

## تحلیل تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهری بر پایه نظریه زمینه‌ای (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهرری)\*

طاهره متقی - دکتری شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مجتبی رفیعیان\*\* - استاد گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
حمیدرضا صارمی - دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

تأیید مقاله: ۱۴۰۰/۰۴/۰۵

پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۰۹/۱۰

### چکیده

بافت‌های تاریخی شهری به مثابه سند زنده تاریخ گذشتگان و عامل هویت بخشی اجتماعات، عرصه سکونت و فعالیت گسترده وسیعی از ذی‌نفعان با اهداف و منافع متفاوت و بعضاً متضاد و بستر دو نیروی متعارض «توسعه» و «حفاظت» هستند که زمینه بروز انواع مختلف تعارض را فراهم آورده‌اند. هدف پژوهش حاضر، واکاوی و شناخت تعارضات موجود در برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهری است تا از رهگذر آن، زمینه مدیریت و حل تعارض فراهم شود. این پژوهش از نوع کیفی است که داده‌های مورد نیاز آن با استفاده از روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی، تحلیل اسنادی و مصاحبه عمیق گردآوری و در چارچوب نظریه زمینه‌ای تحلیل شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد مهم‌ترین تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری، «تعارض توسعه و حفاظت»، «تعارض منافع ذی‌نفعان»، «تعارض فضایی-کالبدی»، «تعارض زیست‌محیطی» و «تعارض اجتماعی» است که در سه دسته کلان «تعارضات درونی»، «تعارضات ناشی از برنامه‌های حفاظت» و «تعارضات ناشی از طرح‌های توسعه شهری» طبقه‌بندی می‌شوند. ضعف نظام برنامه‌ریزی حفاظت و مدیریت بافت تاریخی کشور و ناکارآمدی نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی در سطح تصمیم‌گیری، مهم‌ترین علل بروز تقابل نیروهای حفاظت و توسعه در بافت‌های تاریخی هستند که به ظهور تعارضات ثانویه در سطح عملیاتی منجر می‌شوند. شناخت تعارضات و علل بروز آن، گذار از رویکردهای حفاظت شهری قدرت‌مینا به سمت رویکردهای ذی‌نفع‌مینا، به کارگیری رویکردهایی نظیر حفاظت حساس به تعارض، حق به میراث و یکپارچگی حفاظت شهری در بستر گسترده‌تر برنامه‌ریزی شهری در سطح سیاست‌گذاری می‌تواند به حل تعارضات موجود و تحقق توسعه تعاملی حفاظت‌گرا در بافت‌های تاریخی منجر شود.

واژه‌های کلیدی: بافت تاریخی شهرری، بافت تاریخی شهرری، تعارض، توسعه و حفاظت شهری، نظریه زمینه‌ای.

\* این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول به راهنمایی مجتبی رفیعیان و مشاوره حمیدرضا صارمی است که در گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس و با حمایت‌های مادی و معنوی مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران انجام شده است.

Email: rafiei\_m@modares.ac.ir

\*\* نویسنده مسئول

## مقدمه

تعارض جزء جدایی‌ناپذیر کلیه پروژه‌ها و تعاملات انسانی است که اثرات ثانویه بسیاری به همراه دارد. اگرچه تعارض عموماً یک مفهوم منفی است، اما در صورت مدیریت مؤثر، می‌توان آن را امری ذاتاً مفید تلقی کرد که با پذیرش چارچوب و اصول کلی، به راه‌حل‌های خلاقانه و تغییرات سازمانی می‌انجامد (Prenzel & Vanclay, 2014). تعارضات در قلب تمامی فرایندهای برنامه‌ریزی قرار دارد و برنامه‌ریزان هر روز با چالش‌هایی روبه‌رو هستند که از سوی طرف‌های درگیر مطرح می‌شوند (قاسمی و رفیعیان، ۱۳۹۹: ۹۹)؛ بنابراین مدیریت و حل تعارض در کنار سایر مأموریت‌های اصلی برنامه‌ریزان شهری نظیر مدیریت عدم قطعیت، مدیریت پیچیدگی و مدیریت تغییر اجتناب‌ناپذیر خواهد بود (Gresch & Smith, 1985).

بافت‌های شهری تاریخی تبلور کالبدی ارزش‌ها، سنت‌ها و ایدئولوژی ساکنان و بیانگر تاریخ اجتماعات، تکامل جامعه و هویت فرهنگی آن هستند (متقی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۹۷). این نواحی در معرض فشارهای دوگانه ناشی از تأمین نیازهای ذی‌نفعان متکثر و فرایندهای اجتناب‌ناپذیر تغییر شهری قرار دارند؛ بنابراین یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی آن‌ها مدیریت تغییر و مدیریت نیروهای متعارض حفاظت و توسعه است (Getty Conservation Institute, 2009: 2). تقابل حفاظت و توسعه یکی از چالش‌های رایج بیشتر کشورهای در حال توسعه است (Cheng, 2017: 1). در این کشورها فشار بی‌وقفه ناشی از رشد لجام‌گسیخته جمعیت، گسترش شهری، توسعه اقتصادی، نیاز به مدرن‌سازی بناها به منظور استفاده معاصر و نبود چارچوب‌های قانونی یا نهادی لازم، تهدیدی جدی برای ارزش‌های میراثی بافت‌های شهری تاریخی به‌شمار می‌روند (Kiruthiga & Thirumaran, 2018; Throsby, 2015; Penna et al., 2013).

چالش حفاظت و توسعه یکی از موضوعات بحث‌برانگیز مدیریت بافت‌های تاریخی کشور محسوب می‌شود. اگرچه به لحاظ نظری تعارضی میان این دو مفهوم وجود ندارد، در عرصه عمل این دو مقوله همواره با یکدیگر در چالش و تقابل بوده‌اند (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵۷). توجه‌نکردن به موضوع مدیریت تعارض نیروهای توسعه و حفاظت در بافت‌های تاریخی کشور، علاوه بر تشدید شکاف بین این دو مفهوم، موجب بروز انواع مختلف تعارض در این نواحی شده و آن‌ها را به عرصه تاخت‌وتاز نیروهای متضاد تبدیل کرده است. به‌واسطه وجود انواع مختلف تعارض و توجه‌نکردن برنامه‌ریزان و مدیران شهری به مدیریت و حل آن‌ها، ارزش‌های ملموس و ناملموس بافت‌های تاریخی به‌مثابه سند زنده و هویت‌ساز شهر در معرض خطر نابودی هستند و از سوی دیگر طرح‌های حفاظتی و طرح‌های توسعه شهری در عمل ناکارآمد و ناموفق بوده‌اند؛ بنابراین بافت‌های تاریخی شهری که سرمایه‌های فرهنگی-تاریخی تجدیدناپذیر کشور هستند، بیش‌ازپیش دستخوش انزوا شده‌اند و با خارج‌شدن از دایره حیات فعال شهری، از چرخه توسعه عقب مانده‌اند.

بافت تاریخی شهرری یکی از نمونه‌های بارز عملکرد متعارض نیروهای حفاظت و توسعه است. براساس یافته‌های باستان‌شناختی، شواهد نخستین استقرار در سرزمین ری در محوطه چشمه‌علی کشف شده است که قدمت آن به هزاره ششم قبل از میلاد بازمی‌گردد (شیخ‌بیکلو اسلام، ۱۳۹۵: ۲۹). این شهر که می‌توان آن را مادر تهران نامید (کریمان، ۱۳۴۵: ۴۳)، در دوران تاریخی تداوم داشته است و در دوران اسلامی نقشی انکارناپذیر پیدا می‌کند. این شهر بزرگ که روزگاری بر سر حکمرانی‌اش ستیزه‌ها درمی‌گرفت، اکنون به تلی از خاک در جنوب دشت تهران تبدیل شده است و در میان خوارها

خاک کشاورزی یا زیرسازه‌های عظیم بتونی یا در معرض تیغ بولدوزرها و لودرها به حیات هرچند بی‌رمقش ادامه می‌دهد (مرتضایی و صدرائی، ۱۳۹۲: ۱۱۳). بر این اساس، بافت تاریخی شهرری به دلیل فشارهای نیروی توسعه (به‌ویژه طرح‌های موضعی و محرک توسعه) از یک‌سو و غلبه رویکرد حفاظت موزه‌ای صرف از سوی دیگر، در حال حاضر با چالش‌های بسیاری مواجه است که مدیریت آن‌ها به‌عنوان یکی از مأموریت‌های اصلی برنامه‌ریزان شهری ضرورت می‌یابد.

## مبانی نظری

### پیشینه موضوع

مرور پژوهش‌های پیشین<sup>۱</sup> بیانگر دغدغه‌مندی برنامه‌ریزان شهری به موضوع مدیریت و حل تعارض در پروژه‌های توسعه شهری به‌ویژه ابرپروژه‌ها و طرح‌های موضعی بزرگ‌مقیاس و تأکید آن‌ها بر تعارضات کالبدی-فضایی به‌موازات بسط مفهوم تعارض در عرصه برنامه‌ریزی شهری و غفلت آن‌ها از پرداختن به موضوع تعارض و مدیریت آن در بستر بافت‌های تاریخی شهری به‌مثابه یکی از رسالت‌های اصلی برنامه‌ریزان است. جدول ۱ غلبه رویکرد توسعه‌گرا را در مطالعات پیشین نشان می‌دهد؛ به‌گونه‌ای که ۴۱ درصد آن‌ها از این رویکرد استفاده کرده‌اند. مطالعات پیشین عمدتاً با اتخاذ رویکردهای مختلف نظیر رویکرد توسعه‌گرا (غلبه برنامه‌ریزی شهری)، حفاظت‌گرا، رویکرد بینابینی (توسعه و حفاظت) و رویکرد مبتنی بر حل تعارض منافع خصوصی در طرح‌های توسعه و حفاظت شهری انجام شده‌اند؛ برای مثال، پژوهش مینری<sup>۲</sup> (۱۹۸۳)، شاه‌محمدیان (۱۳۹۸)، کرافورد<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۳)، لویس (۲۰۱۵)، ابلقی (۱۳۸۰)، عادل و عباسی هرفته (۱۳۹۴) و خیرالدین و همکاران (۱۳۹۵) به‌ترتیب نمونه‌های این دسته‌بندی چهارگانه هستند.

بر پایه جدول ۱ پارادایم کیفی، پارادایم غالب در پژوهش‌های پیشین است. علی‌رغم غلبه پارادایم پژوهش کیفی در این مطالعات و گستردگی روش‌های کیفی استفاده‌شده، هیچ‌یک از این پژوهش‌ها از راهبرد نظریه زمینه‌ای استفاده نکرده‌اند. این در حالی است که نظریه زمینه‌ای<sup>۴</sup> به‌مثابه یک روش پژوهش با تأکید بر تولید نظریه مستخرج از داده (Noble & Mitchell, 2016) ظرفیت چشمگیری در پردازش و خلق نظریه دارد که این مهم به‌وسیله پژوهشگران نادیده گرفته شده است. بدین ترتیب، با توجه به خلأ نظری و روش‌شناختی مطالعات پیشین در پرداختن به موضوع مقاله، این پژوهش در چارچوب نظریه زمینه‌ای، به تبیین تعارضات فراروی بافت تاریخی شهرری می‌پردازد تا از رهگذر آن امکان مدیریت و حل تعارض و همسوکردن دو جریان اصلی توسعه و حفاظت فراهم شود.

۱. براساس واژگان کلیدی، ۲۷ پژوهش علمی معتبر داخلی و خارجی بررسی و تحلیل شده است.

2. Minnery  
3. Crawford  
4. grounded theory

## جدول ۱. تحلیل مطالعات پیشین مرتبط با موضوع پژوهش

ردیف	عنوان مطالعه	نویسندگان	پارادایم پژوهش	روش‌های استفاده‌شده در تحقیق	نمونه مطالعاتی	موضوع مورد تأکید	رویکرد کلی پژوهش
۱	الگوهای تعارض مکانی و ساختار اکولوژیکی شهری	Janelle & Millward, 1976	کمی	فرا تحلیل و مطالعه موردی	شهر اونتاریو <sup>۱</sup>	تعارض مکانی	توسعه‌گرا
۲	همبستگی‌های تعارض مکانی	Janelle, 1979	کمی	مطالعه موردی / تحلیل محتوا / تحلیل‌های آماری	شهر لندن	تعارض مکانی	توسعه‌گرا
۳	تعارض و مدیریت تعارض در برنامه‌ریزی شهری: به‌کارگیری نظریه‌های عمومی برنامه‌ریزی شهری در بستر دولت محلی کوئینز لندن <sup>۲</sup>	Minnery, 1983	کیفی	مطالعه موردی	شهر کوئینز لندن	تعارضات سازمانی و حرفه‌ای موجود در عرصه برنامه‌ریزی شهری	توسعه‌گرا
۴	مدیریت تعارض فضایی: سیستم برنامه‌ریزی در سوئیس	Gresch & Smith, 1985	ترکیبی با غلبه کیفی	فرا تحلیل و مطالعه موردی	سوئیس	تعارض فضایی	توسعه‌گرا
۵	برنامه‌ریزی برای مواجهه با تعارض: راهبردهای مذاکره و میانجی‌گری در مقررات محلی کاربری زمین	Forester, 1987	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای	-	تأکید بر بروز تعارض در اجرای برنامه‌های شهری، تبیین نقش برنامه‌ریز در حل تعارضات کاربری زمین	توسعه‌گرا
۶	تعارض و مدیریت تعارض در پروژه‌های شهری استراتژیک	Coppens, 2011	ترکیبی	مطالعه تطبیقی / مطالعه موردی	نواحی توسعه راه‌آهن در دو شهر جنت <sup>۳</sup> و لوآن <sup>۴</sup>	تعارض کاربری زمین و تعارض ذی‌نفعان	توسعه‌گرا
۷	حفاظت حساس به تعارض در جنگل استوایی پارک ملی گولا <sup>۵</sup>	Crawford et al., 2011	کیفی	مطالعه موردی	پارک ملی گولا سیرالئون	تعارض زیست‌محیطی بالقوه و بالفعل، حفاظت حساس به تعارض	حفاظت‌گرا
۸	ارزیابی اثرات اجتماعی چگونه می‌تواند به مدیریت تعارض کمک کند؟	Prenzel & Vanclay, 2013	کیفی	نظریه بازی	-	نقش اثرات اجتماعی حساس به تعارض در مدیریت و حل تعارض	توسعه‌گرا
۹	شناسایی و پیشگیری از تعارض بین حفاظت تاریخی و توسعه انرژی تجدیدپذیر	Lewis, 2015	کیفی	تحلیل اسنادی	نواحی توسعه انرژی تجدیدپذیر در ایالات متحده	تعارضات قانونی و تعارض کاربری زمین	بینابینی
۱۰	چالش‌های مدیریت و حفاظت میراث شهری در مرکز تاریخی شهر سلیمانیه	M.Taqi M.Amin & Akwazi Adu-Ampong, 2016	کیفی	مطالعه موردی	مرکز تاریخی شهر سلیمانیه	تعارض ذی‌نفعان	حفاظت‌گرا
۱۱	بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی	ابلقی، ۱۳۸۰	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای	-	تضاد میان حفاظت از میراث شهری و نوسازی شهری، تبیین چالش‌های فراروی مراکز تاریخی شهرها	بینابینی

1. Ontario
2. Queensland
3. Gent
4. Leuven
5. Gola Rainforest National Park

## ادامه جدول ۱. تحلیل مطالعات پیشین مرتبط با موضوع پژوهش

ردیف	عنوان مطالعه	نویسندگان	پارادایم پژوهش	روش‌های استفاده‌شده در تحقیق	نمونه مطالعاتی	موضوع مورد تأکید	رویکرد کلی پژوهش
۱۲	حفاظت و توسعه شهری، دو رویکرد مکمل یا مغایر؟	صحبی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای	-	تبیین رابطه و نسبت میان حفاظت و توسعه	بینابینی
۱۳	مدیریت شهری: مدیریت بافت تاریخی شهرهای ایران (چالش‌ها و راهبردها)	طاهرخانی و متوسلی، ۱۳۸۵	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای	-	تبیین چالش‌ها و تعارضات فراروی مدیریت بافت‌های تاریخی شهرهای ایران	بینابینی
۱۴	حفاظت و توسعه در ایران: تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی ایران	حناچی، دیبا و مهدوی‌نژاد، ۱۳۸۶	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای (اسنادی)	-	تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی ایران، تقابل توسعه و حفاظت	بینابینی
۱۵	تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی	حناچی و فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰	کیفی	تحلیل اسنادی	-	تبیین سیر تحول رویکردهای نظری معطوف به حفاظت و ارائه چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی	بینابینی
۱۶	کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به عنوان سازوکار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان)	عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱	کمی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی / تحلیل محتوا / تحلیل هزینه-فایده	هر کاشان	استفاده از سازوکار انتقال حقوق توسعه به‌مثابه ابزاری برای حل تعارض توسعه و حفاظت	حل تعارض منافع خصوصی
۱۷	علل بروز تعارضات اجتماعی در حفاظت از میراث معماری	رازقی، پیربابایی و ندیمی، ۱۳۹۲	کیفی	مطالعه موردی روش سنجش نگرش‌ها و رفتارهای اجتماعی	مجموعه ثبت جهانی گنبد سلطانیه	تبیین علل و عوامل بروز تنش و تعارضات اجتماعی در عرصه حفاظت از میراث معماری	حفاظت‌گرا
۱۸	ارزیابی تأثیر سیاست‌گذاری‌های عمومی بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری	گلزاری اوسگوئی، ۱۳۹۲	ترکیبی	مطالعه موردی / تحلیل شبکه اجتماعی	ده ونک تهران	شاخص‌های توسعه شهری و تبیین روابط بین آن‌ها	توسعه‌گرا
۱۹	محله‌عودلجان، میراث شهری در تقابل بین سنت و مدرنیته	رضایی و حناچی، ۱۳۹۴	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی	محله تاریخی عودلجان تهران	تبیین سنت و مدرنیته در بافت‌های تاریخی شهری و تعارض ارزشی ناشی از آن	بینابینی
۲۰	تقابل «حق مالکیت خصوصی و حق به شهر» در بستر اقدامات نوسازی شهری	خیرالدین و دلایی میلان، ۱۳۹۴	کیفی	مطالعه موردی / استدلال منطقی	اتوبان امام علی در محله‌های اتابک و میبایی	تعارض اقدامات نوسازی شهری با حق به شهر، تقابل حقوق عمومی و حقوق خصوصی شهروندان، ضرورت ارزیابی اثرات اجتماعی توسعه	حل تعارض منافع خصوصی
۲۱	نسبت توسعه و حفاظت در شهر، بازخوانی مدل توسعه شهر یزد از منظر تعامل میان رویکردهای توسعه و حفاظت از بخش‌های قدیم در بازه زمانی قرن ۵ تا ۱۳ هجری	عادل و عباسی هرفته، ۱۳۹۴	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی / تحلیل تاریخی	شهر یزد	تبیین رویکردهای معطوف به رابطه میان حفاظت و توسعه، توجه به رویکرد توسعه حفاظت‌محور	بینابینی

## ادامه جدول ۱. تحلیل مطالعات پیشین مرتبط با موضوع پژوهش

ردیف	عنوان مطالعه	نویسندگان	پارادایم پژوهش	روش / روش‌های استفاده‌شده در تحقیق	نمونه مطالعاتی	موضوع مورد تأکید	رویکرد کلی پژوهش
۲۲	علل بروز تقاضاهای اجتماعی در خروج میراث معماری از فهرست آثار ملی	کیبیری، ۱۳۹۵	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی / SWOT	شهر تهران	تبیین علل وجود تقاضاهای متکثر خروج میراث معماری از فهرست آثار ملی و تحلیل نقش قوانین حقوقی به‌ویژه قاعده فقهی تسلیط در بروز تعارض منافع عمومی (حفاظت) و منافع خصوصی	حل تعارض منافع خصوصی
۲۳	تحلیلی بر تعارضات اجتماعی فضایی ابرپروژه‌های شهری مشهد	سرخیلی، ۱۳۹۵	ترکیبی	مطالعه موردی / نظریه زمینه‌ای / تحلیل شبکه اجتماعی	شهر مشهد	تأکید بر وجود تعارضات اجتماعی در ابرپروژه‌های شهری به‌واسطه تفاوت در قدرت ذی‌نفعان و تعارضات پروژه‌ها با زمینه شهری	توسعه‌گرا
۲۴	تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری (از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه)	خیرالدین، کامیار و دلایی میلان، ۱۳۹۵	کیفی	استدلال منطقی / تحلیل اسنادی	-	تعارض حقوق مالکانه و منافع عمومی در طرح‌های نوسازی شهری و ارائه راهکارهای مدیریت و حل این‌گونه تعارضات	حل تعارض منافع خصوصی
۲۵	تبیین مدیریت تعارضات کنشگران در طرح‌های توسعه شهری تهران	شاه‌محمدیان، ۱۳۹۸	ترکیبی	مطالعه موردی / تحلیل شبکه اجتماعی / تحلیل تماتیک	شهر تهران	تحلیل علل و عوامل بروز تعارضات در طرح‌های توسعه (طرح‌های موضوعی)	توسعه‌گرا
۲۶	تحلیلی بر تعارضات منافع در پروژه‌های مشارکتی بزرگ شهری با تأکید بر مدل شراکت عمومی خصوصی مردمی (4P)	قاسمی و رفیعیان، ۱۳۹۹	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی / کدگذاری / تحلیل محتوای کیفی	پروژه ارگ جهان‌نمای اصفهان	شناخت و تبیین ذی‌نفعان و تعارضات آن‌ها و پیشنهاد مدل مشارکت 3P و شراکت 4P برای مدیریت تعارضات فراروی توسعه‌های شهری	توسعه‌گرا
۲۷	واکاوی تعارضات ذی‌نفعان در نواحی تاریخی شهری	متقی، رفیعیان و صارمی، ۱۳۹۹	کیفی	پژوهش کتابخانه‌ای / مطالعه موردی / کدگذاری / تحلیل محتوای کیفی	طرح حریم حفاظتی محله سنگلج تهران	گونه‌شناسی ذی‌نفعان و تعارضات آن‌ها در بافت‌های تاریخی شهری	بینابینی

## نظریه‌های پشتیبان پژوهش: نظریه تعارض و نظریه حل تعارض

تعارض یک فرایند اجتماعی بنیادین است؛ بنابراین جامعه متشکل از منافع گروه‌های اجتماعی رقیب است که به‌منظور کسب حداکثر سود و سلطه در یک ساختار اجتماعی با یکدیگر رقابت می‌کنند. بر پایه نظریه تعارض، قدرت نسبی یک گروه اجتماعی معین، نظم اجتماعی را کنترل می‌کند. چنین گروه قدرتمندی نه فقط قانون‌گذاران، بلکه نظام اجرایی قانون را تحت سیطره خود قرار می‌دهد (Petrocelli et al., 2003: 2). نظریه تعارض با تلقی تعارض به‌عنوان بخشی از ساختار کلان اجتماعی و شرط ضروری تغییر اجتماعی، آن را ویژگی اندمیک جامعه برمی‌شمارد (Gresch & Smith, )

169: 1985). نظریه‌پردازان متعددی نظیر توماس هابز<sup>۱</sup> و کارل مارکس<sup>۲</sup> به موضوع تعارض پرداخته‌اند. به عقیده هابز، انسان ذاتاً خودخواه و قدرت‌طلب است؛ بنابراین بروز جنگ در وضع طبیعی، به دلیل روحیه جنگ‌طلبانه انسان صورت می‌پذیرد (جاویدی، ۱۳۹۹). به اعتقاد کارل مارکس، جامعه عرصه تعارض اجتماعی شامل دو طبقه سرمایه‌دار و کارگر می‌شود. در چنین جامعه‌ای، گروه صاحب قدرت به منابع و فرصت‌های زندگی دسترسی دارد؛ درحالی‌که گروه غیرممتاز از این امتیاز محروم است (Omer & Jabben, 2003: 195-196).

حل تعارض به معنی حل‌وفصل کردن و برطرف کردن علت آن است (Thakore, 2013) و به تحلیل علل و موقعیت‌های بروز تعارض میان گروه‌های درگیر می‌پردازد. در این فرایند تلاش می‌گردد بر پایه گستره‌ای از گزینه‌ها و سیاست‌های پیشنهادی، نیازهای گروه‌های درگیر تأمین و تعارضات موجود حل‌وفصل شود (Burton, 1986).

نظریه حل تعارض بر پایه نظریه بازی و فنون مذاکره بنا و به‌طور گسترده در انتظام‌های فکری تصمیم‌سازی و مذاکره استفاده شده است. اگرچه فنون مذاکره نخستین بار در زمینه دیپلماسی و نظامی به کار گرفته شد، به‌سرعت به سایر عرصه‌ها نظیر مذاکرات کاری، مذاکرات تجاری و حتی تعارضات زیست‌محیطی و تعارض کاربری زمین نفوذ یافت. نظریه‌پردازانی مانند ساسکید<sup>۳</sup>، فارستر<sup>۴</sup> و اینیز<sup>۵</sup> مدل‌های مدیریت و حل تعارض را در عرصه برنامه‌ریزی به کار گرفتند. اینیز (۱۹۹۵) و (۱۹۹۶) با بسط قلمرو مدیریت تعارض همکارانه در برنامه‌ریزی و تلقی آن به‌مثابه پارادایم جدید برنامه‌ریزی، جایگاه فنون حل تعارض ارتباطی را به روشی جدید در سیاست‌گذاری فضایی ارتقا داد (Coppens, 2011: 251).

فیشر<sup>۶</sup> (۱۹۹۴) در چارچوب موضوع مدیریت و حل تعارض، اصول کلی تحلیل، مواجهه و حل تعارضات اجتماعی را ارائه کرده است. بر پایه فرایند پیشنهادی او مدیریت تعارض شامل سه مرحله اصلی است:

۱. تحلیل تعارض با هدف شناخت علل تعارض؛
۲. شناخت گروه‌های درگیر و مواجهه با آن‌ها به‌عنوان پایه‌ای برای همکاری آن‌ها و ابزاری برای حل تعارض؛
۳. حل تعارض به‌مثابه بخشی از فرایند تصمیم‌سازی و سیاست‌گذاری به‌منظور پیشگیری از بروز تعارضات بالقوه میان گروه‌ها و مواجهه کارآمد با آن‌ها (Lara & Nof, 2003: 209).

### بازنمون تعارض در بافت‌های تاریخی شهری

از آغاز حفاظت از میراث فرهنگی، تعارض بین گروه‌های مختلف ذی‌نفع وجود داشته است. تعارض سیاست‌های حفاظت از میراث و منافع اجتماعات محلی و تعارض توسعه اقتصادی یا استفاده از منابع و حفاظت از میراث (تعارض توسعه و حفاظت) نمونه‌هایی از این‌گونه تعارضات هستند (Wen, 2007: 6). توافق نکردن و تعارض می‌تواند درون فرایند مدیریت و برنامه‌ریزی میراث یا در بستر گسترده‌تری بروز کند؛ برای مثال متخصصان میراث ممکن است درباره اینکه آیا یک مکان «ارزش میراثی» دارد یا خیر، با یکدیگر وارد جدال شوند یا ممکن است دیدگاه‌ها و آرای متعارضی درباره اینکه

---

1. Thomas Hobbes  
2. Karl Marx  
3. Susskind  
4. Forester  
5. Innes  
6. Fisher

ارزش‌های میراثی چه کسانی باید شناخته شود، داشته باشند. جانستون و میرز<sup>۱</sup> (۲۰۰۹) تعارضات موجود در نواحی تاریخی تاریخی را در دو دسته کلان تعارضات بیرونی (تعارض ناشی از تعامل عرصه میراث و سایر عرصه‌هایی که خارج از میراث قرار دارند) و تعارضات درونی (تعارضات موجود در قلمرو میراث فرهنگی) و شش گونه طبقه‌بندی کرده‌اند:

- تعارضات فرایند تصمیم‌سازی نظیر چالش‌های قانونی و چالش‌های ناشی از فرایندهای توسعه و اجرای سیاست‌ها؛
- تعارض حفاظت از میراث و سایر منافع یا دستورکارهای ملی و محلی نظیر تعارض ناشی از توسعه زیرساخت‌ها و توسعه اقتصادی؛
- مسائل مربوط به اجتماعات محلی نظیر تعارضات مربوط به دسترسی، کنترل، مالکیت و استفاده از یک مکان میراثی؛
- تعارض مربوط به مکان‌های چالش‌برانگیز نظیر تعارض ناشی از اعتقادات مذهبی و معنوی معطوف به اهمیت یک مکان؛
- مسائل مربوط به فرایندها و استانداردهای میراث نظیر تعارض ناشی از کنوانسیون‌ها، منشورها و دستورالعمل‌های مرتبط با میراث؛
- چالش‌ها و تعارضات مربوط به مداخلات صورت‌گرفته در مکان‌های میراثی نظیر تعارض ناشی از میزان کارآمدی انواع مختلف مداخله (حفاظت، احیا، مرمت، بازسازی و غیره) در تحقق اهداف حفاظتی (Johnston & Myers, 2009: 208).

### رویکردهای نظری معطوف به حل تعارض در بافت‌های تاریخی شهری

به‌منظور رویارویی و حل تعارضات موجود در نواحی میراثی، گستره وسیعی از رویکردها توسعه یافته است که در سه دسته کلان رویکردهای قدرت‌مبنا، رویکردهای حقوق‌مبنا و رویکردهای منفعت‌مبنا/ نیازمبنا طبقه‌بندی می‌شوند. رویکرد قدرت‌مبنا در جست‌وجوی تحقق یک‌سویه اهداف بدون موافقت سایر افراد و گروه‌ها است. در تعارضات مدیریت میراث فرهنگی، به‌کارگیری این رویکرد به معنی استفاده از قدرت مستقیم در تعیین مکان‌های حفاظت‌شده میراثی و تدوین سیاست‌های حفاظت و توسعه در این نواحی است. رویکرد حقوق‌مبنا بر پایه علم اخلاق و علم حقوق قرار دارد و به کمک ابزارهای قانونی اجرا می‌شود (Smith, 2009: 24). مفهوم پیشنهادی فریدا شهید<sup>۲</sup> (۲۰۱۱)، جامعه‌شناس پاکستانی، با عنوان «حق به میراث» را می‌توان در زمره این رویکرد تلقی کرد. به عقیده او، میراث یک حق فرهنگی محسوب می‌شود؛ بنابراین تضمین دسترسی به میراث فرهنگی پیش‌شرط تقویت گفت‌وگو و درک فرهنگ‌ها و تمدن‌ها و حفظ و ارتقای حقوق انسانی همگان است (Logan, 2012: 1-2). ناتوانی رویکردهای قدرت‌مبنا و حقوق‌مبنا در حل تعارض و دستیابی به رضایت متقابل موجب شد که در دهه ۱۹۷۰ روش‌شناسی منفعت‌مبنا / نیازمبنا به‌مثابه روش دستیابی به اجماع (هم‌رأیی) در چارچوب رویکردهای همکارانه ظهور یابد (Smith, 2009: 26).

1. Johnston & Myers

2. Farida Shaheed



به‌موازات توجه به موضوع مدیریت و حل تعارض در نواحی تاریخی، پژوهش در این عرصه به‌وسیله پژوهشگران و نظریه‌پردازان آغاز شده است. کرافورد و همکاران (۲۰۱۱) مفهوم «حفاظت حساس به تعارض» را به‌عنوان رویکردی جدید در حل تعارض منافع در نواحی حفاظت‌شده معرفی کرده‌اند. حفاظت حساس به تعارض گونه‌ای حفاظت است که با هدف کمینه‌کردن ریسک‌های حفاظت و به‌حداکثر رساندن فرصت‌های ایجاد صلح ضمن تأکید بر شناخت ذی‌نفعان، علل بروز تعارض و اثرات آن به برنامه‌ریزی و تدوین سیاست‌های اجرایی می‌پردازد. فرایند حفاظت حساس به تعارض شامل دو مرحله اصلی تحلیل تعارض (شناخت تعارض، اولویت‌بندی تعارضات براساس شدت آن‌ها و تحلیل تعارضات ناشی از مداخلات حفاظتی) و مرحله طراحی، اجرا و پایش راه‌حل‌ها است (Crawford et al., 2011: 3).

پرنزل و ونکلی<sup>۱</sup> (۲۰۱۴) با تلقی تعارض به‌مثابه یک فرایند اجتماعی، در چارچوب نظریه بازی، به مفهوم‌سازی فرایند ارزیابی اثرات اجتماعی پرداخته‌اند و درنهایت «رویکرد ارزیابی اثرات اجتماعی حساس به تعارض» را به‌عنوان ابزار پایدار مدیریت و حل تعارض ارائه کرده‌اند. ارزیابی اثرات اجتماعی حساس بر موقعیت و شرایطی تأکید دارد که پتانسیل بروز تعارض دارند (Prenzel & Vanclay, 2014: 31). با توجه به اینکه بافت‌های تاریخی شهری، عرصه بروز تعارض منافع گروه‌های مختلف زیادی است، به‌کارگیری این رویکرد می‌تواند تا حد زیادی به کاهش تعارض منافع ذی‌نفعان و اثرات اجتماعی منفی اجرای طرح‌های حفاظتی بر ساکنان کمک کند.

یکی دیگر از رویکردهای حل تعارض توسعه و حفاظت در نواحی شهری تاریخی، رویکرد انتقال حقوق توسعه<sup>۲</sup> (TDR) است که نخستین بار در دهه ۱۳۷۰ به‌منظور تحقق اهداف حفاظت از میراث فرهنگی در برخی از ایالات آمریکا ظهور یافت. در سال ۱۹۶۸، نیویورک نخستین برنامه TDR را به‌عنوان بخشی از قانون حفاظت از نشانه‌های تاریخی اجرا کرد. این قانون، از تغییر یا تخریب نشانه‌های تاریخی ممانعت می‌کرد و درعین حال به مالک آن اجازه می‌داد حق توسعه استفاده‌نشده ملک خود را به املاک هم‌جوار منتقل کند. در این رویکرد، توسعه و حفاظت مکمل یکدیگر هستند؛ بنابراین رویکرد انتقال حقوق توسعه را می‌توان توسعه‌گرا، حفاظتی و تعاملی دانست که در آن امکان حفاظت از طریق توسعه تعاملی وجود دارد (عزیزی و شهاب، ۱۳۹۱).

## روش پژوهش

### نظریه زمینه‌ای: اصول، فرایند و مزیت‌ها

نظریه زمینه‌ای به‌عنوان یک روش پژوهش کیفی در سال ۱۹۶۷ به‌وسیله گلاسر و اشتراوس در جامعه‌شناسی ظهور یافت. این نظریه بر این اصل استوار است که نظریه «خارج از پوسته» استخراج نشده است، بلکه محصول داده‌های مشارکت‌کنندگانی است که این فرایند را تجربه کرده‌اند (Creswell, 2007). نظریه زمینه‌ای در حقیقت راهبرد یا رویه‌ای است که به‌طور مستقیم از داده‌ها استخراج می‌شود و در آن فرایند گردآوری داده، تحلیل و نظریه نهایی در ارتباط تنگاتنگ با یکدیگر هستند (Strauss & Corbin, 1990). بدین ترتیب که پژوهشگر هم‌زمان با گردآوری داده، طی یک فرایند زیگزاگی تحلیل را آغاز می‌کند: گردآوری داده، تحلیل داده و سپس گردآوری اطلاعات بیشتر و تحلیل آن. این

1. Prenzel & Vanclay

2. transfer of development rights

فرایند تا رسیدن به اشباع نظری ادامه می‌یابد. کفایت داده‌ها منوط به دستیابی به اشباع نظری است که با انجام ۲۰-۳۰ یا در مواردی ۵۰-۶۰ مصاحبه حاصل می‌شود. در مدل سیستماتیک اشتراوس و کوربین (۱۹۹۰)، تحلیل داده‌ها بر پایه کدگذاری صورت می‌پذیرد. در مرحله نخست، کدگذاری باز<sup>۱</sup> به منظور دسته‌بندی اطلاعات و حصول طبقات و زیرطبقات و کدگذاری محوری<sup>۲</sup>، با هدف دستیابی به درون‌مایه‌های اصلی و درنهایت کدگذاری انتخابی<sup>۳</sup> و برقراری ارتباط بین مقوله‌ها به منظور توسعه گزاره‌ها و ساخت مدل انجام می‌شود (سرخیلی، ۱۳۹۵: ۱۳۲).

پژوهش حاضر مبتنی بر رویکرد روش‌شناختی کیفی است که بر پایه قابلیت‌های نظریه زمینه‌ای در تولید و پردازش نظریه، از این نظریه به عنوان راهبرد پژوهش بهره گرفته است. مهم‌ترین دلایل انتخاب راهبرد نظریه زمینه‌ای را می‌توان این‌گونه بیان کرد:

- هدف نظریه زمینه‌ای، درک صریح روابط و تعاملات کنشگران اجتماعی و تفسیر واقعیت از نگاه آن‌ها است (Suddaby, 2006). از آنجا که این پژوهش در پی واکاوی و کشف تعارضات فراروی بافت‌های تاریخی شهری بر پایه دیدگاه‌ها و ادراکات ذی‌نفعان متکثر دخیل در این نواحی است، استفاده از راهبرد زمینه‌ای مفید و مؤثر خواهد بود؛
- نظریه زمینه‌ای، مناسب رویکرد عمل‌گرایی<sup>۴</sup> است. با توجه به اینکه پژوهش حاضر از راهبرد موردپژوهی به منظور کاستن شکاف میان نظریه و عمل استفاده کرده است، به کارگیری نظریه زمینه‌ای به عملیاتی‌شدن پژوهش کمک زیادی خواهد کرد؛

مهم‌ترین وجه تمایز نظریه زمینه‌ای، تولید و بسط نظریه است. این پژوهش ساختار بروز تعارض در بافت‌های تاریخی شهری را در قالب یک نظریه به تصویر می‌کشد؛ بنابراین راهبرد زمینه‌ای مناسب خواهد بود.

در پژوهش حاضر با انتخاب راهبرد موردپژوهی، بافت تاریخی شهرری به عنوان بستر مطالعاتی پژوهش انتخاب شد. داده‌های موردنیاز پژوهش که از نوع کیفی هستند، از منابع دست‌اول (شامل مصاحبه عمیق و مشاهده مشارکتی) و منابع دست‌دوم مکتوب (شامل طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های حفاظتی و قوانین موضوعه) برداشت شدند. در مرحله گردآوری داده، به منظور شناخت تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری سه مسیر متمایز طی شد. در گام نخست با استفاده از نمونه‌گیری گلوله‌برفی، ذی‌نفعان دخیل در برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری را شناسایی کردیم و در مجموع با انجام ۳۲ مصاحبه عمیق با هریک از گروه‌ها اشباع نظری حاصل شد. از مجموع مصاحبه‌ها، ۷ مصاحبه با تصمیم‌سازان و سیاست‌گذاران، ۱۰ مصاحبه با مدیران شهری، ۳ مصاحبه با نهادهای محلی، ۱۰ مصاحبه با ساکنان و کسبه (بهره‌برداران) و ۲ مصاحبه با کشاورزان روستای علائین (ذی‌نفعان بیرونی) انجام گرفت (جدول ۲). در گام دوم، با بررسی اسنادی طرح‌های توسعه (طرح‌های جامع و تفصیلی و طرح‌های موضعی) و طرح‌های حفاظتی (ضوابط و مقررات حریم حفاظتی آثار ثبتی واقع در محدوده) پروژه‌های متعارض تأثیرگذار بر بافت تاریخی شناسایی شدند. در مجموع ۱۱ طرح توسعه‌ای و ۳ طرح حریم حفاظتی تحلیل شد (جدول ۳).

---

1. open coding  
2. axial coding  
3. selective coding  
4. pragmatic approach

جدول ۲. فهرست مصاحبه‌شوندگان مؤثر در بافت تاریخی شهرری

تعداد مصاحبه‌ها	مصاحبه‌شوندگان	گروه‌های ذی‌نفع
۳	وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و واحدهای تابعه	
۱	شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	
۱	کمیسیون ماده ۵ شهر تهران	تصمیم‌سازان و سیاست‌گذاران
۱	اداره بافت و بناهای تاریخی شهرداری تهران	
۱	فرمانداری ویژه شهرستان ری	
۷	مجموع	
۱	سازمان عمران مناطق شهرداری تهران	
۱	سازمان نوسازی شهر تهران	
۱	مجری خط ۶ متروی تهران	
۱	اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان ری	مدیریت شهری
۲	امور منابع آب شهرستان ری	
۳	شهرداری منطقه ۲۰ تهران	
۱	دفاتر توسعه محله‌ای	
۱۲	مجموع	
۱	شورای شهرستان ری	
۲	شورایاری محله‌های ری	نهادهای محلی
۳	مجموع	
۵	ساکنان بافت تاریخی ری	
۵	کسبه و شاغلان (به‌ویژه فعالان بازار زمین و مسکن) بافت تاریخی ری	بهره‌برداران
۱۰	مجموع	
۲	کشاورزان روستای علائین	ذی‌نفعان بیرونی
۳۲	-	جمع کل

در گام سوم، به‌منظور دستیابی به اطلاعات بیشتر و حصول اطمینان از شدت تعارض پروژه‌های شناسایی‌شده، با بررسی اخبار موجود در سایت‌ها و خبرگزاری‌های داخلی نظیر ایسنا و ایرنا، بازتاب رسانه‌ای آن‌ها مورد مذاقه واقع شد. در مرحله بعد، تحلیل و تقلیل داده‌ها در چارچوب نظریه زمینه‌ای و با استفاده از روش کدگذاری اشتراوس و کوربین صورت پذیرفت. کدگذاری به‌مثابه روش تقلیل داده، عملیاتی است که در آن داده‌ها پس از تجزیه و مفهوم‌سازی به شکل تازه‌ای در کنار یکدیگر قرار می‌گیرند. کدگذاری اصولاً با هدف طبقه‌بندی داده‌ها یا تدوین نظریه به‌کار می‌رود (Flick, 2009). بدین ترتیب پس از پیاده‌سازی متن مصاحبه‌ها، با به‌کارگیری تکنیک تحلیل خرد (تحلیل سطر به سطر متن مصاحبه‌ها) بیش از ۴۰۰ گزاره خام و با استفاده از روش کدگذاری باز، محوری و انتخابی مقوله‌های سطح یکم (مفاهیم)، سطح دوم و خوشه‌های مقوله‌ای استخراج شد. به‌دلیل تعداد و حجم زیاد گزاره‌ها، برای تلخیص نقل‌قول‌ها و مشاهدات، صرفاً به چند کد اختصاصی برگزیده اکتفا شد و استخراج مفاهیم اولیه در هر مقوله، در حقیقت متأثر از مجموعه‌ای از گزاره‌ها بود (جدول ۴). در پژوهش حاضر، فرایند کدگذاری با هدف طبقه‌بندی داده‌ها صورت گرفت تا از رهگذر آن امکان شناسایی و گونه‌بندی تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری و علل و عوامل بروز آن‌ها فراهم شود.

## جدول ۳. طرح‌های توسعه‌ای و حفاظتی مورد مطالعه در بافت تاریخی شهرری

ردیف	نوع طرح	عنوان طرح	سال
۱	توسعه شهری	پروژه احداث بزرگراه امام علی	آغاز پروژه از دهه ۱۳۶۰ و تکمیل آن در سال ۱۳۹۲
۲		مطالعه و طراحی مجموعه فرهنگی برج طغرل	۱۳۷۶
۳		مطالعات الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۲۰	۱۳۸۲-۱۳۸۴
۴		طرح تفصیلی منطقه ۲۰	۱۳۸۵
۵		طرح راهبردی ساختاری جامع تهران	۱۳۸۶
۶		پروژه راهبردی احیا و بهسازی محدوده تاریخی چشمه‌علی شهرری	۱۳۸۷
۷		پروژه توسعه جنوبی خط ۶ متروی تهران (از دولت‌آباد تا شرق حرم)	۱۳۸۸
۸		طرح مجموعه فرهنگی برج طغرل	۱۳۸۹
۹		ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران	۱۳۹۱
۱۰		برنامه توسعه محله‌ای (محله‌های صفاییه، ظهیرآباد و ابن‌بابویه)	دوره اول: ۱۳۹۴ و دوره دوم: ۱۳۹۸
۱۱	طراحی شهری عرصه میانی برج طغرل و آرامستان ابن‌بابویه	۱۳۹۸	
۱۲	حفاظت تاریخی	حریم حفاظتی گورستان ابن‌بابویه	۱۳۷۹
۱۳		حریم حفاظتی تپه چشمه‌علی و قلعه	۱۳۸۰
۱۴		حریم حفاظتی برج طغرل	۱۳۸۱

## جدول ۴. بررسی از فرایند کدگذاری داده‌های کیفی بر پایه نظریه زمینه‌ای در نمونه موردی

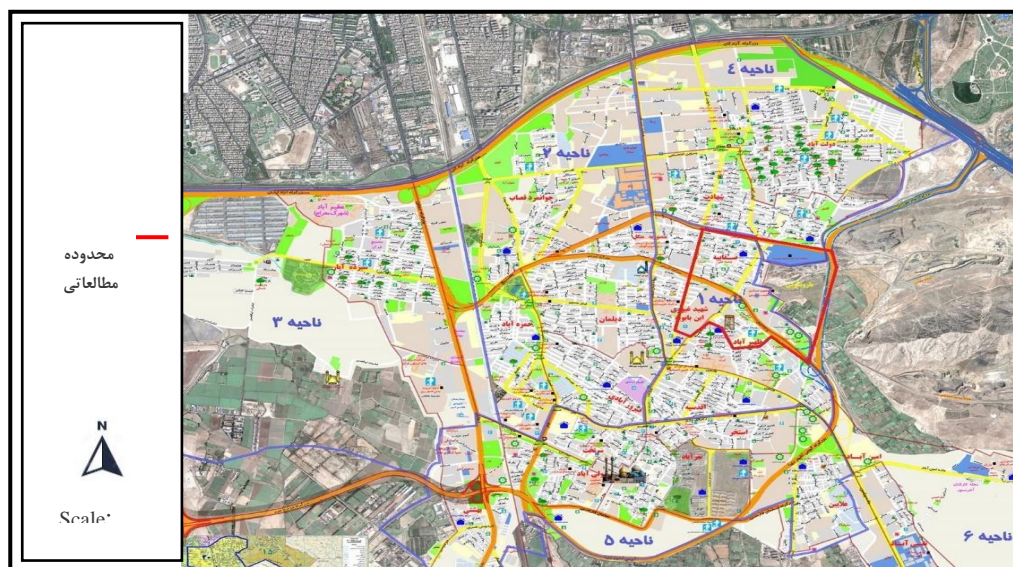
نمونه گزاره‌های استخراج شده	نمونه مفاهیم (مقوله سطح یکم)	مقوله سطح دوم	خوشه مقوله‌ای
از آنجا که پروژه مترو یک پروژه ملی بود، در سطح کلان و بدون توجه به سطوح میانی و محلی تصمیم‌گیری، دیکته و اجرا شد.	توجه‌نکردن به سطوح و سلسله‌مراتب برنامه‌ریزی در پروژه‌های محرک توسعه	غلبه رویکرد برنامه‌ریزی از بالا به پایین در پروژه‌های محرک توسعه	ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی
در پروژه مرکز فرهنگی برج طغرل، شهرداری به دنبال درآمدزایی است و به ساکنان توجهی ندارد.	نادیده گرفتن نیازها و تقاضای ساکنان بافت تاریخی در پروژه‌های محرک توسعه	نبود نگاه مشارکتی در برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه	
به دلیل وجود لایه‌های تاریخی و باستانی در عمق کم، گودبرداری پروژه مرکز فرهنگی برج طغرل بخشی از لایه‌های تاریخی را تخریب کرد.	تخریب لایه‌های تاریخی در پروژه‌های محرک توسعه	غلبه منافع توسعه بر ملاحظات حفاظتی (تعارض توسعه و حفاظت)	تقابل در موازنه نیروهای حفاظت و توسعه در بافت تاریخی
علی‌رغم مطلوب بودن ایده احداث مرکز فرهنگی در یک محله تاریخی، معماری این فرهنگسرا هیچ سنخیتی با برج طغرل ندارد و دید آن را بسته است.	ناهمگونی کالبدی پروژه‌های محرک توسعه با بستر و ماهیت تاریخی محله	بروز تعارض فضایی-کالبدی پروژه‌های محرک توسعه با محیط تاریخی پیرامونی	
تغییر مسیر مترو به واسطه ملاحظات حفاظتی موجب افزایش طول مسیر و تغییر هندسه آن شد و خسارات چندین میلیاردی به شرکت مترو وارد آورد.	تضاد منافع سازمانی (به‌ویژه منافع اقتصادی) نهادهای دخیل در بافت تاریخی	بروز تعارضات سازمانی (تعارض منافع عمومی)	
به دلیل محدودیت‌های ارتقاعی ناشی از ملاحظات حفاظتی، تمایل ساکنان به نوسازی واحدهای فرسوده کاهش یافته است.	تشدید فرسودگی کالبدی بافت تاریخی در نتیجه کاهش تمایل به نوسازی	بروز تعارضات کالبدی-فضایی ناشی از فرسودگی کالبدی بافت تاریخی	
علی‌رغم تغییر رویکرد شورای عالی شهرسازی از فرسودگی به سمت بازآفرینی شهری، همچنان طرح‌های توسعه شهری، بافت تاریخی را به‌عنوان یک گونه ناکارآمد و فرسوده می‌بینند.	تلقی فرسوده بودن بافت تاریخی در طرح‌های توسعه شهری		
مقام امام حسین و خانه خدا بالاتر است یا برج طغرل؟ اطراف کعبه و حرم امام حسین ده طبقه می‌سازند.	توسل ساکنان بافت تاریخی به موضوعات ایدئولوژیک در پیگیری منافع خصوصی	سلطه منافع خصوصی بر منفعت‌گرایی جمعی (تعارض منافع خصوصی و عمومی)	

## ادامه جدول ۴. برشی از فرایند کدگذاری داده‌های کیفی بر پایه نظریه زمینهای در نمونه موردی

نمونه گزاره‌های استخراج شده	نمونه مفاهیم (مقوله سطح یکم)	مقوله سطح دوم	خوشه مقوله‌ای
<p>- عملیات تونل گذاری مترو موجب برهم خوردن ساختار آب‌های زیرزمینی و قنات‌های تاریخی شهری و در نهایت خشک شدن مقطعی چشمه‌علی شد.</p> <p>- تغییر مسیر مترو به دلیل ملاحظات حفاظتی موجب شد که از دو گسل فعال شهری رد شویم؛ درحالی که در مسیر قبلی، فقط از یک گسل رد می شدیم؛ بنابراین در آینده تهدید زلزله بیشتر خواهد بود.</p>	<p>تشدید تهدیدهای زیست محیطی به واسطه اجرای طرح‌های حفاظتی و توسعه‌های</p>	<p>بروز تعارضات زیست محیطی</p>	
<p>علی‌رغم خشک شدن مقطعی چشمه علی و قطع آب کشاورزی روستاهای پایین دست، تأثیر زیست محیطی عملیات تونل گذاری مترو در حاله‌ای از ابهام قرار دارد.</p>	<p>انجام ندادن مطالعات تحلیل اثرات زیست محیطی پروژه‌های محرک توسعه</p>		
<p>این ساختمان های قدیمی و مخروبه چه ارزشی دارد که اداره میراث روی آن‌ها دست می‌گذارد و به اسم ساختمان تاریخی مردم را بیچاره می‌کند؟</p>	<p>ابهام در تعریف ارزش‌های میراثی</p>	<p>بروز تعارض ارزشی</p>	<p>ضعف نظام برنامه‌ریزی حفاظت و مدیریت بافت تاریخی</p>
<p>چقدر به مردم زور می‌گویند، در همه جای دنیا هدف قانون رفاه مردم است نه زبان. قانون میراث فرهنگی و محدودیت ارتفاعی حریم برج طغرل موجب تضییع حقوق مالکان شده است.</p>	<p>ماهیت زورمدارانه و سلبی قوانین و ضوابط حفاظتی</p>	<p>غلبه منافع عمومی حفاظت بر منافع خصوصی ساکنان (تعارض منافع عمومی و خصوصی)</p>	
<p>هیچ ارگان و نهادی در برابر تضییع حقوق مالکان مجاور آثار تاریخی پاسخگو نیست و هیچ گونه تسهیلاتی برای جبران خسارت ما پیش بینی نشده است و همه سکوت کرده‌اند.</p>	<p>نبود مکانیسم‌های جبران عدم‌النفع مالکان</p>		
<p>ضوابط و محدودیت های میراثی محله ما را از سکه و آبرو انداخت. الان هیچ بسازوفروش و سرمایه گذاری راغب نیست که در محله ما سرمایه گذاری کند؛ درحالی که شهری در گذشته مادر تهران بوده و اعتبار داشته است.</p>	<p>کاهش منزلت اجتماعی بافت تاریخی در شهر</p>	<p>بروز تعارضات اجتماعی</p>	
<p>ساکنان این محله زیاد بچه دارند و سنتی هم هستند. هنوز فرزندان تمایل دارند بعد از ازدواج در ملک پدری ساکن شوند، اما محدودیت ارتفاعی دوطبقه میراث فرهنگی عملاً این سنت قدیمی و حسنه را کم رنگ کرده است.</p>	<p>تضعیف سنت‌های اجتماعی به واسطه اجرای ضوابط حفاظتی</p>		

## محدوده مورد مطالعه

محدوده مطالعاتی پژوهش حاضر بافت تاریخی شهری است که عناصر شاخص تاریخی چشمه‌علی و باروی ری، آرامستان ابن بابویه، تپه و دژ رشکان و برج طغرل رئوس اصلی آن را تشکیل می‌دهند (شکل ۱). این محدوده به‌عنوان هسته اولیه شکل‌گیری شهری، دربرگیرنده تمدن اولیه چشمه‌علی با قدمت شش‌هزار سال و سایر عناصر شاخص تاریخی شامل آثار باستان‌شناختی پیش از اسلام، آثار تاریخی مربوط به قرون اسلامی، آثار معماری معاصر (میراث صنعتی کارخانه سیمان ری) و میراث طبیعی چشمه‌علی است.



شکل ۱. محدوده مورد مطالعه پژوهش (محدوده بافت تاریخی شهری)  
منبع: شهرداری منطقه ۲۰ تهران، معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری

### یافته‌های پژوهش

از آنجا که شناخت تعارض، یکی از مراحل حساس و بنیادین مدیریت و حل تعارض به‌شمار می‌رود ( Song & Sakao, 2016)، در این پژوهش با بهره‌گیری از راهبرد نظریه زمینه‌ای تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهری، علل و عوامل بروز آن‌ها و گروه‌های درگیر (ذی‌نفعان) شناسایی و طبقه‌بندی شد. بر پایه نتایج به‌کارگیری روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی، ذی‌نفعان درگیر در محدوده مطالعه شامل پنج گروه اصلی «تصمیم‌سازان و سیاست‌گذاران در سطوح مختلف»، «مدیریت شهری در سطوح مختلف»، «نهادهای محلی»، «بهره‌برداران» و «ذی‌نفعان بیرونی» هستند (شکل ۲).

براساس یافته‌های پژوهش، ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی از یک‌سو و ضعف نظام برنامه‌ریزی حفاظت در بافت تاریخی از سوی دیگر، از مهم‌ترین عوامل بروز تعارض دو نیروی توسعه و حفاظت در نواحی شهری تاریخی کشور هستند که سطوح محلی از جمله بافت تاریخی شهری تحت تأثیر آن‌ها به عرصه تاخت‌وتاز جریان‌های متعارض تبدیل شده است. بدین ترتیب مهم‌ترین تعارضات فراروی بافت تاریخی شهری در سه دسته کلان «تعارضات محتوایی یا درونی»، «تعارضات ناشی از برنامه‌های حفاظتی» و «تعارضات ناشی از طرح‌های توسعه شهری» طبقه‌بندی می‌شود. علاوه بر این، نتایج تحلیل مبتنی بر نظریه زمینه‌ای در نمونه مطالعاتی پژوهش، نشان‌دهنده آن است که با توجه به شرایط زمینه‌ای حاکم، تعارضات فراروی بافت تاریخی شهری شامل پنج گونه اصلی تعارض توسعه و حفاظت، تعارض منافع ذی‌نفعان، تعارض فضایی-کالبدی، تعارض زیست‌محیطی و تعارض اجتماعی است (شکل ۳).

یافته‌های حاصل از انجام مصاحبه‌های عمیق با گروه‌های پنج‌گانه فوق و تحلیل اسنادی منابع مکتوب، بیانگر آن است که طرح‌های توسعه‌گرا شامل طرح تفصیلی منطقه ۲۰ تهران و طرح‌های موضعی احداث بزرگراه امام علی، ساخت مجموعه فرهنگی برج طغرل و توسعه جنوبی خط ۶ متروی تهران (تغییر مسیر ایستگاه ابن‌بابویه به ایستگاه شهید غیوری به دلیل ملاحظات حفاظتی) مهم‌ترین طرح‌های توسعه‌ای متعارض در محدوده مورد مطالعه به‌شمار می‌روند (شکل

۴ و ۵). این طرح‌ها موجب بروز انواع مختلف تعارض شامل تعارض توسعه و حفاظت، تعارض ذی‌نفعان (به‌ویژه تعارض سازمانی) و تعارض زیست‌محیطی (به‌ویژه تعارض بین کشاورزان روستای علائین به‌مثابه ذی‌نفعان بیرونی و مجری خط ۶ مترو به‌عنوان یکی از ذی‌نفعان دخیل در مدیریت شهری) در بافت تاریخی شهری شده‌اند. از سوی دیگر، طرح حریم حفاظتی برج طغرل نیز چالش‌برانگیزترین طرح حفاظتی است که در حال حاضر پرونده قضایی آن در دیوان عدالت اداری در جریان است. این طرح موجب بروز تعارض شدید منافع خصوصی و منافع عمومی (حفاظت) و به عبارت دیگر تعارض میان سیاست‌گذاران عمومی حوزه حفاظت و بهره‌برداران خصوصی شده است.

مراد از تعارضات درونی در بافت تاریخی، تعارضاتی است که عمدتاً محصول ضعف نظام برنامه‌ریزی حفاظت و مدیریت بافت تاریخی در سطح کلان سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری هستند که به بروز تعارضات ثانویه در سطوح محلی منجر می‌شوند. در نمونه مطالعاتی، تعارض ارزشی و تعارض درون‌سازمانی در زمره این‌گونه تعارضات قرار می‌گیرند. ابهام در تعریف و تبیین ارزش‌های میراثی به‌وسیله وزارت میراث فرهنگی به‌عنوان متولی قانونی بافت‌های تاریخی، پایین‌بودن آگاهی عمومی از ارزش‌های میراثی و نداشتن شفافیت و اطلاع‌رسانی عمومی پیرامون موقعیت آثار تاریخی از مهم‌ترین عوامل بروز تعارض ارزشی در بافت تاریخی شهری به‌شمار می‌روند که زمینه بروز تعارض منافع خصوصی و عمومی را به‌عنوان تعارض ثانویه فراهم کرده‌اند.

علاوه بر این، انسجام و هماهنگی اقدامات و رویه‌های سازمانی وزارت میراث فرهنگی و واحدهای تابع در سطوح مختلف مدیریتی، ضعف بنیة مالی، فردمحوری حاکم بر ساختار سازمانی و اهمال و تأخیر وزارت میراث فرهنگی و واحدهای تابع در انجام تکالیف قانونی (به‌ویژه تعیین حریم حفاظتی آثار تاریخی ثبت‌شده و پاسخگویی به استعلام شهرداری و سایر نهادها)، مهم‌ترین عوامل زمینه‌ساز تعارض درون‌سازمانی مؤثر بر مدیریت بافت تاریخی شهری به‌شمار می‌روند.

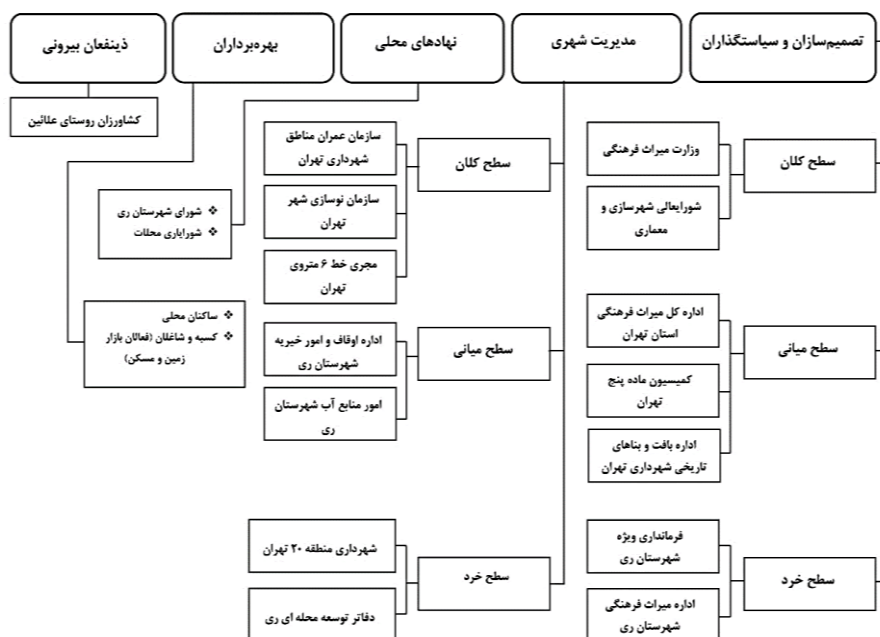
تعارضات ناشی از برنامه‌های حفاظتی، محصول به‌کارگیری تصمیمات و سیاست‌های حفاظتی کلان در سطح عملیاتی هستند. غلبه رویکرد حفاظت کالبدی و کمی‌گرا در تهیه طرح‌های حفاظتی، ضعف و ناکارآمدی فنی حریم‌های حفاظتی موجود و نبود حریم حفاظتی برای آثار تاریخی ثبت‌شده به‌ویژه دژ رشکان و ارگ سلجوقی مهم‌ترین عوامل بروز تعارضات ناشی از برنامه‌های حفاظتی در بافت تاریخی شهری محسوب می‌شوند.

تعارضات ثانویه ناشی از برنامه‌های حفاظتی در محدوده مورد مطالعه شامل تعارض منافع خصوصی و منافع عمومی (منافع حفاظت)، تعارض فضایی-کالبدی و تعارض اجتماعی است. ماهیت زورمدارانه، هژمونیک و سلبی ضوابط حریم حفاظتی آثار تاریخی واقع در محدوده بافت تاریخی شهری به‌ویژه برج طغرل و نبود مکانیسم‌های جبران عدم‌النفع مالکان در نتیجه اجرای برنامه‌های حفاظتی موجب بروز تعارض منافع خصوصی و منافع عمومی (منافع حفاظت) شده است. از سوی دیگر، کاهش تمایل ساکنان بافت تاریخی به نوسازی پلاک‌های فرسوده به‌دلیل نبود توجیه اقتصادی ناشی از محدودیت‌های ارتفاعی ضوابط حفاظتی آثار تاریخی به‌ویژه حریم برج طغرل (حداکثر ارتفاع مجاز ۹ متر) زمینه تشدید فرسودگی کالبدی بافت تاریخی و بروز تمایز فضایی-کالبدی آن را با نواحی هم‌جوار فراهم کرده است. علاوه بر این، به‌دلیل تعارض ضوابط حفاظتی با زمینه شهری (به‌ویژه ویژگی‌های فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی ساکنان)

به باور ساکنان، محدودیت‌های ارتفاعی موجب تضعیف سنت سکونت فرزندان در ملک پدری، خروج ساکنان اصیل از بافت تاریخی و جایگزینی آن‌ها با افغانستانی‌ها شده است که نتیجه آن، بروز تعارض اجتماعی در بافت تاریخی است. تعارضات ناشی از طرح‌های توسعه شهری، محصول ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی در سطح کلان کشور هستند که بر سطح خرد (نمونه موردی) تأثیر می‌گذارند و در اغلب موارد موجب بروز تعارضات ثانویه در بافت تاریخی می‌شوند. طرح‌های توسعه‌ای متعارض در بافت تاریخی شهرری به دلیل بی‌توجهی به ملاحظات حفاظتی، علاوه بر تخریب بخشی از شواهد باستان‌شناختی و لایه‌های تاریخی محدودۀ مورد مطالعه، به دلیل تضاد با زمینه شهری تاریخی از حیث مقیاس، مصالح و سبک معماری موجب بروز تعارض فضایی-کالبدی در بافت تاریخی شده‌اند. از سوی دیگر، غلبۀ رویکرد برنامه‌ریزی از بالا به پایین و نبود نگاه مشارکتی در برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه و غلبۀ منفعت‌گرایی جمعی آن‌ها بر منافع خصوصی موجب شده است که علی‌رغم باور عمیق ساکنان به ضرورت اجرای این‌گونه پروژه‌ها در بافت تاریخی شهرری، در عمل شاهد نارضایتی آن‌ها و ظهور تعارض منافع عمومی (منافع توسعه) و منافع خصوصی باشیم.

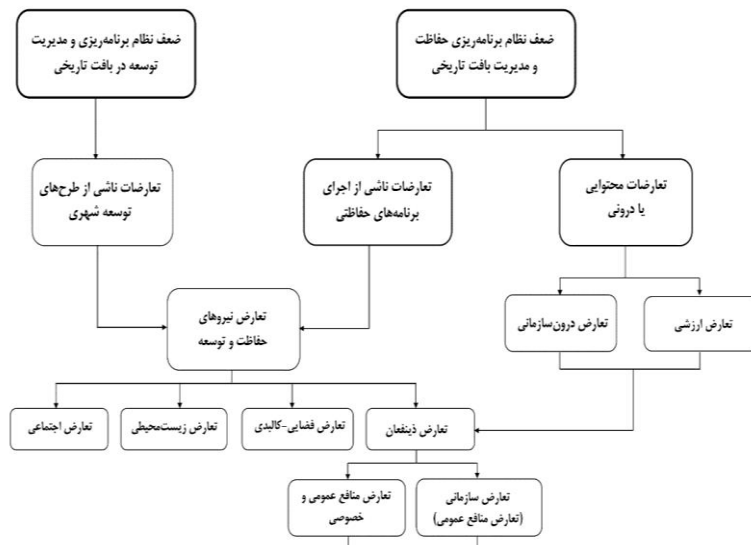
تعارض زیست‌محیطی از جمله تعارضات ناشی از پروژه‌های محرک توسعه در محدودۀ مورد مطالعه است که به دلیل نبود مطالعات تحلیلی، اثرات زیست‌محیطی در ابرپروژه توسعه خط ۶ متروی تهران، بر بافت تاریخی تأثیر نهاده است. خشک‌شدن مقطعی آب چشمه‌علی و قطع آب کشاورزی روستاهای پایین‌دست در نتیجه عملیات تونل‌گذاری مترو، علاوه بر بروز اعتراضات مردمی و بازتاب رسانه‌ای گسترده، موجب ظهور نگرانی‌های زیست‌محیطی ناشی از برهم‌خوردن شبکه آب‌های زیرزمینی شهرری شده است.

علاوه‌براین، با توجه به اینکه بافت تاریخی شهرری عرصۀ فعالیت گسترۀ وسیعی از نهادهای عمومی با اهداف و منافع سازمانی متفاوت و اغلب متضاد است، به دلیل نبود رویکرد مدیریت یکپارچه به بستر بروز تعارض بین‌سازمانی و تاخوت‌تاز طرح‌های توسعه‌ای موازی و متکثر تبدیل شده است.



شکل ۲. گروه‌های ذی‌نفع دخیل در برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری

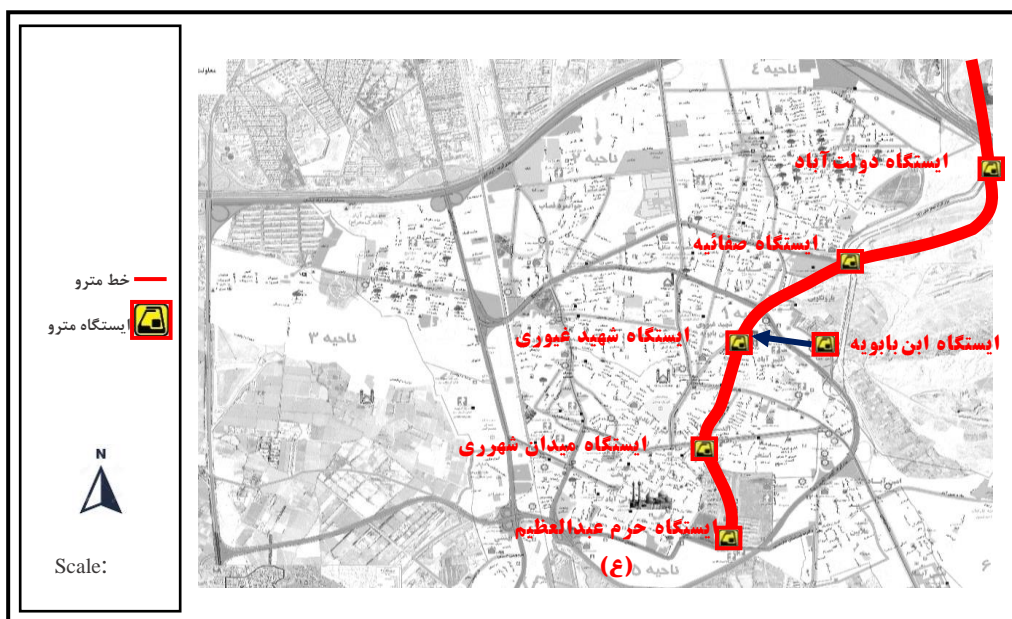




شکل ۳. ساختار تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهری و عوامل بروز آنها



شکل ۴. تعارض فضایی-کالبدی ابرپروژه مجموعه فرهنگی با اثر تاریخی برج طغرل



شکل ۵. تغییر مسیر خط ۶ متروی تهران به واسطه ملاحظات حفاظتی (تعارض توسعه و حفاظت) منبع: شهرداری منطقه ۲۰ تهران، معاونت حمل‌ونقل و ترافیک

## نتیجه‌گیری

با مرور پژوهش‌های پیشین مرتبط با موضوع مقاله، خلأ نظری قابل‌توجه در پرداختن به مفهوم تعارض و مدیریت آن در بافت‌های تاریخی شهری به‌وسیله برنامه‌ریزان شهری از یک‌سو و خلأ روش‌شناختی در به‌کارگیری راهبرد نظریه‌زمینه‌ای از سوی دیگر آشکار می‌شود. از این‌رو، پژوهش حاضر با هدف شناخت تعارضات فراروی برنامه‌ریزی بافت تاریخی شهرری به‌مثابه پایه‌ای برای مدیریت و حل تعارض در بافت‌های تاریخی شهری بنیان نهاده شده است. نتایج تحلیل‌ها نشان می‌دهد عوامل بروز تعارض در بافت تاریخی ری در دو سطح کلان (ملی) و سطح محلی (نمونه موردی) قابل‌تأمل است. ضعف نظام برنامه‌ریزی حفاظت و مدیریت بافت تاریخی و ناکارآمدی نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی- به‌ویژه پروژه‌های محرک توسعه- موجب شده است در وضع موجود شاهد تقابل در موازنه نیروهای حفاظت و توسعه در بافت تاریخی شهرری باشیم. بر پایه نتایج، رویکرد غالب برنامه‌ریزی و مدیریت بافت تاریخی شهرری ترکیب نامتجانسی از دو رویکرد حفاظت موزه‌ای و توسعه بولدوزری است که نه‌فقط به مدیریت و حل تعارضات موجود کمک نمی‌کند، بلکه موجب تشدید تعارضات موجود، بروز تعارضات ثانویه و آسیب‌رساندن به سرمایه‌های فرهنگی-تاریخی شهر شده است. این تعارضات شامل پنج گونه اصلی تعارض توسعه و حفاظت، تعارض منافع ذی‌نفعان، تعارض فضایی-کالبدی، تعارض زیست‌محیطی و تعارض اجتماعی است که در سه دسته کلان تعارضات محتوایی یا درونی، تعارضات ناشی از برنامه‌های حفاظتی و تعارضات ناشی از طرح‌های توسعه شهری طبقه‌بندی می‌شوند. این دسته‌بندی سه‌گانه را می‌توان بسط دسته‌بندی پیشنهادی جانستون و میرز (۲۰۰۹) درباره تعارضات موجود در نواحی تاریخی در نظر گرفت. به اعتقاد آن‌ها، این‌گونه تعارضات شامل دو دسته کلان تعارضات بیرونی (تعارض ناشی از تعامل عرصه میراث و سایر عرصه‌هایی که خارج از میراث قرار دارند) و تعارضات درونی (تعارضات موجود در قلمرو میراث فرهنگی) است.

در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان اذعان کرد مدیریت و حل تعارضات موجود در بافت‌های شهری تاریخی، مستلزم شناخت طرف‌های درگیر (ذی‌نفعان)، تعارضات و علل بروز آن‌ها است. این مهم از رهگذر گذار از رویکردهای قدرت‌مبنا و قیّم‌مآبانه متولیان حفاظت شهری به سمت رویکردهای ذی‌نفع‌مبنا و توجه به مفاهیمی نظیر حفاظت حساس به تعارض و حق به میراث و نیز یکپارچگی حفاظت شهری در بستر گسترده‌تر برنامه‌ریزی شهری و مدیریت مشترک بافت تاریخی در سطح سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری امکان‌پذیر خواهد شد. در سایه به‌کارگیری این‌گونه رویکردها و پیش‌بینی سازوکارهای جبران عدم‌النفع مالکان املاک واقع در بافت‌های تاریخی (نظیر ایده انتقال حقوق توسعه) در سطح عملیاتی می‌توان همسویی جریان‌های حفاظت و توسعه و تحقق توسعه تعاملی حفاظت‌گرا را در بافت‌های تاریخی شهری تضمین کرد. به‌علاوه، مدیریت تعارض در بافت‌های تاریخی می‌تواند بستر لازم را برای بازآفرینی فرهنگ‌مبنا و بهره‌گیری از پتانسیل میراث شهری به‌عنوان ابزاری برای توسعه فراهم آورد. ضمن تأیید نظر حناچی و همکاران (۱۳۸۶) درباره همسویی دو مفهوم حفاظت و توسعه به لحاظ نظری و تقابل عمیق آن‌ها در عمل می‌توان ادعا کرد که مدیریت و حل تعارض در بافت‌های تاریخی شکاف نظریه و عمل را تا حدود زیادی کاهش می‌دهد.

## منابع

- ابلقی، علی‌رضا (۱۳۸۰). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی. نشریه هفت شهر، ۴، ۱۱۳-۱۲۴.
- جاویدی، مجتبی (۱۳۹۹). نگاهی روش‌شناسانه به نظریه قرارداد اجتماعی توماس هابز. فصلنامه مطالعات حقوق عمومی، ۵۰ (۲)، ۶۸۵-۷۰۹.
- حناچی، پیروز؛ دیبا، داراب و مهدوی‌نژاد، محمدجواد (۱۳۸۶). حفاظت و توسعه در ایران: تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های بازارش شهرهای تاریخی ایران. نشریه هنرهای زیبا، ۳۳، ۵۱-۶۰.
- حناچی، پیروز و فدائی‌نژاد، سمیه (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی. نشریه هنرهای زیبا، ۴۶، ۱۵-۲۶.
- خیرالدین، رضا و دلایی میلان، ابراهیم (۱۳۹۴). تقابل حق مالکیت خصوصی و حق به شهر در بستر اقدامات نوسازی شهری (مطالعه موردی: اتوبان امام علی در محله‌های اتابک و مینایی). هفت شهر، ۴ (۴۹-۵۰)، ۱۲۱-۱۳۱.
- خیرالدین، رضا؛ کامیار، غلامرضا و دلایی میلان، ابراهیم (۱۳۹۵). تعادل بخشی بین حقوق مالکانه و منافع عمومی در اقدامات نوسازانه شهری (از تعارض منافع تا تعادل حقوق در قوانین سلب و تأمین حقوق مالکانه). پژوهش‌های معماری اسلامی، ۴ (۴)، ۲۲-۴۳.
- رازقی، علیرضا؛ پیربابایی، محمدتقی و ندیمی، حمید (۱۳۹۲). علل بروز تعارض‌های اجتماعی در حفاظت از میراث معماری، مطالعه موردی: مجموعه ثبت جهانی گنبد و ارگ سلطانیه. مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، ۱۳، ۴۵-۵۴.
- رضائی، نعیمه و حناچی، پیروز (۱۳۹۴). محله عودلاجان، میراث شهری در تقابل بین سنت و مدرنیته. مطالعات معماری ایران، ۴ (۷)، ۱۹-۳۴.
- سرخیلی، الناز (۱۳۹۵). تحلیلی بر تعارضات اجتماعی فضایی ابرپروژه‌های شهری مشهد. رساله دکتری شهرسازی. استاد راهنما: مجتبی رفیعیان. دانشکده هنر و معماری. دانشگاه تربیت مدرس.
- شاه‌محمدیان، هانیه (۱۳۹۸). تبیین مدیریت تعارض کنشگران در طرح‌های توسعه شهری تهران. رساله دکتری شهرسازی. استاد راهنما: مجتبی رفیعیان. دانشکده هنر و معماری. دانشگاه تربیت مدرس.
- شیخ‌بیکلو اسلام، بابک (۱۳۹۵). از رگا تا محمدیه؛ سرگذشت و باستان‌شناسی سرزمین ری. فصلنامه علمی-تخصصی باستان‌شناسی ایران، ۱۸-۴۷.
- صحی‌زاده، مهشید و ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری، دو رویکرد مکمل یا مغایر. آبادی، ۱۴ (۴۳)، ۱۲-۲۱.
- طاهرخانی، حبیب‌اله و متوسلی، محمد مهدی (۱۳۸۵). مدیریت شهری: مدیریت بافت تاریخی شهرهای ایران (چالش‌ها و راهبردها). مدیریت شهری، ۱۸، ۹۳-۱۰۷.
- عادل، سمیرا و عباسی هرفته، محسن (۱۳۹۴). نسبت توسعه و حفاظت در شهر، بازخوانی مدل توسعه شهر یزد از منظر تعامل میان رویکردهای توسعه و حفاظت از بخش‌های قدیم در بازه زمانی قرن ۵ تا ۱۳ هجری. نشریه هنرهای زیبا، ۲۰ (۱)، ۴۱-۵۴.
- عزیزی، محمد مهدی و شهاب، سینا (۱۳۹۱). کاربرد انتقال حقوق توسعه (TDR) به‌عنوان سازوکار تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: شهر کاشان). فصلنامه مطالعات شهری، ۴، ۱-۱۴.
- قاسمی، الهام و رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۹). تحلیلی بر تعارض منافع در پروژه‌های مشارکتی بزرگ شهری با تأکید بر مدل شراکت عمومی خصوصی مردمی (4P)، مطالعه موردی: پروژه ارگ جهان‌نمای اصفهان. فصلنامه مطالعات شهری، ۳۴، ۹۱-۱۰۴.
- کبیری، محمدعلی (۱۳۹۵). علل بروز تقاضاهای اجتماعی در خروج میراث معماری از فهرست آثار ملی؛ مطالعه موردی: تقاضاهای ارائه‌شده در شهر تهران، حدفاصل سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۵ ه.ش. پایان‌نامه کارشناسی ارشد مرمت و احیای بناها و بافت

های تاریخی. استاد راهنما: علیرضا رازقی. دانشکده حفاظت و مرمت. دانشگاه هنر.

کریمان، حسین (۱۳۴۵). *ری باستان* (جلد اول). تهران: انجمن آثار ملی.

گلزاری اوسگوئی، نعیمه (۱۳۹۲). ارزیابی تأثیر سیاست‌گذاری‌های عمومی بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری، مورد مطالعه: دهونک-تهران. *پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی*. استاد راهنما: مجتبی رفیعیان. دانشکده هنر و معماری. دانشگاه تربیت مدرس.

متقی، طاهره؛ رفیعیان، مجتبی و صارمی، حمیدرضا (۱۳۹۹). واکاوی تعارض ذی‌نفعان در نواحی تاریخی شهری: مورد پژوهی طرح حریم حفاظتی محله سنگلج تهران. *فصلنامه مطالعات معماری ایران*، ۱۷، ۱۹۷-۲۱۸.

مرتضایی، محمد و صدرائی؛ علی (۱۳۹۲). نتایج کاوش‌های باستان‌شناختی شهری ری در اتوبان امام علی (ع). *فصلنامه اثر*، ۴، ۱۱۳-۱۲۰.

Ablaqi, A. R. (2004). Historic Texture, Conservation, Restoration, Rehabilitation or Renovation. *Journal of Haft Shahr*, 1(4), 113-124. (In Persian)

Adeli, S., & Abbasi Harofteh, M. (2015). Development and Conservation in a City the Study of an Effective Development Model in Terms of Conservation Approaches Case Study: Yazd Physical Development Model from 11<sup>th</sup> to 19<sup>th</sup> Century. *Honarhaye Ziba*, 1(1), 41-54. (In Persian)

Amin, M., Taqi, H. M., & Adu-Ampong, E. (2016). Challenges to Urban Heritage Conservation and Management in the Historic Centre of Sulaimaniyah, Kurdistan-Iraq. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 6(3), 225-270.

Azizi, M. M., & Shahab, S. (2012). The Use of Transfer of Development Rights (TDR) as an Implementation Mechanism of Urban Development Plans (Case Study: Kashan City, Iran). *Journal of Iranian Architecture Studies*, 1(4), 1-14. (In Persian)

Burton, J. (1986). The Theory of Conflict Resolution. *Current Research on Peace and Violence*, 9(3), 125-130.

Cheng, S., Yu, Y., & Li, K. (2017). Historic Conservation in Rapid Urbanization: a Case Study of the Hankow Historic Concession Area. *Journal of Urban Design*, 22(4), 433-454.

Coppens, T. (2011). *Conflict and Conflict Management in Strategic Urban Projects* (Doctoral Thesis in Engineering). Supervisors: L. Albrechts & A. Loeckx. KU Leuven University, Belgium.

Crawford, A., Brown, O., & Finlay, H. (2011). *Conflict-Sensitive Conservation in Gola Rainforest National Park*. Sierra Leon: International Institute for Sustainable Development Workshop Report.

Creswell, J. W. (2007). *Qualitative Inquiry & Research Design Choosing among Five Approaches* (2<sup>nd</sup> Ed.). California: Sage Publications.

Flick, U. (2009). *An Introduction to Qualitative Research* (4<sup>th</sup> Ed.). California: Sage Publications.

Forester, J. (1987). Planning in the Face of Conflict: Negotiation and Mediation Strategies in Local Land Use Regulation. *Journal of the American Planning Association*, 53(3), 303-314.

Ghasemi, E. & Rafieian, M. (2019). Analyzing Conflict of Interest in Large-Scale Participatory Projects with Emphasis on the "Public Private People Partnership" Model (4P) (Case Study: Isfahan Jahannema Citadel Project). *Journal of Urban Studies*, 9(34), 91-104. (In Persian)

Golzari Osguie, N. (2014). *An Assessment of Public Policies' Impacts on the Implementation of Urban Development Plans, Case Study: Deh-e-Vank, Tehran*. Master Thesis, Supervisor: Mojtaba Rafieian, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiyat Modares University. (In Persian)

Gresch, P. & Smith, B. (1985). Managing Spatial Conflict: the Planning System in Switzerland. *Progress in Planning*, 23, 155-251.

- Hanachi, P., & Fadaei Nezhad, S. (2011). A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas. *Honarhaye Ziba*, 3(46):15-26. (In Persian)
- Hanachi, P., Diba, D., & Mahdavinejad, M. J. (2007). Development and Conservation in Iran: An Analysis of Restoration Practices in Iranian Historic Cities. *Journal of Fine Arts*, 22, 51–60. (In Persian)
- Janelle, D. G. & Millward, H. A. (1976). Locational Conflict Patterns and Urban Ecological Structure. *Geografie*, 2(67), 102–113.
- Janelle, D.G. (1979). Correlates of Locational Conflict. *Canadian Journal of Regional Science*, 2 (2): 41-58.
- Javidi, M. (2021). The Manifestation of “Subjectivity” in Jean-Jacques Rousseau's General Will Theory. *Public Law Studies Quarterly*, 1(51), 355–374. (In Persian)
- Johnston, C. & Myers, D. (2009). Resolving Conflict and Building Consensus in Heritage Place Management. *Workshop on Consensus Building, Negotiation and Conflict Resolution for Cultural Heritage Place Management*. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 1–23.
- Kabiri, M. (2016). *Etiology of social claims on deletion of Architectural heritages from National heritage listed buildings, case study of social claims in Tehran from 2005 till 2015*. Master Thesis, Supervisor: Alireza Razeghi, Faculty of Conservation and Restoration, University of Art. (In Persian)
- Kariman, H. (1966). *Ancient Rey* (Vol. 1). Tehran: National Properties Association Publications. (In Persian)
- Kheyroddin, R. & Dalaei Milan, E. (2016). Conflict between “Private Property Rights” and “the Right to the City” in the Context of Urban Regeneration Actions; Evidence from Imam Ali Highway in Atabak and Minaee neighborhoods. *Haft Shahr*, 4(49–50), 121–131. (In Persian)
- Kheyroddin, R., Kamyar, G., & Dalaei Milan, E. (2017). Balancing between Property Right and Public Interests in Urban Regeneration Measures (From Interest Conflict to Legal Balance). *Journal of Researches in Islamic Architecture*, 4(4), 22–39. (In Persian)
- Kiruthiga, K., & Thirumaran, K. (2018). Effects of Urbanization on Historical Heritage Buildings in Kumbakonam, Tamilnadu, India. *Frontiers of Architectural Research*, 8(1), 94–105.
- Lara, M. A. & Nof, S. Y. (2003). Computer-Supported Conflict Resolution for Collaborative Facility Designers. *International Journal of Production Research*, 41(2), 207–233.
- Lewis, D. A. (2015). *Identifying and Avoiding Conflicts between Historic Preservation and the Development of Renewable Energy*. IUCN.
- Logan, W. (2012). Cultural Diversity, Cultural Heritage and Human Rights: Towards Heritage Management as Human Rights-Based Cultural Practice. *International Journal of Heritage Studies*, 18(3), 1–14.
- Minnery, J. R. (1983). *Conflict and Conflict Management in Urban Planning: the Application of General Theories to Urban Planning in the Queensland Local Government Context* (Doctoral Thesis in Regional and Town Planning). Supervisors: Lewis Keeble & Colin Taylor, Queensland University.
- Mortezayi, M., & Sadraei, A. (2014). The Results of Archeological Excavation of Rey in Emam Ali Expressway. *Athar Journal*, 64, 113–120. (In Persian)
- Motaghi, T., Rafieian, M., & Saremi, H. R. (2020). Stakeholder Conflict Analysis in Urban Historic Areas: Sangelaj Buffer Zone Plan in Tehran as a Case Study. *Journal of Iranian Architecture Studies*, 9(17), 197–218. (In Persian)
- Noble, H., & Mitchell, G. (2016). What is Grounded Theory? *Evidence-Based Nursing*, 19(2), 34–35.
- Omer, S., & Jabeen, S. (2016). Exploring Karl Marx Conflict Theory in Education: Are Pakistani Private Schools maintaining Status Quo. *Bulletin of Education and Research*, 38(2), 195–202.

- Penna, K. N., Campelo, S., & Taylor, E. (2013). The Challenge of Cultural Heritage Shared Management in Developing Countries. *Conference paper presented at the 8<sup>th</sup> International Meeting Ciudad Imagen Y Memoria*. Universidad de Oriente.
- Petrocelli, M., Piquero, A. R., & Smith, M. R. (2003). Conflict Theory and Racial Profiling: An Empirical Analysis of Police Traffic Stop Data. *Journal of Criminal Justice*, 31(1), 1–11.
- Prenzel, P. V. & Vanclay, F. (2013). How Social Impact Assessment can contribute to Conflict Management. *Environmental Impact Assessment Review*, 45, 30–37.
- Razeghi, A., Pirbabaei, M., & Nadimi, H. (2013). Causes for the Emergence of Social Conflicts in Architectural Heritage Conservation (A Case Study: The World Registered Heritage of Soltaniyeh Dome and Citadel. *Journal of Studies on Iranian Islamic City*, 13, 45–54. (In Persian)
- Rezaei, N., & Hanachi, P. (2015). Oudlajan Neighborhood: An Urban Heritage between Tradition and Modernity. *Journal of Iranian Architecture Studies*, 4(7), 19–34. (In Persian)
- Sarkheyli, E. (2016). *An Analysis of Socio-Spatial Conflicts of Mashhad's Megaprojects*. Doctoral Thesis, Supervisor: Mojtaba Rafieian, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiyat Modares University. (In Persian)
- Sehizadeh, M., & Izadi, M. (2004). Conservation and Urban Development: Conflicting or Supplementary Approaches? *Abadi*, 14(43), 12–21. (In Persian)
- Shahmohammadian, H. (2020). *Explanation of Actors Conflict Management in Tehran Urban Development Projects*. Doctoral Thesis, Supervisor: Mojtaba Rafieian, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiyat Modares University. (In Persian)
- Sheikh Bakloo Eslam, B. (2016). From Raga to Mohammadieh: Rey's Story and Archeology. *Journal of Iranian Archeology- Shoushtar Branch*, 6(1), 18–47. (In Persian)
- Smith, S. N. (2009). *Consensus Building for Cultural Heritage Place Management. Workshop on Consensus Building, Negotiation and Conflict Resolution for Cultural Heritage Place Management*. Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 24–64.
- Song, W., & Sakao, T. (2016). Service Conflict Identification and Resolution for Design of Product-Service Offering. *Journal of Computers and Industrial Engineering*, 98, 91–101.
- Strauss, A., & Corbin, J. (1990). *Basics of Qualitative Research*. Newbury Park: Sage Publications.
- Suddaby, R. (2006). From the Editors: What Grounded Theory Is Not. *Academy of Management Journal*, 49(4), 633–642.
- Taherkhani, H., & Motevaseli, M. (2006). Urban Management: Management of Iranian Urban Historic Areas (Challenges and Strategies). *Urban and Rural Management*, 18, 96–107. (In Persian)
- Thakore, D. (2013). Conflict and Conflict Management. *IOSR Journal of Business and Management*, 6(8), 7-16.
- The Getty Conservation Institute (2009). *Historic Urban Environment Conservation Challenges and Priorities for Action*. Los Angeles: Historic Cities & Urban Settlements Initiative.
- Throsby, D. (2015). Investment in Urban Heritage Conservation in Developing Countries: Concepts, Methods and Data. *Journal of City, Culture and Society*, 7(2), 81–86.
- Wen, J. (2007). *Stakeholder Participation Approach in Urban Cultural Heritage Management and Conservation* (Master's Thesis in Programme World Heritage Studies). Supervisors: Marie-Theres Albert & Wolfgang Schluchter, Brandenburg University, Germany.