

# رشد اقتصادی و توسعه شهری از طریق بازآفرینی خانه های ارزشمند تاریخی

نمونه موردی: خانه های تاریخی شهر همدان

محمد مهدی مولایی<sup>۱</sup>، رسول سلیمانی<sup>۲</sup>

## چکیده:

بافت های تاریخی شهرهای ایرانی تجلی گاه ارزش ها و سنت های دیرین ما می باشند و حفظ و احیا آن ها می تواند منبع فرهنگی - اجتماعی با ارزشی را برای نسل های بعدی به یادگار گذارد. آنها نمودی از خرد جمعی نیاکان ما می باشند که توانسته اند چنین ساختارهایی را که ترکیبی از علم، دانش، هنر و تجربه می باشند را برای ما به ارمان گذارند. پرداختن به این میراث ارزشمند در واقع ما را به استفاده از تجربیات غنی گذشتگان رهنمود می سازد و می تواند ضامن تداوم فرهنگی که در گرو تداوم تاریخی است باشد.

خانه های تاریخی ایرانی که همانند گوهری در بافت های تاریخی ارزشمند جلوه گر هستند، عصاره ای از تاریخ زندگی، هنر، اعتقادات، آداب و رسوم و سبک زندگی ایران اسلامی ما محسوب می شوند و به نوعی می توان آنها را موزه ای از تمامی آداب فرهنگی، اجتماعی نسل های قدیم به شمار آورد.

امروزه با احیا و بازآفرینی این میراث ارزشمند می توان علاوه بر پاس داشت فرهنگی و تاریخی این آثار و تبلیغ این آداب در بین شهروندان، محرک های اقتصادی را در سطح شهر بوجود آورد که موجب رشد اقتصادی و توسعه شهری گشته و گروه های اقتصادی مناسبی را برای ارتقا درآمدهای شهری و رشد صنعت توریسم و گردشگری که امروزه جزء مهمترین اصول در جذب سرمایه و گردش مالی از آن یاد می شود، بوجود آورده در ادامه از طریق مطالعه تجربیات کشورهای موفق جهان در این حوزه می توان مدل مفهومی مناسبی را برای بازآفرینی خانه های ارزشمند تاریخی و ایجاد تحرک اقتصادی (کارآفرینی شهری) تبیین نمود.

روش تحقیق این پژوهش از نوع توصیفی بوده و جمع آوری اطلاعات به صورت اسنادی (کتابخانه ای) و میدانی (نظرسنجی، مصاحبه، برداشت سایت) می باشد. در نهایت اطلاعات بدست آمده از روش کیفی تجزیه و تحلیل شدند و ارتباط آنها مورد سنجش قرار گرفت. نتایج حاکی از آن است که بین رشد اقتصادی و بازآفرینی خانه های تاریخی ارتباط تنگاتنگی وجود دارد.

کلیدواژه ها: بازآفرینی شهری، خانه های تاریخی، رشد اقتصادی، توسعه شهری و گردشگری

تاریخ دریافت: ۹۶/۰۶/۱۰

تاریخ پذیرش: ۹۶/۰۹/۱۰

۹۵

شماره ۳-۷  
پاییز ۱۳۹۶  
فصلنامه  
علمی-پژوهشی

نقش  
جهان

رشد اقتصادی و توسعه شهری از طریق بازآفرینی خانه های ارزشمند تاریخی

۱ استادیار گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران  
۲ استادیار گروه آمار، دانشکده علوم پایه، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران

## مقدمه

امروزه شهرها به دنبال جهانی شدن اقتصاد، و رقابتی که بین آنها در جهت داشتن نقش پررنگ تر در این بازار رقابتی، بوجود آمده، حرکت به سمت استفاده از مزیت های نسبی خود در منطقه و جهان و سرمایه گذاری در این بخش ها را آغاز کرده اند. شهرها می دانند که ایجاد زیرساخت های سرمایه ای در بخش های با قابلیت شهر می تواند گوی رقابت را از شهرهای دیگر دنیا در جهت هر چه موفق تر شدن در این مسیر جهانی سازی را برایشان فراهم آورد [۱]. به دنبال این رقابتها، مدیریت شهری، در حال تغییرات اساسی در حوزه حاکمیتی و مدیریتی خود بوده و تلاش می کند که از طریق خلق یک شهر سرمایه محور، کارآفرینی در فعالیتهای اقتصادی، خلاقیت و بهره آوری را در شبکه های کسب و کار شهری ارتقا دهد [۲].

بسیاری از شهرهای کارآفرین در صد دادند که از طریق احیاء و بازآفرینی بافتها و بناهای شاخص تاریخی شهر بتوانند الگوی توسعه ای جدیدی را در جهت رشد اقتصادی شهر بوجود آورند.

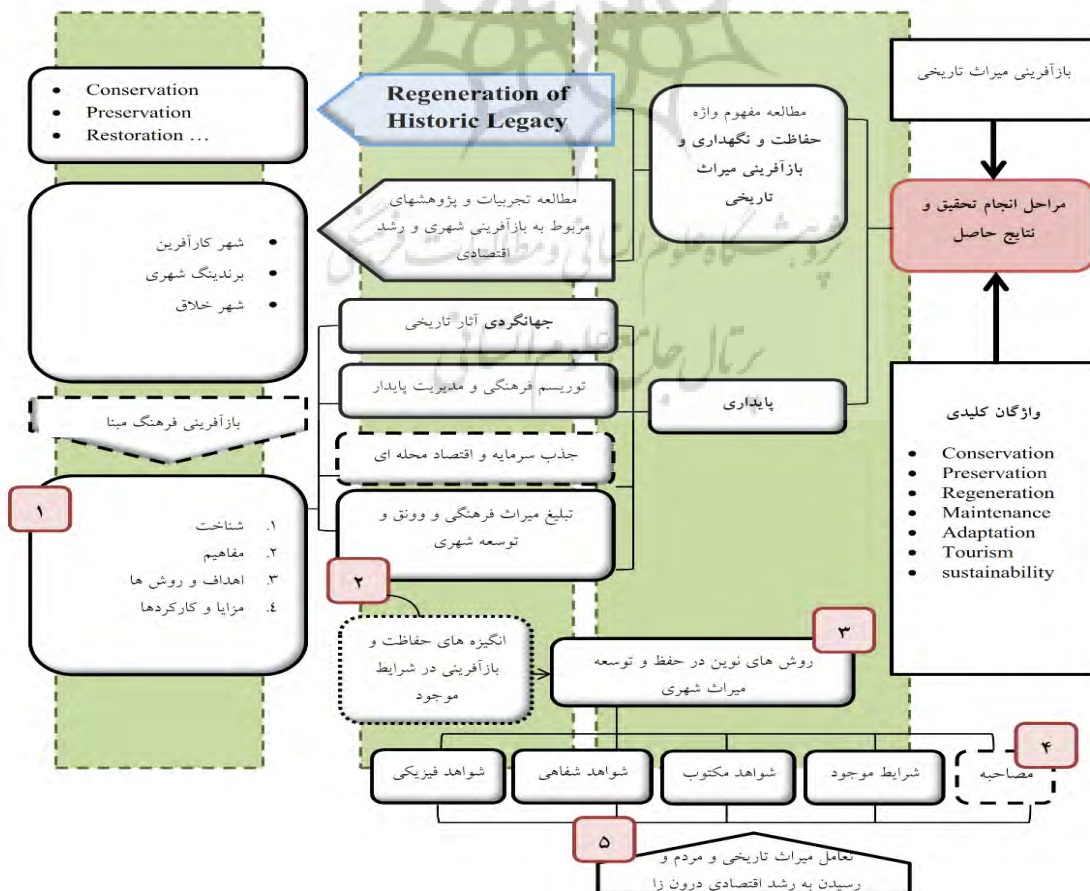
تراسبی اقتصاددان معروف استرالیایی سرمایه را علاوه بر سرمایه های فیزیکی، انسانی و طبیعی (محیط زیستی): به نوع دیگری از سرمایه، فرهنگی، تقسیم می کند که برخلاف

دیگر شکل های سرمایه، این نوع سرمایه علاوه بر ارزش فرهنگی می تواند ارزش اقتصادی را نیز تأمین نماید [۳].

سرمایه فرهنگی در واقع همان میراث فرهنگی است که دستاوردهای با ارزش هنری، فرهنگی، هنجارها و اعتقادات پیشینیان را برای نسل های جدید به ارمغان می آورد [۴] و در این پژوهش در خانه های تاریخی شهر تبلور می یابد که تجسمی از تمامی این دستاوردها در دوران قدیم می باشند.

بین آثار میراثی، خانه های تاریخی به عنوان میراث فرهنگی غیرمنقول، جایگاه ویژه ای دارند زیرا این خانه ها ضمن جوابگویی به نیازهای جوی و اقلیمی در هر منطقه، رابطه مستقیمی با اصالت های فرهنگی، مذهبی و سنتی مردم دارند و همچنین اصول زیباشناسی خاصی در آنها نهفته است [۵]. از این رو ضرورت و اهمیت حفاظت از خانه های تاریخی بر کسی پوشیده نیست.

امروزه با رشد شهرنشینی، مشکلات، بیش از هر زمان دیگری خود را جلوه گر کرده است. یکی از این مشکلات وجود بافت های فرسوده شهری است که در دل بخش قدیمی شهر جای گرفته اند و یادگاری از تاریخ کهن و فرهنگ آن شهر می باشند. موضوع زمانی اهمیت



نمودار ۱- مراحل انجام تحقیق و نتایج آن

بیشتری می‌یابد که بناها و آثار تاریخی ارزشمندی در دل این بافت‌های تاریخی سکنی گزیده‌اند و این پیچیدگی‌ها را در نزد مسئولان شهری، برای برخورد و مداخله در آن بافت‌های تاریخی، بیشتر می‌نماید. این بناها علاوه بر ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و کالبدی که دارند می‌توانند از نظر اقتصادی امکانات زیرساختی بالقوه‌ای را برای شهر بوجود آورند [۶].

باز آفرینی شهری در طول دوران خود با رویکردها و مدل‌های متفاوتی روبرو بوده است. امروزه یکی از رویکردهای متعالی که در سال‌ها و دهه‌های اخیر بدان توجه شده است موضوع توسعه و رشد اقتصادی از طریق صنعت زدایی و توجه به جذب گردشگر از طریق سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های شهری "فرهنگ مبنا" می‌باشد؛ این رویکرد به دنبال آن است که به صورت نرم و تدریجی و از طریق سرمایه‌گذاری در میراث ارزشمند شهری و تاریخی بتوان گردشگر و سرمایه را جذب نمود و به یک رشد پایدار و فرهنگی مبنا رسید.

امروزه به دلیل تنش‌ها در اقتصاد جهان و بحران‌های رودرروی آن شهرها در تلاشند تا با تکیه بر تقویت ارزش‌ها و دارایی‌های فرهنگی خود و احیاء و بازآفرینی آنها بتوانند از طریق تمایزات هویتی و فرهنگی خود و سرمایه‌گذاری در آنها مدل جدیدی از ساختار اقتصادی شهری را برای خود بوجود آورند [۷].

بازآفرینی بر مبنای فرهنگ به عنوان رویکرد نوین بازآفرینی، از صنایع خلاق حمایت کرده و همچنین پاسدار هویت و فرهنگ محلی منطقه نیز می‌باشد. هدف از این رویکرد در بازآفرینی، جستجو برای یافتن آثاری هرچند اندک از مبادی فرهنگی، تاریخی، آیینی و هنری است تا عامل برون‌زای فرهنگ به مثابه مؤلفه انسجام بخش این بارقه‌های پراکنده، وارد چرخه بازآفرینی شود [۸].

محرك‌های توسعه‌ای بازآفرینی در تلاشند تا رونق و فعالیت اقتصادی را در بافت‌های ارزشمند شهری بوجود آورند و منجر به پویایی و سرزندگی بیشتر این بخش‌ها در محلات سنتی گردند [۸].

یکی از سیاست‌های نوین در امر بازآفرینی ایجاد و احیا پروژه‌هایی است که به عنوان محرك در بافت تاریخی عمل نموده و منجر به تسریع و تسهیل در فرایند بازآفرینی و همچنین هدایت آن می‌شوند. خانه‌های با ارزش تاریخی از طریق مشارکت‌های اجتماعی و تقویت ظرفیت‌های محله‌ای می‌توانند نقش محرك و کاتالیزور را در رشد توسعه اقتصادی و کالبدی بافت در مقیاس محله و بعضاً

در ابعاد شهر ایفا نمایند و به صورت پایدارترین روش ما را در مسیر بازآفرینی بافت‌های تاریخی هدایت کنند.

بازآفرینی آثار تاریخی با ارزش در جهان که در واقع میراث فرهنگی آن شهر یا کشور محسوب می‌شوند سابقه‌ای طولانی داشته و توجه به آن بسته به هنر و فرهنگ مردم هر سرزمین متفاوت بوده و سازمان‌ها و بخش‌های مختلفی در ارتباط با آن می‌باشند. این آثار که نمودی از تاریخ و ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و هنری گذشتگان هستند دارای منافع اجتماعی گسترده‌ای بوده و نیازمند توجه بیشتر نهادهای عمومی و بخش خصوصی می‌باشند.

ایران هم چند سالی است که این موضوع را مورد توجه قرار داده و قدم‌های مثبتی تا به امروز برداشته شده‌اند اما بایستی این مسئله را مدنظر قرار داد که تمامی روش‌ها بایستی با توجه به شرایط محلی و فرهنگی مناسب خود بوده و صرف استفاده از روش‌های غربی بدون بومی‌سازی و تطبیق با ارزش‌های ایرانی موفق نخواهد بود.

هدف این مطالعه بررسی رابطه‌ی بین بازآفرینی خانه‌های ارزشمند شهری و رشد اقتصادی است و در پی پاسخ به این سؤال است که آیا سرمایه‌گذاری در احیاء این خانه‌ها در ایران تأثیر مثبت و معنی‌داری بر رشد اقتصادی و توسعه شهری دارد؟

### پیشینه تحقیق

بحث مرمت تاریخی شهر و احیای بافت‌های تاریخی تقریباً به اوایل قرن نوزدهم میلادی باز میگردد. این حرکت بعد از جنگ جهانی اول و دوم که مراکز شهرهای تاریخی بر اثر جنگ آسیب دیده بودند بیشتر مورد توجه قرار گرفت بعد از سال ۱۹۱۰ این جنبش در اعتراض به انبوه‌سازی بعد از جنگ که علاوه بر نابودی منابع تاریخی، ساختار اجتماعی - اقتصادی ساکنین مراکز شهری را نیز نابود می‌کرد وارد فاز جدیدی از حفظ میراث گذشته گشت. از سال ۱۹۷۰ موضوع احیاء و مرمت کوچک مقیاس ابنیه‌های تاریخی و سپس محلات، جایگزین طرح‌های احیایی بزرگ مقیاس گشت [۹].

مک کله‌ری (۲۰۰۵) در گزارش خود «شرکت‌های مالی برای حفاظت از آثار تاریخی» به سیاست‌های تشویقی کشورهای جهان در امر فعالیت و احیاء میراث فرهنگی می‌پردازد و عمده آنها را در قالب مشوق‌های مالی، حق ارتفاق و بخشودگی‌های مالیاتی برمی‌شمرد. تراسبی (۲۰۰۱) که از صاحب‌نظران عرصه اقتصاد و فرهنگ می‌باشد معتقد است که دولت‌ها بایستی تسهیلات لازم را برای



نمودار ۲- بازآفرینی فرهنگ مینا میراث تاریخی

نتایج نشان از بالاتر بودن حجم تمایلات مردم به پرداخت نسبت به هزینه کل بازسازی و توسعه سایت بود که این موضوعی است مهم که همواره سود حاصل از گردشگری می تواند بر ارزش کل اقتصادی بناها و محوطه های تاریخی تأثیرگذار باشد که باید بدان توجه ویژه کرد [۱۲]

### پژوهش های داخلی

در ایران نیز درباره ارزشگذاری عناصر میراثی، مطالعاتی شده است که نمونه هایی از آنها بدین قرار است: فلیچی و همکاران (۱۳۸۹) در مطالعه ای با نام "بررسی چارچوب نظری ارزشگذاری اقتصادی مکانهای میراثی و تاریخی" چگونگی ارزشگذاری کالاهای غیر بازاری را که شامل کالاهای فرهنگی و تاریخی است، بررسی کرده اند [۱۲].

در پژوهشی دیگر در دانشگاه تربیت مدرس ظفر زاده (۱۳۹۵) در پایان نامه خود به بحث برندینگ شهری و ایجاد مکان های رقابت پذیر می پردازد و تلاش می کند که ارتباط طراحی شهری با محیط های محرک اقتصادی را تبیین نماید [۱۳].

در پژوهشی دیگر بمانیان و همکاران (۱۳۸۹) به اهمیت موضوع هویت و عناصر هویت ساز در خانه های تاریخی و سنتی می پردازند و پرداختن و حفاظت از این بناهای ارزشمند را در جهت احیا میراث هویتی کشور می دانند [۱۴].

### مبانی نظری

امروزه بحث رقابت پذیری و بازاریابی شهری موضوعی است مهم؛ شهرها در جهت رشد اقتصادی و توسعه ای خود به دنبال خلق مکان هایی هستند که بتوانند کیفیت لازم را برای جذب اهداف بازاریابی شهری یعنی: ساکنان محل، شرکت های سرمایه گذاری و گردشگران فراهم آورند.

یکی از نظریاتی که در چند دهه اخیر در کنار مفاهیمی نظیر بازاریابی شهری و رشد شهری مطرح شده است نظریه کارآفرینی شهری است که هدف نهایی آن توسعه

حفاظت و احیا بناهای ارزشمند تاریخی ارائه نمایند زیرا که منفعت اجتماعی و فرهنگی این میراث بسیار قابل توجه است. رایبکما (۲۰۰۸) در مقاله خود تحت عنوان «فعالیت میراثی و اقتصاد بومی» بیامی دارد که حفاظت از میراث فرهنگی امری است چند ارزشی، و علاوه بر ارزش های اجتماعی، فرهنگی و ... به ارزش اقتصادی آنها نیز اشاره می نماید و معتقد است که باید ارزش های میراثی وارد ارزش های اقتصادی بازار گردند [۱۰].

از بررسی مطالعات اخیر چنین برمی آید که در بازآفرینی و احیا بافت های ارزشمند سنتی، موضوع اقتصاد و نقش بناهای ارزشمند در توسعه اقتصادی شهری و محله ای به موضوعی مهم بدل شده و علاوه بر متخصصان فرهنگی و هنری، متخصصان اقتصادی نیز وارد این مباحث شده اند. در ادامه تلاش می گردد که به پژوهش های خارجی و داخلی که مرتبط با رویکرد توسعه شهری و رشد اقتصادی می باشند اشاره گردد.

### پژوهش های خارجی

بیدالف (۲۰۱۱) در پژوهش اخیر خود به بحث حکمروایی کارآفرین در فرایندهای بازآفرینی شهری در شهرهای انگلستان می پردازد. او موضوع جذب سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال و کارآفرینی و طراحی شهری را در کنار هم قرار داده و معتقد است که باید مورد توجه قرار گیرد [۱۱].

در پژوهش دیگر کیم و همکاران (۲۰۰۷) در مورد «کاخ چاندیاک» یکی از میراث جهانی کره جنوبی بر اساس مفهوم تمایل گردشگران و شهروندان به پرداخت پول برای این بنای ارزشمند، به مطالعه پرداختن و متوجه شدند که تمایل افراد به پرداخت مالی در جهت حفظ و نگهداری این بنا به طور متوسط بیش از ۲/۵ برابر قیمت بلیط ورودی بوده است. در پژوهشی مشابه در کشور هند، داتا و همکاران (۲۰۰۷) مطالعه مشابهی را در گردنه پرنپ در هند انجام دادند و از ساکنان کلکته خواستند تا برای توسعه و نوسازی این سایت که یکی از جاذبه های توریستی است تمایلشان را به پرداخت اعلام نمایند.



تعریف	ارزش		
	ارزش تجاری	ارزش استفاده ای مستقیم	ارزش استفاده ای غیرمستقیم
ارزش بازاری یا به عبارتی قیمت اثر مورد نظر است	تنوع عملکردی	ارزش استفاده ای غیرمستقیم	
بناهای تاریخی همچون خانه های تاریخی قابلیت پذیرش عملکردها و فعالیت های متعدد را دارند و میتوانند زمینه همکاری بین کاربری های متفاوت و سازگار را مهیا کنند.	ارزش معماری	ارزش میراثی	
جاذبه های زیباشناختی بناهای تاریخی می توانند از ترکیب بسیاری از ساختمانها و نه ارزش های مجزای هر ساختمان خاص، حاصل و موجب تنوع زیباشناختی فضای شهری شوند.	ارزش تداوم	ارزش فرهنگی	ارزش غیراستفاده ای
بناهای تاریخی افزون بر القای ارزش زیباشناختی، دارای تداوم خاطر و یادمان فرهنگی نیز هستند و باعث ایجاد الفت بین فرد و اثر به دلیل تعلق خاطر به آنها میگردند.	ارزش تداوم خاطر فرهنگی		
ویژگی های زیبایی، هماهنگی، فرم و دیگر ویژگیهای زیباشناختی که موجب رضایت خاطر بیننده از ادراک آنها می شوند.	ارزش زیباشناختی		
آثار هنری و دیگر آرزوهای فرهنگی به عنوان گنجینه ها و حاملان معنا، وجود دارند. اگر قرائت یک نفر اثر هنری شامل استخراج معنا باشد در این صورت، ارزش نمادین اثر ماهیت معنای بیان شده به وسیله اثر و ارزش آن برای مصرف کننده را در بر می گیرد.	ارزش نمادین		
این ارزش به این امر اشاره می نماید که اثر هنری واقعی، اصیل و منحصر به فرد است و ارزش های خود را بازتاب می دهد.	ارزش اصالت		
ممکن است مؤلفه مهم ارزش فرهنگی یک اثر هنری، پیوندهای تاریخی آن باشد و نشان دهنده آن است که چگونه این اثر هنری شرایط زندگی زمان آفرینش خود را بازتاب میدهد و چگونه با ایجاد احساس پیوستگی با زمان گذشته، زمان حال را روشن می سازد.	ارزش تاریخی		
ممکن است اثر حامل معنای ارتباط با دیگران باشد و ممکن است به درک ماهیت جامعه ای که در آن زندگی می شود یا به حس جایگاه و هویت آدمی کمک کند.	ارزش اجتماعی		

#### جدول ۱- انواع ارزش های اقتصادی بناهای با ارزش تاریخی [۱۲].

اقتصاد محلی است و به دنبال برانگیختن رشد اقتصادی در مقیاس محلی و از طریق سرمایه گذاری های کوچک می باشد [۱۵].

بنابراین بازآفرینی میراث فرهنگی هر شهر در واقع همراستا با نظریات نوین شهری، کارآفرینی شهری و در پی احیای ارزش های هویتی، ملی و تاریخی و در کنار آن ارزش های مالی و مبادله ای می باشد. این ارزش ها که به نوعی ارزش های استفاده ای و غیراستفاده ای آن بنا می باشند، ارزش کل آثار میراثی را تشکیل می دهند. این ارزش ها علاوه بر ارزش های تجاری، ارزش های زیبایی شناختی، اجتماعی و ... دارند که تماماً در جهت منافع شهری و شهروندان و پیشبرد توسعه شهری و محله خواهد بود [۱۶].

#### بازآفرینی میراث فرهنگی و شهر کارآفرین

در موضوع بازآفرینی و بهسازی بافت های فرسوده، این حوزه ها در واقع مناطقی از شهر هستند که بسیاری از عناصر روئینایی و زیربنایی آنها در طول سالیان متمادی

دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آنها از مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی و ... رنج می برند. این مناطق از هر نوعی که باشند دارای خصوصیات و مشکلات مشترکی هستند و به دسته های متفاوتی قابل تقسیم می باشند. در این پژوهش بافت های فرسوده ای که دارای ارزش تاریخی بوده و دارای بناهای ارزشمند تاریخی هستند مد نظر می باشد [۱۷].

از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی، «بازآفرینی شهری» به عنوان یکی از سیاست های اصلی دولت های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسایل و مشکلات مناطق نابسامان و ناکارآمد شهری از طریق ارتقاء کیفی فضاها و بافت های فرسوده شهری مورد توجه قرار گرفت [۱۸].

بازآفرینی شهری (معاصر سازی) فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می شود. یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی های نو که

نوع بازآفرینی	اهداف	سیاست‌ها	پیامد
بازآفرینی حفاظت محور	توسعه در صورت حفظ میراث تاریخی و منافع آن	- تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بازآفرینی محیط‌های تاریخی - استفاده اقتصادی از بناهای تاریخی - توجه به حفاظت به عنوان عاملی اشتغال‌زا - توجه به گردشگر به عنوان عاملی مهم در بازآفرینی - مشارکت مردمی	توسعه سیاست فرهنگی و حفاظتی و تبدیل آن به جزء مهمی از راهکارهای فیزیکی و اقتصادی بازآفرینی در بسیاری از شهرهای اروپای غربی
بازآفرینی فرهنگ محور	ارتقا کیفیت زندگی شهری و محله‌ای از طریق احیاء و حفاظت از بناهای تاریخی	- استفاده از ارزش‌های تاریخی فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه - توجه به منافع اقتصادی پروژه - سرمایه‌گذاری در مسیر مراکز هنری، فرهنگی	
بازآفرینی طراحی محور	تاکید طراحی بر بهداشت، آموزش، خدمات اجتماعی، امنیت و اشتغال	- توجه به کیفیت طراحی، رفاه اجتماعی، مسئولیت‌های محیطی و پایداری اقتصادی	
بازآفرینی مبتنی بر گروه‌های اجتماعی	توجه به نهادهای مردمی و مشارکتهای شهروندی	- تقویت حس رقابت در شهرها برای جذب بیشتر سرمایه در رقابتهای ملی و بین‌المللی - مشارکت مردم محلی در بازآفرینی	

جدول ۲- اهداف و سیاست‌های بازآفرینی در مناطق تاریخی [۲۲].

### سیاست‌های موثر در جهت بازآفرینی میراث فرهنگی شهری

با توجه به نقش اقتصادی بناهای تاریخی ارزشمند در توسعه محله‌ای و شهری می‌توان اذعان کرد که دولت به عنوان متولی اصلی ساماندهی و برنامه‌ریزی بناهای میراثی شهر، بایستی بسته‌های تشویقی مناسبی را هم برای صاحبان این بناها و هم سرمایه‌گذاران در نظر بگیرد تا منافع اجتماعی - اقتصادی این بناهای ارزشمند در اختیار همگان قرار گیرد. این مشوق‌ها که باید در جهت حفاظت، بازسازی، بازآفرینی و احیاء این بناهای تاریخی ارائه گردد لازم است تا منافع مالی و اقتصادی سرمایه‌گذار را نیز تامین نماید و از نظر اقتصادی گزینه مناسبی برای شخص سرمایه‌گذار محسوب گردد؛ در واقع در هزینه - فرصت‌های جایگزین برای شخص سرمایه‌گذار، احیاء بناهای تاریخی ارزش تجاری و اقتصادی بیشتری را نسبت به گزینه‌های جایگزین ایجاد نماید [۲۳].

سیاست‌های حمایتی - تشویقی که برای احیاء بناهای ارزشمند در نظر گرفته می‌شوند، با توجه به نوع بنا، اهمیت آن و شرایط زمینه‌ای متفاوت می‌باشد، اما مرسوم‌ترین مشوق‌هایی که در مقیاس جهانی امروزه مورد توجه است را می‌توان به سه دسته مشوق‌های مالیاتی، کمک‌های مالیاتی و حق ارتفاق تقسیم‌بندی نمود [۲۴]. مشوق‌های مالیاتی بیشتر به کسر مالیات از فعالیت‌های اقتصادی در بناهای تاریخی اشاره دارد و برای سرمایه‌گذار کاهش مالیاتی و یا معافیت از آن را به همراه دارد. کمک‌های مالی بیشتر به وام‌های کم بهره یا بلاعوض در ازای فعالیت‌های مناسب اقتصادی و نوسازی و بهسازی بنا اشاره دارد. حق ارتفاق در واقع کاهش

همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود موثر می‌افتد [۱۹].

همانطور که بیان شد بازآفرینی شهری دارای رویکردها و اهداف ویژه‌ای می‌باشد که اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی از مهمترین آنهاست [۲۰]. آنچه از بحث بازآفرینی در این پژوهش مورد توجه است رویکرد فرهنگی بنا و با هدف رشد اقتصادی و جذب سرمایه‌گذاری و توسعه توریسم و گردشگر در سطح محله و شهر می‌باشد که به واسطه تبلیغ و گسترش ارزش‌های تاریخی و هویتی بناهای با ارزش در مقیاس محلی، شهری و ملی خود را نمایان می‌سازد.

در سال‌های اخیر رویکردهای جدیدی در جهت کارآفرینی شهری، بازآفرینی و توسعه فضایی مطرح شده است که مهمترین آنها شامل برندسازی شهری، شهر خلاق، توسعه اقتصاد محلی و شکوفایی شهری می‌باشند. از بین این رویکردها دو رویکرد برندسازی و شهر خلاق بسیار در ارتباط با احیاء، برنامه‌ریزی و توسعه شهری فرهنگی مینا می‌باشند؛ به ویژه برندسازی شهری تأکید ویژه‌ای بر احیاء ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و زیرساخت‌های معماری و شهرسازی مناسب در جهت ارائه یک هویت قابل فروش و قابل عرضه دارد. این امر می‌تواند پیوندی مناسب بین ارائه ارزش‌های تاریخی و هویتی میراث فرهنگی شهر و رشد اقتصادی و رقابت پذیری شهری ایجاد نماید [۲۱].



نمودار ۳- چارچوب مفهومی پژوهش

مالکیت صاحب مال در ازای دریافت منافع مالی برای احیاء و بازآفرینی بنا می باشد [۲۴].

## روش تحقیق

روش تحقیق این پژوهش توصیفی می باشد. اطلاعات به صورت اسنادی و میدانی جمع آوری شده اند و مورد تحلیل قرار گرفته اند. این پژوهش سعی نمود تا اطلاعات را با توجه به چارچوب مفهومی تحقیق تحلیل و جمع بندی نماید.

## بررسی خانه های تاریخی همدان

خانه های سنتی همدان عموماً ۲ یا ۳ طبقه بوده و طبقه زیرین آن در حدود یک متر زیر زمین می باشد. عناصر معماری این خانه ها معمولاً شامل حیاط مرکزی، تالار، شاه نشین، سه دری، دالان، ایوان، سیزان و حوض خانه می باشد. محور اصلی خانه ها شمالی-جنوبی بوده و از مصالح با ظرفیت حرارتی بالا همانند کاه گل، سنگ و آجر در آن استفاده شده است. ایوان های بنا از همتای خود در اقلیم گرم و خشک کوچکتر بوده و بیشتر برای حفاظت از ورودی بازشوها در برابر تجمع برف می باشند. الگوی این بناها معمولاً به صورت سه کله یوشکل، دو کله ال شکل، دو کله موازی و یک کله می باشد. همچنین پلان آنها به صورت متراکم بوده و اتاق ها به دلیل مسائل اقلیمی تنها از یک جهت بازشو دارند.

به منظور مطالعه و بررسی خانه های تاریخی شهر همدان در ابتدا تعداد وسیعی از آنها انتخاب و مورد بررسی و تحقیق قرار گرفت. بازدید میدانی و استفاده از اسناد و مدارک، نقشه ها، عکس ها و مصاحبه با افراد صاحب نظر در انتخاب و گزینش تعدادی از این بناها که دارای اهمیت بیشتری می باشند نقش داشته است. در نهایت تعداد محدودی از این بناها (۵ بنا) که علاوه بر ارزش های متعدد هویتی، تاریخی و فرهنگی می توانستند گزینه های مناسبی برای ایجاد یک فعالیت اقتصادی در مقیاس محله ای و شهری باشند انتخاب شدند. این بناها شامل خانه ضرابی، شهبازیان، نراقی، مدنی و نائینی می باشد.

## خانه ضرابی

تاریخ این بنا به اواخر دوران قاجار و اوائل دوران پهلوی بازمی گردد. نمای این بنا آجری بود. در و پنجره های آن چوبی می باشند. این بنا از سه طرف از طریق جرزهای ضخیم پوشیده شد که عایق مناسبی در برابر اقلیم سرد این منطقه می باشد و پلان تراکمی دارد. این بنا زیرزمینی ندارد و فضای خدماتی در طبقه همکف قرار دارد [۲۵].

## خانه شهبازیان

این بنای قاجاری پلانی مستطیل شکل داشته و دارای اندرونی و بیرونی می باشد. تزئینات بنا بسیار قابل توجه است و در بالای در و پنجره ها و بالای طاقنماها قابل مشاهده می باشند. این بنا دارای دو طبقه، یکی زیرزمین و دیگری روی زمین می باشد [۲۶].

## خانه نراقی

قدمت این بنای با ارزش به اوایل دوره قاجار می رسد و وجود یک حسینیه شخصی با گچبری منحصر بفرد در آن، بر اهمیت آن می افزاید و نشان از جایگاه مذهب و شریعت در آن برهه از زمان می باشد. این بنا دارای سه حیاط مرکزی و دو ورودی است و دارای اندرونی و زمستان نشینی می باشد که بخش زیادی از آنها تخریب شده اند [۲۶].

## خانه شهید مدنی

این بنا در دو طبقه ساخته شده و دارای ۲ اتاق می باشد. سقف زیرزمین این خانه طاق ضربی و قوس های اجرا شده در طاق نمای آن از نوع هفت و هشت هلالی می باشد [۲۶].

## خانه نائینی

این بنا دارای ۳ ساختمان میانی، شمالی و جنوبی بود. که در سه مرحله ساخته شده اند. تاریخ این بنا به اواخر دوران قاجار برمی گردد که همان ساختمان میانی را شامل می شود [۲۶].

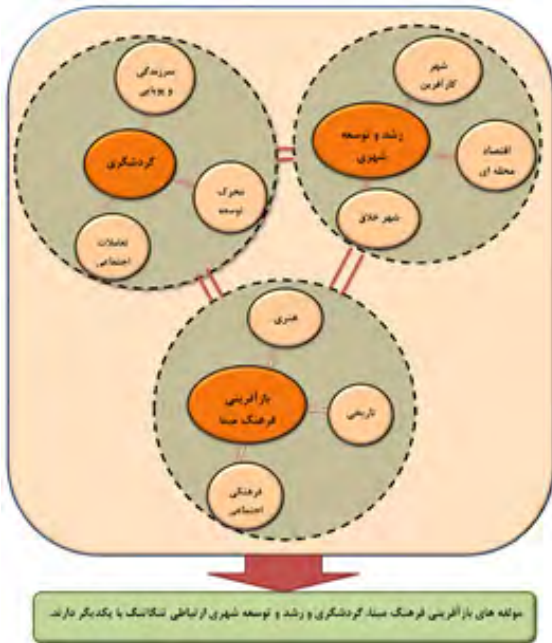
## تحلیل یافته‌ها

بررسی خانه‌های تاریخی مطالعه شده حاکی از چند اصل مهم در شکل‌گیری این بناها و ساختار فضایی آنها می‌باشد که حفظ و احیای این میراث فرهنگی کمک شایانی به بازخوانی آنها می‌نماید. ساختار فضایی این خانه‌ها تحت تأثیر فضای فرهنگی موجود در آن زمان و گسترش تعاملات اجتماعی و پررنگ شدن نقش زن در جامعه، حالت سلسله مراتبی گذشته را ندارد و وجود سرسرای مرکزی و شفاف‌تر شدن فضاها نسبت به یکدیگر، مویذ این مهم است. وجود تزئینات گسترده در این بناها که بیشتر در قالب گچ‌بری در دیوارها و تزئینات چوبی در سقف می‌باشند نشانه ورود معماری غربی در اندیشه‌های معماری ایرانی است و اشاره به تحولات اجتماعی آن دوره و ورود الگوهای غربی در معماری ایرانی دارد. همچنین ایجاد خانه‌های اعیانی و بزرگ با کاربری مسکونی نمایانگر شرایط خوب اقتصادی در دوران قاجار داشته و فضاهایی که بیشتر بر نقش مسکونی منزل تأکید می‌نمایند مورد توجه قرار گرفته‌اند.

با توجه به رویکردهای برندسازی شهری و ایجاد شهر خلاق و شهر جهانی در تأکید بر حفظ، احیا و اشاعه میراث فرهنگی، به عنوان سرمایه ملی و محلی و در جهت پیشبرد رشد اقتصادی و توسعه شهری، به نظر می‌رسد که زمان آن رسیده تا از این داشته‌های فرهنگی و تاریخی استفاده بهینه تری می‌شود. سرمایه‌گذاری در این میراث فرهنگی متضمن رشد صنعت گردشگری، که یکی از صنایع مهم و اصلی در جذب سرمایه‌های خارجی است، می‌باشد. با توجه به فرهنگ، آداب و رسوم، سبک زندگی و آئین‌های سنتی غنی این سرزمین، به ویژه شهر همدان، احیای این بناها می‌تواند فضای اقتصادی مساعدی برای جذب گردشگران تاریخی که علاقه‌مند به این میراث با ارزش هستند بوجود آورد.

## نتیجه‌گیری

خانه‌های تاریخی با ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی، هنری و کالبدی که دارند در واقع بازتاب فرهنگی و هویتی شهر خود بوده و احیاء و بازآفرینی آنها علاوه بر منافع اقتصادی فراوانی که از طریق جذب گردشگر و رونق اقتصادی به همراه دارد می‌تواند بازگوکننده بخشی از تاریخ فرهنگی و هنری به نسل‌های بعدی باشد. برای حفظ و بازآفرینی این آثار ارزشمند بایستی برنامه ریزی مناسبی صورت گیرد و با مدیریت صحیح و هدفمند بیشترین بهره را از این آثار ارزشمند کسب کرد.



نمودار ۴- نتایج پژوهش

همانطور که بیان شد یکی از ابعاد مهم گردشگری، بعد فرهنگی آن است و در دهه های اخیر میراث فرهنگی محلات و بافتهای تاریخی جزء پرجاذبه ترین مکان ها برای گردشگران می باشند.

متأسفانه به دلیل عدم پرداختن مناسب به این آثار ارزشمند و تاریخی در سال‌های اخیر مشکلاتی را در جهت جذب گردشگر و استفاده از منافع مالی و فرهنگی آن بوجود آورده است. امید است با برنامه ریزی و مدیریت صحیح بتوان منافع بیشماری را از طریق جذب گردشگر و در جهت بهبود سطح رفاه ساکنان محلات و زیرساخت‌های آن که منجر به ایجاد شغل و رونق اقتصادی در محله خواهد شد بوجود آورد. مطالعات صورت گرفته حاکی از آن است که جذب سرمایه و احیای بناهای تاریخی می‌تواند علاوه بر حفظ این میراث فرهنگی موجبات جذب گردشگر و رونق اقتصادی را برای محله و شهر به ارمغان آورد.

## منابع

- 1- Castells, M. (2005). Space of flows, space of places: Materials for a theory of urbanism in the information age. The city reader, 582-572.
- 2- Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 2010-1990. Progress in planning, 199-147, (4)76.



- 12- Bidram Rasoul, Mohammadi Mahmoud, Naseri Isfahani Hajar, (2014), Economic valuation of historical houses of the Julfa quarter of Isfahan based on the concept of willingness to pay, with the social benefit approach, Maremat-e Asar and Baft-haye Tarikhi-Farhangi, spring and summer, Vol. 4 , No. 7; Page(s) 1 To 15.
- 13- Zafarzadeh, Elnaz, (2017), Design of urban places based on comparative identity, master thesis, TMU
- 14- Bemanian, Mohammadreza, Gholami, Nasim and Rahmat panah, Janat, [1389] Corporate identity elements in Iranian traditional architecture houses. The Journal of Art Studies - Islamic thirteenth Number.
- 15- Kavaratzis, M. (2009). What can we learn from city marketing practice?. European Spatial Research and Policy, 58-41 ,(1)16.
- 16- Snowball, J, D & Willis, K. G. (2006). Building cultural capital: Transforming the South African National Art Festival. South African Journal of Economic, 26-25 :74.
- 17- Andalib, Alireza, (2009), Notes on decayed contexts renewal, Urban Renewal Organization of Tehran
- 18- Haghani, hamideh, (2016), Regeneration of decayed contexts, Islamic Azad University of Najafabad, Master thesis, Geography and Urban Planning
- 19- saeidi monfared, et. (2016), Interference in decayed context with regeneration approach, 16th conference of housing development policy in Iran
- 20- Nourian, farshan & Ariana, andisheh, (2012), Analyzing Judicial Support for Public Participation in Urban Regeneration Case Study of Imam Ali Square (Ateegh) in Isfahan, Honahaye Ziba, Memari-va-shahrsazi, Vo.2 ,17, summer 2012, Page 28-15
- 3- Throsby, C. David, (2001), Economics and culture, Translator: kazem farhadi, 4th edition, ney, Tehran
- 4- Rezvani, A, (2001), A Joint Effort to Protect Cultural and Natural Heritage as A Necessity for Achieving Sustainable Development
- 5- mohammad moradi, asghar & amikabirian, atosha, (2003), Introduction of a number of traditional Iranian architectural buildings and an analysis of their spatial characteristics, Tehran: Cooperative Institute of the Cultural Heritage Organization.
- 6- Azizi, Mohammad Mehdi, (1383), Housing indicators in the process of planning the housing, Honarhaye Ziba ,No.17
- 7- Rasmussen, L. J., Sieck, W. R., & Osland, J. (2010). Using cultural models of decision making to develop and assess cultural sensemaking competence. Advances in Cross-Cultural Decision Making. Boca Raton, FL: CRC Press, Taylor & Francis Group.
- 8- Lotfi, Sahand, (2011), Culture-led Regeneration: A Reflection upon Cultural Fundaments and the Act of Regeneration, Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi, issue 45
- 9- pourahmad, ahmad, habibi, kiomars & keshavarz, mahnaz, (2011), New approaches of the process of conceptualizations of the regeneration of the urban distressed area, Journal of Studies On Iranian - Islamic City, 2011(Issue 1)
- 10- Mohammadi Mahmoud, Bidram, Rasoul, Naseri Isfahani, Hajar, (2014), Evaluating the Extent of Effectuality of Encouraging Motives in Maintaining Historical Houses (The case of historical houses in Jolfa district of Isfahan), IUEAM. 18-1: (6) 2 ;2014
- 11- Biddulph, M. (2011). Urban design, regeneration and the entrepreneurial city. Progress in Planning, 103-63 ,(2)76.

- 21- Lanry, C. (2000). The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. London: Erthscan.
- 22- Ghiyaei, MohammadHadi, Partovi, Parvin & Farzad Behtash, Mohammad Reza, Analytical Framework and Methodology for Revitalizing Historical Districts and Areas case study Kerman's Bazaar Shah district, Maremat & memari-e Iran, No. 6,
- 23- Tiesdell, Steve, Oc, Taner & Heath, Tim, (1996), Revitalising Historic Urban Quarters, Translator: Samaneh Sarikhani, Navid Shiraz, Shiraz
- 24- McCleary, R.L. (2005). Financial Incentives for Historic Preservation: An
- 25- Mofidi Shemirani, Sayed Majid and Afshari Azad, Somayeh (2014), Analysis of Factors Affecting Flexibility in Traditional Iranian Housing (Case Study: Zarabi House in Hamedan), Haft Hesar urban research, No. 7, Second Year, Spring
- 26- Molazadeh, Kazem and Mohammadi, Maryam (2007), Historic Homes - Encyclopedia of Iranian Historical Monuments in Islamic Period, Volume 7, Sura Mehr Publications, Tehran



۱۰۴

شماره ۳-۷  
پاییز ۱۳۹۶  
فصلنامه  
علمی-پژوهشی

نقش  
جهان