

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

Azade M Roshan¹, Zahra Sadat Saeideh Zarabadi^{2*}, Hamid Majedi³, Farah Habib⁴

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@iaui.ac.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.

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 یروس Street, 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-

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.



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/>



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 آسیب شناسی طرح های شهری بازآفرینی در بافت تاریخی تهران و تبیین نظام مند کاستی ها بر مبنای رویکرد زمینه گرایی انتقادی انجام شده است. این پژوهش از حیث هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر رویکرد ترکیبی است. جامعه پژوهش را مجموعه ای از خبرگان و متخصصان حوزه های شهرسازی، معماری و مرمت، بازآفرینی شهری و مدیریت شهری، به همراه ذی نفعان مرتبط با بافت تاریخی شهر تهران تشکیل می دهد و نمونه پژوهش به روش هدفمند انتخاب شده است. داده ها با اتکا به تحلیل اسناد و مدارک طرح ها و ضوابط، مشاهدات میدانی و گردآوری دیدگاه های خبرگان/ذی نفعان گردآوری و در ادامه، مؤلفه ها و ابعاد آسیب شناسی استخراج شده است. یافته ها حاکی از آن است که در طرح های مورد بررسی، مهم ترین کاستی ها عمدتاً در حوزه های توجه ناکافی به هویت و معنای مکان، عدم انطباق با ساختار فضایی - تاریخی، ضعف در سازوکارهای مشارکت و اجماع سازی میان ذی نفعان، و نیز ناپیوستگی میان اهداف مصوب و الزامات اجرا نمود می یابد. نتایج تحقیق نشان می دهد به کارگیری زمینه گرایی انتقادی، به عنوان چارچوبی تحلیلی - هنجاری، می تواند مبنای بازنگری در فرآیند تهیه و اجرای طرح ها، ارتقای هم سویی مداخلات با ویژگی های زمینه ای و در نهایت افزایش کارآمدی و مقبولیت اجتماعی برنامه های بازآفرینی در بافت تاریخی تهران باشد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت تاریخی تهران، زمینه گرایی انتقادی، آسیب شناسی طرح های شهری، هویت مکان

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 (دبیا، ۱۳۷۹). از دیدگاه تئوری انتقادی باید به فرهنگ محلی نه تنها به عنوان چیزی که نسبتاً 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 توأمان 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 را در نظر گرفتن ضرورت ارتقا کیفیت محیط زیست و ارائه خدمات جمعی به شهروندان را به عهده دارد. و طراحی شهری عمدتاً 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 (تقفی 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 فعالیت) 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، تأثیرات 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 گری 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 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 کاربرست اصول زمینه گرایی انتقادی به آسیب شناسی در طرح های شهری و مورد مطالعه طرح های بازآفرینی بافت تاریخی تهران بپردازد.

مبانی نظری

آسیب شناسی طرح های شهری به معنای بازخوانی انتقادی فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری با هدف شناسایی نقاط ضعف نظری، روشی و اجرایی آن هاست و در ادبیات پژوهشی ایران معمولاً با تاکید بر غلبه نگاه کالبدی بر ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهر مطرح می شود، به گونه ای که این شیوه موجب حرکت شالوده اصلی شهرها به سمتی نامتناسب با نیازهای واقعی ساکنان شده است. این نوع آسیب شناسی صرفاً نقد فنی نیست، بلکه بازخوانی مبانی معرفت شناختی است که طراحان و برنامه ریزان بر پایه آن به فضا و مکان می نگرند؛ و از همین روست که در دهه های اخیر مفهوم زمینه یا بافت به عنوان یکی از محوری ترین مقولات نقد طراحی شهری مطرح شده است. زمینه در این معنا صرفاً به عوامل کالبدی و بصری محدود نمی شود بلکه شبکه ای از روابط تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و ادراکی را در بر می گیرد که هر مداخله طراحانه ناچار در دل آن رخ می دهد. نادیده گرفتن این شبکه روابط، به گفته بسیاری از پژوهشگران، ریشه اصلی بسیاری از آسیب های کالبدی و اجتماعی طرح های شهری معاصر است.

ریشه های نظری بحث زمینه گرایی را باید در واکنش به مدرنیسم متاخر و اندیشه برنامه ریزی جامع و از بالا به پایین جستجو کرد. کالین رو و فرد کوئتر^۱ (۱۹۷۸) در اثر تاثیرگذار خود با عنوان کلاژ شهر با نقد بنیادین رویکردهای قطعیت گرا و همگن ساز مدرنیسم، شهر را نه محصول یک اراده واحد و آرمان شهری بلکه بستری چندلایه و شکل گرفته از نیروهای متنوع تاریخی، فرهنگی و اجتماعی معرفی کردند و بر ادغام روایت های متکثر شهری، در تقابل با فرمالیسم سخت گیرانه مدرنیسم، تاکید ورزیدند. از نگاه ایشان طراحی مبتنی بر زمینه به معنای هماهنگ سازی توسعه های جدید با محیط پیرامون، بهره گیری از مصالح بومی و احترام به سبک های معماری سنتی است، به گونه ای که فضاهای شهری بتوانند به جای تحمیل نظم یكدست و ناهمخوان، ترکیبی از سبک ها و دوره های تاریخی گوناگون را در خود جای دهند (بوکی^۲، ۲۰۲۴). این رویکرد که بعدها به نام مکتب زمینه گرایی شناخته شد، نه صرفاً یک تکنیک فرم دهی بلکه روشی برای خوانش شهر به مثابه متن بود که در آن هر عنصر معماری در پیوند با بافت اطراف خود معنا می یابد.

با این حال، پژوهش های متاخرتر نشان می دهند که میراث نظری کالین رو در برخورد با شهر قرن بیست و یکم دستخوش نوعی تقلیل گرایی شده است. ابرو بینگول در پژوهشی مفصل نشان می دهد که زمینه گرایی رو در ابتدا بنیانی ایدئولوژیک و چندلایه داشت که از دیدگاه های چشم انداز شهری، نقد کارل پوپر بر علم و جامعه تقلیل گرا، تحلیل تاریخی رودولف ویتکاور و روان شناسی گشتالت الهام می گرفت، اما با ظهور ساختار چندلایه و پاره پاره شهر معاصر در دهه هشتاد میلادی و اثرگذاری پساساختارگرایی بر نظریه معماری، این غنای مفهومی تضعیف شد و ابزارهای صوری قدرتمند زمینه گرایی عمدتاً به تحلیل ساده شکل و زمینه در پروژه های طراحی شهری امروز فروکاسته شد (بینگول^۳، ۲۰۲۰). به باور او، خوانش پویایی های شهر معاصر از طریق چارچوبی غنی همچون زمینه گرایی رو، نشانه انسجام است نه محدودیت یا کلی گرایی، و این رویکرد می تواند بافت چندبعدی و ریخت شناسی پیچیده شهر معاصر را در مقیاس های جهانی، منطقه ای و محلی قابل خوانش سازد (بینگول^۴، ۲۰۲۰). این نقد دقیقاً همان نقطه ای است که مفهوم زمینه گرایی انتقادی از دل آن سر برمی آورد؛ رویکردی که نمی خواهد به تقلید صوری از بافت بسنده کند، بلکه در پی بازسازی پیوند معنایی، اجتماعی و اقتصادی طرح با زمینه آن است.

زمینه گرایی انتقادی در معماری و شهرسازی پیوند نزدیکی با مفهوم منطقه گرایی انتقادی دارد که کنت فرمپتون در مقاله تاثیرگذار خود با عنوان به سوی منطقه گرایی انتقادی: شش نکته برای معماری مقاومت صورت بندی کرد، هرچند اصطلاح منطقه گرایی انتقادی پیش تر توسط الکساندر ترونیس و لیان لوفور ابداع شده بود. فرمپتون شش اصل را برای معماری مقاومت برمی شمارد که از جمله آن ها می توان به بازشناسی فرهنگ و تمدن از طریق توجه به زمینه، پیوند دادن هویت منطقه ای 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 خصلت های محلی و بازتفسیر آن ها در قالبی معاصر، شکلی از دیالکتیک ناهمگون میان فرهنگ و طبیعت، عرصه عمومی و خصوصی بیافریند که فرمپتون آن را شاعرانگی مکان آگاه می نامد. نکته کلیدی در این رویکرد آن است که زمینه صرفاً

^۱ Rowe, C., & Koetter, F.

^۲ bookey

^۳ Bingöl

^۴ Kurt et al

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 صرفاً 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، عمدتاً 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 همین‌طور، 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 صرفاً 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، دقیقاً همان چیزی است که زمینه‌گرایی انتقادی در پی افشای آن است، چرا که چنین فرایندی زمینه اجتماعی-اقتصادی 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 اجرایی 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 صرفاً شکل هندسی طرح (لینچ^۱، 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

^۱ Lynch

فرم شهری بر این نکته تاکید کرد که فرم کالبدی شهر بازتاب مستقیم نظام های فرهنگی، اجتماعی و رفتاری ساکنان است و طراحی شهری بدون شناخت این نظام ها به تولید فضاهایی بیگانه با شیوه زندگی واقعی مردم می انجامد. این سه اثر کلاسیک هرچند به طور مستقیم درباره زمینه گرایی انتقادی نیستند، اما پایه های نظری ای فراهم می آورند که زمینه گرایی انتقادی بر آن ها بنا شده است، چرا که هر سه بر پیوند ضروری میان فرم کالبدی، ادراک انسانی و ساختار اجتماعی-فرهنگی تاکید می ورزند.

جمع بندی این مباحث نشان می دهد که آسیب شناسی طرح های شهری، وقتی با عینک زمینه گرایی انتقادی بازخوانی شود، از سطح توصیف ظاهری کاستی های کالبدی فراتر می رود و به تحلیل ریشه های رابطه میان طرح، قدرت، سرمایه و بافت زیسته می رسد. همان گونه که جان رنه شورت در نظریه شهری: ارزیابی انتقادی نشان می دهد، فهم شهر معاصر مستلزم درک پیوندهای گسترده میان تحولات اجتماعی-اقتصادی، مدرنیته، سرمایه داری و پدیده جهانی شدن است، و هیچ طرح شهری را نمی توان بدون در نظر گرفتن این شبکه روابط پیچیده ارزیابی کرد (شورت، ترجمه زیاری، مهدی نژاد، و پرهیز، ۱۳۸۸). زمینه گرایی انتقادی در این معنا نه بازگشت نوستالژیک به سنت و نه تسلیم کامل در برابر جهانی شدن، بلکه موضعی دیالکتیکی است که می کوشد میان هویت محلی و ضرورت های معاصر شهری تعادلی پویا و همواره در حال بازتعریف برقرار سازد. آسیب شناسی طرح های شهری ایران نیز تنها زمانی می تواند از سطح نقدهای پراکنده فراتر رود که این چارچوب نظری چندلایه، یعنی توجه هم زمان 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 می دهد که بازآفرینی شهری در بافت های تاریخی زمانی موفق خواهد بود که در چارچوبی زمینه محور و انتقادی تعریف شود؛ یعنی مداخله ای که نه به تقلید صوری از گذشته بسنده کند و نه به الگوهای جهانی بی تفاوت به بستر تن دهد، بلکه با درک عمیق از زمینه تاریخی، اجتماعی و فرهنگی، به خلق فضایی معاصر، پایدار و هویت مند بینجامد. بدین ترتیب، چارچوب نظری این پژوهش بر هم نشینی دو بنیان استوار است: نخست، منطقه گرایی انتقادی به عنوان مبنای هویتی و فرهنگی مداخله؛ و دوم، بازآفرینی شهری پایدار به عنوان سازوکار اجرایی و چندبعدی تحول، که از رهگذر مشارکت اجتماعی، تقویت سرمایه اجتماعی، ارتقای کیفیت کالبدی و پایداری اقتصادی، امکان احیای پایدار بافت های تاریخی را فراهم می آورد.

مطالعات مرتبط با زمینه گرایی انتقادی در معماری و شهرسازی نشان می دهد که این رویکرد به عنوان چارچوبی برای تقویت ارتباط میان معماری و بستر فرهنگی و مکانی مطرح شده است. داناسالم محمد (۱۳۹۲) در مقاله «منطقه گرایی انتقادی: رویکردی در بررسی تعامل معماری و بستر فرهنگی» بیان می کند که در ادبیات معماری معاصر رویکردهای مختلفی برای تبیین رابطه فرهنگ و معماری وجود دارد که از جمله آن ها می توان به زمینه گرایی، بومی گرایی، سنت گرایی و انسان گرایی اشاره کرد. وی با تأکید بر نظریه منطقه گرایی انتقادی کنت فرامپتون، نشان می دهد که معماری می تواند با بهره گیری از ویژگی های فرهنگی، جغرافیایی و اقلیمی هر منطقه، ضمن پاسخ گویی به نیازهای معاصر، هویت محلی را نیز حفظ کند. همچنین روشن آزاده (۱۳۹۵) در پژوهشی درباره اصول حاکم بر زمینه گرایی انتقادی در بافت های تاریخی بیان می کند که توجه به فناوری های بومی در کنار فناوری های نوین، توجه به باورها و فرهنگ محلی، تجربه حضور در مکان و درک اقلیم از مهم ترین اصول تحقق معماری زمینه گرا است. نتایج این مطالعات نشان می دهد که زمینه گرایی انتقادی می تواند چارچوبی مناسب برای ایجاد تعادل میان هویت بومی و نیازهای معماری معاصر فراهم کند.

در حوزه بازآفرینی شهری نیز پژوهش های متعددی به بررسی ابعاد و شاخص های مؤثر بر بهبود کیفیت بافت های شهری پرداخته اند. 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 مؤلفه های 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 مجموعه ای از سیاست های پشتیبان در حوزه های اجتماعی و مدیریتی است. همچنین صفری و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص های بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمد میانی شهری» با مطالعه شهر رشت، به تحلیل شاخص های تأثیرگذار در بازآفرینی پرداختند. نتایج این تحقیق نشان داد که شاخص هایی مانند اختلاط کاربری ها، توسعه انرژی های تجدیدپذیر، ارتقای خدمات ایمنی، تقویت مراکز محله و افزایش مشارکت مردمی از مهم ترین عوامل مؤثر در موفقیت فرایند بازآفرینی شهری هستند.

برخی مطالعات نیز به نقش عوامل اجتماعی، فرهنگی و مدیریتی در بازآفرینی بافت های شهری تاریخی پرداخته اند. احمدی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان «تحلیلی بر جایگاه سرمایه های اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی» با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری نشان دادند که سرمایه اجتماعی، به ویژه مؤلفه هایی مانند اعتماد، هنجارها و ارزش های اجتماعی، تأثیر قابل توجهی بر موفقیت

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 ارائه شده است. بر این اساس در وهله نخست ویژگی جمعیت‌شناسی این گروه موردبررسی قرار گرفته است:

جدول ۱- ویژگی‌های خبرگان تحقیق

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

یافته ها

فاز کیفی تحقیق: شناسایی مؤلفه های آسیب شناسی طرح های بازآفرینی

در آسیب شناسی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران، شناسایی ابعاد و مؤلفه ها بر اساس سه منبع مکمل صورت می گیرد. نخست، ابعاد و مؤلفه های مبتنی بر پیشینه تجربی تحقیق که بر پایه مطالعات پیشین و تجربه های مستند، بنیان تحلیلی را فراهم می آورد. دوم، ابعاد و مؤلفه های استخراج شده از مصاحبه ها با خبرگان و ذی نفعان که برداشت های تخصصی و بینش های زمینه ای را منعکس می کند و اغلب فراتر از اطلاعات کمی قابل دستیابی است. سوم، ابعاد و مؤلفه های برگرفته از اسناد قانونی و سیاست های شهری که هماهنگی با الزامات حقوقی، سازوکارهای حکمرانی و برنامه های راهبردی توسعه را تضمین می نماید. ترکیب این سه منبع، ساختاری تحلیلی و جامع را پدید می آورد که امکان شناخت همه جانبه عوامل مؤثر بر موفقیت یا ناکامی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی تهران را فراهم می سازد.

ابعاد و مؤلفه های مبتنی بر پیشینه تجربی تحقیق

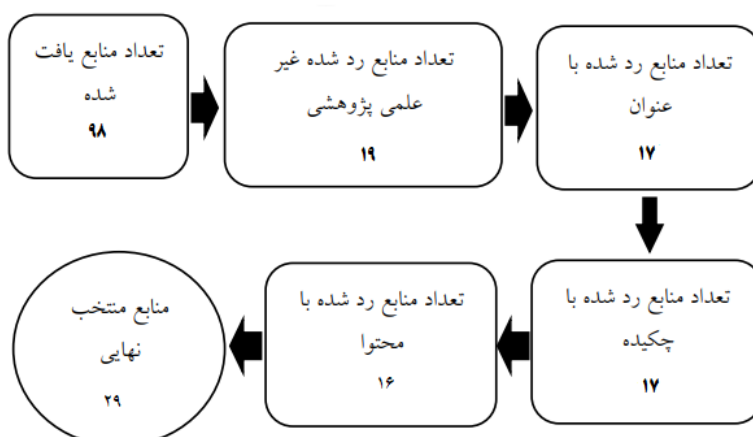
بازآفرینی بافت های تاریخی شهری، به ویژه در شهرهایی مانند تهران، فرایندی پیچیده و چندبعدی است که نیازمند توجه همزمان به هویت تاریخی، نیازهای معاصر و الزامات توسعه پایدار است. باوجود تلاش های گسترده برای احیای این بافت ها، شواهد پژوهشی و تجربی نشان می دهد که بسیاری از این طرح ها با چالش های جدی در حوزه های مفهومی، مدیریتی، اجرایی و پیامدی مواجه اند. مرور نظام مند پیشینه پژوهش در این زمینه، امکان شناسایی و طبقه بندی مؤلفه های آسیب شناسی را فراهم می کند و زمینه ای برای طراحی چارچوبی جامع و بومی شده به منظور ارزیابی کیفی و کمی عملکرد طرح های بازآفرینی ایجاد خواهد کرد. در این پژوهش، با بهره گیری از یافته های مطالعات داخلی و بین المللی، مؤلفه های اصلی و فرعی آسیب شناسی استخراج و مبنای توسعه مدلی کارآمد برای بهبود سیاست گذاری و اجرای طرح های بازآفرینی در بافت تاریخی تهران قرار می گیرد.

در این راستا پس از چندین مرتبه بازبینی و پالایش مقالات علمی پژوهشی و پایان نامه ها تعدادی از منابع رد می شوند و در فرایند تحلیل موردبررسی قرار نمی گیرند. روش نمونه گیری مطالعات در این پژوهش نمونه گیری هدفمند است و برای انتخاب متون مناسب از دو معیار «ملاک های ورود» و «ملاک های خروج» استفاده شده است. برای تعیین دقت، اعتبار و اهمیت و نیز به منظور ارزیابی و گزینش دقیق تر پژوهش های موردبررسی، از ملاک های ورود و خروج استفاده شده است. در این مرحله پس از ۴ مرحله پالایش، از میان ۱۲۳ مطالعه، ۹۴ مطالعه، حذف و ۲۹ پژوهش برای تجزیه و تحلیل اطلاعات انتخاب گردید.

ملاک های ورود: در این رساله، معیارهای ورود به معیارهایی گفته می شود که بر اساس آن، پژوهش موردنظر وارد مطالعه می شود.

ملاک های خروج: فیلتر یا صافی دوم در انتخاب مطالعات مناسب ملاک های خروج هستند.

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



شکل ۱- مراحل انتخاب چک لیست پژوهش های مورد مطالعه از پایگاه اطلاعاتی منتخب

با توجه به موارد فوق، در جدول زیر مقوله های اصلی و فرعی مندرج در پیشینه تجربی تحقیق استخراج شده است.

جدول ۲- مؤلفه های اصلی و فرعی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی در مطالعات پیشین

ردیف	منبع	مؤلفه های آسیب شناسی شناسایی شده	کشور/شهر	عنوان مطالعه
------	------	----------------------------------	----------	--------------

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 شریفیه: 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-کولوژیک، 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	فرا تحلیل 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، ناکافی بودن 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 بازارش 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.

۱۳	گودرزی ^۱ و همکاران (۲۰۲۲)	تعارض سنت/معاصر، بازآفرینی مبتنی بر هویت، خطر تجاری سازی میراث، تغییر ساختار مکانی-فضایی	تهران	بازآفرینی مبتنی بر سنت در ساختارهای فضایی محله های معاصر: مطالعه موردی شهر تهران، ایران
۱۴	بهنداز و همکاران (۱۴۰۱)	نابرابری فضایی، تبعات اجتماعی بازآفرینی، ضعف خدمات، کمبود عدالت توزیع سرمایه گذاری	تهران	تحلیل احیای بافت های قدیمی شهری با رویکرد عدالت فضایی: مطالعه موردی محله نعمت آباد، منطقه ۱۹ تهران
۱۵	یوسفی و همکاران (۱۴۰۰)	فروپاشی کالبدی، مشکلات امنیتی-اجتماعی، نامتناسبی طرح ها با نیازهای محلی، فقدان مشارکت مردمی، فرسودگی کالبدی، فقر خدمات، ازدست رفتن هویت، مشارکت ناکافی، مسائل مالکیتی و مالی	تهران	بازآفرینی شهری، مطالعه موردی: محله هرنندی (دروازه غار) شهر تهران
۱۶	رضایی و همکاران (۲۰۲۰)	تجدید سیمای شهری اما هم زمان خطر کالا-سازی میراث، فشار بر سکونت محلی، تغییر کاربری کسب و کارهای سنتی	تهران	اثرات بازآفرینی شهری با محوریت گردشگری بر بخش تاریخی تهران، ایران
۱۷	میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱)	ضعف هماهنگی بین ذی نفعان، نقش نهادهای فقدان فرآیند اجرایی روشن، مسائل مالکیتی	ایران	ذینفعان کلیدی و فرآیندهای عملیاتی در بازآفرینی بافت های تاریخی شهری در ایران
۱۸	ارباب ^۲ و همکاران (۲۰۲۰)	ناکافی بودن مشارکت، ضعف در فرآیندهای مشارکتی، پیامدهای اجتماعی بازآفرینی	تهران	به سوی برنامه ریزی و توسعه شهری مبتنی بر مشارکت: ارزیابی احیای مشارکتی در محله عودلاجان میانی تهران
۱۹	داها و شفعی (۱۴۰۳)	ضعف سیاست گذاری، نیاز به بازنگری راهبردی، مسائل تملک و مالکیت، فقدان سرمایه گذاری هدفمند، ضعف ارزیابی اثر، فقدان شاخص های پایش، نبود شفافیت در تصمیم گیری ها	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	فرا تحلیل موانع تحقق پذیری طرح های بازآفرینی شهری در ایران
۲۱	ملکی (۱۳۹۸)	ترکیب مرمت و بازطراحی، نیاز به تفکیک فضاها، خطر حذف اقشار کم درآمد	تهران	بازآفرینی محله ای پایدار (در محله عودلاجان میانی منطقه ۱۲ تهران)
۲۲	قربانلو و همکاران (۱۴۰۱)	فقر زیرساخت، چالش های اجتماعی-اقتصادی، نیاز به طرح های محله محور	تهران	تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه های اجتماعی در فضاها ی پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران)
۲۳	پوراحمد و همکاران (۱۴۰۱)	خلأ نظری در اعمال سیاست ها، 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 بنیان های 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 طرح های بازآفرینی	ایران	آسیب شناسی منظر شهری در بافت تاریخی

۱ Goudarzi

۲ Arbab

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 (مورد مطالعه: محله قلعه وکیل آباد شهر مشهد)
۲۸	رضایی و سعادت (۲۰۲۰)	زمین‌فروشی/سفته‌بازی زمین، جابه‌جایی سکونت، 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 پرداخته شده 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 مینا	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)، دها 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)

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)
زیست محیطی- پایداری	شاخص های پایداری محیطی و اکولوژیک	حاتمی نژاد و بهادری (۱۴۰۴)، داها و شفعی (۱۴۰۳)، حیدری و همکاران (۱۴۰۱)

در فرآیند بازآفرینی بافت های تاریخی شهری، شناسایی و دسته بندی دقیق مؤلفه های آسیب شناسی از اهمیت بالایی برخوردار است، چرا که این مؤلفه ها زمینه ساز فهم چالش ها و موانع اصلی در مسیر حفظ، احیا و توسعه پایدار این بافت ها محسوب می شوند. بر اساس مرور سیستماتیک مطالعات علمی معتبر و تجربیات میدانی متعدد، مؤلفه های آسیب شناسی در پنج بعد اصلی اقتصادی-مالی، اجتماعی-فرهنگی، مدیریتی-نهادی، کالبدی-عملکردی و زیست محیطی-پایداری طبقه بندی شده اند که هر یک شامل مؤلفه های کلیدی و فرعی مرتبط با ویژگی ها و مشکلات خاص بافت تاریخی است. مدل مفهومی پیش رو با نمایش این ابعاد و مؤلفه ها، تصویری از تعامل و اهمیت نسبی هر مؤلفه در روند بازآفرینی نمایان می سازد.



شکل ۲- ابعاد حاصل از مرور بر پیشینه تحقیق

۴-۱-۲- ابعاد و مؤلفه های مبتنی بر مصاحبه با خبرگان

مرحله اول: کدگذاری باز^۱

در این مرحله جملات کلیدی مصاحبه ها استخراج و برچسب گذاری شده است:

جدول ۵- 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	آسیب شناسی - نقشه راه	آسیب شناسی در بافت تاریخی، حکم نقشه راه را دارد
مصاحبه ۲ و ۵ و ۱	هشدار نسبت به سطحی نگری	ضرورت آسیب شناسی عمیق	بدون آسیب شناسی، پروژه های بازآفرینی سطحی می شوند

مصاحبه ۳ و ۸	توجه به گذشته و سیاست‌ها	ریشه تاریخی مشکلات	بسیاری از چالش‌ها به سیاست‌های گذشته برمی‌گردد
مصاحبه ۱ و ۵	تعامل شهروندان	مشارکت اجتماعی	افزایش تعامل همسایگی، تقویت مشارکت ساکنان
مصاحبه ۱ و ۲	تقویت روابط اجتماعی	فضاهای اجتماع محور	ایجاد فضاهای اجتماع محور
مصاحبه ۳ و ۵	جذابیت برای سکونت پایدار	انتخاب‌پذیری محله	محله به محل زندگی انتخابی تبدیل شود
مصاحبه ۱ و ۹	تقویت مشاغل خرد	رونق اقتصادی محلی	رشد کسب‌وکارهای محلی
مصاحبه ۲	رشد اقتصادی شهری	اشتغال و تجارت	افزایش تجارت محلی، کاهش نرخ بیکاری
مصاحبه ۳	منبع درآمد پایدار	گردشگری شهری	فعال شدن صنعت گردشگری شهری
مصاحبه ۱ و ۸ و ۹	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 و نقل محلی
مصاحبه ۱ و ۴	شاخص‌های محیط‌زیست	پایداری محیطی	فضای سبز، کیفیت هوا، مدیریت پسماند
مصاحبه ۴	استفاده پایدار	صرفه‌جویی منابع	کاهش مصرف انرژی، بازچرخانی آب
مصاحبه ۴ و ۸	حفظ منابع آبی	مدیریت آب	سیستم‌های جمع‌آوری آب باران
مصاحبه ۵ و ۶	ناکارآمدی حکمرانی	ضعف نهادی	نبود هماهنگی میان سازمان‌ها، کمیود بودجه
مصاحبه ۱ و ۳ و ۴ و ۷ و ۱۰	مشارکت تصمیم‌سازی	نقش نهادها	نهادهای مشورتی و تخصصی
مصاحبه ۲ و ۷ و ۸	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.

جدول ۶- طبقه‌بندی مفاهیم حاصل از مرور بر متون حاصل از مصاحبه

توضیح	کدهای باز مرتبط	مؤلفه‌های فرعی	بعد 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 اجتماع محور 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 صنایع دستی 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

این بعد بر پایداری زیست محیطی 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 -بهبودسازی مصرف انرژی و سوخت -مدیریت آب و بازچرخانی -استفاده از مصالح پایدار -توسعه حمل و نقل سبز (پیاده‌رو/دوچرخه)	منافع زیست محیطی
این بعد بر چالش‌ها و الزامات مدیریتی و نهادی بازآفرینی تاکید 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.

جدول ۷- طبقه‌بندی ابعاد و مؤلفه‌های شناسایی شده 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 کسب و کار 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، بهبودسازی انرژی، مدیریت آب، مصالح پایدار، حمل و نقل سبز	منافع زیست محیطی	
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 شناسایی شده 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، زیست محیطی-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:

۱. سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۹۳ هیئت وزیران)

- 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.

۲. 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.

۳. 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.

○ ماده ۶: اقدام بر اساس منافع عمومی، مشارکت مردمی، مقاوم سازی، حمایت از بخش غیردولتی، اعطای تسهیلات، ساماندهی مناطق جنگ زده.

۴. آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (مصوب ۱۳۹۷/۳/۲۰ هیئت وزیران)

○ 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، سکونتگاه های غیررسمی.

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

○ تعریف طرح ویژه حفاظت و احیای بافت تاریخی- فرهنگی با مشارکت ذی نفعان.

○ مواد ۲ و ۳: تهیه، تصویب و اجرای طرح های ویژه حفاظت.

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

○ اجازه عملیات آماده سازی، محوطه سازی، تأمین خدمات و تکمیل واحدها در طرح های بازآفرینی و احیای بافت های فرسوده و تاریخی.

۸. ابلاغ ضوابط عمومی حفاظت از بافت های تاریخی توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی (در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری).

۹. تعاریف محدوده های تاریخی و فرهنگی در اسناد ملی بازآفرینی و قوانین مرتبط.

نتایج این بخش در قالب جداول زیر ارائه شده است:

جدول ۹- ابعاد و زمینه های قانونی در طرح های بازآفرینی

نقاط ضعف	نقاط قوت	زمینه قانونی	بُعد
- اجرای جزئی قوانین - چالش های میدانی متعدد - فقدان شاخص های کمی و کیفی ارزیابی	- شناسایی محدوده ها و تعیین حریم - تعیین ضوابط حفاظت و مرمت	قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی (مصوب ۱۳۹۸)	کالبدی
- ضعف اطلاع رسانی و مشارکت واقعی - مشارکت صوری و سطحی - بی توجهی به رویکردهای مشارکتی در سیاست های کلان	- تأکید بر مشارکت مردمی در تصمیم گیری ها	سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده (۱۳۹۹) قانون برنامه ششم توسعه (۱۳۹۹-۱۳۹۸)	اجتماعی
- عدم تفکیک شفاف بودجه - وابستگی شدید به اعتبارات دولتی - فقدان سازوکار جذب سرمایه گذاری خصوصی	- امکان اختصاص بودجه به پروژه های مرتبط با احیا	قانون بودجه سالانه کشور قانون برنامه ششم توسعه	اقتصادی
- بی توجهی به اثرات منفی زیست محیطی - فقدان استانداردهای زیست محیطی مشخص و الزام آور	- تأکید بر گردشگری پایدار و منظر فرهنگی	مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری (طرح های جامع و تفصیلی)	زیست محیطی

جدول ۱۰- ظرفیت ها و فرصت ها در طرح های بازآفرینی

فرصت های توسعه	ظرفیت موجود	حوزه
- گسترش شبکه گردشگری - برندسازی محلات تاریخی - کاربری های نوین (گالری، کافه، مراکز فرهنگی...)	محدوده های فرهنگی- تاریخی مصوب در ۱۶۸ شهر	میراث فرهنگی
- استفاده از فناوری نوین (اسکن سه بعدی، پهپاد، BIM) توسعه معماری پایدار و استفاده از مصالح بومی	وجود دستورالعمل ها و ضوابط یکپارچه مرمت و نوسازی	کالبدی
- افزایش سرمایه اجتماعی با مشارکت محلی - تقویت هویت محلی و حس تعلق	وجود فضاهای تاریخی- فرهنگی برای رویدادها	اجتماعی
- ترغیب سرمایه گذاری بخش خصوصی - ایجاد فرصت های شغلی پایدار	امکان جذب منابع ملی و بین المللی	اقتصادی

جدول ۱۱- چالش ها و موانع اجرایی در طرح های بازآفرینی

پيامدها	چالش ها	حوزه
-کندی اجرای پروژه ها- بروکراسی پیچیده- اتلاف منابع	ناهماهنگی بین وزارتخانه ها و شهرداری ها	مدیریتی
-پروژه های ناقص یا متوقف- کاهش کیفیت اجرا	تخصیص غیرشفاف و ناکافی بودجه	مالی
-ضعف در ارزیابی پیشرفت- تصمیم گیری غیرمبتنی بر شواهد	عدم استفاده از سامانه های پایش و داده های مستند	فنی
-کاهش اثربخشی طرح- ایجاد تنش اجتماعی	مقاومت برخی ساکنان نسبت به تغییر	فرهنگی
-تاخیر یا توقف طرح ها- افزایش هزینه های 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

جمع بندی ابعاد و مؤلفه های آسیب شناسی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران

در این پژوهش، شناسایی ابعاد و مؤلفه های مرتبط با آسیب شناسی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران بر پایه رویکردی چند منبعی انجام شد. ابتدا با مرور نظام مند پیشینه مطالعات داخلی و خارجی، چارچوب های نظری و تجارب عملی مرتبط استخراج گردید. سپس از طریق مصاحبه های عمیق و نیمه ساخت یافته با خبرگان حوزه های شهرسازی، میراث فرهنگی، مدیریت شهری و اقتصاد شهری، دیدگاه های تخصصی و تحلیلی گردآوری شد. در ادامه، تحلیل محتوای قوانین، آیین نامه ها، دستورالعمل ها و بخشنامه های رسمی ملی و محلی مرتبط با بازآفرینی شهری و حفاظت از بافت های تاریخی صورت گرفت تا الزامات حقوقی، سیاست های اجرایی و ساختارهای نهادی مؤثر شناسایی شود. ترکیب این سه منبع داده، ضمن پوشش ابعاد تاریخی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، زیست محیطی و مفهومی-ارزشی، زمینه تدوین مجموعه ای جامع از ابعاد و مؤلفه های تحقیق را فراهم ساخت.

جدول ۱۲- ابعاد و مؤلفه های آسیب شناسی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی شهر تهران

مؤلفه های فرعی	مؤلفه های اصلی	بعد اصلی
فرسودگی بناها و زیرساخت ها، ضعف خدمات شهری، تخریب فضاهای عمومی، نایمنی سازه ها	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 پیاده مداری، کمبود نورپردازی و مبلمان شهری، کاهش کیفیت منظر شهری	بهبود زیرساخت و فضا	
از بین رفتن ارزش های میراثی، تهدید هویت تاریخی، خطر تجاری سازی میراث	حفظ هویت تاریخی	تاریخی - میراثی
تعارض سنت/مدرن، نادیده گرفتن 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 نهادهای	مشارکت اجتماعی	اجتماعی - فرهنگی
کاهش سرمایه اجتماعی، ضعف انسجام اجتماعی، از بین رفتن شبکه های اجتماعی محلی	سرمایه اجتماعی	
تضعیف حس تعلق مکانی، کاهش انتخاب پذیری محله برای سکونت، افزایش بیگانگی اجتماعی	تعلق و هویت محلی	
مشکلات امنیتی-اجتماعی، افزایش تنش های اجتماعی، نارضایتی عمومی	امنیت و کیفیت اجتماعی	
افت عملکرد اقتصادی، کمبود اثرگذاری اقتصادی، کاهش اشتغال، ضعف صنایع دستی و بازارچه ها	کارکرد اقتصادی	اقتصادی - مالی
کمبود بودجه و توان اجرایی، تخصیص غیرشفاف بودجه، وابستگی شدید به دولت، نبود مدل های پایدار تأمین مالی	منابع مالی	
فشارهای بازار، زمین فروشی و سفته بازی، تغییر کاربری نامناسب، تهدید هویت ناشی از تجاری سازی	فشار بازار و تجاری سازی	
ضعف جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی، کمبود سرمایه گذاری هدفمند، ریسک مالی بالا	سرمایه گذاری	
ضعف حکمرانی و مدیریت، بی ثباتی نهادی، نبود انسجام بین بخشی، سیاست های ناکافی	حکمرانی و سیاست گذاری	مدیریتی - نهادی
نبود الگوی اجرایی روشن، طرح های سطحی و کوتاه مدت، نبود پایش و ارزیابی مؤثر	فرآیندها و برنامه ریزی	
ناهماهنگی بین وزارتخانه ها و شهرداری ها، ضعف تعامل ذی نفعان، تعارض منافع نهادی	هماهنگی نهادی	
مشکلات حقوقی و مالکیتی، نبود شفافیت در قوانین، پیچیدگی تعدد مالکان، تعارض قوانین	مسائل قانونی و مالکیتی	
فقدان استانداردهای زیست محیطی الزام آور، بی توجهی به اثرات منفی پروژه ها (ترافیک، پسماند، آلودگی)	شاخص های محیطی	

زیست محیطی - پایداری	منابع و انرژی	ضعف مدیریت منابع آب، مصرف انرژی بالا، کمبود استفاده از مصالح پایدار، نبود حمل و نقل سبز
	کیفیت محیط زیست	کاهش کیفیت هوا و صوتی، کمبود فضای سبز و اکوسیستم محلی، مدیریت ناکافی پسماند
ابعاد ارزشی - مفهومی	اهمیت آسیب شناسی	آسیب شناسی و نقشه راه، قلب فرایند، شناسنامه بافت، تشخیص پزشکی
	منافع اجتماعی	تقویت تعامل همسایگی، افزایش سرمایه اجتماعی، برگزاری رویدادها، افزایش امنیت محله
	منافع اقتصادی	رونق کسب و کارهای محلی، رشد گردشگری، اشتغال زایی، افزایش ارزش ملک
	منافع کالبدی	مرمت و حفاظت، مقاوم سازی، بهبود شبکه حمل و نقل محلی، نورپردازی و ایمنی فضا
	منافع زیست محیطی	توسعه فضای سبز، کاهش مصرف انرژی، بازچرخانی آب، مدیریت منابع پایدار
	حکمرانی و فرایند	ضعف نهادی، نقش نهادهای مشورتی، کمبود منابع مالی، ضرورت پایش پروژه ها

ابعاد مختلف آسیب شناسی طرح های بازآفرینی بافت تاریخی تهران در قالب هفت محور اصلی شناسایی شده اند که هر یک شامل مؤلفه های متعدد هستند. در بعد کالبدی - عملکردی مهم ترین چالش ها شامل فرسودگی بناها و زیرساخت ها، ضعف خدمات شهری و طراحی ناکارآمد است که در کنار کمبود زیرساخت ها و مرمت ناکافی بناهای ارزشمند، کیفیت محیط شهری را کاهش می دهد. در بعد تاریخی - میراثی تهدید هویت و اصالت بافت، تغییر کاربری های نامناسب و تجاری سازی میراث از مهم ترین آسیب ها محسوب می شوند. بعد اجتماعی - فرهنگی بیشتر به مسائل مشارکت مردمی، کاهش سرمایه اجتماعی، تضعیف حس تعلق و افزایش مشکلات امنیتی - اجتماعی می پردازد. در بعد اقتصادی - مالی نیز کمبود منابع مالی، ضعف در جذب سرمایه گذاری و فشارهای بازار از چالش های اصلی هستند. بعد مدیریتی - نهادی بر مشکلات حکمرانی، نبود الگوی اجرایی روشن، ناهماهنگی نهادی و تعارض های قانونی - مالکیتی تأکید دارد. همچنین بعد زیست محیطی - پایداری شامل ضعف مدیریت منابع و انرژی، کاهش کیفیت محیط زیست و فقدان استانداردهای زیست محیطی است. نهایتاً در بعد ارزشی - مفهومی، اهمیت آسیب شناسی به مثابه نقشه راه، همراه با منافع اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی و لزوم تقویت حکمرانی و فرایندهای پایش برجسته شده است. این طبقه بندی جامع می تواند مبنایی برای تحلیل انتقادی و تدوین راهبردهای بازآفرینی در بافت تاریخی تهران باشد.



شکل ۳- مدل مفهومی اولیه

فاز کمی تحقیق: اولویت بندی مؤلفه های طرح های 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 پرسشنامه ها استفاده شده که با توجه به ضریب به دست آمده (۰/۹۲۹) و به دلیل اینکه از ۰/۷ بالاتر است؛ لذا پرسشنامه و ابزار سنجش از پایایی قابل قبولی برخوردار است.

با توجه به این که مؤلفه ها در هفت دسته تقسیم بندی شده اند و این هفت دسته عبارتند از: مؤلفه های کالبدی - عملکردی، تاریخی - میراثی، اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی - مالی، مدیریتی - نهادی، زیست محیطی - پایداری، ابعاد ارزشی - مفهومی؛ ابتدا به تحلیل ارزشی این مؤلفه ها پرداخته می شود و رتبه بندی آن ها مطابق با آزمون فریدمن انجام می گردد.

جدول ۱۳- نتایج امتیازدهی مؤلفه های اصلی تحقیق

مؤلفه سطح اهمیت	کالبدی - عملکردی	تاریخی - میراثی	اجتماعی - فرهنگی	اقتصادی - مالی	مدیریتی - نهادی	زیست محیطی - 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 می دهد که چگونه ۱۰ خبره، سطح اهمیت هر یک از ابعاد را بر اساس طیف هفت گانه «اصلاً» تا «بسیار مهم» ارزیابی کرده اند. در این توزیع، هر عدد نشان دهنده تعداد خبرگانی است که آن سطح اهمیت را برای یک بعد خاص انتخاب کرده اند. به عنوان مثال، برای بعد کالبدی-عملکردی، ۱ خبره آن را «متوسط»، ۳ خبره آن را «زیاد»، ۵ خبره «خیلی زیاد» و ۱ خبره «بسیار مهم» دانسته اند؛ این ترکیب نشان دهنده اجماع نسبی بر اهمیت بالا این بعد، همراه با اختلاف نظرهای جزئی در شدت اهمیت است.

در این جدول، هر ستون یکی از ابعاد اصلی آسیب شناسی را نشان می دهد که در پژوهش حاضر شناسایی شده اند. این ابعاد خود مجموعه ای از مؤلفه های جزئی تر را پوشش می دهند، مانند فرسودگی و کیفیت کالبدی، حفظ هویت تاریخی، مشارکت اجتماعی، منابع مالی، حکمرانی، شاخص های محیطی و منافع اجتماعی-اقتصادی. هر سطر نیز یکی از سطوح اهمیت طیفی از «اصلاً» تا «بسیار مهم» را نشان می دهد و اعداد داخل جدول مشخص می کنند چند خبره آن سطح را برای بعد مورد نظر برگزیده اند.

کارکرد اصلی این جدول، ارائه تصویری شفاف از پراکندگی دیدگاه ها میان خبرگان و میزان توافق یا اختلاف نظر آنان است. بررسی این داده ها نشان می دهد که برخی ابعاد، مانند تاریخی-میراثی و ابعاد ارزشی-مفهومی، گرایش بیشتر به سطوح اهمیت بسیار بالا دارند، در حالی که ابعاد دیگر مانند اقتصادی-مالی و زیست محیطی-پایداری تنوع بیشتری در سطح های ارزیابی مشاهده می شود. این پراکندگی برای تحلیل و اولویت بندی اقدامات بازآفرینی اهمیت دارد، زیرا هم میزان حساسیت خبرگان نسبت به هر بعد را نشان می دهد و هم حوزه هایی را که نیاز به اجماع یا بحث بیشتر دارند مشخص می نماید.

محتوای این ارزیابی بیانگر نوع نگاه خبرگان به حوزه های مختلف بازآفرینی بافت تاریخی تهران است. به طور مثال، بالابودن تعداد انتخاب ها در سطوح خیلی زیاد و بسیار مهم برای بعد تاریخی-میراثی نشان دهنده حساسیت بالا به حفظ ارزش های تاریخی و فرهنگی است. در مقابل، پراکندگی بیشتر انتخاب ها در بعد اقتصادی-مالی می تواند بیانگر وجود دیدگاه های متفاوت در خصوص نحوه و میزان توجه به توسعه اقتصادی در کنار اهداف اجتماعی و فرهنگی باشد. به همین ترتیب، بعد زیست محیطی-پایداری با ترکیبی از انتخاب های متوسط تا بالا نشان می دهد که اگر چه اهمیت مسائل محیطی پذیرفته شده، اما در مقایسه با ابعاد میراثی و کالبدی هنوز به سطح اجماع کامل نرسیده است. این تحلیل ها کمک می کند تا برنامه ریزی بازآفرینی با شناسایی نقاط قوت و شکاف ها دقیق تر انجام شود.

بررسی عملی بافت‌های تاریخی تهران

در این قسمت بر اساس مؤلفه‌های شناسایی شده، 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:



شکل ۴- تصویر (۱) بافت تاریخی در شهر تهران (تهران، چهارراه سبزو)

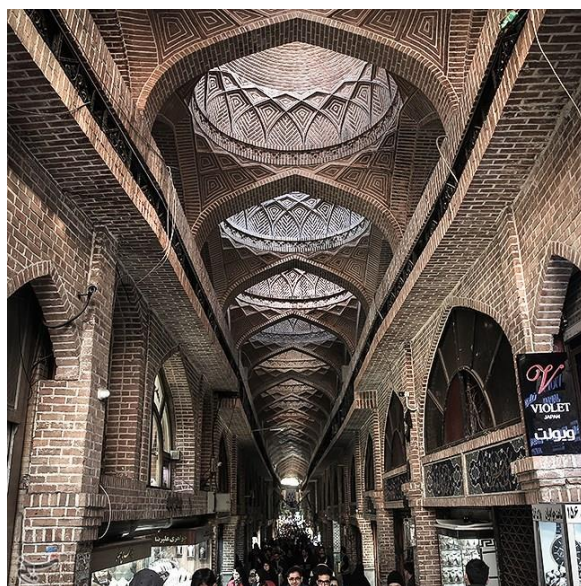
تصویر موردبررسی نمایی از یکی از بافت‌های تاریخی شهر تهران را نشان می‌دهد که در آن بناهای آجری فرسوده، مغازه‌های کوچک محلی و حضور مردم در فضا قابل مشاهده است. ترکیب معماری سنتی با وضعیت فرسوده و کمبود زیرساخت‌های شهری، چهره‌ای از یک محیط با هویت تاریخی اما رهاشده را ترسیم می‌کند. مصالح بومی، فرم‌های طاقی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

جدول ۱۴- بررسی عملی ابعاد و مؤلفه‌های آسیب‌شناسی بافت‌های 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

✓	ناهماهنگی نهادی از وضعیت رها شده 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	شاخص های محیطی	زیست محیطی - پایداری
✗	بهره‌وری انرژی از تصویر قابل ارزیابی نیست	منابع و انرژی	زیست محیطی - پایداری
✓	ضعف نظافت و نبود فضای سبز	کیفیت محیط زیست	زیست محیطی - پایداری
✓	تصویر بیانگر ضرورت بازآفرینی است	اهمیت آسیب شناسی	ابعاد ارزشی - مفهومی
✓	احیای بافت موجب تقویت سرمایه اجتماعی می شود	منافع اجتماعی	ابعاد ارزشی - مفهومی
✓	احیای بافت زمینه ساز رونق اقتصادی محلی	منافع اقتصادی	ابعاد ارزشی - مفهومی
✓	بازآفرینی منجر به ارتقای کیفیت کالبدی می شود	منافع کالبدی	ابعاد ارزشی - مفهومی
✗	از تصویر مستقیماً قابل مشاهده نیست	منافع زیست محیطی	ابعاد ارزشی - مفهومی
✓	ضرورت هماهنگی نهادی و مشارکت محلی استنباط پذیر	حکمرانی و فرایند	ابعاد ارزشی - مفهومی

تحلیل جدول نشان می دهد که بیشتر مؤلفه های کالبدی، تاریخی و اجتماعی در تصویر به طور مستقیم قابل مشاهده اند و وضعیت بحرانی بافت از نظر کیفیت فضا، مشارکت اجتماعی و حفظ هویت تاریخی مشهود است. در مقابل، برخی مؤلفه ها همچون مسائل قانونی و مالکیتی و منابع و انرژی از طریق مشاهده بصری قابل ارزیابی نیستند و نیازمند داده های نهادی و فنی هستند. نتایج حاکی از آن است که آسیب شناسی این بافت باید با رویکرد زمینه گرایی انتقادی صورت گیرد؛ به این معنا که هرگونه بازآفرینی باید همزمان به ارزش های 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.



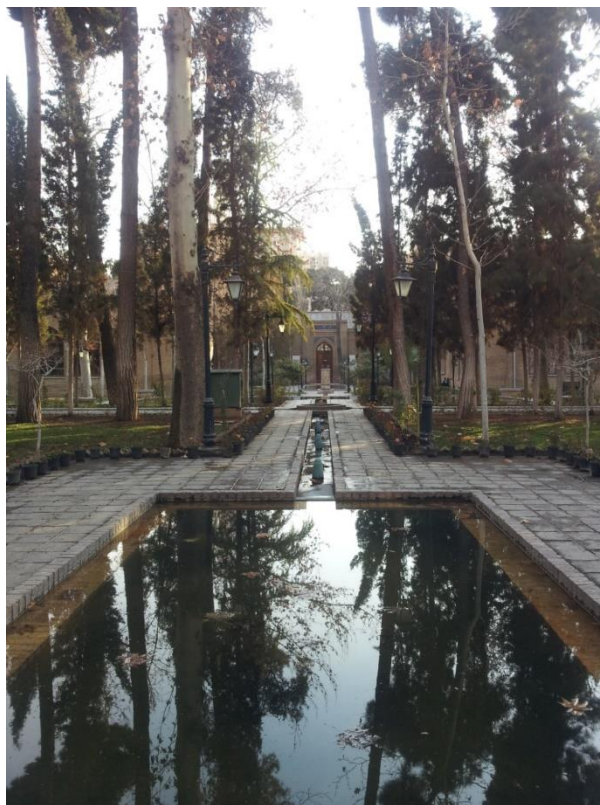
شکل ۵- تصویر (۲) بافت تاریخی شهر تهران (بازار تهران)

تصویر حاضر نمایی از یکی از راسته های سرپوشیده بازار تاریخی تهران را نشان می دهد که با طاق های ضربی آجری، قوس های منظم و تزئینات هندسی زیبا شکل گرفته است. فضا سرزنده و پویا بوده و حضور گسترده مردم، مغازه داران 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 نمونه ای از تداوم حیات در بافت تاریخی است که ضمن حفظ اصالت، با نیازهای امروزی جامعه شهری نیز سازگار مانده است.

جدول ۱۵- بررسی عملی ابعاد و مؤلفه های آسیب شناسی بافت های تاریخی شهر تهران (تصویر ۲)

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 پر جنب و جوش 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 انجام شده‌اند	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.



شکل ۶- تصویر (۳) بافت تاریخی شهر تهران

تصویر نشان دهنده بخشی از بافت تاریخی باغ نگارستان در مرکز شهر تهران است که از نمونه های شاخص فضاهای تاریخی و فرهنگی در پایتخت به شمار می آید. این بافت با دارا بودن عناصر اصیل کالبدی همچون محور آب، درختان کهنسال، تقارن فضایی و سازمان دهی محوری، بازتابی از الگوی باغ ایرانی در مقیاس شهری است. در عین حال، ورود عناصر جدید شهری مانند مبلمان مدرن، روشنایی های فلزی و فضاهای خدماتی جدید، نوعی گسست میان لایه های تاریخی و نیازهای عملکردی امروز را ایجاد کرده است. در نگاه زمینه گرایی 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.

جدول ۱۶- بررسی عملی ابعاد و مؤلفه های آسیب شناسی بافت های تاریخی شهر تهران (تصویر ۳)

صدق مؤلفه در نمونه	بررسی در تصویر (با رویکرد زمینه گرایی انتقادی)	مؤلفه های اصلی	بعد اصلی
✓	سنگ فرش ها و جداره ها دارای نشانه هایی از فرسودگی اند؛ 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 کرده اند.	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 سازه های خدماتی ناهماهنگ اند.	بهبود زیرساخت و فضا	کالبدی-عملکردی
✓	ساختار اصلی و تقارن باغ حفظ شده؛ کاربری های جدید بخشی از حس تاریخی را تضعیف کرده اند.	حفظ هویت تاریخی	تاریخی-میراثی
✓	حافظه ی جمعی در فضا حاضر است، اما در طراحی های جدید بازتاب کافی ندارد.	اصالت و حافظه جمعی	تاریخی-میراثی
✓	محور آب، درختان کهنسال و تقارن فضایی از عناصر کلیدی اند.	عناصر ارزشمند	تاریخی-میراثی

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

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 چندبعدی 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

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 بررسی شده 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 به شدت 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.

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 چالش‌ها با محوریت پدافند غیر عامل و مدیریت بحران، تهران
- اسمعیل پور، نجما، پیروز مهر، دلارام، اکبری، رضا و اسمعیل پور، فاطمه، (۱۴۰۱). تبیین عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی اجتماع‌محور در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: محله قلعه وکیل‌آباد شهر مشهد). برنامه ریزی فضایی، ۱۲(۳)، ۱-۲۴.
- بحرینی، سید حسین، ایزدی، محمد سعید، و مفیدی، مهرداد نوش. (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).

- 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، دوره ۵۴، شماره 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، محمدرحیم، و شعفی، فرهنگ. (۱۴۰۳). بازآفرینی شهری: تحقیقی در توسعه و بازآفرینی منطقه ۱۲ شهر تهران. انتشارات آموزشی تالیفی ارشدان.
- دیبا، داراب (۱۳۷۹)، گفتگو: کنت فرامیتون/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. صفا، ۱۱(۳۲)، ۳۸-۶۵.

- ملکی، زهرا، ۱۳۹۸، بازآفرینی محله ای پایدار (در محله 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، سجاذزاده، حسن، و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۹). برندسازی مکان: رویکردی دارای مبنا در بازآفرینی بافت تاریخی تهران. نشریه معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۳۱.
- یوسفی، محمد مهدی، داودی، سید محمد حسن، یوسفی، جلال، (۱۴۰۰)، بازآفرینی شهری، مطالعه موردی؛ محله هرنندی (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/rsp3.12684>
- 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.

- 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.