



Investigating the social values of the cultural landscape in recreating the dilapidated structure of District 22 of Tehran Municipality

(Case study: Peikanshahr neighborhood)

Ilnaz Sadeghi^{1*} , Mohammadreza Bemanian²

1. Corresponding Author, Ph. D student in landscape architecture, Department of landscape architecture, Faculty of art and architecture, University of Tarbiat Modarres, Tehran, IRAN

2. Associate Professor, Department of landscape architecture, Faculty of art and architecture, University of Tarbiat Modarres, Tehran, IRAN

Article Information ABSTRACT

Vol: 1
No: 2
Page: 24-41

Received:
2025-07-19

Revised:
2026-01-05

Accepted:
2026-01-06

Published:
2026-01-10

Rapid urban development over recent decades has led to the fading of social values embedded in the cultural landscape of urban neighborhoods, particularly in dilapidated areas with regeneration potential. One of the dominant approaches to the restoration of urban areas in recent years has been urban regeneration. The Peykanshahr neighborhood, located in District 22 of Tehran, represents such an area and faces numerous physical and social challenges; however, reinterpreting its cultural and social values can pave the way for effective urban regeneration policies. The aim of this research is to identify and analyze the social values of the cultural landscape in the dilapidated Peykanshahr neighborhood and to propose regeneration strategies based on strengthening neighborhood identity. This study adopts a qualitative research method grounded in an interpretive analysis approach. Data were collected through semi-structured interviews with local residents, field observations, and analysis of urban planning documents, and were analyzed using qualitative content analysis. The findings indicate that values such as social solidarity, sense of place belonging, collective memory, and public participation play a key role in residents' perception of the neighborhood. Nevertheless, physical deterioration and social discontinuities pose serious threats to the continuity of these values. Accordingly, strategies including the revitalization of public spaces, redefinition of neighborhood functions, and enhancement of residents' participation in the regeneration process are proposed as essential steps toward reconstructing the cultural landscape of Peykanshahr.

Keywords: Cultural landscape, social values, physical deterioration, urban regeneration, Peykanshahr, Tehran

How to cite this article:

Investigating the social values of the cultural landscape in recreating the dilapidated structure of District 22 of Tehran Municipality(Case study: Peikanshahr neighborhood), *Urban Regeneration Studies*, 1(2): 24-41

Corresponding author's email: ilnaz.sadeghi@modares.ac.ir

Publisher: Hakim Sabzevari University

© Authors retain the copyright and full publishing rights



DOI: 10.22034/jurs.2026.535050.1010

Extended Abstract

1. Introduction

The rapid urbanization process in recent decades has significantly affected the spatial and social structure of urban neighborhoods, leading to the erosion of social and cultural values in urban contexts. The cultural landscape, as a platform for expressing collective identity and the historical memory of societies, has undergone profound changes as a result of these developments, and many of its inherent values have been marginalized. In Tehran, particularly in District 22 of Tehran Municipality, which is considered the last ring of urban development, neighborhoods such as Paykanshahr are facing multiple challenges. On the one hand, physical deterioration and infrastructural inefficiencies have reduced environmental quality; on the other hand, social discontinuities and a decline in residents' sense of belonging have threatened the continuity of the cultural landscape. Meanwhile, reinterpreting the social values of the cultural landscape can serve as an effective strategy for regenerating these neighborhoods and for shifting the urban revitalization process from a purely physical approach toward a human-centered and identity-oriented approach.

2. Materials and Methods

This research is applied–developmental in terms of its purpose and, in terms of its nature and methodology, is classified as mixed-method research (quantitative–qualitative). The mixed approach enables a more comprehensive understanding of the social values of the cultural landscape in an inefficient context through the collection of field data from residents of the Paykanshahr neighborhood, along with the specialized analysis of expert opinions. Data analysis was conducted as follows: quantitative data obtained from the residents' questionnaires were analyzed using SPSS software.

3. Results and Discussion

Previous studies in the field of urban regeneration have mainly focused on physical and economic dimensions and have paid less attention to the role of the social values of the cultural landscape as an intangible yet vital form of capital. In Iran, existing research has largely examined the cultural landscape at macro scales and in relation to historical monuments; however, analysis of the cultural landscape at the scale of dilapidated neighborhoods—particularly with an emphasis on local social values—remains limited. The gap between theory and practice in urban regeneration, especially within the field of landscape architecture, highlights the need for interdisciplinary research to address these overlooked dimensions. Accordingly, the main objective of this study is to identify and analyze the social values of the cultural landscape within the dilapidated physical structure of the Paykanshahr neighborhood in District 22 of Tehran Municipality and to propose strategies for neighborhood regeneration based on strengthening these values. In line with this objective, the following research questions are raised as the main axes of the study:

- What social values influence residents' perceptions of the cultural landscape of the Paykanshahr neighborhood?
- What impact has physical dilapidation had on the weakening of these social values?
- What strategies can contribute to restoring the social values of the neighborhood's cultural landscape during the regeneration process?

Based on these questions, the research hypothesis is that successful regeneration of dilapidated neighborhoods is achieved when policies and interventions focus not only on physical reconstruction but also on restoring social ties, strengthening the sense of belonging, and rebuilding residents' collective memory. The significance of this research lies in its interdisciplinary approach, which connects the discourse of cultural landscape with the field of urban regeneration and provides a theoretical and practical framework for socially value-based interventions. The findings of this study can serve as a foundation for decision-making in the regeneration of deteriorated neighborhoods in Tehran and other Iranian metropolises and can contribute to opening a new pathway for the revitalization of urban identity within the framework of sustainable urban development policies.

4. Conclusions

The findings of this study indicate that in worn-out urban textures, in addition to physical renovation, greater emphasis should be placed on reviving the spirit of space, time, and collective memory, thereby contributing to improvements in environmental quality and urban sustainability. Programs aimed at the regeneration, renovation,

and improvement of worn-out urban textures are considered among endogenous urban development policy initiatives, due to their potential to utilize significant and irreplaceable capacities for housing construction and the expansion of access to urban services. However, given the extensive scale of worn-out textures and the substantial investments required, the realization of such programs is not feasible without the participation of residents and the non-governmental sector.

The lack of active participation in the regeneration and renovation of worn-out textures in Iran—despite the added value generated through these processes—can be attributed to the complexity and multifaceted nature of renovation and improvement projects, as well as the limited return on investment in certain outcomes of the renovation process, such as access networks, passages, public spaces, and green areas. In addition, legal and registration issues, including hereditary, endowment, participatory, or unknown ownership, resistance to relinquishing certain hidden income sources in dilapidated residential areas, difficulties related to the release of deteriorated lands and properties, inadequate access for transporting construction materials, and the lack of transparency in investment processes and capital returns, are considered among the major challenges in this domain.

In order to benefit from public participation and social mobilization, achieve a sustainable and participatory city through the active and effective presence of residents and the non-governmental sector, and create the necessary enabling conditions, it is essential to encourage and support these stakeholders—in other words, to empower them. Empowerment of individuals involved in the rehabilitation and renovation of dilapidated urban structures requires planning and action in three key areas:

- creating effective incentives for owners, developers, and non-governmental investors;
- establishing a trust-building environment to facilitate cooperation among owners, developers, and non-governmental investors;
- developing an appropriate legal framework that enables people to commit to or participate in renovation processes and removing existing legal obstacles, including contradictions between the protection of public safety and respect for individual property rights.

Urban regeneration focuses on improving economic, social, and environmental conditions and encompasses a wide range of activities aimed at restoring livability to dilapidated areas, cleared sites, infrastructure, and buildings that have reached the end of their useful life. In its broader sense, regeneration seeks to enhance the overall condition of the city and the well-being of its inhabitants by addressing the underlying causes of urban decline. This approach not only targets the revitalization of abandoned or deteriorated areas, but also addresses broader concerns such as economic competitiveness and quality of life, particularly for residents of deprived neighborhoods.

Accordingly, it is recommended that measures be adopted to recreate social values within a cultural context by transforming residents' attitudes and perceptions of their place of residence, strengthening individual self-confidence and motivation, encouraging the expression of individual and collective ideas and needs, increasing volunteer activities, enhancing social capital—including norms and networks that enable collective action—improving the image and reputation of places and their residents, fostering public–private partnerships and voluntary groups, and promoting higher levels of education.

5. Acknowledgment & Funding

- Authors are thankful to all interview participants for supporting this research.

6. Conflict of Interest

- The authors declare no conflict of interest

بررسی ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی در بازآفرینی کالبد فرسوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران (مطالعات موردی: محله پیکان شهر)

ایلناز صادقی^۱، محمدرضا بمانیان^۲

- ۱- دانشجوی دکتری معماری منظر، گروه معماری منظر، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، شهر تهران، ایران.
- ۲- استاد دانشکده هنر و معماری، گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، شهر تهران، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

تحولات سریع شهری در دهه‌های اخیر موجب کم رنگ شدن ارزش‌های اجتماعی نهفته در منظر فرهنگی محلات شهری شده است به ویژه در بافت فرسوده شهری که ظرفیت‌های بالقوه بازآفرینی دارند. طی دهه‌های اخیر، مهم ترین رویکرد در مرمت بافت‌های شهری، رویکرد بازآفرینی شهری بوده است. محله پیکان شهر واقع در منطقه ۲۲ شهر تهران به عنوان نمونه‌ای از این بافت‌ها، با چالش‌های کالبدی و اجتماعی متعددی روبه‌رو است که بازخوانی ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی آن می‌تواند راه‌گشای سیاست‌های احیای شهری باشد. هدف این پژوهش، شناسایی و تحلیل ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی در بافت فرسوده پیکان شهر و ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی آن بر پایه تقویت هویت محله‌ای است. روش تحقیق از نوع کیفی و مبتنی بر رویکرد تحلیل تفسیری است. گردآوری داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته با ساکنان بومی، مشاهده میدانی و تحلیل اسناد شهری صورت گرفته و برای تحلیل داده‌ها از روش تحلیل محتوای کیفی بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که ارزش‌هایی همچون همبستگی اجتماعی، تعلق مکانی، حافظه جمعی و مشارکت مردمی، نقش کلیدی در ادراک ساکنان از منظر محله دارند با این حال، فرسودگی کالبدی و گسست‌های اجتماعی، تهدیدی جدی برای تداوم این ارزش‌ها به شمار می‌رود. بر این اساس راهبردهایی چون احیای فضاهای جمعی، بازتعریف کاربری‌های محله‌ای و تقویت مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی، به عنوان گام‌های اساسی در بازسازی منظر فرهنگی پیکان شهر پیشنهاد می‌شود.

دوره: ۱

شماره: ۲

صفحه: ۲۴-۴۱

تاریخ دریافت:

۱۴۰۴/۰۴/۲۸

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۴/۱۰/۱۵

تاریخ پذیرش نهایی:

۱۴۰۴/۱۰/۱۶

تاریخ انتشار:

۱۴۰۴/۱۰/۲۰

واژگان کلیدی: منظر فرهنگی، ارزش‌های اجتماعی، فرسودگی کالبدی، بازآفرینی شهری، پیکان شهر تهران

نحوه ارجاع به این مقاله:

صادقی، ایلناز، بمانیان، محمدرضا. (۱۴۰۴). بررسی ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی در بازآفرینی کالبد فرسوده منطقه ۲۲ شهرداری تهران (مطالعات موردی: محله پیکان شهر). *مطالعات بازآفرینی شهری*، ۱(۲): ۲۴-۴۱

رایانامه نویسنده مسئول: ilnaz.sadeghi@modares.ac.ir

ناشر: دانشگاه حکیم بسزوری



© نویسنده(گان) حق نشر و حقوق کامل انتشار را حفظ می‌کنند.

۱- مقدمه

روند شتابان شهرنشینی در دهه‌های اخیر، ساختار فضایی و اجتماعی محلات شهری را به شدت تحت تاثیر قرار داده و منجر به فرسایش ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی در بافت‌های شهری شده است. منظر فرهنگی، به مثابه بستر تجلی هویت جمعی و حافظه تاریخی جوامع، در این تحولات دستخوش تغییرات عمیق گردیده است و بسیاری از ارزش‌های نهفته در آن به حاشیه رانده شده است. در شهر تهران به ویژه در منطقه ۲۲ شهرداری تهران که به عنوان آخرین حلقه توسعه شهری تلقی می‌شود، محله‌هایی نظیر پیکان‌شهر با چالش‌های مضاعفی روبرو است از یک سو، فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی زیرساخت‌ها کیفیت محیطی را کاهش داده است و از سوی دیگر، گسست‌های اجتماعی و کاهش حس تعلق ساکنان، پیوستگی منظر فرهنگی را با تهدید مواجه کرده است. این در حالی است که بازخوانی ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی می‌تواند به عنوان راهبردی موثر در بازآفرینی این محلات عمل کند و فرآیند احیای شهری را از یک رویکرد صرفاً کالبدی، به رویکردی انسانی و هویت مدار ارتقا دهد. در فرآیند بازآفرینی شهری توجه به این نکته ضروری است که توسعه اجتماع توانمندی را به مثابه یک راهبرد ویژه طلب می‌کند. مقامات محلی و بخش خصوصی نقش مهمی در توانمندسازی مردم و داشتن انتخاب‌های آگاهانه در ارتباط با آینده بازی می‌کنند. (Rogers, 1993) توسعه اجتماع منجر به بروز مشارکت اجتماعی خواهد شد که نهایتاً باعث پیشبرد اهداف بازآفرینی شهری می‌شود (Habibi et al., 2007). بافت ناکارآمد که زمانی با ساختار و کارکرد مناسب با نیازهای ساکنان از پویایی و صلابت برخوردار بوده، لیکن با افزایش بی‌رویه جمعیت شهرنشین و تغییرات نارسایی آن در چند دهه اخیر نه تنها اهمیت خود را از دست داده است، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نیست. به عبارتی شهر کهن از زیستن بازمانده است (Shafiei Dastjerdi, 2013). همین نارسایی‌ها منجر شده کیفیت زندگی در این بافت‌ها نسبت به سایر مناطق شهری از کیفیت نازل تری برخوردار بوده و زمینه مناسبی برای فرسودگی، عدم سرزندگی و زیست پذیری فراهم شود. (Soltanzadeh, 2009)

شهرک پیکان‌شهر نمونه‌ای است از اسکان کارگران خودروساز ایرانی. این مجتمع مسکونی محصور در سال ۱۳۴۸ برای سکونت کارگران نخستین و بزرگ ترین کارخانه خودروسازی ایران، یعنی ایران ناسیونال «گروه صنعتی ایران خودرو» کنونی ساخته شد. «شهرک پیکان‌شهر» در شمال و مقر اصلی کارخانه در جنوب آزادراه قرار دارد. در سال ۱۳۸۱ تغییر در مالکیت شهرک آغاز و زمین و واحدهای مسکونی به مالکان خصوصی با اولویت خرید برای ساکنان شهرک واگذار شد. در اسناد طرح ساماندهی تهران (سال ۱۳۷۱) مجموعه پیکان‌شهر با عنوان «شهرک» مشخص شده است. با گذشت زمان و واگذاری‌های سال‌های ۸۰ واحدهای مسکونی شهرک به کارگران ایران خودرو و دیگر متقاضیان که مدیریت، مالکیت و بافت اجتماعی آن را تغییر داد بناهای «شهرک پیکان‌شهر» مطابق با گزارش وضعیت ساختمان‌های پیکان‌شهر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (گزارش شماره ۹۵-۱۰۱-هـ روز ۹۵/۱۱/۲۰) فرسوده اعلام شده است. از این‌رو، تهیه طرح بازآفرینی و تغییر در سازمان و ساختار فضایی/ کالبدی «شهرک پیکان‌شهر» ضروری است. شهرک پیکان‌شهر با مساحتی حدود ۲۲/۱ هکتار دارای جمعیتی برابر ۳۶۰۰ نفر (According to the census of the Statistical Center of 2016) و تعداد ۱۴۰۰ واحد مسکونی در وضع موجود است. بافت مسکونی این شهرک در شکل غالب بلوک‌های مسکونی ۴ طبقه است شهرک پیکان‌شهر در غرب بزرگ شهر تهران و در مرز جنوبی منطقه ۲۲ (ناحیه سه) این منطقه و در کنار پهنه‌های صنعتی و انبارداری محور تهران-کرج واقع شده است. این شهرک از سمت جنوب به اتوبان و محور قطار شهری تهران-کرج منتهی می‌شود، از سمت شرق در مجاورت محله مسکونی آزادشهر و از شمال و غرب به دو محله چیتگر شمالی و ویلاشهر و باغ گیاه شناسی منتهی می‌گردد. این شهرک به‌طور مستقل از کاربری‌های خدمات پایه شهری از جمله کاربری‌های آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و فضاهای سبز و باز برخوردار است.

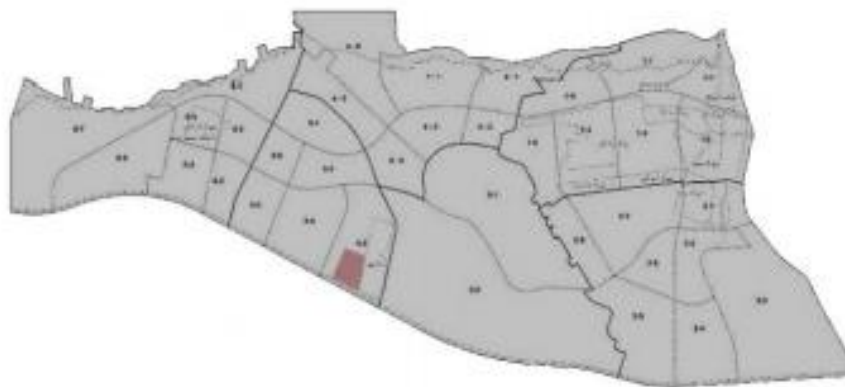
مطالعات پیشین در حوزه بازآفرینی شهری عمدتاً بر ابعاد فیزیکی و اقتصادی تمرکز داشته و کمتر به نقش ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی به عنوان سرمایه‌ای ناملموس اما حیاتی توجه کرده‌اند. در ایران، پژوهش‌هایی به بررسی منظر فرهنگی در مقیاس‌های کلان و آثار تاریخی پرداخته‌اند، اما تحلیل منظر فرهنگی در مقیاس محلات فرسوده و به ویژه با تاکید بر ارزش‌های اجتماعی بومی،

هنوز با کمبود مواجه است. شکاف موجود میان نظریه و عمل در بازآفرینی شهری به ویژه در حوزه معماری منظر ايجاب می‌کند که تحقیقاتی با رویکرد میان رشته‌ای به بررسی این پیوندهای گمشده بپردازد.

بر این اساس، هدف اصلی این پژوهش، شناسایی و تحلیل ارزشهای اجتماعی منظر فرهنگی در کالبد فرسوده محله پیکان شهر منطقه ۲۲ شهرداری تهران و ارائه راهبردهایی برای بازآفرینی محله بر پایه تقویت این ارزش‌ها است. در راستای این هدف، سوالات زیر به عنوان محورهای اصلی تحقیق مطرح می‌شود:

- ارزش‌های اجتماعی موثر بر ادراک ساکنان از منظر فرهنگی محله پیکان شهر کدام‌اند؟
 - فرسودگی کالبدی چه تاثیری بر تضعیف این ارزش‌های اجتماعی داشته است؟
 - چه راهبردهایی می‌توانند در فرآیند بازآفرینی، به احیای ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی محله کمک کنند؟
- بر پایه این سوالات، فرضیه تحقیق بر آن است که بازآفرینی موفق محله‌های فرسوده، زمانی محقق می‌شود که سیاست‌ها و مداخلات، صرفاً بر بازسازی کالبدی، بلکه بر احیای پیوندهای اجتماعی، تقویت حس تعلق و بازسازی حافظه جمعی ساکنان متمرکز شوند.

اهمیت این پژوهش در آن است که با رویکردی میان رشته‌ای، گفتمان منظر فرهنگی را به حوزه بازآفرینی شهری پیوند می‌دهد و چارچوبی نظری و عملی برای مداخلات مبتنی بر ارزش‌های اجتماعی ارائه می‌کند. نتایج تحقیق می‌تواند به عنوان مبنایی برای تصمیم‌گیری‌های در بازآفرینی محلات فرسوده تهران و سایر کلان‌شهرهای ایران مورد استفاده قرار گیرد و مسیر جدیدی برای احیای هویت شهری در بستر سیاست‌های توسعه پایدار شهری بگشاید.



تصویر ۱. (موقعیت پیکان‌شهر در منطقه ۲۲ شهرداری تهران)

مأخذ: اسناد موجود در شهرداری منطقه ۲۲

۲- پیشینه پژوهش

سیر تحول سیاست‌های به‌سازی و نوسازی شهری به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، دوره‌ها و مراحل مختلفی را پشت سر گذاشته و هر دوره‌ای رویکرد و نوع نگاه خاصی را بر مبنای شرایط زمانه خود مد نظر داشته است و دست‌اندرکاران در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی، در راستای تکمیل آن تلاش کرده‌اند. در واقع توجه به بافت‌های تاریخی و قدیمی شهرها طی چند دهه اخیر شکل‌های گوناگونی به خود گرفته است. این توجه از پرداختن به ویژگی‌های صرفاً کالبدی آغاز شده و به ابعاد پر دامنه‌تر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ارتقاء یافته است. به‌طور کلی چند دوره عمده و متفاوت در سیاست‌های رویارویی و مواجهه با بافت‌های تاریخی و قدیمی (به ویژه در اروپا و آمریکا) مشاهده شده است که به ترتیب زمانی عبارتند از: بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی، توسعه مجدد و بازآفرینی و نوزایی شهری. از اواسط قرن هجدهم و اوایل قرن نوزدهم میلادی، با شکل‌گیری تئوری‌های مرمت معماری، امر حفاظت از ثروت‌های فرهنگی شکل تازه‌ای به خود گرفت. در این دوره، حفاظت صرف از ساختمان‌های منفرد با گرایش به مرمت سبکی رایج، مورد حمایت قرار گرفت و به عنوان تفکر غالب در اروپا مطرح بود. جنبش حفاظت مدرن نیز بر نگهداری و مراقبت مستمر از آثار تاریخی و حداقل مداخله در این ابنیه تأکید داشت. در نیمه اول قرن بیستم، رخداد جنگ‌های جهانی و بازسازی گسترده ویرانی‌ها و پیامدهای انقلاب صنعتی، گرایش به توسعه

را شدت می‌بخشید. اواسط دهه ۱۹۴۰ و سراسر دهه ۱۹۵۰ که عمدتاً موضوع بازسازی پس از جنگ در مناطق بمباران شده شهری مطرح بوده، تحت عنوان عصر بازسازی قلمداد شده است. دورانی که در آن بحث محوری و غالب، تأکید بر رشد اقتصادی و برنامه‌ریزی رفاه، بازسازی کالبدی و نوسازی شهری بوده است. در دهه ۱۹۶۰ مشارکت مردم و بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری‌ها دامنه فراخ تری یافت و از نقش دولت مرکزی کاسته شد. همچنین، ضمن توجه به نوسازی و ارتقاء وضعیت کالبدی محله‌ها، احیاء اقتصادی و اجتماعی مورد تأکید قرار می‌گیرد. در واقع موج اول اصالت بخشی به محله‌های شهری در این مرحله اتفاق می‌افتد (Pourahmad et al., 2010).

در دهه ۱۹۷۰ توجه دست‌اندرکاران به نوسازی جلب شد. در واقع، روند رو به افزایش مسائل شهری و افت کیفیت در مناطق مرکزی و قدیمی شهرها، سیاست‌گذاران شهری را واداشت تا برنامه‌های نوسازی و طرح‌های توانمندسازی را جهت پاسخ به مسائل فوق به کار گیرند. در دهه ۱۹۸۰ قدرت سیاسی دولت کاهش و مشارکت بخش خصوصی افزایش یافت. فعالیت‌های این دهه، تحت عنوان توسعه مجدد مطرح شد. توسعه مجدد، آمیخته‌ای از نگاه بازسازی، به‌سازی و بازآفرینی در مرمت شهری است از دهه ۱۹۹۰ به بعد، مرمت و به‌سازی شهری با نگرش بازآفرینی به عنوان رویکرد جدیدی مطرح گردید و مفهومی جامع به خود گرفت، به گونه‌ای که به معنای بهبود وضعیت بافت‌های تاریخی و قدیمی و نواحی محروم در جنبه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و فرهنگی است. این نوع نگاه به مرمت و به‌سازی، واکنشی است در مقابل چالش‌های نوظهوری چون جهانی شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل‌های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها که امکان ایجاد رویکردی جامع، یکپارچه و عملگرا برای پاسخ به مسائل شهری را فراهم آورده است. (Pourahmad et al., 2010) تبدیل شدن به‌سازی و بازآفرینی شهری به ابزاری برای جامه عمل پوشاندن به راهبردهای پایداری، توسعه متوازن، حفاظت از میراث، ارتقاء کیفیت محیط شهری، جلوگیری از آسیب‌های اجتماعی و غیره، آن را به سوی تمام ابعاد و مقیاس‌های برنامه‌ریزی، طراحی و مدیریت شهری هدایت کرده است. این رویکرد در طول دهه ۹۰ و حتی اوایل قرن بیست و یکم غلبه داشت، تأکید بر فرهنگ، هنر و برنامه‌های تفریحی، تأکید بر افزایش اشتغال و کاهش فقر و محرومیت اجتماعی، وجود تعامل و مشارکت بیشتر میان بازیگران و دستگاه‌های درگیر و حرکت به سوی حکمروایی خوب و توجه اساسی به اصول توسعه پایدار عمومیت پیدا کرد. سرانجام در هزاره سوم، رویکرد نوزایی (رسانس) شهری مطرح گردید. در رویکردهای پیشین، مرمت کالبدی و احیاء اقتصادی و تا حدودی بهبود و ارتقاء وضعیت اجتماعی ساکنان بافت‌های شهری مد نظر بوده، اما نوزایی شهری، متمرکز شدن بر مقوله‌های فرهنگی و هنری، احیاء اقتصادی و سرزندگی اجتماعی را مد نظر دارد. در این رویکرد، توجه به ابعاد فرهنگی و هنری و اصالت بخشی به محله‌های شهری غلبه دارد و بعنوان یک ابزار اساسی در کانون سیاست عمومی برای تجدید حیات اقتصادی و کالبدی بافت‌های رو به زوال شهری در سال‌های آغازین قرن بیست و یکم تبدیل شده است.

با توجه به اهمیت موضوع، در این مورد مطالعات مختلفی صورت گرفته است که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود: در توانمندسازی جامعه از طریق مشارکت و اقدام در برنامه‌ریزی راهبردی جهت حفاظت از محله تاریخی همامونو ترکیه پرداخت. نتایج نشان داد عدم حمایت شهرداری و واگذاری محله به سرنوشت خود باعث فرسودگی تدریجی و از بین رفتن ارزشهای فرهنگی و تاریخی شده است. چو و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی تأثیر برنامه‌های بازآفرینی شهری بر ارزش بافت‌های ناکارآمد مسکونی در اولسان کره پرداختند. نتایج نشان داد که انجام طرح استراتژیک بازآفرینی شهری در سال ۲۰۱۵ تأثیر معناداری بر ارزش املاک در داخل و اطراف محدوده پروژه داشته است. لوک بویل (۲۰۱۸) در مقاله‌ای به عنوان؛ نقدی بر کاربرد ابزارهای ارزیابی پایداری محله در بازآفرینی شهری؛ نتیجه گرفت که استراتژی‌های بازآفرینی شهری باید از واقعیت‌های شهری یک مکان یا زمینه خاص استخراج شود. رحیمی و حیدری ارزیابی ساکنان از میزان اثربخشی قوانین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا پرداختند. در حوزه مطالعات موردی پژوهش‌های متعددی در سطح بین‌المللی و ملی به بررسی پیوند میان منظر فرهنگی، ارزش‌های اجتماعی و بازآفرینی شهری پرداخته‌اند. در سطح جهانی مطالعه بازآفرینی فرهنگی در بافت فرسوده بارسلونا توسط (Garcia, 2004) نشان داد که احیای فضای جمعی با تأکید بر هویت فرهنگی، موجب تقویت سرمایه اجتماعی و مشارکت شهروندان گردید همچنین پروژه بازآفرینی فضاهای عمومی در لیورپول، نقش احیای منظر فرهنگی را در بهبود انسجام اجتماعی مورد تأکید قرار داده است.

در ایران پژوهش‌هایی چون تحلیل نقش فضاهای جمعی در بازآفرینی بافت فرسوده تهران (Rafiiian et al., 2016) و ارزیابی منظر فرهنگی محلات تاریخی اصفهان (Akhundi et al., 2021) به اهمیت ارزش‌های اجتماعی در فرآیند بازآفرینی اشاره کرده‌اند. با این حال این مطالعات غالباً به بررسی کلی فضاهای شهری پرداخته و کمتر به تحلیل عمیق منظر فرهنگی در مقیاس محله‌ای به ویژه در بافت‌های جدید تری نظیر منطقه ۲۲ تهران توجه داشته‌اند. همچنین دکتر پیروز حناچی در آثار خود به ویژه در مطالعه

باززنده سازی شهری با تاکید بر ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی، (Hanachi et al., 2015) بر اهمیت بازآفرینی بر پایه ارتقاء کیفیت محیطی و بازخوانی هویت محلی تاکید کرده است. وی در سلسله مقالات و سخنرانی علمی خود فرسودگی شهری را نه صرفاً پدیده کالبدی بلکه حاصل گسست‌های اجتماعی و مدیریتی دانسته و بر ضرورت مشارکت جامعه محلی در فرآیندهای احیا تاکید نموده است.

بررسی شکاف‌های موجود در ادبیات پژوهشی نشان می‌دهد که نخست تمرکز مطالعات داخلی بیشتر بر بافت‌های تاریخی و مرکز شهرها بوده و محلاتی چون پیکان شهر که با فرسودگی کالبدی و اجتماعی روبرو هستند کمتر مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. دوم در اغلب پژوهش‌ها منظر فرهنگی به عنوان یک مقوله کالبدی-زیبایی شناختی تحلیل شده و پیوندهای اجتماعی و هویتی آن مغفول مانده است. سوم ادبیات بازآفرینی شهری در ایران، غالباً با رویکردهای بالا به پایین و متمرکز بر مداخلات فیزیکی همراه بوده و ارزش‌های اجتماعی به عنوان مبنای سیاست‌های بازآفرینی کمتر مد نظر قرار گرفته است.

در یک جمع بندی نهایی در زمینه رویکرد بازآفرینی شهری، می توان گفت که طی چندین دهه، سیر تکامل بازآفرینی شهری از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری رسیده است. به عبارت دیگر، مرمت شهری در سیر تحول خود، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است. رویکردهای متأخر مرمت و به‌سازی شهری در جستجوی تعامل اجتماعی بوده و تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی را در دستور کار خود قرار داده است. سیاست‌های نوسازی همچنین ناظر بر نوسازی فرهنگی و اجتماعی بوده و ابعاد چندگانه و متنوعی پیدا کرده است. در رویکرد بازآفرینی، در بعد محیطی حرکت از منظرسازی صرف و گسترش فضای سبز بتدریج به سمت افزایش توجه به رویکرد گسترده تری از پایداری محیط و لحاظ کردن ابعاد فرهنگی و اجتماعی رسیده است. این که راهبرد اصلی و جهت گیری‌ها نیز به صورت حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاست گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل‌های یکپارچه بوده است. (Pourahmad et al., 2010)

از این رو پژوهش حاضر با هدف پر کردن این شکاف نظری و عملی، به دنبال تحلیل عمیق ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی در محله پیکان شهر و ارائه راهبردهایی برای بازآفرینی محله بر پایه تقویت این ارزش‌هاست، رویکردی که می‌تواند افق جدیدی در بازتعریف سیاست‌های بازآفرینی شهری ایران بگشاید.

۳- مبانی نظری

منظر فرهنگی: منظر فرهنگی به عنوان تجلی عینی و ذهنی روابط میان انسان، فضا و زمان، در دهه‌های اخیر در گفتمان معماری منظر و برنامه ریزی شهری جایگاه ویژه‌ای یافته است بر پایه تعاریف (۱۹۹۹) ICOMOS و یونسکو (۲۰۰۸)، منظر فرهنگی نه تنها به عناصر کالبدی و طبیعی فضا اشاره دارد، بلکه نظامی پیچیده از ارزش‌ها، معانی و تعاملات اجتماعی را در بر می‌گیرد که طی نسل‌ها شکل گرفته است. در این رویکرد منظر شهری به مثابه بستر حافظه جمعی، هویت فرهنگی و تعاملات اجتماعی شناخته می‌شود. از این رو، هرگونه مداخله در فضاهای شهری نیازمند فهم عمیق از ارزش‌های اجتماعی نهفته در بستر فرهنگی آن است. منظر فرهنگی در واقع، نمایشی از تعامل پایدار انسان با محیط زیستش است. منظر فرهنگی محصولی است که در فرآیند مداخلات ملموس و ناملموس انسان در طبیعت در گذر زمان شکل گرفته و تغییر کرده است. منظره‌های فرهنگی با درک واقعیت همزیستی تاریخ و طبیعت، به عنوان بخشی از این ثروت‌ها شناخته شده‌اند؛ ثروتی که نشان دهنده اجتماعات بشری و زیستگاه آن‌هاست و در طول زمان و تحت تأثیر محدودیت‌های فیزیکی و فرصت‌هایی شکل گرفته‌اند که محیط طبیعی، توالی اجتماعی و فشارهای اقتصادی و فرهنگی داخلی و خارجی آن‌ها به وجود آورده است (Eshrati, Hanachi, 2015) زمان و تحت تأثیر محدودیت‌های فیزیکی و فرصت‌هایی شکل گرفته‌اند که محیط طبیعی، توالی اجتماعی و فشارهای اقتصادی و فرهنگی داخلی و خارجی آن‌ها به وجود آورده است. (Ishrati, Hanachi, 2015)

مفهوم منظر فرهنگی را نخستین بار اوتو اشلوتر، جغرافی دان آلمانی، در اوایل دهه ۱۷۴۴ به کار گرفت: هدف اصلی او در مسائل جغرافیایی، بیان مورفولوژی منظر به عنوان محصول فرهنگی بود. اشلوتر ضمن تأکید بر جنبه‌های ملموس فرهنگی، بر مفاهیم غیرملموس از جمله زبان، سنت، مذهب و سایر ارزش‌های تداعی گر چشم پوشید. پس از وی کارل سائور در دهه‌های ۱۷۲۴ و ۱۷۳۴، اقدامات اشلوتر را در زمینه مورفولوژی منظر ادامه داد. وی در مطالعات خویش، میان منظر طبیعی و منظر فرهنگی تفاوت قائل شد (Mirzad Jahromi, Pourjafar & Hajipour, 2021) از این زمان به بعد، منظر فرهنگی به منزله مفهومی مشترک در رشته‌های وابسته به مطالعات محیطی شناخته شد؛ از این رو، از زوایای مختلف مورد بررسی و کنکاش قرار گرفت و تعاریف متفاوتی را نیز به

خود پذیرفت. مرکز میراث جهانی یونسکو نخستین متولی بین المللی حفاظت منظرهای فرهنگی، منظر فرهنگی را ترکیبی از فعالیت انسان و طبیعت تعریف می‌کند. منظرهای فرهنگی، گویای سیر تکامل جوامع و سکونتگاه‌هایشان در طول زمان تحت تأثیر فشارها و یا فرصت‌هایی هستند که محیط طبیعی یا نیروهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی داخلی و خارجی به صورت مداوم ایجاد می‌کنند. کنوانسیون منظر اروپا، منظر را چنین تعریف می‌کند: «منظر، منطقه‌ای است که مردم آن را درک می‌کنند و خصیصه آن نتیجه کنش و تعامل عوامل طبیعی و یا انسانی است».

اصطلاح منظر فرهنگی به رابطه میان انسان و محیط پیرامون او و نحوه شکل‌گیری این رابطه می‌پردازد و هر آن‌چه در این رابطه مؤثر است را شامل می‌شود. سائور معتقد است، «منظر فرهنگی، نتیجه و حاصلی برگرفته از منظر طبیعی توسط اجتماع فرهنگی است؛ به تعبیر دیگر، فرهنگ به عنوان نماینده، محیط طبیعی در نقش واسطه و منظر فرهنگی که نتیجه تعامل این دو است. تحت تأثیر فرهنگ اعمال شده که در گذر زمان تغییر نموده، منظر دستخوش دگرگونی شده و سرانجام به چرخه توسعه می‌رسد». پیترفولر نیز منظر فرهنگی را نتیجه تعامل انسان با محیط زیست پیرامونش می‌داند و بر میزان تأثیر ارزش‌های فرهنگی در منظر فرهنگی تأکید می‌کند.

منظر فرهنگی جایی است که در آن طبیعت و فرهنگ به هم گره خورده‌اند و به‌طور مشخص به یک مکان با ویژگی‌ها و ارزش‌های خاص تاریخی، فرهنگی و طبیعی اشاره می‌کند که علاوه بر این‌که پوشش گیاهی، ساختار زمین شناسی، توپوگرافی، تأسیسات زیرزمینی، نوع خاک، سیستم آبرسانی و سایر ویژگی‌های طبیعی را در برمی‌گیرد؛ ارزش‌های فرهنگی مثل رویدادهای تاریخی، فعالیت‌ها، اشخاص، خاطرات جمعی، باورها و آیین‌ها و... را نیز شامل می‌شود. منظر فرهنگی، تمامی ویژگی‌های میراث ناملموس، ملموس و تنوع‌های زیست محیطی و فرهنگی را شامل می‌شود. این مفهوم با طیف گسترده‌ای از مفاهیم، دانش‌ها و رویکردهای مختلف در ارتباط است.

لازمه حفاظت از منظر فرهنگی، شناخت دقیق و جامع ارزش‌های آن است. عدم آگاهی نسبت به این ارزش‌ها موجب می‌شود تا بسیاری از ابعاد ارزشی منظر فرهنگی مغفول بماند و به دنبال آن بسترهای دربرگیرنده این ارزش‌ها در معرض نابودی قرار گیرند. تیلور ارزش‌های منظر فرهنگی را در دو دسته ملموس و ناملموس طبقه بندی می‌کند و ارزش‌های ناملموس را در ارزش‌های اجتماعی جای می‌دهد. فرانچسکو باندین نیز در تأکید بر ارزش‌های ناملموس در حفاظت منظر فرهنگی بیان می‌کند که حوزه میراث فرهنگی محدود به بناها، سایت‌های باستان شناسی و مجموعه اشیا نیست بلکه شامل سنت‌ها و شیوه زندگی به ارث رسیده از اجداد ما است مانند آیین‌های شفاهی، هنرهای نمایشی، فعالیت‌های اجتماعی، جشن‌ها، دانش طبیعی و جهانی و دانش تهیه محصولات بومی در مجموع به عنوان ارزش‌های ناملموس تعریف می‌شوند.

انسان از طریق دو نوع مداخله کالبدی و غیر کالبدی در طبیعت بر آن اثر می‌گذارد و این دو نوع مداخله منشأ و نحوه شکل‌گیری ارزش‌های ملموس و ناملموس را نمایان می‌سازد. گزارش‌های موسسه گتی در سال ۲۰۰۲ به این نکته اشاره دارد که هدف نهایی حفاظت و بهبودی مواد به خاطر خود آن‌ها نیست بلکه حفظ و شکل دهی ارزش‌هایی است که در میراث فرهنگی جای دارند، مداخلات و رفتارهای کالبدی یکی از ابزارهای رسیدن به این هدف است. لازم است به این امر توجه داشت که عناصر ارزشی غیرملموس به عناصر ارزشی ملموس معنا می‌بخشند، از این رو وجود هر یک بدون دیگری معنا نخواهد داشت و حضور هر دو در منظر فرهنگی ضروری است. رویکرد منظر فرهنگی درصدد ایجاد تعادلی است میان حفاظت از ارزش‌ها و توسعه آن‌ها که این هدف از طریق حفظ ارزش‌های ملموس و ناملموس در شهر محقق می‌شود. حفظ و انتقال این ارزش‌ها به نسل آینده زمینه حیات بسترهای تاریخی - طبیعی را فراهم می‌کند.

منظر شهری: منظر در تعاریف، وابسته به دو عنصر اصلی بوده که با حذف هر یک، فهم آن دچار مشکل می‌شود. اول محیطی است که انسان را در بر می‌گیرد و دوم انسانی است که درصدد درک و ارتباط با محیط بدان ورود می‌کند (Mansouri & Shafia, 2019). منظر، مفهومی پیچیده از دو مفهوم پیچیده دیگر است، یکی فرهنگ و دیگری طبیعت. جایی که این دو باهم تلاقی کرده و تناور می‌شوند، منظر پدیدار می‌گردد. در تعریف امروز، منظر یک شی نیست؛ برای درک آن، دانستن این‌که چگونه اجزای محیط با یکدیگر ترکیب می‌شوند یا این‌که چگونه فیزیولوژی ادراک عمل می‌کند، کفایت نمی‌کند. باید تمایزهای فرهنگی، اجتماعی و تاریخی ادراک را نیز شناخت؛ به عبارت دیگر، آن‌چه که ذهنیت انسانی را می‌سازد، باید شناخته شود (Mansouri, 2004).

منظر شهری، فرم و هویت یک شهر و حس مکان را از طریق ابعاد زیبایی‌شناسانه و عملکرد شکل می‌دهد و می‌تواند جداکننده یا اتصال‌دهنده کاربری‌ها و فعالیت‌های مختلف در محله و شهر باشد. منظر شهری ادراک سیال شهروندان از شهر را در ارتباط با نمادها و مصادیق فیزیکی با بررسی تاریخی و حوادث اجتماعی، مطالعه می‌کند و سلسله

مراتب قلمروهای ادراکی فضا در ارتباط با زندگی اجتماعی، تاریخی و کارکردی شهر را تشخیص می‌دهد و در نگاهی واقع‌گرا، کارکردها و کالبد شهر را ابزار کنترل و هدایت منظر شهر می‌داند (Mansouri, 2010) و شامل ادراکات انسان از شهر است که از طریق تجربه و در تعامل میان انسان و محیط آشکار می‌شود. منظر شهری پدیده‌های «عینی-ذهنی»، «انسانی-کالبدی» و یک ساختار «اجتماعی-فضایی» است که طبق تعریف کنوانسیون منظر اروپا، توسط مردم ادراک می‌شود و ماهیت آن، نتیجه تعامل میان عوامل طبیعی و انسانی است. کالن معتقد است برداشت هر شخص از منظر شهری متأثر از حس بینایی، حس مکان و محتوای محیطی است که فرد در آن قرار می‌گیرد.

ارتباط و تعامل میان طبیعت و انسان از طریق ادراک و شناخت هریک از این دو میسر است. چنان‌چه گلکار نیز در تأیید این سخن اذعان می‌کند، که رابط‌های دوطرفه میان ویژگی‌های محیط با ادراک، شناخت، ارزیابی و رفتار انسان وجود دارد. در مرحله نخست محیط و یا منظر شهری هندسه و ویژگی‌های ملموس خود، نظیر ویژگی‌های بصری، صوتی، بو و غیره را در معرض حواس پنج‌گانه انسان قرار می‌دهد و به اصطلاح محیط شهری توسط فرد مورد «ادراک» قرار می‌گیرد. در مرحله دوم، محیط شهری توسط فرد مورد «شناخت» قرار می‌گیرد. در این مرحله ذهن فرد بر اساس داده‌های محیطی، ذهنی، تجارب و خاطرات قبلی، تصویری از محیط ساخته و معنای معینی را به محیط الصاق می‌کند. در طرح واره‌های مرحله سوم، ذهن فرد بر اساس شناختی که از محیط به دست آورده و بر مبنای فرآیندهای تأثری و ارزیابانه نسبت به محیط واکنش عاطفی مثبت و یا منفی پیدا می‌نماید. نهایتاً در مرحله چهارم از تعامل میان محیط شهری و انسان، فرد بر مبنای محتویات منظر ذهنی-ارزیابانه خود که نشان دهنده احتمال رویدادهای محتمل الوقوع در محل است، به رفتار معینی دست می‌زند (Golkar, 1995) دو مرحله اول برای بروز مرحله سوم به خدمت گرفته می‌شوند. آن‌چه به صورت بنیادین در شکل‌گیری این فرآیند مهم به نظر می‌رسد، مرحله ادراک و شناخت است. محیط دارای ویژگی‌ها و ارزش‌های فرهنگی و طبیعی از یک‌سو و انسان حامل‌اندیشه و الگوهای ذهنی نسبت به محیط طبیعی پیرامون خود از سوی دیگر، توانایی برقراری ارتباط با یک‌دیگر را از طریق ادراک و شناخت دارند. وجود محرک‌های محیطی و انسانی در فضاهای شهری در دو مرحله ادراک و شناخت نقش مهمی را ایفا می‌کنند. این محرک‌ها علاوه بر تسهیل مسیر تعامل، ارتباط عمیق و مستمری را برقرار می‌کنند. در واقع سازماندهی پیام‌های دریافتی بر مبنای قواعد و قالب‌های ذهنی، طی فرآیند ادراک سبب روشن شدن معانی محیط شده و با پیشرفت رابطه حسی معنایی انسان با فضا، حس تعلق نسبت به آن فضا افزایش می‌یابد (Falahat et al., 1997).

ارزش‌های اجتماعی در فضاهای شهری: ارزش‌های اجتماعی در فضاهای شهری مفهومی همچون حس تعلق مکانی، مشارکت اجتماعی، همبستگی اجتماعی، عدالت فضایی و خاطره جمعی را در بر می‌گیرد. این ارزش‌ها نه تنها کیفیت ادراک شهروندان از فضا را تعیین می‌کنند، بلکه نقش کلیدی در تاب‌آوری و پایداری اجتماعی بافت‌های شهری ایفا می‌کنند. تحقیقات متعدد در حوزه معماری منظر نشان داده است که فضاهای جمعی شهری، زمانی می‌توانند نقش فعالی در بهبود کیفیت زندگی ایفا کنند که حاوری ارزش‌های اجتماعی بومی باشند. در چارچوب فقر، حمایت اجتماعی یک حق اساسی بشر است که با کاهش فقر، توسعه اقتصادی و صلح اجتماعی مرتبط است در این چارچوب، ماده ۲۲ اعلامیه جهانی حقوق بشر ۱۹۴۸ می‌گوید: «هر کس به عنوان عضوی از جامعه حق برخورداری از امنیت اجتماعی را دارد». این بحث را از حیث شمول و فراگیری می‌توان امنیت عمومی نیز قلمداد نمود که حوزه‌های امنیت جمعی و گروهی را می‌تواند پوشش دهد. در میان نظریه پردازان امور امنیتی، «ویور» امنیت اجتماعی را توانمندی جامعه برای مراقبت از خصوصیات و ویژگی‌های بنیادین خود در شرایط تغییر و تهدیدات عینی و احتمالی تعریف نموده. بر این اساس امنیت اجتماعی، آرامش و آسودگی خاطری است که هر جامعه موظف است. و به عنوان یک احساس شخصی است که در آن فرد بدون اضطراب و نگرانی و با اعتماد به نفس احساس امنیت می‌کند. از این نظر، چگونگی ساخت مؤثر محیطی امن و افزایش درک شهروندان از امنیت اجتماعی در سطح جهانی اجتناب ناپذیر شده است. برخی دیگر از صاحب نظران علوم اجتماعی، چنین تعریفی را برای مشارکت ارایه کرده‌اند: «مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را بر میان گیرد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند» (Nozarpour, 2001).

پدیده فرسودگی شهری: پدیده فرسودگی شهری موجب تضعیف ارزش‌های اجتماعی بخصوص در ابعاد کالبدی شود. فرسودگی کالبدی به عنوان فرآیند تدریجی از کاهش کیفیت فیزیکی ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و فضاهای باز شهری، نه تنها به افت کیفیت محیط منجر می‌شود، بلکه بسترهای تعاملات اجتماعی را هم تهدید می‌نماید. در ادبیات شهری ایران بافت‌های فرسوده

شهری به عنوان بخش‌هایی با ساختار ناپایدار، زیرساخت‌های ناکارآمد، دسترسی نامناسب و فقدان سرزندگی اجتماعی تعریف شده‌اند (Ministry of Roads and Urban Development, 2015)

تعریف بافت ناکارآمد: بافت ناکارآمد شهری به مناطق شهری اشاره دارد که دچار ناکارآمدی در ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شده‌اند. این ناکارآمدی ممکن است به دلایل مختلفی همانند فرسودگی زیرساختها، تراکم بالای جمعیت، کمبود خدمات عمومی یا مشکلات ساختاری رخ دهد.

بافت ناپایدار: بافت ناپایدار زیرمجموعه بافت ناکارآمد است و به بلوک‌های شهری اطلاق می‌شود که حداقل یکی از سه شاخص زیر را دارا باشند:

- ریزدانگی: بیش از ۵۰ درصد پلاک‌ها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند. این معیار نشان‌دهنده خردشدن قطعات زمین و عدم امکان ساخت سازه‌های مدرن است.
- ناپایداری: بیش از ۵۰ درصد بناها فاقد سیستم سازه‌های مقاوم باشند. این ناپایداری معمولاً ناشی از قدمت ساختمان‌ها، استفاده از مصالح ناسالم یا عدم رعایت استانداردهای ساخت است.
- نفوذناپذیری: بیش از ۵۰ درصد معابر عرض کمتر از ۶ متر دارند. این معیار مانع دسترسی مناسب خدمات شهری (مانند آتش‌نشانی یا اورژانس) و توسعه زیرساخت‌ها می‌شود.

تفاوت بافت فرسوده و ناپایدار: بافت فرسوده به بلوک‌هایی گفته می‌شود که همزمان هر سه شاخص ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری را دارا باشند لیکن بافت ناپایدار ممکن است تنها یکی از این شاخص‌ها را داشته باشد و بنابراین گسترده‌تر از بافت فرسوده است

ویژگی‌های بافت‌های ناکارآمد: تراکم بالای جمعیت (در حدود سه برابر میانگین شهر)، کمبود خدمات عمومی (در حدود یک چهارم میانگین شهر)، جذابیت پایین سرمایه گذاری و سکونت گروه‌های کم درآمد و حتی بعضاً افراد مهاجر، آسیب‌های اجتماعی و کیفیت پایین محیط (به عنوان مثال وجود افراد معتاد در این محله‌ها)

بازآفرینی چیست: از اواخر دهه ۱۹۶۰ می‌آید، بازآفرینی شهری به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسایل و مشکلات مناطق شهری مورد توجه قرار گرفته است. اگر چه واژه بازآفرینی شهری از این دوره در ادبیات توسعه شهری متداول شده، ولی معرف رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری است که در دوره‌های پیش با ادبیات، مدل و مکانیزم متفاوتی مورد عمل بوده است. در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی‌عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. بازآفرینی به معنای تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو است که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری گذشته یا موجود، مؤثر هستند (Hanachi et al., 2007)

بازآفرینی شهری در بسیاری از کشورهای توسعه یافته در پاسخ به مسائل مرتبط با فرسودگی و بافت شهری، به عنوان یک روش یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. در بسیاری کشورهای توسعه یافته، هدف از آن، ارتقای (توجه به شهر) به معنی تجدید حیات شهری و بازگرداندن فعالیت جهت فراهم ساختن امکان رقابت در عرصه بین المللی و ارائه ابتکارات برای ارتقای کیفیت عملکرد محیط در معانی گسترده است تا همگی در راستای یک رشد قابل توجه قرار گیرد. به‌طور خلاصه، بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان فرآیند تغییر و بافت شهری اتخاذ می‌گردد. در واقع اجرای ناموفق طرح‌های به‌سازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر سیاست بازآفرینی است (Habibi et al., 2007)

رویکرد بازآفرینی پایدار یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده است. زمینه ظهور این رویکرد را باید توجه به اصول مطرح شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های ذینفع در فرآیند برنامه ریزی شهری دانست. دهه ۱۹۹۱ چارچوب جدیدی را برای فرآیند بازآفرینی شهری به ارمغان آورد. مباحث اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه ریزی بازگشتند و توجه خاصی به کیفیت زندگی به خصوص در محالتهای محروم شد. در نتیجه راهبردهای بازآفرینی شهری رویکرد وسیع تری را شامل شد.

بررسی مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که پژوهش‌ها و تحقیق‌های زیادی در این خصوص صورت گرفته است. از پژوهش‌هایی که در این زمینه بحث شده می‌توان به مقاله «رویکردهای بازآفرینی مراکز شهری (Ghadami et al., 2013) اشاره نمود که به تشریح مفاهیم پایه و مبانی نظری و تبیین بازآفرینی، پیشینه بازآفرینی مراکز شهری ایرانی و... در نهایت علل ناکارآمدی رویکردهای

بازآفرینی مراکز شهری را با توجه به مقایسه تطبیقی مباحث مطرح شده به منظور ضرورت رهیافت رویکرد متناسب استنباط می‌نماید. در تحقیق دیگری با عنوان «بازآفرینی شهری و تأثیر آن بر بافت‌های فرسوده شهری» (Eskandari & Saeedeh Zarabadi, 2014) بیان می‌دارد که بازآفرینی سعی در احیاء شهر و نوزایی آن در راستای مشارکت مردمی در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در مراکز تاریخی شهر و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر دارد و در پژوهش دیگر با عنوان «سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری» (Pour-Ahmad et al., 2010) در این مقاله، دو مسیر اصلی دنبال می‌شود: اول، تبیین خط سیری که به‌سازی و نوسازی شهری را به بازآفرینی و نوزایی شهری پیوند می‌زند و آن را به رویکرد مداخله‌ای همه جانبه‌نگر و در عین حال معاصرشونده تبدیل می‌نماید. دوم، به مفهوم شناسی رویکرد بازآفرینی شهری و تبیین اصول، راهبردها و فرایندها و پرداخته می‌شود. در مقاله دیگر با عنوان «هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درونزای شهری» (Ayini & Ardestani, 2009) که در این مقاله جریان پیش‌برد نوسازی شهری و مشارکت مردم را با (هرم بازآفرینی و مشارکت مردم) به عنوان یک مدل در ارزیابی این برنامه مورد مدیریت قرار می‌دهد و تطبیق رویکرد قانون ساماندهی به به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار می‌گیرد.

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 برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (Habibi & Maghsoudi, 2007).

مناطق نیازمند احیاء، به‌سازی و نوسازی اغلب محدوده‌هایی هستند که در آن‌ها درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است. واحدهای مسکونی کم دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیار است. میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است. بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است. هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی توجهی قرار گرفته شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسئله منجر به جایگزینی سایر اقشار گردیده است.

دسته‌بندی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد: بر اساس مطالعات صورت پذیرفته، بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد به چهار گروه

اصلی تقسیم می‌شوند:

- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای
- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

این تقسیم بندی‌ها نشان می‌دهد که ناکارآمدی شهری ابعاد متنوعی دارد و تنها محدود به فرسودگی فیزیکی نیست.

اهمیت بازآفرینی بافت ناکارآمد:

- رفع نابرابری‌های توسعه‌ای: بافت‌های ناکارآمد معمولاً از خدمات شهری و امکانات بهداشتی-آموزشی در مقایسه با نقاط دیگر شهر محروم هستند و بازآفرینی به کاهش این نابرابری‌ها کمک می‌کند.
- حفظ هویت محلی: احیای فضاهای تاریخی و فرهنگی در این مناطق از تخریب هویت اجتماعی جلوگیری می‌کند.
- توسعه پایدار: با ترکیب اصول توسعه پایدار، این فرآیند به کاهش مهاجرت غیرضروری، بهبود شرایط زیست‌محیطی و افزایش بهره‌وری اقتصادی منجر می‌شود.

ابعاد بازآفرینی شهری:

۱. **بازآفرینی کالبدی:** بازآفرینی کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست و جوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند.

۲. **بازآفرینی اقتصادی:** به‌طور کلی بازآفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و اهدافی را همچون جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خود اشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره موقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی را در برمی‌گیرد.

۳. **بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی:** به حداقل رساندن جرائم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش کج روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمند سازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف از اهداف این بازآفرینی است.

۴- روش پژوهش

این تحقیق از نظر هدف یک پژوهش کاربردی-توسعه‌ای و از نظر ماهیت و روش، در زمره تحقیقات ترکیبی (کمی- کیفی) قرار می‌گیرد رویکرد ترکیبی این امکان را فراهم می‌آورد که از طریق گردآوری داده‌های میدانی از ساکنان محله پیکان شهر و تحلیل تخصصی نظرات خبرگان، به شناخت جامع تری از ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی در بافت ناکارآمد دست پیدا کنیم.

- جامعه آماری و نمونه گیری:

جامعه آماری این تحقیق را دو گروه تشکیل می‌دهند:

(۱) ساکنان محله پیکان شهر واقع در منطقه ۲۲ شهرداری تهران که به‌طور مستقیم با محیط کالبدی و اجتماعی محله در تعامل اند

(۲) متخصصان حوزه معماری منظر، شهرسازی و مدیریت شهری که دارای سوابق علمی یا اجرایی مرتبط هستند برای گروه ساکنان، حجم نمونه ۳۰ نفر محاسبه شد نمونه گیری به صورت تصادفی طبقه‌ای انجام شد تا توزیع پاسخ دهندگان از نظر سن، جنس، سابقه سکونت و موقعیت مکانی (مناطق مختلف محله) متعادل باشد. برای گروه متخصصان از روش نمونه گیری هدفمند (قضاوتی) استفاده گردید. ۱۰ نفر از صاحب نظران برجسته در حوزه معماری منظر و شهرسازی به عنوان نمونه انتخاب شدند.

- ابزارهای گرد آوری داده‌ها:

(۱) پرسشنامه ساکنان پیکان شهر: شامل سه بخش اصلی است:

- مشخصات جمعیت شناختی (سن، جنسیت، میزان تحصیلات، سابقه سکونت، نوع مالکیت)
- ارزیابی ارزش‌های اجتماعی منظر فرهنگی (با ۲۰ گویه در طیف لیکرت ۵ درجه‌ای بسیار زیاد تا بسیار کم)؛ مفاهیمی نظیر حس تعلق مکانی، تعاملات همسایگی، خاطره انگیزی فضاها، مشارکت در فعالیت‌های جمعی و رضایت از فضاهای عمومی سنجیده می‌شود.

- ارزیابی تأثیر فرسودگی کالبدی بر کیفیت زندگی و تعاملات اجتماعی (۱۰ گویه)

(۲) پرسشنامه متخصصان: شامل دو بخش است:

- ارزیابی اهمیت ارزش‌های اجتماعی در باز آفرینی بافت فرسوده (۱۵ گویه با طیف لیکرت)
- شناسایی راهبردهای پیشنهادی برای احیای منظر فرهنگی محله (سولات باز)
- نمونه گویه‌ها:

در فرآیند بازآفرینی، توجه به خاطره جمعی ساکنان، به‌اندازه مداخلات کالبدی اهمیت دارد. احیای فضاهای عمومی می‌تواند موجب تقویت سرمایه اجتماعی در محله‌های فرسوده شود.

- روش تحلیل داده‌ها:

داده‌های کمی حاصل از پرسشنامه ساکنان با استفاده از نرم افزار SPSS تحلیل شد. روش‌های آماری مورد استفاده شامل:

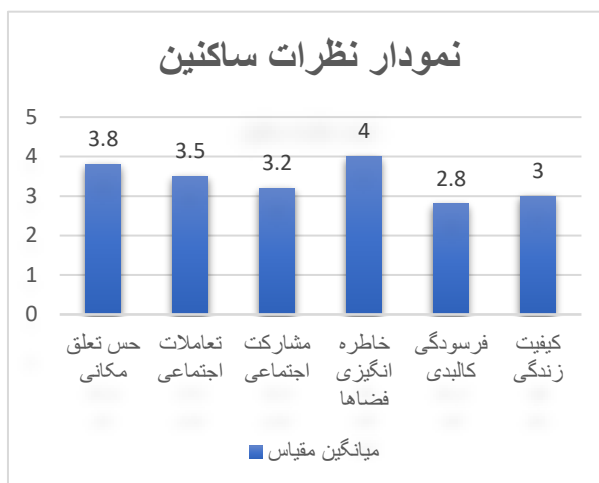
- تحلیل توصیفی (میانگین، احراف معیار)
- آزمون t تک نمونه‌ای برای ارزیابی معناداری ادراک ساکنان نسبت به ارزش‌های اجتماعی
- آزمون ANOVA برای بررسی تفاوت دیدگاه‌ها بر اساس ویژگی‌های جمعیت شناسی (مثلاً سابقه سکونت)

۵- یافته‌ها

براساس نتایج داده‌ها حاصل از پرسشنامه‌های تکمیل شده توسط ساکنان محلهٔ پیکان‌شهر و خبرگان با ۶ محور اصلی (حس تعلق مکانی، تعاملات اجتماعی، مشارکت اجتماعی، خاطره انگیزی فضاها، فرسودگی کالبدی، و کیفیت زندگی) که بر مقیاس لیکرت پنج درجه‌ای تنظیم شده است و میانگین نمرات هر یک از ابعاد کلیدی به شرح ذیل است:

جدول ۱. میانگین ابعاد ارزیابی شده
مأخذ: محاسبات تحقیق نگارنده

| میانگین (مقیاس ۱ تا ۵) | بعد ارزیابی شده |
|------------------------|--------------------|
| ۳/۸۰ | حس تعلق مکانی |
| ۳/۵۰ | تعاملات اجتماعی |
| ۳/۲۰ | مشارکت اجتماعی |
| ۴ | خاطره انگیزی فضاها |
| ۲/۸۰ | فرسودگی کالبدی |
| ۳ | کیفیت زندگی |



نمودار ۱. نظرات ساکنین محلهٔ پیکان‌شهر، مأخذ محاسبات تحقیق نگارنده

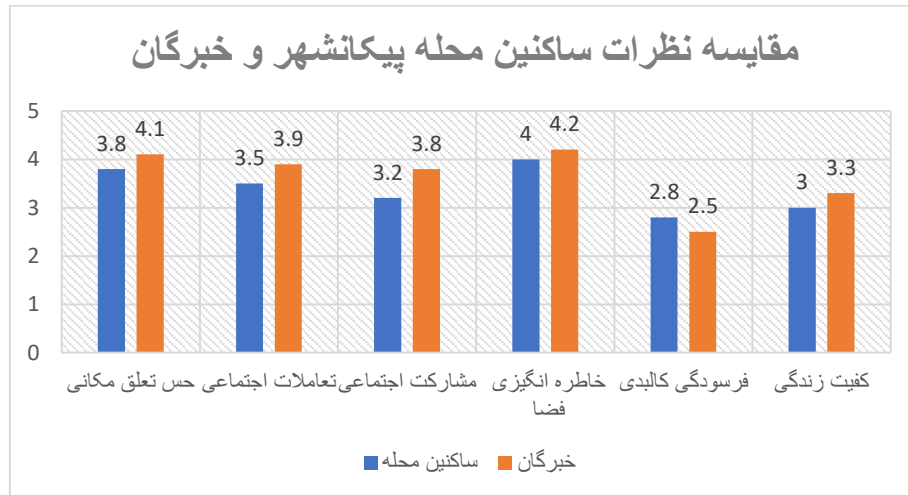
همان‌طور که در جدول و نمودار مشخص است خاطره انگیزی فضاها بالاترین میانگین را به خود اختصاص داده است که نشان دهنده اهمیت مکان‌های خاطره انگیز در ذهن ساکنان است در مقابل شاخص فرسودگی کالبدی، بیانگر مشکلات موجود در ابعاد کالبدی محله است.

همچنین در نمودار زیر مقایسه‌ای میان دیدگاه ساکنان و خبرگان درباره ابعاد منظر فرهنگی محلهٔ پیکان‌شهر ترسیم گردیده است

جدول ۲. مقایسه نظرات خبرگان با ساکنین محلهٔ پیکان‌شهر،
مأخذ محاسبات پژوهش نگارنده

| میانگین ساکنان | میانگین خبرگان | بعد ارزیابی شده |
|----------------|----------------|-----------------|
| ۸۰.۳ | ۱۰.۴ | حس تعلق مکانی |
| ۵۰.۳ | ۹۰.۳ | تعاملات اجتماعی |

| | | |
|------|------|--------------------|
| ۸۰.۳ | ۲۰.۳ | مشارکت اجتماعی |
| ۲۰.۴ | ۰۰.۴ | خاطره انگیزی فضاها |
| ۵۰.۲ | ۸۰.۲ | فرسودگی کالبدی |
| ۳۰.۳ | ۰۰.۳ | کیفیت زندگی |



نمودار ۲. مقایسه نظرات خبرگان با ساکنین محله پیکانشهر، مأخذ: محاسبات تحقیق نگارنده

این مقایسه‌ها به وضوح تفاوت دیدگاه‌ها را نشان می‌دهد به‌طور کلی خبرگان در تمامی شاخص‌ها ارزیابی مثبت تری نسبت به ساکنان ارائه داده‌اند مگر در بعد فرسودگی کالبدی که از دید خبرگان وضعیت کالبدی محله وخیم تر از آن چیزی است که ساکنان ارزیابی کرده‌اند.

تحلیل نتایج بر پایه سؤالات تحقیق: سوال ۱: چه ارزش‌های اجتماعی در منظر فرهنگی محله پیکانشهر برجسته است؟ تحلیل داده‌ها نشان داد که ارزش‌های مرتبط با حس تعلق مکانی و خاطره انگیزی فضاها بالاتر از سایر ابعاد قرار دارد. این امر تأکید می‌کند که منظر فرهنگی محله، مبتنی بر خاطرات جمعی و هویت مکانی ساکنان است.

سوال ۲: فرسودگی کالبدی چه تاثیری بر تعاملات اجتماعی و کیفیت زندگی دارد؟ همبستگی منفی بین شاخص فرسودگی کالبدی و کیفیت زندگی مشاهده گردید به بیان دیگر ساکنان معتقدند که فرسودگی کالبدی نه تنها به افت کیفیت فضاهای شهری منجر شده، بلکه تعاملات اجتماعی را نیز تحت تأثیر قرار داده است. با این حال سطح تعاملات اجتماعی با میانگین ۵۰.۳ نشان می‌دهد که روابط اجتماعی هنوز نسبتاً پویاست، هر چند تحت فشار فرسودگی قرار دارد.

سوال ۳: چه عواملی مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی تقویت می‌کند؟ نمره نسبتاً پایین مشارکت اجتماعی نشان دهنده آن است که گرچه ساکنان به محله خود احساس تعلق دارند اما در فرآیندهای رسمی مشارکت محدودتر عمل می‌کنند. بر پایه پرسش‌های باز پرسشنامه، ضعف در اعتماد به نهادهای رسمی و کمبود ساز و کارهای مشارکت از دلایل این موضوع عنوان می‌شود

(۱) مقایسه یافته‌ها با مبانی نظری:

بر مبنای ادبیات نظری مرتبط با منظر فرهنگی، هویت مکان، حس تعلق، خاطره انگیزی و روابط اجتماعی به عنوان مولفه‌های کلیدی منظر فرهنگی معرفی شده‌اند. نتایج تحقیق حاضر نیز با این چارچوب‌ها تطابق بالایی دارد به گونه‌ای که شاخص‌های خاطره انگیزی فضاها و حس تعلق مکانی از سوی هر دو گروه ساکنان و خبرگان بالاترین امتیاز را کسب کرده‌اند. این یافته‌ها موید آن است که محله پیکانشهر، علی‌رغم فرسودگی کالبدی، دارای ساختار فرهنگی - اجتماعی نسبتاً پایدار است که در بستر زمان و تجربه‌های زیستی شکل گرفته است.

(۲) چرایی نتایج به دست آمده:

برتری شاخص‌های خاطره‌انگیزی و حس تعلق که نشان می‌دهد که ساکنان پیکان‌شهر، پیوندهای عاطفی و هویتی خود را با فضاهای شهری حفظ کرده‌اند. این فضاها نه تنها محل گذران زندگی روزمره، بلکه بستر تعاملات تاریخی، ایینی و خانوادگی بوده‌اند. ضعف در شاخص مشارکت اجتماعی را می‌توان نتیجه عدم وجود ساختارهای رسمی مشارکت جو دانست. مردم علی‌رغم علاقه به محله و تعلق خاطر، کانال‌های نهادی برای تاثیرگذاری بر سیاست‌ها و پروژه‌های توسعه را در اختیار ندارند. نسبت منفی میان فرسودگی کالبدی و کیفیت زندگی و تعاملات اجتماعی گویای آن است که تخریب کالبدی فضاها، به ویژه فضاهای عمومی، سبب تقلیل فرصت‌های تعامل و کاهش احساسات امنیت فضایی شده و بدین ترتیب بر شبکه روابط اجتماعی و زیست پذیری محله تاثیری منفی نهاده است.

(۳) ارزش‌های اجتماعی شناسایی شده در منظر محله:

بر اساس تحلیل داده‌های پرسشنامه‌ای، مصاحبه‌ها و مشاهدات میدانی، مهم‌ترین ارزش‌های محله پیکان‌شهر عبارت‌اند از:

- خاطره‌انگیزی فضایی: فضاهای جمعی نظیر زمین بازی قدیمی، مسجد، حیاط مجتمع‌ها و پارک محلی که بستر شکل‌گیری خاطرات مشترک هستند.
- هویت مندی محله‌ای: ساختار منظم و متمایز معماری و برنامه ریزی محله که موجب هویت یابی ساکنان شده است.
- پیوندهای همسایگی قوی: آشنایی دیرینه، تعاملات چهره به چهره و اعتماد اجتماعی نسبی که سرمایه اجتماعی با ارزشی برای فرآیند بازآفرینی محسوب می‌شود.
- سلسله مراتب فضایی انسانی: از حریم شخصی تا حریم عمومی، که در گذرهای نیمه خصوصی، فضاهای ورودی، و راهروهای اشتراکی نمود یافته است.

(۴) تاثیر ارزش‌های اجتماعی بر فرسودگی کالبدی

نکته قابل تأمل آن است که در برخی موارد وجود ارزش‌های اجتماعی بالا می‌تواند موجب تاخیر در نوسازی کالبدی شود چرا که ساکنان از بیم از دست دادن هویت فضایی و شبکه‌های اجتماعی خود، با نوسازی‌های کل‌گرا مخالفت می‌کنند. لذا عدم ملاحظه این ارزش‌ها در برنامه ریزی کالبدی، به مقاومت اجتماعی یا شکست پروژه‌های نوسازی منجر خواهد شد. از سوی دیگر، همین ارزش‌ها در صورتی که در طراحی، مشارکت و سیاست‌گذاری لحاظ شوند، می‌توانند به محرک فرآیند بازآفرینی بدل شوند.

(۵) راهکارهای احیای منظر فرهنگی و ارتقاء ارزش‌های اجتماعی:

با توجه به تحلیل‌های انجام شده راهکارهای ذیل برای احیای منظر فرهنگی و بازآفرینی ارزش‌های اجتماعی در پیکان‌شهر پیشنهاد می‌گردد:

- مستندسازی عناصر خاطره‌انگیز و واجد ارزش فرهنگی با مشارکت ساکنان (نظیر درختان قدیمی، حیاط‌ها، گرافیتی‌ها یا فضاهای رویداد محلی) و استفاده از آن‌ها در طراحی جدید
 - طراحی مشارکتی بافت‌ها از طریق کارگاه‌های طراحی تعاملی (Participatory Design Workshops) با حضور شهروندان، برای حفظ عناصر محبوب و واجد هویت محله
 - بازتعریف فضاهای عمومی محله (نظیر پارک‌ها، زمین بازی، پاتوق‌های همسایگی) با هدف ارتقاء تعاملات اجتماعی و حس تعلق
 - طراحی لایه‌های نرم منظر (نورپردازی شبانه، نشانه‌های فرهنگی، رنگ و متریاال آشنا) برای احیای تجربه زیسته ساکنان در فضا
 - ایجاد ساختارهای نهادی مشارکتی محله (نظیر شوراهای محله‌ای، دفاتر تسهیل‌گری) به منظور نهادینه سازی مشارکت اجتماعی و افزایش حس مالکیت فضایی
- در جمع‌بندی می‌توان گفت که پیکان‌شهر نمونه‌ای روشن از محلاتی است که در آن شکاف بین ساختار کالبدی و غنای اجتماعی مشهود است. فرآیند بازآفرینی در چنین بافت‌هایی باید بیش از نوسازی فیزیکی، بر احیای روح فضا، خاطره و پیوندهای انسانی تمرکز کند. تنها در این صورت است که احیای منظر نه تنها به بهبود کیفیت محیط، بلکه به بازتولید سرمایه اجتماعی، تاب‌آوری شهری و بازگرداندن عزت نفس محله منجر خواهد شد.

۶- نتیجه گیری

یافته‌های این پژوهش نشان داد که در بافت‌های فرسوده باید علاوه بر نوسازی فیزیکی تاکید بیشتری بر روی احیای روح فضا و زمان و خاطره‌ها تمرکز کرد و به واسطه آن به بهبود کیفیت محیط و پایداری شهر کمک کرد. برنامه بازآفرینی، نوسازی و به‌سازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و بی‌بدیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درونزای شهری محسوب می‌شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت‌های فرسوده جز با مشارکت مردم و بخش غیر دولتی امکان پذیر نیست. عدم حضور فعال در بازآفرینی، به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به رغم ارزش افزوده آن در ایران پیچیده و چندوجهی بودن مسایل نوسازی و به‌سازی بافت‌های فرسوده شهری و عدم بازگشت سرمایه در برخی تولیدات فرایند به‌سازی و نوسازی مانند شبکه‌های دسترسی و معابر، فضاهای عمومی و سبز جستجو نمود. همچنین مشکلات و معضلات حقوقی و ثبتی و نیز وجود مالکیت‌های موروثی، وقفی، مشارکتی و یا مجهول، وجود موانعی از جمله مقاومت برای حفظ برخی درآمدهای پنهان در بافت‌های مسکونی فرسوده، مشکلات مربوط به آزادسازی اراضی و املاک فرسوده، عدم وجود دسترسی‌های ضروری و مناسب برای حمل مصالح ساختمانی و عدم شفافیت در سرمایه گذاری و برگشت سرمایه در اینگونه بافت‌ها از دیگر مسایل این فرایند محسوب می‌شوند. برای بهره‌مندی از مشارکت و پویای اجتماعی مردم، رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و موثر مردم و بخش غیردولتی و ایجاد بستر مزبور الزم است آنان را مورد تشویق و حمایت قرار داده و به عبارت دیگر توانمند نمود. برای توانمندسازی آحاد مرتبط با امر به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری لازم است در سه محور ذیل برنامه ریزی و اقدام شود

- ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیر دولتی
- ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیر دولتی با همدیگر
- ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و یا مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان‌ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی.

بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند، می‌دهد. یک نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد. بازآفرینی شهری به دنبال یافتن نشانه‌های مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محال فقیرنشین زندگی می‌کنند، سرو کار دارد. همچنین پیشنهاد می‌گردد برای بازآفرینی ارزش‌های اجتماعی در منظر فرهنگی به تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش، تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد، ابراز صریح‌تر ایده‌ها و نیازهای فردی و جمعی، افزایش فعالیت‌های داوطلبانه، بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی معیارها و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی را امکان پذیر می‌سازد، تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن، مشارکت بخش‌های خصوصی-عمومی و گروه‌های داوطلبانه؛ دستیابی به سطح آموزش بالا، اقدامات لازم انجام گیرد

۷- فهرست منابع

- Ansari, M. , Pourjafar, M. R. , Sadeghi, A. , & Haghghatbin, M. (2009). Re-identifying visual system patterns in neighborhoods of worn-out urban fabric. *Nameh-ye Memari va Shahrsazi*, (2), 71-91. [In Persian]
- Bemania, M. R. , Karimi, M. , Ansari, M. , Mansouri, S. A. , & Bahar. (2023). Re-identifying components of the urban landscape visual system: Elements and values. *Manzar*, (62), 72-85. [In Persian]
- Pourahmad, A. , Habibi, K. , & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban fabrics. *Quarterly Journal of Iranian-Islamic Cities Studies*, (1), 73-92. [In Persian]

- Tavasoli, M. (2000). Terminology of urban renewal and rehabilitation. *Haft Shahr* (Quarterly of Urban Development and Rehabilitation), (2), 1-??. **[In Persian]**
- Jahromi-Mirzad, S. , Hajipour, K. , & Pourjafar, M. R. (2021). The position of cultural landscape in Iran's architecture and urbanism system: A meta-study of existing scientific articles. *Iranian Architecture Studies*, (19), 231-244. **[In Persian]**
- Hanachi, P. (2014). *Urban regeneration* (2nd ed.). Tehran: University of Tehran Press. **[In Persian]**
- Hanachi, P. , & Fadaei-Nejad, S. (2011). Developing a conceptual framework for integrated conservation and regeneration in historical-cultural fabrics. *Honar-Ha-ye Ziba: Architecture and Urbanism*, 4(46), 15-26. **[In Persian]**
- Daneshpour, S. A. , Rezazadeh, R. , Sojouidi, F. , & Mohammadi, M. (2013). Investigating the function and meaning of modern city form from the perspective of layered semiotics. *Do-Faslnameh-ye Daneshgah-e Honar*, (11), 1-??. **[In Persian]**
- Salmani-Moqaddam, M. , & Samiee, D. (2014). Identifying and determining types of urban fabrics in Sabzevar. In *Proceedings of the 6th National Conference on Urban Planning and Management with Emphasis on the Components of the Islamic City*. **[In Persian]**
- Shourabi, H. (2007). *Evaluating patterns of citizen participation in Tehran's urban development plans and proposing an optimal model (Case study: 13 Aban neighborhood, Tehran)* (Master's thesis). Tarbiat Modares University, Tehran, Iran. **[In Persian]**
- Shiee, E. , Behzadfar, M. , & Namdarian, A. A. (2017). Developing a theoretical framework for urban landscape using the theory of the production of space and forces influencing urban landscape. *Scientific-Research Quarterly of Urban Studies*, (24), 1-??. **[In Persian]**
- Sheikh-Eslami, A. , et al. (2022). Analyzing key factors affecting the future of inefficient urban fabric (Research case: Dowlatabad neighborhood, Malayer). *Zagros Urban Geography and Planning Outlook*, 14(57), 107-121. **[In Persian]**
- Sobhie, M. H. , et al. (2017). Governance of Tehran's inefficient-fabric regeneration program with a network approach. *Bagh-e Nazar*, 14(53), 5-14. **[In Persian]**
- Andalib, A. (2008). *A new look at strategies and policies for renewal of worn-out fabrics in Tehran*. Tehran: Tehran Urban Renewal Organization. **[In Persian]**
- Eshraty, P. , & Hanachi, P. (2015). A new definition of the concept of cultural landscape based on its formation process. *Scientific-Research Quarterly of Naqsh-e Jahan*, 5(3), 42-51. **[In Persian]**
- Ziari, K. A. , & Rostami, M. (2024). The effect of empowerment components on sustainable regeneration of worn-out urban fabrics (Case study: Sanandaj). *Urban Structure and Function Studies*, 11(39), 197-215. **[In Persian]**
- Meshkini, A. , Solavati, S. , & Alipour, S. (2023). Developing a model to enhance social security in worn-out fabrics (Case study: Neighborhoods of District 12, Tehran). *Urban Structure and Function Studies*, 11(38), 159-188. **[In Persian]**
- Mansouri, S. T. , & Jahanbakhsh, H. (2013). How to improve urban form and landscape through revitalizing the city's cultural-historical values. *Physical-Spatial Planning*, 1(3), 89-102. **[In Persian]**
- Mohammadi, J. , Shafaghi, S. , & Nouri, M. (2014). Analyzing the spatial-physical structure of worn-out urban fabric with a renewal and rehabilitation approach (Case study: Worn-out fabric of Dogonbadan). *Scientific-Research Journal of Spatial Planning (Geography)*, 4(2), 105-128. **[In Persian]**
- Masnavi, M. R. , Motadin, H. A. , Saboonchi, P. , & Hemmati, M. (2022). Analyzing the concept of landscape and the landscape approach from theory to practice: A review of the theoretical literature. *Manzar*, 13(57), 22-37. **[In Persian]**
- Mansouri, S. A. , & Shafia, S. (2019). *Introduction to landscape*. Tehran: Mahkameh. **[In Persian]**
- Nozarpour, A. (2001). Editor's note (Editorial). *Urban Management Quarterly*, 2(5), 1-??. **[In Persian]**
- Hemmati, M. , & Saboonchi, P. (2021). Perceiver, perceived, product of perception (Assessing scholars' interpretations of the components defining landscape). *Manzar*, 13(56), 14-29. **[In Persian]**