



Investigating the Effect of Adaptive Reuse of Historic Buildings on Environmental Sustainability; Case Study: Kazemian House in Tehran

ARTICLE INFO

Article Type

Analytic Study

Authors

Fatemeh Karimi
Samaneh Jaliliasdrabad *
Fatemeh Borji

How to cite this article

Karimi F, Jaliliasdrabad S, Borji F. Investigating the Effect of Adaptive Reuse of Historic Buildings on Environmental Sustainability; Case Study: Kazemian House in Tehran. *Naqshejahan*. 2021 Jul 10;11(2):66-85.

<https://doi.net/dor/20.1001.1.2322.4991.1400.11.2.4.9>

ABSTRACT

Objectives: Kazemian House is one of the historical monuments in Tehran; Which has been renovated and changed to the Tehran Museum House. In this research, the degree of stability in changing the use of Kazemian house as a sample of modern heritage which has experienced adaptive reuse by Tehran Beautification Organization and Municipality of Tehran.

Methods: This is an applied research and the data collection method is documentary and field studies. First, the principles and indicators of research are studied. Then, in order to analyze the indicators in Kazemian House, 15 experts and specialists in this field have been observed and interviewed.

Findings: The results indicate a high level of social stability due to maintaining and strengthening the sense of time, sense of place, social vitality and collective recollection, high level of physical stability due to flexible changes and maintaining the principles, structure, and historical cultural values of the building, Low sustainability performance due to low diversity of use and activity and low adaptation to the needs of the inhabitants of the surrounding area, economic stability at a low level due to low economic profitability and environmental sustainability at medium level.

Conclusion: criteria such as an adaptive land use change in historic houses by observing specific principles and processes, paying attention to social and cultural values of the building, paying attention to environmental values and market values, and creating continuous economic prosperity in creating sustainable development in historic houses and moving along Sustainable development is considered adequate.

Keywords: Sustainable development, Sustainability, Historic house, Tehran Beautification Organization, Municipality of Tehran, Modern heritage

CITATION LINKS

[1] Comprehensive management of industrial heritage sites as a basis for sustainable regeneration. [2] The architect and the paradigms of sustainable development: A review of dilemmas. Sustainability. [3] Analysis of the Effects of Land Use on the Stability of Urban Neighborhoods ... [4] The modern historic city: Evolving ideas in mid-20th-century Britain. [5] Planning for urban heritage places: reconciling conservation, tourism... [6] Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable... [7] Assessing urban sustainability from a social democratic perspective: a thematic approach. [8] Evaluation of Urban Land Sustainable Development (Case Study: Sabzevar). [9] Environment Sustainability through Adaptive Reuse ... [10] (Re) reading the 'loft living' habitus in Montreal's inner city. [11] Identifying the causes of non-realization of proposed... [12] Modelling Land-use change; Progress and Applications. [13] Land use planning challenges: Coping with conflicts in visions of sustainable development... [14] Land Use Change at the Historical Tourist [15] Intermediate architecture; An interdisciplinary approach to design in texture, Historical... [16] A Conceptual Framework for Integrated ... [17] An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters... [18] Revitalizing Historic Urban Quarters ... [19] Assessment of indicators for sustainable ... [20] Adaptive reuse of heritage buildings. Structural survey. [21] Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach. Sustainable Cities and Society. [22] Adaptive reuse of buildings: Eco-efficiency assessment of retrofit strategies for alternative... [23] The role of meaning in determining the properties of compatible function with historic ruins. [24] A model for measuring the sustainability level of historic urban quarters. [25] A Model for Measuring the Sustainability of Historic Urban Quarters: Comparative Case Studies... [26] Explaining of the Conceptual Framework for Sustainable Regeneration of Historical Fabric... [27] Urban regeneration: a handbook. [28] The city as cultural capital, past and present. [29] Conservation and the City. [30] Assessment of the compatibility of new uses for heritage buildings: The example of Alexandria...

1. School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.
2. School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.
3. School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

*Correspondence

Address: School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

Phone: +98 919 083 1587

Article History

Received: 05 Jun 2021

Accepted: 17 Jul 2021

ePublished: 10 Jul 2021

بررسی تأثیر تغییر کاربری ابنیه تاریخی در پایداری محیطی؛ نمونه مطالعاتی: سرای کاظمی شهر تهران

فاطمه کریمی^۱، سمانه جلیلی صدرآباد^{۲*}، فاطمه برجی^۳

- ۱- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
- ۲- استادیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
- ۳- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

چکیده

اهداف: خانه کاظمیان از بناهای تاریخی در شهر تهران می‌باشد؛ که مورد مرمت و به خانه موزه تهران تغییر کاربری داده شده است. در این پژوهش، به ارزیابی و تحلیل میزان پایداری در تغییر کاربری خانه کاظمیان به عنوان نمونه ای از میراث معاصر تغییر کاربری یافته توسط سازمان زیباسازی شهر تهران و شهرداری تهران پرداخته شده است.

ابزار و روش ها: این پژوهش کاربردی و شیوه جمع‌آوری داده‌های آن مطالعات اسنادی و میدانی است. ابتدا به مطالعه و بررسی اصول و شاخص‌های پژوهش پرداخته شده است. سپس جهت تحلیل شاخص‌ها در خانه کاظمیان به مشاهده و مصاحبه با ۱۵ نفر از کارشناسان و متخصصان این حوزه پرداخته شده است.

یافته ها: پایداری اجتماعی در سطح بالا به دلیل حفظ و تقویت حس زمان، حس مکان، سرزندگی اجتماعی و تجدید خاطرات جمعی، پایداری کالبدی در سطح بالا، به دلیل تغییرات منطف و حفظ اصول، ساختار و ارزش‌های تاریخی- فرهنگی بنا، پایداری عملکردی پایین به دلیل تنوع پایین کاربری و فعالیت و تطابق پایین با نیاز ساکنان بافت پیرامونی، پایداری اقتصادی در سطح پایین به دلیل سودآوری اقتصادی پایین و پایداری زیست محیطی در سطح متوسط ارزیابی شده است.

نتیجه‌گیری: می‌توان معیارهایی نظیر تغییر کاربری سازگار در خانه‌های تاریخی با رعایت اصول و فرایند مشخص، توجه به ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی بنا، توجه به ارزش‌های زیست محیطی و ارزش‌های بازار و ایجاد رونق اقتصادی مستمر را در ایجاد توسعه پایدار در خانه‌های تاریخی و حرکت در مسیر توسعه پایدار موثر دانست.

کلمات کلیدی: توسعه پایدار، پایداری، خانه تاریخی، سرای کاظمی، سازمان زیباسازی شهر تهران و شهرداری تهران

مقدمه

در بسیاری از جوامع، پایداری یکی از اهداف بنیادی جهت تعیین سیاست‌های مبتنی بر توسعه به شمار می‌آید. کمیسیون جهانی توسعه و محیط زیست (۱۹۸۷)، مفهوم پایداری را توسعه هماهنگ و یکنواخت در میان اجزای یک سیستم هماهنگ تعریف می‌کند. همچنین پایداری به عنوان مفهومی برای حفاظت از منابع محیطی، استفاده مجدد از مواد و سازه‌های بلااستفاده و نیز مناطقی که عملکرد پیشین خود را از دست داده اند، مورد توجه است [۱]. از طرف دیگر کمبود زمین در مناطق شهری یکی از مسائل در زمینه توسعه فضاهای شهری می‌باشد. بنابراین استفاده مجدد از بناهای متروکه، یکی از راهکارها جهت بهره‌وری زمین در زمینه توسعه پایدار فضاهای شهری محسوب می‌شود. تعاریف توسعه پایدار در زمینه بهره‌وری از زمین در مقیاس جهانی بر دیدگاه‌های مختلف استوار است. بسیاری از تعاریف بر عوامل اجتماعی و اقتصادی تأکید دارند که منجر به حفاظت از منابع طبیعی و تاریخی می‌شود [۲]. به طوری که تغییر کاربری سازگار در بناها و خانه‌های تاریخی متروکه، راهکاری موثر برای مدیریت کاربری زمین‌های شهری خواهد بود. همچنین حفاظت و بازسازی این بناها، امکان آشنایی نسل‌های آینده با میراث تاریخی- فرهنگی خود را فراهم می‌آورد. از طرفی دیگر، به منظور پایداری کاربری زمین شهری باید نیازهای جاری و آینده شهروندان در کنار هم برطرف شود. بر این اساس، مدیران شهری باید بدون اینکه نیازهای نسل‌های بعدی را با خطر مواجه کنند. به خواسته‌های شهروندان امروزی در تغییرات کاربری اراضی توجه داشته باشند [۳]. بدیهی است محیطی که نتواند خود را با نیازهای شهروندان تطبیق دهد، به تدریج وارد فرآیند فرسودگی خواهد شد. همین امر لزوم برنامه‌ریزی و حفاظت در بافت‌های تاریخی را مورد تأیید قرار می‌دهد.

تعارض‌هایی در اهداف توسعه پایدار شده است. به همین دلیل این پژوهش، به دنبال بررسی تأثیر تغییر کاربری خانه‌های قدیمی شهر تهران بر میزان پایداری محیطی می‌باشد.

پیشینه پژوهش

موضوعات پایداری، توسعه پایدار شهری و تغییر کاربری زمین از مفاهیم پایه و اساسی در ادبیات شهرسازی می‌باشند که در پژوهش‌های متعدد جهانی مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در رابطه با مفهوم پایداری در بافت‌های تاریخی و موضوع تغییر کاربری زمین با رویکرد توسعه پایدار نیز تاکنون چندین پژوهش صورت گرفته است؛ اما موضوع تغییر کاربری زمین در راستای توسعه پایدار در مجموعه‌ها و خانه‌های تاریخی کمتر مورد توجه پژوهشگران بوده است. در ادامه ابتدا پژوهش‌های پایداری در بافت تاریخی و توسعه پایدار در کاربری زمین شهری به طور عام و سپس پایداری در کاربری زمین بافت‌ها و بناهای تاریخی مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

[5] در طرح پژوهشی خود با عنوان «برنامه‌ریزی برای مکان‌های تاریخی شهری: بازسازماندهی، حفاظت، توریسم و توسعه پایدار» با تأکید بر دوگانگی موجود میان حفاظت و تغییر در بافت‌های تاریخی به ارایه معیارها و شاخص‌های فرهنگ‌مدار در حفاظت بافت‌های تاریخی مبتنی بر توسعه پایدار برای حضور گردشگران و سرزندگی اقتصادی در این مکان‌ها می‌پردازد. نتایج تحقیقات وی ضمن ارایه برخی معیارهای مؤثر در پایداری بافت‌های تاریخی، بیانگر ارتباط متقابل بازآفرینی و توسعه پایدار است. [6] در پژوهشی با عنوان «پایداری بافت‌های تاریخی: ارایه روشی برای ارزیابی پایداری در محیط تاریخی» به ارایه مسائل بافت‌های تاریخی در سه بعد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و عمومی پرداخته و متناسب با هریک از مسائل معیار موردنیاز برای ارزیابی سطح پایداری را نیز مطرح کرده است. [7] به «بررسی روش ارزیابی پایداری با استفاده از رویکرد اجتماعی - فرهنگی در بافت‌های تاریخی» پرداختند. آن‌ها معتقدند که عوامل مؤثر بر سطح پایداری مختص مکان باید تعیین شود و نمی‌توان یک فرمول

در دهه‌های گذشته، بافت‌های تاریخی در شهرهای مختلف کشور ایران، در معرض تحولات و مداخلات متعدد و گوناگونی قرار گرفته‌اند. متروکه شدن و مهاجرت ساکنان به پهنه‌های جدید در اثر کاهش سطح خدمات شهری، دسترسی نامناسب سواره، مصالح کم دوام، رشد و توسعه شهر به سمت بیرون و غیره فرسودگی کالبدی در این محدوده‌ها را به دنبال داشته است. همچنین مهاجرت ساکنان بومی و جایگزین شدن افراد غیربومی و اتباع خارجی کاهش امنیت اجتماعی، حس تعلق به مکان، هویت اجتماعی و تهدید پایداری اجتماعی را سبب شده است. در پی این تحولات، تغییر کاربری مسکونی به کاربری‌های غیرمسکونی همانند انبار، حمل و نقل و غیره صورت گرفت؛ که کاهش پایداری و فرسودگی در بعد اقتصادی را نیز به دنبال داشت. در دهه اخیر نیز تزریق کاربری‌های جدید و عمومی همانند کاربری‌های خدماتی، تجاری، گردشگری - پذیرایی، فرهنگی و غیره به خانه‌های تاریخی مورد توجه قرار گرفته است، که به عنوان نوعی راهکار حفاظت از بناها و بافت‌های تاریخی مطرح می‌باشد. این اقدامات در شرایطی که روند فرسودگی و تخریب رو به افزایش باشد، می‌تواند موثر واقع شود. اما در برخی موارد این تغییر کاربری‌ها بدون توجه به اصالت بنا، الگو معماری، زمینه تاریخی، هویت، پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های خانه‌ها و بافت تاریخی رخ داده است. این تحولات و جذب جمعیت بیشتر به این خانه‌ها، می‌تواند با پایداری و توسعه اقتصادی و ایجاد شغل و خدمات، کاهش پایداری زیست محیطی در اثر افزایش حجم زباله‌ها و فاضلاب شهری، نفوذ فاضلاب شهری به آب‌های زیرزمینی، جاری شدن فاضلاب شهری در روان‌آب‌ها و جوی‌ها، بوی نامطبوع و غیره و در نهایت نشست و تخریب بناهای تاریخی همراه باشد. از طرفی افزایش عبور و مرور و ورود جمعیت بیشتر، افزایش امنیت اجتماعی و سرزندگی را در پی خواهد داشت، اما ممکن است ازدحام جمعیت و افزایش حجم سواره کاهش رضایت اجتماعی ساکنان را نیز به دنبال خواهد داشت. بنابراین این نوع تغییرات، از چالش‌های اصلی در خانه‌ها و بافت‌های تاریخی می‌باشد؛ که منجر به

وجود دارد چرا که بیشتر پژوهش‌ها با نگاهی تک بعدی بوده و یا اینکه نمیتوانند سه موضوع مهم تغییر کاربری، توسعه پایدار و ابنیه تاریخی را پوشش دهند. بنابراین این پژوهش با ضرورت بررسی تاثیر تغییر کاربری و تزریق کاربری‌های جدی به ابنیه تاریخی چه تاثیری در پایداری محیطی ایجاد می‌کند مطرح شده است.

مروری بر مبانی نظری

در این بخش به مرور رویکرد پایداری در تغییر کاربری زمین، تغییر کاربری زمین در بناهای تاریخی و تغییر کاربری سازگار جهت استخراج اصول و شاخص‌های تغییر کاربری زمین مناسب در خانه‌های تاریخی به منظور حفظ و اتقاء پایداری پرداخته شده است.

تغییر کاربری زمین و پایداری

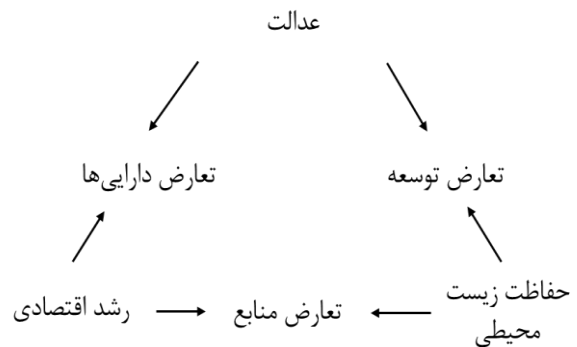
کاربری زمین نه یک کمیت ایستا، بلکه دارای یک الگوی تکامل تدریجی و بیشترین و کامل‌ترین تغییرات در نیم قرن اخیر بوده است [۱۱]. همچنین تغییر کاربری اراضی، دارای فرآیندی پویا و پیچیده و در ذات فضایی می‌باشد؛ که سیستم‌های طبیعی و انسانی را به هم مرتبط می‌کند [۱۲ و ۱۳]. این تغییرات ممکن است با اثرات و پیامدهایی همراه باشد که با اهداف توسعه پایدار هم‌راستا نمی‌باشد؛ به طوری که، می‌توان تعارض‌های میان اهداف توسعه پایدار در تغییر کاربری زمین را در قالب یک مثلث نشان داد. در هر راس این مثلث یک هدف قرار دارد و در نتیجه برخورد آن‌ها، تعارض‌ها در امتداد محورها شکل می‌گیرد. «تعارض دارایی‌ها» بین رشد اقتصادی و تقسیم عادلانه فرصت‌ها از دعاوی رقیب بر سر کاربردهای مالکیت، به عنوان منبعی خصوصی و نیز کالایی عمومی ناشی می‌شود. «تعارض منابع» بین بهره‌وری اقتصادی و اکولوژیکی-محیطی ناشی از دعاوی رقیب بر سر مصرف منابع طبیعی و تاریخی و حفظ توان بازتولید آن‌ها و حفاظت از ارزش‌های تاریخی می‌باشد. رقابت برای بهبود شرایط مردم فقیر از طریق رشد اقتصادی همراه با حفاظت از منابع طبیعی

ثابت را برای تمام مکان‌ها در نظر گرفت؛ اما نتایج تحقیق آن‌ها به عوامل سازگاری، دسترسی، عدالت و کارایی محیطی برای حفاظت از منابع تاریخی تأکید می‌کند. [۸] در پژوهشی با عنوان "ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: شهر سبزوار)" بر اساس معیارهای سطح و سرانه کاربری اراضی، عدالت اجتماعی و اختلاط کاربری به ارزیابی پایداری کاربری زمین در مناطق شهر سبزوار پرداخته است. [۹] نیز در پژوهشی با عنوان "ارزیابی تاثیر تغییر کاربری سازگار بر پایداری محیطی (نمونه مطالعاتی: میراث تاریخی صنعتی ایران)" با روش تفسیری-تاریخی مبتنی بر تکنیک‌های تحلیلی جهت ارزیابی تغییر کاربری سازگار بر پایداری زیست محیطی از معیارهای زیر استفاده شده است: ۱- بازگشت مصالح و مواد به چرخه زیست محیطی ۲- بهره‌گیری از انرژی‌های تجدیدپذیر ۳- مصرف انرژی ساختمان مبتنی بر فرم، جهت گیری، بازوها و مصالح ساختمانی ۴- گونه‌های گیاهی بومی ۵- قیمت زمین و ارزش افزوده آن ۵- سودآوری اقتصادی ۶- هویت بنا ۷- اصالت (شیوه زندگی گذشته، دلتنگی برای گذشته، تعهد به روش سنتی ساخت). [۱۰] در مقاله خود با عنوان "بازخوانش معیارهای طراحی داخلی جهت تغییر کاربری ابنیه ارزشمند" عوامل و اصولی که در طراحی داخلی باید مورد توجه قرار گیرد را ارائه داده‌اند. مهم‌ترین این اصول، رعایت سادگی، انعطاف پذیری، بازگشت پذیری، توجه به روحیه مکان و حفظ ارزش‌ها و زیبایی‌های بصری می‌باشد.

بنابراین پژوهش‌های بسیاری در زمینه مفهوم پایداری در بافت‌های تاریخی و مفهوم تغییر کاربری زمین با رویکرد توسعه پایدار انجام شده است که در این پژوهش‌ها غالباً به مواردی نظیر ارتباط متقابل بازآفرینی و توسعه پایدار، ارایه مسائل بافت‌های تاریخی در سه بعد اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و عمومی، بررسی روش ارزیابی پایداری با استفاده از رویکرد اجتماعی- فرهنگی، سنجش تغییر کاربری اراضی شهری از منظر توسعه پایدار، تغییر کاربری در بافت‌های تاریخی، کاربری سازگار با بافت تاریخی و ... مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است اما در میان این پژوهش‌ها شکافی

منظور شکل گرفته‌اند. ۲- مالیات بر خانه‌های فرسوده، متروکه و خالی در بلند مدت. ۳- ایجاد پویایی در مرکز تاریخی شهرها و برقراری رقابت متعادل بین این بخش و بخش خارجی (بیرونی)، تزریق فعالیت‌های کافه، رستوران، مراکز اقامتی و غیره در کاربری‌های گذشته، که اکنون مورد استفاده نمی‌باشند، می‌تواند تقویت پویایی و سرزندگی را به دنبال داشته باشد. از طرفی، در پژوهشی در سایت تاریخی شهر ام القیس در اردن تغییر کاربری اراضی و توسعه کنترل نشده ناشی از جذب گردشگر در اطراف اماکن تاریخی را به عنوان چالش و تهدیدی در برابر مناظر فرهنگی و تاریخی بیان می‌کند؛ که می‌تواند پایداری، هویت و اصالت بافت‌های تاریخی را از بین ببرد [۱۵]. آلدوراسی و برناردچومی کاربری هماهنگ و هم سو با کالبد و زمینه را پیشنهاد می‌دهند. از نظر جان راسکین، داگلاس و کامیلوسیتته کاربری پیشنهادی بناهای تاریخی باید در جهت تداوم تاریخی و هم جهت با کارکرد قبلی خود باشند. در مقابل صاحب‌نظرانی چون لئوناردو بنه ولو، کنزواتانگه و دوکسیادس به معاصر سازی کاربری‌های بناهای تاریخی تاکید دارند. بررسی منشورها، قطع‌نامه‌ها و مصوبات جهانی نشان می‌دهد برخی از آن‌ها همانند کنگره بولونیا (۱۹۷۵)، معاهده حفظ میراث فرهنگی جهانی (۱۹۷۳)، معاهده پاریس (۱۹۷۲) و کنگره رم (۱۹۷۲) به تداوم کاربری‌های گذشته اصرار دارند. همچنین منشور بودا (۱۹۹۶) به کاربری سازگار با مکان تاریخی اشاره می‌کند. نخستین سمینار برزیلی با موضوع حفاظت و باززنده سازی مراکز تاریخی (۱۹۸۷) اختلاط کاربری و عملکرد را از ویژگی‌های بافت تاریخی می‌داند و معتقد است که رویکرد حفاظت نباید مانع از این اختلاط شود؛ بلکه باید ناهماهنگی‌های عملکردی موجود را از بین برد و سکونت به عنوان اصلی‌ترین عملکرد مورد توجه قرار گیرد؛ در حالی‌که برخی دیگر مثل کنگره کوپینو (۱۹۶۰)، یونسکو (۱۹۶۲)، معیارهای کیوتو (۱۹۶۷)، بیانیه بوداپست (۱۹۷۲)، منشور فلورانس (۱۹۸۲)، بیانیه استکهلم (۱۹۹۸) و بیانیه مکزیکوسیتی (۲۰۰۰) معاصر سازی کاربری‌ها را با توجه به بعد زیبایی شناختی و اقتصاد گردشگری پیشنهاد می‌کنند.

و تاریخی و مدیریت رشد، «تعارض توسعه» بین عدالت اجتماعی و حفاظت محیطی را ایجاد می‌کند.



شکل ۱: تعارض برنامه‌ریزی کاربری زمین با رویکرد توسعه پایداری

ماخذ: [۱۴]

در این بین مفهوم "مدیریت تغییر کاربری زمین"، نزدیک ترین مفهوم به برنامه‌ریزی کاربری زمین می‌باشد، که با هدف کنترل و هدایت تغییرات، همه فعالیت‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین را به سوی آنچه برای جامعه بیشترین سودآوری دارد، سوق می‌دهد. این فعالیت با تعدیل سه مجموعه از ارزش‌های زمین (اجتماعی، بازار و اکولوژیک) صورت می‌گیرد.

تغییر کاربری زمین در بناهای تاریخی

به منظور احیاء، حفاظت و معاصر سازی بافت‌های تاریخی و همچنین تضمین حیات مادی و معنوی آینده آن‌ها، سیاست‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین می‌تواند در این پهنه‌ها ویژه تلقی شود؛ یعنی اجازه تغییر کاربری‌هایی داده شود؛ که به طور معمول مجاز نمی‌باشند. در این تغییر کاربری‌ها و استفاده مجدد از بناهای متروکه، برقراری تعادل بین اهداف متخصصین میراث و مالک از ضرورت‌ها است. از جمله اقدامات اجرایی در طرح‌های احیاء، حفاظت و غیره در این زمینه موارد زیر می‌باشد: ۱- بازگرداندن خدمات و فعالیت‌های شهری با مقیاس خرد و انتقال کاربری‌های سنگین، مزاحم و ناسازگار؛ زیرا بافت‌های تاریخی با نظام محله‌ای، باید در برگیرنده فعالیت‌های کوچک مقیاسی باشند که در ابتدا به آن

توسعه همراه باشد. بافت‌های تاریخی به دلیل قرارگیری در زمان و مکان حال و بالفعل شدن فرصت‌های ناشی از آن‌ها در مواجهه با نیازهای روز جامعه دارای ارزش‌های به روز می‌باشند. این ارزش می‌تواند با نقش اقتصادی گرفتن یا استفاده کارکردی مورد نیاز در اثر ایجاد شود [۱۷]. از این رو حفاظت و توسعه در بافت‌های تاریخی را می‌توان مکمل و جدایی ناپذیر برای زندگی معاصر و آینده دانست. پس از آن در سال ۲۰۱۰ دو سند دیگر با هدف درک و شناخت "برجستگی و منزلت مکان تاریخی" به منظور مدیریت تغییرات و توسعه در بافت‌های تاریخی ارائه شد؛ یعنی استفاده مجدد از بناهای تاریخی و خلق فضاهای جدید بر اساس احترام به "برجستگی و منزلت مکان تاریخی" امکان پذیر می‌باشد. از طرفی در رویکرد بازآفرینی یکپارچه، مراکز تاریخی شهری به عنوان بخشی از پویایی اقتصاد شهر مطرح می‌شوند. این مراکز از نظر عملکردی مستقل از دیگر نواحی شهر نمی‌باشد [۲۰-۱۹-۱۸] در این رویکرد، بازآفرینی کارکردی در کنار بازآفرینی فیزیکی و اجتماعی - فرهنگی یکی از ابعاد رویکرد بازآفرینی یکپارچه را شکل می‌دهند. در حالی که در گذشته، این نوع توسعه صرفاً اقتصادی و بر مبنای عمل در شهرهای اروپایی همانند بته، چستر، یورک و غیره بوده است. این شهرها حفاظت را به عنوان محرک‌های اقتصادی در برنامه‌ریزی بازآفرینی خود مورد توجه قرار دادند. همچنین رویکرد بازآفرینی یکپارچه، مفهوم پایداری را از مقیاس کلان به مقیاس خرد و قابل اجرا تبدیل کرده است [۱۷].

تغییر کاربری سازگار

مفهوم تغییر کاربری سازگار به معنای تعریف عملکرد جدید و مناسب برای ساختمان یا محوطه‌های متروکه، خالی و غیرفعال می‌باشد. همچنین استفاده سازگار به معنای آن است که هیچ تغییری در ارزش‌های تاریخی - فرهنگی کالبد به وجود نیاید؛ به طوری که تغییرات آن قابل بازگشت باشد یا کمترین برخوردها را داشته باشد [۹]. تغییر کاربری تطبیقی می‌تواند شامل سازماندهی مجدد عمده فضاهای داخلی، ارتقاء خدمات و یا به سادگی مرمت جزئی باشد، که در آن هیچ چیز به غیر

قطع‌نامه بین‌المللی مداخلات معاصر در بافت تاریخی (۱۹۷۲) احیاء بناها و مجموعه‌های تاریخی را از طریق اختصاص کاربری‌های جدید الزامی می‌داند. همچنین منشور صوفیه (۱۹۹۶)، کنگره آتن (۱۹۳۱)، بیانیه ایکوموس (۱۹۹۸) و معاهده لاهه (۱۹۵۴) کاربری فرهنگی موزه را بیان می‌کنند. از طرفی، بیانیه رم (۱۹۸۳)، منشور واشنگتن (۱۹۸۷) و دستورالعمل کلمبو (۱۹۹۳) نیز کاربری پیشنهادی طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری را مورد تایید قرار می‌دهند. همچنین پر کردن بافت موجود، افزایش متعادل تراکم و تغییر کاربری بناهای تاریخی از راهکارهای هدایت توسعه شهری به سمت پایدار است که در قالب مفهوم "توسعه میان‌افزا" مطرح شده است. در "گفتمان متاخر تجدید حیات شهری بافت‌های تاریخی" نیز به عنوان یکی از روش‌های مداخلات شهری مطرح شد. یکی از نمونه‌های موفق در این زمینه را می‌توان طراحی مرکز خرید "بازار لیس ناتینگهام" دانست که علاوه بر به کارگیری سیاست‌های حفاظت، تجدید حیات اقتصادی نیز اتفاق افتاد؛ در واقع رویکرد توسعه میان‌افزا در زمینه حفاظت از بافت‌ها و بناهای تاریخی، به دنبال پایداری، اختلاط کاربری و تراکم، کیفیت بالای زندگی از طریق هم پیوندی گذشته و امروز می‌باشد. در تعریف بناهای میان‌افزا نیز می‌توان این گونه بیان کرد که ساختارهای میان‌افزا، بناهای جدید در زمینه‌های تاریخی می‌باشند که به جای رقابت و خدشه دار کردن هویت یک منطقه، به دنبال افزایش آن می‌باشند. این بناها با ساختمان‌های پیرامون هماهنگ و سازگار شده و از گسیختگی شدید جلوگیری می‌کنند [۱۶]. از دهه ۱۹۹۰ به بعد حفاظت و استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به بازآفرینی کارکردی مورد توجه قرار گرفته است؛ به طوری که میراث انگلستان در سند اصول حفاظت، سیاست‌ها و راهبردهایی برای مدیریت پایدار بافت‌های تاریخی (۲۰۰۸) حفاظت را فرآیند مدیریت تغییر یک مکان ارزشمند در بافت شهری می‌داند؛ به نحوی که ارزش‌های تاریخی و فرهنگی آن حفظ شود و از فرصت‌های آن جهت شناسایی به نسل حال و آینده استفاده شود. پایداری در بافت‌های تاریخی نیز به دنبال این است که چگونه حفاظت از ارزش‌های تاریخی می‌تواند با

زیست محیطی فراهم آورده است. مزایای اجتماعی - فرهنگی تغییر کاربری سازگار شامل تامین رابطه با گذشته، حفظ و ارتقاء حس تعلق به مکان در میان ساکنین محله و باززنده سازی محدوده پیرامون اثر یا بنا می‌باشد. مزایای اقتصادی این فرآیند شامل هزینه‌های کمتر در تامین زیرساخت‌های شهری، بهره‌وری از زمین و کاهش زمان ساخت خواهد بود [۲۲].

اصول پایداری در تغییر کاربری سازگار در بناهای تاریخی

در تغییر کاربری بناهای تاریخی رعایت اصول و قواعدی جهت حفظ ابنیه از الزامات می‌باشد که به شرح زیر است:

- دست‌کاری در بافت‌های تاریخی با توجه به حفاظت ساختار عملکردی و سازگاری فعالیتی
- در طرح احیاء و تغییر کاربری ابنیه، توجه به قابلیت بنا از نظر ویژگی‌های معماری شامل ظرفیت‌ها و محدودیت‌های فضایی، مصالح، تزئینات، میزان آسیب، الگو معماری و غیره ضروری می‌باشد تا تناسب و تطبیق آن نسبت به کاربری پیشنهادی سنجیده شود.
- کاربری پیشنهادی باید با توجه به کمبودها و نیازهای ساکنان محله پیشنهاد شود؛ یعنی کاربری نباید متناقض با نیازهای ساکنان باشد.
- نوع و میزان مداخله در ابنیه جهت تزریق کاربری جدید می‌بایست با توجه به مبانی نظری، اصول و ضوابط و مقررات در مقیاس جهانی و محلی (مورد تصویب و پذیرش نهادها و سازمان‌های محلی) صورت گیرد.
- برخی از ابنیه تاریخی دارای کاربری‌ها و فعالیت‌های منحصر به فرد و ویژه در گذشته بوده‌اند؛ که منجر به برانگیختن حس مکان و خاطرات جمعی می‌شود. کاربری پیشنهادی برای این نوع بناها باید حس مکان و خاطرات جمعی را حفظ و تقویت کند (مثل خانه‌های انقلاب مشروطه، خانه داوید به عنوان نخستین مدرسه مرمت ایران و خاورمیان و غیره)
- پیشنهاد کاربری جدید بایستی با کمترین دخالت فیزیکی در بنا انجام گیرد تا به اصالت، شخصیت و هویت تاریخی بنا آسیب وارد نشود (مثلا رختکن در حمام‌های

از کاربری تغییر پیدا نمی‌کند [۲۱]. در گذر زمان، ارزش اقتصادی و کارکردی یک ساختمان یا محوطه کاهش می‌یابد و در نهایت قادر به تامین نیازهای مالکان و کاربران نخواهد بود [۲۲]. پس از آن، مالکان و کاربران ناچار به تصمیم‌گیری پیرامون تخریب، بازسازی یا تغییر کاربری بنا به سایر کاربری‌ها خواهند بود. بنابراین می‌توان تغییر کاربری سازگار را یک راه‌حل جهت حفاظت از یک ساختمان یا محوطه متروکه و غیرفعال دانست. ایجاد تغییر، به دور از محدود کردن ارزش‌های معتبر میراثی، یک استراتژی پایداری می‌باشد؛ که بهبود در بهره‌وری مواد و منابع، کاهش هزینه، بقاء و نگهداری را به دنبال دارد. همچنین تغییر عملکرد و استفاده مجدد از ساختمان‌های موجود به طور کل از جایگزین کردن آن‌ها در سازش با مقتضیات محیطی موثرتر است، به خصوص اگر در طراحی، استراتژی حفاظت گنجانده شود [۱۰]. علاوه بر آن، تغییر کاربری سازگار تنها به معنای بازسازی نیست؛ بلکه به فرآیندی اطلاق می‌شود که ضمن حفظ ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و معماری، به تعمیر، تغییر و افزودن برای تعریف یک کاربری سازگار در بنا یا محوطه می‌پردازد [۲۱]. در واقع در تغییر کاربری‌های موفق، علاوه بر حفظ ارزش‌های بنا، یک لایه ارزش جدید و معاصر برای آیندگان به بنا نیز اضافه می‌شود [۱۰]. تغییر کاربری سازگار جوامع، دولت‌ها و توسعه‌دهندگان را یاری می‌کند تا هزینه‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی ناشی از توسعه و گسترش شهرها را کاهش دهند [۲۱]. همچنین احیاء ابنیه تاریخی علاوه بر حفاظت از میراث فرهنگی، مزایای اجتماعی، اقتصادی و غیره برخوردار است. در این راستا نظریه پردازان عقیده دارد که تغییر کاربری سازگار منجر به بهره‌وری در مواد و منابع (پایداری زیست محیطی)، کاهش هزینه‌ها (پایداری اقتصادی) و حفاظت و نگهداری (پایداری اجتماعی - فرهنگی) می‌شود. تغییر کاربری سازگار در بناهای تاریخی و قدیمی به راهکاری برای حفاظت از منابع انرژی و استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، افزایش طول عمر ساختمان و کاهش تولید نخاله‌های ساختمانی تبدیل شده و زمینه لازم را برای پایداری

• کار جدید مانند افزودن الحاقات به آن مکان آنجا پذیرفتنی است که آن کار جدید اهمیت فرهنگی آن مکان را مبهم نکرده و از ارزش، تعبیر و تفسیر آن نگاهد. [۱۷]

همچنین بررسی دیدگاه صاحب نظران در رابطه با افزایش پایداری بافت‌های تاریخی در قالب چهار بعد عملکردی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی مطابق جدول ۱ می‌باشد:

عمومی، تویله در یک خانه یا بارانداز در کاروانسرا نباید حذف شود)

- جهت صرفه جویی در بسیاری از هزینه‌ها توصیه می‌شود کاربری جدید بیشترین مطابقت را با کاربری گذشته داشته باشد.
- در طرح مرمتی و احیاء تغییر کاربری‌ها از تکنیک‌ها و مصالح مشابه و سازگار با زمینه و محیط استفاده شود.
- مداخله جهت تغییر کاربری باید حداقل و برگشت پذیر باشد.

ارائه عملکرد مناسب با بافت تاریخی (برای مثال کاربری فرهنگی)

- ترکیب و اختلاط متعادل کاربری‌ها
- حفظ ارزش‌ها، اصالت و یکپارچگی بناهای تاریخی؛ زیرا بدون یکپارچگی، کیفیات رنگ، تناسبات و جزئیات کاربردی بنا از بین خواهد رفت [۱۱]، [۲۳]
- مدیریت تغییر، گذر زمان همواره با تغییر همراه است و تغییر یک عامل، موجب تغییر در دیگر عوامل وابسته را به دنبال دارد. در تغییر کاربری بناهای تاریخی، علاوه بر حفظ ارزش‌های تاریخی و خاطرات جمعی، آمادگی تغییر بعضی اجزا به منظور اضافه کردن اجزای جدید، برای انطباق با الگوهای نوین فعالیت، تکنولوژی‌های در حال توسعه و امکان زندگی مجدد در بنا از ضرورت‌ها می‌باشد. به عبارت دیگر، مدیریت تغییر و تعدیل باید همراه با حفظ گذشته، اضافه شدن مفاهیم جدید برای درک و گشایش موقعیت‌ها برای آیندگان باشد؛ زیرا بناها برای زنده ماندن نیازمند استفاده دائم می‌باشند.
- توجه به سازگاری معنایی، اگر کالبد و فعالیت اشتراک زیادی با هم داشته باشند اما معنا یا تصور ذهنی افراد از فعالیتی که در آن مکان صورت می‌پذیرد اشتراک کمی داشته باشد، جاگیری کارکردها در کالبد بنا موفق نخواهد بود. در واقع، هر چه میزان مطلوبیت کارکرد جدید بر اساس مولفه‌های مکان و نحوه رابطه آن‌ها سنجیده شود، میزان موفقیت در تغییر کاربری افزایش می‌یابد. [۲۴]

جدول ۱: بررسی دیدگاه صاحب نظران در رابطه با افزایش پایداری بافت‌های تاریخی

ابعاد پایداری	سیاست‌ها	صاحب نظران
عملکردی	توسعه مجدد زمین‌ها و بناهای متروکه	[۲۸, ۲۷, ۴]
	ایجاد تعادل میان حفاظت از ارزش‌های تاریخی و توسعه مجدد	
	تشویق و استفاده از کاربری مختلط	
	ارائه عملکردهای مناسب با شان بافت تاریخی (کاربری فرهنگی)	
	پیوستگی کامل میان فضای قدیم و جدید	
معاصرسازی عملکردهای تجاری		
اقتصادی	ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور جهت افزایش سطح درآمدزایی	[۲۷, ۲۶]
	ایجاد امکان بهره برداری اقتصادی از مکان به منظور هزینه‌های بلند مدت نگهداری و حفاظت از بناها و بافت تاریخی	
	ایجاد مراکز خرده فروشی و تفریحی جدید	
اجتماعی	درک حس زمان و مکان	[۲۵-۲۸-۲۹-۳۰-۳۱]
	ایجاد سرزندگی اجتماعی	
	افزایش نظارت و امنیت اجتماعی	
	تشویق شهروندان بومی به سکونت در بافت تاریخی و ارتقا شان اجتماعی آن‌ها	
	توجه به نقش فرهنگ و استفاده از ارزش‌های تاریخی در طراحی و توسعه مجدد	
زیست محیطی	استفاده حداقل از منابع تجدید شدنی و تجدیدناشدنی و بازیافت منابع در تغییر کاربری	[۴, ۲۸]
	حفاظت و ارتقاء کیفیت محیطی	
	استفاده از مصالح و سبک‌های معماری بومی در توسعه مجدد و تغییر کاربری‌ها	

با توجه به بررسی مطالعات پیشین و مبانی نظری پژوهش، شاخص‌های پایداری در تغییر کاربری بناهای تاریخی در پنج بعد اجتماعی، اقتصادی، عملکردی، کالبدی و زیست محیطی مطابق جدول ۲ ارائه شده است. در این میان، شاخص‌های میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی، میزان استفاده از تکنیک‌های ساخت و مصالح سازگار با زیست بوم، نوع و میزان تأثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن، میزان بهره برداری اقتصادی از بنا، میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی، میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی و میزان مداخله فیزیکی در بنا از مهم‌ترین شاخص‌ها در ادبیات نظری می‌باشند.

جدول ۲: شاخص‌های پایداری در تغییر کاربری بناهای تاریخی

۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان تغییرات قابل بازگشت و منعطف	
۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی	
۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان توجه به نوع مصالح ساختمانی	
۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان توجه به نوع تزیینات	
۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان توجه به نوع الگو معماری بنا	
۳	۱۱، ۲۳، [۲۷]	میزان مداخله فیزیکی در بنا	
۱	[۲۲]	میزان بهره‌وری از زمین	
۲	[۱۴]	میزان بهره‌وری از مصالح، مواد و منابع موجود	
۱	[۱۴]	میزان تولید نخاله‌های ساختمانی	
۱	[۱۴]	میزان تولید زباله و پسماند شهری	
۱	[۴]	میزان حفاظت از منابع انرژی و استفاده از انرژی تجدید پذیر	
۴	۱۱، ۴، [۲۷، ۲۳]	میزان استفاده از تکنیک‌های ساخت و مصالح سازگار با زیست‌بوم	

مواد و روش‌ها

این پژوهش از نوع آمیخته (کیفی-کمی)، کاربردی و دارای روش توصیفی-پیمایشی می‌باشد. شیوه جمع‌آوری داده‌ها، مطالعات اسنادی، مصاحبه عمیق، عکس برداری و مشاهده است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها، از سه مرحله (۱) نگاشت ادبیات موضوع، (۲) تدوین پرسشنامه بر مبنای اصول و شاخص‌های منتج از ادبیات نظری و (۳) تحلیل و مقایسه داده‌های مستخرج از مشاهده و پرسشنامه استفاده شده است. جامعه آماری در این پژوهش ۱۵ نفر از اساتید و کارشناسان معماری، شهرسازی، مرمت و میراث فرهنگی می‌باشند که پرسشنامه در اختیار آن‌ها قرار گرفته است و از آن‌ها خواسته

بعد پایداری	شاخص	منابع	تعداد تکرار
اجتماعی	میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی-فرهنگی	[۲۶، ۲۷]	۴
	میزان اضافه کردن ارزش فرهنگی-اجتماعی به بنا برای نسل آینده	[۳۰-۳۱]	۳
	میزان حفظ و تقویت حس زمان و مکان	[۲۵، ۲۲]	۲
	میزان سازگاری معنایی در کاربری قدیم و پیشنهادی	[۲۴]	۱
	میزان حفظ و تجدید خاطرات جمعی	[۲۷]	۳
	میزان تاثیر بر پویایی و سرزندگی اجتماعی بافت پیرامون بنا	[۲۸، ۲۲]	۳
	نوع و میزان تاثیر بر نظارت و امنیت اجتماعی	[۲۹-۳۰]	۲
اقتصادی	نوع و میزان تاثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن	[۲۵، ۲۹]	۳
	میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا	[۱۴]	۲
	میزان هزینه تامین زیرساخت‌ها	[۲۲]	۱
	میزان بهره‌برداری اقتصادی از بنا	[۲۷]	۱
عملکردی	میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی	[۲۵، ۲۷]	۴
	میزان تطبیق کاربری پیشنهادی با نیاز ساکنان محله	[۲۳]	۱
	میزان سازگاری نوع فعالیت جدید با نوع فعالیت قدیم	[۲۷]	۳
کالبدی	میزان تنوع و اختلاط فعالیت‌ها در بنا	[۲۷]	۳
	امکان حفظ ساختار و سازمان فضایی	[۲۷]	۳



تصویر ۱: موزه مردم شناسی



تصویر ۲: ساختمان شاه نشین



تصویر ۳: موزه اسباب بازی‌های قدیمی



تصویر ۴: ورودی جنوبی

شد تا با استفاده از طیف ۵ مرحله ای لیکرت (۱= خیلی ضعیف، ۲= ضعیف، ۳= متوسط، ۴= خوب، ۵= بسیارخوب) به هر کدام از شاخص‌ها و معیارها در خانه کاظمی به عنوان مورد مطالعاتی امتیاز بدهند.

معرفی نمونه مطالعاتی

سرای کاظمی در همسایگی غربی امامزاده یحیی، در منطقه ۱۲ شهرداری تهران، خیابان پانزده خرداد، محله امامزاده یحیی، کوچه ابوالقاسم شیرازی واقع شده است. قدمت این بنای تاریخی به اواخر دوره قاجار و اوایل دوره پهلوی اول برمی‌گردد. سبک معماری آن نیز سبک قاجاری (ترکیبی از معماری ایرانی و معماری مدرن) است. اجزاء و عناصر آن شامل: سه حیاط (بیرونی، اندرونی و حیاط خدمه)، راهروها، آب‌انبار و رخت‌شورخانه در زمین حیاط اندرونی، بادگیر، مطبخ، اصطبل، مهتابی در حیاط اندرونی، ایوان‌ها در حیاط خدمه و بخش شاه نشین می‌باشد.

این خانه تاریخی در سال ۱۳۷۹، با مساحت تقریبی ۲۰۳۳ مترمربع به ثبت ملی رسیده است. همچنین در بازه زمانی ۱۳۸۶-۱۳۹۰ توسط معاونت فنی و عمران منطقه ۱۲ شهرداری تهران، جهت تغییر کاربری از مسکونی به فرهنگی با عنوان خانه موزه تهران مورد مرمت و احیاء قرار گرفت. در حال حاضر در این بنا فضاهای زیر وجود دارد: ۱- نگارخانه (در اتاق‌های پشت بام)، ۲- موزه مردم شناسی (در طبقه زیرزمین با ماکت و عروسک‌های مشاغل مردم تهران در ۱۵۰ سال قبل)، ۳- تالار مشاهیر و تماشاخانه (ساختمان شاه نشین)، کتابخانه تخصصی تهران شناسی و موزه اسباب بازی‌های قدیمی کودکان ایرانی (در رختشورخانه در زمین حیاط اندرونی) است.

یافته‌ها

برای تحلیل یافته‌ها، در این بخش نتایج حاصل از مصاحبه با کارشناسان در جدول شماره ۳ مورد تحلیل قرار گرفته است. مطالعات میدانی و مشاهده نشان می‌دهد ویژگی‌ها و اصول معماری همانند الگو معماری، مصالح ساختمانی، تزئینات و غیره به عنوان ارزش‌های تاریخی - فرهنگی این بنای تاریخی پس از مرمت نیز حفظ و تقویت شده‌اند. همچنین میزان مداخله فیزیکی در حداقل ممکن و منجر به حفظ ساختار و سازمان فضایی شده است؛ به طوری که تغییرات شامل اضافه شدن مبلمان، المان، بازشوهای درونی و غیره است که این تغییرات منعطف و قابل بازگشت می‌باشد. همچنین، اصول معماری سلسله مراتب فضایی، حریمیت، تقارن، الگو معماری درون‌گرایی و غیره به عنوان ارزش‌های تاریخی حفظ و تقویت شده‌اند. جهت مرمت کالبد نیز از مصالح سازگار با بوم استفاده شده است. تزریق فعالیت موزه مردم‌شناسی، نگارخانه، گالری موسیقی، تماشاخانه و غیره منجر به درک حس زمان و مکان، تداعی خاطرات گذشته برای گروه میانسال و سالمند، آموزش تاریخ، فرهنگ و سبک زندگی گذشته به نسل جدید و آینده، جذب جمعیت و ارتقا سرزندگی اجتماعی شده است. همچنین کاربری فرهنگی با زمینه تاریخی دارای سازگاری و مطلوبیت می‌باشد؛ اما سودآوری اقتصادی آن صرفاً هزینه بلیط ورودی را شامل می‌شود. که این مسئله منجر به بهره‌برداری اقتصادی پایین از بنا شده است. به طور کلی، استفاده مجدد از بنای میان‌افزا در بافت مرکزی، با بهره‌وری از زمین، مواد و مصالح موجود، کم‌شدن هزینه تامین زیرساخت (به دلیل وجود داشتن زیرساخت‌ها) و حفظ محیط زیست همراه می‌باشد. در خانه کاظمیان نیز از مواد و مصالح موجود استفاده و محیط طبیعی آن شامل فضای سبز، عنصر آب و آسایش اقلیمی موجود حفظ و تقویت شده‌اند.

جدول ۳: یافته‌های حاصل از مصاحبه با کارشناسان در مورد بعد اجتماعی و اقتصادی خانه کاظمیان

بعد	شاخص	میزان ارزیابی																						
اجتماعی	میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی	متوسط-زیاد (۳.۵)																						
	میزان اضافه کردن ارزش فرهنگی- اجتماعی به بنا برای نسل آینده	متوسط (۳)																						
	میزان حفظ و تقویت حس زمان و مکان	متوسط (۳)																						
	میزان سازگاری معنایی	متوسط (۳)																						
	میزان حفظ و تجدید خاطرات جمعی	زیاد (۴)																						
	میزان تأثیر بر پویایی و سرزندگی اجتماعی بافت پیرامون بنا	زیاد (۴)																						
	نوع و میزان تأثیر بر نظارت و امنیت اجتماعی	کم (۲)																						
	نوع و میزان تأثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن	متوسط-زیاد (۳.۵)																						
	میزان تأثیر تغییر کاربری بر رضایت اجتماعی ساکنان بافت پیرامون	متوسط (۳)																						
	میزان تأثیر تغییر کاربری بر عدالت اجتماعی	متوسط-کم (۲.۵)																						
<table border="1"> <caption>میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی</caption> <thead> <tr> <th>شاخص</th> <th>میزان</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>میزان اضافه کردن ارزش فرهنگی- اجتماعی به بنا برای نسل آینده</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان حفظ و تقویت حس زمان و مکان</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان سازگاری معنایی</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان حفظ و تجدید خاطرات جمعی</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تأثیر بر پویایی و سرزندگی اجتماعی بافت پیرامون بنا</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>نوع و میزان تأثیر بر نظارت و امنیت اجتماعی</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>نوع و میزان تأثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>میزان تأثیر تغییر کاربری بر رضایت اجتماعی ساکنان بافت پیرامون</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تأثیر تغییر کاربری بر عدالت اجتماعی</td> <td>2.5</td> </tr> </tbody> </table>			شاخص	میزان	میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی	3.5	میزان اضافه کردن ارزش فرهنگی- اجتماعی به بنا برای نسل آینده	3.0	میزان حفظ و تقویت حس زمان و مکان	3.0	میزان سازگاری معنایی	3.0	میزان حفظ و تجدید خاطرات جمعی	4.0	میزان تأثیر بر پویایی و سرزندگی اجتماعی بافت پیرامون بنا	4.0	نوع و میزان تأثیر بر نظارت و امنیت اجتماعی	2.0	نوع و میزان تأثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن	3.5	میزان تأثیر تغییر کاربری بر رضایت اجتماعی ساکنان بافت پیرامون	3.0	میزان تأثیر تغییر کاربری بر عدالت اجتماعی	2.5
شاخص	میزان																							
میزان تغییر در ارزش‌های تاریخی- فرهنگی	3.5																							
میزان اضافه کردن ارزش فرهنگی- اجتماعی به بنا برای نسل آینده	3.0																							
میزان حفظ و تقویت حس زمان و مکان	3.0																							
میزان سازگاری معنایی	3.0																							
میزان حفظ و تجدید خاطرات جمعی	4.0																							
میزان تأثیر بر پویایی و سرزندگی اجتماعی بافت پیرامون بنا	4.0																							
نوع و میزان تأثیر بر نظارت و امنیت اجتماعی	2.0																							
نوع و میزان تأثیر بر سکونت در بافت تاریخی و شان اجتماعی ساکنان آن	3.5																							
میزان تأثیر تغییر کاربری بر رضایت اجتماعی ساکنان بافت پیرامون	3.0																							
میزان تأثیر تغییر کاربری بر عدالت اجتماعی	2.5																							
اقتصادی	میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا	متوسط-زیاد (۳.۵)																						
	میزان هزینه تامین زیرساخت‌ها	متوسط-زیاد (۳.۵)																						
	میزان بهره برداری اقتصادی از بنا	کم (۲)																						
	میزان تأثیر تغییر کاربری بر رشد و رونق اقتصادی	کم (۲)																						
<table border="1"> <caption>میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا</caption> <thead> <tr> <th>شاخص</th> <th>میزان</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>میزان بهره برداری اقتصادی از بنا</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>میزان هزینه تامین زیرساخت‌ها</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>میزان تأثیر تغییر کاربری بر رشد و رونق اقتصادی</td> <td>3.5</td> </tr> </tbody> </table>			شاخص	میزان	میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا	2.0	میزان بهره برداری اقتصادی از بنا	2.0	میزان هزینه تامین زیرساخت‌ها	3.5	میزان تأثیر تغییر کاربری بر رشد و رونق اقتصادی	3.5												
شاخص	میزان																							
میزان هزینه نگهداری و حفاظت از بنا	2.0																							
میزان بهره برداری اقتصادی از بنا	2.0																							
میزان هزینه تامین زیرساخت‌ها	3.5																							
میزان تأثیر تغییر کاربری بر رشد و رونق اقتصادی	3.5																							

جدول ۴: یافته‌های حاصل از مصاحبه با کارشناسان در مورد بعد عملکردی و کالبدی خانه کاظمیان

بعد	شاخص	میزان ارزیابی																
عملکردی	میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی	متوسط (۳)																
	میزان تطبیق کاربری پیشنهادی با نیاز ساکنان محله	متوسط (۳)																
	میزان سازگاری نوع فعالیت جدید با نوع فعالیت قدیم	کم (۲)																
	میزان تنوع و اختلاط فعالیت‌ها در بنا	متوسط (۳)																
<table border="1"> <caption>Data for Bar Chart 1</caption> <thead> <tr> <th>شاخص</th> <th>میزان</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تطبیق کاربری پیشنهادی با نیاز ساکنان محله</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>میزان سازگاری نوع فعالیت جدید با نوع فعالیت قدیم</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تنوع و اختلاط فعالیت‌ها در بنا</td> <td>3.0</td> </tr> </tbody> </table>			شاخص	میزان	میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی	3.0	میزان تطبیق کاربری پیشنهادی با نیاز ساکنان محله	2.0	میزان سازگاری نوع فعالیت جدید با نوع فعالیت قدیم	3.0	میزان تنوع و اختلاط فعالیت‌ها در بنا	3.0						
شاخص	میزان																	
میزان سازگاری عملکرد و فعالیت پیشنهادی با بافت و زمینه تاریخی	3.0																	
میزان تطبیق کاربری پیشنهادی با نیاز ساکنان محله	2.0																	
میزان سازگاری نوع فعالیت جدید با نوع فعالیت قدیم	3.0																	
میزان تنوع و اختلاط فعالیت‌ها در بنا	3.0																	
کالبدی	امکان حفظ ساختار و سازمان فضایی	متوسط (۳)																
	میزان تغییرات قابل بازگشت و منعطف	متوسط (۳)																
	میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی	متوسط (۳)																
	میزان توجه به نوع مصالح ساختمانی	زیاد (۴)																
	میزان توجه به نوع تزئینات	متوسط (۳)																
	میزان توجه به نوع الگو معماری بنا	زیاد (۴)																
	میزان مداخله فیزیکی در بنا	متوسط (۳)																
<table border="1"> <caption>Data for Bar Chart 2</caption> <thead> <tr> <th>شاخص</th> <th>میزان</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>امکان حفظ ساختار و سازمان فضایی</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تغییرات قابل بازگشت و منعطف</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان توجه به نوع مصالح ساختمانی</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>میزان توجه به نوع تزئینات</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان توجه به نوع الگو معماری بنا</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>میزان مداخله فیزیکی در بنا</td> <td>3.0</td> </tr> </tbody> </table>			شاخص	میزان	امکان حفظ ساختار و سازمان فضایی	3.0	میزان تغییرات قابل بازگشت و منعطف	4.0	میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی	3.0	میزان توجه به نوع مصالح ساختمانی	4.0	میزان توجه به نوع تزئینات	3.0	میزان توجه به نوع الگو معماری بنا	3.0	میزان مداخله فیزیکی در بنا	3.0
شاخص	میزان																	
امکان حفظ ساختار و سازمان فضایی	3.0																	
میزان تغییرات قابل بازگشت و منعطف	4.0																	
میزان تطابق کاربری پیشنهادی با ظرفیت و محدودیت‌های کالبدی	3.0																	
میزان توجه به نوع مصالح ساختمانی	4.0																	
میزان توجه به نوع تزئینات	3.0																	
میزان توجه به نوع الگو معماری بنا	3.0																	
میزان مداخله فیزیکی در بنا	3.0																	

جدول ۵: یافته‌های حاصل از مصاحبه با کارشناسان در مورد بعد زیست محیطی و مدیریتی خانه کاظمیان

بعد	شاخص	میزان ارزیابی
زیست محیطی	میزان بهره وری از زمین	متوسط (۳)
	میزان بهره وری از مصالح، مواد و منابع موجود	متوسط (۳)
	میزان تولید نکردن نخاله های ساختمانی	متوسط (۳)
	میزان تولید نکردن زباله و پسماند شهری	کم (۲)
	میزان حفاظت از منابع انرژی و استفاده از انرژی تجدید پذیر	کم (۲)
	میزان استفاده از تکنیک های ساخت و مصالح سازگار با زیست بوم	متوسط (۳)
	توجه به حفاظت محیط زیست در تغییر کاربری	متوسط (۳)
<p>میزان بهره وری از زمین، مصالح، مواد و منابع موجود، میزان تولید نخاله های ساختمانی، میزان تولید نکردن زباله و پسماند شهری، میزان حفاظت از منابع انرژی و استفاده از انرژی تجدید پذیر، میزان استفاده از تکنیک های ساخت و مصالح سازگار با زیست بوم، توجه به حفاظت محیط زیست در تغییر کاربری</p>		
مدیریتی	تزریق کاربری‌ها با توجه به مبانی نظری، اصول و ضوابط و مقررات در مقیاس جهانی و محلی	متوسط (۳)
	میزان مدیریت تغییر بنا (مدیریت تغییر و تعدیل باید همراه با حفظ گذشته، اضافه شدن مفاهیم جدید برای درک و گشایش موقعیت‌ها برای آیندگان باشد)	متوسط (۳)
<p>تزریق کاربری‌ها با توجه به مبانی نظری، اصول و ضوابط و مقررات در مقیاس جهانی و محلی، میزان مدیریت تغییر بنا (مدیریت تغییر و تعدیل باید همراه با حفظ گذشته، اضافه شدن مفاهیم جدید برای درک و گشایش موقعیت‌ها برای آیندگان باشد)</p>		

نتیجه گیری

با توجه به مطالعات و بررسی‌ها، استفاده مجدد از بناهای تاریخی متروکه و غیرفعال و تزریق فعالیت به آن‌ها یکی از توسعه میان افزا منجر به هزینه کمتر در تامین زیرساخت‌ها، بهره وری از زمین و حفظ منابع موجود برای نسل‌های آتی، جلوگیری از رشد و گسترش افقی و پراکندگی شهری و غیره را سبب می‌شود. بنابراین استفاده مجدد و تغییر کاربری خانه‌های تاریخی به طور کلی در راستای پایداری و توسعه پایدار شهری می‌باشد؛ اما این‌که چقدر احیاء و تغییر کاربری یک بنای تاریخی در مسیر توسعه پایدار قرار گرفته است، با توجه به شاخص‌های پایداری ابنیه و بافت‌های تاریخی و نوع و میزان پیامدها و اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی آن در مقیاس بنا و بافت بستگی دارد. جهت پایداری ابنیه تاریخی در استفاده مجدد، توجه به ظرفیت‌ها و محدودیت‌های بنا و بافت پیرامونی، حفظ اصالت، یکپارچگی، منزلت و ارزش‌های تاریخی به وسیله توجه به اصول معماری بنا، مصالح و تزئینات آن، تغییرات منعطف و قابل بازگشت، حفظ ساختار و سازمان فضایی بنا، سازگاری کاربری پیشنهادی با بافت تاریخی و کاربری پیشین، توجه به نیاز ساکنان بافت پیرامون، تشویق به سکونت در بافت تاریخی، سودآوری اقتصادی، اثرات زیست محیطی و غیره از شاخص‌های با اهمیت بالا می‌باشد.

مطابق جدول ۴ و شکل ۳ می‌توان گفت، به ترتیب ابعاد کالبدی (۳.۲)، اجتماعی (۳.۱۵)، مدیریتی (۳)، عملکردی (۲.۷۵)، اقتصادی (۲.۷۵) و زیست محیطی (۲.۷۱) در مسیر توسعه پایدار قرار دارند و پایداری محیطی خانه کاظمیان در اثر تغییر کاربری در سطح متوسط و نسبتاً مطلوب می‌باشد. طرح احیاء و تغییر کاربری خانه کاظمی صرفاً به کاربری فرهنگی با فعالیت‌های موزه، گالری و نگارخانه صرفه و رونق اقتصادی قابل انتظاری را به دنبال نداشته است؛ به طوری که هزینه نگهداری و حفاظت از آن در مقایسه با کسب درآمد و بهره برداری اقتصادی از آن بیشتر است. این موضوع منجر به پایدار اقتصادی پایین شده است. همچنین اختلاط کاربری در این بنا در سطح پایین ارزیابی شده است. از طرفی، بنابر نظر

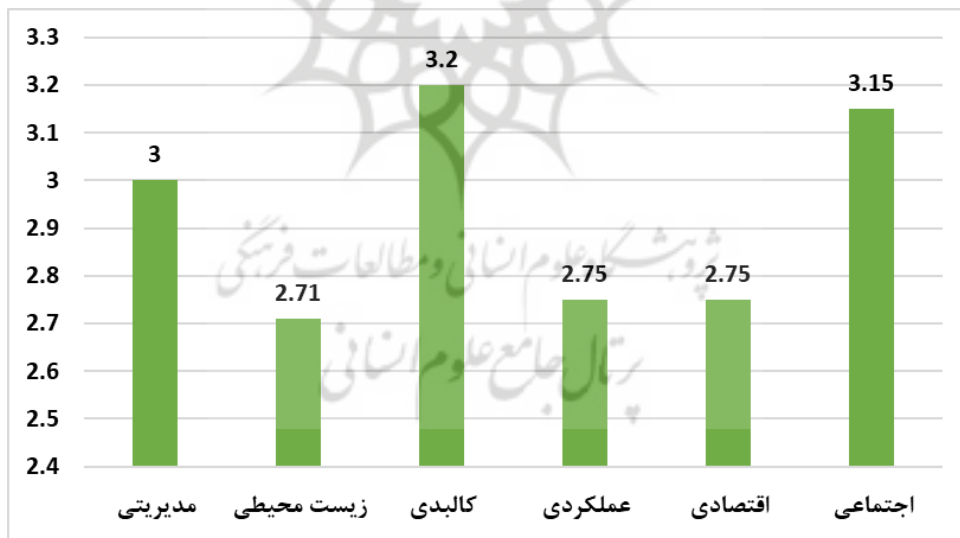
راه‌حل‌های حفاظت و پایداری بناهای تاریخی می‌باشد. همچنین استفاده مجدد از بناهای میان افزا یا توسعه میان افزا و درونی نیز با اهداف توسعه پایدار هم راستا می‌باشد؛ زیرا کارشناسان میزان تطبیق این تغییر کاربری با نیاز ساکنین محلی و رضایت اجتماعی آن‌ها در سطح متوسط می‌باشد. بنابراین، به نظر می‌رسد تزریق فعالیت‌های دیگر با توجه به نیاز ساکنان، وجود کاربری‌های عمومی همچون اماکن مذهبی و صرفه اقتصادی همانند گردشگری- پذیرایی (بوم گردی‌ها)، تجاری (کافه و رستوران سنتی)، آموزشی (کلاس‌های آموزشی) و غیره می‌تواند موجب افزایش تنوع و اختلاط کاربری و فعالیت و بازگشت سرمایه شود. بدین صورت پایداری عملکردی، اجتماعی و اقتصادی آن افزایش می‌یابد. در بعد کالبدی می‌توان گفت میزان مداخله فیزیکی در سطح متوسط و مداخلات صورت گرفته منجر به تغییر ساختار و سازمان فضایی نشده است؛ بلکه اضافه کردن الحاقات و تغییرات آن با توجه به فعالیت‌های جدید منعطف و قابلیت بازگشت به کاربری و کالبد پیشین خود را دارد. همچنین یکپارچگی آن را حفظ کرده است. مرمت و بازسازی این خانه با توجه به مصالح ساختمانی پیشین و بومی، نوع الگو و سبک معماری پیشین (حیاط مرکز و دورن گرا) و تزئینات و نقوش سابق منجر به حفظ اصالت، ارزش‌های تاریخی، زیبایی بصری و هویت آن شده است. از این رو کارشناسان تاثیر تغییر کاربری و احیاء این بنا بر کالبد را در سطح بالا ارزیابی کرده‌اند. بنابراین پایداری کالبد آن در سطح مطلوبی قرار دارد. در بعد زیست محیطی، استفاده بهینه از زمین موجود در بافت درونی شهر، مواد و مصالح موجود، حفاظت از منابع زیست محیطی را منجر شده است. همچنین نوع کاربری پیشنهادی (فرهنگی) با تولید و افزایش حجم زباله همراه نمی‌باشد؛ اما تخریب آن در مرور زمان و مرمت آن با تولید نخاله شهری همراه بوده است. همچنین در حال حاضر از انرژی‌های تجدیدپذیر در آن استفاده نمی‌شود. به همین دلیل پایداری زیست محیطی را نیز می‌توان در سطح متوسط ارزیابی کرد. به طور کلی می‌توان پیامدهای این تغییر کاربری را موارد زیر دانست: حفاظت از بنای تاریخی با احیاء و تغییر کاربری آن به کاربری فرهنگی،

مرکز شهر، عدم تأثیر بر تشویق ساکنان بومی به ماندن و عدم افزایش شان اجتماعی ساکنان بافت قدیمی و مرکزی تهران؛ البته ناگفته نماند که مرمت، احیاء و تغییر کاربری صرفاً یک بنا در بافت تاریخی نمی‌تواند تأثیر بالا و بسزایی در تشویق ساکنان بومی، افزایش قیمت زمین و مسکن و شان اجتماعی ساکنان داشته باشد؛ بلکه می‌تواند به عنوان موتور محرک توسعه منجر به باز توسعه بناها و اراضی پیرامونی شود.

بهره‌وری از زمین، توسعه درونی و میان‌افزا به جای توسعه به سمت بیرون، یادآوری خاطرات جمعی، آداب و رسوم و سبک زندگی دوران گذشته در تهران برای شهروندان، بهبود منظر شهری، افزایش حضورپذیری، سرزندگی اجتماعی و پویایی در محله امامزاده یحیی، ایجاد موتور محرک توسعه در آینده، شکل‌گیری بستی جهت بهره‌برداری و رونق اقتصادی، افزایش عبور و مرور و وسایل نقلیه و آلودگی هوا در

جدول ۶: میزان پایداری خانه کاظمیان در ابعاد مختلف

میزان ارزیابی	بعد
۳.۱۵	اجتماعی
۲.۷۵	اقتصادی
۲.۷۵	عملکردی
۳.۲	کالبدی
۲.۷۱	زیست محیطی
۳	مدیریتی



شکل ۲: میزان پایداری خانه کاظمیان در ابعاد مختلف از نظر متخصصان

بازگشت، سازماندهی مجدد عمده فضاهای داخلی بنا، ارتقای خدمات و یا مرمت جزئی باشد به گونه‌ای فقط کاربری تغییر کند، در گذر زمان ارزش اقتصادی و کارکردی خود را از دست ندهد به گونه‌ای که بتواند نیازهای مالکان و کاربران را رفع

بنابراین برای ایجاد پایداری در ابنیه تاریخی و حرکت در مسیر توسعه پایدار باید به مواردی همچون: همچون تغییر کاربری سازگار که در بردارنده نکات مهمی مثل حفظ ارزش‌های تاریخی-فرهنگی کالبد بنا، تغییرات انعطاف‌پذیر و قابل

نماید، ایجاد تغییر به دور از محدود کردن ارزش‌های معتبر میراثی، علاوه بر حفظ ارزش‌های بنا، یک لایه ارزش جدید و معاصر برای آیندگان به بنا نیز اضافه شود، توجه به ارزش‌های اجتماعی، زیست محیطی و ارزش‌های بازار توجه ویژه شود.

تشکر و قدردانی: نویسندگان از سرکار خانم مینا مرادی، کارشناس گردشگری در منطقه ۱۲ شهرداری تهران جهت همکاری در جمع‌آوری داده‌ها و بازدید از سرای کاظمی کمال تشکر را دارند.

تاییدیه اخلاقی: موردی از سوی نویسندگان بیان نشده است.
تعارض منافع: موردی از سوی نویسندگان بیان نشده است.
سهم نویسندگان: فاطمه کریمی (نویسنده اول)، نگارنده مقدمه/پژوهشگر اصلی/تحلیلگر آماری (۴۰٪)؛ سمانه جلیلی صدرآباد (نویسنده دوم) (۳۵٪) روش شناسی/پژوهشگر اصلی و فاطمه برجی (نویسنده سوم) پژوهشگر اصلی/نگارنده بحث (۲۵٪).

منابع مالی: موردی از سوی نویسندگان بیان نشده است.



- <https://doi.org/10.1080/13549839.2011.631990>
- 8- Hosseini Jonbazi, F., sobhani, N. Evaluation of Urban Land Sustainable Development (Case Study: Sabzevar). *Urban Management Studies*, 2016 Feb 20;7(24):100-110. [Persian] Available from: https://ums.srbiau.ac.ir/article_9402_0.html?lang=en
 - 9- Samadzadehyazdi S, Ansari M, Bemanian M. Environment Sustainability through Adaptive Reuse (Case Study: Industrial Heritage of Iran). *Naqshejahan*. 2019 Mar 10;9(1):67-77. [Persian] <https://dorl.net/dor/20.1001.1.23224991.1398.9.1.2.1>
 - 10- Podmore J. (Re) reading the 'loft living'habitus in Montreal's inner city. *International Journal of Urban and Regional Research*. 1998 Jun;22(2):283-302. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00140>
 - 11- Vahidi Borji, Goldis, Nourian, Farshad, Azizi, Mohammad Mehdi. (2017). Identifying the causes of non-realization of proposed uses in urban development projects in Iran using contextual theory. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 22 (1), 5-14. doi: 10.22059 / jfaup.2017.62261. [12] Jafari, Firooz, Moazani, Mehdi, Badli, Ahad. (1399). The future of urban land use change research in Tabriz metropolis. *Spatial Planning*, 10 (2), 1-22. doi: 10.22108 / spp1.2019.114581.1329
 - 12- Koomen E, Stillwell JCH, Bakema A, Scholten HJ. *Modelling Land-use change; Progress and Applications*. Dordrecht: Springer, 2007. (GeoJournal). <https://doi.org/10.1007/978-1-4020-5642-2>
 - 13- Godschalk DR. Land use planning challenges: Coping with conflicts in visions of sustainable development and livable communities. *Journal of the American Planning Association*. 2004 Mar 31;70(1):5-13. <https://doi.org/10.1080/01944360408976334>
 - 1- Ifko S. Comprehensive management of industrial heritage sites as a basis for sustainable regeneration. *Procedia engineering*. 2016 Jan 1; 161:2040-5. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.08.800>
 - 2- Bonenberg W, Kapliński O. The architect and the paradigms of sustainable development: A review of dilemmas. *Sustainability*. 2018 Jan;10(1):100. <https://doi.org/10.3390/su10010100>
 - 3- Meshkini, A., Borhani, K., Shabanzade Namini, R. Analysis of the Effects of Land Use on the Stability of Urban Neighborhoods (Case Study: Region 1 District 14, Tehran). *Human Geography Research*, 2018; 50(2): 249-262. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2016.57237>
 - 4- Pendlebury J. The modern historic city: Evolving ideas in mid-20th-century Britain. *Journal of Urban Design*. 2005 Jun 1;10(2):253-73. <https://doi.org/10.1080/13574200500087152>
 - 5- Nasser N. Planning for urban heritage places: reconciling conservation, tourism, and sustainable development. *Journal of planning literature*. 2003 May;17(4):467-79. <https://doi.org/10.1177/0885412203017004001>
 - 6- Stubbs M. Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment. *Planning Practice & Research*. 2004 Aug 1;19(3):285-305. <https://doi.org/10.1080/0269745042000323229>
 - 7- Davidson KM, Kellett J, Wilson L, Pullen S. Assessing urban sustainability from a social democratic perspective: a thematic approach. *Local Environment*. 2012 Jan 1;17(1):57-73.

- approach. *Sustainable Cities and Society*. 2016 Oct 1; 26:91-8. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2016.05.017>
- 22- Rodrigues C, Freire F. Adaptive reuse of buildings: Eco-efficiency assessment of retrofit strategies for alternative uses of an historic building. *Journal of Cleaner Production*. 2017 Jul 20; 157:94-105. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.04.104>
- 23- Mondegari, K., Mohammadi, M. The role of meaning in determining the properties of compatible function with historic ruins., 2012; 2(2): 99-110. <https://doi.org/20.1001.1.26453711.1391.2.2.7.9>
- 24- Vehbi BO, Hoşkara ŞÖ. A model for measuring the sustainability level of historic urban quarters. *European Planning Studies*. 2009 May 1;17(5):715-39. <https://doi.org/10.1080/09654310902778201>
- 25- Oktay B. A Model for Measuring the Sustainability of Historic Urban Quarters: Comparative Case Studies of Kyrenia and Famagusta in North Cyprus. PhD diss., Eastern Mediterranean University. 2005. <https://doi.org/10.1080/09654310902778201>
- 26- Izadi A, Nasekhian S, Mohammadi M. Explaining of the Conceptual Framework for Sustainable Regeneration of Historical Fabric (Reviewing Documents, Statements and Regeneration Charters). *Parseh J Archaeol Stud*. 2019; 2 (6) :161-177. <https://doi.org/10.30699/PJAS.2.6.161>
- 27- Roberts P, Sykes H, editors. *Urban regeneration: a handbook*. Sage, 1999 Dec 20.
- 28- Kearns, G. and Philo, C., editors, 1993: *Selling places. The city as cultural capital, past and present*. Oxford: Pergamon Press. x + 316 pp. £58.00 cloth, f22.95 paper. ISBN: 0 08 041385 4. <https://doi.org/10.1177/030913259401800312>
- 14- Ababneh, A, Al-Saad,S, Al-Shorman, A, Kharou, R. (2018). Land Use Change at the Historical Tourist Attractions of Umm Qais, Jordan: GIS and Markov Chain Analyses, *International Journal of Historical Archaeology* 23(4):1-25. DOI:10.1007/s10761-018-0464-3
- 15- Qarabgloo, Minoo, Nejad Ebrahimi, Ahad and Ardabilchi, Ilqar. (1398). Intermediate architecture; An interdisciplinary approach to design in texture, Historical; Case study: Constitutional commercial complex in the historical context of Tabriz Bazaar. *Garden of Nazar*, 16 (76,) 57-68. <https://doi.org/10.22034/BAGH.2019.142666.3713>
- 16- Hanachi, P., Fadaei Nezhad, S. A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va ShahrSazi*, 2011; 3(46): 15-26, <https://doi.org/20.1001.1.22286020.1390.3.4.6.2.6>
- 17- Doratli N, Hoskara SO, Fasli M. An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled City of Nicosia, North Cyprus. *Cities*. 2004 Aug 1;21(4):329-42. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2004.04.009>
- 18- Tiesdell, S., Taner, O. & Tim, H. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. London: Architectural Press. <https://doi.org/10.4324/9780080516271>
- 19- Häkkinen T. Assessment of indicators for sustainable urban construction. *Civil Engineering and Environmental Systems*. 2007 Dec 1;24(4):247-59. <https://doi.org/10.1080/10286600701315880>
- 20- Bullen PA, Love PE. Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural survey*. 2011 Nov 8. <https://doi.org/10.1108/02630801111182439>
- 21- Mısırlısoy D, Günçe K. Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic

29- Larkham P. Conservation and the City. Routledge; 2002 Mar 11.

30- Elsorady DA. Assessment of the compatibility of new uses for heritage buildings: The example of Alexandria National Museum, Alexandria, Egypt. Journal of Cultural Heritage. 2014 Sep 1;15(5):511-21.
<https://doi.org/10.1016/j.culher.2013.10.011>

