای ناکارآمد یا توقف این طرح‌ها برای ساکنین این محدوده استخراج شده‌اند و در نهایت «عدم موفقیت مدیریت اقتصادی طرح‌های نوسازی به‌سازی شهر مشهد، به دلیل هماهنگی ضعیف بین نهادهای تصمیم‌گیر، عدم توانایی اقتصادی ساکنان بافت و سیاست‌های کلان اقتصادی، تورم و تحریم‌ها» به‌عنوان کد مرکزی شناسایی شد. نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌های نوسازی و به‌سازی، به‌جای آنکه به‌عنوان بستری برای احیای اقتصادی و ارتقاء عدالت فضایی عمل کنند، عمدتاً در راستای تأمین منافع بازیگران قدرتمند اقتصادی و مبتنی بر رویکردهای پروژه‌محور سامان یافته‌اند و شکاف‌های اقتصادی و فضایی را در مناطق مرکزی شهر تعمیق بخشیده است؛ لذا حل چالش‌های موجود مستلزم تحول اساسی در سه حوزه است: بازتعریف مفهوم توسعه بر مبنای عدالت فضایی، اصلاح ساختار حکمرانی و ایجاد نهادهای شفاف و تغییر رویکرد برنامه‌ریزی از زمین‌محوری به انسان‌محوری.

تاریخ دریافت:

۱۸ خرداد ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش:

۱۷ مرداد ۱۴۰۴

تاریخ انتشار:

۳۰ دی ۱۴۰۴

کلیدواژه‌ها:

نوسازی، مرکز شهر، اقتصاد، مشهد، بازآفرینی

* نویسنده مسئول: محمد رحیم رهنما

آدرس: دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

تلفن: ۰۹۱۵۱۱۵۲۵۸۴

ایمیل: rahnama@um.ac.ir



۱ مقدمه

سرمایه‌گذاران و ذی‌نفعان محلی بوده که باعث شده است تا امروز طرح‌های مختلفی برای نوسازی و به‌سازی آن به تصویب برسد (Daroudi et al, 2023). تحلیل علل این ناکامی‌ها نشان می‌دهد که یکی از موانع اصلی و پرتکرار در مسیر اجرای موفق این طرح‌ها، چالش‌های اقتصادی است؛ این چالش‌ها نه تنها مانع پیشرفت و تحقق اهداف طرح‌ها می‌شوند، بلکه موجب اتلاف منابع مالی و کاهش کارایی نظام مدیریت شهری می‌گردند و پیامدهای اقتصادی گسترده‌ای نیز برای جوامع محلی از جمله افزایش ناگهانی هزینه‌های زندگی، ایجاد تورم مصنوعی در بازار مسکن، تضعیف بنیان‌های اقتصادی کسب‌وکارهای محلی و درنهایت، دامن‌زدن به بی‌اعتمادی عمومی نسبت به مدیریت شهری به همراه دارند. با این حال، درک کنونی از این چالش‌ها عمدتاً مبتنی بر مطالعات پراکنده و فاقد چارچوب نظری یکپارچه‌ای است که بتواند روابط علی، ابعاد پنهان و پیامدهای این عوامل اقتصادی را در بافت پیچیده مراکز شهری ایران تبیین کند. این شکاف دانشی به‌ویژه در مورد کلان‌شهری با ویژگی‌های منحصربه‌فردی مانند مشهد که اقتصاد آن در هم تنیده با گردشگری مذهبی است، آشکارا احساس می‌شود؛ لذا با توجه به اهمیت موضوع، هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی چالش‌های اقتصادی مؤثر در اجرای ناموفق طرح‌های احیای مراکز شهری، به‌ویژه در مرکز شهر مشهد و همچنین پیامدهای اقتصادی ناشی از اجرای ناکارآمد این طرح‌ها یا توقف آن‌ها برای ساکنین این محدوده است. در این راستا، پژوهش حاضر در پی پاسخ‌گویی به این پرسش‌ها است که چه چالش‌های اقتصادی کلیدی در اجرای پروژه‌های نوسازی مرکز شهر مشهد وجود دارند؟ و علل اصلی و ریشه‌ای شکل‌گیری و تداوم این چالش‌ها چیست؟

در دهه‌های اخیر، گسترش شتاب‌زده و بی‌برنامه شهرنشینی در کنار توسعه ناموزون کالبدی شهرها، منجر به تضعیف عملکرد، رکود اقتصادی و فرسایش تدریجی بافت‌های تاریخی و مرکزی بسیاری از شهرها به ویژه شهرهای ایران شده است (Menchawy et al, 2011). این روند، نه تنها ساختار فضایی شهرها را دچار اختلال کرده، بلکه موجب کم‌رنگ شدن هویت تاریخی و تضعیف حیات مدنی در فضاهای شهری نیز گردیده است (Vahabzadeh et al, 2019). ضرورت نوسازی و به‌سازی این بافت‌ها به منظور ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، بهبود زیرساخت‌ها، حفظ هویت تاریخی و فرهنگی شهر و جذب سرمایه‌گذاری‌های جدید امری اجتناب‌ناپذیر است (Shehab El-Deen et al, 2024)؛ در ایران، سیر تکامل این رویکردها به سمت پارادایم‌های جامع‌تر «بازآفرینی شهری» در دهه‌های اخیر گرایش یافته است؛ پارادایم‌هایی که بر احیای هم‌زمان ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی تأکید دارند (Pourahmad et al, 2010; Thakur et al, 2024) با وجود این، علی‌رغم این تحول نظری و گذار پارادایمی، اکثر این طرح‌ها در عرصه عمل با ناکامی یا کندی چشم‌گیری مواجه بوده‌اند. طرح‌های احیای مرکز شهر مشهد را می‌توان به‌عنوان نمونه‌ای شاخص از تجربه‌های ناموفق در این حوزه نام برد. محدوده مرکز کلان‌شهر مشهد با وسعتی بالغ بر حدود ۳۶۰ هکتار (Rahnama & Shirzad, 2015) به‌عنوان یکی از قدیمی‌ترین و پراهمیت‌ترین بخش‌های این شهر، با مشکلاتی همچون فرسودگی کالبدی، ضعف زیرساخت‌ها، افزایش جمعیت و زائرپذیری و مسائل اجتماعی مواجه بود که لزوم مداخله در آن را اجتناب‌ناپذیر می‌کرد. این بافت به دلیل مجاورت با حرم رضوی و به تبع آن فراهم بودن بازار مصرفی پررونق، کسب درآمدهای مستقیم و غیرمستقیم از گردشگری مذهبی و ارزش اقتصادی بالای زمین و فضاهای تجاری و ارزش افزوده آن، از نظر اقتصادی همواره در کانون توجه دولت،



۲ مبانی نظری

۲٫۱ احیای بافت فرسوده مراکز شهری

اصطلاح احیاء شهری که به عنوان رویکردی حفاظتی شناخته می‌شود، ابتدا توسط وینر و هویت^۱ مطرح شد (Raymond, 2024) و به فرآیند نوسازی، بهبود و بازسازی مناطق فرسوده یا کم‌برخوردار شهری گفته می‌شود که این فرآیند شامل سیاست‌ها و اقدامات مختلفی است که هدف آن‌ها ارتقاء کیفیت زندگی، احیای اقتصادی، بازسازی هویت مکانی و ایجاد پایداری اجتماعی و محیطی در مناطق دچار افت است؛ در واقع هدف اصلی احیاء، دستیابی به تعادل میان حفاظت و توسعه است (Roberts, 2017).

۲٫۲ اشکال مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

مداخلات در بافت‌های فرسوده شهری عمدتاً در سه قالب به‌سازی، نوسازی و بازسازی دسته‌بندی می‌شوند که هر یک با توجه به ویژگی‌های کالبدی، تاریخی و عملکردی بافت، اهداف و راهبردهای متمایزی را دنبال می‌کنند (Deng et al, 2024; Sheikhi & Alahyari, 2019).

- به‌سازی: رویکردی محافظه‌کارانه است که با حداقل مداخله کالبدی و تأکید بر حفظ ساختار موجود، به ارتقاء تدریجی کیفیت محیطی و عملکردی می‌پردازد (Karkeh & Abadi & Moslemi, 2020; Ranganathan, 2024). این روش شامل اقداماتی چون استحکام‌بخشی، بهینه‌سازی خدمات و نوسازی جزئی است و عموماً در بافت‌هایی با ارزش تاریخی یا سازه‌های پایدار کاربرد دارد (Habibi et al, 2007).
- نوسازی: شامل مداخلات متعادل جهت تعدیل ساختار کالبدی و کارکردی بافت است. در این روش، ضمن حفظ بخشی از

هویت موجود، با جایگزینی تدریجی عناصر فرسوده و افزودن کارکردهای جدید، پویایی اقتصادی-اجتماعی بازمی‌گردد (Huang, 2022)؛ نوسازی اغلب در بافت‌های دارای فرسودگی متوسط و با هدف جلوگیری از تخریب گسترده به کار می‌رود (Sobat, 2016).

- بازسازی: رویکردی رادیکال است که مبتنی بر تخریب کامل یا بخش عمده‌ای از بافت موجود و ساخت مجدد با الگوهای جدید شهری است (Ghorbanian, 2010)، این روش عموماً در بافت‌های به شدت فرسوده یا فاقد ارزش تاریخی-فرهنگی کاربرد دارد و با تغییر اساسی در کاربری‌ها و شبکه معابر، به ایجاد ساختاری کاملاً جدید منجر می‌شود (Nedučín, 2021).

۲٫۳ تاریخچه احیای مراکز شهری در ایران

روند احیای مراکز شهری در ایران از دوران پهلوی اول آغاز شد؛ زمانی که با الهام از الگوهای مدرنیستی غربی، خیابان‌کشی‌ها و نوسازی‌های گسترده‌ای در بافت‌های تاریخی صورت گرفت (Mirmozafari & Abdollahzadeh-Taraf, 2018)؛ اما این اقدامات اغلب بدون توجه به ساختار اجتماعی و هویت فرهنگی شهرها انجام می‌شدند (Habibi et al, 2007). در دهه‌های ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰، با رشد درآمدهای نفتی، پروژه‌های نوسازی گسترده‌ای در مراکز شهری انجام شد، ولی این روند نیز عمدتاً کالبدی و از بالا به پایین بود و مشارکت مردمی در آن نادیده گرفته می‌شد (Sobat Sani, 2016). پس از پیروزی انقلاب اسلامی، اگرچه توجه به عدالت اجتماعی و خدمات‌رسانی در مناطق فرودست افزایش یافت، اما مداخلات هدفمند در بافت‌های فرسوده تا دهه ۱۳۷۰ شکل منسجم نداشت. در این دوره، با تأسیس شرکت عمران و به‌سازی شهری ایران، پروژه‌هایی در راستای به‌سازی بافت‌های مرکزی شهرهایی مانند

¹ Weiner & Hoy



پس از پیروزی انقلاب اسلامی، طرح‌های جدیدی به منظور توسعه حریم حرم مطهر امام رضا (ع) به مرحله اجرا درآمد. ازجمله این طرح‌ها، طرح توسعه حریم حرم در سال ۱۳۶۰ بود که با تخریب بافت‌های اطراف حرم و از بین بردن بخشی از فضای سبز اطراف آن همراه بود. همچنین، طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم در دو مرحله (۱۳۷۸-۱۳۷۱ و ۱۳۷۱-۱۳۷۸) به منظور بهبود وضعیت کالبدی، توسعه زیرساخت‌ها و ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان منطقه به اجرا درآمد. این طرح‌ها به دلیل حجم بالای تملک، جابه‌جایی ساکنان و از بین رفتن بافت تاریخی، با انتقادات فراوانی مواجه شدند (Khajavi, 2014). به‌طور کلی از دهه ۱۳۸۰ به بعد، تلاش‌هایی برای ایجاد رویکردی متوازن‌تر در مداخلات مرکز شهر صورت گرفت که نمونه آن را می‌توان در بازبینی طرح‌های قبلی، توجه به رویکرد مشارکتی و ارائه طرح‌های بازآفرینی با تأکید بر میراث فرهنگی دید؛ مشخصه‌های کلی طرح نوسازی و به‌سازی شهر مشهد بدین شرح است:

تهران، تبریز، یزد و مشهد آغاز شد (Izadi, 2011). در ادامه، از دهه ۱۳۹۰، سیاست «بازآفرینی شهری پایدار» با رویکردی چندبُعدی و مشارکت‌محور، با هدف ارتقاء کیفیت زندگی، حفظ میراث فرهنگی و توسعه متوازن، به‌عنوان راهبرد اصلی مداخلات شهری در کشور تدوین و اجرا شد (Joudi Piranfar, 2015)

۲٫۴ تاریخچه احیای مرکز شهر مشهد

در دوران پهلوی، دو مرحله مداخله عمده در بافت اطراف حرم امام رضا (ع) صورت گرفت. مداخله اول در دهه ۱۳۱۰ با هدف ایجاد خیابان‌های عمود بر هم و ساخت فلکه حضرت در اطراف حرم، به سامان‌دهی ساختار فضایی منطقه پرداخت. مداخله دوم در سال ۱۳۵۴ با اجرای طرح توسعه فلکه حضرت که منجر به تخریب بسیاری از مراکز تجاری و مسکونی اطراف حرم شد، به توسعه فیزیکی و گسترش حریم حرم اختصاص داشت (Alimirzaei & Sahaf, 2022 & Najib-Kazerkar et al, 2015).

جدول ۱. طرح‌های نوسازی و به‌سازی شهر مشهد

<ul style="list-style-type: none"> ◊ سال تهیه طرح: ۱۳۷۱ ◊ تهیه‌کننده: شرکت مهندسی مشاور طاش ◊ الگوی مورد استفاده: مدرنیستی اقتدارگرا ◊ رویکرد اولیه: تخریب و تجدید توسعه (نوسازی کامل) ◊ وسعت محدوده طرح: ۳۶۰ هکتار پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) ◊ علت اصلی اجرای طرح: فرسودگی بافت مرکزی و عدم پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان و زائران ◊ تاریخ تصویب اولیه: سال ۱۳۷۴ (کمیسیون ماده ۵) ◊ مشکلات: ناسازگاری ضوابط و مشکلات اجرایی ◊ بازنگری: سال ۱۳۷۷ 	<p>طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◊ سال تصویب: ۱۳۷۸ ◊ تهیه‌کننده: شرکت مهندسی مشاور طاش ◊ محدوده طرح: حدود ۳۶۰ هکتار پیرامون حرم مطهر ◊ رویکرد اصلی: عبور از نوسازی صرف و تخریب گسترده به سمت به‌سازی تدریجی و انعطاف‌پذیر ◊ هدف: ارتقاء کیفیت محیط، حفظ ساختار تاریخی، پاسخ‌گویی به نیاز زائران و مجاوران ◊ ویژگی کالبدی: حفظ شبکه شعاعی، هماهنگی با وضع موجود، طراحی پیاده‌راه و ره‌باغ ◊ تفاوت با طرح قبلی (۱۳۷۱): واقع‌گرایانه‌تر، مشارکت‌پذیرتر، تمرکز بر حفظ بافت ◊ وضعیت اجرا: مبنای اقدامات توسعه‌ای دهه ۸۰ و ۹۰؛ با تغییرات و انتقادات متعدد 	<p>طرح تجدید نظر به‌سازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)</p>



<p>بازنگری و تصویب مجدد: در سال ۱۳۸۷، طرح بازنگری شده در سال ۱۳۷۸ مدتی بعد با انجام تغییراتی در ضوابط آن به منظور افزایش جاذبه برای سرمایه‌گذاران توسط شرکت مهندس مشاور طاش مجدداً بازنگری شد.</p> <p>◊ نهادهای مسؤوّل اجرا:</p> <p>نیمی از اجرای طرح: شرکت بازآفرینی شهری ایران (وزارت راه و شهرسازی)</p> <p>نیمی دیگر: شهرداری مشهد</p> <p>◊ فرضیات اصلی طرح:</p> <p>نبود ارزش تاریخی و فرهنگی در بافت پیرامونی</p> <p>ساختار شعاعی قابل توسعه در اطراف حرم</p> <p>اجرای طرح با بودجه دولتی به‌عنوان برنامه‌ای ملی</p> <p>که این فرضیات منجر به صدور احکام مخرب نظیر:</p> <p>تخریب گسترده بافت</p> <p>تعریض و احداث خیابان‌های جدید</p> <p>تملک و تجمیع اجباری پلاک‌های ریزدانه</p> <p>نتیجه: از بین رفتن هویت مکان و بروز نابسامانی کالبدی و اجتماعی</p> <p>◊ لغو طرح: با مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۱۹ تیر ۱۳۹۶، اجرای این طرح به دلیل مغایرت با حفاظت از بافت تاریخی و فرهنگی متوقف و لغو گردید.</p>	<p>طرح نوسازی و به‌سازی مشهد</p>
<p>سال تصویب: اسفند ۱۳۹۹</p> <p>◊ تهیه‌کننده: دانشگاه تهران با همکاری شرکت بازآفرینی شهری ایران</p> <p>◊ محدوده طرح: محدوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) در شهر مشهد</p> <p>◊ رویکرد اصلی:</p> <p>توسعه مبتنی بر ژنوم شهری (DNA شهر زیارتی)</p> <p>ایده حرم‌شهر برای هم‌پیوندی حرم، شهر، زیارت و سکونت</p> <p>◊ هدف:</p> <p>احیای بافت پیرامونی حرم</p> <p>تسهیل سکونت برای مجاوران</p> <p>فراهم کردن شرایط راحت‌تر برای زیارت زائران</p> <p>◊ ویژگی کالبدی:</p> <p>مرکزیت معنوی حرم</p> <p>شبکه معابر به صورت الگوی "تار و پود" (تارها: محورهای زیارتی، پودها: شبکه‌های خدماتی و ارتباطی)</p> <p>◊ تفاوت با طرح قبلی:</p> <p>رویکرد ژنتیکی و پیوسته به شهر</p> <p>حفظ ساختار تاریخی و اجتماعی بافت به جای تخریب وسیع</p> <p>توجه به زیارت به‌عنوان روح حاکم شهر، نه صرفاً توسعه فیزیکی</p> <p>◊ وضعیت اجرا: در حال اجرا</p>	<p>طرح حریم رضوی</p>

مأخذ: (Rahnama & Amirfakhrian, 2005, Daroudi et al , 2023, Izadi & Kazemi Andarian, 2012 &)
(Razavi Holy Precinct Plan, 2021

کیفی است که با هدف تلفیق، تفسیر و تولید دانش جدید از طریق ترکیب نظام‌مند یافته‌های مطالعات کیفی موجود به‌کار می‌رود. و برای تحلیل داده‌های کیفی گردآوری‌شده، از چارچوب نظریه داده‌بنیاد^۱ استفاده شده است که به‌دلیل ساختار منظم آن

۳ روش تحقیق

پژوهش حاضر با اتخاذ یک رویکرد کیفی، از روش فراترکیب برای ترکیب نظام‌مند یافته‌های مطالعات پیشین بهره می‌برد. فراترکیب یک روش پژوهشی

¹ Grounded Theory



شرایط علی: علل و دلایل اصلی که مقوله اصلی از آن‌ها ناشی می‌شود؛ در واقع عواملی هستند که منجر به یک پدیده یا رویداد می‌شوند.

شرایط زمینه‌ای: عواملی هستند که در پس‌زمینه پدیده وجود دارند و بر آن تأثیر می‌گذارند، اما خود به‌طور مستقیم علت یا نتیجه نیستند. شرایط زمینه‌ای شرایط خاصی است که بر راهبردها تأثیر می‌گذارد و معمولاً تمیز آن‌ها از شرایط علی مشکل است.

راهبردها: اقدامات، استراتژی‌ها یا روش‌هایی هستند که در پاسخ به شرایط علی یا در تلاش برای تأثیرگذاری بر روند پدیده انجام می‌شوند.

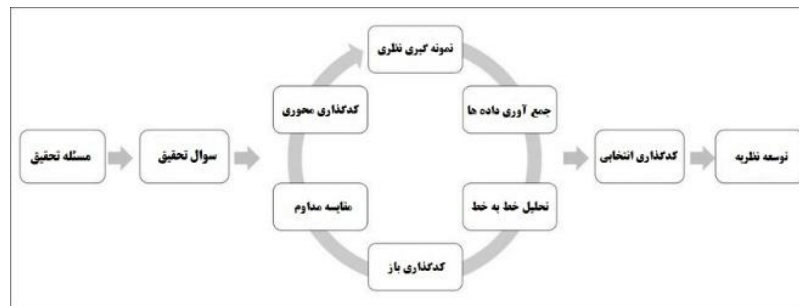
پیامدها: پیامدها نتایج یا عواقب پدیده هستند که در نتیجه تأثیر متقابل شرایط علی، راهبردها، شرایط زمینه‌ای و شرایط مداخله‌گر رخ می‌دهند که می‌توانند مثبت، منفی و یا خنثی باشند (Charmaz, 2013, Moselli et al, 2024, Mohammadpour, 2019 & Tajari et al, 2023).

کدگذاری انتخابی: در این مرحله، یک پدیده محوری یا مرکزی شناسایی می‌شود و سایر کدها به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم به آن پدیده متصل می‌شوند. این مرحله منجر به تولید یک مدل مفهومی نهایی می‌شود که براساس داده‌ها و مفاهیم شناسایی شده تنظیم می‌شود (Creswell, 2013 & Danaeefard & Emami, 2007). جهت انجام تحلیل و کدگذاری در این پژوهش، فرآیند گردآوری داده‌های ثانویه در قالب یک مرور نظام‌مند ساختاریافته با طی چهار مرحله شناسایی، غربال‌گری، ارزیابی صلاحیت و انتخاب نهایی مطالعات انجام گرفت. بدین منظور، کلیدواژه‌های مرتبط شامل «مرکز شهر»، «بافت فرسوده»، «بازآفرینی»، «نوسازی»، «اقتصادی»، «چالش اقتصادی» و «چالش مالی» در چهار پایگاه داده معتبر علمی SID، Google Scholar، Noormagz و ScienceDirect جست‌وجو گردید. حاصل این جست‌وجو ۷۱۲ مقاله بود که پس از بررسی اولیه، برای دستیابی به مقالاتی که ارتباط بیشتری با

برای تحلیل داده‌های متنی مناسب تشخیص داده شده است (Creswell, 2013). روش داده‌بنیاد در دهه ۱۹۶۰ توسط بارنی گلاسر و آنسلم استراوس با انتشار کتاب کشف نظریه داده‌بنیاد به‌عنوان رویکردی برای توسعه نظریه از طریق جمع‌آوری و تحلیل سیستماتیک داده‌ها ابداع شد (Kazemian et al, 2019). هدف اصلی آن، ایجاد نظریه‌هایی است که ریشه در داده‌ها دارند و به‌طور مستقیم از آن‌ها استخراج می‌شوند (Thomson, 2011)، نظریه داده‌بنیاد فرآیندی است که به‌طور مستقیم از داده‌ها برای ایجاد مفاهیم، دسته‌بندی‌ها و نظریه‌ها استفاده می‌کند و در آن، تحلیل به‌صورت مرحله‌به‌مرحله و با بازنگری مداوم انجام می‌شود (Rakhmawati, 2019)؛ در این پژوهش از چارچوب نظریه داده‌بنیاد استراوس و کوربین استفاده شده که شامل مراحل کدگذاری باز، محوری و انتخابی است. کدگذاری باز: در این مرحله، داده‌ها به بخش‌های کوچک‌تر تقسیم و کدهایی برای هر یک از آن‌ها تخصیص داده می‌شود. این کدها مفاهیم اولیه‌ای را که از داده‌ها استخراج می‌شوند، نمایان می‌کنند. کدگذاری محوری: در این مرحله، روابط بین کدها بررسی می‌شود. مفاهیم مشابه دسته‌بندی می‌شوند و روابط بین آن‌ها برای ایجاد مدل‌های مفهومی شفاف‌تر در نظر گرفته می‌شود. در این مرحله، نظریه‌پرداز داده‌بنیاد یکی از مقولات به‌دست‌آمده از مرحله کدگذاری باز را انتخاب کرده و آن را به‌عنوان پدیده مرکزی در فرآیند مورد بررسی قرار می‌دهد و سایر مقوله‌ها را به آن مرتبط می‌کند (Corbin & Strauss, 2007). مقوله‌های دیگر شامل عوامل علی، راهبردها، شرایط زمینه‌ای، مداخلات و پیامدها هستند (Mohammadpour, 2013). در واقع محقق شرایط مؤثر بر پدیده مرکزی، راهبردهای مربوط به آن، بستر و شرایط مداخله‌گر شکل‌دهنده این شرایط و نتایج به‌دست‌آمده از اجرای این راهبردها را در قالب یک الگوی معنایی سه‌بعدی ترسیم می‌کند که به آن الگوی کدگذاری یا مدل پارادایمی گفته می‌شود (Tayyebi, 2019).

از ابعاد مختلف و به‌ویژه بعد اقتصادی پرداخته بودند، جهت تحلیل نهایی انتخاب شدند. یافته‌ها، مفاهیم و گزاره‌های کلیدی استخراج‌شده از این مقالات، به‌عنوان «داده خام» پژوهش حاضر در نظر گرفته شده و طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی مورد تحلیل قرار گرفتند تا درنهایت الگوی پارادایمی نظریه حاضر استخراج شد.

موضوع پژوهش داشتند، مراحل غربالگری دقیق‌تری انجام گرفت. در این فرآیند، ابتدا عناوین مقالات بررسی و سپس چکیده‌ها مطالعه شدند تا مقالاتی که با موضوع اصلی پژوهش همخوانی نداشتند، حذف شوند. درنهایت تعداد ۱۲۳ مقاله کیفی به‌طور مستقیم به تحلیل چالش‌ها و موانع نوسازی، بازآفرینی و احیای بافت‌های فرسوده در بافت‌های مرکزی شهرهای ایران، به‌ویژه شهر مشهد،

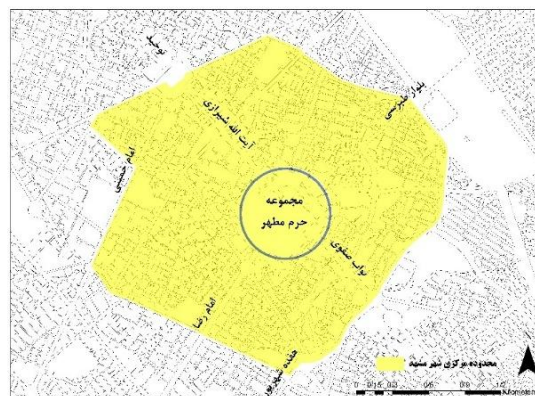


شکل ۱. فرآیند اجرای روش داده‌بنیاد

مستقیماً تحت مدیریت آستان قدس رضوی است؛ محدوده پیرامونی حرم (۲۶۸ هکتار) که از سال ۱۳۷۱ در قالب طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر با مشارکت نهادهایی چون شهرداری مشهد، آستان قدس و سازمان عمران و به‌سازی شهری اداره می‌شود و درنهایت باقی‌مانده بافت قدیمی شهر که خارج از محدوده رسمی طرح قرار داشته و تحت نظارت مستقیم یا غیرمستقیم شهرداری قرار دارد (Rahnama & AmirFakhrian, 2005).

۳/۱ معرفی محدوده

بافت مرکزی شهر مشهد، با محوریت حرم مطهر امام رضا (ع)، یکی از قدیمی‌ترین و پر اهمیت‌ترین مناطق شهری مشهد است که با وسعتی در حدود ۲۲۴۵٫۴۷ هکتار، تقریباً معادل یک سیزدهم از مساحت کل شهر را در بر می‌گیرد (Rahnama & Shirzad, 2015). این بافت به سه بخش تقسیم می‌شود: محدوده حرم مطهر (۶۹ هکتار) که



شکل ۲. محدوده مورد مطالعه



۴ یافته‌ها

عمیق و خطابه‌خط متون ۱۲۳ منبع منتخب، داده‌ها به واحدهای معنادار کوچکی تقسیم و هر واحد با استفاده از کدی توصیفی برچسب‌گذاری شد. در مجموع ۴۹ کد اولیه استخراج گردید که دامنه وسیعی از چالش‌های اقتصادی مؤثر بر نوسازی و بازآفرینی بافت فرسوده مرکز شهر مشهد را پوشش می‌دادند. این کدها علاوه بر مشکلات پیش‌روی اجرای طرح‌ها، پیامدهای اقتصادی ناشی از اجرای ناقص یا ناموفق آن‌ها را نیز در بر می‌گیرند. چند نمونه از داده‌های خام و کدهای استخراج‌شده در جدول (۲) نشان داده شده است:

مبنای این پژوهش، تحلیل محتوای ۱۲۳ منبع علمی و تخصصی در زمینه طرح‌های نوسازی، به‌سازی و بازآفرینی مراکز شهری، به‌ویژه در بافت‌های فرسوده مرکز شهر مشهد با محوریت آسیب‌شناسی اقتصادی است. در راستای نظریه داده‌بنیاد با رویکرد اشتراوس و کوربین، فرآیند تحلیل در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام شده است.

۱- کدگذاری باز: نخستین گام در فرآیند تحلیل داده‌ها، کدگذاری باز بود. در این مرحله، با مطالعه

جدول ۲. نمونه‌ای از فرآیند کدگذاری باز در تحلیل داده‌ها

کد باز (مفهوم استخراج‌شده)	داده خام (مأخذ: مقالات منتخب)
تملك اجباری املاک با قیمت پایین	-قیمت‌گذاری خانه‌ها و مغازه‌ها بسیار غیرعادلانه است و در مواردی مغازه‌ها یک‌پنجم قیمت مغازه‌های مجاور قیمت‌گذاری شده‌اند. کارشناسان رسمی دادگستری در جواب اعتراضات مالکان می‌گویند: «برای ما سقف قیمت تعیین شده است» -مدیریت اجرایی طرح می‌کوشد از طریق ارسال احضاریه‌های متعدد، آگاهی و اخطار تملک و درنهایت اخطاریه دادگستری مبنی بر معرفی کارشناس رسمی برای قیمت‌گذاری، مالکان را مجبور به واگذاری زمین خود کند.
تصاحب سود ناشی از افزایش ارزش زمین و پروژه‌ها توسط گروه‌های خاص	-مانع دیگر، تمایل مدیران و برنامه‌ریزان به به‌کارگیری رویکرد مبتنی بر سود اقتصادی با بیشترین بازدهی اقتصادی است. -به‌وفور مشهود است که شهرداری‌ها با صدور پروانه ساخت‌وساز در راستای کسب درآمد مبادرت می‌ورزند.
فشار اقتصادی بر خانوارهای کم‌درآمد	-اجرای چنین طرح‌هایی باعث فقیرتر شدن ساکنان و مالکان واقعی شده است - شغل و منبع درآمد اکثر مردم ساکن در بافت از راه اجاره‌دادن واحدهای مسکونی به زائران است؛ بنابراین، این ساکنان وابستگی اقتصادی به این بافت دارند و تصاحب اجباری املاکشان مساوی با از دست دادن شغل آن‌ها می‌باشد.
جذب نکردن و خروج سرمایه‌گذاران بخش خصوصی	-وضعیت اقتصادی کشور برای سرمایه‌گذاری مناسب نیست. -نهادهای دولتی از سرمایه‌گذاری در این مناطق حمایت نمی‌کنند. -وجود تنوع سازمان‌های طرف حساب سرمایه‌گذاران، فرآیند سرمایه‌گذاری را پیچیده کرده است.

یک ویژگی کلیدی مشترک اشاره داشتند، حول یک محور موضوعی ادغام و دسته‌بندی شدند. از این فرآیند تحلیلی، درنهایت ۷ مقوله محوری به‌عنوان اصلی‌ترین چالش‌های اقتصادی نوسازی بافت فرسوده مراکز شهری در ایران به شرح جدول (۳) شناسایی شدند.

۲- کدگذاری محوری: در گام دوم کدهای باز استخراج‌شده بار دیگر مورد بررسی و مقایسه مداوم قرار گرفتند. هدف از این مرحله، سازمان‌دهی کدهای پراکنده و ایجاد پیوند بین آن‌ها در قالب مقوله‌های محوری جامع‌تر بوده است. در این راستا، کدهایی که از نظر معنایی به یکدیگر نزدیک‌تر بودند یا به



جدول ۳. کدهای باز و محوری

کد محوری	کد باز	کد محوری	کد باز
منابع مالی و بودجه‌ای	نبود سرمایه دولتی پایدار	سرمایه‌گذاری و مشارکت	بی‌اعتمادی سرمایه‌گذار به بازدهی پروژه‌های نوسازی
	تخصیص ناکافی بودجه از سوی دولت		جذب نکردن و خروج سرمایه‌گذاران بخش خصوصی
	مشکل در تأمین منابع از سیستم بانکی به دلیل نرخ بهره بالای تسهیلات بانکی		نبود بسته‌های تشویقی جهت مشارکت مردم بومی و سرمایه‌گذاران خصوصی
	عدم وجود منابع مالی بلندمدت		ناهماهنگی مالی بین شهرداری و سایر نهادها
	فقدان الگوی برآورد هزینه واقعی		کمبود حمایت‌های دولتی یا تسهیلات مالی برای سرمایه‌گذاران خصوصی
	عدم شفافیت در روند هزینه‌کرد منابع		نبود اعتماد عمومی به نهادهای مجری
	عدم پیش‌بینی منابع جایگزین در شرایط بحرانی (تحریم، رکود)		ریسک‌های اقتصادی و سیاسی
	هزینه‌های بالای پروژه‌های نوسازی		عدم هماهنگی میان بخش‌های خصوصی و دولتی
	عدم هماهنگی کافی میان نهادهای دولتی و خصوصی		موانع در جذب منابع مالی خارجی
تغییرات در ساختار اقتصادی محله‌ها	گسترش فعالیت‌های تجاری بزرگ به جای کسب‌وکارهای محلی و سنتی	بی‌ثباتی اقتصادی	نوسانات در نرخ ارز
	تضعیف بنیه اقتصادی ساکنین محلی در اثر تغییرات ساختاری		افزایش ناگهانی قیمت‌ها
	عدم توانایی در حفظ مشاغل بومی		تغییرات در سیاست‌های اقتصادی
	بروز تبعیض اقتصادی و اجتماعی به دلیل تغییرات ساختاری در بافت محله‌ها		نوسانات قیمت مصالح ساختمانی
	افزایش فاصله طبقاتی افزایش بیکاری محلی		تورم و افزایش هزینه‌ها
	مهاجرت اقتصادی به حاشیه شهر		افزایش هزینه‌های نیروی کار
توان اقتصادی ساکنین و کسبه	ناتوانی مالی ساکنین در پرداخت آورده	تخلفات مالی و اقتصادی در جریان اجرای طرح‌ها	عدم شفافیت در تخصیص منابع مالی
	ناتوانی در تأمین وثیقه برای دریافت وام		رانت‌خواری و سوءاستفاده از منابع دولتی
	فشار اقتصادی بر خانوارهای کم‌درآمد		عدم نظارت و کنترل بر منابع مالی
	افزایش اجاره‌بها و هزینه سکونت		ابهام و نبود شفافیت در تعیین بهای واقعی املاک
			تملک اجباری املاک با قیمت پایین



تمرکز بر کسب سود از تجاری‌سازی پروژه‌ها		اختلاف در ارزیابی و قیمت‌گذاری ملک	سوداگری در بازار ملک
نفوذ سرمایه‌های غیرشفاف و فعالیت‌های پول‌شویی در پروژه‌های نوسازی		رشد سوداگری املاک	
تصاحب سود ناشی از افزایش ارزش زمین و پروژه‌ها توسط گروه‌های خاص		اخلال در بازار رسمی مسکن	
تغییرات کاربری به نفع سرمایه‌گذاری کلان		افزایش قیمت بدون ارتقاء واقعی خدمات	
		تضاد منافع بین نهادها و مالکان بی‌ثباتی قیمت‌گذاری ناشی از ابهام در آینده طرح	

توسط اشتراوس و کوربین ارائه شده است، ابزاری مفهومی برای درک پیچیدگی پدیده‌ها از طریق شناسایی ارتباط بین شرایط علی، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر، راهبردهای کنشی و پیامدها فراهم می‌کند که به شرح ذیل می‌باشد:

در گام بعدی کدگذاری محوری و جهت شروع کدگذاری انتخابی، مقوله‌های محوری به‌دست‌آمده، نه به‌صورت تصادفی، بلکه براساس روابط علی و تأثیرگذاری متقابل آن‌ها، در قالب الگوی پارادایمی نظریه داده‌بنیاد سازمان‌دهی شدند. این الگو که



جدول ۴. شرایط علی، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر، راهبردهای کنشی و پیامدها

شرایط علی	شرایط زمینه‌ای
<ul style="list-style-type: none"> - کمبود بودجه دولتی و ناپایداری تأمین منابع مالی - ناتوانی اقتصادی ساکنین در مشارکت مؤثر - نبود مشوق‌های مالی و تسهیلات بانکی ویژه - اختلاف در ارزش‌گذاری املاک - عدم وجود تسهیلات مؤثر و ساختار بانکی حمایتی - بی‌اعتمادی بخش خصوصی به طرح‌های دولتی - نبود سیاست مشخص حمایت اقتصادی از ساکنان 	<ul style="list-style-type: none"> - فقدان شفافیت در برنامه‌ریزی، تصویب و اجرا - ساختار ناکارآمد در مدیریت شهری - تضاد منافع بین نهادهای ذی‌نفع (شهرداری، آستان‌قدس و سرمایه‌گذار) - نداشتن سند رسمی مالکیت - ضعف مشارکت اجتماعی و بی‌اعتمادی عمومی - فشارهای تحریمی و بحران‌های کلان اقتصادی کشور - تورم و نوسانات ارزی - انباشت بافت‌های فرسوده به دلیل سیاست‌های نادرست شهری در گذشته
شرایط مداخله‌گر	
حمایت نهادهای بالادستی - بی‌ثباتی اقتصادی در کشور - بهره‌مندی از سرمایه اجتماعی - قوانین و مقررات ناظر بر نوسازی	
راهبردها	پیامدها
<ul style="list-style-type: none"> - طراحی طرح‌های نوسازی بر مبنای توسعه پایدار شهری - ارائه مشوق‌های مالی و طراحی بسته‌های تشویقی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران - ایجاد مدل‌های تأمین مالی مردمی یا مشارکتی - تقویت نهادهای محلی برای تصمیم‌گیری شفاف و مشارکتی - محدودسازی تجاری‌سازی بی‌رویه و حفظ تعادل کاربری‌ها - اجرای طرح‌های اصلاحی جهت کاهش تملک‌های اجباری - تهاتر زمین به جای پرداخت نقدی - تسهیل شرایط اعطای وام به ساکنین کم‌درآمد - کاهش تمرکز مالکیت و افزایش شفافیت در قراردادها - توانمندسازی اقتصادی ساکنین قبل از اجرای پروژه 	<ul style="list-style-type: none"> - مهاجرت اقشار کم‌درآمد به حاشیه شهر - بی‌اعتمادی عمومی به برنامه‌های نوسازی آینده در سایر مناطق - افزایش نابرابری اقتصادی بین ساکنین و سرمایه‌گذاران - تعطیلی بازارهای سنتی و بیکاری - رکود گردشگری مذهبی در محدوده به دلیل افت عملکرد بافت - افزایش سوداگری و سفته‌بازی در املاک - رانت زمین - ناپایداری اجتماعی

توانایی اقتصادی ساکنان بافت و بی‌ثباتی سیاست‌های کلان اقتصادی»

این پدیده محوری به‌عنوان خط داستانی اصلی پژوهش، بیشترین ارتباط را با سایر مقوله‌ها دارد و می‌تواند آن‌ها را در یک الگوی منسجم توضیح دهد. این مقوله بازتاب‌دهنده چالش‌های ساختاری در مدیریت اقتصادی طرح‌های نوسازی شهری در مشهد است و درک عمیق‌تری از علل ناکامی نسبی این طرح‌ها ارائه می‌دهد.

۳- کدگذاری انتخابی: در مرحله پایانی تحلیل، یعنی کدگذاری انتخابی، تمامی مقوله‌های محوری و روابط بین آن‌ها بار دیگر مورد بررسی عمیق قرار گرفت تا هسته مرکزی پژوهش که همه مفاهیم حول آن سازمان می‌یابند، شناسایی شود. بر اساس این، پدیده محوری این پژوهش به شرح زیر تعریف گردید:

«عدم موفقیت نظام مدیریت اقتصادی طرح‌های نوسازی و به‌سازی شهری در کلان‌شهر مشهد، به دلیل ناهماهنگی ساختاری نهادهای تصمیم‌گیر، عدم



شکل ۳. مدل پارادایمی کدگذاری تحلیل کیفی چالش‌های اقتصادی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با رویکرد نظریه داده‌بنیاد

۵ بحث و نتیجه‌گیری

در این پژوهش، چالش‌های اقتصادی مؤثر در اجرای طرح‌های احیای مراکز شهری، به‌ویژه در شهر مشهد و همچنین پیامدهای اقتصادی ناشی از اجرای ناکارآمد یا توقف این طرح‌ها برای ساکنین این محدوده شناسایی و تحلیل شدند؛ یافته‌های این پژوهش، در هم‌راستایی با مطالعات پیشین، مؤید آن است که فرآیند نوسازی بافت مرکزی مشهد عمدتاً تحت تأثیر نوسانات اقتصاد کلان و سیاست‌های مقطعی دولتی قرار گرفته است. این شرایط، پروژه‌های به‌ظاهر احیاء را از مسیر اصلی خود که باید معطوف به ارتقاء کیفیت زندگی و صیانت از میراث تاریخی و فرهنگی باشد، منحرف کرده و آن‌ها را به ابزاری برای تصمیم‌گیری‌های کوتاه‌مدت اقتصادی تبدیل کرده است. در چنین فضایی، همان‌گونه که لاله‌پور (۲۰۱۹) و رثوف و وبر (۲۰۲۲) نیز اشاره کرده‌اند، بخش‌های ارزشمند بافت تاریخی به عرصه‌ای برای سوداگری مالی بدل گشته و بسیاری از طرح‌ها تنها با انگیزه حفظ ارزش دارایی‌ها و مقابله با تورم پیش رفته‌اند. از سوی دیگر، همان‌طور که تحقیقات مستوفی و همکاران

(۲۰۲۲)، شفیعی دستجردی (۲۰۱۳) و راغب و شهری (۲۰۲۰) نشان داده‌اند، محدودیت‌های بودجه‌ای و وابستگی شدید به منابع مالی شهرداری، اجرای پروژه‌ها را در دایره سرمایه‌گذاری‌های دولتی و شبه‌دولتی محصور کرده است. سرمایه‌گذاران خصوصی نیز به دلیل فقدان سازوکارهای حمایتی و ریسک‌های فزاینده، عملاً تمایلی به ورود به این عرصه نشان نمی‌دهند. در کنار این موارد، غفلت از مقولاً اشتغال و سکونت ساکنان که به صورت جابه‌جایی اجباری خانوارها، تعطیلی مشاغل خرد و قطع درآمدهای ناشی از زائرپذیری تجلی یافته، نه‌تنها بنیان اقتصادی جامعه محلی را سست کرده، بلکه موجی از بی‌اعتمادی و عدم مشارکت را در میان ساکنان برانگیخته است. با این حال، آنچه در پس این یافته‌های آشکار نهفته است و این پژوهش بر آن تأکید دارد و تمایز یافته‌های این پژوهش را تشکیل می‌دهد حقیقت تلخ طرح‌های احیای مراکز شهری ایران به‌ویژه مرکز شهر مشهد این است که این طرح‌ها در چرخه معیوب «توسعه کالبدی به بهای تخریب سرمایه اجتماعی» و با هدف کسب سودهای کلان گرفتار شده‌اند. در پس ظاهر آراسته



برنامه‌ریزی شهری است. این تحول با بازتعریف مفهوم توسعه بر پایه عدالت فضایی و پاس‌داشت سرمایه‌های اجتماعی و فرهنگی آغاز می‌شود، با اصلاح ساختار حکمرانی پراکنده و ایجاد نهادهای فرابخشی شفاف و پاسخ‌گو تداوم می‌یابد و در نهایت با تغییر منطق برنامه‌ریزی از زمین‌محوری سوداگرانه به انسان‌محوری تکمیل می‌گردد. در غیاب چنین گذار ساختاری، حتی تخصیص منابع مالی نیز نه تنها اثربخش نخواهد بود، بلکه به بازتولید چرخه معیوب کنونی خواهد انجامید. با توجه به تحلیل‌های انجام‌شده، پیشنهادات زیر برای بهبود چالش‌های اقتصادی طرح‌های نوسازی و به‌سازی مراکز شهری به‌ویژه شهر مشهد ارائه می‌گردد:

- ایجاد سامانه شفافیت معاملات ملکی در بافت‌های هدف طرح.
- اجرای نظام مالیات‌گیری تصاعدی بر ارزش افزوده املاک ناشی از اجرای طرح.
- وضع محدودیت قانونی برای میزان تملک زمین توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی.
- ایجاد سامانه نظارت مشارکتی متشکل از ساکنان بومی، اصناف محلی و نهادهای مدنی بر پروژه‌ها.
- محدودیت تغییر کاربری به تجاری در بافت پیرامون حرم.
- اولویت‌بخشی به اقتصاد محلی و زائرمحور.
- ایجاد مرکز مستقل پایش مالی پروژه‌های نوسازی.
- اختصاص سهم اجباری از فضای تجاری ایجادشده به کسبه جابه‌جا شده.

پروژه‌های به اصطلاح احیاء، نوعی نوسازی ویران‌گر نهفته است که اقتصاد بومی را از پا درآورده و جامعه میزبان را به حاشیه رانده است. در واقع علی‌رغم اشاره به کمبود منابع مالی و لزوم حمایت‌های بیشتر دولت، مسأله اصلی اینجا نیست که بودجه کم است یا سرمایه‌گذار خصوصی تمایل ندارد؛ مسأله اساسی، غلبه یک «منطق رانته بر مدیریت شهری» است که زمین و فضا را به کالایی برای سوداگری تبدیل کرده و مردم و فرهنگ را به مانعی بر سر انباشت سرمایه می‌بیند. همه نهادهای دخیل، از شهرداری تا آستان قدس و نهادهای دولتی، درحالی‌که ظاهراً برای خدمت به زائر و توسعه شهر تلاش می‌کنند، در عمل با رفتار موازی و گاه متعارض خود، نوعی هرج‌ومرج سازمانی پدید آورده‌اند که تنها به سود گروه‌های خاص و سوداگران زمین تمام شده است. این ناهماهنگی نهادی، عمدی یا غیرعمدی، فضایی از بی‌اعتمادی و ریسک بالا ایجاد کرده که به جای ایجاد جاذبه برای سرمایه‌گذار واقعی، چه داخلی چه خارجی، به نوعی عامل دافعه آن‌ها تبدیل شده است و در عوض، بستر را برای ورود سرمایه‌های رانته گروه‌های خاص مدنظر فراهم می‌کند. نتیجه این روند، حذف تدریجی ساکنان اصیل و مشاغل بومی است؛ همان کسانی که برای قرن‌ها نگهداران اصالت فرهنگی و اقتصادی این منطقه بوده‌اند. نوسازی به جای آنکه به تقویت اقتصاد محلی بینجامد، به دستگاهی برای جایگزینی فقرای بومی با ثروتمندان غیربومی تبدیل شده است. این را نه توسعه، که باید نوعی «پاک‌سازی اقتصادی» نامید؛ پروژه‌ای که در آن، ارزش زمین بر ارزش انسان و ارزش افزوده کوتاه‌مدت بر پایداری بلندمدت ارجحیت یافته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که رهایی از چرخه ناکارآمد موجود، مستلزم تحولی بنیادین در سه عرصه نظری، نهادی و



منابع

- Alimirzaei, M., & Sahaf, K. (2022). Contextual approaches in significant architectural works of Mashhad's central district during the Second Pahlavi era. *Khorasan-e Bozorg Research Journal*, 13(48), 39-68. (In Persian).
<https://doi.org/10.22034/jgk.2022.316135.1023>
- Babakhani, M., Zebardast, E., & Izadi, M. S. (2016). Explaining principles of urban regeneration in deteriorated urban fabrics aimed at enhancing residential satisfaction. *Iranian Journal of Architecture and Urban Planning*, 7(1), 115-127. (In Persian).
<https://doi.org/10.30475/isau.2017.62021>
- Charmaz, K. (2024). *Constructing grounded theory: A practical guide through qualitative analysis* (3rd ed.). Sonoma State University.
- Corbin, J., & Strauss, A. (2007). *Basics of qualitative research* (3rd ed.). Sage Publications.
- Creswell, J. W. (2013). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). SAGE Publications, Inc.
- Danaeefard, H., & Emami, S. M. (2007). Qualitative research strategies: Reflection on grounded theory. *Strategic Management Thought*, 1(2), 69-97. (In Persian).
<https://doi.org/10.30497/smt.2007.104>
- Daroudi, M. H., Hataminejad, H., Zangeneh Shahraki, S., & Pourahmad, A. (2023). Explaining the role and position of urban governance in the process of intervention in deteriorated and inefficient urban fabrics (Case study: Mashhad city). *Geography and Regional Development*, 21(2), 141-168. (In Persian).
- Joudi Piranfar, M. (2015). Pathology of neighborhood renovation service offices. *Tehran Urban Planning & Research Center, Social & Cultural Affairs Department. Danesh-e Shahr*, (30). (In Persian).
- Izadi, M. S., & Kazemi Andarian, M. H. (2012). Evaluation of the "Neighborhood Participation" project in Tabarsi using the comprehensive urban regeneration model. **Haft Shahr Journal*, 41-42. (In Persian).
- Kazemian, G., Ghorbanizadeh, V., Vaezi, R., & Shahmohammadi, M. (2019). The pattern of role and structure of local governance in Iran's administrative system. *Public Administration*, *11*(2), 201-224. (In Persian).
- Khajavi, Kh. (2014). Evaluation of the renovation and improvement plan of the surrounding area of the holy shrine of Imam Reza (AS) based on urban disaster management criteria [Master's thesis, Art University of Isfahan, Faculty of Art and Architecture]. Ministry of Science, Research and Technology. (In Persian).
- Lalehpour, M. (2019). Analysis of urban land policies and regulations with emphasis on anti-speculation approaches in urban land markets: Case study of Tehran Metropolis. *Environmental Planning*, 12(47), 183-206. (In Persian).
- Menchawy, A., Aly, S., & Newisar, M. (2011). The impact of urban sprawl on the heritage



- areas through the urban fabric of cities. In *Sustainable Development and Planning V* (pp. 299–314).
- <https://doi.org/10.2495/SDP110261>
- Mohammadpour, A. (2013). Experience of urban regeneration (A study of change and development in Howraman using grounded theory method). Tehran: Sociologists Publications. (In Persian).
- Moselli, M., Salajegheh, S., & Sayyadi, S. (2020). Designing a conceptual model of organizational entrepreneurship in the Imam Khomeini Relief Foundation. *Iranian Journal of Public Management Studies*, 3(3), 79–102. (In Persian).
- Mostofi, V., Faramarzi-Asli, M., & Darskhan, R. (2022). Explaining a model for sustainable development of urban infill with emphasis on key indicators of brown-field land management (Case study: Tabriz Metropolis). *Urban Research and Planning*, 13(51), 181–196. (In Persian).
- <https://doi.org/10.30495/jupm.2021.25262.3557>
- Mostofi, A., Sarvari, H., Hanaei, T., & Mehdinia, M. H. (2022). Explaining the role of the private sector in the feasibility of urban development projects. *Geography and Urban Space Development*, 9(1), 1–16. (In Persian).
- Najib-Kazerkar, N., Alizadeh, K., & Saremi, H. R. (2015). Pathology of physical interventions in the old fabric of Mashhad. *Fiqh and Civilization History*, 1(2), 11–45. (In Persian).
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in deteriorated urban fabrics. *Journal of Iranian-Islamic City Studies*, 1(1), 73–92. (In Persian).
- Ragheb, M., & Shahri, R. (2020). Financial resource shortage in municipalities and replacement with sustainable incomes. *Journal of Urban Design Studies and Urban Research*, 3(2), 63–72. (In Persian).
- Rahnama, M. R., & AmirFakhrian, M. A. (2005). A study of the revitalization process in Mashhad city center (1978–2005). *Geography and Regional Development*, 3(1). (In Persian).
- Rahnama, M. R., & Shirzad, Z. (2015). Strategies for the development of Mashhad city center after the Islamic Revolution of Iran (1979–2015). In *The 7th National Conference on Urban Planning and Management with Emphasis on Urban Development Strategies*. (In Persian).
- Rakhmawati, W. (2019). Understanding classic, Straussian, and constructivist grounded theory approaches. *Belitung Nursing Journal*, 5, 111–115.
- <https://doi.org/10.33546/bnj.75>
- Raymond, I. M. (2024). Urban revitalization: Enhancing quality of life through mixed-use developments. *International Journal of Science and Research Archive*.
- <https://doi.org/10.30574/ijrsra.2024.11.2.0385>
- Rauf, M. A., & Weber, O. (2022). Housing sustainability: The effects of speculation and property taxes on house prices within and beyond the jurisdiction. *Sustainability*, 14(12), 7496.
- <https://doi.org/10.3390/su14127496>
- Shafi'i Dastjerdi, M. (2013). Urban regeneration and the necessity of changing perspectives in preparing and implementing



- master and detailed plans (Case study: Isfahan). *Bagh-e Nazar Monthly*, 10(24). (In Persian).
- Shehab El-Deen, A.S., Aboulsaadat, A.H. & Nour, W.A. Reviving the past: urban strategies for renovating historic commercial streets in city centers. *J. Eng. Appl. Sci.* 71, 155 (2024).
<https://doi.org/10.1186/s44147-024-00488-6>
- Tajari, M., Salehi Omran, A., Mehralizadeh, Y., & Alizadeh Sani, M. (2019). Designing a model for the reconstruction of the academic system in educational sciences. *Career and Organizational Counseling*, 11(41), 45–78. (In Persian).
<https://doi.org/10.29252/jcoc.11.4.45>.
- Tayyebi Abolhasani, S. A. (2019). An introduction to research methodology: Standard procedures for qualitative data analysis. *Science and Technology Policy Letters*, 9(2), 67–96. (In Persian).
- Thakur, A., & Banerjee, A. (2024). Embracing the intangible heritage: Preserving local characteristics in urban regeneration of Shimla City, India. In 2nd International Conference on Future Challenges in Sustainable Urban Planning & Territorial Management. Universidad Politécnica de Cartagena.
<https://doi.org/10.31428/10317/13542>
- Thomson, S. (2011). Sample size and grounded theory. *Journal of Administration and Governance*, 5.
- Vahabzadeh, N., Andelib, A., & Majdi, H. (2019). Evaluation of socio-economic models in the urban regeneration of declining fabrics. *Geography Quarterly (Regional Planning)*, 9(37), 881–898. (In Persian).