

تطبیق‌پذیری در استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی

مورد مطالعه: خانه لولاگر، عمارت باغ فردوس، و خانه ایرانی

کیان دهقان^۱

افرا غریب‌پور^۲

استادیار دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

دریافت: ۵ اسفند ۱۳۹۷
پذیرش: ۲۷ فروردین ۱۳۹۸
(صفحه ۱۸-۵)

کلیدواژگان: استفاده مجدد، تطبیق‌پذیری، خانه، میراث، معماری داخلی.

چکیده

انطباق کارکرد جدید یک اثر معماری با کالبد تاریخی آن رویکردی قابل توجه در زمینه میراث فرهنگی کشور است. اصلی‌ترین هدف آن حفظ برخی ارزش‌های میراثی برای نسل‌های آتی است. ساکنان خانه‌های سنتی ارزشمند در شهرهای ایران، که در تناسب کامل با اقلیم محلی، مصالح، و ساختارهای فرهنگی طراحی شده‌اند، به طور عمده آن‌ها را تخلیه و رها کرده‌اند. به منظور محافظت از این میراث‌ها و همچنین مقابله با کهنگی ناشی از خالی بودن آن‌ها در بافت‌های تاریخی، در برخی از این خانه‌ها عملکردهای جدیدی جاری شده است. پرسش اساسی این است: مهم‌ترین معیارها در تطبیق‌پذیری مناسب این میراث ارزشمند با عملکردهای جدید کدامند؟ در این مقاله نخست با کنکاش در ادبیات موضوع به استخراج مهم‌ترین معیارهای تطبیق‌پذیری پرداخته می‌شود و سپس سه نمونه با سه نوع عملکرد متداول در این گونه بناها را بر اساس آن معیارها ارزیابی می‌گردد. با علم به اینکه پروژه‌های بی‌شماری در این خصوص در کشور در حال انجام است، تلاش شده چالش‌ها و فرصت‌های استفاده

مجدد از خانه‌های تاریخی، با هدف دست‌یابی به تطبیق‌پذیری مناسب‌تر، با دقت و به طور مفصل بررسی شود. این پژوهش جزء تحقیقات کاربردی و از نوع مطالعه موردی و پیمایشی است. با در نظر داشتن نمونه‌های مورد مطالعه، بر اساس معیارهای استخراج‌شده، از متخصص‌ها و غیر متخصص‌ها (همراه با توضیح واژه‌های تخصصی) پرسش‌هایی می‌شود و پاسخ‌ها به پرسش‌ها با شاخص‌هایی، که بر اساس پیشینه تحقیق تعیین و شناسایی شده‌اند، تحلیل می‌شود همچنین، از طریق بررسی‌های معمارانه در نمونه‌ها، تلاش می‌شود چالش‌های موجود در این روند شناسایی گردند. نتیجه پژوهش نشان داده است که در هر سه نمونه، هویت فرهنگی پایدار شده، اقتصاد محلی رونق یافته، و منافع زیست‌محیطی به دست آمده است. با وجود این، مشارکت‌های ذی‌نفعان در فرایند استفاده مجدد کم‌رنگ است و همچنین سازه بنا نیاز به بازنگری و تقویت دارد.

۱. مقدمه

معماری سنتی بازنمای فیزیکی فرهنگ یک ملت است و شامل معماری خانه‌ها و دیگر بناها می‌شود. انطباق پایدار یک خانه تاریخی با عملکردی جدید نوعی حفاظت از بنا است، مشروط بر آنکه در این

۱. نویسنده مسئول، دانشجوی دکتری معماری، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران
D.Dehghan@ut.ac.ir
2. Afra.gharibpour@ut.ac.ir



پرسش‌های پژوهش

۱. مهم‌ترین معیارها برای ارزیابی تطبیق‌پذیری در استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی چیست؟
۲. بر مبنای معیارهای شناسایی‌شده، تطبیق‌پذیری در نمونه‌های مورد مطالعه چگونه است؟
۳. به طور کلی، چالش‌ها و فرصت‌ها در استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی کدامند؟

روند به مکان و یا اهمیت فرهنگی آن آسیبی نرسد. در این نوع حفاظت از بنای تاریخی نه‌تنها عملکرد با بنا منطبق خواهد شد؛ بلکه درک اهمیت فرهنگی یک مکان تاریخی تقویت می‌شود و آن را به بیشینه‌اش می‌رساند. از طرف دیگر، فشار روزافزون هزینه‌های بازیافت و علاقه و توجه فزاینده به پایداری نیز انطباق کاربری جدید را در صدر پیشنهادات حفاظتی قرار می‌دهد.^۳

ساکنان خانه‌های تاریخی ارزشمند در شهرهای ایران، که در تناسب با اقلیم محلی، مصالح، و ساختارهای فرهنگی طراحی شده‌اند، به طور عمده و به قصد رجوع به سازه‌های معاصر، آن‌ها را تخلیه و رها کرده‌اند. تغییراتی که در سبک زندگی ایجاد شده، ساکنان را به ترک این خانه‌ها سوق داده است. برای محافظت از این میراث و همچنین مقابله با کهنگی کارکردی ناشی از خالی بودن این مکان‌ها در بافت‌های شهری، کاربری‌های جدید برای برخی از این خانه‌های تاریخی پیشنهاد و اجرا شده است. به طور مثال در نمونه‌های مطالعاتی این پژوهش، خانه لولاگر با کاربری‌هایی همچون رستوران، کافی‌شاپ و گالری در دسترس عموم قرار گرفته، عمارت باغ فردوس امروز به موزه سینما تغییر کاربری داده، و خانه ایرانی با نام مهمان‌سرای ایرانی پذیرای گردشگران داخلی و خارجی در شهر کاشان گشته است، هر سه نمونه‌های برجسته‌ای از روند رو به رشد استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی در کشور محسوب می‌شوند. کاربری این سه بنا نمونه‌ای از سه کاربری متفاوت (فرهنگی، اقامتی، و پذیرایی) است که به طور عمده در کشور برای استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی در نظر گرفته می‌شود.

در این پژوهش با مطالعه در ادبیات موضوع و بررسی توافق‌نامه‌های بین‌المللی، به شناسایی و تعیین شاخص‌های تأثیرگذار در استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی به منظور تطبیق‌پذیری هرچه بیشتر و مناسب‌تر پرداخته می‌شود. سه نمونه یادشده بر اساس این شاخص‌ها ارزیابی می‌شوند. با در نظر گرفتن وجود خانه‌های تاریخی ارزشمند فراوان در حال حاضر در سرتاسر کشور، در این مطالعه چالش‌ها و فرصت‌های اطلاق کاربری جدید به خانه‌ها در مواجهه با محیط‌های تاریخی، با هدف پایایی بیشتر در تغییر کاربری‌های آینده، به تفصیل بررسی می‌شود. شاخص‌هایی که بر اساس پیشینه تحقیق تعیین و شناسایی شده‌اند، با پرسش‌هایی که از افراد متخصص و غیر متخصص (همراه با توضیحات تفصیلی به غیر متخصص‌ها) شده است،

3. Peter A. Bullen & Peter Love, "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field", p. 12.

می‌دهد.^۴ در یک بررسی اجمالی از فضاها، معماری گذشته ایران می‌توان مشاهده کرد که نمود کالبدی عملکردهای مختلف، با وجود تفاوت، به هم شبیه بوده‌اند. تفاوت قابل ملاحظه‌ای که در حال حاضر بین یک خانه و یک مدرسه هست، در آن زمان به این شدت نبوده است.^۵ از طرفی، الگوی سنتی خانه‌های ایران را می‌توان الگویی چندعملکردی^۶ نامید؛ چرا که فضاها موجود در این خانه‌ها از پیش برای عملکرد مشخصی همچون اتاق خواب یا پذیرایی تعریف نمی‌شوند. ارتباط انعطاف‌پذیری میان رفتار انسان‌ها، مبلمان، و کالبد این خانه‌ها وجود دارد. بنابراین در نمونه‌های بهره‌مند از این الگوی سنتی تنوع عملکردهایی که می‌توانند سازگار شوند به مراتب بیشتر از خانه‌های مدرن و یا حتی بناهای دیگری همچون حمام‌ها است.

با توجه به ظهور نیازهای جدید در عصر مدرن و همچنین، از منظر شهری، برآورده نشدن نیازهای روزمره در بافت‌های تاریخی^۷ ایجاد کاربری‌های جدید برای این بناهای بارز را ضروری کرده است. به دلایلی همچون تغییرات شیوه‌های صنعتی و اقتصادی، تغییرات آمار جمعیتی، افزایش هزینه تعمیر و نگهداری، و به‌طور کلی به آن دلیل که آن‌ها دیگر امروز برای عملکرد اولیه‌شان زیاد مناسب نیستند و آن کاربری قبلی دیگر زنده و جدید شناخته نمی‌شود، برای بدون استفاده نماندن و سامان‌دهی سودمند آن‌ها، ناچار تغییر می‌یابند و با نیازهای عملکردی روز منطبق می‌شوند.^۸ لانگستون معیارهای فیزیکی، اقتصادی، عملکردی، فناوری، اجتماعی، و قانونی فرسودگی و از کار افتادگی را مطرح می‌کند.^۹ این تغییرات را می‌توان مدرنیزه کردن بنا نیز نامید. ایجاد تغییر در هر بنای تاریخی نیازمند درک درستی از منطق بنای موجود است، این منطق مبتنی بر مواردی مثل ایده فرم، شیوه استفاده از مصالح، و شناخت ارزش‌های فرهنگی و تاریخی آن است. برای سنجش میزان بهینه بودن انطباق یک بنای تاریخی با کاربری جدید نیازمند معیارهایی خواهیم بود. مرجع اصلی این معیارها توافق‌نامه‌های

ارزیابی گردیده‌اند. همچنین نگارندگان در هر سه نمونه مورد مطالعه بررسی‌های معماری فراوانی انجام داده‌اند. کاربری‌های اولیه فضاها، طرح‌های پلان خانه‌ها، و جزئیات معماری مشاهده‌اند. در نهایت فرصت‌ها و محدودیت‌های موجود در اطلاق کاربری جدید به بناهای تاریخی بررسی شده‌اند.

۲. مبانی نظری

روش‌های مختلف مرمت مانند حفاظت، احیا، باززنده‌سازی، و بازسازی، یا استفاده مجدد^{۱۰} می‌تواند برای بناهایی که دیگر جواب‌گوی عملکرد اصلی خود نیستند به کار رود تا ارزش‌های موجود حفظ و به نسل‌های آتی منتقل شود. در این میان استفاده مجدد به منزله بهترین گزینه برای حفاظت از این میراث ارزشی گران‌بها مطرح است.^{۱۱}

اکثر بناهای قدیمی از ارزش‌های تاریخی، مذهبی، و هنری برخوردار و حاوی پیام و الگوی خاصی در معماری هستند. پراکندگی و یا تمرکز و تعداد بسیار خانه‌های قدیمی، مساجد، حمام‌ها، کاروان‌سراها، آب‌انبارها، یخچال‌ها، بازارها، و... در شهرهای قدیمی ایران از آن جمله‌اند. این بناها همچنین سندهایی حاکی از شیوه زندگی، ساخت‌وساز، مصالح، نوع‌شناسی معماری، فرهنگ مردمی، تولید، و... هستند. امروز مشخص شده است که بیشتر این بناها انعطاف‌پذیر هستند و با تغییرات اندک قابل استفاده مجدد دارند. مطالعات نشان می‌دهند که در زمان‌های مختلف بناهای بسیاری چندین کاربری داشته‌اند، هرچند این امر به این معنی نیست که همه کاربری‌های جدید برای بنای تاریخی مناسب هستند. اگر میزان مداخله باعث آسیب‌های زیادی به بافت تاریخی بنا شود، دیگر کاربری جدید مناسب نخواهد بود. برای پیشنهاد کاربری جدید در ابتدا باید بررسی شود که آیا بنا برای این کاربری مناسب هست (به طور مثال آیا بنا به اندازه کافی پنجره دارد) و سپس، آیا کاربری جدید و تغییرات لازمه آن اهمیت فرهنگی بنا را حفظ و افزایش

4. reuse

۵. محمدحسن محب‌علی و دیگران، دوازده درس مرمت، ص ۱۵-۱۶.

6. Aylin Orbasli, *Architectural Conservation: Principles and Practices*, p. 156.

۷. جهان‌شاه پاکزاد، «هویت و این‌همانی با فضا»، ص ۱۰۰.

8. multifunctional

9. Senem Cevik & S. Vural, "An Example to Renovation Ere Vitalization Works in Historical City Centers: Kunduracılar Street/ Trabzon-Turkey", p. 955.

10. Orbasli, *ibid*, p.118.

11. Craig Langston, et al, "Strategic Assessment of Building Adaptive Re-use Opportunities in Hong Kong", p.10.

بین‌المللی و داخلی و همچنین پژوهش‌های شخصی و گروهی از توافق‌نامه‌ها در خصوص موضوع تحقیق پرداخته شده است. متخصصین است. در «جدول ۱»^{۱۲} به برخی نکات مهم برگرفته در ادامه ۹ مورد از مهم‌ترین معیارها برای یک تطبیق‌پذیری

سال	نام توافق‌نامه	نام به انگلیسی	اصول پیشنهادی
۱۸۸۳	توافق‌نامه ۱۸۸۳	1883 Agreement	- آثار مدرن و مواد جدید در حداقل میزان استفاده شوند و در عین حال که مواد آثار تاریخی متفاوتند با ظاهر هنری آن تضادی نداشته باشند. - به همکاری‌هایی که در دوره‌های مختلف تاریخی صورت گرفته، احترام گذاشته شود. - می‌توان استثنا قائل شد و قسمت‌های کم‌ارزش‌تر نسبت به کل مجموعه را حذف کرد.
۱۹۳۱	منشور آتن	The Athens Charter	- استفاده معقول از آثار جدید مورد قبول است، اما باید به نحوی باشد که توجه از آثار تاریخی به آن منحرف نشود.
۱۹۶۲	توصیه‌نامه حفظ و حراست زیبایی و ویژگی چشم‌اندازها و محوطه‌ها	Recommendation Concerning the Safeguarding of the Beauty and Character of Landscapes and Sites	- هدف اقدامات پیشگیری‌کننده باید حفاظت از محوطه‌ها در مقابل خطراتی باشد که ممکن است آن‌ها را تهدید کند.
۱۹۶۴	منشور ونیز	The Venice Charter	- هر کشوری مسئول اجرای برنامه در چارچوب سنت‌ها و فرهنگ خود است. - در صورتی که فنون سنتی برای حفاظت و ساخت نامناسب باشند، می‌توان با بهره‌گیری از فنون مدرن به استحکام‌بخشی یادمان پرداخت، مشروط بر آنکه داده‌های علمی تجربه‌اثربخشی این فنون را نشان دهند و تأیید کنند.
۱۹۶۸	توصیه‌نامه حفاظت از دارایی‌های فرهنگی که از سوی فعالیت‌های عمومی و خصوصی در معرض خطر قرار گرفته‌اند.	Recommendation Concerning the Preservation of Cultural Property Endangered by Public or Private Works	- در محدوده‌های تاریخی که جلوه‌هایی از دوره‌های گوناگون را در بر دارند، حفظ و نگهداری محدوده باید با نهایت به بروز و تجلی همه این دوره‌ها انجام شود. - فعالیت‌های حراستی باید به گونه‌ای باشد که کار مقامات دولتی را با مالکان منفرد یا جمعی و ساکنان و سایر استفاده‌کنندگان (چه به طور جداگانه و چه با همدیگر) به هم پیوسته کند.
۱۹۷۲	توصیه‌نامه حفاظت ملی میراث فرهنگی و طبیعی	Recommendation Concerning the Protection, at National Level, of the Cultural and Natural Heritage	- کارهایی که در مورد میراث فرهنگی انجام می‌شود، باید به گونه‌ای باشد که ظاهر سنتی آن‌ها را حفظ کند و مانع هرگونه ساخت‌وساز و تغییر شکلی باشد که ممکن است به ارتباط حجم و رنگ آن با محیط اطراف آسیب برساند.
۱۹۷۲	قطعنامه سمپوزیوم وارد کردن معماری معاصر در مجموعه بناهای باستانی	Resolutions of the Symposium on the Introduction of Contemporary Architecture into Ancient Groups of Buildings	- اصالت یادمان‌ها یا مجموعه بناهای تاریخی باید معیاری بنیانی تلقی شود و باید از هر نوع تقلید اثرگذار بر ارزش هنری و تاریخی آن‌ها اجتناب شود. - احیای یادمان‌ها و مجموعه بناها از طریق یافتن کاربردهای جدید برای آنان موجه و توصیه کردنی است، مشروط به آنکه این‌گونه کاربردها، چه از نظر درونی و چه بیرونی، بر ساختار و ویژگی آن‌ها، به منزله موجودیتی کامل، تأثیر نگذارد.
۱۹۷۵	منشور میراث معماری اروپا	European Charter of the Architectural Heritage	- باید توجه داشت که حفظ یکپارچه آثار به معنای به کار نرفتن معماری مدرن در محدوده‌های با ساختمان تاریخی نیست، مشروط بر آنکه بافت، تناسب‌ها، صورت‌ها، اندازه، و مقیاس‌های موجود کاملاً رعایت شوند و از مواد و مصالح سنتی در انجام مرمت بهره گرفته شود.
۱۹۸۲	اعلامیه دشامبو	Deschambault Declaration	- در اعلامیه دشامبو بر وظیفه شهروندان را برای شرکت در تصمیم‌گیری مربوط به حفاظت از آثار، اهمیت آموزش، درک میراث و ارزش آن، و اولویت میراث در جامعه تأکید می‌شود.
۱۹۹۲	منشور مراقبت از شهرها و مناطق تاریخی ایالات متحده	A Preservation Charter for the Historic Towns and Areas of the U.S.	- از عرضه طرح‌های معاصر، که با محیط اطراف نیز هماهنگ باشد، نباید جلوگیری کرد. - اگر این بناهای افزوده‌شده به طرز مناسبی طراحی شوند، یک محدوده تاریخی را پرمایه می‌کنند و روح تازه‌ای در آن می‌دمند و به همین ترتیب موجب تداوم فرهنگی جامعه می‌شوند.
۱۹۹۶	منشور استرالیا برای حفاظت از مکان‌های عمده فرهنگی— منشور بورا	The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance The Burra Charter	- حفاظت مستلزم نگهداری از موقعیت بصری مناسب مانند صورت، مقیاس، رنگ، بافت، و مصالح است. - هر نوع از ساخت‌وسازهای جدید، تخریب، یا تبدیل که به طور جدی بر چنین موقعیتی تأثیر گذارد و بر درک و لذت از یک از مکان نیز تأثیرگذار باشد، نباید نادیده گرفته شود.
۱۹۹۹	منشور بین‌المللی جهانگردی فرهنگی— مدیریت گردشگری در مکان‌های عمده میراث	International Cultural Tourism Charter— Managing Tourism at Places of Heritage Significance	- طرح‌ریزی برای گردشگری و حفظ مکان‌های میراث باید به گونه‌ای باشد که ارزش‌ها، بازنه بودن، ارض‌کنندگی، و دل‌پذیری تجربه بازدیدکننده را تضمین کند. - حفظ آثار باید به گونه‌ای باشد که با قرار دادن موقعیت‌های مناسب و کنترل شده در اختیار اعضای جامعه میزبان و بازدیدکنندگان ایشان بتوانند تجربه و درکی بی‌واسطه از میراث و فرهنگ آن جامعه داشته باشند.



و بناهای تاریخی را به زندگی روزمره و استانداردهای کارکردی و ایمنی بازگرداند.^{۱۷} به جز معدود بناهای بسیار ارزشمند و فراملی، در مورد دیگر بناها و مجموعه‌ها روش کلی و آزادانه تری برای مداخله وجود دارد. بدین معنی که می‌توان ضمن حفظ الگوهای کلی، با مرمت، طراحی داخلی، و افزودن تأسیسات ضروری، به منظور تأمین خدمات مورد نیاز، اقدام کرد. بنا بر پیشنهاد منشور ایکوموس^{۱۸} استرالیا (۱۹۹۹)، اگر قرار است در بنایی تغییر عملکرد رخ دهد، عملکرد جدید باید با بنا سازگار باشد. هر عملکردی که بتواند بدون آسیب زدن به ساختار یک بنای تاریخی ادامه یابد، عملکردی سازگار محسوب می‌شود.^{۱۹}

۳.۲. پایداری هویت فرهنگی: طراحی پایدار لزوماً به معنای استفاده از راه حل‌های فناورانه پرهزینه نیست؛ استفاده مجدد از بناهای تاریخی موجود یکی از ایده‌آل‌ترین راهکارهای طراحی پایدار است. این امر به پایداری هویت فرهنگی محله کمک می‌کند. در مباحث مرمتی، پایداری به معنی بهره‌بری مداوم از میراث ساخته‌شده است، به طریقی عقلانی‌تر و با منطبق شدن با نیازهای روز و بیشتر کردن طول عمر بنا. طرح‌های پیشنهادی، در خصوص انطباق بنا با عملکرد جدید، ارزش ساختمان‌های تاریخی، با بالا رفتن سطح فرهنگ بومی، به نسل‌های بعدی منتقل می‌شود.^{۲۰} نتیجه مطلوب پایداری مدیریت منابع است، به طوری که نیازهای اجتماعی و زیبایی‌شناسانه را برآورده و تمامیت فرهنگی را حفظ کند.^{۲۱}

۴.۲. درک تمامیت معماری: تمامیت یا یکپارچگی، که توانایی یک بنا برای انتقال «معنای خود» تعریف می‌شود، یکی از عواملی است که علاوه بر شناسایی و ارزیابی ارزش‌های یک بنای تاریخی می‌تواند برای مرمت آن نیز یک راهبرد را توسعه دهد. در تعریف کلی، یکپارچگی به وضعیت تقسیم‌نشده، تمامیت مادی، کامل، و منسجم بودن اثر اطلاق می‌شود. این موضوع در بند هشتم منشور ونیز منعکس و چنین توصیه شده است: اجزای هر مجسمه، نقاشی، یا تزیینات که بخش جدایی‌ناپذیر

مناسب، که بیشتر در ادبیات موضوع به آن اشاره می‌شود، آورده شده و امید است که در پژوهش‌های آتی به طور ویژه مطالعه شود. باید توجه کرد که این شاخص‌ها به هیچ‌وجه ارزش‌های یکسانی ندارند؛ در این تحقیق وزن‌دهی به آن‌ها مد نظر نیست.

۲.۱. ادراکات زیبایی‌شناختی: تحقیق در زمینه تجدید عملکرد وجود ارزش‌های زیبایی‌شناختی مشترک محیط‌های ساخته‌شده را نشان می‌دهد، ارزش‌هایی که عموم مردم درک می‌کنند.^{۲۲} این ارزش‌های مشترک به مثابه خاطرات جمعی و تصاویر ذهنی از میراث فرهنگی ادراک می‌شوند. در همه کشورهای بناهای تاریخی معمولاً یک عنصر بسیار مهم خاطره جمعی قلمداد می‌شوند. بنابراین ادراکات در حال تغییر عمومی، در هنگام تعریف عملکرد جدید برای یک بنای تاریخی، می‌تواند به صورت یک عامل اساسی عمل کند.

۲.۲. حفاظت در برابر آسیب‌ها: چنانچه در یک بنای تاریخی کمتر زندگی شود، به دلیل فقدان مراقبت‌های کافی، در معرض خطر عوامل فرساینده خواهد بود؛ اما اگر استفاده پهنه از آن مورد نظر باشد، ضمن حفاظت از ارزش‌های فرهنگی-تاریخی و هنری بنا، از آن استفاده اجتماعی و اقتصادی نیز خواهد شد. برخلاف اشیای تاریخی بهترین راه حفاظت از بناها تداوم بخشیدن به حیات آن‌ها است.^{۲۳} حفاظت شامل گروه وسیعی از اقدامات و منظور از آن حفظ میراث فرهنگی است^{۲۴} و با افزودن به طول عمر مفید بنا، ارزش‌های فرهنگی جامعه را به نسل‌های بعدی منتقل می‌کند.^{۲۵} سیاستی مبتنی بر حداقل دخالت، به طور معمول، بهترین اقدام برای تضمین حفاظت مؤثر به‌شمار می‌رود. عملکرد اولیه مکان بهترین انتخاب است؛ چرا که متضمن حداقل تغییر در کل بنا است. در صورتی که این اقدام عملی نباشد، می‌توان از عملکردی جدید و مناسب و سازگار با طراحی و ارزش‌های محل یا بنا استفاده کرد. تغییر در یک بنا برای سازگاری با یک عملکرد جدید، گاهی تنها راه مقرون به صرفه‌ای است که با استفاده از آن می‌توان ارزش‌های تاریخی و زیبایی‌شناختی را نجات داد و اماکن

۱۲. داده‌های اولیه این جدول برگرفته از یک طرح پژوهشی است با عنوان معیارهای طراحی در بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و شهرهای تاریخی از مجموعه پژوهش‌های بنیادی دفتر فنی معاونت حفظ و احیای سازمان میراث فرهنگی کشور. Derek Latham, *Creative Reuse of Buildings*, p. 217.

۱۴. باقر آیت‌الله‌زاده شیرازی، طرح مرمت و احیای تاریخی فرهنگی عمارت مسعودیه تهران، ص ۱۰.

۱۵. پیروز حناچی و دیگران، «حفاظت و توسعه در ایران، تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی ایران»، ص ۵۳.

16. Huey-Jiun Wang & Zhi-Teng Zeng, "A Multi-objective Decision-making Process for Reuse Selection of Historic Buildings", p. 1242.

۱۷. برنارد فیلدن و یوکا یوکیتو، راهنمای مدیریت برای محوطه‌های میراث جهانی، ص ۲۱۲.

18. ICOMOS
19. Stephen Bond & Derek Worthing, *Managing Built Heritage, the Role of Cultural Significance*, p. 56.

20. Huey-Jiun Wang & Zhi-Teng Zeng, *ibid*, p. 1244.

جدول ۱ (صفحه روبه‌رو). رویکرد توافق‌نامه‌های بین‌المللی نسبت به استفاده مجدد از بناهای تاریخی؛ تدوین: نگارندگان.

یک یادمان شمرده می‌شود. تنها در صورتی قابل تفکیک از آن خواهد بود که این کار یگانه روش تضمین نگهداری آن باشد.

در دوره‌های مختلف تاریخی ممکن است بخشی از یک اثر ویران شود و یا تغییر کند و در نتیجه بخشی از یک کل جدید شود و در آن کل از یکپارچگی بالقوه جدیدی بهره‌مند شود.^{۲۲} در فرایند استفاده مجدد از بناهای تاریخی باید، ضمن حفظ و نمایش لایه‌های تاریخی مختلف، بر انسجام کلی آن تأکید شود.

۲.۵. حفظ اصالت ساختمان: در مبحث اصالت در آثار تاریخی بر راستین و ناب بودن آن تأکید می‌شود و می‌توان آن را با قرار دادن واژه مصنوعی در برابر حقیقی و اصل در برابر کپی تعریف کرد، از این نظر، تنها و تنها یک اثر اصل می‌تواند وجود داشته باشد.^{۲۳} دآوری اصالت باید در هر مرحله از روند حفاظت انجام شود تا کوچکترین خللی به اثر وارد نیاید. بر مبنای سند نارا درباره اصالت (۱۹۹۴)، توانایی ما برای درک ارزش‌های میراثی، به میزان معتبر یا موثق، و در نتیجه، اصیل بودن منابع داده‌ها بستگی دارد.^{۲۴} در این میان برخی از پژوهشگران نیز اصالت را یک ویژگی ذاتی در اثر نمی‌دانند؛ بلکه آن را در حد یک صفت نسبی می‌شناسند که برای بررسی ویژگی‌های قابل اندازه‌گیری اثر، نظیر زمینه و بستر، استادکاری و فن، ماده و فرم می‌تواند بهره‌برداری شود.^{۲۵} از نظر یونسکو اصیل بودن یک منبع میراثی (بسته به نوع منبع و زمینه فرهنگی آن)، علاوه بر وابستگی به اصالت ارزش‌های فرهنگی آن، بر اساس ویژگی‌های دیگری نیز سنجیده می‌شود، از جمله: اصالت در فرم و طراحی، اصالت در مصالح، اصالت در نوع استفاده و عملکرد، اصالت در محیط اطراف، اصالت در موقعیت و مکان، اصالت در روح و حس فضا، و همچنین سایر فاکتورهای داخلی و خارجی.^{۲۶} شکل‌های دیگری نیز از اصالت وجود دارد که به اقتضای آثار مورد حفاظت به طور عمده در جوامع سنتی مطرح شده است. این معیارها شامل پایدار ماندن ارزش‌های نمادین، بازتولید یا تمایل به نو نگه داشتن اثر، و استمرار کنش محیطی و استمرار فنی است.^{۲۷}

۲.۶. تناسب فضاهای داخلی با عملکرد جدید: در فرایند استفاده

مجدد دیالکتیک کالبد و عملکرد مهم‌ترین مسئله است و این فرایند زمانی موفق شناخته می‌شود که تطابق خوبی میان عملکرد جدید و کالبد موجود پدید آید.^{۲۸} همچنین مهم است که هنگام در نظر گرفتن مصالح یا رنگ‌هایی برای عملکرد جدید و یا هنگام پرداختن به هرگونه دگرگونی، شخصیت تاریخی و ارزش‌های بنای موجود گرامی و مهم دانسته شوند.^{۲۹}

۲.۷. تناسب ساختار سازه‌ای بنا با عملکرد جدید: طراحان و پژوهشگران معیارهایی را با استفاده از مشخصه‌های ساختاری و کالبدی پیشنهاد می‌دهند که می‌توانند برای پاسخ به نیازهای تجدید عملکرد بنا استفاده شوند. این معیارها شامل مناسب بودن ساختار کلی بنا با عملکرد جدید، ویژگی معمارانه آن، صرفه فضا، تغییر فضایی، و تحلیل‌های سازه‌ای می‌شوند.^{۳۰} از نظر ظرفیت سازه‌ای این سؤال مطرح می‌شود که آیا خانه کشش بار زنده اضافه‌شده در اثر عملکرد جدید را خواهد داشت؟

۲.۸. ایجاد منافع اقتصادی: از منظر صرفه اقتصادی، میراث فرهنگی از مهم‌ترین مولفه‌های فعالیت‌های اوقات فراغت محسوب می‌شود.^{۳۱} علاوه بر رونق صنعت گردشگری می‌توان بخش عمده‌ای از نیازهای روز شهری، روستایی، و محله‌ای را از طریق احیا و استفاده مجدد از این بناها برطرف کرد؛ این امر نوعی کمک اقتصادی در راستای سیاست‌های خودبسندگی نیز هست. به این دلیل که استفاده مجدد از بنا نیازمند انطباق دادن بنا با نیازهای امروز جامعه است، این امر می‌تواند بیشتر متمرکز بر روی موضوع کار باشد و منافع اقتصادی مهمی را در پی داشته باشد.^{۳۲} همچنین ساختمان‌های قدیمی منابع بالقوه‌ای برای تأمین سازه‌های ارزان‌قیمت هستند، به همین دلیل در طول تاریخ نیز ساختمان‌ها با عملکردهای مختلفی انطباق می‌یابند.^{۳۳} اهمیت استفاده مجدد از سازه‌های موجود هنگامی که هزینه‌های افزایش بی‌رویه ساختمان‌سازی نیز بیشتر درک می‌شود.^{۳۴}

۲.۹. مشارکت بهره‌برداران: میراث فرهنگی در هر مقیاسی که باشد یک سرمایه همگانی محسوب می‌شود. از آنجا که

21. Arthur Pedersen, *Managing Tourism at World Heritage Sites: A Practical Manual for World Heritage Site Managers*, p. 13.

۲۲. فیلسن و یوکیلتو، همان، ص ۸۲-۸۴.

۲۳. یوکا یوکیلتو، تاریخ حفاظت معماری، ص ۲۴۴.

۲۴. نک: Raymond Lemaire & Herb Stovel, *Nara Document on Authenticity*.

25. Herb Stovel, "Effective Use of Authenticity and Integrity as World Heritage Qualifying Conditions", p. 28-29.

26. Ibid, 23-24.

۲۷. بهنام پدram و دیگران، «ارزیابی اصالت در فرآیند حفاظت از آثار تاریخی ایران: ضرورت توجه به تداوم فرهنگ بومی آفرینش هنری»، ص ۳-۸.

28. Latham, *ibid*, p. 341.

29. Sharon C. Park, "Respecting Significance and Keeping Integrity: Approaches to Rehabilitation", p. 16.

۳۰. نک: David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of Use Refurbishment*; J. Campbell, "Is Your Building a Candidate for Adaptive Reuse?".

31. Ana Bedate, et al, "Economic Valuation of the Cultural Heritage: Application to four Case Studies in Spain", p. 101.

32. Donovan Rypkema & K. Wiehagen, "Dollars and Sense of Historic Preservation: The Eco-nomic Benefits of Preserving Philadelphia's Past", p. 2.

33. Pamela Cunningham, *Change of Use: The Conversion of Old Buildings*, p. 3.

ت ۱ (بالا). عمارت باغ فردوس تهران که به موزه سینما تبدیل شده است، عکس‌ها: کیان دهقان.
ت ۲ (پایین). خانه ایرانی در کاشان، مهمان‌سرا شده است، عکس‌ها: ک. دهقان.

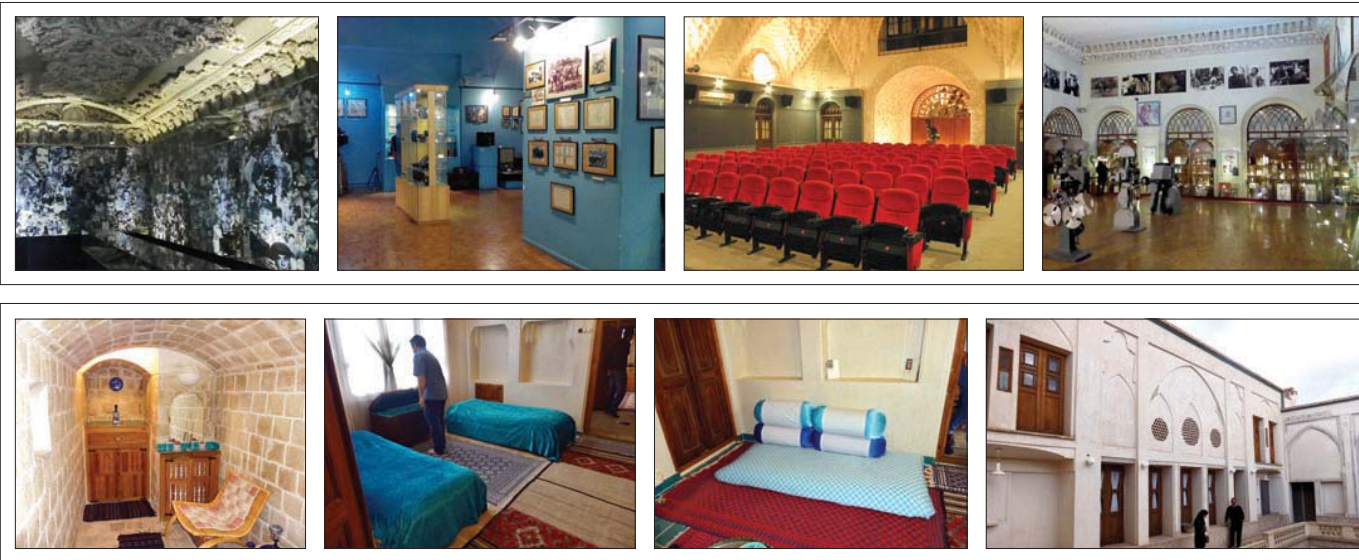
۳. ۱. عمارت باغ فردوس: این بنا در شمال تهران و از نظر قدمت تاریخی مربوط به دوره قاجار است. در طول سالیان متمادی عملکردهای مختلفی داشته، اما سرانجام در سال ۱۳۸۱ش به موزه سینما تغییر کاربری کرده و تاکنون نیز تحت همین عنوان پذیرای بازدیدکنندگان است. مساحت باغ فردوس ۲۰ هزار متر مربع و مساحت عمارت آن ۱۰۰۰ متر مربع، شامل سه و نیم طبقه است (ت ۱).

۳. ۲. خانه ایرانی: خانه ایرانی با قدمتی بیش از ۲۵۰ سال در یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر کاشان، محله کوشک صفی، است. این خانه با وسعت حدود ۱۰۰۰ متر مربع با بهره‌گیری از الگوی «گودال باغچه» ساخته شده است که بخش بیرونی خانه باقی مانده و اندرونی و سایر ضمائم آن در طول زمان از بین رفته است. این خانه پس از ۷ سال مقاوم‌سازی، اکنون با کارایی یک اقامتگاه سنتی از نادر خانه‌های مرمت‌شده مبتنی بر اصول علمی و فنی به‌شمار می‌رود که الگوی معماری اصیل خود را حفظ کرده است (ت ۲).

استفاده مجدد از یک بنای تاریخی موجب حفظ هویت فرهنگی همگانی می‌شود، شرکت دادن اجتماع و کلیه بهره‌برداران در فرایند تصمیم‌گیری مرتبط با مرمت و حفاظت از میراث فرهنگی دارای اهمیت است.^{۳۵}

۳. نمونه‌های مورد مطالعه

بر اساس مشاهدات میدانی، سه گونه کاربری، در میان خانه‌های تاریخی که عملکردشان تجدید شده بیشتر به چشم می‌خورد: اول کاربری فرهنگی، به‌خصوص موزه که بسیار متداول و غالباً تحت حمایت بودجه دولتی است؛ دوم عملکرد اقامتی همچون هتل و مهمان‌سرا که غالباً از سوی بخش خصوصی اداره می‌شود؛ سوم عملکرد پذیرایی همچون رستوران و کافی‌شاپ، که هر دو بخش خصوصی و دولتی به‌وفور پیشنهاد داده‌اند. سه نمونه موردی بر اساس این سه نوع کاربری رایج در کشور انتخاب شده‌اند.



۳.۳. خانه لولاگر: اولین خانه مجموعه شش تایی از بناهایی در یک کوچه با همین نام در خیابان نوفل لوشاتو در تهران است. شاید بتوان گفت این کوچه اولین مجموعه‌سازی درون شهری در تهران بوده که در دوره پهلوی اول ساخته شده است. در طبقات این بنا، که شرکت عمارت خورشید آن را بازسازی کرده است، علاوه بر کاربری مسکونی و گالری، رستوران و کافی‌شاپ نیز در نظر گرفته شده که مد نظر نگارندگان است (ت ۳).

۴. روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی و با راهبرد مطالعه موردی است. از آنجا که در پژوهش موردی با جست‌وجوی تجربی پدیده‌ای معاصر در متن زندگی واقعی بررسی می‌شود،^{۳۴} در مطالعه حاضر به سنجش میزان تطبیق‌پذیری پایدار در سه خانه سنتی با کاربری‌های جدید پرداخته می‌شود و تغییرات کاربردی در آن‌ها، که با اعتبارهای مالی فردی- دولتی راهاندازی شده‌اند، بررسی می‌گردد. نمونه‌های مورد مطالعه به ترتیبی انتخاب شده‌اند که کاربری‌های متفاوت و متداول در این‌گونه بناها را پوشش دهند. بر اساس مشاهدات میدانی، سه کاربری فرهنگی، اقامتی، و پذیرایی در این بناها رایج است. همان‌طور که گفته شد، نمونه‌های انتخاب‌شده شامل: خانه لولاگر (رستوران و کافی‌شاپ)، خانه ایرانی (مهمان‌سرا) و عمارت باغ فردوس (موزه سینما) هستند. داده‌ها به صورت مشاهدات میدانی، تهیه نقشه‌ها و طرح‌های بالادست، عکاسی، مطالعات کتابخانه‌ای، و

پرسش‌نامه گردآوری شده‌اند. پایایی پرسش‌نامه‌ها با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ و روایی آن با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی از طریق نرم‌افزار لیزرل بررسی شده است. پرسش‌های عرضه‌شده به متخصص‌ها، بر اساس همه شاخص‌های به‌دست‌آمده از پیشینه تحقیق، و به بازدیدکنندگان غیر متخصص بر اساس برخی از شاخص‌های به‌دست‌آمده از پیشینه تحقیق تنظیم شده‌اند. رضایت عمومی از تغییر کاربری نیز در هر دو گروه مورد سؤال بوده است. متخصص‌ها شامل ۲۰ نفر از مرمت‌کاران، کارشناسان میراث فرهنگی، معماران، مورخان معماری، مالکان، و پیمانکاران بوده و به صورت هدفمند گزینش شده‌اند و غیر متخصص‌ها به صورت تصادفی از میان ۴۰ نفر از بازدیدکنندگان داخلی و خارجی این مکان‌ها انتخاب گردیده‌اند. پرسش‌های مطرح‌شده ترکیبی از سؤالاتی است که الزاماً با «بله» یا «خیر» یا «نمی‌دانم» به پاسخ می‌رسند و سؤالات آزاد به صورت «چگونه می‌توان گفت...؟» و «به چه طریقی...؟» هستند و با ترتیبی یکسان از هر دو گروه پرسیده شده است (جدول‌های ۲ و ۳). در زیر چند نمونه از این پرسش‌ها بیان می‌شود:

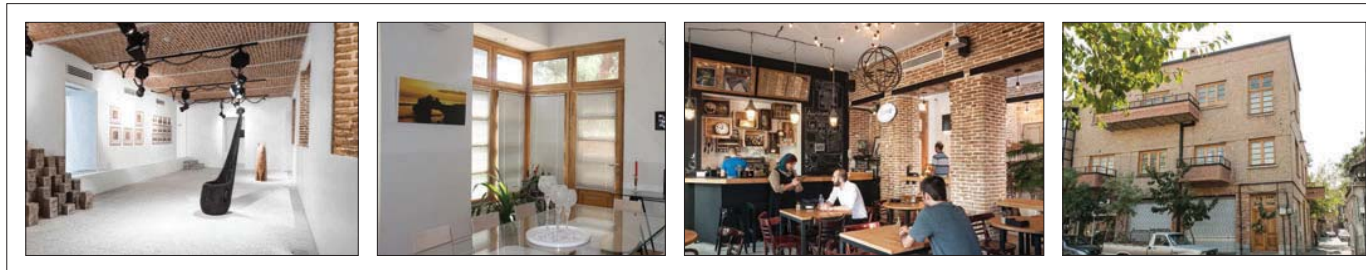
- آیا از تجدید کاربری بنا راضی هستید؟ به چه طریقی؟
- آیا تجدید کاربری سلامت بنا را حفظ می‌کند؟
- آیا تغییرات بنا برای پذیرش کاربری جدید قابل قبول است؟
- به نظر شما کیفیت فضاهای داخلی چگونه هستند؟ به چه طریقی؟

۳۴. نک:

Vani Bahl, "Ethics of Adaptive Reuse".
35. Emma Waterton & Steve Watson, *Heritage and Community Engagement*, p. 5-8.

۳۶. لیندا گروت و دیوید وانگ، روش‌های تحقیق در معماری، ص ۳۴۵.

ت ۳. بخشی از خانه لولاگر به کافی‌شاپ و رستوران تغییر کاربری داده و بخشی دیگر گالری و اقامتی شده است، عکس‌ها: شرکت عمارت خورشید.



همچنین نگارندگان بررسی‌های معمارانه‌ای از خانه‌های مورد مطالعه انجام داده‌اند. سازه‌ها و تکنیک‌های سنتی، داده‌های تاریخی، و مشخصه‌های ساختمان‌ها را، برای تعیین مشکلات و امکانات ایجادشده در خانه‌ها مورد بررسی کرده‌ایم. استفاده شده‌اند.

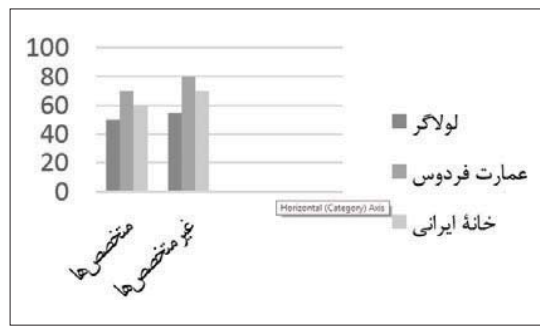
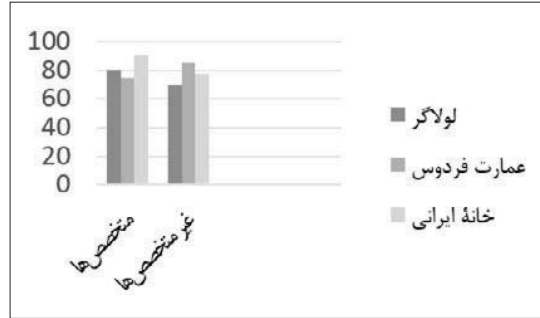
نمونه‌ها	پاسخها	شاخص‌های ارزیابی								
		ادراکات زیبایی‌شناختی	حفاظت در برابر آسیب‌ها	پایداری هویت فرهنگی	درک تمامیت معماری	حفظ اصالت ساختمان	تناسب فضاهای داخلی با کاربری جدید	تناسب ساختار سازه‌ای بنا با کاربری جدید	ایجاد منافع اقتصادی	مشارکت بهره‌برداران
خانه لولاگر	بلی	٪۸۰	٪۶۵	٪۵۰	٪۶۰	٪۷۰	٪۷۵	٪۷۵	٪۶۵	٪۱۰
	خیر	٪۲۰	٪۳۰	٪۳۵	٪۲۵	٪۱۷٫۵	٪۱۰	٪۲۵	٪۲۰	٪۵۵
	نمی‌دانم	٪۰	٪۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۰	٪۱۵	٪۰	٪۱۵	٪۳۵
باغ فردوس عمارت	بلی	٪۷۵	٪۷۰	٪۷۵	٪۷۰	٪۷۵	٪۴۵	٪۵۵	٪۹۰	٪۵۰
	خیر	٪۲۵	٪۳۰	٪۲۰	٪۲۰	٪۵	٪۵۰	٪۴۰	٪۱۰	٪۲۰
	نمی‌دانم	٪۰	٪۰	٪۵	٪۱۰	٪۲۰	٪۵	٪۵	٪۰	٪۳۰
خانه ایرانی	بلی	٪۹۰	٪۸۵	٪۶۰	٪۷۵	٪۶۵	٪۶۵	٪۹۰	٪۶۵	٪۱۰
	خیر	٪۱۰	٪۵	٪۳۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۲۵	٪۱۰	٪۱۰	٪۴۵
	نمی‌دانم	٪۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۵	٪۲۵	٪۱۰	٪۰	٪۲۵	٪۴۵

نمونه‌ها	پاسخها	شاخص‌های ارزیابی								
		ادراکات زیبایی‌شناختی	حفاظت در برابر آسیب‌ها	پایداری هویت فرهنگی	درک تمامیت معماری	حفظ اصالت ساختمان	تناسب فضاهای داخلی با کاربری جدید	تناسب ساختار سازه‌ای بنا با کاربری جدید	ایجاد منافع اقتصادی	مشارکت بهره‌برداران
خانه لولاگر	بلی	٪۷۰	٪۷۰	٪۵۵	٪۷۰	٪۵۰	٪۶۷٫۵	٪۸۵	٪۶۷٫۵	٪۵
	خیر	٪۱۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۲۵	٪۱۲٫۵	٪۱۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۵	٪۷٫۵	٪۲۲٫۵
	نمی‌دانم	٪۱۲٫۵	٪۱۷٫۵	٪۲۰	٪۱۷٫۵	٪۳۲٫۵	٪۲۰	٪۱۰	٪۲۵	٪۷۲٫۵
باغ فردوس عمارت	بلی	٪۸۵	٪۶۰	٪۸۰	٪۳۵	٪۷۰	٪۵۲٫۵	٪۷۷٫۵	٪۷۲٫۵	٪۲٫۵
	خیر	٪۵	٪۱۷٫۵	٪۷٫۵	٪۴۵	٪۷٫۵	٪۴۰	٪۵	٪۱۵	٪۳۲٫۵
	نمی‌دانم	٪۱۰	٪۲۲٫۵	٪۱۲٫۵	٪۲۰	٪۲۲٫۵	٪۷٫۵	٪۱۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۶۵
خانه ایرانی	بلی	٪۷۷٫۵	٪۸۰	٪۷۰	٪۸۰	٪۲۵	٪۸۵	٪۸۲٫۵	٪۶۷٫۵	٪۰
	خیر	٪۵	٪۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۷٫۵	٪۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۵	٪۲٫۵	٪۲۰
	نمی‌دانم	٪۱۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۱۷٫۵	٪۱۲٫۵	٪۶۷٫۵	٪۲٫۵	٪۱۲٫۵	٪۳۰	٪۸۰

جدول ۲ (بالا). ارزیابی‌های مربوط به نظرات مصاحبه شونده‌گان متخصص، تدوین: نگارندگان.
جدول ۳ (پایین). ارزیابی‌های مربوط به نظرات مصاحبه شونده‌گان غیر متخصص، تدوین: نگارندگان.

۵. تحلیل داده‌ها

به طور کلی هر دو گروه پرسش‌شونده در مورد تغییر عملکرد و استفاده مجدد از نمونه‌ها رضایت بالایی داشتند و معتقد بودند حفظ این بناها بسیار مهم است و باید از تخریب و جانشینی آن با بناهای جدید جداً اجتناب شود. در زیر داده‌های مرتبط با هر



معیار در خصوص سه نمونه مورد مطالعه بررسی می‌شود:
 - ادراکات زیبایی‌شناختی: هر دو گروه متخصص‌ها و غیر متخصص‌ها درک زیبایی‌شناختی بالایی نسبت به هر سه نمونه داشتند. در این شاخص خانه ایرانی‌ها بالاترین درصد را از متخصص‌ها گرفت، در حالی که از نظر غیر متخصص‌ها عمارت باغ فردوس بیشترین حس زیبایی‌شناختی را منتقل می‌کرد. متخصص‌ها دلیل اصلی خود را در مورد خانه ایرانی طراحی و اجرای بسیار استادانه برخی جزئیات ذکر می‌کردند. غیر متخصص‌ها نیز دلیل اصلی خود حس زیبایی موجود در عمارت باغ فردوس را هیجان‌انگیز بودن فضاهای مختلف آن توصیف می‌کردند (ت ۴).

- حفاظت در برابر آسیب‌ها: در مورد هر سه نمونه، بیشتر افراد معتقد بودند که بنا در برابر آسیب‌های احتمالی محافظت خواهد شد. در این شاخص بالاترین درصد به خانه ایرانی اختصاص داشت. ۸۰٪ غیر متخصص‌ها و ۸۵٪ متخصص‌ها بر این امر صحنه گذاشتند و اصلی‌ترین دلیل خود را همخوانی کاربری جدید (مهمان‌سرا) با کاربری پیشین (خانه) بیان کردند (ت ۵).

- پایداری هویت فرهنگی: در مورد شاخص پایداری هویت فرهنگی بیشترین رضایت به عمارت باغ فردوس و کمترین به خانه لولاگر اختصاص داشت. هر دو گروه معتقدند که عملکردی فرهنگی در عمارت باغ فردوس می‌تواند پایداری هویت فرهنگی بنا را نیز افزایش دهد (ت ۶).

- درک تمامیت معماری: در خصوص شاخص یکپارچگی معماری یا همان درجه قابل قبول تغییرات هر دو گروه نسبت به خانه لولاگر و خانه ایرانی رضایت کافی داشتند؛ اما در مورد عمارت باغ فردوس فقط متخصصان رضایت کافی داشتند. تنها ۳۵٪ از غیر متخصص‌ها میزان تغییرات ایجادشده در این بنا را قابل قبول می‌دانستند و معتقد بودند که مسیر حرکتی در داخل بنا به گونه‌ای تعریف شده که درک کلیت معماری بنا را مشکل می‌کند (ت ۷).

ت ۴ (بالا). ادراکات زیبایی‌شناختی کاربران، تدوین: نگارندگان.
 ت ۵ (میان). حفاظت در برابر آسیب‌ها، تدوین: نگارندگان.
 ت ۶ (پایین). پایداری هویت فرهنگی، تدوین: نگارندگان.

فردوس از دید اکثر متخصص‌ها نیازمند تقویت سازه‌ای بودند. آن‌ها، به طور عمده، مقدار زیاد بار زنده شامل وزن مبلمان و افراد را برای سازه موجود مناسب نمی‌دانستند (ت ۱۰).

- ایجاد منافع اقتصادی: تقریباً به طور مشابه در هر سه خانه، هر دو گروه پرسش‌شونده معتقد بودند که پروژه، از طریق تقویت گردشگری داخلی و خارجی و سرمایه‌گذاری در بناهای اطراف، به صرفه اقتصادی محلی کمک کرده است. در این باره گاهی منافع زیست‌محیطی و ضایع نشدن انرژی نیز اصلی‌ترین دلیل پرسش‌شوندگان برای تأیید منافع اقتصادی پروژه‌ها بود (ت ۱۱).

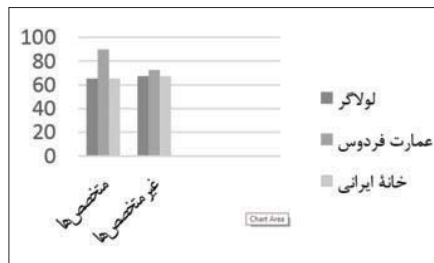
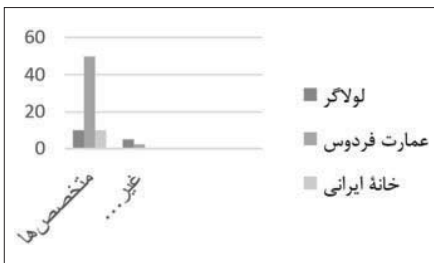
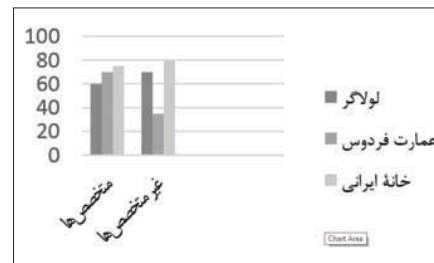
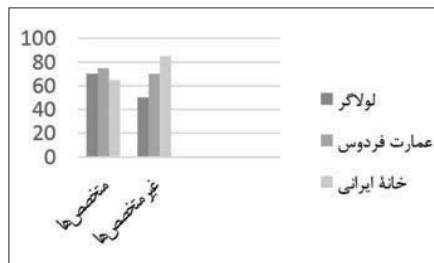
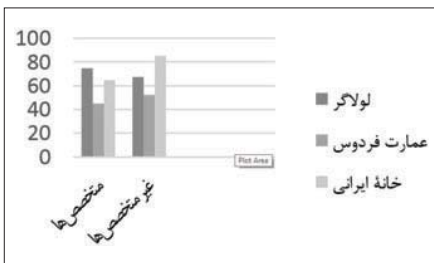
- مشارکت بهره‌برداران: در نهایت مهم‌ترین ضعف در هر سه نمونه از دیدگاه پرسش‌شوندگان متخصص نبود یا کمبود مشارکت افراد ذی‌نفع و بهره‌برداران در فرایند تصمیم‌گیری برای انتخاب پایدارترین عملکرد است (ت ۱۲).

- حفظ اصالت ساختمان: از پاسخ متخصص‌ها در مورد اصالت بنا چنین برمی‌آید که به طور کلی در بناهایی که رد پای گذشته بنا بیشتر به چشم می‌خورد درک اصالت بنا نیز بیشتر می‌شود (ت ۸).

- تناسب فضاهای داخلی با عملکرد جدید: رضایت از شاخص کیفیت فضاهای داخلی بعد از تغییر عملکرد در هر دو گروه و در مورد هر سه نمونه نزدیک به هم بود. دو بنای خانه لولاگر و خانه ایرانی در این شاخص نمره قابل قبولی گرفتند؛ اما ۴۰٪ از غیر متخصص‌ها و ۵۰٪ از متخصص‌ها از کیفیت فضاهای داخلی در عمارت باغ فردوس ناراضی بودند. شلوغی بیش از حد، هماهنگ نبودن ویتترین‌ها با یکدیگر و با فضای معماری، و شفافیت کم در سیرکولاسیون و نورپردازی‌های غیر حرفه‌ای عمده دلایل پرسش‌شوندگان برای این نارضایتی‌ها هستند (ت ۹).

- تناسب ساختار سازه‌ای بنا با عملکرد جدید: در مورد شاخص مناسب بودن ساختار و سازه برای عملکرد جدید خانه ایرانی نمره قابل قبولی گرفت؛ اما دو بنای خانه لولاگر و عمارت باغ

ت ۷ (بالا، راست). درک تمامیت معماری، تدوین: نگارندگان.
 ت ۸ (بالا، میان). حفظ اصالت ساختمان، تدوین: نگارندگان.
 ت ۹ (بالا، چپ). تناسب فضاهای داخلی با عملکرد، تدوین: نگارندگان.
 ت ۱۰ (پایین، راست). تناسب ساختار سازه‌ای بنا، تدوین: نگارندگان.
 ت ۱۱ (پایین، میان). ایجاد منافع اقتصادی، تدوین: نگارندگان.
 ت ۱۲ (پایین، چپ). مشارکت بهره‌برداران، تدوین: نگارندگان.



۶. نتیجه گیری

نتایج حاصل از ارزیابی‌ها نشان می‌دهد که استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی به حفظ ارزش‌های میراثی کمک می‌کند، هویت فرهنگی بنا پایدار می‌شود و اقتصاد محلی نیز رونق می‌گیرد، آسیب‌های وارده به ساختمان را محدود و از این رو سرمایه‌های فرهنگی و تاریخی ما را به نسل‌های آتی منتقل می‌کند. در این روند انتخاب صحیح نوع عملکرد جدید برای پایایی هرچه بیشتر در تطبیق پذیری بسیار مهم است. کاربری‌های اقامتی و پذیرایی (همچون مهمان‌سرا و رستوران) با ایجاد منافع اقتصادی می‌توانند هزینه‌های مرمت و حفاظت از بنا را تأمین و بنا را خودکفا کنند؛ اما آسیب‌های وارده به بنا در این نوع کاربری‌ها به مراتب بیشتر است. در این نوع کاربری‌ها به طور عمده نیازمند آن هستیم که فضاهای اضافی به ساختمان الحاق کنیم، به ویژه در مورد اقامتگاه این موضوع پررنگ‌تر است. فضاهای تر مانند آشپزخانه‌ها و حمام‌ها در فضاهای خشک جاسازی می‌شوند، و این تغییر سازمان‌دهی، که منجر به تولید رطوبت روی دیوارها می‌شود، ممکن است در نهایت به ساختمان آسیب عمده‌ای برساند. از طرف دیگر، اطلاق کاربری‌های فرهنگی درآمد مورد نظر را برای تحت پوشش درآوردن هزینه‌های مرمت و حفاظت از بنا تأمین نمی‌کند، گرچه می‌توان پذیرفت که چون برای جامعه عواید اجتماعی و فرهنگی دارد، متقاضی حمایت دولتی نیز باشد. کاربری فرهنگی، همچون موزه، موجب تغییرات نسبتاً محدودی در ساختار اصلی بنا می‌شود که این تغییرات با پیاده و سوار کردن قطعات مدولار همراه است و سیستم‌های قابل مونتاژی هستند که می‌توانند تغییرات را برگشت پذیر کنند. در آخر، با توجه به اهمیت پایداری هویت فرهنگی، در فرایند استفاده مجدد از بناهای تاریخی یکی از مهم‌ترین نکات حایز توجه جلوگیری از تبدیل مکان به فضا است. مکان‌های تاریخی از خاطرات و تعلقات برخوردارند و عملکرد جدید باید این مکان‌ها را تقویت کند نه اینکه آن‌ها را به فضاهای جدید فرو بکاهد. اهم موضوعاتی که در فرایند استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی بهتر است مورد توجه باشد به این شرح هستند:

- انتخاب صحیح نوع عملکرد جدید نقش مهمی در پایداری هویت فرهنگی بنا خواهد داشت،
- در هر مرحله از فرایند تجدید عملکرد نباید بر اصالت بنا شک و تردیدی روا داشت،
- استفاده مجدد می‌تواند موجب رونق اقتصاد محله شود،
- یکپارچگی معمارانه بنا، با تغییر در مصالح، راه‌پله‌ها، بازشوها، و المان‌های دیگر به مخاطره می‌افتد، در نتیجه این تغییرات باید در حد قابل قبول باشند،
- الزامات فضاهای تر جدید الحاقی، مانند توالت‌ها و حمام‌ها، باعث تولید رطوبت بیشتر در خانه می‌شود و باید به حفاظت در برابر آسیب‌های احتمالی توجه اساسی شود،
- به دلیل بارهای زنده، همچون مبلمان و افراد مراجعه‌کننده، به طور عمده بار اضافی روی سازه بنا که برای این امر ساخته نشده است متحمل خواهد شد،
- سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی جدید، مانند تعدیل‌کننده‌های دمایی، می‌توانند در نما و محوطه بنا ایجاد آلودگی کنند و بر ادراکات زیبایی‌شناختی کاربران تأثیر بگذارند،
- توسعه‌دهندگان باید به نیازها و خواست‌های اجتماعی همه ذی‌نفعان توجه دقیقی داشته باشند و از این روی مشارکت بهره‌برداران نیز در فرایند توسعه اهمیت ویژه‌ای دارد،
- با کاربری تجاری منافع اقتصادی ایجاد می‌شود و مدیریتی خصوصی و خودپایدار فراهم خواهد شد،
- از نظر معیار حفاظت در برابر آسیب‌ها، آسیب‌های وارد شده به بنا در کاربری تجاری بیشتر از کاربری فرهنگی است،
- با توجه به اهمیت حفظ اصالت ساختمان، تغییرات جداشدنی و برگشت پذیر و یا استفاده از سیستم‌های چندعملکردی سیار باید در اولویت باشند،
- تناسب فضاهای داخلی با عملکرد جدید و کیفیت بالای طراحی داخلی بعد از تغییر عملکرد نقش تعیین‌کننده‌ای در میزان سرافرازی میراث فرهنگی ما خواهد داشت.

منابع و مأخذ

- آیت‌الله‌زاده شیرازی، باقر. طرح مرمت و احیای تاریخی فرهنگی عمارت مسعودیه تهران، تهران: سازمان میراث فرهنگی، ۱۳۷۷.
- بمانیان، محمدرضا و مجتبی انصاری و نینا الماسی فر. «باززنده‌سازی منظر فرهنگی تخت سلیمان با تاکید بر رویکردهای بازآفرینی و حفاظت از میراث جهانی ایکوموس...»، در فصلنامه مدیریت شهری، ش ۲۶ (پاییز و زمستان ۱۳۸۹)، ص ۷-۲۶.
- پاکزاد، جهان‌شاه. «هویت و این‌همانی با فضا»، در صفحه، ش ۲۱ و ۲۲ (بهار و تابستان ۱۳۷۵)، ص ۱۰۰-۱۰۷.
- پدرام، بهنام و محمدرضا اولیاء و رضا وحیدزاده. «ارزیابی اصالت در فرایند حفاظت از آثار تاریخی ایران: ضرورت توجه به تداوم فرهنگ بومی آفرینش هنری»، در فصلنامه مرمت و معماری ایران، ش ۲ (پاییز و زمستان ۱۳۹۰)، ص ۱-۱۶.
- حجت، مهدی. میراث فرهنگی در ایران: سیاست‌ها برای یک کشور اسلامی، تهران: هرمس، ۱۳۸۰.
- خناچی، پیروز و داراب دیبا و محمدجواد مهدوی‌نژاد. «حفاظت و توسعه در ایران، تجزیه‌وتحلیل تجارب مرمت در بافت‌های باارزش شهرهای تاریخی ایران»، در نشریه هنرهای زیبا، ش ۳۲ (زمستان ۱۳۸۶)، ص ۵۱-۶۰.
- Bahl, Vani. "Ethics of Adaptive Reuse", in *Architecture Week*, accessed 21/04/2017: http://www.architectureweek.com/2005/0518/building_1-1.html
- Bedate, Ana & L. Herrero & J. Sanz. "Economic Valuation of the Cultural Heritage: Application to four Case Studies in Spain", in *Journal of Cultural Heritage*, No.1 (January-March 2004), pp. 101-111.
- Bond, Stephen & Derek Worthing. *Managing Built Heritage, the Role of Cultural Significance*, Oxford: Wiley-Blackwell, 2016.
- Bullen, Peter A. & Peter Love. "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field", in *Cities*, No. 4 (August 2010), pp. 215-224.
- Campbell, Jan. "Is Your Building a Candidate for Adaptive Reuse?", in *Journal of Property Management*, (Jan-Feb 1996), pp. 26-29, Institute of Real Estate Management.
- Cantacuzino, Sherban. *Re-Architecture Old Buildings/ New Uses*, Toledo: Artes Graficas, 1989.
- Cevik, Senem & S. Vural. "An Example to Renovation Ere Vitalization Works in Historical City Centers: Kunduraclar Street/Trabzon-Turkey", in *Building and Environment*, No. 5, (2008), pp. 949-963.
- Clifford, James. *The Predicament of Culture, Twentieth-century Ethnography, Literature, and Art*, Cambridge: Hayward University Press, 1988.
- Cunnington, Pamela. *Change of Use: The Conversion of Old Buildings*, London: Alpha Books, 1988.
- Feilden, Bernard. *Conservation Historic Building*, Oxford: Architectural Press, 2003.
- Kincaid, David. *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of Use Refurbishment*, London: Routledge, 2002.
- Latham, Derek. *Creative Reuse of Buildings 1-2*, London:

سازمان میراث فرهنگی. معیارهای طراحی در بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها، و شهرهای تاریخی، طرح پژوهشی از مجموعه پژوهش‌های بنیادی دفتر فنی معاونت حفظ و احیاء، دفتر هشتم، تهران: سازمان میراث فرهنگی کشور، ۱۳۷۹.

فلامکی، محمدمنصور. ریشه‌ها و گرایش‌های نظری معماری، تهران: نشر فضا، ۱۳۸۱.

فیلدن، برنارد و یوکا یوکیلتو. راهنمای مدیریت برای محوطه‌های میراث جهانی، ترجمه پیروز خناچی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۶.

گروت، لیندا و دیوید وانگ. روش‌های تحقیق در معماری، ترجمه علیرضا عینی‌فر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۸.

محب‌علی، محمدحسن و اصغر محمدمردادی و آتش‌سا امیرکبیریان. دوازده درس مرمت، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۴.

نژادابراهیمی، احد و محمدرضا پورجعفر و مجتبی انصاری و پیروز خناچی. «ارزش و ارتباط آن با رویکرد مداخله در آثار فرهنگی-تاریخی». در فصلنامه مرمت و معماری ایران، ش ۶ (پاییز و زمستان ۱۳۹۲)، ص ۷۹-۹۸.

یوکیلتو، یوکا. تاریخ حفاظت معماری، ترجمه محمدحسن طالبیان و خشایار بهادری، تهران: روزنه، ۱۳۸۷.

Routledge, 1999.

Langston, Craig & F. Wong & E. Hui & L. Shen. "Strategic Assessment of Building Adaptive Re-use Opportunities in Hong Kong", in *Building and Environment*, Vol. 43, No. 10 (October 2008), pp. 1709-1718.

Lemaire, Raymond & Herb Stovel. *Nara Document on Authenticity*, Japan: Nara, 1994.

Orbasli, Aylin. *Architectural Conservation: Principles and Practices*, Oxford: Wiley-Blackwell, 2008.

Park, Sharon C. "Respecting Significance and Keeping Integrity: Approaches to Rehabilitation", in *The Journal of Preservation Technology (APT)*, Vol. 37, No. 4 (2006), pp. 13-21.

Pedersen, Arthur. *Managing Tourism at World Heritage Sites: A Practical Manual for World Heritage Site Managers*, Paris:

UNESCO World Heritage Centre, 2002.

Rypkema, Donovan & K. Wiehagen. "Dollars and Sense of Historic Preservation: The Economic Benefits of Preserving Philadelphia's Past", in *National Trust for Historic Preservation (Report)*, Washington DC., 1999.

Stovel, Herb. "Effective Use of Authenticity and Integrity as World Heritage Qualifying Conditions", in *City & Time*, No. 2 (2007), pp. 21-36.

Wang, Huey-Jiun & Zhi-Teng Zeng. "A Multi-objective Decision-making Process for Reuse Selection of Historic Buildings", in *Expert Systems with Applications*, Vol. 37, No. 2 (March 2010), pp. 1241-1249.

Waterton, Emma & Steve Watson. *Heritage and Community Engagement: Collaboration or Contestation?*, London: Routledge, 2010.