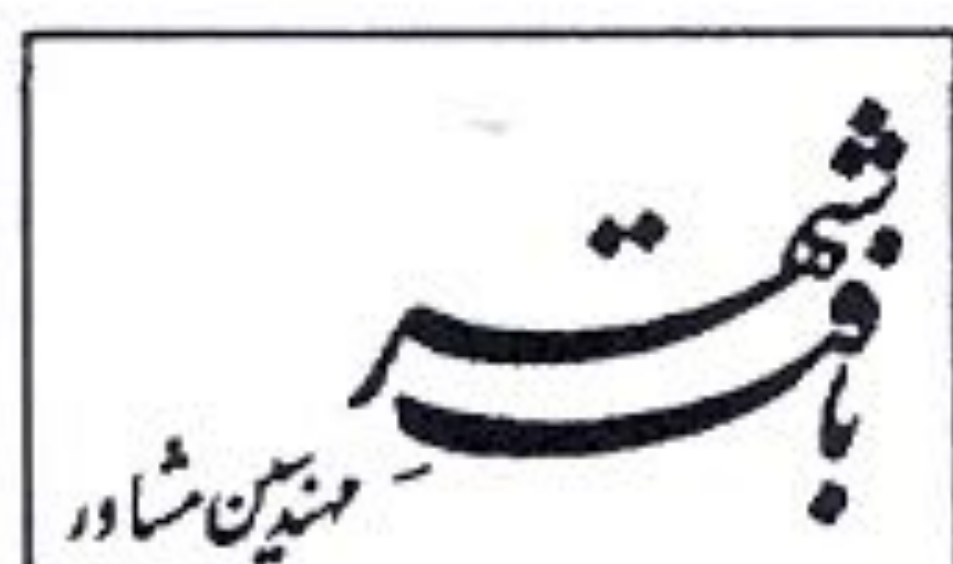


طرح نوسازی و بازسازی پیرامون

حرم حضرت رضا (ع)

فشرده گزارش بررسی



تهران - خیابان دکتر بهشتی - خیابان صابونچی - کوچه مهماندوست - پلاک ۴

تلفن: ۸۸۷۵۸۳۶۵ (۸ خط) فاکس: ۸۸۷۴۸۶۳۶

Email: bafteshahr@gmail.com

Web: www.bafteshahr.com

خلاصه نتایج بررسی طرح نوسازی و بازسازی پیرامون حرم حضرت رضا (ع)

۱- مقدمه :

مطالعات انجام شده طرح راهبردی ، تفصیلی ، همانند هر مطالعه ای بطور طبیعی در چهارچوب قرارداد با کارفرما ، (شرکت مسکن سازان خراسان) انجام شده و مهندسین مشاور ، در این زمینه تلاش نموده اند تا طرحی بدیع در جهت تحقق اهداف کارفرما ارائه نمایند . باید پذیرفت که به علت بزرگی و پیچیدگی طرح ، هیچ مشاور نمی تواند طرحی کامل و برای همه زمانها تهیه نماید ، بطوریکه بدون تغییر و برای همیشه ملاک عمل قرار گیرد .

شرکت مسکن سازان خراسان (کارفرما) ، نیز نمیتوانسته است تمامی مشکلات اجتماعی - اقتصادی ناشی از پیامدهای اجرایی طرح را مورد توجه قرار دهد . این وظیفه بطور طبیعی در حیطه مسئولیت کلیه سازمانهای رسمی و مسئول میباشد .

بنابراین آنچه که در این بررسی به عنوان لزوم مطالعه بیشتر و ارزیابی بیشتر مطرح گردیده ، ممکن است در چهارچوب قرارداد مهندسین مشاور و یا وظایف شرکت مسکن سازان خراسان گنجانیده نشده باشد ، لیکن انجام آن ها ضروری است . به همین دلیل بخشی از ملاحظات و مسائل مطروحه بجای نقد طرح نوسازی ، متوجه اهمیت و حساسیت اصل موضوع بوده است .

به علت ویژگیهای یاد شده و درگیری طرح با مسائل عمومی شهر ، بدون تردید طرح در دوران طولانی تصویب و اجراء ، با انتقادات و ارزیابی های بسیار روبرو خواهد شد ، و سازمانهای مسئول بنابر وظایف خود در معرض این انتقادات قرار خواهند گرفت .

در صورتیکه به این انتقادات به درستی پاسخ داده شود موجب تقلیل مسائل اجرایی و افزایش رضایت و مشارکت اجتماعی خواهد بود .

۲- خصوصیات عمومی طرح نوسازی :

خصوصیات عمومی طرح نوسازی پیرامون حرم مطهر دارای ویژگیهای زیر میباشد :

- ۱- مقیاس طرح : بسیار بزرگ و کلان است .
- ۲- عرصه عمل : طرح جنبه عمومی و فراگیر برای کل شهر دارد .
- ۳- نظام عملکردی : محدوده طرح از نظر نظام عملکردی و تصمیم گیری به صورت یک سیستم باز و پیچیده عمل می کند .
- ۴- پیچیدگی سیستم : بسیار زیاد و بر حسب زمان فزونی می یابد .
- ۵- عوامل تشکیل دهنده طرح : عوامل غیرکالبدی بیشتر از عوامل کالبدی در طرح موثر هستند .
- ۶- فاکتورهای غیر قابل کنترل : در برنامه ریزی بسیار زیاد و غیر قابل پیش بینی است .
- ۷- گروههای ذینفع : متعدد ، متغیر و بالعکس العمل های نامشخص می باشند .
- ۸- هدف انتخاب شده توسط کارفرما : آرمانی و بلند پروازانه است .
- ۹- مشارکت در طرح : محدود ، پیچیده و سازمان دهی آن دشوار است .
- ۱۰- میزان موفقیت طرح : نسبی و مشروط به برنامه ریزی جامع و ارزیابی مداوم میباشد .
- ۱۱- میزان بودجه طرح : هنگفت و مستلزم سرمایه گذاری زیاد از بیرون سیستم (محدوده طرح و شهر مشهد) میباشد .
- ۱۲- اجرای طرح : نیازمند مدیریت اجتماعی ، سیاسی و فنی بسیار متمرکز است .
- ۱۳- ابزار اجرای طرح : مستلزم سیاست گذاری همه جانبه و تصویب قوانین و مقررات خاص است .
- ۱۴- مدت اجرای طرح : بلند مدت با پیامدهای زمانی بلندتر میباشد .
- ۱۵- هماهنگی عوامل : نیازمند تشریک مساعی تمام نهادهای رسمی و غیر رسمی شهر است .
- ۱۶- شرط موفقیت طرح : انعطاف پذیری و برگشت پذیری است .

۳- روش برخورد

- خصوصیات عمومی طرح نوسازی که در بالا فهرست و از بدانها اشاره شد، یک واقعیت مهم را هشدار می‌دهد، و آن لزوم اتخاذ یک استراتژی فراگیر است بطوریکه به علت پیچیدگی و متغیر بودن مساله، از خصلت انعطاف پذیری و تطبیق پذیری با شرایط برخورداری باشد.

این استراتژی فراگیر پیش نیاز راهبردهای طرح نوسازی تلقی می‌شود. فقدان چنین استراتژی منشاء دشواریهای تهیه طرح راهبردی محسوب می‌شود.

در چهارچوب استراتژی فراگیر می‌توان به سناریوهای جایگزین نوسازی نیز اندیشید. مطلق گرایی طرح نوسازی و عدم انعطاف پذیری آن در مقابل رخدادهای احتمالی و غیرقابل پیش بینی، مانند عدم مشارکت عمومی، تغییر سیاست ها، عدم موفقیت شرکت مجری، کاهش سرمایه گذاریها، میزان خطرکردن (ریسک) را افزایش میدهد.

۴- مدیریت شهری

تفویض اختیارات عمرانی شهری به یک شرکت خصوصی (نیمه عمومی-نیمه خصوصی) و تضعیف نحوه نظارت شهرداری بر اقدامات نوسازی، در واقع از شهرداری مشهد در مرکز شهر خلعید نموده است. به خصوص در غیبت طرح اجرایی نوسازی یا عدم موفقیت نسبی آن و بروز احتمالی مسائل اجتماعی، شهرداری و در نتیجه شهر را با بحرانیهای بزرگ مواجه خواهد ساخت.

۵- جنبه های کالبدی طرح نوسازی

الف - فرم مربع - هشت ضلعی، رابطه بین محدوده طرح آستان قدس و طرح نوسازی پیرامون حرم را به وجه مناسبی حل کرده است. معهذاً چهار خیابان اصلی و کهن مرکز شهر مشهد در جایگاه مناسبی در طرح قرار نگرفته اند در حالیکه با چرخش همین هشت ضلعی،

چهار خیابان مذکور در جایگاه مناسبی در راستای میدانهای مورد نظر طرح هشت ضلعی قرار میگیرند .

ب - ناروشن بودن محتوی طرح محدوده آستان قدس، طراحی فضاهای پیشنهادی (طرح شماتیک دور حرم - داخل هشت ضلعی) را محدودش میسازد .

پ - گشودگی فضاهای پیرامون مجموعه حرم مطهر میبایستی بر اساس تحلیل عملکردی و تحلیل ساختاری - تاریخی و رفتار زیارتی زائرین توجیه شود .

ت - مقیاس بسیار کلان فضاهای باز و نیمه باز پیرامون حرم (هر یک به اندازه میدان نقش جهان) مقیاس فضائی مجموعه موجود حرم و صحن های قدیمی را تضعیف می نماید .

ث - جداسازی وسیع مجموعه حرم از بافت شهری پیرامون به منظور برجسته سازی حرم مطهر با روحیه تاریخی بافت های شهری ایران و صمیمیت فضاهای مذهبی شیعه در تضاد است .

ج - گشودگی وسیع فضاها و خیابانهای متعدد (۱۲ خیابان) عریض شعاعی . از نظر زیبایی شناسی و طراحی بصری ، مطابق روانشناسی زائرین و زیباشناسی مراکز شهرهای تاریخی - مذهبی نیست .

چ - گزینه های طراحی همگی بر اساس راهبرد نو سازی تدوین شده اند . برای حصول اطمینان از صحت آنها میبایستی از دیدگاههای بهسازی نیز گزینه های کالبدی ارائه شوند .

ح - سیستم کاربری پیشنهادی و تراکم فعالیت و جمعیت (زائر) فشار بسیار زیادی بر مرکز شهر تحمیل خواهد نمود .

خ - تمرکز فعالیت های عمرانی و گسترش فضاهای تجاری ، خدماتی توریستی در محدوده ، توسعه مراکز دیگر شهری (پیشنهادی طرح جامع) را محدود میسازد .

د - سرریز بخشی از جمعیت و فعالیت محدوده نو سازی به مناطق پیرامون ، با توان کالبدی آن ، طبق طرح جامع هماهنگ نیست و مسائل اساسی پدید می آورد .

۶- جنبه‌های ترافیکی و شبکه ارتباطی طرح نوسازی

الف - شبکه طرح برپایه ترافیک اتومبیل شخصی و توسعه فیزیکی خیابانها و پارکینگهای متعدد، میبایستی با سیاست طرح جامع که مبتنی بر گسترش سیستم حمل و نقل عمومی به ویژه در مرکز شهر است، هماهنگ گردد.

ب - در مطالعات نظام جابجائی (حمل و نقل) نیاز به پیشبینیهای تفصیلی در زمینه های مربوطه میباشد، تا سطوح خیابانها، پارکینگها و فضاهای ارتباطی سواره و پیاده توجیه شود.

پ - طراحی شبکه بیشتر جوابگوی جنبه های معماری، منظرسازی (طراحی بصری) است. طرح شبکه نیاز به ارزیابی فنی - ترافیکی در قالب اهداف ارتباطی مشخص دارد.

ت - هماهنگی فرم شعاعی طراحی شبکه در مرکز شهر با فرم تقریباً "شطرنجی" شبکه شهری مشکل زا است. اتصال این دو سیستم با تقاطع های مکرر مسائل فنی - هندسی دشواری را در شبکه پدید می آورد.

ث - فرم شعاعی - حلقوی مرکز شهر در ارتباط با شبکه شطرنجی شهر موجب بروز مشکلات حرکتی و بویژه جهت یابی برای استفاده کنندگان نا آشنا میگردد. این گونه مسیرها میتوانند در طول و تلافی با شبکه شطرنجی مسائل ترددی بیشتری بوجود آورد.

۷- جنبه های اجتماعی طرح نوسازی

الف - طرح نوسازی میراث های فرهنگی و مردم شناختی زندگی پیرامون حرم مطهر را از بین خواهد برد.

ب - بر اثر اجرای طرح نوسازی مشاغل و فعالیت های سنتی دیرپای منطقه از میان خواهد رفت.

پ - در اثر اجرای طرح نوسازی، اقشار بسیار ضعیف (کم درآمد - مستاجر) جایگاه مناسب دیگری برای سکونت و کسب در مرکز شهر پیدا نخواهند کرد و به حاشیه شهر منتقل خواهند شد.

ت - نوسازی بافت تاریخی مرکز شهر مشهد، چهره شهری آنرا بکلی

دگرگون خواهد ساخت و عناصر آشنا و مانوس محیط را از بین خواهد برد. در نتیجه ایجاد احساس تعلق و دل‌بستگی و آشنائی مجدد با محیط زندگی از دشواریهای طرح نوسازی محسوب میشود.

ث - میزان موفقیت طرح نوسازی معادل میزان رضایت اجتماعی است و از این دیدگاه تا حدودی قابل اندازه‌گیری است. هرچند روش‌های سنجش رضایت اجتماعی بسیار پیچیده و حساس است. معهذا مطالعات طرح نوسازی می‌بایست از چنین اطمینانی برخوردار گردد.

ج - مشارکت اجتماعی شرط تداوم و موفقیت طرح محسوب می‌شود. مشارکت اجتماعی ابعاد وسیعتر از ابعاد اقتصادی دارد. زیرا اتکا به جنبه‌های اعتقادی و انگیزه‌های روانی مربوط می‌گردد. روشهای جلب مشارکت اجتماعی در طرح نوسازی ناروشن می‌باشد.

چ - واحد محله در شهرهای ایران و بافت‌های تاریخی بنیان اجتماعی دارد. در طرح نوسازی بدلیل ضرورت‌های اجرایی به واحد بلوک اهمیت بیشتری داده شده، که هویت محله‌ای موجود را از میان خواهد برد.

ح - زائرین با مجموعه شهری و بافت پیرامون حرم دارای روابط عاطفی هستند، بنابراین تحلیل رفتاری و شیوه زندگی و گذران اوقات فراغت زائرین در طراحی کالبدی نقش اساسی دارد.

خ - در طرح نوسازی، به ضرورت تخریب سریع و نوسازی بنیادی استناد شده است، ولی به اندازه کافی ابعاد اجتماعی و پی‌آمدهای اجتماعی و فرهنگی آن مورد شناسائی قرار نگرفته است.

د - در زمان اجرای طرح (۱۵ سال) نوعی حالت تعلیق در زندگی ساکنان، زائران و حتی عامه مردم شهر ایجاد می‌شود که علاوه بر عوارض نامطلوب اجتماعی و روانی، مشکلات فراوانی برای جلب توریسم و خدمات اجتماعی زائرین پدید خواهد آمد.

۸- جنبه‌های اقتصادی طرح نوسازی

در مطالعات اقتصادی انجام شده، موارد بسیار بااهمیت و تعیین کننده زیر صورت نگرفته است و یا نارسائی دارد.

الف - مطالعات اقتصادی پایه‌یی برای یافتن های اساسی: این یافته‌ها می‌تواند شامل، نقش انتظام بخشی محدوده بسیار مهم اطراف حرم در شهر و نقش شهر در کل کشور، جریان داده - ستانده‌یی کلی و موقعیت مشهد در آسیای مرکزی، باشد.

ب - شناخت ساختارها و کارکردهای فعلی محدوده، مانند: برآورد و پیش بینی کارکردها و تکالیف آینده و بالاخره کشف دستکاریها، اصلاحات، بازسازیها و نوسازیهای لازم در ساختارهای موجود و خلق ساختارهای جدید.

پ - مطالعه شماری از بهینه سازی و تجزیه و تحلیلهای هزینه - منفعت - (اقتصادی و اجتماعی) ضروری و مناسب برای چنین طرحی.

ت - توجیه اقتصادی و دفاع از ضرورت تمام یا بخشی از طرح و پیشنهاد تعدیلهای جایگزین کردن بهسازی بجای نوسازی، به منظور صرفه جویی در سرمایه و وقت و تامین سطح رفاه شهری بالاتر.

ث - تدوین یک فهرست عام از هدفهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و جز آن، بگونه ای همساز بایکدیگر در پیوند منطقی، در چارچوب تمامیت این زیر سیستم شهری (مرکز شهر).

ج - تدوین فهرست روش راهبردی، بنحویکه بیانگر ظرفیت های اساسی، عناصر اساسی، راه اندازی و نوع فعالیتهای تجاری، نوع سکونت، خدمات عمومی، توزیع جمعیت و اشتغال، شکل گیری فضائی و جز آن باشد.

چ - برآورد میزان سرمایه گذاری و منابع و زمان بندی های آن، بنحوی که نهاد سرمایه‌یی برای هر مکان مشخص بدست آید و مازاد آن مشخص شود و زمان و چگونگی کاربرد آن بازده، در مکان مناسب بعدی محاسبه شود.

ح - بررسیهای هزینه - منفعت برای سطوح اجرایی به نحوی که درآمدها

و فرصتهای مناسب شهرداری، فرصتهای رفاهی ساکنان و زائران را هم از جنبه مادی و هم از جنبه معنوی بدست دهد.

خ - تدوین روابط منطقی و هماهنگیهای لازم، بین طراحی و یافتن ها و پیش بینی های اقتصادی و اجتماعی.

د - ترسیم و برآورد تاثیرات اقتصادی و اجتماعی بازسازی، در محدوده مورد نظر مرکز شهر و بخصوص بر بافتهای مجاور.

۹- جنبه های اجرایی طرح نوسازی

طرح تفصیلی هنوز اطلاعات کاملی در زمینه مسائل اجرایی و عملی ارائه نداده است:

الف - در نقشه کلیات طرح پیشنهادی و مقررات طرح تفصیلی موارد زیر مبهم و ناروشن مانده است:

۱- نحوه ترکیب کاربریها از لحاظ میزان و مقدار کاربریها،

۲- نحوه توزیع تراکم ها و ترکیب حجمی بافت پیشنهادی،

۳- نحوه اجرای "راه پیاده در ارتفاع" با توجه به مسیر طولانی آنها

۴- نحوه اجرای حیات داخلی در داخل بافت عمومی (نقشه ۱۹)

۵- نحوه تجمیع قطعات و حل و فصل مسائل ناشی از عدم تجمیع قطعات،

۶- نحوه حوزه بندی کاربریها با توجه به اختلاط کاربریهای مختلف،

۸- نحوه اجرای مقررات در غیبت طرح نوسازی و در دوره تهیه طرح

نوسازی.

ب - تهیه یک مطالعه فراگیر در سطح شهر مشهد بمنظور شناخت نقش کلی هسته مرکزی و ارائه خدمات به زائران و توزیع آن در کل شهر ضروری است.

۱۰- پیامدهای اجرایی طرح نوسازی

الف - حالت تعلیق: در طول مدت نوسازی (۱۵ سال)، منطقه مرکز شهر

به یک کارگاه بزرگ ساختمانی (تخریب - ساخت) مبدل خواهد شد.

این اقدامات به اضافه فعالیت های عمرانی آستان قدس در مجموعه حرم،

مدتها مرکز زیارتی - تجارتي شهر مشهد را به حالت تعلیق در

خواهد آورد ، که مغایر با سیاست های جلب توریسم و سیاست مرکزیت کلان شهر مشهد در مقیاس منطقه ای و ملی و بین المللی است .

ب - تضعیف اختیارات شهرداری : در نظارت بر اقدامات عمرانی مرکز شهر مشهد ، حالت تعلیق و آشفستگی در مرکز توریستی - تجاری و زیارتي را تشدید خواهد ساخت . با توجه به ناروشن بودن منابع درآمدی شهرداری از طرح نوسازی که قادر به تامین خدمات و کنترل وضعیت نبوده شرایطی شبیه شرایط موجود در پیرامون حرم پدید خواهد آمد ، که تجربه ای منفی در عمران شهری و نوسازی مراکز شهر در ایران تلقی خواهد شد .

ج - مشکلات عملی و اجرایی ناشی از تجمیع قطعات و یک پارچه کردن مالکیت ها ، مسائل اجتماعی و اداری بزرگی برای شهرداری و شرکت مجری پدید خواهد آورد . بطوریکه میتواند مواعیدی برای موفقیت بشمار آید . عدم موفقیت تجمیع مالکیت ها ، معادل عدم موفقیت طرح نوسازی و در نتیجه مواجه شدن شهرداری به عنوان ارگان رسمی و قانونی شهر با مسائل لاینحل می باشد .

الف - تغییر روش برخورد از نوسازی به "بهرسازی"

با توجه به مسائل متعددی که بدانها اشاره شد و همچنین با توجه به محدودیت های امکانپذیری و به ویژه مساله پیامدهای اجتماعی طرح، بنظر می رسد: استراتژی بهسازی برای حل مسائل مرکز شهر مشهد مناسبتر از استراتژی نوسازی به معنی "تخریب و ساخت" باشد. طرح بهسازی به تناسب اهمیت و فوریت مسائل، میتواند انواع سیاستهای اجرایی را شامل شود. استراتژی بهسازی بیشتر از طرح نوسازی بر خودپوئی و مشارکت ساکنین متکی خواهد بود. در چهارچوب طرح بهسازی میتوان نواحی بسیار بحرانی و یا با کیفیت بسیار بد را نیز نوسازی نمود، بطوریکه شرکت اجرایی مذکور نیز مجری آن باشد. طرح بهسازی با منطقه بندی کیفیت زیستی و شهری محدوده مورد مطالعه، نواحی مختلف با کیفیت های متفاوت با حساسیت های گوناگون را مشخص می سازد و برای هر یک سیاست بهسازی (احتمالا "نوسازی) مناسب ارائه می کند. در انتخاب سیاست ها، ملاحظات مختلف از جمله پیامدهای آتی مدنظر قرار می گیرد. با این شیوه قدرت مانور و انطباق با شرایط برای مسئولین عمرانی شهر بیشتر از طرح نوسازی است. در آن صورت ساختار کلی طرح نوسازی نیز باید با این استراتژی هماهنگ شود.

ب - سیستم ارزیابی مداوم:

با توجه به پیچیدگی، گستردگی مساله و احتمال بروز عوامل غیر قابل کنترل، ضروری است که طرح "بهرسازی" در حین اجرا، مورد ارزیابی مداوم قرار گیرد و سیستم نظارت و ارزیابی آن پیش بینی و پیشنهاد گردد. سیستم نظارت و ارزیابی در واقع شیوه تصحیح و تعدیل امور عمرانی محسوب می شود. بدون یک چنین سیستمی میزان ریسک افزایش و میزان موفقیت طرح کاهش

خواهد یافت. اساس کار آئی چنین سیستمی مبتنی بر انعطاف پذیری طرح و کیفیت مدیریت اجرائی است.

پ - حفظ حدود اختیارات سازمانهای مسئول :

برای پیشگیری از تضعیف اختیارات سازمانهای مسئول در مرکز شهر مشهد، در حالیکه مسئولیت پاسخگوئی به تمام مسائل شهری را بر عهده دارند، پیشنهاد میشود :

طرح تفصیلی و مقررات آن بطور مفصل تا حد اجرائی تهیه شده و در اختیار شهرداری قرار گیرد، بطوریکه در نبود طرح اجرائی نوسازی یا بهسازی این مقررات بتواند ملاک عمل قرار گیرد. طرح تفصیلی بدون چنین ابزاری غیرقابل اجرا میباشد.

ت - تشکیل شوراهای و کمیسیون متناسب با اهمیت طرح :

برای تسریع در تصمیم گیری و اجتناب از تصمیم گیریهای ناهماهنگ پیشنهاد میشود :

شوراهای متناسب با اهمیت طرح، کار هدایت، تصویب، تصمیم گیری، پیگیری و اجرای طرح را به عهده گیرد.

بدین منظور سه شورا و کمیسیون در سه سطح پیشنهاد میگردد.

الف - شورای عالی نوسازی و بهسازی،

(برای تصویب خط مشی ها و سیاست گذاریها) با عضویت :

- مقام عالی تولیت آستان قدس

- ریاست جمهور

- نیابت تولیت عظمی

- وزیر مسکن و شهرسازی

- استاندار خراسان

- شهردار مشهد

ب - شورای برنامه ریزی و نظارت

برای تصویب طرحهای عمومی و موردی و نظارت و ایجاد

هماهنگی در تصمیمات مهمی که توسط شرکت مسکن سازان

گرفته می‌شود .

با عضویت :

- معاونت عمرانی استانداری

- شهردار مشهد

- قائم مقام نیابت تولیت

- مدیرکل مسکن و شهرسازی

- مدیران کل و معاونین ادارات مرتبط با طرح

- مدیرعامل شرکت مسکن سازان خراسان

- نماینده نظام مهندسی استان خراسان

پ - کمیسیون مدیران مجری طرح

با عضویت موسسات یا مسئولین که در اجرای طرح مشارکت دارند

و بعداً " مشخص خواهند شد .



حاشیه‌نگاری‌های جام‌جم از ساماندهی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی از ابتدا تا انتهای قرن حاضر

حرم‌شهر، احیاکننده حرمت رضوی

بالاخره داستان پرماجرای تغییر کالبدی در بافت پیرامون حرم مطهر رضوی در جلسه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور با تصویب طرح ویژه موسوم به «حریم رضوی» وارد مرحله‌ای جدید شد و پرونده دوران حکومت طرح طاش در این محدوده برای همیشه بسته شد؛ اتفاقی که محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی آن را یک اتفاق مبارک خواند و درباره‌اش گفت: پهنه‌بندی حریم زیارت و هم‌پیوندی حرم با شهر (ایده حرم‌شهر) بر اساس الگوی ساختاری تار و پود، تسهیل و ترغیب استمرار سکونت پایدار مجاوران در محدوده از طریق ارتقای کیفیت اجتماعی فضا، با اولویت پیاده‌مداری و توجه به مراتب تشرف از جمله اصول و سیاست‌های بنیادین طرح ویژه به‌مثابه خطوط هدایت‌کننده این طرح است که در تمام فرآیند تدوین تا اجرا، باید مورد توجه تمام نهادهای ذی‌ربط قرار گیرد.

یک ماجرای دنباله‌دار

مساله بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی داستانی است که قدمت آن تنها در قرن معاصر به بیش از 90 سال می‌رسد. نخستین حرکت‌ها در این‌باره را محمودولی اسدی در آغازین روزهای حضورش در مشهد به‌عنوان استاندار و البته نایب‌التولیه وقت با تلاش برای ایجاد تبدیل ورودی‌های اصلی حرم مطهر از دو ورودی به چهار ورودی و به عبارت بهتر افزایش خیابان‌های اطراف حرم از دو به چهار آغاز کرد. حرکتی که سرانجام آن تخریب بخش قابل‌توجهی از آثار تیموری، صفوی و افشاری مشهد و البته ایجاد دو خیابان بزرگ تهران - امام رضا(ع) - و طبرسی و فلکه‌های شمالی و جنوبی اطراف حرم مطهر بود. این داستان البته در سال‌های بعد هم ادامه پیدا کرد و هر روز تغییری کوچک یا بزرگ در بافت اطراف حرم مطهر رضوی و به بهانه ایجاد رفاه بیشتر برای زائران انجام می‌شد تا این‌که نوبت به استانداری و نیابت تولیت همزمان عبدالعظیم ولیان رسید. او که در نیمه نخست دهه 50 شمسی همه‌کاره رسمی خراسان و در نتیجه مشهد بود، انجام تغییرات گسترده در بافت اطراف حرم مطهر رضوی را در دستورکار قرار داد. تغییراتی که حاصل آن تخریب بخش قابل‌توجهی از خانه‌ها، مدارس و بازارهای تاریخی مشهد، ایجاد فلکه‌ای سبز در اطراف حرم مطهر رضوی و ساخت راسته‌بازاری به نام بازار رضا و البته آوارگی بسیاری از ساکنان قدیمی اطراف حرم مطهر رضوی بود. این حرکت همچنین برای نخستین‌بار امر قدسی زیارت را از زندگی عادی مردم مشهد جدا کرد.

هرچند در سال‌های نخست پس از پیروزی انقلاب اسلامی ایران به دلیل شرایط خاص کشور و به‌ویژه جنگ تحمیلی هشت‌ساله بافت اطراف حرم مطهر رضوی شرایط به‌نسبت آرامی را پشت سر گذاشت و تخریب‌ها اندک و در حد رفع بن‌بست یک معبر و عقب‌نشینی‌های رایج شهری بناها و منازل به هنگام نوسازی بود اما با ورود به عصر سازندگی بهسازی این بافت بار دیگر در دستورکار مسئولان وقت قرار گرفت. بدین‌گونه بود که مرحوم سراج‌الدین کازرونی، وزیر مسکن و شهرسازی دولت اول مرحوم هاشمی‌رفسنجانی در نامه‌ای خطاب به رهبر معظم انقلاب خواستار تغییرات در وضعیت اطراف حرم مطهر رضوی شده بود و ایشان هم با این درخواست به شرط انجام کامل کارهای کارشناسی و رعایت حقوق ساکنان موافقت کرده بودند. بر همین اساس بود که تهیه و تنظیم طرح نوسازی اطراف حرم مطهر رضوی به مزایده گذاشته شد و شرکت برنده این مزایده نخستین طرح تفصیلی بافت مرکزی مشهد موسوم به طاش را در حالی سال 1375 به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رساند تا پروژه نوسازی بافت حرم به‌صورت رسمی آغاز شود که از همان زمان بزرگ‌ترین انتقاد به طراحان این طرح عدم شناخت ایشان از جغرافیای فرهنگی- اجتماعی شهر مشهد به‌ویژه بافت اطراف حرم مطهر بود. این عدم شناخت با اندک‌توجهی به نقشه‌های ارائه‌شده برای اجرا در طرح به‌خوبی نمود داشت، زیرا در اغلب این نقشه‌ها هیچ‌کدام از ظرفیت‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی این بافت لحاظ نشده بود و تمامی گذرهای تاریخی بافت مورد هجمه‌های ویرانگر قرار می‌گرفتند. درست همین عدم شناخت و ارائه نقشه‌ها بدون داشتن آگاهی لازم از محدوده طرح سرانجام باعث شد تا این طرح در سال 1378 مورد بازنگری جدی قرار گیرد؛ بازنگری جدی‌ای که البته هرچند برخی از نقاط ضعف طرح طاش را پوشش می‌داد اما باز هم بر بستری مهندسی و نه اجتماعی تهیه شده بود و

خود مشکلات جدیدی پدید آورد. مشکلاتی که برای رفع آن طی سالهای گذشته طرح چند بار دستخوش تغییرات گوناگون شد و به دلیل همین مشکلات هم در این دوران طولانی زمانی حدود 23 ساله فقط نزدیک 50 درصد پیشرفت فیزیکی داشت.

فرمان 8 ماده‌ای رهبر معظم انقلاب

ناگفته نماند در این دوران گزارش‌های رسمی و مردمی مختلفی درباره وضعیت اجرایی طرح‌های گوناگون تهیه و به اجرا گذاشته شده در اطراف حرم مطهر رضوی در اختیار رهبر انقلاب قرار می‌گیرد. شرایط به گونه‌ای پیش می‌رود که در فروردین 86 همزمان با حضور نوروزی رهبر معظم انقلاب در مشهد، ایشان نظرات خود را در این باره به استاندار وقت اعلام می‌کنند و دستورات جامع و صریح ایشان از طریق محمدی‌زاده به بنی‌هاشمی، شهردار وقت مشهد و مجموعه‌های دست‌اندرکار طرح بافت پیرامونی حرم مطهر ابلاغ و در آن مطالبات رهبری درباره بافت اطراف حرم رضوی اعلام می‌شود. دستوراتی که در بین ساکنان اطراف حرم مطهر به فرمان 8 ماده‌ای رهبر معظم انقلاب معروف است. در نامه استاندار وقت خراسان رضوی به شهردار وقت مشهد آمده است: «رهبر معظم انقلاب در رابطه با تملک اراضی برای اجرای طرح‌های مصوب شهری از جمله طرح میدان شهدا و طرح پوسته اطراف حرم مطهر رضوی و بعضی شکایاتی که مالکان از نحوه اجرای آن مطرح کرده‌اند، مواردی را به صورت شفاهی به این جانب اعلام فرمودند تا بدین وسیله به شهرداری ابلاغ شود.» در ادامه این نامه، مطالبات رهبری درباره بافت اطراف حرم رضوی مطرح شده که در ادامه می‌آید:

تملک املاک مردم یا خرید حق انتفاع موقوفات با هدف ایجاد گذرها و شوارع و احداث سایر طرح‌های مصوب فقط در حد ضرورت صورت گیرد؛ بنابراین برای بازکردن خیابان‌های جدید و تعریض گذرهای موجود به حداقل مورد نیاز اکتفا شود تا مردم دچار مشکل و زحمت نشوند. در این میان تلاش کنید در موقوفات، مساجد، اماکن متبرکه و حوزه‌های علمیه کمترین مداخله و جابه‌جایی صورت گیرد و در موارد اجتناب‌ناپذیر نسبت به تامین زمین یا معوض متناسب با میزان تعریض شده و ساخت باقیمانده ساختمان در حد قابل قبول و متعارف اقدام شود، به طوری که حتی به فعالیت آینده مکان صدمه‌ای وارد نشود.

تملک املاک مردم با هدف اجرای طرح‌های مصوب و اصلاح بافت فرسوده فقط با رعایت موازین شرعی و قانونی و نکات ذیل صورت گیرد و از هرگونه تملک صرفاً با هدف انتفاع و تامین نیازهای مالی شهرداری یا ایجاد پاساژ و فعالیت‌های تجاری اجتناب شود.

الف) مالکانی که می‌توانند طرح‌های مصوب شهری را طبق ضوابط اجرا کنند، در اولویت حمایت باشند؛ بنابراین ضرورتی به تملک اراضی و مستغلات آنان نیست، زیرا مالک سازنده بوده و مجری طرح مصوب شهری است. ب) مالکانی که تمکن اجرای پروژه مصوب را ندارند ولی می‌خواهند به اندازه ملک خود یا آوردن افزون تر از آن در اجرای پروژه مشارکت کنند، در اولویت حمایت قرار گرفته و با رعایت تمامی حقوق آنان در زمان ساخت و بهره برداری مشارکت ذی‌نفعان جلب شود. ج) مالکانی که آمادگی مشارکت در پروژه‌های مصوب شهری را ندارند، تملک مستغلات آنان مطابق ضوابط صورت گرفته و با قیمت‌گذاری معقول و رعایت جوانب شرعی و قانونی، وجه به آنان پرداخت شود یا معوض ملک به ایشان داده‌شود و رضایت کامل افراد جلب شود. در انجام این فعالیت‌ها مصالح مردم و نیازهای عمومی شهرمشهد مدنظر مسئولان قرار داشته و از هرگونه اقدامی با رویکرد انتفاعی و درآمدی که موجب زحمت اهالی شده و خلاف رضایت آنان باشد، جدا اجتناب شود. بدیهی است حفظ و تقویت اعتماد عمومی به عنوان بزرگ‌ترین سرمایه مردمی و پشتوانه سازندگی در شهرمشهد باید مدنظر مدیران شهری قرار گیرد.

آغازی بر یک پایان

به رغم صدور این فرمان صریح در سال 96 شورای عالی معماری و شهرسازی ایران با علم به عدم انجام درست مطالبات رهبر معظم انقلاب درباره بافت، عدم امکان اجرای کامل طرح‌های قبلی، نارضایتی گسترده مردم مشهد و زائران از وضع موجود و با هدف جلوگیری از روند اقدامات مخالف با حفاظت از بافت تاریخی و فرهنگی پیرامون حرم امام رضا(ع)، دستور توقف این طرح را صادر و خود متولی تهیه طرح تفصیلی ویژه بافت پیرامون حرم مطهر رضوی شد. طرحی که امسال از آن به نام «حریم رضوی» یا «حرم شهر» یاد می‌شود و پس از تصویب در کمیسیون ماده 5

استان در اواخر بهمن ماه، دوشنبه گذشته هم در شورای عالی شهرسازی و معماری کشور تصویب شد تا از ابتدای سال 1400 طرح جدید مبنای عمل شهرداری در منطقه ثامن قرار گیرد و بافت پیرامونی حرم رضوی وارد مرحله‌ای جدید از زندگی خود شود.

پهنه‌بندی حرایم زیارت و همپیوندی حرم با شهر (ایده حرم شهر) بر اساس الگوی ساختاری تار و پود، تسهیل و ترغیب استمرار سکونت پایدار مجاوران در محدوده از طریق ارتقای کیفیت اجتماعی فضا، ارتقای خدمات عمومی و ارائه ضوابط و مقررات متناسب به منظور نوسازی بافت توسط ساکنان؛ تقویت زمینه‌های حضور و اقامت طیف متنوع اقتصادی، اجتماعی زائران در محدوده پیرامون حرم؛ دسترس‌پذیری و تحرک مناسب و کنترل شده برای بافت (مجاوران و زائران) با اولویت پیاده‌مداری و توجه به مراتب تشریف از جمله اصول و سیاست‌های بنیادین طرح ویژه به مثابه خطوط هدایت‌کننده این طرح است.