journal of Future Cities vision
**Spring 2026. Vol 7. Issue 25**
ISSN (Print): 2783-0782- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

# Pathology of Urban Plans with an Emphasis on Critical Regionalism (Case Study: Urban Regeneration Plans of Tehran's Historical Fabric)

**Azade M Roshan[1], Zahra Sadat Saeideh Zarabadi[2*], Hamid Majedi[3], Farah Habib[4]**

1. Department of Urban development, SR.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran
2. Department of Urban development, SR.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran
3. Department of Urban development, SR.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran
4. Department of Urban development, SR.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

**ARTICLE INFO**

**Research Paper**

**Article history:**

Received: 2026/06/10

Accepted: 2026/08/23

Published online: 2026/09/01

**Keywords:**
*Urban Regeneration, Tehran's Historical Fabric, Critical Regionalism, Pathology of Urban Plans, Place Identity.*

## Abstract

This study aims to conduct a pathology of urban regeneration plans in the historical fabric of Tehran and systematically explain their shortcomings based on the approach of critical regionalism. In terms of objective, this research is applied, and in terms of nature, it is descriptive-analytical, utilizing a mixed-methods approach. The study population consists of experts and specialists in the fields of urban planning, architecture and restoration, urban regeneration, and urban management, alongside stakeholders associated with the historical fabric of Tehran; the study sample was selected using purposive sampling. Data were gathered through document analysis of plans and regulations, field observations, and collecting the perspectives of experts and stakeholders. Subsequently, the components and dimensions of the pathology were extracted, and their internal relationships were analyzed. The findings indicate that in the examined plans, the most significant shortcomings are primarily manifested in insufficient attention to place identity and meaning, non-conformity with the spatial-historical structure, weak mechanisms for stakeholder participation and consensus-building, as well as a disconnect between approved objectives and implementation requirements. The results demonstrate that employing critical regionalism as an analytical-normative framework can provide a foundation for revising the formulation and implementation processes of urban plans, enhancing the alignment of interventions with contextual characteristics, and ultimately increasing the efficacy and social acceptability of regeneration programs in Tehran's historical fabric.

**Citation**: Azade M Roshan, Zahra Sadat Saeedeh Zarabadi , Hamid Majedi, Farah Habib. (2026). **Pathology of Urban Plans with an Emphasis on Critical Regionalism (Case Study: Urban Regeneration Plans of Tehran's Historical Fabric),** *Journal of Future Cities Vision*. 7(25), 105-131.

© The Author(s). Publisher: Iranian Geographical Association

* **Corresponding author**: Zahra Sadat Saeideh Zarabadi, **Email**: z.zarabadi@iau.ac.ir

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

journal of Future Cities vision
**Spring 2026. Vol 7. Issue 25**
ISSN (Print): 2783-0782- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

## Extended Abstract

### Introduction

Urban regeneration in historical fabrics is one of the most complex challenges facing contemporary urban planning, particularly in metropolises whose historical cores embody layered sediments of collective memory, cultural identity, and socio-economic vitality. Tehran's historical fabric, as the spatial repository of the city's urban civilization, has undergone decades of fragmented interventions that, despite stated objectives of improvement, have frequently failed to achieve sustainable outcomes. The persistence of physical deterioration, identity erosion, uncontrolled commercialization, and social displacement testifies to a fundamental gap between the formulated objectives of urban plans and the contextual realities they purport to address. This study posits that the principal deficiencies of urban regeneration plans in Tehran's historical fabric stem from insufficient engagement with the theoretical and normative framework of critical regionalism—an approach that simultaneously resists nostalgic imitation of the past and uncritical subordination to homogenizing global paradigms.

The theoretical underpinnings rest upon two interconnected pillars: critical regionalism and sustainable urban regeneration. Critical regionalism, articulated by Tzonis, Lefaivre, and subsequently Frampton, emerged as a reaction against the homogenizing tendencies of late modernism and top-down comprehensive planning. Unlike conventional regionalism, which seeks one-to-one correspondence with vernacular forms, critical regionalism advocates a dialectical position mediating between local identity and contemporary necessities. It regards context not merely as a physical datum but as a multilayered network of historical, social, economic, and perceptual relations within which any design intervention inevitably unfolds.

The discourse draws upon a broader tradition of urban critique. Lynch demonstrated that citizens' perception of urban space is contingent upon mental structures and lived experience rather than mere geometric configuration. Jacobs revealed that functional diversity, moderate density, and continuous pedestrian presence are indispensable for urban safety and vitality—qualities eliminated by monolithic modernist schemes. Rapoport emphasized that urban form directly reflects cultural, social, and behavioral systems, and design devoid of such understanding produces spaces alien to people's lifeways.

In the Iranian context, scholars such as Dana Salem Mohammad examined critical regionalism as a framework for analyzing architecture and cultural context, while Roshan Azade identified principles governing critical regionalism in historical fabrics. Concurrently, research on urban regeneration has proliferated, with Malek et al. identifying four principal dimensions of sustainable neighborhood regeneration, Safari et al. analyzing structural indicators, and Ahmadi et al. demonstrating the significant role of social capital in regeneration success.

### Research Methodology

This study is applied in objective and descriptive-analytical in nature, employing a mixed-methods approach. The qualitative phase involved document analysis, field observations, and semi-structured interviews with experts and stakeholders. Purposive sampling was employed, with 10 experts selected based on expertise and familiarity with the research topic. The quantitative phase utilized a questionnaire instrument, with reliability confirmed through Cronbach's alpha (0.929). Friedman's test was applied to prioritize identified components.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

journal of Future Cities vision
**Spring 2026. Vol 7. Issue 25**
ISSN (Print): 2783-0782- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

Qualitative data were analyzed through open coding, leading to extraction of key concepts and categories organized into a comprehensive checklist.

**Findings and Discussion**

The qualitative analysis identified seven principal dimensions of pathology, each encompassing multiple sub-components. The physical-functional dimension includes building and infrastructure deterioration, inadequate urban services, inefficient design, and diminished environmental quality. The historical-heritage dimension comprises threats to identity and authenticity, inappropriate land-use changes, and uncontrolled commercialization. The social-cultural dimension addresses deficiencies in public participation, erosion of social capital, weakened sense of belonging, and escalating security problems. The economic-financial dimension encompasses inadequate financial resources, weak investment attraction, and market pressures. The managerial-institutional dimension highlights governance deficiencies, absence of a clear executive model, institutional disharmony, and legal-property conflicts. The environmental-sustainability dimension includes weak resource management, reduced environmental quality, and lack of standards. Finally, the value-conceptual dimension emphasizes pathology as a roadmap and the necessity of strengthening governance and monitoring.

The quantitative analysis revealed that historical-heritage and value-conceptual dimensions attained the highest importance from experts' perspective, while economic-financial and environmental-sustainability dimensions received more diverse evaluations with less consensus. This suggests that although heritage conservation is seriously acknowledged, further debate is needed regarding how these objectives intersect with economic development and environmental imperatives. The analysis of internal relationships demonstrated that economic weaknesses directly and indirectly affect social participation and physical quality, while absence of effective governance constitutes a critical link in goal achievement. The nexus between physical quality and cultural identity proved highly sensitive and fragile.

Practical examination of three selected cases—S یروسStreet, Tehran Bazaar, and Negarestan Garden—through photographic documentation and checklist-based assessment revealed that most physical, historical, and managerial components are directly observable, whereas social and participatory dimensions exhibit tangible deficiencies. This demonstrates that regeneration plans, while successful in physical preservation, require a more critical and participatory approach to reproduce identity and cultural context.

**Conclusion**

This research concludes that the pathology of urban regeneration plans in Tehran's historical fabric, viewed through critical regionalism, reveals fundamental shortcomings in attention to place identity and meaning, conformity with spatial-historical structure, stakeholder participation mechanisms, and alignment between approved objectives and implementation requirements. The findings confirm that even with technical and financial resources, institutional disharmony and neglect of socio-cultural context can lead to intervention failure. The study advocates a paradigm shift toward a context-sensitive, critical approach that neither succumbs to nostalgic imitation nor embraces homogenizing global models, but seeks dynamic equilibrium between local identity and contemporary urban necessities. This necessitates shared protocols among urban management institutions, precise documentation of historical values, capacity-

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

journal of Future Cities vision
**Spring 2026. Vol 7. Issue 25**
ISSN (Print): 2783-0782- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

building for local communities, participatory design mechanisms, and integrated monitoring systems. The proposed conceptual model provides a comprehensive framework for analyzing and revising urban regeneration plans, ultimately enhancing their efficacy, sustainability, and social acceptability in Tehran's historical fabric.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

journal of Future Cities vision
**Spring 2026. Vol 7. Issue 25**
ISSN (Print): 2783-0782- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

نوع مقاله: پژوهشی

**فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده**

**www.jvfc.ir**

**دوره هفتم، شماره اول، پیاپی (۲۵)، بهار ۱۴۰۵**

**صص ۱۳۱-۱۰۵**

# آسیب شناسی طرح های شهری با تاکید بر زمینه گرایی انتقادی ( مورد پژوهی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران )

**آزاده م روشن**، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

**زهرا سادات سعیده زرآبادی**، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران[۱].

**حمید ماجدی**، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

**فرح حبیب**، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

**تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۴/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۶/۰۱**

**چکیده**

**پژوهش حاضر با هدف آسیب‌شناسی طرح‌های شهری بازآفرینی در بافت تاریخی تهران و تبیین نظام‌مند کاستی‌ها بر مبنای رویکرد زمینه‌گرایی انتقادی انجام شده است. این پژوهش از حیث هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی ـ تحلیلی و مبتنی بر رویکرد ترکیبی است. جامعه پژوهش را مجموعه‌ای از خبرگان و متخصصان حوزه‌های شهرسازی، معماری و مرمت، بازآفرینی شهری و مدیریت شهری، به‌همراه ذی‌نفعان مرتبط با بافت تاریخی شهر تهران تشکیل می‌دهد و نمونه پژوهش به روش هدفمند انتخاب شده است. داده‌ها با اتکا به تحلیل اسناد و مدارک طرح‌ها و ضوابط، مشاهدات میدانی و گردآوری دیدگاه‌های خبرگان/ذی‌نفعان گردآوری و در ادامه، مؤلفه‌ها و ابعاد آسیب‌شناسی استخراج شده است. یافته‌ها حاکی از آن است که در طرح‌های مورد بررسی، مهم‌ترین کاستی‌ها عمدتاً در حوزه‌های توجه ناکافی به هویت و معنای مکان، عدم انطباق با ساختار فضایی ـ تاریخی، ضعف در سازوکارهای مشارکت و اجماع‌سازی میان ذی‌نفعان، و نیز ناپیوستگی میان اهداف مصوب و الزامات اجرا نمود می‌یابد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد به‌کارگیری زمینه‌گرایی انتقادی، به‌عنوان چارچوبی تحلیلی ـ هنجاری، می‌تواند مبنای بازنگری در فرآیند تهیه و اجرای طرح‌ها، ارتقای هم‌سویی مداخلات با ویژگی‌های زمینه‌ای و در نهایت افزایش کارآمدی و مقبولیت اجتماعی برنامه‌های بازآفرینی در بافت تاریخی تهران باشد.**

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، بافت تاریخی تهران، زمینه‌گرایی انتقادی، آسیب‌شناسی طرح‌های شهری، هویت مکان

۱. نویسنده مسئول: z.zarabadi@iau.ac.ir

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

**مقدمه**

زمینه گرایی انتقادی یکی از رویکردهای برجسته معماری و شهرسازی است که در تعامل با فرهنگ و بستر فرهنگی قرار داشته و بر لزوم توجه به ویژگی های فرهنگی، جغرافیایی، اقلیمی یک منطقه خاص تاکید می کند. این خصوصیات در نهایت به شهر حال و هوا بخشیده و حس مکان را در مواجه با فضاها تقویت می کند. این اصطلاح نخستین بار توسط الکساندر زونیس و لیان فور و سپس کنت فرامپتون مطرح شد و برای نشان دادن نوعی معماری معاصر بکار گرفته شد که نه برچسب بین المللی دارد و نه مفهوم فولکلوریک و یا مکان و معماری تاریخی. این نگرش با نگرش زمینه گرایی که به دنبال تناظر یک به یک بومی سازی است، متفاوت است ( دیبا، ۱۳۷۹). از دیدگاه تئوری انتقادی باید به فرهنگ محلی نه تنها به عنوان چیزی که نسبتا تغییر ناپذیر است توجه کنیم، بلکه باید به عنوان روندی که حداقل امروزی بوده و مستعد پرورش است، توجه شود. مقصود از انتقادی آن است که نتیجه، برخوردار از ویژگی های نو و سنتی توامان باشد.

در نظام برنامه ریزی شهرسازی کشور انواع طرح ها و برنامه های توسعه به برنامه های بخشی، برنامه ریزی ملی، منطقه ای و ناحیه ای، برنامه ریزی شهری، طراحی شهری و مدیریت شهری تقسیم می گردد. مجموعه مدیریت شهری مسئولیت توسعه همه جانبه شهر اعم از اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی با در نظر گرفتن ضرورت ارتقا کیفیت محیط زیست و ارائه خدمات جمعی به شهروندان را به عهده دارد. و طراحی شهری عمدتا برای آماده سازی توسعه های جدید و ساماندهی بافت های موجود شهری و یا ارتقا کیفیت عملکردی فضاهای شهری و زیباسازی آنها صورت می گیرد( ثقفی و همکاران، ۱۳۹۵). از طرح های توسعه شهری می توان به طرح بازآفرینی شهری اشاره کرد، در ادبیات اخیر دنیا واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی گیرد، به کار می رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می شود که ضمن شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارند. (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶) به عبارت دیگر بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف عملیات است که در نهایت به یک پیشرفت پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید.

از مناطق مورد نیاز برای بازآفرینی شهری، می توان به بافت های تاریخی در شهر تهران اشاره داشت، که یکی از جاذبه های گردشگری فعال در سطح ملی و فرا ملی است. لذا مسئله اساسی در این پژوهش توجه به زمینه گرایی انتقادی در معماری و شهرسازی تاریخی منطقه مورد نظر بوده است. بافت های کهن و تاریخی شهرها به واسطه قدمت و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی در آن و غیره دارای جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می باشند. توسعه سریع شهرنشینی و به دنبال آن حضور مدرنیسم در دهه های اول قرن حاضر، تاثیرات قابل توجهی بر بافت های کهن و تاریخی بر جای گذاشته است. ایجاد خیابان کشی هایی که بافت های تاریخی را جراحی بدون درمان می کرد نه تنها مشکلات را حل نکرد بلکه خود عاملی مهم در به وجود آمدن مشکلات عدیده در این بافت ها گردید. امروزه توجه به بافت های تاریخی و رفع مشکلات آن ها به موضوع جدی و محوری تبدیل شده است، به طوری که طرح های بهسازی و نوسازی متنوعی در قالب بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و باز آفرینی در جهت احیا و ساماندهی بافت های تاریخی اجرا شده است. اقدامات بهسازی و نوسازی صورت گرفته در بافت های تاریخی شهرها تا به امروز نا موفق بوده و تنها به یکی از جنبه های محیطی توجه داشتند. از این رو عدم ارتباط بین طرح های اجرا شده با زمینه های محیطی منجر به بروز مسائلی و آسیب هایی همچون اغتشاش و نا هماهنگی، بحران هویت و عدم مطلوبیت در بافت های تاریخی شده است. لذا یکی از راه حل ها، اتخاذ رویکرد طراحی زمینه گریی انتقادی است. این رویکرد، زمینه را به مثابه رویدادی تاریخی می پندارد، که عناصر شهر در درون آن، شناخته، پرداخته و ساخته می شوند. زمینه گرایی انتقادی سازگاری با زمینه کالبدی، تاریخی، اجتماعی فرهنگی زیست محیطی است، اما نه با تکرار گذشته، که بر طبق آن ایده ها و اشکال گذشته در شکل دادن به کالبد شهر های معاصر حضور دارند. بافت تاریخی شهر تهران با حضور عناصر و فضاهای ارزشمند تاریخی نظیر بازار، مساجد، کاخ، خانه ها و از ارزش قابل توجهی در ساختار شهر برخوردار است، که در طی ادوار مختلف دستخوش تغییرات و تحولاتی در ساختار شده است و طرح های بهسازی و نوسازی اجرا شده تا کنون به دلیل عدم توجه به زمینه محیطی بافت ناموفق بوده، لذا این پژوهش بر آن است که با کاربست اصول زمینه گرایی انتقادی به آسیب شناسی در طرح های شهری و مورد مطالعه طرح های بازآفرینی بافت تاریخی تهران بپردازد.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

## مبانی نظری

آسیب‌شناسی طرح‌های شهری به معنای بازخوانی انتقادی فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری با هدف شناسایی نقاط ضعف نظری، روشی و اجرایی آن‌هاست و در ادبیات پژوهشی ایران معمولا با تاکید بر غلبه نگاه کالبدی بر ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهر مطرح می‌شود، به گونه‌ای که این شیوه موجب حرکت شالوده اصلی شهرها به سمتی نامتناسب با نیازهای واقعی ساکنان شده است. این نوع آسیب‌شناسی صرفا نقد فنی نیست، بلکه بازخوانی مبانی معرفت‌شناختی است که طراحان و برنامه‌ریزان بر پایه آن به فضا و مکان می‌نگرند؛ و از همین روست که در دهه‌های اخیر مفهوم زمینه یا بافت به عنوان یکی از محوری‌ترین مقولات نقد طراحی شهری مطرح شده است. زمینه در این معنا صرفا به عوامل کالبدی و بصری محدود نمی‌شود بلکه شبکه‌ای از روابط تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و ادراکی را در بر می‌گیرد که هر مداخله طراحانه ناچار در دل آن رخ می‌دهد. نادیده گرفتن این شبکه روابط، به گفته بسیاری از پژوهشگران، ریشه اصلی بسیاری از آسیب‌های کالبدی و اجتماعی طرح‌های شهری معاصر است.

ریشه‌های نظری بحث زمینه‌گرایی را باید در واکنش به مدرنیسم متاخر و اندیشه برنامه‌ریزی جامع و از بالا به پایین جستجو کرد. کالین رو و فرد کوئتر[۱] (۱۹۷۸) در اثر تاثیرگذار خود با عنوان کلاژشهر با نقد بنیادین رویکردهای قطعیت‌گرا و همگن‌ساز مدرنیسم، شهر را نه محصول یک اراده واحد و آرمان‌شهری بلکه بستری چندلایه و شکل‌گرفته از نیروهای متنوع تاریخی، فرهنگی و اجتماعی معرفی کردند و بر ادغام روایت‌های متکثر شهری، در تقابل با فرمالیسم سخت‌گیرانه مدرنیسم، تاکید ورزیدند. از نگاه ایشان طراحی مبتنی بر زمینه به معنای هماهنگ‌سازی توسعه‌های جدید با محیط پیرامون، بهره‌گیری از مصالح بومی و احترام به سبک‌های معماری سنتی است، به گونه‌ای که فضاهای شهری بتوانند به جای تحمیل نظمی یکدست و ناهمخوان، ترکیبی از سبک‌ها و دوره‌های تاریخی گوناگون را در خود جای دهند(بوکی[۲]، ۲۰۲۴). این رویکرد که بعدها به نام مکتب زمینه‌گرایی شناخته شد، نه صرفا یک تکنیک فرم‌دهی بلکه روشی برای خوانش شهر به مثابه متن بود که در آن هر عنصر معماری در پیوند با بافت اطراف خود معنا می‌یابد.

با این حال، پژوهش‌های متاخرتر نشان می‌دهند که میراث نظری کالین رو در برخورد با شهر قرن بیست‌ویکم دستخوش نوعی تقلیل‌گرایی شده است. ابرو بینگول در پژوهشی مفصل نشان می‌دهد که زمینه‌گرایی رو در ابتدا بنیانی ایدئولوژیک و چندلایه داشت که از دیدگاه‌های چشم‌انداز شهری، نقد کارل پوپر بر علم و جامعه تقلیل‌گرا، تحلیل تاریخی رودولف ویتکاور و روان‌شناسی گشتالت الهام می‌گرفت، اما با ظهور ساختار چندلایه و پاره‌پاره شهر معاصر در دهه هشتاد میلادی و اثرگذاری پساساختارگرایی بر نظریه معماری، این غنای مفهومی تضعیف شد و ابزارهای صوری قدرتمند زمینه‌گرایی عمدتا به تحلیل ساده شکل و زمینه در پروژه‌های طراحی شهری امروز فروکاسته شد(بینگول[۳]، ۲۰۲۰). به باور او، خوانش پویایی‌های شهر معاصر از طریق چارچوبی غنی همچون زمینه‌گرایی رو، نشانه انسجام است نه محدودیت یا کلی‌گرایی، و این رویکرد می‌تواند بافت چندبعدی و ریخت‌شناسی پیچیده شهر معاصر را در مقیاس‌های جهانی، منطقه‌ای و محلی قابل خوانش سازد (بینگول ، ۲۰۲۰). این نقد دقیقا همان نقطه‌ای است که مفهوم زمینه‌گرایی انتقادی از دل آن سر برمی‌آورد؛ رویکردی که نمی‌خواهد به تقلید صوری از بافت بسنده کند، بلکه در پی بازسازی پیوند معنایی، اجتماعی و اقتصادی طرح با زمینه آن است.

زمینه‌گرایی انتقادی در معماری و شهرسازی پیوند نزدیکی با مفهوم منطقه‌گرایی انتقادی دارد که کنت فرمپتون در مقاله تاثیرگذار خود با عنوان به سوی منطقه‌گرایی انتقادی: شش نکته برای معماری مقاومت صورت‌بندی کرد، هرچند اصطلاح منطقه‌گرایی انتقادی پیش‌تر توسط الکساندر تزونیس و لیان لوفور ابداع شده بود. فرمپتون شش اصل را برای معماری مقاومت برمی‌شمارد که از جمله آن‌ها می‌توان به بازشناسی فرهنگ و تمدن از طریق توجه به زمینه، پیوند دادن هویت منطقه‌ای با فرهنگ جهانی، احترام به مقاومت فرم مکان، و ادغام فرهنگ و طبیعت با توجه به توپوگرافی، اقلیم و نور اشاره کرد(کورت و همکاران[۴]، ۲۰۲۳). او معتقد بود معماری باید نه در بند فناوری اسیر شود و نه در بند بازگشت رمانتیک به سنت، بلکه باید با تحلیل انتقادی خصلت‌های محلی و بازتفسیر آن‌ها در قالبی معاصر، شکلی از دیالکتیک ناهمگون میان فرهنگ و طبیعت، عرصه عمومی و خصوصی بیافریند که فرمپتون آن را شاعرانگی مکان‌آگاه می‌نامد. نکته کلیدی در این رویکرد آن است که زمینه صرفا

[۱] Rowe, C., & Koetter, F.

[۲] bookey

[۳] Bingöl

[۴] Kurt et al

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

داده‌ای خنثی برای تطبیق فرمال طرح نیست، بلکه موضوعی است که باید نسبت به آن موضع انتقادی اتخاذ کرد؛ یعنی نه انطباق صرف و نه انکار کامل، بلکه گزینش آگاهانه و بازتفسیر خلاقانه عناصر بومی در بستر شرایط جهانی معاصر.

در ادبیات فارسی نیز مفهوم زمینه‌گرایی از اواخر دهه هفتاد و اوایل دهه هشتاد شمسی به طور جدی وارد حوزه شهرسازی شد. نوین تولایی (۱۳۸۰) در مقاله زمینه‌گرایی در شهرسازی این رویکرد را به عنوان واکنشی به بحران بی‌هویتی فضاهای شهری معاصر ایران معرفی می‌کند و بر ضرورت خوانش لایه‌های تاریخی و کالبدی بافت پیش از هر مداخله طراحانه تاکید می‌ورزد (تولایی، ۱۳۸۰). کوروش گلکار نیز در پژوهش مولفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری، کیفیت را یکی از مفاهیم محوری دانش و حرفه طراحی شهری می‌داند و نشان می‌دهد که بحران کیفیت محیط‌های شهری ایران، هم دغدغه‌ای نظری و هم مسئله‌ای عملی برای مسئولان، دانشگاهیان و طراحان حرفه‌ای است (گلکار، ۱۳۷۹). جهانشاه پاکزاد در راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران نیز چارچوبی روشمند برای پیوند دادن اصول طراحی شهری با زمینه اقلیمی، کالبدی و فرهنگی ایران ارائه کرده که در بسیاری از پژوهش‌های بعدی به عنوان مرجع پایه به آن استناد شده است (پاکزاد، ۱۳۸۶). این آثار در کنار هم نشان می‌دهند که در گفتمان ایرانی، زمینه‌گرایی از همان ابتدا نه یک الگوی صرفا زیبایی‌شناختی بلکه ابزاری برای بازتولید هویت شهری و مقابله با یکدست‌سازی فضایی تلقی شده است.

آسیب‌شناسی طرح‌های شهری در ایران، وقتی از منظر زمینه‌گرایی انتقادی بازخوانی شود، عمدتا حول محور جدایی طرح از بستر واقعی اجرای آن شکل می‌گیرد. رشیدی و همکاران در پژوهشی که به آسیب‌شناسی محتوایی و رویه‌ای سیاست‌گذاری شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پرداخته‌اند نشان می‌دهند که نظام حقوق شهری کشور فاقد ظرفیت‌های قانونی لازم برای آماده‌سازی بسترهای مناسب شهروندسازی محلی از منظر حق به شهر است، و همین خلا، طرح‌ها را از زمینه اجتماعی و حقوقی واقعی خود دور می‌سازد (رشیدی، صارمی، و شیعه، ۱۴۰۳). این یافته با نگاه انتقادی به مفهوم زمینه همخوان است، چرا که زمینه صرفا کالبد فیزیکی نیست بلکه شامل نظام حقوقی، حکمرانی و مشارکت شهروندی نیز می‌شود، و طرحی که این ابعاد را نادیده بگیرد، هرچند در ظاهر با بافت کالبدی هماهنگ باشد، در عمل از زمینه واقعی زیست شهروندان بیگانه می‌ماند. در همین راستا، مذهب و همکاران در تبیین نظریه‌های انتقادی شهری نشان می‌دهند که با چرخش سرمایه‌داری صنعتی به سرمایه‌داری مالی و در سایه فرایند جهانی‌سازی و رویکردهای نئولیبرالیستی، شهرهای جهانی شاهد سرازیر شدن سرمایه به فضاهای خود بوده‌اند و این حرکت سرمایه از تولید به فضا، ساختار فضایی شهرها را در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دستخوش تغییرات گسترده کرده است (مذهب، پیری، صباغی، و استعلاجی، ۱۴۰۲). خصوصی‌سازی و کالایی‌سازی فضاهای عمومی شهری، که از پیامدهای مستقیم این فرایند است، دقیقا همان چیزی است که زمینه‌گرایی انتقادی در پی افشای آن است، چرا که چنین فرایندی زمینه اجتماعی‌ـاقتصادی شهر را به نفع منطق انباشت سرمایه بازتعریف می‌کند و طرح شهری را از کارکرد اجتماعی خود تهی می‌سازد.

در کنار نقدهای ساختاری و سیاست‌گذارانه، بخش قابل توجهی از آسیب‌شناسی طرح‌های شهری معطوف به کیفیت طراحی در مقیاس خرد است. برای نمونه در پژوهشی با عنوان تحلیلی بر آسیب‌شناسی طراحی فضاهای سبز عمومی، پژوهشگران نشان داده‌اند که فضاهای سبز شهری با وجود نقش اکولوژیک، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و روانی خود در کیفیت زندگی شهروندان، اغلب از منظر فرایند برنامه‌ریزی و به‌ویژه کیفیت طراحی دچار کاستی‌های جدی هستند. این نوع آسیب‌شناسی خرد در واقع تجلی همان مسئله کلان بی‌توجهی به زمینه است، چرا که طراحی فضای سبز بدون شناخت الگوهای رفتاری، نیازهای اقلیمی و حافظه جمعی ساکنان محله، به تولید فضاهایی می‌انجامد که هرچند از نظر کالبدی کامل به نظر می‌رسند، اما در عمل کارکرد اجتماعی موثری ندارند. همچنین در پژوهش‌های مرتبط با ساخت‌وسازهای غیرمجاز نیز نشان داده شده است که فقدان قوانین و ضوابط موثر در نظم‌بخشی و تعادل‌دهی به فضاهای شهری، به رشد ناهمسو با اراده قانونی و اجتماعی جامعه دامن می‌زند، که این خود بیانگر گسست میان طرح مصوب و واقعیت اجراییِ زمینه شهری است.

برای درک عمیق‌تر مبانی نظری این آسیب‌شناسی، باید به سنت گسترده‌تر نقد مدرنیسم شهری نیز بازگشت. کوین لینچ در تصویر ذهنی شهر با معرفی مفاهیمی چون خوانایی، نشانه، گره و لبه، نشان داد که ادراک شهروندان از فضای شهری تابعی از ساختار ذهنی و تجربه زیسته آنان است و نه صرفا شکل هندسی طرح(لینچ[1]، ۱۹۶۰). جین جیکوبز نیز در مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی با نقدی تند بر برنامه‌ریزی مدرنیستی، نشان داد که تنوع کاربری، تراکم متعادل و حضور مستمر افراد در خیابان‌ها، عناصری هستند که امنیت و سرزندگی شهری را تضمین می‌کنند، در حالی که طرح‌های یکدست و منطقه‌بندی‌شده مدرنیستی این ویژگی‌ها را از میان می‌برند. آموس راپاپورت نیز در جنبه‌های انسانی

[1] Lynch

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

فرم شهری بر این نکته تاکید کرد که فرم کالبدی شهر بازتاب مستقیم نظام‌های فرهنگی، اجتماعی و رفتاری ساکنان است و طراحی شهری بدون شناخت این نظام‌ها به تولید فضاهایی بیگانه با شیوه زندگی واقعی مردم می‌انجامد. این سه اثر کلاسیک هرچند به طور مستقیم درباره زمینه‌گرایی انتقادی نیستند، اما پایه‌های نظری‌ای فراهم می‌آورند که زمینه‌گرایی انتقادی بر آن‌ها بنا شده است، چرا که هر سه بر پیوند ضروری میان فرم کالبدی، ادراک انسانی و ساختار اجتماعی–فرهنگی تاکید می‌ورزند.

جمع‌بندی این مباحث نشان می‌دهد که آسیب‌شناسی طرح‌های شهری، وقتی با عینک زمینه‌گرایی انتقادی بازخوانی شود، از سطح توصیف ظاهری کاستی‌های کالبدی فراتر می‌رود و به تحلیل ریشه‌ای رابطه میان طرح، قدرت، سرمایه و بافت زیسته می‌رسد. همان‌گونه که جان رنه شورت در نظریه شهری: ارزیابی انتقادی نشان می‌دهد، فهم شهر معاصر مستلزم درک پیوندهای گسترده میان تحولات اجتماعی–اقتصادی، مدرنیته، سرمایه‌داری و پدیده جهانی‌شدن است، و هیچ طرح شهری را نمی‌توان بدون در نظر گرفتن این شبکه روابط پیچیده ارزیابی کرد (شورت، ترجمه زیاری، مهدی‌نژاد، و پرهیز، ۱۳۸۸). زمینه‌گرایی انتقادی در این معنا نه بازگشت نوستالژیک به سنت و نه تسلیم کامل در برابر جهانی‌شدن، بلکه موضعی دیالکتیکی است که می‌کوشد میان هویت محلی و ضرورت‌های معاصر شهری تعادلی پویا و همواره در حال بازتعریف برقرار سازد. آسیب‌شناسی طرح‌های شهری ایران نیز تنها زمانی می‌تواند از سطح نقدهای پراکنده فراتر رود که این چارچوب نظری چندلایه، یعنی توجه هم‌زمان به کالبد، حافظه جمعی، نظام حقوقی و اقتصاد سیاسی فضا، به عنوان مبنای اصلی تحلیل و طراحی مورد توجه قرار گیرد.

برآیند این مباحث نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی زمانی موفق خواهد بود که در چارچوبی زمینه‌محور و انتقادی تعریف شود؛ یعنی مداخله‌ای که نه به تقلید صوری از گذشته بسنده کند و نه به الگوهای جهانی بی‌تفاوت به بستر تن دهد، بلکه با درک عمیق از زمینه تاریخی، اجتماعی و فرهنگی، به خلق فضایی معاصر، پایدار و هویت‌مند بینجامد. بدین‌ترتیب، چارچوب نظری این پژوهش بر هم‌نشینی دو بنیان استوار است: نخست، منطقه‌گرایی انتقادی به‌عنوان مبنای هویتی و فرهنگی مداخله؛ و دوم، بازآفرینی شهری پایدار به‌عنوان سازوکار اجرایی و چندبعدی تحول، که از رهگذر مشارکت اجتماعی، تقویت سرمایه اجتماعی، ارتقای کیفیت کالبدی و پایداری اقتصادی، امکان احیای پایدار بافت‌های تاریخی را فراهم می‌آورد.

مطالعات مرتبط با زمینه‌گرایی انتقادی در معماری و شهرسازی نشان می‌دهد که این رویکرد به‌عنوان چارچوبی برای تقویت ارتباط میان معماری و بستر فرهنگی و مکانی مطرح شده است. داناسالم محمد (۱۳۹۲) در مقاله «منطقه‌گرایی انتقادی: رویکردی در بررسی تعامل معماری و بستر فرهنگی» بیان می‌کند که در ادبیات معماری معاصر رویکردهای مختلفی برای تبیین رابطه فرهنگ و معماری وجود دارد که از جمله آن‌ها می‌توان به زمینه‌گرایی، بومی‌گرایی، سنت‌گرایی و انسان‌گرایی اشاره کرد. وی با تأکید بر نظریه منطقه‌گرایی انتقادی کنت فرامپتون، نشان می‌دهد که معماری می‌تواند با بهره‌گیری از ویژگی‌های فرهنگی، جغرافیایی و اقلیمی هر منطقه، ضمن پاسخ‌گویی به نیازهای معاصر، هویت محلی را نیز حفظ کند. همچنین روشن‌آزاده (۱۳۹۵) در پژوهشی درباره اصول حاکم بر زمینه‌گرایی انتقادی در بافت‌های تاریخی بیان می‌کند که توجه به فناوری‌های بومی در کنار فناوری‌های نوین، توجه به باورها و فرهنگ محلی، تجربه حضور در مکان و درک اقلیم از مهم‌ترین اصول تحقق معماری زمینه‌گرا است. نتایج این مطالعات نشان می‌دهد که زمینه‌گرایی انتقادی می‌تواند چارچوبی مناسب برای ایجاد تعادل میان هویت بومی و نیازهای معماری معاصر فراهم کند.

در حوزه بازآفرینی شهری نیز پژوهش‌های متعددی به بررسی ابعاد و شاخص‌های مؤثر بر بهبود کیفیت بافت‌های شهری پرداخته‌اند. ملک و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «شناسایی اصول و تدوین مدل بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی» با استفاده از روش دلفی، ابعاد و مؤلفه‌های بازآفرینی محلات شهری را بررسی کردند. نتایج این پژوهش نشان داد که بازآفرینی پایدار محلات شهری در چهار بعد اصلی شامل کالبد و محیط زیست پایدار، اجتماع پایدار، اقتصاد پایدار و حکمروایی شهری قابل تبیین است و تحقق آن نیازمند مجموعه‌ای از سیاست‌های پشتیبان در حوزه‌های اجتماعی و مدیریتی است. همچنین صفری و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری» با مطالعه شهر رشت، به تحلیل شاخص‌های تأثیرگذار در بازآفرینی پرداختند. نتایج این تحقیق نشان داد که شاخص‌هایی مانند اختلاط کاربری‌ها، توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر، ارتقای خدمات ایمنی، تقویت مراکز محله و افزایش مشارکت مردمی از مهم‌ترین عوامل مؤثر در موفقیت فرایند بازآفرینی شهری هستند.

برخی مطالعات نیز به نقش عوامل اجتماعی، فرهنگی و مدیریتی در بازآفرینی بافت‌های شهری تاریخی پرداخته‌اند. احمدی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان «تحلیلی بر جایگاه سرمایه‌های اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی» با استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری نشان دادند که سرمایه اجتماعی، به‌ویژه مؤلفه‌هایی مانند اعتماد، هنجارها و ارزش‌های اجتماعی، تأثیر قابل توجهی بر موفقیت

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

فرایند بازآفرینی دارد و تقویت این مؤلفه‌ها می‌تواند مشارکت ساکنان را در بهبود بافت‌های تاریخی افزایش دهد. همچنین مرادی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی درباره بازآفرینی فرهنگ‌مبنا بیان کردند که بهره‌گیری از فرهنگ به‌عنوان موتور محرک توسعه شهری، از طریق تقویت صنایع خلاق، گردشگری فرهنگی، برندسازی شهری و خلق مکان‌های فرهنگی می‌تواند به ارتقای رقابت‌پذیری شهرها منجر شود. نتایج این مطالعات نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری تنها یک مداخله کالبدی نیست، بلکه فرایندی چندبعدی است که با تقویت سرمایه اجتماعی، هویت فرهنگی و مشارکت شهروندان می‌تواند به احیای پایدار بافت‌های شهری منجر شود.

## روش تحقیق

روش تحقیق این پژوهش در دو فاز طراحی شده است. در فاز کیفی که با هدف شناسایی مؤلفه‌های موردنظر انجام می‌شود، پژوهشگر با تکیه بر مرور پیشینه تجربی، مصاحبه با خبرگان و ذی‌نفعان، و بررسی اسناد قانونی و سیاست‌های شهری به استخراج ابعاد و مؤلفه‌های اصلی می‌پردازد. این فاز با رویکردی تحلیلی، زمینه لازم را برای شناخت دقیق عوامل مؤثر بر طرح‌های بازآفرینی فراهم می‌کند و خروجی آن، مجموعه‌ای از مؤلفه‌های استخراج‌شده برای ورود به مرحله بعد است.

در این قسمت تحلیل متون حاصل از مصاحبه با خبرگان حوزه تحقیق ارائه‌شده است. بر این اساس در وهله نخست ویژگی جمعیت‌شناسی این گروه موردبررسی قرارگرفته است:

**جدول۱- ویژگی‌های خبرگان تحقیق**

| کد خبره | رشته/تخصص اصلی | سابقه اجرایی/پژوهشی | آشنایی با بافت تاریخی تهران | جایگاه شغلی/سازمانی | فراوانی | درصد فراوانی |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | شهرسازی | بالای ۱۵ سال | بسیار زیاد | استاد دانشگاه / مشاور ارشد طرح | ۲ | ۲۰ |
| ۲ | معماری | ۱۰ سال | زیاد | عضو هیئت‌علمی / طراح شهری | ۱ | ۱۰ |
| ۳ | مرمت شهری | ۱۰–۱۵ سال | بسیار زیاد | متخصص میراث فرهنگی | ۱ | ۱۰ |
| ۴ | برنامه‌ریزی شهری | بالای ۱۵ سال | زیاد | مدیر سابق در شهرداری تهران | ۱ | ۱۰ |
| ۵ | جامعه‌شناسی شهری | ۸–۱۲ سال | متوسط | پژوهشگر مسائل اجتماعی شهری | ۱ | ۱۰ |
| ۶ | معماری–مرمت | ۱۰ سال | زیاد | عضو سازمان نظام‌مهندسی | ۱ | ۱۰ |
| ۷ | شهرسازی انتقادی | ۷–۱۰ سال | زیاد | محقق و مدرس دانشگاه | ۱ | ۱۰ |
| ۸ | طراحی شهری | بالای ۱۲ سال | زیاد | مشاور خصوصی در طرح‌های بازآفرینی | ۱ | ۱۰ |
| ۹ | تاریخ و هویت شهری | ۸ سال | بسیار زیاد | پژوهشگر میراث ناملموس | ۱ | ۱۰ |
| ۱۰ | سیاست‌گذاری شهری | ۱۰–۱۲ سال | زیاد | کارشناس مرکز مطالعات شهرداری | ۱ | ۱۰ |

در این تحقیق به‌منظور بررسی آسیب‌شناسی طرح‌های شهری با تأکید بر زمینه‌گرایی انتقادی، گروهی متشکل از ۱۰ خبره انتخاب شد که ترکیبی متوازن از تخصص‌های مرتبط با شهرسازی، معماری، مرمت شهری، جامعه‌شناسی شهری و سیاست‌گذاری را در بر می‌گیرد. حدود ۲۰ درصد از این گروه استادان و مشاوران ارشد در حوزه شهرسازی با سابقه بالای ۱۵ سال هستند و بیشترین وزن را به خود اختصاص داده‌اند. سایر خبرگان هر یک با سهم ۱۰ درصدی شامل معماران، متخصصان مرمت و میراث فرهنگی، مدیران سابق شهری، پژوهشگران اجتماعی، مشاوران خصوصی و کارشناسان سیاست‌گذاری شهری هستند که تجربه‌های متنوعی در زمینه بازآفرینی بافت تاریخی تهران دارند. انتخاب این ترکیب باعث می‌شود نگاه‌های تخصصی و اجرایی متفاوت، از تحلیل‌های کالبدی و طراحی تا ملاحظات اجتماعی و هویتی، در تحقیق حاضر پوشش داده شود.

در فاز کمی، مؤلفه‌های استخراج‌شده از مرحله کیفی از طریق پرسشنامه سنجش می‌شوند و سپس پایایی ابزار با آلفای کرونباخ بررسی می‌گردد که مقدار آن ۰,۹۲۹ گزارش شده است و نشان‌دهنده پایایی مناسب پرسشنامه است. در ادامه، مؤلفه‌ها در هفت بُعد اصلی شامل کالبدی–عملکردی، تاریخی–میراثی، اجتماعی–فرهنگی، اقتصادی–مالی، مدیریتی–نهادی، زیست‌محیطی–پایداری و ارزشی–مفهومی تحلیل شده و با آزمون فریدمن رتبه‌بندی می‌شوند.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

## یافته ها

### فاز کیفی تحقیق: شناسایی مؤلفه‌های آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی

در آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران، شناسایی ابعاد و مؤلفه‌ها بر اساس سه منبع مکمل صورت می‌گیرد. نخست، ابعاد و مؤلفه‌های مبتنی بر پیشینه تجربی تحقیق که بر پایه مطالعات پیشین و تجربه‌های مستند، بنیان تحلیلی را فراهم می‌آورد. دوم، ابعاد و مؤلفه‌های استخراج‌شده از مصاحبه‌ها با خبرگان و ذی‌نفعان که برداشت‌های تخصصی و بینش‌های زمینه‌ای را منعکس می‌کند و اغلب فراتر از اطلاعات کمی قابل‌دستیابی است. سوم، ابعاد و مؤلفه‌های برگرفته از اسناد قانونی و سیاست‌های شهری که هماهنگی با الزامات حقوقی، سازوکارهای حکمرانی و برنامه‌های راهبردی توسعه را تضمین می‌نماید. ترکیب این سه منبع، ساختاری تحلیلی و جامع را پدید می‌آورد که امکان شناخت همه‌جانبه عوامل مؤثر بر موفقیت یا ناکامی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی تهران را فراهم می‌سازد.

### ابعاد و مؤلفه‌های مبتنی بر پیشینه تجربی تحقیق

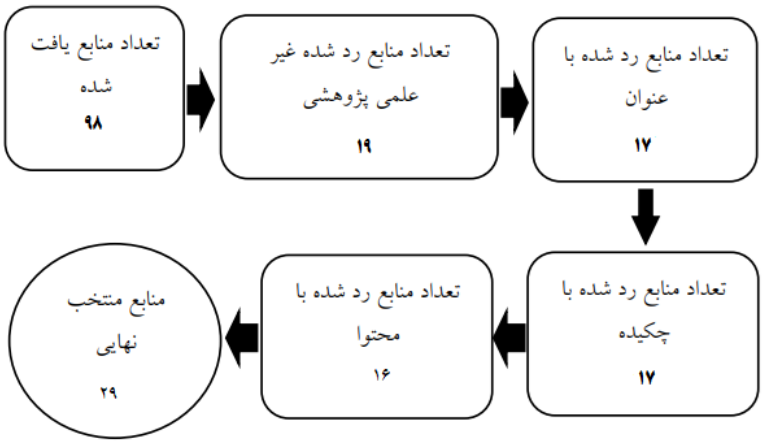
بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری، به‌ویژه در شهرهایی مانند تهران، فرایندی پیچیده و چندبُعدی است که نیازمند توجه هم‌زمان به هویت تاریخی، نیازهای معاصر و الزامات توسعه پایدار است. باوجود تلاش‌های گسترده برای احیای این بافت‌ها، شواهد پژوهشی و تجربی نشان می‌دهد که بسیاری از این طرح‌ها با چالش‌های جدی در حوزه‌های مفهومی، مدیریتی، اجرایی و پیامدی مواجه‌اند. مرور نظام‌مند پیشینه پژوهش در این زمینه، امکان شناسایی و طبقه‌بندی مؤلفه‌های آسیب‌شناسی را فراهم می‌کند و زمینه‌ای برای طراحی چارچوبی جامع و بومی‌شده به‌منظور ارزیابی کیفی و کمی عملکرد طرح‌های بازآفرینی ایجاد خواهد کرد. در این پژوهش، با بهره‌گیری از یافته‌های مطالعات داخلی و بین‌المللی، مؤلفه‌های اصلی و فرعی آسیب‌شناسی استخراج و مبنای توسعه مدلی کارآمد برای بهبود سیاست‌گذاری و اجرای طرح‌های بازآفرینی در بافت تاریخی تهران قرار می‌گیرد.

در این راستا پس از چندین مرتبه بازبینی و پالایش مقالات علمی پژوهشی و پایان‌نامه‌ها تعدادی از منابع رد می‌شوند و در فرآیند تحلیل موردبررسی قرار نمی‌گیرند. روش نمونه‌گیری مطالعات در این پژوهش نمونه‌گیری هدفمند است و برای انتخاب متون مناسب از دو معیار «ملاک‌های ورود» و «ملاک‌های خروج» استفاده‌شده است. برای تعیین دقت، اعتبار و اهمیت و نیز به‌منظور ارزیابی و گزینش دقیق‌تر پژوهش‌های موردبررسی، از ملاک‌های ورود و خروج استفاده‌شده است. در این مرحله پس از ۴ مرحله پالایش، از میان ۱۲۳ مطالعه، ۹۴ مطالعه، حذف و ۲۹ پژوهش برای تجزیه‌وتحلیل اطلاعات انتخاب گردید.

**ملاک‌های ورود:** در این رساله، معیارهای ورود به معیارهایی گفته می‌شود که بر اساس آن، پژوهش موردنظر وارد مطالعه می‌شود.

**ملاک‌های خروج:** فیلتر یا صافی دوم در انتخاب مطالعات مناسب ملاک‌های خروج هستند.

فرایند پالایش و بازبینی با توجه به ملاک‌های ورود و خروج مذکور به‌طور اجمالی در شکل (۱) آورده شده است:




**شکل ۱-مراحل انتخاب چک‌لیست پژوهش‌های موردمطالعه از پایگاه اطلاعاتی منتخب**

با توجه به موارد فوق، در جدول زیر مقوله‌های اصلی و فرعی مندرج در پیشینه تجربی تحقیق استخراج‌شده است.

**جدول ۲-مؤلفه‌های اصلی و فرعی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی در مطالعات پیشین**

| ردیف | منبع | مؤلفه‌های آسیب‌شناسی شناسایی‌شده | کشور/شهر | عنوان مطالعه |
|---|---|---|---|---|

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ۱ | انارکی[۱] و همکاران (۲۰۲۵) | ضعف حکمرانی، مدیریت یکپارچه، افت کارکرد اقتصادی، فرسودگی کالبدی، ناپایداری اجتماعی | تهران | تدوین راهبردهای توانمندسازی و تحلیل کالبدی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از رویکرد تلفیقی AHP و SWOT (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ تهران) |
| ۲ | کورت و همکاران[۲](۲۰۲۳) | ظرفیت تطبیق‌پذیری جوامع، انعطاف‌پذیری نهادی، حکمرانی کارآفرینانه | ترکیه – استانبول | مسیرهای نو در بازآفرینی مناطق رهاشده استانبول |
| ۳ | هورسان و مفیدی[۳] (۲۰۲۴) | فرسودگی بافت، افت اقتصادی، کاهش مشارکت، فقدان عملکرد معاصر | ایران – همدان | باززنده‌سازی کاروانسراهای گلشن و شریفیّه: مطالعه‌ای در بازاستفاده تطبیقی و حفاظت شهری |
| ۴ | وفایی و همکاران[۴] (۲۰۲۳) | عوامل کالبدی، سازه‌ای، اجتماعی–فرهنگی، اقتصادی، محیطی، انرژی، اصالت، قانونی، مدیریتی، عملکردی | مرور جهانی (۷۲ مطالعه) | بازاستفاده تطبیقی بناهای میراثی: مرور نظام‌مند عوامل موفقیت |
| ۵ | حاتمی نژاد و بهادری (۱۴۰۴) | ضعف حکمرانی/مشارکت، شاخص‌های محیطی–اکولوژیک، مؤلفه‌های فرهنگی–اجتماعی، کمبود اثرگذاری اقتصادی. | تهران | بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله نعمت‌آباد، منطقه ۱۹ تهران) |
| ۶ | زمانی[۵] و همکاران (۲۰۲۳) | نبود الگوی اجرایی، کمبود مشارکت، مسائل تأمین مالی، مسائل قانونی/مالکیتی، ضعف انسجام بین‌بخشی | تهران | فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران |
| ۷ | فرجی[۶] و همکاران (۲۰۲۴) | نبود مدل استراتژیک پایدار، تضعیف کارکردهای محلی، کمبود طراحی یکپارچه، مسائل مرمت/مالکی | تهران | مدل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر روش‌های راهبردی درآمد پایدار بافت مرکزی شهر تهران |
| ۸ | تاجیک و همکاران (۱۴۰۲) | چالش‌های توسعه اقتصادی–محلی، ناکافی‌بودن سیاست‌های حمایتی، ضعف توانمندسازی جوامع محلی | تهران | تحلیلی بر چالش‌های توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری مطالعه موردی: شهر تهران |
| ۹ | فصیحی و پریزادی (۱۴۰۲) | فرسودگی کالبدی، تهدیدات طبیعی/انسانی، از دست رفتن ارزش‌های میراثی، ناکارآمدی خدمات زیرساخت | تهران | آسیب‌شناسی کالبدی – اجتماعی بافت تاریخی تهران با رویکرد تاب‌آوری |
| ۱۰ | تشکری و همکاران (۱۴۰۲) | فروپاشی عملکرد فضاهای عمومی، نیاز به احیاء اجتماعی–اقتصادی، تهدید هویت تاریخی، مشکلات مدیریت طرح | تهران | تحلیلی از عملکرد فضای عمومی شهری در بافت باارزش تاریخی مطالعه موردی منطقه ۱۲ تهران |
| ۱۱ | قدیری و صرافی[۷] (۲۰۲۲) | ضعف مشارکت/حمایت اجتماعی، موانع نهادی، فشارهای بازار/تجاری‌سازی، از دست رفتن کارکرد محلی | تهران | ادغام گروه‌های حمایتی، رویکردی مؤثر در بازآفرینی محله‌های تاریخی ایران، مطالعه موردی: محله عودلاجان، تهران |
| ۱۲ | رضایی و حناچی[۸] (۲۰۲۲) | موانع نهادی، فقدان پیگیری اجرایی، تغییرات کاربری، تهدید میراثی | تهران | محله عودلاجان، میراث شهری میان سنت و مدرنیته |

۱ Anaraki
۲ Kurt et al
۳ Hoursan, F., Mofidi, M.
۴ Vafaie et al
۵ Zamani
۶ Faraji
۷ Ghadiri, M & Sarrafi, M.
۸ Rezaei, N. and Hanachee, P.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ۱۳ | گودرزی[1] و همکاران (۲۰۲۲) | تعارض سنت/معاصر، بازآفرینی مبتنی بر هویت، خطر تجاری‌سازی میراث، تغییر ساختار مکانی–فضایی | تهران | بازآفرینی مبتنی بر سنت در ساختارهای فضایی محله‌های معاصر: مطالعه موردی شهر تهران، ایران |
| ۱۴ | بهنداز و همکاران (۱۴۰۱) | نابرابری فضایی، تبعات اجتماعیِ بازآفرینی، ضعف خدمات، کمبود عدالت توزیع سرمایه‌گذاری | تهران | تحلیل احیای بافت‌های قدیمی شهری با رویکرد عدالت فضایی: مطالعه موردی محله نعمت‌آباد، منطقه ۱۹ تهران |
| ۱۵ | یوسفی و همکاران (۱۴۰۰) | فروپاشی کالبدی، مشکلات امنیتی–اجتماعی، نامتناسبی طرح‌ها با نیازهای محلی، فقدان مشارکت مردمی، فرسودگی کالبدی، فقر خدمات، ازدست‌رفتن هویت، مشارکت ناکافی، مسائل مالکیتی و مالی | تهران | بازآفرینی شهری، مطالعه موردی؛ محله هرندی(دروازه غار) شهر تهران |
| ۱۶ | رضایی و همکاران (۲۰۲۰) | تجدید سیمای شهری اما هم‌زمان خطر کالا–سازی میراث، فشار بر سکونت محلی، تغییر کاربری کسب‌وکارهای سنتی | تهران | اثرات بازآفرینی شهری با محوریت گردشگری بر بخش تاریخی تهران، ایران |
| ۱۷ | میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱) | ضعف هماهنگی بین ذی‌نفعان، نقش نهادها، فقدان فرآیند اجرایی روشن، مسائل مالکیتی | ایران | ذینفعان کلیدی و فرآیندهای عملیاتی در بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری در ایران |
| ۱۸ | ارباب[2] و همکاران (۲۰۲۰) | ناکافی‌بودن مشارکت، ضعف در فرآیندهای مشارکتی، پیامدهای اجتماعی بازآفرینی | تهران | به سوی برنامه‌ریزی و توسعه شهری مبتنی بر مشارکت: ارزیابی احیای مشارکتی در محله عودلاجان میانی تهران |
| ۱۹ | داها و شفعی (۱۴۰۳) | ضعف سیاست‌گذاری، نیاز به بازنگری راهبردی، مسائل تملک و مالکیت، فقدان سرمایه‌گذاری هدفمند، ضعف ارزیابی اثر، فقدان شاخص‌های پایش، نبود شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها | تهران | بازآفرینی شهری: تحقیقی در توسعه و بازآفرینی منطقه ۱۲ شهر تهران |
| ۲۰ | بهادر و زمانی (۱۴۰۲) | مشارکت ناکافی، عدم پیگیری تعهدات مشارکتی، تأثیر محدود بر نتایج کالبدی–اجتماعی | ایران | فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران |
| ۲۱ | ملکی (۱۳۹۸) | ترکیب مرمت و بازطراحی، نیاز به تفکیک فضاها، خطر حذف اقشار کم‌درآمد | تهران | بازآفرینی محله‌ای پایدار (در محله عودلاجان میانی منطقه ۱۲ تهران) |
| ۲۲ | قربانلو و همکاران (۱۴۰۱) | فقر زیرساخت، چالش‌های اجتماعی–اقتصادی، نیاز به طرح‌های محله محور | تهران | تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران) |
| ۲۳ | پوراحمد و همکاران (۱۴۰۱) | خلأ نظری در اعمال سیاست‌ها، ناهماهنگی بین اهداف میراث و توسعه اقتصادی، فقدان مدل یکپارچه، تعارض بین اهداف میراث و درآمدزایی، کمبود بودجه و توان اجرایی | ایران | مرور و تحلیل محتوای کیفی بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری |
| ۲۴ | حیدری و همکاران (۱۴۰۱) | تغییر کاربری تجاری، نیازهای کیفیت محیطی، ضعف سازوکارهای حمایتی کسبه سنتی | زنجان | تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری– کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران مطالعه موردی: سراهای بازار تاریخی شهر زنجان |
| ۲۵ | ثبوتی و علوی (۱۳۹۴) | آسیب منظر، کاهش کیفیت بصری، عدم توجه به منظر تاریخی در طرح‌های بازآفرینی | ایران | آسیب‌شناسی منظر شهری در بافت تاریخی |

۱ Goudarzi

۲ Arbab

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ۲۶ | فنی (۱۳۹۹) | فشار اقتصادی–تجاری بر ساختار سنتی بازار، نیاز به بازطراحی خدمات زیرساختی، حفاظت کارکردی | ایران | بررسی اثرات بازآفرینی در پایداری اجتماعی– فرهنگی محله‌های تاریخی (پژوهشی در محله ایران، منطقه ۱۲ تهران) |
| ۲۷ | اسمعیل پور و همکاران (۱۴۰۱) | سرمایه اجتماعی پایین، عدم اعتماد به نهادها، عدم مشارکت مؤثر محلی | مشهد | تبیین عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی اجتماع‌محور در بافت‌های ناکارآمد شهری (موردمطالعه: محلهٔ قلعهٔ وکیل‌آباد شهر مشهد) |
| ۲۸ | رضایی و سعادت (۲۰۲۰) | زمین‌فروشی/سفته‌بازی زمین، جابه‌جایی سکونتی، از بین رفتن شبکه‌های اجتماعی محلی | تهران | اثرات بازآفرینی شهری با محوریت گردشگری بر بخش تاریخی تهران، ایران |
| ۲۹ | قبولی و همکاران (۲۰۲۳) | ضرورت حفظ ارزش‌های حافظه جمعی، خطر از دست رفتن هویت در بازتولید کارکردها، نیاز به توجه به بازگشت سرمایه اجتماعی و کارکردی | تهران | میراث و بازآفرینی زمین‌های متروکه شهری: نگاهی به ادراک عمومی در تهران، ایران |

منبع: تحقیق حاضر

در ادامه به طبقه‌بندی مقوله‌های اصلی و فرعی پرداخته‌شده است:

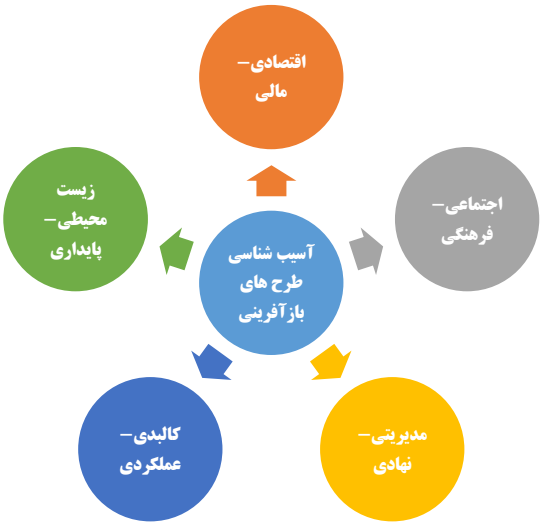
**جدول ۳–طبقه‌بندی مقوله‌های فرعی و اصلی و منابع مرتبط با آن‌ها**

| مقوله اصلی | مؤلفه اصلی | مؤلفه فرعی | منابع |
|---|---|---|---|
| اقتصادی–مالی | افت عملکرد اقتصادی و سرمایه‌گذاری | کاهش اثرگذاری اقتصادی، کمبود بودجه و توان اجرایی، ریسک‌های مالی | انارکی (۲۰۲۵)، هورسان و مفیدی (۲۰۲۴)، وفایی و همکاران (۲۰۲۳)، حاتمی‌نژاد و بهادری (۱۴۰۴)، زمانی و همکاران (۲۰۲۳)، بهنداز و همکاران (۱۴۰۱)، یوسفی و همکاران (۱۴۰۰)، پوراحمد و همکاران (۱۴۰۱)، رضایی و سعادت (۲۰۲۰)، قبولی و همکاران (۲۰۲۳) |
| | فشار بازار و تجاری‌سازی | فشار تجاری‌سازی، تغییر کاربری نامناسب، تهدید هویت مبنا | قدیری و صرافی (۲۰۲۲)، رضایی و حناچی(۲۰۲۲)، گودرزی و همکاران (۲۰۲۲)، یوسفی و همکاران (۱۴۰۰)، رضایی و همکاران (۲۰۲۰)، فنی (۱۳۹۹)، رضایی و سعادت (۲۰۲۰) |
| اجتماعی–فرهنگی | ضعف مشارکت اجتماعی و سرمایه اجتماعی | کمبود مشارکت مردمی، ضعف اعتماد به نهادها، کاهش سرمایه اجتماعی، عدم انسجام اجتماعی | انارکی (۲۰۲۵)، وفایی و همکاران (۲۰۲۳)، زمانی و همکاران (۲۰۲۳)، قدیری و صرافی (۲۰۲۲)، یوسفی و همکاران (۱۴۰۰)، میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱)، ارباب و همکاران (۲۰۲۰)، اسمعیل پور و همکاران (۱۴۰۱) |
| | تهدید هویت فرهنگی و حافظه جمعی | از دست رفتن ارزش‌های میراث، خطر از دست رفتن هویت، تهدید هویت تاریخی | فصیحی و پریزادی (۱۴۰۲)، رضایی و حناچی (۲۰۲۲)، گودرزی و همکاران (۲۰۲۲)، قبولی و همکاران (۲۰۲۳) |
| مدیریتی– نهادی | ضعف حکمرانی و مدیریت | ضعف حکمرانی، مدیریت ناپایدار، بی‌ثباتی نهادی، فقدان هماهنگی | انارکی (۲۰۲۵)، کورت و همکاران (۲۰۲۳)، هورسان و مفیدی (۲۰۲۴)، حاتمی‌نژاد و بهادری (۱۴۰۴)، زمانی و همکاران (۲۰۲۳)، قدیری و صرافی (۲۰۲۲)، بهادر و زمانی (۱۴۰۲) |
| | مشکلات قانونی و مالکیتی | مسائل مالکیتی، مشکلات حقوقی، نبود شفافیت، تعارض قوانین | زمانی و همکاران (۲۰۲۳)، رضایی و همکاران (۲۰۲۰)، میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱)، داها و شفعی (۱۴۰۳) |
| کالبدی– عملکردی | فرسودگی کالبدی و زیرساختی | فرسودگی بافت، ضعف زیرساخت‌ها، خراب شدن فضاهای عمومی، فقدان خدمات | انارکی (۲۰۲۵)، هورسان و مفیدی (۲۰۲۴)، فصیحی و پریزادی (۱۴۰۲)، تشکری و همکاران (۱۴۰۲)، قدیری و صرافی (۲۰۲۲)، یوسفی و همکاران (۱۴۰۰)، فنی (۱۳۹۹) |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| | مشکلات عملکردی و کارکردی | افت عملکرد فضایی، از دست رفتن کارکرد محلی، نبود طراحی یکپارچه | وفایی و همکاران (۲۰۲۳)، فرجی و همکاران (۲۰۲۴)، تشکری و همکاران (۱۴۰۲) |
| زیست‌محیطی–پایداری | شاخص‌های پایداری محیطی و اکولوژیک | ضعف شاخص‌های حفظ محیط‌زیست، مشکلات زیست‌محیطی، نبود معیارهای ارزیابی | حاتمی‌نژاد و بهادری (۱۴۰۴)، داها و شفعی (۱۴۰۳)، حیدری و همکاران (۱۴۰۱) |

در فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری، شناسایی و دسته‌بندی دقیق مؤلفه‌های آسیب‌شناسی از اهمیت بالایی برخوردار است، چرا که این مؤلفه‌ها زمینه‌ساز فهم چالش‌ها و موانع اصلی در مسیر حفظ، احیا و توسعه پایدار این بافت‌ها محسوب می‌شوند. بر اساس مرور سیستماتیک مطالعات علمی معتبر و تجربیات میدانی متعدد، مؤلفه‌های آسیب‌شناسی در پنج بعد اصلی اقتصادی–مالی، اجتماعی–فرهنگی، مدیریتی–نهادی، کالبدی–عملکردی و زیست‌محیطی–پایداری طبقه‌بندی شده‌اند که هر یک شامل مؤلفه‌های کلیدی و فرعی مرتبط با ویژگی‌ها و مشکلات خاص بافت تاریخی است. مدل مفهومی پیش رو با نمایش این ابعاد و مؤلفه‌ها، تصویری از تعامل و اهمیت نسبی هر مؤلفه در روند بازآفرینی نمایان می‌سازد.




**شکل۲–ابعاد حاصل از مرور بر پیشینه تحقیق**

### ۴-۱-۲-ابعاد و مؤلفه‌های مبتنی بر مصاحبه با خبرگان

مرحله اول: کدگذاری باز[۱]

در این مرحله جملات کلیدی مصاحبه‌ها استخراج و برچسب‌گذاری شده است:

**جدول۵–شناسایی مفاهیم و کدهای اولیه حاصل از مرور بر متون مصاحبه**

| مصاحبه | تعریف / توضیح کوتاه | کد اولیه | نمونه گزیده متن |
|---|---|---|---|
| مصاحبه ۱ و ۳ و ۹ | ضرورت راهبردی بودن شناخت اولیه | آسیب‌شناسی – نقشه راه | آسیب‌شناسی در بافت تاریخی، حکم نقشه راه را دارد |
| مصاحبه ۲و ۵ و ۱ | هشدار نسبت به سطحی‌نگری | ضرورت آسیب‌شناسی عمیق | بدون آسیب‌شناسی، پروژه‌های بازآفرینی سطحی می‌شوند |

۱ Open Coding

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| مصاحبه ۳ و ۶و ۸ | توجه به گذشته و سیاست‌ها | ریشه تاریخی مشکلات | بسیاری از چالش‌ها به سیاست‌های گذشته برمی‌گردد |
| مصاحبه ۱ و۵ | تعامل شهروندان | مشارکت اجتماعی | افزایش تعامل همسایگی، تقویت مشارکت ساکنان |
| مصاحبه ۲و۱ | تقویت روابط اجتماعی | فضاهای اجتماع‌محور | ایجاد فضاهای اجتماع‌محور |
| مصاحبه ۳و۵ | جذابیت برای سکونت پایدار | انتخاب‌پذیری محله | محله به محل زندگی انتخابی تبدیل شود |
| مصاحبه ۱و۶و۹ | تقویت مشاغل خرد | رونق اقتصادی محلی | رشد کسب‌وکارهای محلی |
| مصاحبه ۲ | رشد اقتصادی شهری | اشتغال و تجارت | افزایش تجارت محلی، کاهش نرخ بیکاری |
| مصاحبه۳ | منبع درآمد پایدار | گردشگری شهری | فعال شدن صنعت گردشگری شهری |
| مصاحبه ۱ و ۸ و۹ | نگهداری کالبد تاریخی | مرمت و حفاظت | مرمت بناهای ارزشمند |
| مصاحبه ۲ | ترکیب حفظ هویت و ایمنی | توازن سنت-ایمنی | حفظ ساختار سنتی در کنار بهبود ایمنی |
| مصاحبه ۳ | ارتقای ساختاری | مقاوم‌سازی و حمل‌ونقل | مقاوم‌سازی بناها، بهبود شبکه حمل ونقل محلی |
| مصاحبه ۱و۴ | شاخص‌های محیط‌زیست | پایداری محیطی | فضای سبز، کیفیت هوا، مدیریت پسماند |
| مصاحبه ۴ | استفاده پایدار | صرفه‌جویی منابع | کاهش مصرف انرژی، بازچرخانی آب |
| مصاحبه۴و۸ | حفظ منابع آبی | مدیریت آب | سیستم‌های جمع‌آوری آب باران |
| مصاحبه ۵و۶ | ناکارآمدی حکمرانی | ضعف نهادی | نبود هماهنگی میان سازمان‌ها، کمبود بودجه |
| مصاحبه ۱و۳و۴و۷و۱۰ | مشارکت تصمیم‌سازی | نقش نهادها | نهادهای مشورتی و تخصصی |
| مصاحبه ۲و۷و۸ | ناکامی ناشی از شتابزدگی | طرح‌های سطحی | طرح‌های کوتاه‌مدت بدون شناخت |

طی کدگذاری محوری مقوله‌های اصلی و فرعی با هم ارتباط داده می‌شوند تا روابط میان آن‌ها مشخص شود. این مرحله با تمرکز بر شناسایی پیوندهای بین کدهای باز، ساختار مفهومی منسجم‌تری از داده‌ها ایجاد می‌کند.

**جدول۶-طبقه‌بندی مفاهیم حاصل از مرور بر متون حاصل از مصاحبه**

| توضیح | کدهای باز مرتبط | مؤلفه‌های فرعی | بُعد اصلی (محور) |
|---|---|---|---|
| این بعد نشان می‌دهد چرا و چگونه آسیب‌شناسی پیش‌نیاز موفقیت بازآفرینی است. | نقشه راه، قلب فرایند، شناسنامه بافت، تشخیص پزشکی، سطحی‌نگری، ریشه تاریخی | آسیب‌شناسی – نقشه راه -آسیب‌شناسی – شناسنامه بافت -تشخیص پزشکی -ضرورت جلوگیری از سطحی‌نگری -ریشه‌یابی تاریخی مشکلات | اهمیت آسیب‌شناسی |
| این بعد بر کیفیت زندگی اجتماعی و انسجام محله‌ای تأکید دارد. | مشارکت، اعتماد، تعلق مکانی، کاهش بیگانگی، غرور محلی، فرهنگ گفت‌وگو، امنیت | -مشارکت اجتماعی و همسایگی -اعتماد اجتماعی و سرمایه اجتماعی -تعلق مکانی و هویت محلی -کاهش تنش‌ها و افزایش امنیت - فضاهای اجتماع‌محور و رویدادها | منافع اجتماعی |
| این بعد نشان می‌دهد بازآفرینی چگونه اقتصاد محلی و شهری را فعال می‌کند. | کسب‌وکار محلی، اشتغال، گردشگری، ارزش ملک، سرمایه‌گذاری، برند محلی | -رونق کسب‌وکارهای محلی -اشتغال‌زایی و کاهش بیکاری -رشد گردشگری شهری -افزایش ارزش ملک و بازار املاک -سرمایه‌گذاری خصوصی و برندینگ محلی -حمایت از صنایع‌دستی و بازارچه‌ها | منافع اقتصادی |
| این بعد بر ارتقاء کیفیت فضاهای کالبدی و زیرساختی تمرکز دارد. | مرمت، ایمنی، معابر، روشنایی، نما، مبلمان، تلفیق معماری | -مرمت و حفاظت بناهای تاریخی -توازن سنت و ایمنی -مقاوم‌سازی بناها -بهبود شبکه معابر و پیاده‌مداری -نورپردازی و ایمنی فضا - یکپارچگی نما و مبلمان شهری -تلفیق معماری سنتی و مدرن | منافع کالبدی |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| این بعد بر پایداری زیست‌محیطی و ارتقای سلامت محله دلالت دارد. | فضای سبز، کیفیت هوا، انرژی، آب باران، مصالح پایدار، مسیر سبز | -توسعه فضای سبز و کاهش جزیره حرارتی -کاهش آلودگی هوا و صوتی -بهینه‌سازی مصرف انرژی و سوخت -مدیریت آب و بازچرخانی -استفاده از مصالح پایدار -توسعه حمل‌ونقل سبز (پیاده‌رو/دوچرخه) | منافع زیست‌محیطی |
| این بعد بر چالش‌ها و الزامات مدیریتی و نهادی بازآفرینی تأکید دارد. | هماهنگی نهادی، منابع مالی، مشورت، طرح‌های سطحی، پایش | -ضعف نهادی و نبود هماهنگی -کمبود منابع مالی -نقش نهادهای مشورتی و تخصصی -جلوگیری از طرح‌های سطحی/نمادین -پایش قبل و بعد پروژه | حکمرانی و فرایند |

کدگذاری انتخابی آخرین مرحله در فرایند تحلیل داده‌های کیفی است که طی آن مقوله هسته یا محور اصلی پژوهش شناسایی و انتخاب می‌شود. در این مرحله، همه مقوله‌ها و زیرمقوله‌های به‌دست‌آمده در کدگذاری باز و محوری، حول این محور اصلی یکپارچه‌شده و داستان یا روایت کلی تحقیق شکل می‌گیرد.

**جدول۷-طبقه‌بندی ابعاد و مؤلفه‌های شناسایی‌شده در متون حاصل از مصاحبه**

| ارتباط با مقوله مرکزی | مؤلفه‌های فرعی منتخب | ابعاد اصلی (محوری) | مقوله مرکزی |
|---|---|---|---|
| نقش راهبردی آسیب‌شناسی در موفقیت یا شکست بازآفرینی | نقشه راه بودن، قلب فرایند، شناسنامه بافت، تشخیص پزشکی، ریشه‌یابی تاریخی | اهمیت آسیب‌شناسی | آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی تهران |
| نشان می‌دهد بازآفرینی چگونه کیفیت زندگی و انسجام اجتماعی را تقویت می‌کند | مشارکت اجتماعی، اعتماد و سرمایه اجتماعی، تعلق مکانی، امنیت، رویدادهای اجتماعی | منافع اجتماعی | |
| بازآفرینی به‌عنوان موتور توسعه اقتصادی محله و شهر | رونق کسب‌وکار محلی، اشتغال‌زایی، گردشگری، افزایش ارزش ملک، سرمایه‌گذاری خصوصی، برندینگ محلی | منافع اقتصادی | |
| بازآفرینی کالبدی به‌عنوان ابزار ارتقای کیفیت فضایی و زیباشناختی | مرمت و حفاظت بناها، توازن سنت و ایمنی، معابر و پیاده‌مداری، روشنایی، یکپارچگی نما، مبلمان شهری، تلفیق سنت و مدرن | منافع کالبدی | |
| نقش بازآفرینی در بهبود پایداری و سلامت محیطی | فضای سبز، کاهش آلودگی، بهینه‌سازی انرژی، مدیریت آب، مصالح پایدار، حمل‌ونقل سبز | منافع زیست‌محیطی | |
| الزامات نهادی و مدیریتی برای تحقق بازآفرینی پایدار | ضعف نهادی، کمبود منابع، نقش نهادهای مشورتی، جلوگیری از طرح‌های سطحی، پایش پروژه | حکمرانی و فرایند | |

ابعاد و مؤلفه‌های شناسایی‌شده در این قسمت، حاصل ترکیب تحلیل نظام‌مند پیشینه مطالعات داخلی و بین‌المللی با دیدگاه‌های خبرگان و ذی‌نفعان است. مرور متون علمی و مطالعات میدانی، هفت بعد اصلی شامل کالبدی–عملکردی، تاریخی–میراثی، اجتماعی–فرهنگی، اقتصادی–مالی، مدیریتی–نهادی، زیست‌محیطی–پایداری، و ارزشی–مفهومی را آشکار ساخت. هر یک از این ابعاد مجموعه‌ای از زیرمؤلفه‌های تخصصی را دربرمی‌گیرند که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم بر موفقیت یا ناکامی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی تهران اثرگذارند.

### ابعاد و مؤلفه‌های مبتنی بر اسناد قانونی و سیاست‌ها

اسناد و مصوبات و قوانین مرتبط با حوزه تحقیق حاضر که در این مطالعه موردبررسی قرار گرفتند به شرح ذیل می‌باشد:

1. **سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۹۳ هیئت‌وزیران)**
   - شامل چشم‌انداز، اهداف کلان، اصول هادی و راهبردها با تأکید بر حفاظت و احیای میراث فرهنگی و هویت تاریخی شهرها.
   - شناسایی، حفظ و بهره‌گیری از ظرفیت‌های اماکن و محدوده‌های تاریخی–فرهنگی.
2. **مصوبه ۱۳۹۴/۷/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران**
   - ابلاغ نقشه محدوده بافت فرهنگی–تاریخی ۱۶۸ شهر کشور.
   - اصلاحیه بعدی با تعریف دقیق محدوده‌های فرهنگی–تاریخی.
3. **قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (مواد ۵۸، ۵۹، ۶۰، ۶۱)**
   - ماده ۵۹: الزام وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها به بازآفرینی حداقل ۷۷۰ محله (شامل بافت‌های تاریخی) با رویکرد محله‌محور.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

- ماده ۶۱: اقدام بر اساس منافع عمومی، مشارکت مردمی، مقاوم‌سازی، حمایت از بخش غیردولتی، اعطای تسهیلات، ساماندهی مناطق جنگ‌زده.

**۴. آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (مصوب ۱۳۹۷/۳/۲۰ هیئت‌وزیران)**

- در راستای اجرای مواد قانونی برنامه ششم.

**۵. اساسنامه شرکت بازآفرینی شهری ایران**

- وظیفه همکاری و حمایت از مرمت ابنیه تاریخی و ارزشمند.
- شناسایی سه پهنه: بافت فرسوده، بافت تاریخی، سکونتگاه‌های غیررسمی.

**۶. قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی-فرهنگی (مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۱۲)**

- تعریف طرح ویژه حفاظت و احیای بافت تاریخی-فرهنگی با مشارکت ذی‌نفعان.
- مواد ۲ و ۳: تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های ویژه حفاظت.

**۷. قانون بودجه سال ۱۴۰۰ (بند «پ» تبصره ۸)**

- اجازه عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات و تکمیل واحدها در طرح‌های بازآفرینی و احیای بافت‌های فرسوده و تاریخی.

۸. **ابلاغ ضوابط عمومی حفاظت از بافت‌های تاریخی** توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی (در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری).

۹. **تعاریف محدوده‌های تاریخی و فرهنگی** در اسناد ملی بازآفرینی و قوانین مرتبط.

نتایج این بخش در قالب جداول زیر ارائه‌شده است:

**جدول ۹-ابعاد و زمینه‌های قانونی در طرح‌های بازآفرینی**

| بُعد | زمینه قانونی | نقاط قوت | نقاط ضعف |
|---|---|---|---|
| کالبدی | قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی–فرهنگی (مصوب ۱۳۹۸) | -شناسایی محدوده‌ها و تعیین حریم- تعیین ضوابط حفاظت و مرمت | -اجرای جزئی قوانین- چالش‌های میدانی متعدد- فقدان شاخص‌های کمی و کیفی ارزیابی |
| اجتماعی | سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده (۱۳۹۹)قانون برنامه ششم توسعه(1399–1395) | -تأکید بر مشارکت مردمی در تصمیم‌گیری‌ها | -ضعف اطلاع‌رسانی و مشارکت واقعی- مشارکت صوری و سطحی- بی‌توجهی به رویکردهای مشارکتی در سیاست‌های کلان |
| اقتصادی | قانون بودجه سالانه کشور قانون برنامه ششم توسعه | -امکان اختصاص بودجه به پروژه‌های مرتبط با احیا | -عدم تفکیک شفاف بودجه- وابستگی شدید به اعتبارات دولتی- فقدان سازوکار جذب سرمایه‌گذاری خصوصی |
| زیست‌محیطی | مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری (طرح‌های جامع و تفصیلی) | -تأکید بر گردشگری پایدار و منظر فرهنگی | -بی‌توجهی به اثرات منفی زیست‌محیطی- فقدان استانداردهای زیست‌محیطی مشخص و الزام‌آور |

**جدول ۱۰-ظرفیت‌ها و فرصت‌ها در طرح‌های بازآفرینی**

| حوزه | ظرفیت موجود | فرصت‌های توسعه |
|---|---|---|
| میراث فرهنگی | محدوده‌های فرهنگی–تاریخی مصوب در ۱۶۸ شهر | -گسترش شبکه گردشگری- برندسازی محلات تاریخی- کاربری‌های نوین (گالری، کافه، مراکز فرهنگی...) |
| کالبدی | وجود دستورالعمل‌ها و ضوابط یکپارچه مرمت و نوسازی | -استفاده از فناوری نوین) اسکن سه‌بعدی، پهپاد، -(BIMتوسعه معماری پایدار و استفاده از مصالح بومی |
| اجتماعی | وجود فضاهای تاریخی–فرهنگی برای رویدادها | -افزایش سرمایه اجتماعی با مشارکت محلی- تقویت هویت محلی و حس تعلق |
| اقتصادی | امکان جذب منابع ملی و بین‌المللی | -ترغیب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی- ایجاد فرصت‌های شغلی پایدار |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

**جدول ۱۱-چالش‌ها و موانع اجرایی در طرح‌های بازآفرینی**

| پیامدها | چالش‌ها | حوزه |
|---|---|---|
| -کندی اجرای پروژه‌ها- بروکراسی پیچیده- اتلاف منابع | ناهماهنگی بین وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها | مدیریتی |
| -پروژه‌های ناقص یا متوقف- کاهش کیفیت اجرا | تخصیص غیرشفاف و ناکافی بودجه | مالی |
| -ضعف در ارزیابی پیشرفت- تصمیم‌گیری غیرمبتنی بر شواهد | عدم استفاده از سامانه‌های پایش و داده‌های مستند | فنی |
| -کاهش اثربخشی طرح- ایجاد تنش اجتماعی | مقاومت برخی ساکنان نسبت به تغییر | فرهنگی |
| -تأخیر یا توقف طرح‌ها- افزایش هزینه‌های اجرایی | پیچیدگی مسائل حقوقی و تعدد مالکان | حقوقی و مالکیت |
| -از بین رفتن هویت محله- افزایش شکاف طبقاتی | جابجایی ساکنان قدیمی به دلیل فشار اقتصادی | اجتماعی– اقتصادی |

## جمع‌بندی ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران

در این پژوهش، شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های مرتبط با آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران بر پایه رویکردی چند منبعی انجام شد. ابتدا با مرور نظام‌مند پیشینه مطالعات داخلی و خارجی، چارچوب‌های نظری و تجارب عملی مرتبط استخراج گردید. سپس از طریق مصاحبه‌های عمیق و نیمه‌ساخت‌یافته با خبرگان حوزه‌های شهرسازی، میراث فرهنگی، مدیریت شهری و اقتصاد شهری، دیدگاه‌های تخصصی و تحلیلی گردآوری شد. در ادامه، تحلیل محتوای قوانین، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های رسمی ملی و محلی مرتبط با بازآفرینی شهری و حفاظت از بافت‌های تاریخی صورت گرفت تا الزامات حقوقی، سیاست‌های اجرایی و ساختارهای نهادی مؤثر شناسایی شود. ترکیب این سه منبع داده، ضمن پوشش ابعاد تاریخی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، زیست‌محیطی و مفهومی–ارزشی، زمینه تدوین مجموعه‌ای جامع از ابعاد و مؤلفه‌های تحقیق را فراهم ساخت.

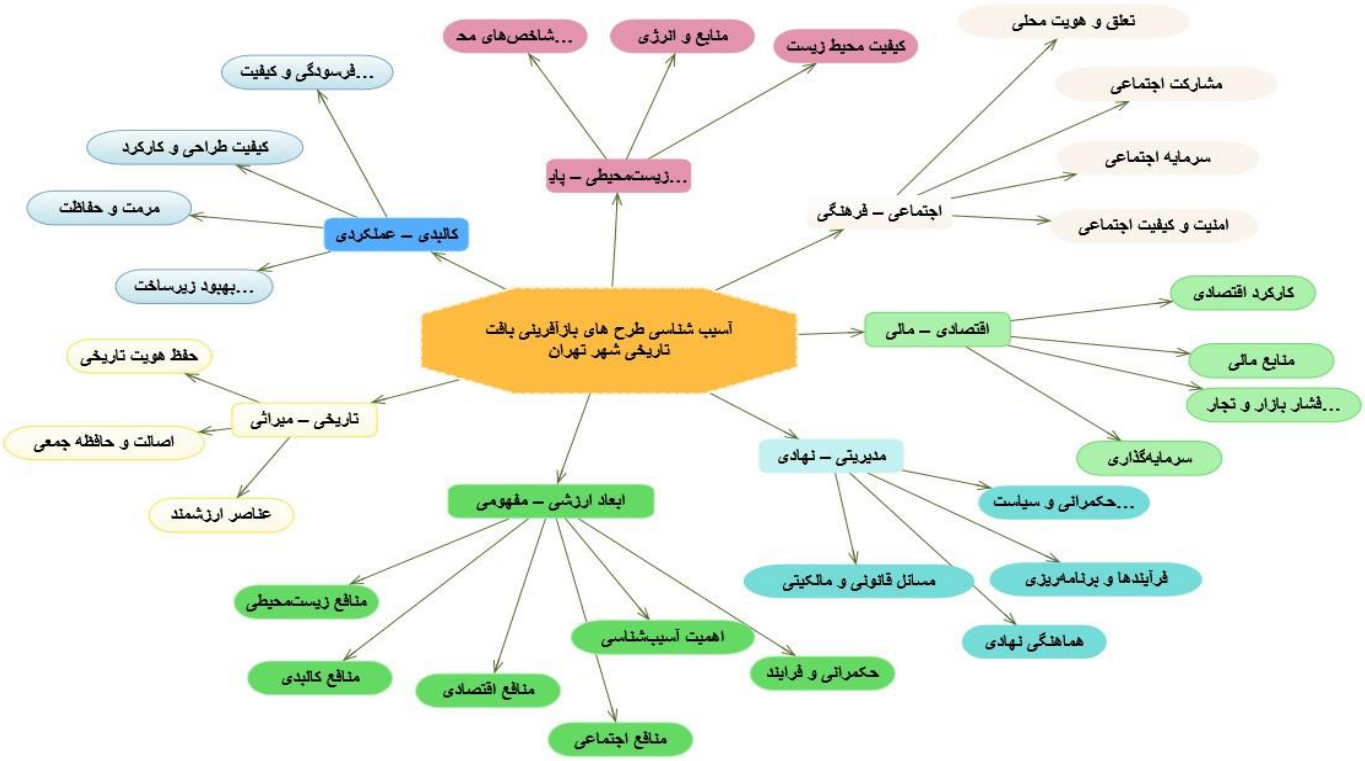
**جدول۱۲-ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران**

| مؤلفه‌های فرعی | مؤلفه‌های اصلی | بعد اصلی |
|---|---|---|
| فرسودگی بناها و زیرساخت‌ها، ضعف خدمات شهری، تخریب فضاهای عمومی، ناایمنی سازه‌ها | فرسودگی و کیفیت کالبدی | کالبدی – عملکردی |
| نبود طراحی یکپارچه، افت عملکرد فضایی، از دست رفتن کارکرد محلی، ناکارآمدی خدمات زیرساختی | کیفیت طراحی و کارکرد | |
| مرمت ناکافی بناهای ارزشمند، عدم هماهنگی نماها با بافت تاریخی، تلفیق نامناسب سنت و مدرن | مرمت و حفاظت | |
| ضعف معابر و پیاده‌مداری، کمبود نورپردازی و مبلمان شهری، کاهش کیفیت منظر شهری | بهبود زیرساخت و فضا | |
| از بین رفتن ارزش‌های میراثی، تهدید هویت تاریخی، خطر تجاری‌سازی میراث | حفظ هویت تاریخی | تاریخی – میراثی |
| تعارض سنت/مدرن، نادیده‌گرفتن حافظه جمعی، خطر بازتولید کارکردهای غیر اصیل | اصالت و حافظه جمعی | |
| تغییر کاربری نامناسب، حذف یا تغییر بناهای شاخص (بازار، کاروانسراها، مساجد) | عناصر ارزشمند | |
| کمبود مشارکت مردمی واقعی، مشارکت صوری، ضعف اعتماد به نهادها | مشارکت اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| کاهش سرمایه اجتماعی، ضعف انسجام اجتماعی، از بین رفتن شبکه‌های اجتماعی محلی | سرمایه اجتماعی | |
| تضعیف حس تعلق مکانی، کاهش انتخاب‌پذیری محله برای سکونت، افزایش بیگانگی اجتماعی | تعلق و هویت محلی | |
| مشکلات امنیتی–اجتماعی، افزایش تنش‌های اجتماعی، نارضایتی عمومی | امنیت و کیفیت اجتماعی | |
| افت عملکرد اقتصادی، کمبود اثرگذاری اقتصادی، کاهش اشتغال، ضعف صنایع‌دستی و بازارچه‌ها | کارکرد اقتصادی | اقتصادی – مالی |
| کمبود بودجه و توان اجرایی، تخصیص غیرشفاف بودجه، وابستگی شدید به دولت، نبود مدل‌های پایدار تأمین مالی | منابع مالی | |
| فشارهای بازار، زمین‌فروشی و سفته‌بازی، تغییر کاربری نامناسب، تهدید هویت ناشی از تجاری‌سازی | فشار بازار و تجاری‌سازی | |
| ضعف جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، کمبود سرمایه‌گذاری هدفمند، ریسک مالی بالا | سرمایه‌گذاری | |
| ضعف حکمرانی و مدیریت، بی‌ثباتی نهادی، نبود انسجام بین‌بخشی، سیاست‌های ناکافی | حکمرانی و سیاست‌گذاری | مدیریتی – نهادی |
| نبود الگوی اجرایی روشن، طرح‌های سطحی و کوتاه‌مدت، نبود پایش و ارزیابی مؤثر | فرآیندها و برنامه‌ریزی | |
| ناهماهنگی بین وزارتخانه‌ها و شهرداری‌ها، ضعف تعامل ذی‌نفعان، تعارض منافع نهادی | هماهنگی نهادی | |
| مشکلات حقوقی و مالکیتی، نبود شفافیت در قوانین، پیچیدگی تعدد مالکان، تعارض قوانین | مسائل قانونی و مالکیتی | |
| فقدان استانداردهای زیست‌محیطی الزام‌آور، بی‌توجهی به اثرات منفی پروژه‌ها (ترافیک، پسماند، آلودگی) | شاخص‌های محیطی | |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | |
|---|---|---|
| ضعف مدیریت منابع آب، مصرف انرژی بالا، کمبود استفاده از مصالح پایدار، نبود حمل‌ونقل سبز | منابع و انرژی | زیست‌محیطی – پایداری |
| کاهش کیفیت هوا و صوتی، کمبود فضای سبز و اکوسیستم محلی، مدیریت ناکافی پسماند | کیفیت محیط‌زیست | |
| آسیب‌شناسی و نقشه راه، قلب فرایند، شناسنامه بافت، تشخیص پزشکی | اهمیت آسیب‌شناسی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| تقویت تعامل همسایگی، افزایش سرمایه اجتماعی، برگزاری رویدادها، افزایش امنیت محله | منافع اجتماعی | |
| رونق کسب‌وکارهای محلی، رشد گردشگری، اشتغال‌زایی، افزایش ارزش ملک | منافع اقتصادی | |
| مرمت و حفاظت، مقاوم‌سازی، بهبود شبکه حمل‌ونقل محلی، نورپردازی و ایمنی فضا | منافع کالبدی | |
| توسعه فضای سبز، کاهش مصرف انرژی، بازچرخانی آب، مدیریت منابع پایدار | منافع زیست‌محیطی | |
| ضعف نهادی، نقش نهادهای مشورتی، کمبود منابع مالی، ضرورت پایش پروژه‌ها | حکمرانی و فرایند | |

ابعاد مختلف آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی تهران در قالب هفت محور اصلی شناسایی‌شده‌اند که هر یک شامل مؤلفه‌های متعدد هستند. در بعد کالبدی–عملکردی مهم‌ترین چالش‌ها شامل فرسودگی بناها و زیرساخت‌ها، ضعف خدمات شهری و طراحی ناکارآمد است که در کنار کمبود زیرساخت‌ها و مرمت ناکافی بناهای ارزشمند، کیفیت محیط شهری را کاهش می‌دهد. در بعد تاریخی–میراثی تهدید هویت و اصالت بافت، تغییر کاربری‌های نامناسب و تجاری‌سازی میراث از مهم‌ترین آسیب‌ها محسوب می‌شوند. بعد اجتماعی–فرهنگی بیشتر به مسائل مشارکت مردمی، کاهش سرمایه اجتماعی، تضعیف حس تعلق و افزایش مشکلات امنیتی–اجتماعی می‌پردازد. در بعد اقتصادی–مالی نیز کمبود منابع مالی، ضعف در جذب سرمایه‌گذاری و فشارهای بازار از چالش‌های اصلی هستند. بعد مدیریتی–نهادی بر مشکلات حکمرانی، نبود الگوی اجرایی روشن، ناهماهنگی نهادی و تعارض‌های قانونی–مالکیتی تأکید دارد. همچنین بعد زیست‌محیطی–پایداری شامل ضعف مدیریت منابع و انرژی، کاهش کیفیت محیط‌زیست و فقدان استانداردهای زیست‌محیطی است. نهایتاً در بعد ارزشی–مفهومی، اهمیت آسیب‌شناسی به‌مثابه نقشه راه، همراه با منافع اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و لزوم تقویت حکمرانی و فرآیندهای پایش برجسته شده است. این طبقه‌بندی جامع می‌تواند مبنایی برای تحلیل انتقادی و تدوین راهبردهای بازآفرینی در بافت تاریخی تهران باشد.




**شکل۳-مدل مفهومی اولیه**

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

## فاز کمی تحقیق: اولویت‌بندی مؤلفه‌های طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران

پیش از ورود به بحث، نسبت به بررسی پایایی پرسشنامه اقدام شده است. در این راستا از روش آلفای کرونباخ جهت آزمون پایایی پرسشنامه‌ها استفاده‌شده که با توجه به ضریب به‌دست‌آمده (۰/۹۲۹) و به دلیل اینکه از ۰/۷ بالاتر است؛ لذا پرسشنامه و ابزار سنجش از پایایی قابل‌قبولی برخوردار است.

با توجه به این‌که مؤلفه‌ها در هفت دسته تقسیم‌بندی شده‌اند و این هفت دسته عبارت‌اند از: مؤلفه‌های کالبدی – عملکردی، تاریخی – میراثی، اجتماعی – فرهنگی، اقتصادی – مالی، مدیریتی – نهادی، زیست‌محیطی – پایداری، ابعاد ارزشی – مفهومی؛ ابتدا به تحلیل ارزشی این مؤلفه‌ها پرداخته می‌شود و رتبه‌بندی آن‌ها مطابق با آزمون فریدمن انجام می‌گردد.

**جدول ۱۳-نتایج امتیازدهی مؤلفه‌های اصلی تحقیق**

| مؤلفه / سطح اهمیت | کالبدی – عملکردی | تاریخی – میراثی | اجتماعی – فرهنگی | اقتصادی – مالی | مدیریتی – نهادی | زیست‌محیطی – پایداری | ابعاد ارزشی – مفهومی |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اصلاً | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| خیلی کم | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ |
| کم | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۱ | ۱ | ۰ |
| متوسط | ۱ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۱ |
| زیاد | ۳ | ۴ | ۳ | ۳ | ۴ | ۳ | ۴ |
| خیلی زیاد | ۵ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | ۳ |
| بسیار مهم | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ | ۰ | ۲ |
| جمع خبرگان | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ |

جدول توزیع اهمیت ابعاد اصلی نشان می‌دهد که چگونه ۱۰ خبره، سطح اهمیت هر یک از ابعاد را بر اساس طیف هفت‌گانه «اصلاً» تا «بسیار مهم» ارزیابی کرده‌اند. در این توزیع، هر عدد نشان‌دهنده تعداد خبرگانی است که آن سطح اهمیت را برای یک بعد خاص انتخاب کرده‌اند. به‌عنوان‌مثال، برای بعد کالبدی–عملکردی، ۱ خبره آن را «متوسط»، ۳ خبره آن را «زیاد»، ۵ خبره «خیلی زیاد» و ۱ خبره «بسیار مهم» دانسته‌اند؛ این ترکیب نشان‌دهنده اجماع نسبی بر اهمیت بالا این بعد، همراه با اختلاف‌نظرهای جزئی درشدت اهمیت است.

در این جدول، هر ستون یکی از ابعاد اصلی آسیب‌شناسی را نشان می‌دهد که در پژوهش حاضر شناسایی‌شده‌اند. این ابعاد خود مجموعه‌ای از مؤلفه‌های جزئی‌تر را پوشش می‌دهند، مانند فرسودگی و کیفیت کالبدی، حفظ هویت تاریخی، مشارکت اجتماعی، منابع مالی، حکمرانی، شاخص‌های محیطی و منافع اجتماعی–اقتصادی. هر سطر نیز یکی از سطوح اهمیت طیفی از «اصلاً» تا «بسیار مهم» را نشان می‌دهد و اعداد داخل جدول مشخص می‌کنند چند خبره آن سطح را برای بعد موردنظر برگزیده‌اند.

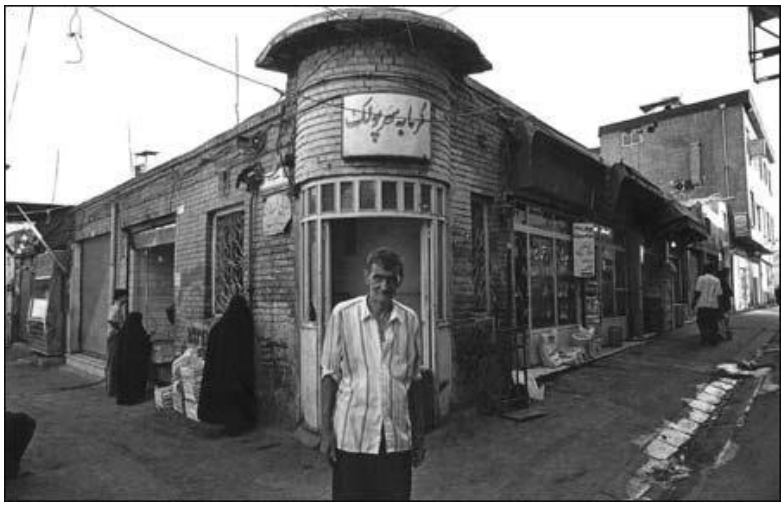
کارکرد اصلی این جدول، ارائه تصویری شفاف از پراکندگی دیدگاه‌ها میان خبرگان و میزان توافق یا اختلاف‌نظر آنان است. بررسی این داده‌ها نشان می‌دهد که برخی ابعاد، مانند تاریخی–میراثی و ابعاد ارزشی–مفهومی، گرایش بیشتر به سطوح اهمیت بسیار بالا دارند، درحالی‌که ابعاد دیگر مانند اقتصادی–مالی و زیست‌محیطی–پایداری تنوع بیشتری در سطح‌های ارزیابی مشاهده می‌شود. این پراکندگی برای تحلیل و اولویت‌بندی اقدامات بازآفرینی اهمیت دارد، زیرا هم میزان حساسیت خبرگان نسبت به هر بعد را نشان می‌دهد و هم حوزه‌هایی را که نیاز به اجماع یا بحث بیشتر دارند مشخص می‌نماید.

محتوای این ارزیابی بیانگر نوع نگاه خبرگان به حوزه‌های مختلف بازآفرینی بافت تاریخی تهران است. به‌طور مثال، بالابودن تعداد انتخاب‌ها در سطوح خیلی زیاد و بسیار مهم برای بعد تاریخی–میراثی نشان‌دهنده حساسیت بالا به حفظ ارزش‌های تاریخی و فرهنگی است. در مقابل، پراکندگی بیشتر انتخاب‌ها در بعد اقتصادی–مالی می‌تواند بیانگر وجود دیدگاه‌های متفاوت در خصوص نحوه و میزان توجه به توسعه اقتصادی در کنار اهداف اجتماعی و فرهنگی باشد. به همین ترتیب، بعد زیست‌محیطی–پایداری با ترکیبی از انتخاب‌های متوسط تا بالا نشان می‌دهد که اگرچه اهمیت مسائل محیطی پذیرفته شده، اما در مقایسه با ابعاد میراثی و کالبدی هنوز به سطح اجماع کامل نرسیده است. این تحلیل‌ها کمک می‌کند تا برنامه‌ریزی بازآفرینی با شناسایی نقاط قوت و شکاف‌ها دقیق‌تر انجام شود.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

## بررسی عملی بافت‌های تاریخی تهران

در این قسمت بر اساس مؤلفه‌های شناسایی‌شده، تصاویر برخی بافتهای تاریخی در اختیار یکی از خبرگان قرار گرفت تا نسبت به این بافت تاریخی شهر اعلام نظر نماید که در ذیل سه مورد ارائه شده است:



**شکل۴-تصویر (۱) بافت تاریخی در شهر تهران (تهران، چهارراه سیروس)**

تصویر موردبررسی نمایی از یکی از بافت‌های تاریخی شهر تهران را نشان می‌دهد که در آن بناهای آجری فرسوده، مغازه‌های کوچک محلی و حضور مردم در فضا قابل‌مشاهده است. ترکیب معماری سنتی با وضعیت فرسوده و کمبود زیرساخت‌های شهری، چهره‌ای از یک محیط با هویت تاریخی اما رهاشده را ترسیم می‌کند. مصالح بومی، فرم‌های طاقی و مقیاس انسانی نشانه‌هایی از اصالت و حافظه تاریخی فضا هستند، در حالی‌که نبود مرمت مؤثر، کیفیت پایین محیطی و فشار ناشی از فرسودگی کالبدی، تهدیدی برای تداوم حیات این بافت به شمار می‌آید. این فضا از یک‌سو واجد ارزش‌های فرهنگی و تاریخی قابل توجه است و از سوی دیگر، به علت ضعف مدیریتی و اقتصادی، در معرض زوال تدریجی قرار دارد.

**جدول۱۴-بررسی عملی ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی بافت های تاریخی شهر تهران (تصویر ۱)**

| ارتباط با تصویر | بررسی در تصویر | مؤلفه‌های اصلی | بعد اصلی |
|---|---|---|---|
| ✓ | بناهای آجری فرسوده و بی‌مرمت؛ کیفیت پایین نما و مصالح | فرسودگی و کیفیت کالبدی | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | طراحی سنتی، عرض کم معبر و کارکرد ناکارآمد | کیفیت طراحی و کارکرد | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | نبود شواهدی از مرمت و نگهداری مناسب | مرمت و حفاظت | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | زیرساخت‌ها و معبرها فرسوده و غیراستاندارد | بهبود زیرساخت و فضا | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | فرم و مصالح سنتی نمایان؛ هویت تاریخی مشهود | حفظ هویت تاریخی | تاریخی – میراثی |
| ✓ | نشانه‌های معماری بومی حفظ شده؛ حس مکان قوی | اصالت و حافظه جمعی | تاریخی – میراثی |
| ✓ | طاقی‌ها، آجرکاری و مقیاس انسانی از عناصر ارزشمند | عناصر ارزشمند | تاریخی – میراثی |
| ✓ | حضور مردم و تعاملات روزمره مشهود | مشارکت اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | روابط هم‌جواری و حس آشنایی در فضا دیده می‌شود | سرمایه اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | حس تعلق به مکان و تداوم فعالیت محلی مشهود | تعلق و هویت محلی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | امنیت نسبی وجود دارد ولی فضا در شب احتمالاً ناامن | امنیت و کیفیت اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | فعالیت اقتصادی خرد (مغازه‌ها) وجود دارد | کارکرد اقتصادی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | نشانه‌ای از سرمایه‌گذاری جدید دیده نمی‌شود | منابع مالی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | بازار رسمی ضعیف و خطر تغییر کاربری بالقوه | فشار بازار و تجاری‌سازی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | فقدان نشانه‌ای از مداخلات رسمی | حکمرانی و سیاست‌گذاری | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | نبود برنامه‌ریزی مرمتی مشهود | فرآیندها و برنامه‌ریزی | مدیریتی – نهادی |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| ✓ | ناهماهنگی نهادی از وضعیت رهاشده فضا قابل استنباط است | هماهنگی نهادی | مدیریتی – نهادی |
| ✗ | از تصویر مستقیماً قابل مشاهده نیست | مسائل قانونی و مالکیتی | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | آلودگی بصری و فرسودگی محیطی مشهود | شاخص‌های محیطی | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✗ | بهره‌وری انرژی از تصویر قابل ارزیابی نیست | منابع و انرژی | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✓ | ضعف نظافت و نبود فضای سبز | کیفیت محیط‌زیست | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✓ | تصویر بیانگر ضرورت بازآفرینی است | اهمیت آسیب‌شناسی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | احیای بافت موجب تقویت سرمایه اجتماعی می‌شود | منافع اجتماعی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | احیای بافت زمینه‌ساز رونق اقتصادی محلی | منافع اقتصادی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | بازآفرینی منجر به ارتقای کیفیت کالبدی می‌شود | منافع کالبدی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✗ | از تصویر مستقیماً قابل مشاهده نیست | منافع زیست‌محیطی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | ضرورت هماهنگی نهادی و مشارکت محلی استنباط‌پذیر | حکمرانی و فرایند | ابعاد ارزشی – مفهومی |

تحلیل جدول نشان می‌دهد که بیشتر مؤلفه‌های کالبدی، تاریخی و اجتماعی در تصویر به‌طور مستقیم قابل‌مشاهده‌اند و وضعیت بحرانی بافت از نظر کیفیت فضا، مشارکت اجتماعی و حفظ هویت تاریخی مشهود است. در مقابل، برخی مؤلفه‌ها همچون مسائل قانونی و مالکیتی و منابع و انرژی از طریق مشاهده بصری قابل ارزیابی نیستند و نیازمند داده‌های نهادی و فنی هستند. نتایج حاکی از آن است که آسیب‌شناسی این بافت باید با رویکرد زمینه‌گرایی انتقادی صورت گیرد؛ به این معنا که هرگونه بازآفرینی باید هم‌زمان به ارزش‌های بومی و تاریخی توجه کرده و ساختارهای مدیریتی، اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر فرسودگی را نیز نقد و اصلاح نماید. درمجموع، تصویر گویای ضرورت مداخلات چندبعدی برای حفظ هویت و پایداری بافت تاریخی تهران است.

**شکل۵-تصویر (۲) بافت تاریخی شهر تهران (بازار تهران)**

تصویر حاضر نمایی از یکی از راسته‌های سرپوشیده بازار تاریخی تهران را نشان می‌دهد که با طاق‌های ضربی آجری، قوس‌های منظم و تزئینات هندسی زیبا شکل‌گرفته است. فضا سرزنده و پویا بوده و حضور گسترده مردم، مغازه‌داران و عابران بیانگر پویایی اجتماعی و اقتصادی بازار است. ترکیب نور طبیعی، مصالح بومی و مقیاس انسانی موجب ایجاد فضایی هماهنگ و دلپذیر شده که در عین تاریخی بودن، هنوز کارکرد روزمره و اقتصادی خود را حفظ کرده است. این تصویر نمونه‌ای از تداوم حیات در بافت تاریخی است که ضمن حفظ اصالت، با نیازهای امروزی جامعه شهری نیز سازگار مانده است.

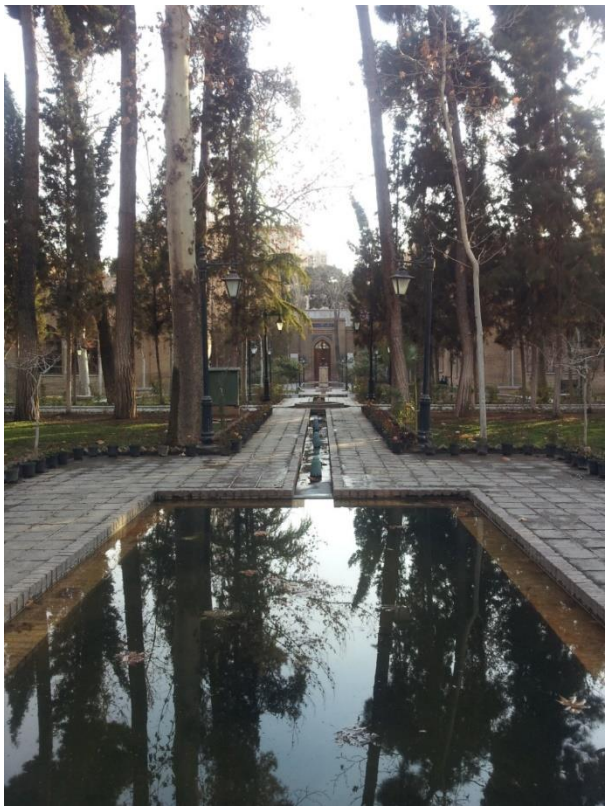
**جدول۱۵-بررسی عملی ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی بافت های تاریخی شهر تهران (تصویر ۲)**

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| ارتباط با تصویر | بررسی در تصویر | مؤلفه‌های اصلی | بعد اصلی |
|---|---|---|---|
| ✓ | وضعیت کلی سازه و آجرها نسبتاً سالم، اما نشانه‌هایی از فرسودگی جزئی دیده می‌شود | فرسودگی و کیفیت کالبدی | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | طراحی سنتی با طاق‌های ضربی زیبا و عملکرد تجاری پویا | کیفیت طراحی و کارکرد | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | آثار مرمت در بخش‌هایی از سقف و دیوارها مشهود؛ حفاظت نسبتاً مطلوب | مرمت و حفاظت | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | نورگیری طبیعی و تهویه محدود؛ زیرساخت‌های خدماتی نیاز به بهسازی دارند | بهبود زیرساخت و فضا | کالبدی – عملکردی |
| ✓ | معماری اصیل آجری و الگوهای سنتی کاملاً حفظ شده است | حفظ هویت تاریخی | تاریخی – میراثی |
| ✓ | فضا واجد حس مکان و حافظه جمعی قوی در میان شهروندان است | اصالت و حافظه جمعی | تاریخی – میراثی |
| ✓ | طاق‌ها، قوس‌ها و آجرکاری تزئینی از عناصر شاخص ارزشمند هستند | عناصر ارزشمند | تاریخی – میراثی |
| ✓ | حضور پررنگ مردم و تعامل فروشندگان و خریداران در فضا مشهود است | مشارکت اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | روابط اجتماعی پایدار میان کسبه و مشتریان نمایان است | سرمایه اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | احساس تعلق شدید به فضا و هویت فرهنگی قوی در محیط دیده می‌شود | تعلق و هویت محلی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | فضا ایمن و پرجنب‌وجوش است؛ کیفیت اجتماعی بالا | امنیت و کیفیت اجتماعی | اجتماعی – فرهنگی |
| ✓ | فعالیت تجاری فعال و متنوع؛ کارکرد اقتصادی پایدار | کارکرد اقتصادی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | سرمایه‌گذاری سنتی و تداوم فعالیت اقتصادی قابل مشاهده است | منابع مالی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | تداوم کاربری تجاری سنتی بدون نشانه‌های تخریب هویت | فشار بازار و تجاری‌سازی | اقتصادی – مالی |
| ✓ | وضعیت مطلوب حفاظت نشانگر وجود نوعی نظارت یا سیاست حمایتی است | حکمرانی و سیاست‌گذاری | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | به نظر می‌رسد برنامه‌های مرمتی دوره‌ای در این فضا انجام‌شده‌اند | فرآیندها و برنامه‌ریزی | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | هماهنگی نسبی میان مدیریت بازار و کسبه برای نگهداری فضا وجود دارد | هماهنگی نهادی | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | قابل مشاهده نیست، اما نظم فضایی حاکی از مالکیت روشن است | مسائل قانونی و مالکیتی | مدیریتی – نهادی |
| ✓ | تهویه طبیعی محدود اما کارآمد؛ استفاده از نور طبیعی | شاخص‌های محیطی | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✓ | استفاده از مصالح بومی و سازگار با اقلیم؛ انرژی مصرفی پایین | منابع و انرژی | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✓ | پاکیزگی و نظم نسبی فضا مشهود است | کیفیت محیط‌زیست | زیست‌محیطی – پایداری |
| ✓ | نمونه‌ای موفق از حفاظت و کاربری مستمر در بافت تاریخی | اهمیت آسیب‌شناسی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | فضا موجب پویایی و تعامل اجتماعی گسترده است | منافع اجتماعی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | حفظ بافت با کارکرد اقتصادی پایدار هم‌افزایی ایجاد کرده است | منافع اقتصادی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | مرمت مداوم سبب تداوم حیات کالبدی شده است | منافع کالبدی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | استفاده از مصالح طبیعی و طراحی اقلیمی مزیت زیست‌محیطی دارد | منافع زیست‌محیطی | ابعاد ارزشی – مفهومی |
| ✓ | تعامل میان بخش خصوصی (کسبه) و نهادهای شهری در حفظ فضا مشهود است | حکمرانی و فرایند | ابعاد ارزشی – مفهومی |

نتایج جدول نشان می‌دهد که تقریباً تمام ابعاد کالبدی، تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی در این تصویر وضعیت مطلوبی دارند. بازار از نظر کیفیت کالبدی و طراحی، نمونه‌ای ارزشمند از تداوم سنت‌های معماری ایرانی است و کارکرد اقتصادی و اجتماعی آن بیانگر پایداری حیات شهری در بستر تاریخی است. حفظ هویت مکانی، مشارکت اجتماعی فعال، سرمایه اجتماعی قوی و هماهنگی نهادی میان کسبه و مدیران بازار از مهم‌ترین شاخص‌های مثبت این فضا به شمار می‌روند. از منظر زمینه‌گرایی انتقادی، این تصویر نمونه‌ای از بازآفرینی موفق است که بدون حذف زمینه تاریخی، با بهره‌گیری از الگوهای بومی و تعامل اجتماعی، توانسته توازن میان اصالت، پویایی و معاصریت را حفظ کند.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]



**شکل۶-تصویر (۳) بافت تاریخی شهر تهران**

تصویر نشان‌دهنده بخشی از بافت تاریخی باغ نگارستان در مرکز شهر تهران است که از نمونه‌های شاخص فضاهای تاریخی و فرهنگی در پایتخت به شمار می‌آید. این بافت با دارا بودن عناصر اصیل کالبدی همچون محور آب، درختان کهنسال، تقارن فضایی و سازمان‌دهی محوری، بازتابی از الگوی باغ ایرانی در مقیاس شهری است. در عین حال، ورود عناصر جدید شهری مانند مبلمان مدرن، روشنایی‌های فلزی و فضاهای خدماتی جدید، نوعی گسست میان لایه‌های تاریخی و نیازهای عملکردی امروز را ایجاد کرده است. در نگاه زمینه‌گرایی انتقادی، این تصویر تجلی دوگانگی میان حفظ اصالت و تطبیق با زمان حال است؛ جایی که فضا نیازمند بازخوانی انتقادی میان گذشته، حال و آینده برای دستیابی به تداوم هویتی در فرآیند بازآفرینی شهری است.

**جدول۱۶-بررسی عملی ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی بافت های تاریخی شهر تهران (تصویر ۳)**

| صدق مؤلفه در نمونه | بررسی در تصویر (با رویکرد زمینه‌گرایی انتقادی) | مؤلفه‌های اصلی | بعد اصلی |
|---|---|---|---|
| ✓ | سنگ‌فرش‌ها و جداره‌ها دارای نشانه‌هایی از فرسودگی‌اند؛ بخشی از مصالح غیراصیل جایگزین شده است. | فرسودگی و کیفیت کالبدی | کالبدی–عملکردی |
| ✓ | الگوی باغ ایرانی (محور آب، تقارن، درختان) حفظ شده ولی عناصر مدرن تعادل زمینه را مختل کرده‌اند. | کیفیت طراحی و کارکرد | کالبدی–عملکردی |
| ✓ | مرمت ظاهری انجام شده، اما رویکرد حفاظتی عمیق و یکپارچه وجود ندارد. | مرمت و حفاظت | کالبدی–عملکردی |
| ✓ | مسیرها و آبرسانی بازسازی شده ولی برخی سازه‌های خدماتی ناهماهنگ‌اند. | بهبود زیرساخت و فضا | کالبدی–عملکردی |
| ✓ | ساختار اصلی و تقارن باغ حفظ شده؛ کاربری‌های جدید بخشی از حس تاریخی را تضعیف کرده‌اند. | حفظ هویت تاریخی | تاریخی–میراثی |
| ✓ | حافظه‌ی جمعی در فضا حاضر است، اما در طراحی‌های جدید بازتاب کافی ندارد. | اصالت و حافظه جمعی | تاریخی–میراثی |
| ✓ | محور آب، درختان کهنسال و تقارن فضایی از عناصر کلیدی‌اند. | عناصر ارزشمند | تاریخی–میراثی |

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| ✗ | استفاده عمومی وجود دارد، ولی مشارکت واقعی در تصمیم‌سازی نه. | مشارکت اجتماعی | اجتماعی–فرهنگی |
| ✓ | پتانسیل بالاست اما فعلاً محدود به بازدیدکنندگان گذری است. | سرمایه اجتماعی | اجتماعی–فرهنگی |
| ✓ | احساس تعلق در سطح شهروندان عام وجود دارد نه جامعه بومی. | تعلق و هویت محلی | اجتماعی–فرهنگی |
| ✓ | امنیت بالا ولی پویایی فرهنگی پایین است. | امنیت و کیفیت اجتماعی | اجتماعی–فرهنگی |
| ✓ | سرمایه‌گذاری دولتی متمرکز بر کالبد بوده نه اقتصاد محلی. | سرمایه‌گذاری | اقتصادی–مالی |
| ✓ | گردشگری فرهنگی نقش اصلی دارد اما منافع به محله منتقل نمی‌شود. | کارکرد اقتصادی | اقتصادی–مالی |
| ✓ | وابسته به بودجه نهادهای دولتی؛ مشارکت خصوصی محدود. | منابع مالی | اقتصادی–مالی |
| ✓ | حضور کافه‌ها و فضاهای تجاری تهدیدی برای اصالت فرهنگی است. | فشار بازار و تجاری‌سازی | اقتصادی–مالی |
| ✓ | چندگانگی نهادی موجب تعارض تصمیم‌ها شده است. | حکمرانی و سیاست‌گذاری | مدیریتی–نهادی |
| ✓ | رویکرد بالابه‌پایین، بدون تحلیل زمینه فرهنگی. | فرآیندها و برنامه‌ریزی | مدیریتی–نهادی |
| ✓ | فقدان هماهنگی بین نهادهای فرهنگی و مدیریتی. | هماهنگی نهادی | مدیریتی–نهادی |
| ✓ | مالکیت چندگانه و ناهماهنگ (دانشگاه–میراث–شهرداری). | مسائل قانونی و مالکیتی | مدیریتی–نهادی |
| ✓ | پوشش گیاهی و کیفیت اکولوژیکی مناسب است ولی نگهداری ضعیف. | شاخص‌های محیطی | زیست‌محیطی–پایداری |
| ✓ | روش‌های سنتی مصرف آب پایدار نیستند. | منابع و انرژی | زیست‌محیطی–پایداری |
| ✓ | کیفیت بصری بالا، آلودگی صوتی محیط اطراف محسوس است. | کیفیت محیط زیست | زیست‌محیطی–پایداری |
| ✓ | نیاز به بازخوانی انتقادی بین اصالت و باززنده‌سازی. | اهمیت آسیب‌شناسی | ابعاد ارزشی–مفهومی |
| ✓ | قابلیت تقویت پیوند فرهنگی و اجتماعی دارد. | منافع اجتماعی | ابعاد ارزشی–مفهومی |
| ✓ | گردشگری فرهنگی منبع درآمد بالقوه است. | منافع اقتصادی | ابعاد ارزشی–مفهومی |
| ✓ | احیای مبتنی بر زمینه می‌تواند کیفیت کالبدی را ارتقا دهد. | منافع کالبدی | ابعاد ارزشی–مفهومی |
| ✓ | حفظ فضای سبز و آبراه‌ها موجب ارتقای زیست‌پایداری است. | منافع زیست‌محیطی | ابعاد ارزشی–مفهومی |
| ✓ | لزوم مشارکت فعال جامعه محلی در تصمیم‌سازی. | حکمرانی و فرآیند | ابعاد ارزشی–مفهومی |

جدول ۱۶ بر مبنای ارزیابی میدانی و تطبیق با مؤلفه‌های نظری زمینه‌گرایی انتقادی تنظیم شده و ابعاد گوناگون آسیب‌شناسی بافت تاریخی را در قالب هفت بعد اصلی شامل کالبدی–عملکردی، تاریخی–میراثی، اجتماعی–فرهنگی، اقتصادی–مالی، مدیریتی–نهادی، زیست‌محیطی–پایداری و ابعاد ارزشی–مفهومی بررسی می‌کند. در این جدول تلاش شده است تا با تحلیل تطبیقی، میزان انطباق هر مؤلفه با ویژگی‌های موجود در نمونه موردی (باغ نگارستان) مشخص گردد. ستون چهارم جدول با علامت تیک (✓) نشان می‌دهد که کدام مؤلفه‌ها در نمونه مصداق دارند و کدام نه. نتایج نشان می‌دهد که اغلب مؤلفه‌های کالبدی، تاریخی و مدیریتی در فضا به‌صورت عینی قابل مشاهده‌اند، اما در بخش‌های اجتماعی و مشارکتی کاستی‌هایی محسوس وجود دارد. این تحلیل بیانگر آن است که طرح‌های بازآفرینی شهری، هرچند در حفظ کالبد موفق بوده‌اند، اما در بازتولید هویت و زمینه فرهنگی نیازمند رویکردی انتقادی‌تر و مشارکت‌محورتر هستند.

بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری در شهر تهران، به‌ویژه در محدوده‌های مرکزی، فرآیندی چندبُعدی و پیچیده است که به دلیل تقاطع مسائل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و زیست‌محیطی، همواره با چالش‌های متنوعی مواجه بوده است. نتایج حاصل از فاز کیفی این تحقیق نشان داد که از دیدگاه خبرگان و بر اساس اسناد و پیشینه‌های تجربی، ضعف حکمرانی شهری، کمبود مشارکت و سرمایه‌گذاری، فقدان الگوهای اجرایی پایدار و نبود انسجام نهادی از موانع اصلی تحقق اهداف بازآفرینی محسوب می‌شوند. این یافته‌ها تأییدکننده این واقعیت هستند که حتی در حضور منابع فنی و مالی، فقدان هماهنگی نهادی و بی‌توجهی به بستر اجتماعی و فرهنگی، می‌تواند موجب ناکامی مداخلات شود. مرور ۲۹ مطالعه منتخب نیز آشکار ساخت که بسیاری از طرح‌ها گرچه در ظاهر با اهداف بهبود کالبدی و حفاظت میراث فرهنگی تدوین شده‌اند، اما در عمل، پیامدهایی چون تهدید هویت تاریخی، تجاری‌سازی بی‌ضابطه و تضعیف کارکردهای محلی را به دنبال داشته‌اند.

تحلیل کمی پژوهش که با پایایی بالا و استفاده از آزمون فریدمن انجام شد، نشان داد که ابعاد تاریخی–میراثی و ابعاد ارزشی–مفهومی بالاترین سطح اهمیت را از دیدگاه خبرگان کسب کرده‌اند، در حالی که ابعاد اقتصادی–مالی و زیست‌محیطی–پایداری ارزیابی متنوع‌تری دریافت کرده و اجماع کمتری در آنها وجود دارد. این امر حاکی از آن است که گرچه اهمیت حفاظت میراث و ارزش‌های تاریخی در نگاه ذی‌نفعان جدی تلقی می‌شود، اما در خصوص چگونگی پیوند این اهداف با توسعه اقتصادی و الزامات محیط‌زیستی، همچنان نیاز به بحث و اجماع‌سازی بیشتری وجود

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

دارد. همچنین، مؤلفه‌های کالبدی–عملکردی و مدیریتی–نهادی، گرچه از اهمیت بالایی برخوردارند، اما ابعاد ارزش‌گذاری آنها در میان کارشناسان از ثبات نسبی برخوردار بوده و بیشتر بر کیفیت زیرساخت، کارکرد و یکپارچگی مدیریتی متمرکز بوده است.

بررسی روابط درونی مؤلفه‌ها بر اساس مدل مفهومی پژوهش آشکار کرد که ضعف‌های اقتصادی به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم بر سطوح مشارکت اجتماعی و کیفیت کالبدی اثر می‌گذارند، و نبود حکمرانی مؤثر، حلقه‌ای بحرانی در زنجیر تحقق اهداف محسوب می‌شود. یافته‌ها همچنین نشان داد که پیوند میان کیفیت کالبدی و هویت فرهنگی بسیار حساس و شکننده است؛ هر گونه مداخله سطحی یا مکان‌محور بدون پشتوانه اجتماعی–فرهنگی می‌تواند فرآیند زوال هویت محله‌ای را تسریع کند. از این منظر، رویکرد زمینه‌گرایی انتقادی به روشنی بر لزوم درک این شبکه روابط و پرهیز از اقدامات منفصل تأکید می‌کند؛ اقدامی که نه تنها به باززنده‌سازی کالبد، بلکه به بازآفرینی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت منجر شود.

نمونه‌های موردی بررسی‌شده در این تحقیق نشان دادند که در پروژه‌هایی که میان اهداف و نیازهای واقعی محله و شیوه اجرای طرح شکاف وجود داشته، مقاومت اجتماعی، عدم بهره‌برداری بهینه از امکانات ایجادشده و حتی بازگشت شرایط به وضعیت پیشین مشاهده شده است. این امر بار دیگر اهمیت رویکرد مشارکت‌محور، گفت‌وگوی میان ذی‌نفعان و انعطاف‌پذیری نهادی در فرآیند بازآفرینی را برجسته می‌سازد. همچنین، توجه ناکافی به شاخص‌های محیطی و پایداری، به‌ویژه در رابطه با مدیریت منابع و افزایش سرانه فضای سبز، موجب کاهش معنا و کیفیت زندگی شهری در بافت‌های دارای ارزش تاریخی شده است.

در مجموع، بحث حاضر نشان می‌دهد که آسیب‌شناسی طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی تهران، زمانی که با عینک زمینه‌گرایی انتقادی نگریسته می‌شود، نه صرفاً به شناسایی کاستی‌های کالبدی، بلکه به فهم عمیق شبکه روابط میان ساختارهای نهادی، نیروهای اجتماعی، فرآیندهای اقتصادی و الزامات محیط‌زیستی می‌انجامد. این فهم یکپارچه، پیش‌شرط اصلی تدوین راهبردهایی است که بتوانند در بلندمدت، پویایی و هویت اصیل بافت تاریخی را حفظ و تقویت کنند. استمرار وضعیت موجود بدون تغییرات بنیادین در شیوه برنامه‌ریزی، مدیریت و مشارکت، نه تنها تهدیدی برای میراث فرهنگی تهران است، بلکه امکان تحقق توسعه پایدار در این بخش‌های ارزشمند شهری را نیز به‌شدت محدود خواهد کرد.

## نتیجه گیری

نتیجه‌گیری کلی این رساله نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت تاریخی تهران، فرایندی پیچیده و چندلایه است که موفقیت آن وابسته به هم‌افزایی میان ابعاد اقتصادی–مالی، اجتماعی–فرهنگی، مدیریتی–نهادی، کالبدی–عملکردی و زیست‌محیطی–پایداری است. تحلیل‌ها روشن ساخت که این ابعاد در قالب یک شبکه وابستگی متقابل عمل می‌کنند و اختلال یا ضعف در هر یک، می‌تواند زنجیره‌ای از پیامدهای منفی در سایر ابعاد ایجاد کند. به‌ویژه، رکود اقتصادی و کمبود سرمایه‌گذاری نه تنها باعث تشدید فرسودگی کالبدی می‌شود بلکه مشارکت اجتماعی را نیز کاهش داده و حس تعلق به محله را تضعیف می‌کند. ضعف مدیریتی و ناهماهنگی نهادی نیز از موانع جدی برای تحقق اهداف بازآفرینی است که موجب می‌شود طرح‌ها یا به‌طور ناقص اجرا شوند یا فاقد پایداری در نتایج باشند.

حفظ هویت تاریخی و ارزش‌های میراثی، از محورهای کلیدی و غیرقابل جایگزین در این روند است، اما شواهد نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد این هدف یا با فشار تجاری‌سازی و سرمایه‌گذاری‌های غیرهدفمند در تضاد قرار گرفته یا به شکلی منفعلانه و بدون پیوند با سایر اهداف دنبال شده است. رویکرد زمینه‌گرایی انتقادی در این میان تأکید دارد که حفاظت میراث باید در تعامل پویا با توسعه اقتصادی پایدار و ارتقای کیفیت زندگی شهری باشد، و نه صرفاً در قالب موزه‌ای ایستا. این پژوهش همچنین آشکار ساخت که کیفیت کالبدی فضا و خوانایی تاریخی آن، ارتباطی مستقیم با میزان حیات اجتماعی و امنیت محلی دارد و بنابراین، هرگونه مداخله باید هم‌زمان به جنبه‌های کالبدی و اجتماعی توجه کند.

ابعاد زیست‌محیطی و پایداری، هرچند در بسیاری از ارزیابی‌ها در اولویت پایین‌تری قرار گرفته‌اند، نقش بنیادینی در کیفیت زندگی و دوام نتایج بازآفرینی دارند. بی‌توجهی به شاخص‌های محیطی، مدیریت منابع و افزایش فضاهای سبز شهری، در نهایت می‌تواند حتی دستاوردهای اقتصادی و اجتماعی را نیز تضعیف کند. از سوی دیگر، تجربه‌های موفق نشان داده‌اند که رویکرد مشارکت‌محور و استفاده از ظرفیت سرمایه اجتماعی محلی، نه تنها پذیرش اجتماعی طرح‌ها را افزایش می‌دهد، بلکه موجب می‌شود جامعه خود به نگهدار و توسعه‌دهنده دستاوردها تبدیل شود.

در مجموع، تصویر به دست آمده حاکی از آن است که بازآفرینی در بافت تاریخی تهران نیازمند تغییر رویکرد از نگاه پروژه‌ای کوتاه‌مدت به راهبردی کل‌نگر و بلندمدت است. چنین رویکردی باید بر یکپارچگی نهادی، تعادل میان حفاظت میراث و توسعه پایدار، تقویت مشارکت مردمی و توجه جدی به محیط‌زیست شهری استوار باشد. تنها در این صورت می‌توان انتظار داشت که این فرآیند نه صرفاً بهبود کالبدی، بلکه احیای حیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی را در دل بافت تاریخی تهران محقق کند و به الگویی برای سایر شهرهای دارای میراث ارزشمند بدل شود.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

بر مبنای نتایج حاصل از این تحقیق و با توجه به تحلیل هفت بعد اصلی و روابط اثرگذاری–اثرپذیری میان آن‌ها، پیشنهادات کاربردی زیر برای بهبود برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران ارائه می‌شود:

۱. ارتقاء بعد کالبدی–عملکردی به‌عنوان پیشران اصلی

- اولویت‌بندی مداخلات مرمتی و بهبود زیرساختی در نقاط کلیدی بافت که بیشترین نقش را در زنجیره اثرگذاری بر سایر ابعاد دارند.
- استفاده از الگوهای طراحی همساز با اصالت تاریخی و نیازهای عملکردی معاصر، با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین مرمت.

۲. یکپارچه‌سازی حفاظت میراث و مداخلات کالبدی

- ایجاد پروتکل‌های مشترک بین نهادهای میراثی و مدیریت شهری برای هماهنگی در طرح‌های بهسازی.
- مستندسازی دقیق ارزش‌های تاریخی هر واحد شهری پیش از مداخله، به‌منظور جلوگیری از حذف یا تحریف عناصر اصیل.

۳. تقویت بعد اجتماعی–فرهنگی برای افزایش تاب‌آوری اجتماعی

- توسعه برنامه‌های توانمندسازی ساکنان و کسب‌وکارهای محلی در قالب کارگاه‌ها و پروژه‌های اجتماع‌محور.
- طراحی فضاهای عمومی و فرهنگی در بافت با هدف ایجاد تعاملات اجتماعی و حفظ هویت جمعی.

۴. بهبود نظام اقتصادی–مالی با رویکرد پایدار

- ایجاد صندوق‌های مشترک سرمایه‌گذاری شهری–مردمی برای تأمین منابع پایدار طرح‌ها.
- تدوین مشوق‌های مالیاتی و تسهیلاتی برای سرمایه‌گذاران و مالکان بافت تاریخی که اقدام به مرمت اصولی می‌کنند.

۵. اصلاح ساختار مدیریتی–نهادی و کاهش پراکندگی اختیارات

- تشکیل ستاد هماهنگی بازآفرینی بافت تاریخی تهران با حضور همه نهادهای دخیل و اختیارات قانونی لازم.
- بازنگری در اسناد سیاست‌گذاری شهری جهت هم‌راستاسازی اهداف کالبدی، اجتماعی، محیطی و اقتصادی.

۶. تقویت شاخص‌های زیست‌محیطی–پایداری در طرح‌ها

- اجرای پروژه‌های بهسازی انرژی، مدیریت هوشمند پسماند، و افزایش پوشش گیاهی بدون آسیب به اصالت بافت.
- ارزیابی زیست‌محیطی همه مداخلات بازآفرینی پیش از اجرا.

۷. ارتقاء بعد ارزشی–مفهومی برای همگرایی نظری و عملی

- برگزاری نشست‌های منظم بین پژوهشگران، طراحان و مدیران برای ترجمه چارچوب‌های نظری زمینه‌گرایی انتقادی به اقدامات اجرایی.
- تدوین دستورالعمل‌های بومی‌شده که اصول زمینه‌گرایی را در تمامی مراحل طراحی و اجرا قابل سنجش کند.

۸. به‌کارگیری مدل‌های تحلیلی در ارزیابی مداوم طرح‌ها

- استفاده دوره‌ای از مدل‌های شبکه‌ای مانند دیمتل برای پایش تغییرات اثرگذاری ابعاد پس از اجرای مداخلات.
- طراحی سامانه اطلاعات مکانی (GIS) مخصوص ثبت روند تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بافت.

## منابع


احمدی، قادر و پورحسن زاده، محمدحسین، (۱۳۹۸)، بررسی میزان سرمایه اجتماعی جهت بازآفرینی بافت تاریخی شهر ارومیه،کنفرانس بین المللی امنیت، پیشرفت و توسعه پایدار مناطق مرزی، سرزمینی و کلانشهرها، راهکارها و چالش ها با محوریت پدافند غیر عامل و مدیریت بحران،تهران

اسمعیل پور, نجما , پیروزمهر, دلارام , اکبری, رضا و اسمعیل پور, فاطمه . (۱۴۰۱). تبیین عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی اجتماع‌محور در بافت‌های ناکارآمد شهری (موردمطالعه: محلهٔ قلعهٔ وکیل‌آباد شهر مشهد). برنامه ریزی فضایی, ۱۲(۳), ۱-۲۴.

بحرینی، سید حسین، ایزدی، محمد سعید، و مفیدی، مهردانوش. (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، ۹، ۱۷-۳۰.

بهنداز، بهناز، راجایی، سید عباس، و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۴۰۱). تحلیل احیای بافت‌های قدیمی شهری با رویکرد عدالت فضایی: مطالعه موردی محله نمت‌آباد، منطقه ۱۹ تهران. مجله جغرافیا, ۲۰(۷۴).


[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

پاکزاد، جهانشاه. (۱۳۸۶). راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران (چاپ سوم). تهران: انتشارات شهیدی.
تاجیک, زهره , پورموسوی, سید موسی و سرور, رحیم . (۱۴۰۲). تحلیلی بر چالش‌های توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری مطالعه موردی: شهر تهران. مجله شهر پایدار, ۶(۲), ۱۱۱-۱۳۲.
تجدد، تینا، و اسلامی، سید یحیی. (۱۳۹۸). بررسی ضرورت منطقه گرایی انتقادی در توسعه معماری امروزی. مطالعات محیطی هفت حصار, ۸(۲۸), ۱۹-۳۲.
تشکری، اشرف، زیویار، پروانه، و آدابی، حمیدرضا. (۱۴۰۲). تحلیلی از عملکرد فضای عمومی شهری در بافت باارزش تاریخی: مطالعه موردی منطقه ۱۲ تهران. مجله جغرافیایی سرزمین, ۷۷, ۱-۱۶.
تولایی، نوین. (۱۳۸۰). زمینه‌گرایی در شهرسازی. نشریه هنرهای زیبا، (۳۴)، ۳۴–۴۳.
ثبوتی، هومن، و علوی، پری. (۱۳۹۴). آسیب شناسی منظر شهری در بافت تاریخی. پنجمین کنفرانس بین المللی توسعه پایدار و عمران شهری. تهران، ایران
حاتمی نژاد,حسین و بهادری,بهناز . (۱۴۰۴). بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله نعمت‌آباد، منطقه ۱۹ تهران). آمایش فضا و ژئوماتیک, ۲۸(۲), ۶۸-۹۴.
حبیبی، سیدمحسن، ملیحه مقصودی. (۱۴۰۱). مرمت شهری؛ تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: دانشگاه تهران.
حیدری، محمدتقی، حقی، یعقوب، خوند، کبری، محرمی، سعید، (۱۴۰۱)، تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری- کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران مطالعه موردی: سراهای بازار تاریخی شهر زنجان، پژوهشهای جغرافیای انسانی، دورهٔ ۵۴، شمارهٔ ۳
حناچی، پیروز. (۱۳۸۶). حفاظت و توسعه در ایران (تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی). هنرهای زیبا, ۸(۳۲).
ثقفی اصل,آرش , زبردست,اسفندیار و ماجدی,حمید . (۱۳۹۵). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران، نمونه موردی: پروژه‌های اجراشده در تهران. معماری و شهرسازی آرمان شهر, ۹(۱۷), ۱۸۵-۱۹۷.
داناسالم، محمد و دژدار، امید و فروتن، منوچهر،۱۳۹۲،منطقه گرایی انتقادی :رویکردی در بررسی تعامل معماری و بستر فرهنگی،همایش ملی معماری پایدار و توسعه شهری،بوکان،
داها، محمدلطیف، و شعفی، فرهنگ. (۱۴۰۳). بازآفرینی شهری: تحقیقی در توسعه و بازآفرینی منطقه ۱۲ شهر تهران. انتشارات آموزشی تالیفی ارشدان.
دیبا، داراب (۱۳۷۹)، گفتگو : کنت فرامپتون/داراب دیبا، مجله معماری و شهرسازی، پیاپی ۶۰-۶۱ (اسفند ماه ۱۳۷۹)
رشیدی، محسن؛ صارمی، حمیدرضا؛ و شیعه، اسماعیل. (۱۴۰۳). آسیب‌شناسی محتوایی/رویه‌ای سیاست‌گذاری شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از منظر حق به شهر در قوانین شهری و شهروندی. توسعه پایدار محیط جغرافیایی، ۶(۱۰)، ۱۱۵–۱۳۱.
زمانی، بهادر، و اسدپور، هاجر. (۱۴۰۲). فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری, ۱۱(۲)، ۷۵-۹۷.
شورت، جان رنه. (۱۳۸۸). نظریه شهری: ارزیابی انتقادی (ک. زیاری، ح. مهدی‌نژاد، و ف. پرهیز، مترجمان). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
صفری، محمد، محمدی، محمود، شبانی، امیر حسین، و فنایی، زهرا. (۱۳۹۹). رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت). دانش شهرسازی، ۴(۳)، ۱۱۱-۱۲۷.
فصیحی، حبیب اله و پریزادی، طاهر،۱۴۰۲،آسیب شناسی کالبدی - اجتماعی بافت تاریخی تهران با رویکرد تاب آوری، فصلنامه پژوهش های دانش زمین، دوره: ۱۴، شماره: ۱
فنی، زهره، (۱۳۹۹)، بررسی اثرات بازآفرینی در پایداری اجتماعی- فرهنگی محلههای تاریخی (پژوهشی در محله ایران، منطقه ۱۲ تهران)، پژوهشهای دانش زمین، سال دوازدهم، شماره ۴۵، بهار ۱۴۰۰، صفحات ۲۲۱-۲۰۲
قربانلو, حسن , معصومی, محمدتقی و یزدانی, محمدحسن . (۱۴۰۱). تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران). توسعه فضاهای پیراشهری, ۴(۲), ۱۹-۳۴.
گلکار، کوروش. (۱۳۷۹). مولفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری. صفه، ۱۱(۳۲)، ۳۸–۶۵.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

ملکی، زهرا،۱۳۹۸،بازآفرینی محله ای پایدار (درمحله عودلاجان میانی منطقه ۱۲ تهران)،ششمین کنگره ملی عمران، معماری و توسعه شهری،تهران

محمدزاده لطفی، الهه،۱۳۹۹،احیای بافتهای خاص تاریخی در شهرها با تکیه بر رونق گردشگری،ششمین کنفرانس بین المللی پژوهشهای نوین در عمران، معماری، مدیریت شهری و محیط زیست،کرج

مذهب، پویان؛ پیری، سعید؛ صباغی، حمیدرضا؛ و استعلاجی، علیرضا. (۱۴۰۲). تبیین نظریه‌های انتقادی شهری در واکاوی اثرات انباشت سرمایه بر ساختار فضایی شهرها (مطالعه موردی: کلانشهر تهران). جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱۲(۴۷)، ۷۲–۹۱.

ملک، ماندانا، عندلیب، علیرضا، زرآبادی، زهرا سادات، و ماجدی، حمید. (۱۳۹۹). شناسایی اصول و تدوین مدل بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی با بهره‌گیری از روش دلفی. هویت شهر، ۱۴(۳)

یزدان پناه شاه آبادی، محمدرضا، سجادزاده، حسن، و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۹). برندسازی مکان: رویکردی دارایی مبنا در بازآفرینی بافت تاریخی تهران. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۳۱.

یوسفی، محمدمهدی، داودی، سیدمحمدحسن، یوسفی، جلال، (۱۴۰۰)، بازآفرینی شهری، مطالعه موردی؛ محله هرندی(دروازه غار) شهر تهران، هفتمین کنفرانس بین المللی مهندسی شهری، تهران، ایران

Arbab, Parsa & Taghizade, Katayoon & Fadaei Nezhad Bahramjerdi, Somayeh. (2020). Toward Participation-Based Urban Planning and Development: Evaluating Participatory Revitalization in Middle Oudlajan Neighborhood of Tehran. Journal of Urban Planning and Development. 146. 10.1061/%28ASCE%29UP.1943-5444.0000611.

Anaraki Mohammadi, V. R. ., Zand Moghaddam, M. R., & Kamyabi, S. . (2025). Developing Empowerment Strategies and Physical Analysis of Deteriorated Urban Fabric Using an Integrated AHP and SWOT Approach (Case Study: District 12 of Tehran). Management Strategies and Engineering Sciences, 7(3), 131-141. https://doi.org/10.61838/msesj.7.3.13

Bingöl, E. (2020). A review of Colin Rowe's contextualism through twenty-first century cities. Megaron, 15(3), 456–466. https://doi.org/10.14744/megaron.2020.83436

Faraji A, Sarvari H, Saeidi Mofrad S, Sarvari A. Model of Recreating Old Urban Textures with Emphasis on Strategic Methods of Sustainable Income of Tehran City Central Context. GeoRes 2024; 39 (4) :433-441 URL: http://georesearch.ir/article-1-1656-en.html

Frampton, K. (1983). Towards a critical regionalism: Six points for an architecture of resistance. In H. Foster (Ed.), The anti-aesthetic: Essays on postmodern culture (pp. 16–30). Bay Press.

Ghadiri, M & Sarrafi, M. (2022). Integrating support groups, an effective approach to regenerate historic neighborhoods of Iran Case study: Oudlajan Neighborhood, Tehran. Land Use Policy. 112. 105820. 10.1016/j.landusepol.2021.105820

Ghabouli, E., Soltani, A., & Ranjbar, E. (2023). Heritage and the Regeneration of Urban Brownfields: Insights on Public Perception in Tehran, Iran. Heritage, 6(5), 4451-4471. https://doi.org/10.3390/heritage6050235

Goudarzi, Nasibe Barati and Gharai, Fariba (2022, March 1). Tradition-led regeneration of contemporary neighbourhoods' spatial structures: A case study of Tehran City, Iran. In the Journal of Urban Regeneration and Renewal, Volume 15, Issue 3. https://doi.org/10.69554/MHUG5226.

Hoursan, F., Mofidi, M. Revitalizing Golshan and Sharifieh caravanserais: a study in adaptive reuse and urban preservation. Discov Geosci 2, 48 (2024). https://doi.org/10.1007/s44288-024-00041-1

Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. Random House.

Kurt Özman, E., Taşan-Kok, T., & Erkut, G. (2023). How to unravel pathbreaking trajectories in the left-behind areas of Istanbul? Regional Science Policy & Practice, 15(7), 1532–1553. https://doi.org/10.1111/rsp3.1268۸

Lynch, K. (1960). The image of the city. MIT Press.

Mirzakhani, A., Turró, M., & Jalilisadrabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran. Cities. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103362

Rapoport, A. (1977). Human aspects of urban form: Towards a man-environment approach to urban form and design. Pergamon Press.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]

Rezaei, N. and Hanachee, P. (2022). Oudlajan Neighborhood, An Urban Heritage between Tradition and Modernity. Journal of Iranian Architecture Studies, 4(7), 19-34.

REZAEI, MAJID & SAADATI, ALI & Sehat, Helya. (2020). EFFECTS OF TOURISM-LED URBAN REGENERATION ON THE HISTORICAL PART OF TEHRAN, IRAN. WIT Transactions on Ecology and the Environment. 249. 247-258. 10.2495/SC200211.

Rowe, C., & Koetter, F. (1978). Collage city. MIT Press.

Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings; A systematic literature review of success factors. Habitat International, 142, 102926. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926

Zamani, Bahador & Asadpour, Hajar. (2023). Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of Urban regeneration projects in Iran ۱۰,۲۲۰۵۹ .۹۷-۷۵ .۱۱ /JURBANGEO.2023.355628.1799.

[ Downloaded from jvfc.ir on 2026-10-09 ]