
Multi-criteria Decision Making for Adaptive Reuse of Nima Yooshij's house in Tehran

Rana Tootoonchi ¹, Sadra Moradi ², Somayeh Fadaei Nezhad Bahramjerdi ^{3*}

1. M.A. of Restoration and Revitalization of Historic Fabric and Monuments, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Iran.

2. PhD Candidate of Restoration and Revitalization of Historic Fabric and Monuments, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Iran.

3. Associate Professor of Architectural and Urban Heritage Conservation, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

There is a strong argument among conservation architects that the concept of heritage itself means using the past for present and future needs. Hence, the adaptive reuse of heritage buildings has become one of the most important goals of conservation. Reuse planning requires solving complex problems and deciding how to preserve valuable tangible and intangible features while meeting the current needs of society. To solve these problems, researchers have chosen several methods to reuse architectural heritage. However, in Iran, especially by government agencies in charge of protection, these methods have not been well studied and introduced. Therefore, the present study has investigated the multi-criteria decision-making method to find the most appropriate function in the reuse process by studying the case of Nima Yooshij's house in Tehran. The research method is qualitative when reviewing the literature of the subject and studying the case, which has been done through interviews with experts and library and field studies. A quantitative approach was adopted using questionnaires and Expert Choice software for evaluation of the proposed criteria and alternatives. This research indicates that the conservation of heritage values and increasing the lifespan and durability are the most important criteria that should be considered when choosing a new function for Nima Yooshij's house. Also, according to the evaluations, it was determined that the most suitable use for this building is house-museum. Also, the results show that using this heritage building as a house-museum leads to the fulfillment of economic and environmental criteria to the least extent. According to the case study, this research indicates that multi-criteria decision-making method can help conservation architects

as an optimal tool in adaptive reuse of heritage buildings. Based on the opinions of experts, "Nima Gallery Cafe", "Nima Book House" and "Nima House Museum" have been introduced as three proposed alternatives for reusing this house. Regarding a multi-criteria decision-making method based on cultural, architectural, social, economic, and environmental factors, the "Gallery-Cafe," the "Book House," and the "House Museum" scored 6.10, 6.66, and 7.38 of 10, respectively. As a result, among the proposed options, "Nima House Museum" is the most suitable use for this heritage house. According to the analysis of questionnaires regarding the cultural and architectural criteria, this new purpose will preserve its authenticity and is the most compatible option with Nima Yooshij's house with the least intervention measures. In addition, the use of the museum house is more suitable in terms of "social criteria" due to providing services to the community, helping to participate and raising awareness, and increasing the level of interaction between different segments of society compared to two other alternatives. However, the results show that the use of the museum house is less effective in terms of economic and environmental criteria. Eventually, based on the evaluations, this option will keep tangible and intangible heritage alive and indicate contemporary ideas and approaches to adaptive reuse. This house will narrate Nima's life in Tehran, his literary identity, and the socio-artistic activities of his lovers from the past to the future.

Keywords: Adaptive Reuse, Cultural Heritage, Conservation, NimaYooshij, Multi-criteria Decision Making.

* Corresponding author. E-mail: sarafadaei@ut.ac.ir



کاربست روش تصمیم‌گیری چندمعیاره در تعیین کاربری خانه نیما یوشیج در تهران

رعنا توتونچی^۱، صدرا مرادی^۲، سمیه فدائی نژاد بهرام‌جردی^{۳*}

^۱ کارشناسی ارشد مرمت آبنیه و بافت‌های تاریخی، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

^۲ دانشجوی دکترای مرمت آبنیه و بافت‌های تاریخی، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

^۳ دانشیار گروه مرمت، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۱/۲۰، تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۲۳)

چکیده

استدلالی قوی میان حفاظت‌گران شایع است که مفهوم میراث فرهنگی خود به معنای استفاده از گذشته برای نیازهای حال و آینده است. از این رو، استفاده مجدد از بناهای تاریخی به یکی از اهداف مهم دانش حفاظت بدل شده است. برنامه‌ریزی استفاده مجدد مستلزم حل مسائل پیچیده و تصمیم‌گیری درباره چگونگی حفظ خصیصه‌های ارزشمند فرهنگی ملموس و ناملموس در تعیین تأمین نیازهای روز جامعه است. برای حل این چالش‌ها پژوهشگران روش‌های متعددی را در راستای انطباق کاربری با آثار میراث معماری برگزیده‌اند. با این حال در ایران، به‌ویژه توسط نهادهای دولتی متصدی حفاظت، این روش‌ها به خوبی مطالعه و معرفی نشده‌اند. از این رو، پژوهش حاضر روش تصمیم‌گیری چندمعیاره را برای انتخاب مناسب‌ترین کاربری در فرآیند استفاده مجدد تطبیقی با مطالعه روی نمونه موردی خانه نیما یوشیج در شهر تهران مورد بررسی قرار داده است. روش این پژوهش، در مرحله بررسی ادبیات موضوع و شناخت نمونه موردی، کیفی است که از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. در مرحله ارزیابی معیارها و گزینه‌های پیشنهادی نیز رویکرد کمی اتخاذ و از ابزار پرسشنامه و نرم‌افزار Expert Choice استفاده شده است. نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهند که روش تصمیم‌گیری چندمعیاره به‌عنوان ابزاری بهینه می‌تواند در استفاده مجدد بناهای تاریخی به حفاظت‌گران کمک شایانی کند. گزینه‌های «کافه-گالری نیما»، «خانه-کتاب نیما» و «خانه-موزه نیما» به‌عنوان سه گزینه پیشنهادی استفاده مجدد از خانه نیما، بر مبنای آرای متخصصان معرفی گردیده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهند که با تکیه بر روش تصمیم‌گیری چندمعیاره و مبتنی بر معیارهای فرهنگی، معماری، اجتماعی، اقتصادی و محیطی از میان گزینه‌های پیشنهادی، «خانه-موزه نیما» منطبق‌ترین کاربری برای این خانه تاریخی است.

واژگان کلیدی

میراث فرهنگی، استفاده مجدد تطبیقی، تغییر کاربری، نیما یوشیج، تصمیم‌گیری چندمعیاره.

متخصصان، مسئولان دولتی و مالکان این ابنیه واجد ارزش کمک می‌کند تا با نگاهی جامع و با در نظر گرفتن تمامی عوامل تأثیرگذار، مناسب‌ترین تصمیم را در مورد کاربری جدید بناهای تاریخی گیرند.

۱. استفاده مجدد تطبیقی از میراث

عدم اتصال بناهای تاریخی به چرخه زندگی امروزی به وسیله تعریف کاربری‌های مناسب از عوامل اصلی تخریب و حذف میراث فرهنگی است. از این رو، موضوع «کاربری‌های جدید» برای بناهای تاریخی از نخستین اسناد حفاظت مورد توجه بوده است (The Athens Charter, 1931). منشور بورا را باید نقطه آغازین در تمرکز ویژه به «استفاده مجدد تطبیقی» برشمرد (The Burra Charter, 1999). در این سند علاوه بر «استفاده سازگار» از مکان، موضوع «انطباق» در راستای اصلاح یک مکان نیز مورد مذاقه قرار گرفته است. «انطباق» اصطلاحاً شامل سلسله اقداماتی است که با ایجاد شرایط مناسب در سازمان فضایی-کالبدی، سازش میان کالبد و فضای کهن با نیازهای امروزی را سبب گردد (Habibi and Maghsoudi, 2020).

استفاده مجدد تطبیقی فرآیندی است که در یک بخش از کارافتاده یا بی‌اثر تغییراتی به وجود می‌آورد تا آن را به چیزی جدید تبدیل کند که می‌تواند برای اهداف مختلف مورد استفاده قرار گیرد. معمولاً تعریف «انطباق» به «تغییر استفاده»، در عین حفظ ساختار و زمینه اولیه ساختمان اشاره دارد که «طول عمر» بناها را افزایش می‌دهد (Bullen, 2007). امروزه استفاده مجدد تطبیقی در سراسر جهان به عنوان راهکاری مناسب در مواجهه با ابنیه ارزشمند پذیرفته شده است. از آنجاکه طیف گسترده‌ای از کاربری‌ها وجود دارد، تصمیم‌گیری در مورد مناسب‌ترین کاربری برای استفاده مجدد از بنا، به چالشی مهم و پیچیده تبدیل شده است (Chen, Chiu, and Tsai 2018).

اواخر دهه کنونی کنفرانس‌های بین‌المللی متنوع موضوع استفاده مجدد تطبیقی را به مثابه یک موضوع محوری و قابل توجه پیگیری کرده‌اند؛ برای نمونه چهاردهمین نشست بین‌المللی دوکومومو با عنوان «استفاده مجدد تطبیقی، جنبش مدرن به سوی آینده» در سال ۲۰۱۶ میلادی در لیسبون پرتغال است (Plevoets and Van Cleempoel 2019). در این نشست، بارها به اهمیت ارتقا، پرورش و گسترش تکنیک‌ها و روش‌های استفاده مجدد از بناهای تاریخی تاکید شده است (Tostões and Ferreira 2016). پرواضح است که یکی از اصلی‌ترین نقاط تمرکز در این زمینه می‌تواند کاربری روش‌های شناسایی مناسب‌ترین یا منطبق‌ترین کاربری برای بناهای تاریخی هدف استفاده مجدد باشد. تصمیم‌گیری در مورد مناسب‌ترین کاربری برای بناهای تاریخی به معیارها و عوامل بسیار وابسته است که این مهم را به فرآیندی پیچیده تبدیل می‌کند. از این رو، پژوهشگران روش‌های متنوعی برای حل این چالش‌ها برگزیده‌اند که یکی از روش‌های پرکاربرد در این زمینه روش تصمیم‌گیری چندمعیاره یا MCDM^۱ است. این روش به کارشناسان کمک می‌کند که علاوه بر پاسخ‌گویی به نیازهای روز، مانند ایجاد فرصت‌های شغلی، درآمدزایی، افزایش مشارکت و افزایش آگاهی اجتماعی، از ارزش‌های موارث فرهنگی صیانت و حفاظت به عمل آورند. با توجه به گستردگی منابع میراث فرهنگی در ایران استفاده مجدد یکی از رویکردهای پرکاربرد در زمینه حفاظت از بناهای تاریخی است. با این حال، کاربری روش‌های جدید در راستای ارتقای استفاده از این ظرفیت در ایران مورد توجه ویژه قرار نگرفته است. پژوهش حاضر از نظر ماهیت و هدف، پژوهشی کاربردی است و با اتکا بر راهبرد نمونه‌موردی پیش می‌رود. هدف اصلی این پژوهش را می‌توان معرفی روش و ابزاری برای انتخاب منطبق‌ترین کاربری در برنامه‌ریزی استفاده مجدد تطبیقی برشمرد. روشی که به



شکل ۱: اصول پیشنهادی رویکرد استفاده مجدد تطبیقی در اسناد بین‌المللی حفاظت

Fig. 1: Recommended principles of the adaptive reuse approach in international conservation documents

منشورها و اسناد بین‌المللی متنوعی به اصول استفاده مجدد تطبیقی به‌عنوان روشی برای حفاظت اشاره کرده‌اند. همان‌گونه که در شکل ۱ مشخص است تمامی کنوانسیون‌ها و منشورهای بین‌المللی حفاظت از بناهای تاریخی به سازگاری کاربری‌های جدید اعطاشده به این بناها با هویت فرهنگی آن‌ها و اعمال کمترین و حداقل تغییرات بر آن‌ها تأکید دارند. ۲۷ سند بررسی شده در این زمینه نشان می‌دهد که نگاه به استفاده مجدد از نگاهی تک‌بعدی در منشور و نیز به نگاهی چندبعدی بدل شده است. علاوه بر این، توجه بیشتر به بستر بنای تاریخی و بافت اجتماعی در استفاده مجدد در اسناد متأخر به چشم می‌خورد.

۲. تصمیم‌گیری چندمعیاره در استفاده مجدد تطبیقی

از میراث

بیش از صد روش تصمیم‌گیری چندمعیاره شامل روش‌های اصلی و بسط، تغییر و ترکیب این روش‌ها در عمل به کار گرفته شده‌اند که البته تنها تعداد کمی از آن‌ها در حوزه میراث فرهنگی استفاده شده است. همان‌گونه که نادکاری و پوتووایی (Nadkarni and Puthuvayi 2020) در مقاله مروری مفصلی در این حوزه استدلال کرده‌اند: «بیشتر مقالات در کاربست روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره به سه حوزه ارزیابی ارزش/اهمیت معنایی بنا، انتخاب گزینه‌های استفاده مجدد تطبیقی و ارزیابی راه‌حل‌ها برای نوسازی مربوط می‌شوند».

به‌طور کلی، از روش‌هایی مانند ANP، AHP و MACBETH برای انتخاب گزینه‌های استفاده مجدد تطبیقی از بناهای تاریخی بهره گرفته شده است. از مرور پژوهش‌ها در این حوزه می‌توان نتیجه گرفت که پرکاربردترین آن‌ها روش AHP بوده است. کلاور و دیگران (Claver, García-Domínguez, and Sebastián 2018) استدلال کرده‌اند که «در میان روش‌های مختلف تصمیم‌گیری چندمعیاره این فرایند سلسله‌مراتبی بوده است که به‌طور گسترده‌ای برای حل مسائل تصمیم‌گیری به کارگرفته شده است». با این حال انتخاب مناسب‌ترین روش برای تصمیم‌گیری چندمعیاره به مواردی چون ویژگی‌های نمونه‌موردی، اهداف تحلیل، حوزه ارجاع و

ماهیت و کیفیت اطلاعات در دسترس وابسته است (Nesticò and Somma 2019). در چارچوب این محدودیت‌ها نستیکو و سوما (۲۰۱۹) استدلال کرده‌اند که «روش AHP در حضور معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی مؤثرتر است، زیرا از طریق یک ساختار سلسله‌مراتبی، در سطوح مختلف، امکان تجزیه مسئله پیچیده به مسائل فرعی ساده‌تر فراهم می‌شود که تحلیل با جزئیات بیشتر را امکان‌پذیر می‌کند، درحالی‌که روش‌های دیگر فقط معیارها را در نظر می‌گیرند و زیرمعیارها را شامل نمی‌شوند».

کلاور و دیگران (۲۰۱۸) با هدف توسعه ابزارهای فرایندهای تصمیم‌سازی برای فعالیت‌های متناسب با ویژگی بناهای میراث صنعتی کاربست تصمیم‌گیری چندمعیاره با بهره‌گیری از روش AHP را پیشنهاد داده‌اند. تمرکز این پژوهش‌گران بر ارزش‌های خصیصه‌های ملموس میراث صنعتی بوده است و از وزن‌دهی به این ارزش‌ها و همچنین اثرگذاری کاربری‌های پیشنهادی بر این ارزش‌ها بر مبنای نظر تصمیم‌گیران، کاربری بهینه را برای نمونه‌موردی انتخاب نموده‌اند. ارزیابی اثرگذاری بر پنج معیار «منحصر به فردی تکنولوژیکال، عملکردی، ساخت، تاریخی و تولید» مبنای تحلیل این پژوهش‌گران است (Claver, García-Domínguez, and Sebastián 2018). با توجه به اینکه ارزش‌های خصیصه‌های ملموس تنها معیار در انطباق کاربری جدید نیست و کیفیت‌های متنوعی در این خصوص نقش آفرینی می‌کنند، نستیکو و سوما (۲۰۱۹) در مرحله اول تصمیم‌گیری چندمعیاره برای بناهای تاریخی، تعیین معیارها بر مبنای مطالعات نظری به‌ویژه در زمینه اسناد و دکترین‌های حفاظت را پیشنهاد داده‌اند. این معیارها در شش دسته کلی «مشارکت اجتماعی، تأثیرات فرهنگی، بازنمایی عملکرد، تأثیرات بر سکونت، رعایت اصل حداقل مداخله و بازگشت سرمایه» معرفی شده‌اند که هرکدام نیز زیرمعیارهای گوناگونی را دربرمی‌گیرند؛ در مرحله بعدی در این پژوهش «بسته به محدودیت‌های برنامه‌ریزی فنی و شهری و ویژگی‌های اقتصادی منطقه‌ای که بنای تاریخی در آن واقع شده است» برای صومعه تاریخی سالرنوی ایتالیا کاربری‌های اقامتی، کاربری چندگانه، رستوران محلی و اداری پیشنهاد شده است و

ارزیابی شده است (bdul Fattah Haroun, et al, 2019).
 توتونچی و فدائی‌نژاد (۲۰۲۱)، تقریباً روشی مشابه با افراد پیشین را در کاربست تصمیم‌گیری چندمعیاره برگزیده‌اند، با این تفاوت که تمرکز آن‌ها بر کاربری بوده است و به دنبال مناسب‌ترین بنا برای کاربری پیشنهادی دانشکده مرمت بوده‌اند. از این رو، با بررسی ادبیات موضوع به شکلی گسترده‌تر از دیگران در دو حوزه اسناد بین‌المللی حفاظت و آرای نظریه‌پردازان معیارهای «کالبدی و محیطی، اقتصادی، عملکردی، فنی، فرهنگی و اجتماعی و حقوقی» را شناسایی نموده‌اند. در نهایت، با وزندهی هر زیر معیار بر مبنای آرای متخصصان مناسب‌ترین بنا برای کاربری پیشنهادی از میان سه بنای تاریخی برگزیده شده است (Totoonchi and Fadaei, 2021).

با توجه به اهمیت معیارها در این پژوهش تنها به شناسایی معیارهای اثرگذار بر فرآیند تصمیم‌گیری و دسته‌بندی آن‌ها بر مبنای پژوهش‌های مشابه و اسناد حفاظت اکتفا نشده است بلکه آرای نظریه‌پردازان و پژوهشگران داخلی و خارجی نیز مورد توجه قرار گرفته است. در این زمینه داگلاس (Douglas, 2006) معتقد است که یکی از عوامل موفقیت در پروژه‌های استفاده مجدد تطبیقی، یافتن کارکرد مطلوب و یا ترکیبی از کارکردهاست تا در عین بازدهی اقتصادی مناسب، از نظر هزینه‌های مربوط به اجرای طرح نیز مقرون‌به‌صرفه باشد. این معیار با ارزیابی مواردی مانند هزینه اجرای طرح، بازگشت سرمایه، افزایش تعداد بازدیدکنندگان و گردشگران محقق می‌شود (Wang and Zeng 2010). اکثر متخصصان معتقدند کارکرد جدید نباید مضامین و ارزش‌های اصلی بنا را تحریف کند و در همین راستا به اهمیت سازگاری میان ملزومات کارکرد جدید و ویژگی‌های کالبدی-فضایی بنا تأکید کرده‌اند. سازگاری کاربری جدید با ساختار و کارکرد اصلی بنا را نیز می‌توان به‌عنوان شاخص موفقیت در پروژه‌های استفاده مجدد تطبیقی در نظر گرفت. بولن و لاو (Bullen and Love 2011)، اهمیت تاریخی، ابعاد، انعطاف‌پذیری و ظرفیت بنا برای تطبیق، ارزش‌های جامعه محلی و تأثیر بر اقتصاد محلی را به‌عنوان معیارهای مؤثر معرفی کرده‌اند. شهاتا و همکاران (Shehata et

در نهایت پس از تعریف گزینه‌ها، معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی، مدل تصمیم‌سلسله‌مراتبی ترسیم شده است (Nestico and Somma, 2019). در این پژوهش تمرکز بر پیاده‌سازی مدل تصمیم‌سازی بوده است و نظرات خود نویسندگان در امتیازدهی مرجع بوده است. ریبرا و دیگران (۲۰۱۹) به منظور انتخاب بهترین و باکیفیت‌ترین کاربری برای کاخ تاریخی جینوویسه روشی مشابه را پی گرفته‌اند که در آن چهار مرحله انتخاب گزینه‌های کاربری، انتخاب معیارها و زیرمعیارها، تخصیص اوزان معیارها و زیرمعیارها برای گزینه‌های پیشنهادی و در آخر اجرای الگوریتم‌های تحلیل سلسله‌مراتبی برای تصمیم‌گیری چندمعیاره برگزیده شده است. ابتدا سه دسته کلی معیارهای اجتماعی، فرهنگی و مالی با فرض براینکه همه معیارهای ارزیابی دارای اهمیت یکسان و در نتیجه وزن یکسان هستند، انتخاب شده است (Ribera et al. 2020). این تصمیم بر این مبنای بوده است که اولاً ویژگی‌ها در همه معیارها با اهمیت مشابهی در نظر گرفته شده‌اند و ثانیاً انتساب اوزان به معیارها و زیرمعیارها اغلب یک عملیات سیاسی است. به عبارت دیگر، تصمیم‌ساز عمومی می‌تواند بر اساس اهداف مورد نظر تصمیم بگیرد که به یک معیار بیشتر از دیگری اهمیت دهد. در نهایت، امر بر مبنای نظر کارشناسان و متخصصان بهترین کاربری از میان کاربری‌های پیشنهادی بر اساس «تحلیل هر دو نیاز شهروندان و بازار در رابطه با ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی-دموگرافیک و فرهنگی سالرنو» با روش AHP برگزیده شده است (Ribera et al. 2020).

عبدالفتاح هارون و دیگران (۲۰۱۹) نیز بر مبنای بررسی ادبیات موضوع در زمینه استفاده مجدد تطبیقی معیارهای شش‌گانه «ارزش میراثی، ارزش معمارانه، عملکرد اقتصادی، ارزش اجتماعی و تأثیرات زیست محیطی» به منظور کاربست تصمیم‌گیری چندمعیاره برای استفاده مجدد تطبیقی از کاخ عزیز فهمی مصر را شناسایی کرده‌اند. در این راستا، ابتدا براساس هدف اصلی پروژه، گزینه‌های کاربری و معیارهای تصمیم‌گیری تعیین، سپس چگونگی اثرگذاری معیارها بر انتخاب نهایی با شناسایی رابطه میان معیارها و اهداف مشخص و در نهایت عملکرد گزینه‌های پیشنهادی با توجه به معیارها

و دیگران (Mohamed and Alauddin 2016) در پژوهش خود به معیارهای حفظ اصالت و هویت فرهنگی بنا و محدوده آن از طریق ایجاد کاربری جدید، موقعیت سایت و سهولت دسترسی به آن و تناسب عملکرد جدید با نیاز منطقه اشاره کرده‌اند. به علاوه، چن و همکاران (Chen, Chiu, and Tsai 2018)، ضمن معرفی معیارهای پیشین، به مواردی چون حفظ مؤلفه‌های مختلف یکپارچگی مانند یکپارچگی ساختاری-فضایی، ساختاری- تاریخی و بصری-زیبایی‌شناسی بنا و محیط پیرامونی پس از اعطای کاربری جدید اشاره داشته‌اند. اختصاص کاربری جدید به بنای تحت حفاظت، به موقعیت و نوع دسترسی آن نیز بستگی دارد. ماهیت کاربری جدید می‌تواند تعداد بازدیدکنندگان و مسافتی که باید توسط آنها طی شود و همچنین وسایل حمل‌ونقل دسترسی به بنا را به‌طور تقریبی تعیین کند. بنابراین، بسیار مهم است که کارکرد جدید با موقعیت و شرایط محوطه بنا تناسب داشته باشد (Abdul Fattah Haroun, et al, 2019).

al. 2015) در ارزیابی طرح‌های استفاده مجدد تطبیقی معیارهایی از قبیل «حفظ ارزش‌های تاریخی، اصالت و هویت بنا، آشکاربودن تغییرات انجام‌شده، سازگاری بنا با عملکرد جدید، دسترسی مناسب، توجیه اقتصادی و به‌صرفه‌بودن اجرای طرح، تقویت ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی، افزایش آگاهی مردم و رونق اقتصادی در منطقه از طریق ایجاد کاربری جدید» را شناسایی نموده‌اند. همچنین تأثیر طرح استفاده مجدد تطبیقی بر جامعه، انطباق کارکرد جدید با نیازهای مردم باید مورد توجه ویژه قرار گیرد. کارکردهای جدید باید در خدمت جامعه باشند، به تعامل بین مردم، میراث فرهنگی و جامعه کمک کنند و سبب ارتقای سطح آگاهی و افزایش غرور جامعه محلی شوند (Aydin, Yaldiz, and Sıramkaya 2015). عملکرد جدید از طرفی، نباید سبب شود که بازدیدکنندگان در درک ماهیت و کاربری اصلی بنا دچار مشکل شوند، و از سوی دیگر، باید به بستر اثر و محیط شهری آن توجه ویژه نشان دهد (Islami, Dehghan, and Sadeghi Naeini 2016). محمد

جدول ۱: معیارهای مؤثر بر انتخاب کاربری در استفاده مجدد تطبیقی در پژوهش‌های مشابه

Table 1: The criteria used for decision making in adaptive reuse

معیارها	عنوان پژوهش	پژوهش‌گر	موضوع کاربری و روش تصمیم‌گیری چندمعیاره
تکنولوژیکال، عملکردی، ساخت، تاریخی، تولید	متدولوژی‌های تصمیم‌سازی برای استفاده مجدد از دارایی‌های صنعتی	Clave, et al. (2018)	انتخاب گزینه بهینه استفاده مجدد تطبیقی با روش AHP
مشارکت، اجتماعی، تأثیرات فرهنگی، بازنمایی عملکرد، تأثیرات بر سکونت، رعایت اصل حداقل مداخله، بازگشت سرمایه	آنالیز تطبیقی روش‌های چندمعیاره برای ارتقا بناهای تاریخی	Nesticò and Somma (2019)	
اجتماعی، فرهنگی، مالی	یک رویکرد چندمعیاره برای شناسایی بهینه‌ترین کاربری برای بناهای تاریخی	Ribera, et al. (2019)	
ارزش میراثی، ارزش معمارانه، عملکرد اقتصادی، ارزش اجتماعی، تأثیرات زیست محیطی	تصمیم‌گیری چندمعیاره برای استفاده مجدد تطبیق از بناهای تاریخی	Abdul Fattah Haroun, et al. (2019)	
فرهنگی، اقتصادی، معمارانه، محیطی، تکنولوژیکال، اجتماعی، تداوم	ارزیابی چندمعیاره برای تعریف استفاده مجدد سازگار	Vehbi et al. (2021)	
کالبدی و محیطی، اقتصادی، عملکردی، فنی، فرهنگی و اجتماعی و حقوقی	معیارهای ظرفیت‌سنجی استفاده مجدد از بناهای تاریخ به‌منظور اعطای کاربری آموزشی	Tootoonchi and Fadaei Nezhad (2021)	

بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی» ضوابطی را به‌منظور احیا و استفاده مجدد از بناهای تاریخی مطرح کرده است: «در تضاد نبودن کاربری جدید با کاربری اولیه و حفظ ارزش‌های معنوی اثر، توجه به ویژگی‌های هنری از منظر کیفیت معماری و تزئینات وابسته به معماری، در نظر گرفتن حد تحمل ظرفیت ساختاری اثر، عنایت به ظرفیت‌ها و محدودیت‌های اثر برای استفاده از تأسیسات به‌روز، توجه به نسبت فضاهای بسته، نیمه‌باز و باز، توجه به تبعات مداخله و عدم تغییر سیمای عناصر کالبدی، هم‌خوانی کاربری جدید اثر با شرایط اجتماعی و فرهنگی پیرامون آن، تناسب میان شأن هنری و معماری اثر با طراحی مبلمان و عناصر کالبدی جدید، پاسخ‌گویی به نیازمندی‌های متنوع فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی جامعه میزبان، توجه اقتصادی کاربری پیشنهادی و دسترس همگان به اماکن تاریخی فرهنگی به‌مثابه ثروتی مشترک» (Irvani 2012). در مجموع، با توجه به اسناد مربوطه و بررسی دیدگاه‌های صاحب‌نظران می‌توان معیارهای مؤثر بر انتخاب مناسب‌ترین کاربری برای استفاده مجدد را به شرح ذیل دسته‌بندی کرد.

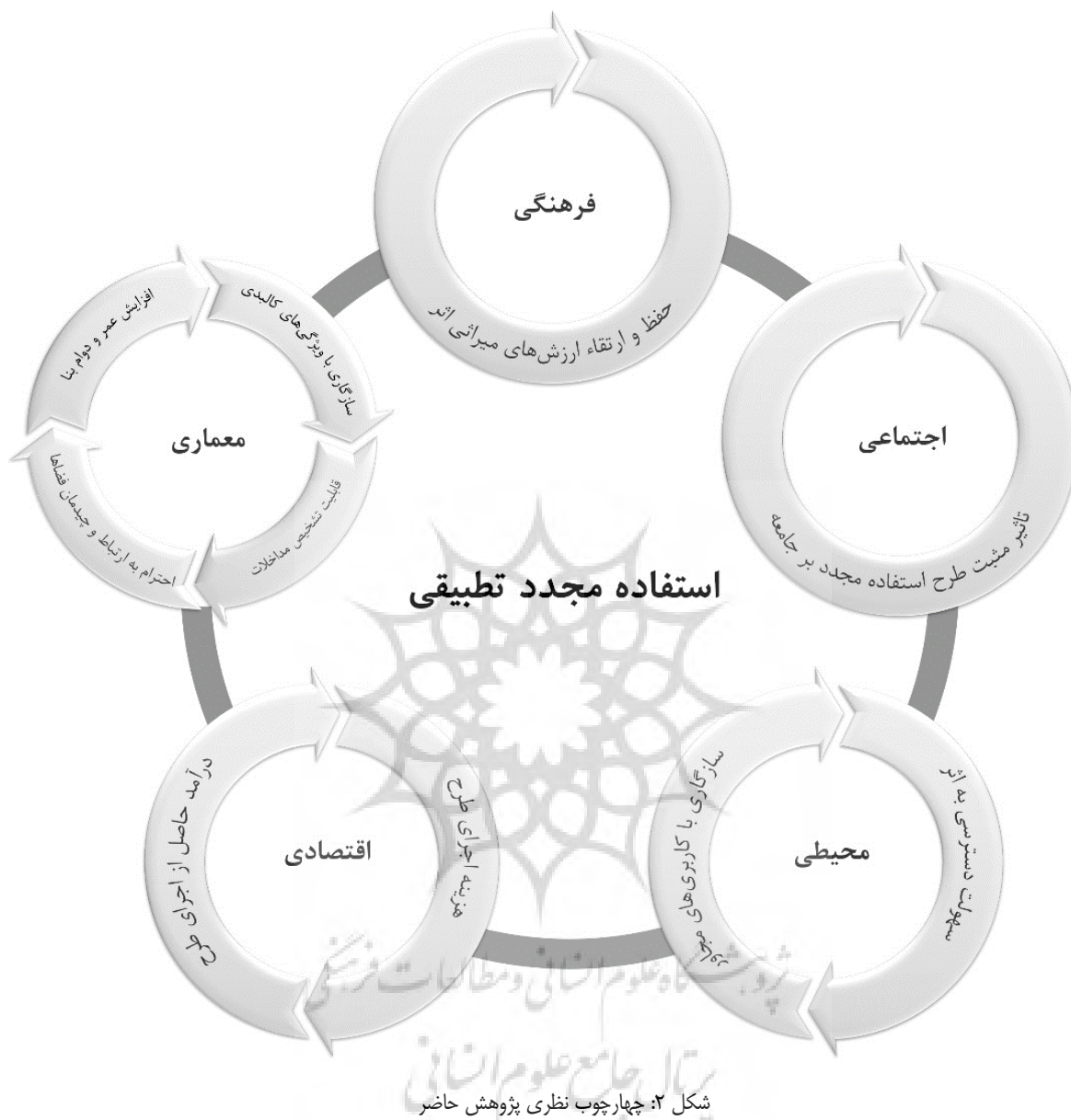
در میان پژوهشگران داخلی، حناچی و شاه‌تیموری (Hanachi and Shah-Teimouri 2022) با مرور ادبیات استفاده مجدد تطبیقی از میراث، چهار معیار «ارتقای ساختار اقتصادی، توسعه اجتماعی-فرهنگی، پایداری کالبدی و ملاحظات محیطی» را به‌عنوان شاخص‌های ارزیابی استفاده مجدد از بناهای تاریخی معرفی نموده‌اند. رنجکش و فدائی‌نژاد (Ranjesh and Fadaei 2020) معیارهای «اجتماعی، اقتصادی، تاریخی، فرهنگی، عملکردی و کالبدی» را به‌عنوان معیارهای اصلی استفاده مجدد تطبیقی از آرای پژوهشگران داخلی و خارجی استخراج نموده‌اند. دهقان و غریب‌پور (۲۰۱۹)، این معیارها را براساس اسناد حفاظت در سطح بین‌الملل در نه حوزه «ادراکات و زیبایی‌شناختی، حفاظت در برابر آسیب‌ها، پایداری هویت فرهنگی، درک تمامیت معماری، حفظ اصالت ساختمان، تناسب فضای داخلی با کاربری جدید، تناسب ساختار سازه‌ای با کاربری جدید، ایجاد منافع اقتصادی و مشارکت بهره‌برداران» شناسایی کرده‌اند. در اسناد داخلی نیز صندوق احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی در سال ۱۳۹۱ در گزارشی به نام «سند احیا و

جدول ۲: معیارها و زیرمعیارهای پیشنهادی در انتخاب بهترین کاربری در استفاده مجدد تطبیقی

Table 2: The explanation of proposed criteria and Sub-criteria for decision making in adaptive reuse

زیرمعیار	معیار	ردیف
۱,۱. حفاظت و ارتقای ارزش‌های میراثی اثر: حفظ اصالت، ارزش‌های ملموس و ناملموس فرهنگی و یکپارچگی اثر با اعطای کاربری جدید و ارتقای ارزش‌های بنا پس از اعطای عملکرد جدید	فرهنگی	۱
۱,۲. افزایش عمر و دوام بنا: افزایش عمر و حیات کالبدی بنا از طریق اعطای عملکرد جدید	معماری	۲
۲,۲. سازگاری طرح با ویژگی‌های کالبدی بنا: میزان سازگاری عملکرد جدید با شاخصه‌های فضایی-مکانی بنا، ابعاد، اندازه و طرح کلی بنا		
۳,۲. احترام به ارتباط و چیدمان فضاها: حفظ ارتباط فضایی-عملکردی و چیدمان فضاها با اعطای عملکرد جدید		
۴,۲. قابلیت تشخیص مداخلات: میزان مداخلات و قابلیت تشخیص عناصر و عملکردهای جدید از عناصر عملکردهای اصلی		
۱,۳. تأثیر طرح استفاده مجدد بر جامعه: تأثیر طرح استفاده مجدد، بر جامعه مانند افزایش آگاهی عمومی، مشارکت اجتماعی و سازگاری طرح با عقاید، ارزش‌ها و علایق مردم	اجتماعی	۳
۱,۴. درآمد حاصل از اجرای طرح: درآمد و مزایای اقتصادی ناشی از اعطای کاربری جدید	اقتصادی	۴
۲,۴. هزینه اجرای طرح: هزینه‌های مربوط به اجرای طرح تطبیق و استفاده مجدد		
۱,۵. سازگاری با کاربری‌های مجاور: سازگاری طرح استفاده مجدد با کاربری‌های موجود در اطراف و همسایگی بنا	محیطی	۵
۲,۵. سهولت دسترسی به اثر: سهولت دسترسی مخاطبان اثر به بنا		

بنابراین، با توجه به موارد ذکر شده، چهارچوب نظری پژوهش حاضر را می‌توان مطابق شکل ۲ ترسیم نمود.



شکل ۲: چهارچوب نظری پژوهش حاضر
Fig. 2: The theoretical framework of the research

رشته‌هایی از قبیل معماری، طراحی داخلی برنامه‌ریزی و حفاظت تبدیل کند (Plevoets and Van Cleempoel 2019). در ادامه، تلاش بر این است با تکیه بر ادبیات موضوع و همچنین معیارهای پنج‌گانه فوق‌روشن پیاده‌سازی تصمیم‌گیری چندمعیاره در استفاده مجدد تطبیقی میراث بررسی و ارائه گردد.

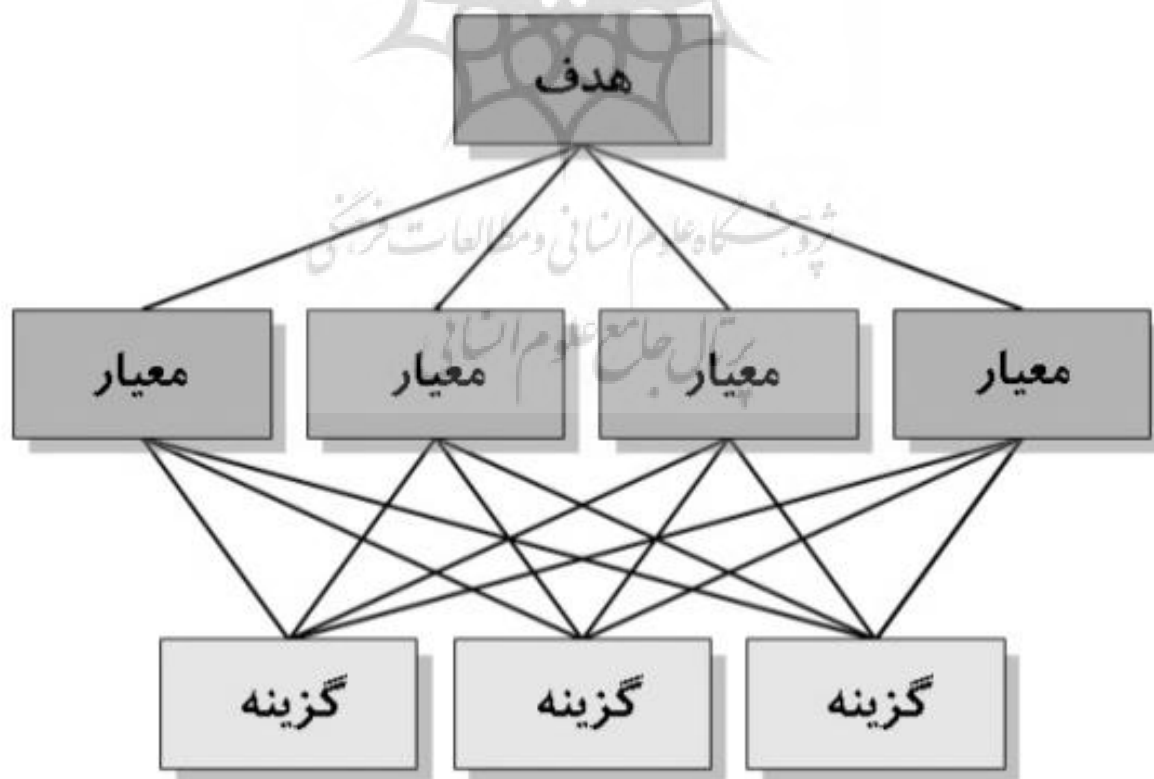
با بررسی کلی معیارها می‌توان استدلال کرد که استفاده مجدد تطبیقی با تمرکز بر معیارهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی می‌تواند به یکی از محرک‌های مهم توسعه پایدار جوامع محلی تبدیل گردد. این به معنی پیچیدگی عمل استفاده مجدد تطبیقی است که می‌تواند آن را به‌خودی‌خود به یک رشته مجزا، گره‌خورده با

۳. روش تحقیق

تصمیم‌گیری‌ها در برنامه‌ریزی حفاظت تحت تأثیر عوامل مختلف کمی و کیفی قرار دارند. زمانی که اغلب عوامل با یکدیگر تضاد داشته باشند و افزایش مطلوبیت یکی باعث کاهش مطلوبیت دیگری شود یا به بیان دیگر عوامل و معیارهای متنوع با اولویت و اهمیت متفاوت بر فرآیند تصمیم‌گیری تأثیر گذارند، این پیچیدگی دوچندان می‌شود. از این رو، روش‌هایی با عنوان تصمیم‌گیری چندمعیاره MCDM توسعه یافته‌اند تا به حل مسائل مزبور کمک کنند. در این روش‌ها چندین گزینه بر اساس معیارهای مختلف با هم مقایسه می‌شوند و از میان آن‌ها بهترین گزینه یا گزینه‌های مناسب بر اساس اولویت انتخاب خواهند شد.

این روش به افراد کمک می‌کند که فرآیند تصمیم‌گیری را به صورت گام‌به‌گام به انجام رسانند. روش تصمیم‌گیری چندمعیاره ابزارهای مختلفی دارد. یکی از ابزارهای رایج آن برای تصمیم‌گیری در مورد کاربری میراث فرهنگی،

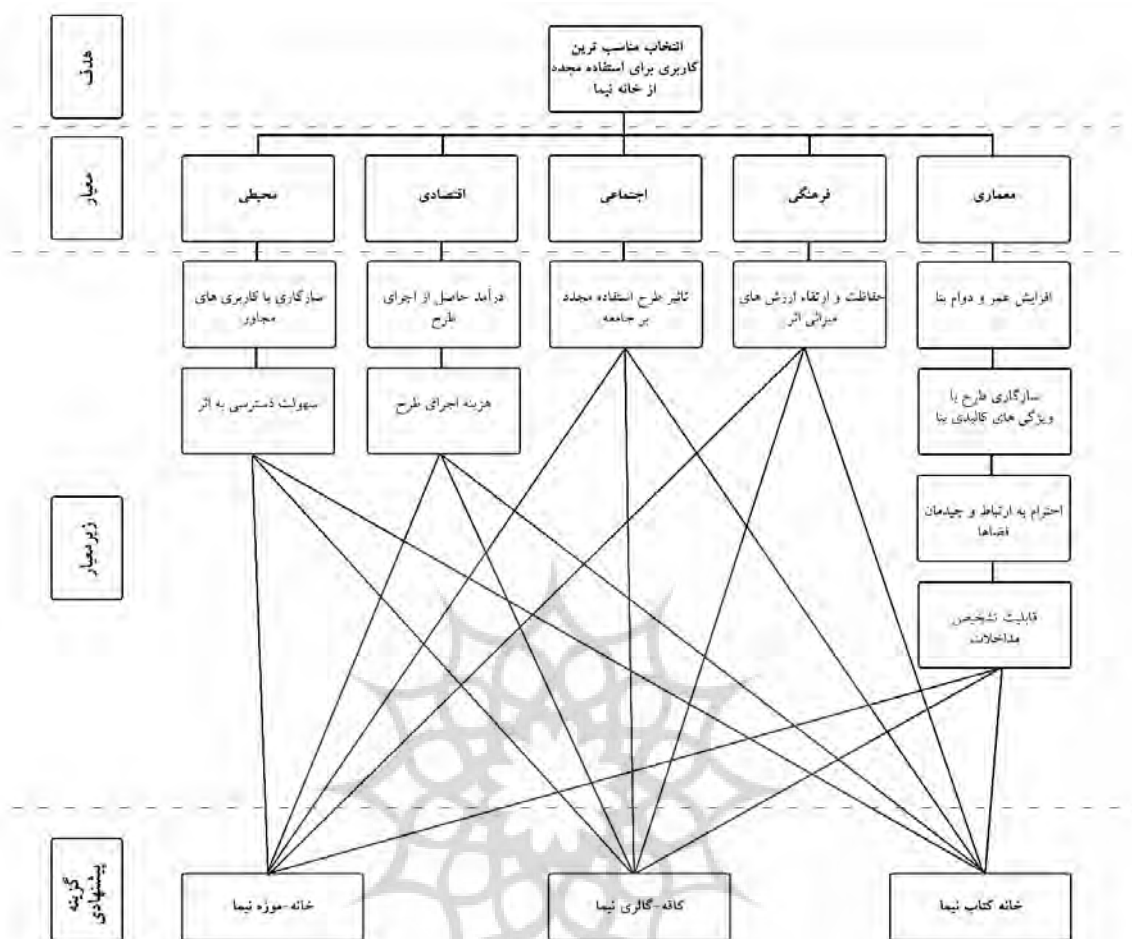
استفاده از فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی یا AHP^۲ است. فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی توسط معمار و استاد دانشگاه، توماس ال ساعتی^۳، در دهه ۱۹۸۰ معرفی شد و همچنان یکی از رایج‌ترین تکنیک‌ها محسوب می‌شود. به منظور کاربست فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی، مسئله برای تصمیم‌گیری به سطوح مختلف هدف، معیارها و گزینه‌ها تقسیم می‌شود. در این فرآیند گزینه‌های مختلفی در تصمیم‌گیری دخالت داده می‌شوند و تحلیل حساسیت روی معیارها و زیرمعیارها انجام می‌گیرد. به این معنی که رابطه تغییر وزن معیارها، با تغییر رتبه و امتیاز گزینه‌ها مشخص می‌گردد. بنابراین، مطابق با شکل ۱، اولین مرحله مدل‌سازی مسئله است که در آن ابتدا معیارهای مؤثر از منابع مختلف استخراج می‌شوند. بعد از استخراج عوامل و انتخاب گزینه‌ها، مساله به سطوح هدف، معیار، در صورت وجود زیرمعیار و گزینه تقسیم خواهد شد.



شکل ۳: روش تحلیل سلسله‌مراتبی AHP

Fig. 3: Analytic hierarchy process

بنابراین، فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی در پژوهش حاضر مطابق شکل ۴ پیشنهاد می‌گردد.



شکل ۴: فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی در پژوهش حاضر

Fig. 4: Analytic hierarchy process of the research

مرحله دوم تشکیل ماتریس مقایسه زوجی است. در این مرحله، ترجیح در مقایسات زوجی از طیف ۱ تا ۹ ال ساعتی که در معیارها به صورت دوه‌دو یا زوجی مقایسه شده و ماتریس مقایسات زوجی را تشکیل می‌دهند. جهت تعیین اهمیت و

جدول ۳: مقیاس اندازه‌گیری ۹ تایی توماس ال ساعتی برای مقایسات زوجی

Table 3: Thomas L. Saaty pairwise comparison matrix

ارزش	وضعیت مقایسه معیار A نسبت به B	توضیح
۱	اهمیت یکسان	در تحقق هدف، دو معیار اهمیت مساوی دارند.
۳	اهمیت اندکی بیشتر	برای تحقق هدف، معیار A نسبتاً مهم‌تر از B است.
۵	اهمیت بیشتر	برای تحقق هدف، معیار A مهم‌تر از B است.
۷	اهمیت خیلی بیشتر	برای تحقق هدف، معیار A بسیار مهم‌تر از B است.
۹	اهمیت مطلق	معیار A مطلقاً مهم‌تر از B و قابل مقایسه با آن نیست.
۲-۴-۶-۸	میانه	ارزش‌های بین ارزش‌های ترجیحی را نشان می‌دهد. مثلاً ۸ بیانگر اهمیتی بیشتر از ۷ و پایین‌تر از ۹ برای A است.

سیمین دانشور اشاره کرد.

خصیصه‌های میراث ناملموس مرتبط با خانه نیما یوشیج از اهمیت بالاتری نسبت به خصیصه‌های ملموس آن برخوردارند و ارزش‌های بیشتری را حمل می‌کنند. لذا شناخت تاریخی زندگی نامه نیما و اتفاقات مرتبط با خانه این شاعر در محله دزاشیب اهمیت بسیار زیادی دارد. با این حال، با توجه به اهداف و محدودیت‌های مقاله مجالی به پرداخت کامل به این موضوع نیست. به‌طور خلاصه می‌توان اشاره نمود که «نیما در سال ۱۳۲۸، قطعه زمینی در انتهای کوچه فردوس خرید و آن را ساخت و تا ۶۸ سالگی، زمان فوت وی، به‌همراه همسرش، عالیه، و فرزندشان، شراگیم، در این خانه زندگی کردند» (Rashvand, 2006).

خانه نیما خانه‌ای بسیار ساده بدون آرایه‌های معماری ویژه که در زمینی با مساحت حدود ششصد مترمربع اواخر دهه ۳۰ خورشیدی ساخته شده است. در شکل تاریخی، مطابق عکس هوایی ۱۳۳۵ ابنیه‌ای به مساحت حدود دویست مترمربع در شمال‌غربی و حدود پنجاه مترمربع در شمال شرقی در میان حیاطی مشجر، دارای دیواره شرقی پیچ‌وخم‌دار قرار گرفته‌اند. در دوره‌های بعدی، احتمالاً حدود دهه ۴۰ خورشیدی، ساختمانی به‌عنوان انباری و سرویس بهداشتی به جنوب خانه اضافه و بنای شمال‌شرقی تخریب می‌گردد. در همین دوران است که ساختاری به بنای اصلی خانه (بنای شمال‌غربی) الحاق شده است.

خانه نیما شامل فضاهای متنوع باز (حیاط) نیمه‌باز (رواق) و بسته است. فضای بسته خود شامل فضاهای هال ورودی، سه اتاق (اتاق نیما، اتاق سه‌دری و اتاق غربی)، مطبخ، پستو، سرویس بهداشتی و سرداب است. اتاق نیما و اتاق سه‌دری هرکدام با مساحتی حدود بیست‌مترمربع بزرگ‌ترین فضاهای بسته خانه را تشکیل می‌دهند. در مجموع شش بازو فضای بسته خانه را با حیاط مرتبط می‌کنند. رواق خانه نیما فضایی منحصربه‌فرد با شش ستون بتنی است که تصاویر به یادماندنی زیادی از نیما و خانواده‌اش در این فضا ثبت گردیده است که نشان از اهمیت آن دارد. دو اتاق مهم خانه یکی اتاق نیما که این شاعر بیشتر زمان خود را احتمالاً در آن

اگر معیار C1 بر معیار C2 ارجحیت n داشته باشد، معیار C2 بر C1 ارجحیت $\frac{1}{n}$ دارد. این اصل در تشکیل مقایسات زوجی همواره رعایت می‌گردد. پس از انجام مقایسه زوجی، نرمال‌سازی وزن معیارها انجام می‌گیرد. در نرم‌افزارهای مختص روش AHP، نرمال‌سازی به‌صورت خودکار توسط نرم‌افزار انجام می‌شود، به‌گونه‌ای که مجموع وزن‌ها در نهایت عدد یک باشد. وزن و اهمیت معیارها متناسب با هدف طرح استفاده مجدد تطبیقی و شرایط و ارزش‌های اثر، در مورد هربنا متفاوت است. به‌منظور ارزیابی دوبه‌دوی معیارها، پرسشنامه مقایسه زوجی در اختیار کارشناسان و متخصصانی دارای اطلاعات کافی و شناخت لازم درباره شرایط و ارزش‌های اثر قرار می‌گیرد.

گام سوم، ارزیابی گزینه‌های پیشنهادی بر اساس معیارهای مذکور است. در این مرحله پرسشنامه‌ای با امتیازات ۱ تا ۹ در اختیار کارشناسان قرار می‌گیرد تا میزان تحقق هر معیار در صورت انتخاب گزینه مورد نظر را مشخص کنند.

گام چهارم، مشخص نمودن اولویت گزینه‌های پیشنهادی و میزان مناسب بودن آن‌ها نسبت به یکدیگر است. در نهایت، گزینه‌ای که بیشترین امتیاز را دریافت کرده است، انتخاب خواهد شد. این چهار مرحله، فرآیند تصمیم‌گیری را به‌طور کلی نشان می‌دهند که در ادامه با جزئیات و اطلاعات دقیق‌تر مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

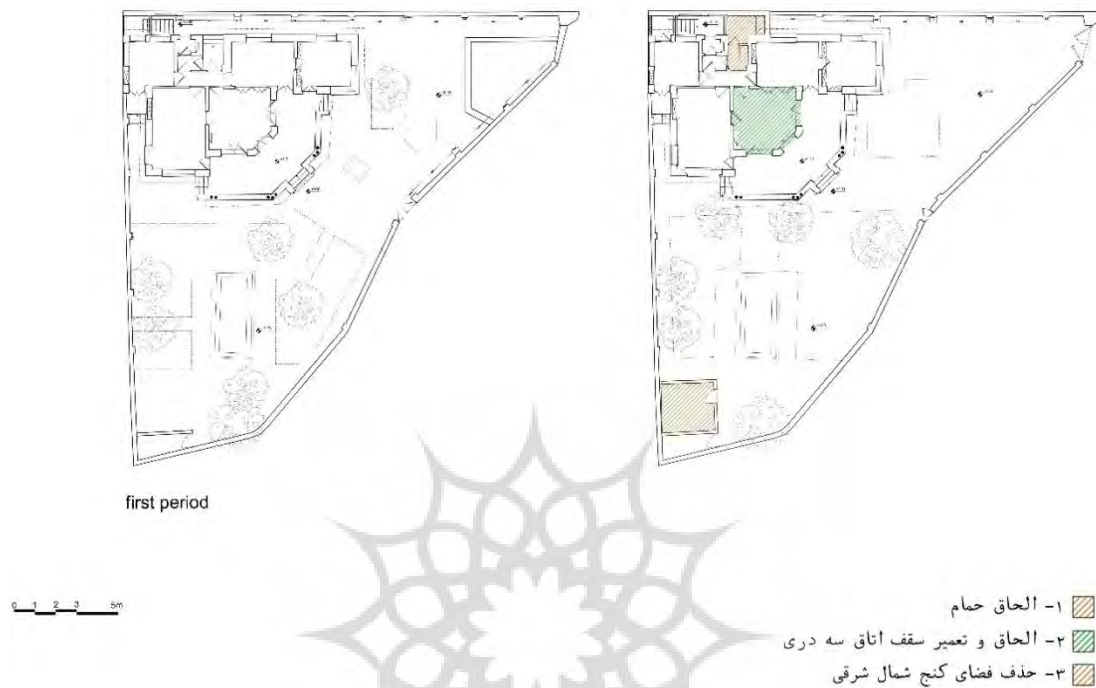
۴. نمونه‌موردی استفاده مجدد تطبیقی از خانه نیما

یوشیج

خانه نیما یوشیج در محله دزاشیب، یکی از محلات تاریخی در منطقه شمیرانات در شمال تهران واقع شده است. منوچهر ستوده در کتاب جغرافیای تاریخی شمیران می‌نویسد: «دزاشیب یک‌کیلومتری شرق تجریش است از شمال به اراضی امامزاده قاسم و از جنوب به تپه گور از مشرق به جاده شمیران به طهران و از مغرب به اراضی چیزز و فرمانیه محدود می‌شود» (Sotoudeh, 1993). از مهم‌ترین بناهای تاریخی در محدوده محله دزاشیب می‌توان به خانه‌های ادبای مشهور ایران معاصر علی اسفندیاری، جلال آل‌احمد و

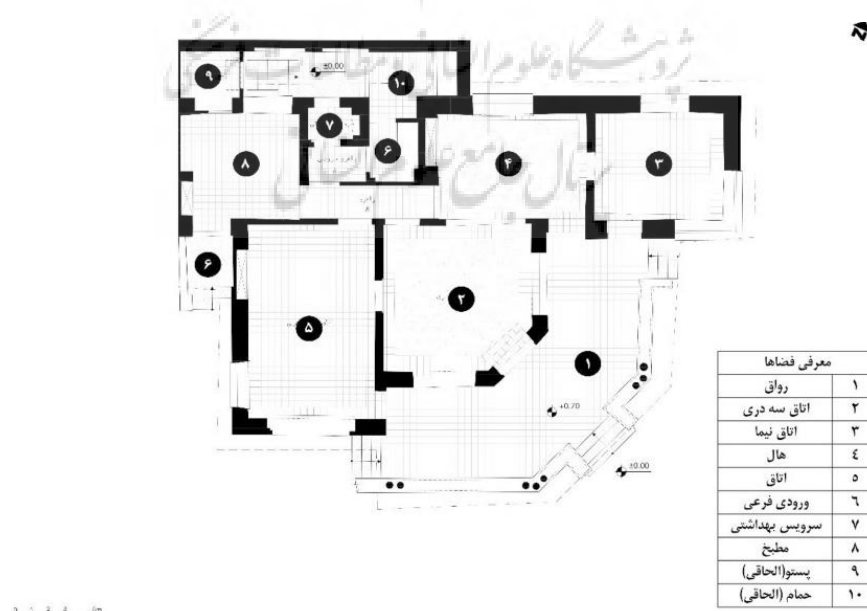
از آب سردابی در شمال خانه تأمین می‌گردیده است که به‌نظر بعد از تأمین تجهیزات مدرن آبرسانی فضای سرداب به انبار تبدیل شده است.

می‌گذرانده است و دیگری اتاق سه‌دری است که میهمانان نیما که بیشتر از افراد مهم فرهنگ و ادب کشور بوده‌اند، در این اتاق پذیرایی می‌شده‌اند (Sarvestan Architecture and Urbanism Group 2021). آب آشامیدنی این خانه ابتدا



شکل ۵: تحولات دوره‌های مختلف خانه نیما پوشیج بر مبنای اسناد تاریخی (Sarvestan Architecture and Urbanism Group 2021)

Fig. 5: The transformation of Nima's house during the time according to the documents (Sarvestan Architecture and Urbanism Group 2021)



شکل ۶: معرفی فضاهای خانه نیما پوشیج (Sarvestan Architecture and Urbanism Group 2021)
Fig. 6: The spaces of Nima Yoshij's house (Sarvestan Architecture and Urbanism Group 2021)



شکل ۷: دید به نمای جنوبی خانه نیما یوشیج
Fig. 7: The southern view of Nima Yoshij's house

۵. ارزیابی گزینه‌های پیشنهادی در راستای تعیین کاربری خانه نیما

همان‌طور که پیش‌تر عنوان شد، از کارشناسان و متخصصان (دهنفر) حفاظت درخواست شد که با بینش نسبت به ارزش‌ها و شرایط خانه نیما مقایسه زوجی معیارها و ارزیابی گزینه‌ها بر اساس معیارها را از طریق پرسش‌نامه انجام دهند. داده‌های حاصل از پرسش‌نامه مقایسه زوجی و وزن نرمال‌شده معیارها که با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice محاسبه شده در جدول چهار ارائه شده است.

با تکمیل مطالعه و شناخت این بنای واجد ارزش، بررسی اهداف و نیازهای کارفرما، نظر و دیدگاه متخصصان، بررسی نمونه‌های مشابه و مراجعه به سند احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، سه گزینه تغییر کاربری خانه نیما یوشیج به «کافه-گالری نیما»، «خانه کتاب نیما» و «خانه-موزه نیما» شناسایی گردیدند. در گام بعدی، فرآیند تصمیم‌گیری به‌منظور انتخاب مناسب‌ترین کاربری برای خانه نیما تبیین می‌گردد تا ضمن حفاظت از این بنا و ارزش‌هایش زمینه حضور فعال آن در عرصه حیات شهری مهیا گردد و در مقیاس متناسب با خود، به رفع نیازهای روز بپردازد.

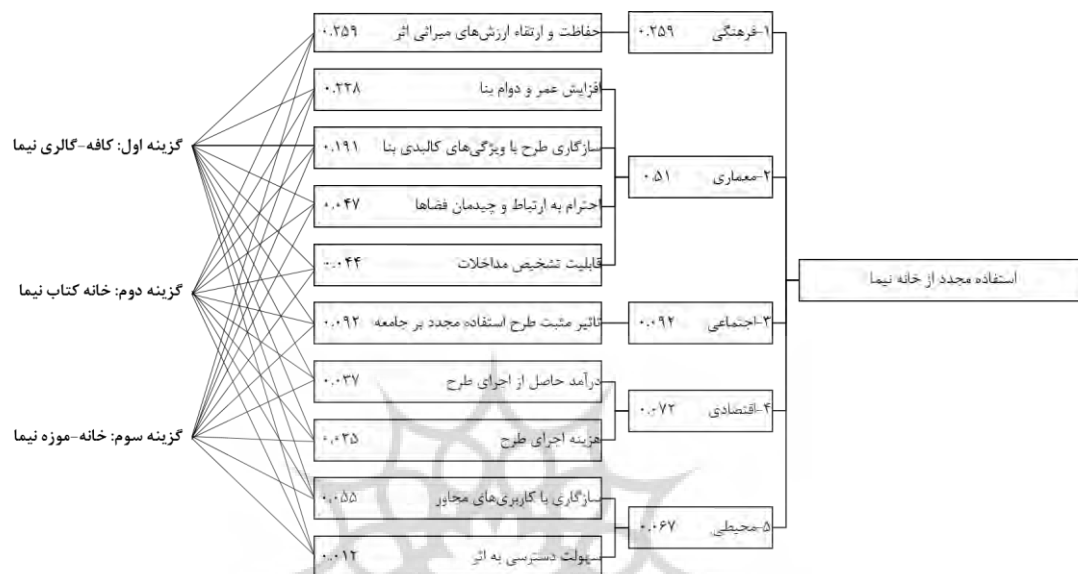
جدول ۴: مقایسه زوجی معیارهای مؤثر بر فرآیند استفاده مجدد

Table 4: Pair comparison of the criteria on the process of adaptive reuse

وزن نهایی و نرمال شده	۲-۵	۱-۵	۴-۲	۴-۱	۳-۱	۲-۴	۲-۳	۲-۲	۲-۱	۱-۱	زیرمعیار
۰,۲۵۹	۹	۵	۹	۷	۵	۷	۵	۳	۱	۱	۱-۱
۰,۲۲۸	۹	۳	۷	۷	۳	۷	۵	۳	۱	۱	۲-۱
۰,۱۹۱	۷	۵	۷	۷	۵	۵	۷	۱	۰,۳۳	۰,۳۳	۲-۲
۰,۰۴۷	۵	۱	۳	۳	۰,۳۳	۰,۳۳	۱	۰,۱۴	۰,۲	۰,۲۰	۲-۳
۰,۰۴۴	۷	۱	۰,۳۳	۱	۰,۳۳	۱	۰,۳۳	۰,۲	۰,۱۴	۰,۱۴	۲-۴
۰,۰۹۲	۷	۳	۵	۳	۱	۰,۳۳	۰,۳۳	۰,۲	۰,۳۳	۰,۲	۳-۱
۰,۰۳۷	۷	۰,۳۳	۳	۱	۰,۳۳	۱	۳	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۴	۱-۴
۰,۰۳۵	۷	۰,۳۳	۱	۰,۳۳	۰,۲	۰,۳۳	۳	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۱	۴-۲
۰,۰۵۵	۷	۱	۳	۳	۰,۳۳	۳	۱	۰,۲	۰,۳۳	۰,۲	۱-۵
۰,۰۱۲	۱	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۱۴	۰,۲	۰,۱۴	۰,۱۱	۰,۱۱	۲-۵
۱	مجموع										

قرار گیرند. همچنین سهولت دسترسی مخاطبان اثر به بنا، با اختلاف بسیاری، کمترین وزن و اهمیت را به خود اختصاص داده است. بدین ترتیب، با مشخص شدن وزن معیارها و معرفی گزینه‌های پیشنهادی، مدل سلسله‌مراتبی این پژوهش مطابق شکل ۸ ارائه می‌گردد.

با توجه به داده‌های جمع‌آوری شده در جدول ۴، به اعتقاد کارشناسان، حفاظت و ارتقای ارزش‌های میراثی، افزایش عمر و حیات کالبدی بنا از طریق اعطای عملکرد جدید و سازگاری طرح با ویژگی‌های کالبدی بنا از بیشترین اهمیت برخوردارند که در فرآیند تصمیم‌گیری درباره‌ی کاربری جدید باید مورد توجه



شکل ۸: نمودار تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده مجدد از خانه نیما

Fig. 8: Hierarchical analysis for adaptive reuse of Nima's house

میان اعداد ۱ تا ۹ مشخص نمایند. در انتها نیز با ضرب ماتریسی وزن معیارها در امتیاز نسبی گزینه‌ها، امتیاز نهایی گزینه‌ها حاصل می‌شود که در جدول ۳ قابل مشاهده است.

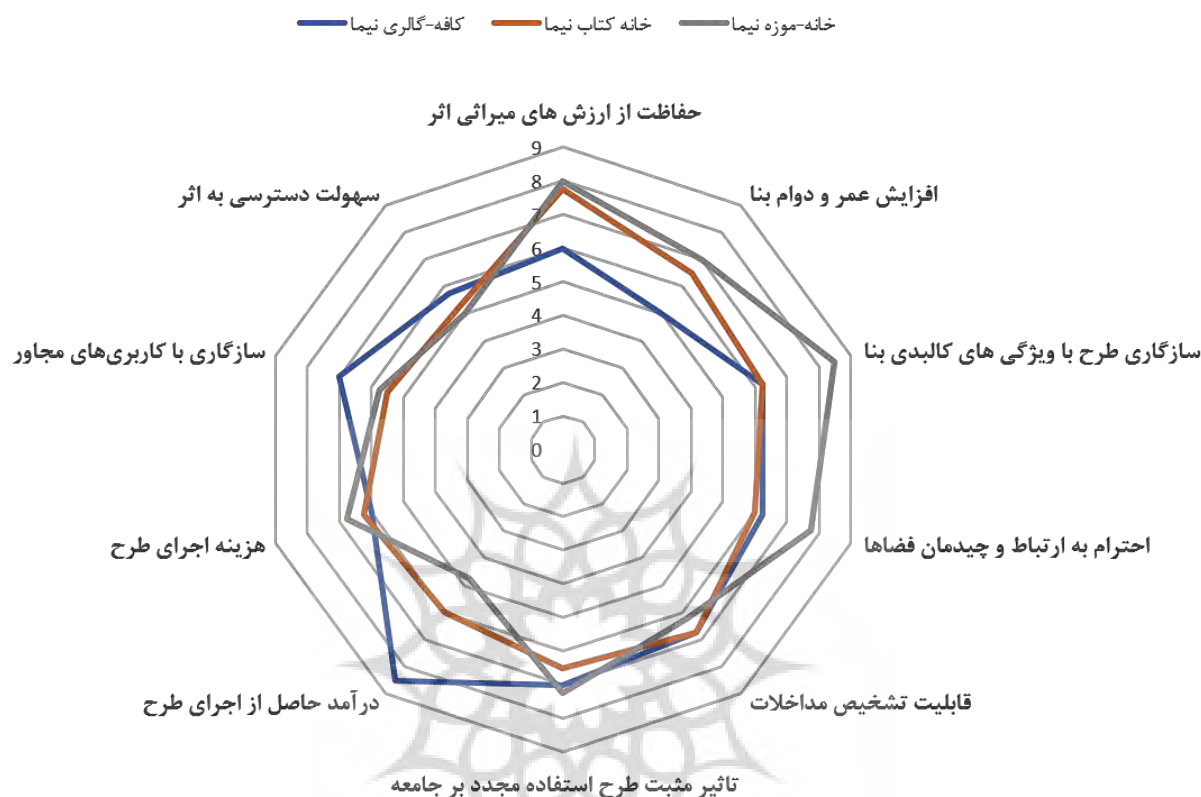
به منظور ارزیابی کاربری‌های پیشنهادی بر اساس معیارها، پرسشنامه‌ای در اختیار متخصصان و کارشناسان مرمت قرار گرفت تا میزان تحقق هر معیار در صورت انتخاب هر کاربری (امتیاز گزینه‌ها نسبت به تک تک زیرمعیارها) را با امتیازدهی از

جدول ۵: جمع‌بندی نهایی امتیازات مربوط به گزینه‌های پیشنهادی بر اساس معیارها

Table 5: The final summary of the scores related to the proposed options based on the criteria

معیار	زیر معیار	وزن زیر معیار	امتیاز گزینه‌های پیشنهادی با توجه به معیارها (از ۱۰)		
			کافه-گالری نیما	خانه کتاب نیما	خانه-موزه نیما
۱-فرهنگی	حفاظت و ارتقای ارزش‌های میراثی اثر*	۰.۲۵۹	۶	۷.۷۵	۸
۲-معماری	افزایش عمر و دوام بنا	۰.۲۲۸	۵	۶.۵	۷
	سازگاری طرح یا ویژگی‌های کالبدی بنا	۰.۱۹۱	۶.۲۵	۶.۲۵	۸.۵
	احترام به ارتباط و چیدمان فضاها	۰.۰۴۷	۶.۲۵	۶	۷.۷۵
	قابلیت تشخیص مداخلات	۰.۰۴۴	۶.۷۵	۶.۷۵	۶.۲۵
	تأثیر مثبت طرح استفاده مجدد بر جامعه	۰.۰۹۲	۷	۶.۵	۷.۲۵
۴-اقتصادی	درآمد حاصل از اجرای طرح	۰.۰۳۷	۸.۵	۶	۴.۷۵
	هزینه اجرای طرح	۰.۰۳۵	۶	۶.۲۵	۶.۷۵
۵-محیطی	سازگاری با کاربری‌های مجاور	۰.۰۵۵	۷	۵.۵	۵.۷۵
	سهولت دسترسی به اثر	۰.۰۱۲	۵.۷۵	۵.۲۵	۵
	جمع	۱	۶.۱۰	۶.۶۶	۷.۳۸

به منظور درک بهتر و مقایسه آسان‌تر سه کاربری پیشنهادی، امتیاز هر یک از آن‌ها بر اساس معیار مورد نظر در نمودار شماره یک ترسیم گشته است. در این نمودار به‌خوبی مشخص است که کاربری خانه-موزه در اکثر موارد بیشترین امتیاز را دریافت کرده است و پس از آن به ترتیب خانه کتاب و کافه-گالری قرار دارند.



شکل ۹: نمودار ارزیابی کاربری‌های پیشنهادی بر اساس معیارها
 Fig. 9: Evaluation of recommended options based on the criteria

و تأثیر آن بر طول عمر و دوام بنا مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. مناسب‌ترین گزینه برای تحقق این معیار خانه موزه است، زیرا ملزومات کالبدی و عملکردی آن با بنا سازگارتر است و تعداد الحاقات و اصلاحاتی که ممکن است بر پایداری سازه‌ای تأثیر بگذارد، کمتر است. خانه کتاب و کافه گالری با اختلافی کم از یکدیگر به ترتیب در جایگاه دوم و سوم قرار گرفته‌اند. معیار سوم اجتماعی است که تحقق آن با ارائه خدمات به جامعه، کمک به افزایش تعامل، مشارکت و ارتقای سطح آگاهی مردم میسر می‌شود. با توجه به نتایج حاصل از پرسش‌نامه، استفاده مجدد از خانه نیما به‌عنوان خانه-موزه نقش پررنگ‌تری در خدمت‌رسانی و افزایش آگاهی مردم ایفا خواهد کرد. پس از خانه-موزه با اختلاف بسیار کمی، کافه-گالری قرار دارد که

در رابطه با معیار اول ارزیابی تأثیر تغییرات بر اصالت، یکپارچگی و ارزش‌های بنا انجام می‌گیرد. گزینه پیشنهادی اول شش امتیاز دریافت کرده است، زیرا تبدیل خانه نیما به کافه گالری با کارکرد اصلی آن متفاوت است، رابطه بنا با محیط را تغییر می‌دهد و نسبت به سایر گزینه‌ها کمتر سبب ارتقای ارزش‌های میراثی آن می‌شود. در مقابل گزینه پیشنهادی سوم یعنی خانه-موزه با توجه به اینکه به حفظ اصالت بنا و تداوم عملکردی آن کمک می‌کند، بیشترین امتیاز، هشت امتیاز، را دریافت کرده است. همچنین از نظر متخصصان منطبق‌ترین کاربری پس از خانه-موزه، خانه-کتاب بوده است. معیار دوم (معماری)، بر اساس تغییراتی که لازم است متناسب با کاربری جدید، در طرح، ساختار فیزیکی و کالبدی بنا ایجاد شود

امکان تجمع افراد بیشتر، تعامل و مشارکت را فراهم می‌کند و خدمات بیشتری به مردم ارائه می‌دهد.

در ارزیابی معیار اقتصادی، رابطه میان هزینه حفاظت از بنا و اجرای طرح در مقابل درآمدهای حاصل از کاربری جدید مورد بررسی قرار گرفته است. هنگام مقایسه گزینه‌ها بر اساس این معیار، تفاوت بسیار زیادی دیده می‌شود. برای کافه-گالری با ۸,۵ امتیاز بیشترین درآمد پیش‌بینی شده است و خانه-موزه با ۴,۷۵ امتیاز کمترین میزان درآمد. از نگاه متخصصان کاربری‌هایی مانند کافه گالری و خانه کتاب ممکن است باعث درآمدزایی و صرفه اقتصادی شوند، ولی به علت عدم سازگاری با هویت اصلی خانه هویت و ارزش‌های آن خدشه‌دار می‌شوند.

با توجه به کاربری‌های موجود در همسایگی بنا، نتایج حاصل از پرسش‌نامه‌ها نشان می‌دهد که کافه گالری تناسب بیشتری با این منطقه دارد. از آنجاکه مراجعه به کافه-گالری و تعداد مخاطبان آن نیز بیشتر است، سهولت دسترسی به بنا با تبدیل آن به کافه-گالری از اهمیت بیشتری نسبت به دو کاربری دیگر برخوردار است.

بنابراین، با توجه به امتیازات حاصل (کافه-گالری با ۶,۱۰، خانه-کتاب با ۶,۶۶ و خانه-موزه با ۷,۳۸ از ۱۰ امتیاز)، کاربری خانه-موزه با بیشترین امتیاز به‌عنوان گزینه نهایی و مناسب‌ترین پیشنهاد برای استفاده مجدد از خانه نیما انتخاب می‌گردد. باید توجه داشت که شناخت هرچه بیشتر کارشناسان از بنا و شرایط آن، موجب تدقیق نتایج حاصل از پرسش‌نامه و اخذ بهترین

تصمیم خواهد شد.

نتایج پژوهش نشان می‌دهند که خانه-موزه می‌تواند بهترین کاربری برای استفاده مجدد از این بنا باشد و در این بستر است که می‌توان میراث ملموس و ناملموس مرتبط با خانه نیما را زنده نگه داشت، تأثیری از طرح و تفکر معاصر در این بنا به‌جای گذاشت و این امانت را به بهترین شکل به نسل‌های بعد انتقال داد. از نگاه متخصصان حفاظت دخیل در این پژوهش خانه-موزه در زمان حاضر و با توجه به شرایط کنونی منطبق‌ترین کاربری برای خانه تاریخی نیماست. همچنین یافته‌های حاصل از بررسی گزینه‌های پیشنهادی به‌منظور تغییر کاربری خانه نیما نشان می‌دهند از دیدگاه «معیار فرهنگی» و حفظ اصالت و تداوم عملکرد آن از میان گزینه‌های پیشنهادی خانه-موزه بیشترین سازگاری و هم‌خوانی را با خانه نیما پوشش دارد. این کاربری با توجه بر «معیار معماری» که در بردارنده تغییرات متناسب با کاربری جدید است، به‌واسطه توجه به میزان دخل و تصرفات و الحاقات در کالبد بنا مناسب‌ترین گزینه پیشنهادی است. به‌علاوه، کاربری خانه-موزه از نظر «معیار اجتماعی» بدلیل ارائه خدمات به جامعه، کمک به مشارکت و ارتقای سطح آگاهی و افزایش میزان تعاملات بین اقشار مختلف جامعه نسبت به سایر کاربری‌های پیشنهادی کافه-گالری و خانه-کتاب از شرایط مناسب‌تری برخوردار است. لیکن یافته‌های حاصل از ارزیابی و پیمایش‌ها بیانگر اهمیت کمتر کاربری خانه-موزه از نظر معیارهای اقتصادی و محیطی است.

نتیجه‌گیری

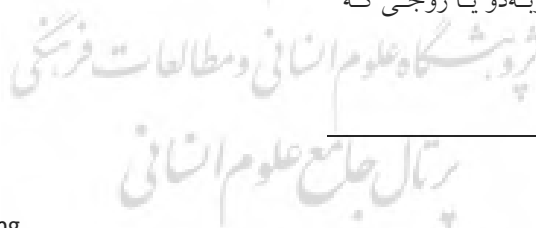
تاریخی و فرهنگی در سال ۱۳۸۴ منجر شد. تعداد و تنوع ابنیه‌ای که در فهرست واگذاری به بخش خصوصی قرار داشتند، تصمیم‌گیری به روش‌های پیشین برای تعیین کاربری ابنیه تاریخی را بسیار سخت کرد و در بعضی نمونه‌ها آسیب‌های جبران‌ناپذیری به آثار برجسته معماری کشور وارد آورد. از این‌رو، صندوق احیا روش تصمیم‌گیری برای کاربری ابنیه را تغییر داد. در روش جدید معیارهای ثابتی برگزیده شده است که نوع کاربری بناهای تاریخی می‌تواند بر مبنای این معیارها تعریف شود.

بهینه‌ترین یا منطبق‌ترین کاربری در استفاده مجدد از بناهای تاریخی همواره یکی از دغدغه‌های اصلی دکنرین‌های حفاظت بوده است. باین حال، تا چند دهه اخیر، چه در سطح بین‌الملل و چه در کشورمان تصمیم‌گیری در این خصوص بیشتر با روش‌های کیفی، مبتنی بر تصمیم‌های حاکمیتی-سیاسی و توسط متخصصان حفاظت یا مدیران نهادهای حاکمیتی انجام پذیرفته است. بالارفتن تقاضا برای بهره‌برداری از بناهای تاریخی و همچنین عزم دولت برای واگذاری این ابنیه به بخش خصوصی در نهایت به تشکیل صندوق احیا و بهره‌برداری از بناها و امکان

متناسب با هدف طرح و اهمیت نوع معیارها برای خانه‌نیمما ماتریس منحصربه‌فردی را بر مبنای آرای متخصصان شکل داده‌اند. در گام سوم، ارزیابی سه گزینه کاربری انجام پذیرفت که از آرای متخصصان و نهادهای حاکمیتی و تصمیم‌ساز برای خانه‌نیمما استخراج شدند. در گام نهایی نیز اولویت‌بندی گزینه‌ها پیشنهاد گردید.

در نتیجه مطالعه روی نمونه‌موردی با روش فوق مشخص شد که به‌منظور تغییر کاربری خانه‌نیمما از میان کاربری‌های «کافه-گالری نیمما»، «خانه-کتاب نیمما» و «خانه-موزه نیمما» مبتنی بر معیارهای پنج‌گانه فرهنگی، معماری، اجتماعی، اقتصادی و محیطی، کاربری پیشنهادی «خانه-موزه نیمما» بیشترین سازگاری و هم‌خوانی را با خانه‌نیمما یوشیج دارد. همچنین نتایج نشان می‌دهند که حفاظت و ارتقای ارزش‌های میراثی خانه‌نیمما و افزایش عمر و دوام آن از مهم‌ترین معیارهایی می‌باشند که هنگام تعیین کاربری جدید برای این بنا باید مورد توجه قرار گیرند. در مجموع بر مبنای یافته‌های پژوهش می‌توان استدلال کرد که تصمیم‌گیری چندمعیاره به تصمیم‌سازان برای میراث فرهنگی کمک می‌کند تا با عبور از معیارهای ثابت و تعمیم‌پذیر و تصمیم‌گیری‌های مبتنی بر نظریه‌های فردی یا نهادی، یک تصمیم مبتنی بر زمینه، همه‌شمول و چندبعدی را در راستای تعیین بهترین کاربری برای بناهای تاریخی به کار گیرند.

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد نخست آنکه بناهای تاریخی ارگانیک‌های زنده‌ای هستند که در طول زمان دچار تغییر و تحول می‌شوند و از سوی دیگر نیز، تک‌تک این بناها دارای ویژگی‌های منحصربه‌فرد خود می‌باشند، لذا نمی‌توان با معیارهای ثابت و تعمیم‌پذیر به تعیین کاربری برای این ابنیه پرداخت و تصمیم‌گیری در این خصوص را برعهده صرف نهاد حاکمیتی، متخصص یا بهره‌بردار از ابنیه واگذار کرد. در راستای حل این چالش‌ها، این مقاله از طریق کاربست روش تصمیم‌گیری چندمعیاره به‌عنوان یک روش مناسب به‌منظور تعیین بهینه‌ترین کاربری در مورد پژوهی خانه‌نیمما معرفی شده است. با مرور پیشینه تحقیق مشخص گردید که پرکاربردترین و به عقیده برخی پژوهشگران بهترین روش در تصمیم‌گیری چندمعیاره برای بناهای تاریخی روش AHP است. به‌منظور پیاده‌سازی این روش یک فرایند چهارمرحله‌ای شناسایی شد. اولین مرحله استخراج معیارها و زیرمعیارهای تصمیم‌گیری از دکترین‌های حفاظت و آرای نظریه‌پردازان و سپس تقسیم مسئله به سطوح هدف، معیار، در صورت وجود زیرمعیار و گزینه است. در این مقاله برخلاف مقاله‌های مشابهی که در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفتند، تمرکز بیشتر بر جمع‌آوری معیارها بوده است که به‌نظر می‌رسد در نهایت بر شمول معیارها و همچنین افزایش کیفیت تعیین کاربری اثرات زیادی دارد. مرحله دوم مقایسه معیارها به صورت دوجه‌دو یا زوجی که



پی‌نوشت‌ها

1. Multi-Criteria Decision Making
2. Analytic hierarchy process
3. Thomas L. Saaty

فهرست منابع

- ایروانی، احسان. ۱۳۹۱. سه رنگ احیاء. چاپ اول، تهران: صندوق احیا و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی، مؤسسه فرهنگی هنری پیشین پژوه.
- توتونچی، رعنا. فدائی‌نژاد بهرام‌جردی، سمیه. ۱۳۹۹. معیارهای ظرفیت‌سنجی استفاده مجدد از بناهای تاریخی به‌منظور اعطای کاربری آموزشی، مورد مطالعاتی: دانشکده مرمت. فصلنامه آرمانشهر. ۱۳(۳۳): ۵۵-۴۱.
- حیبی، محسن. مقصودی، ملیحه. ۱۳۹۹. مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات

شهری. چاپ دهم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

حناجی، پیروز. شاه‌تیموری، یلدا. ۱۴۰۰. توسعه چهارچوب مفهومی استفاده مجدد سازگار در حفاظت از بناهای میراثی. دو فصلنامه مطالعات معماری ایران. ۱۰(۱۹): ۴۵-۲۵.

دهقان، کیان. غریب‌پور، افرا. ۱۳۹۸. تطبیق‌پذیری در استفاده مجدد از خانه‌های تاریخی، مورد مطالعه: خانه لولاگر، عمارت باغ فردوس، و خانه ایرانی. مجله صفا. ۲۹(۲): ۱۸-۵. <https://civilica.com/doc/126951>.

رشوند، فاطمه. ۱۳۸۸. زندگی نیما. چاپ اول، تهران: شرکت توسعه کتابخانه‌های ایران.

رنجکش، ریحانه. فدائی‌نژاد بهرام‌جردی، سمیه. ۱۳۹۹. انطباق‌پذیری و استفاده مجدد از میراث صنعتی به مثابه تداوم هویت شهری؛ کارخانه سالامبورسازی تبریز و کارخانه چرم‌سازی ایگوالادا اسپانیا. نقش جهان. ۱(۱): ۶۲-۵۵.

ستوده، منوچهر. ۱۳۷۱. جغرافیای تاریخی شمیران. چاپ اول، تهران: موسسه مطالعات و تحقیقات فرهنگی.

گروه معماری و شهرسازی سروستان. ۱۴۰۰. طرح احیای خانه نیما یوشیج. تهران.

منابع انگلیسی

- Aydin, Dicle, Esra Yıldız, and Süheyla Büyükşahin Sıramkaya. 2015. "EVALUATION OF DOMESTIC ARCHITECTURE VIA THE CONTEXT OF SUSTAINABILITY: Cases from Konya City Center." *International Journal of Architectural Research: ArchNet-IJAR* 9 (1). <https://doi.org/10.26687/archnet-ijar.v9i1.528>.
- Bullen, Peter A. 2007. "Adaptive Reuse and Sustainability of Commercial Buildings." *Facilities* 25 (1/2). <https://doi.org/10.1108/02632770710716911>.
- Bullen, Peter A., and Peter E.D. Love. 2011. "Adaptive Reuse of Heritage Buildings." *Structural Survey* 29 (5). <https://doi.org/10.1108/02630801111182439>.
- Chen, Chia-Sheng, Yin-Hao Chiu, and Lichiu Tsai. 2018. "Evaluating the Adaptive Reuse of Historic Buildings through Multicriteria Decision-Making." *Habitat International* 81 (November). <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.09.003>.
- Claver, J., A. García-Domínguez, and M. A. Sebastián. 2018. "Decision-Making Methodologies for Reuse of Industrial Assets." *Complexity* 2018: 1-17. <https://doi.org/10.1155/2018/4070496>.
- Dehghan, Kian, and Afra Gharibpour. 2019. "Adaptability in Reusing Historic Houses: The Cases of Lowlagar House, Bagh-e Ferdows Mansion and the Iranian House." *Soffeh* 29 (2): 5-18. <https://doi.org/10.29252/soffeh.29.2.5>. [In Persian]
- Douglas, James. 2006. *Building Adaptation*. 2nd ed. Butterworth-Heinemann.
- Habibi, Mohsen, and Maliheh Maghsoudi. 2020. *Urban Renovation, International Definitions, Theories, Experiences, Charters & Declarations, Urban Methods & Operations*. 7th ed. Tehran: University of Tehran Press. [In Persian]
- Hanachi, Pirooz, and Yalda Shah-Teimouri. 2022. "Developing a Conceptual Framework for Adaptive Reuse in Conservation of Heritage Buildings." *Journal of Iranian Architecture Studies* 10 (19): 25-45. <https://doi.org/10.22052/jias.2022.111863>. [In Persian]
- Iravani, Ehsan. 2012. *Three Colours of Revitalization*. Tehran: Revitalization & Utilization Fund for Historical Places Publication. [In Persian]
- Islami, Seyed Gholamreza, Davood Dehghan, and Hasan Sadeghi Naeini. 2016. "A Model Development to Adaptive Reuse of Iranian Qajar Houses: An Approach to Sociocultural Concept (A Case: Nasir Al-Din Mirza House)." *American Journal of Civil Engineering and Architecture* 4 (3): 84-89.
- Mohamed, Noorzalifah, and Kartina Alauddin. 2016. "The Criteria For Decision Making In Adaptive Reuse Towards Sustainable Development." *MATEC Web of Conferences* 66 (July). <https://doi.org/10.1051/mateconf/20166600092>.
- Nadkarni, Rohit R., and Bimal Puthuvayi. 2020. "A Comprehensive Literature Review of Multi-Criteria Decision Making Methods in Heritage Buildings." *Journal of Building Engineering*. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2020.101814>.
- Nesticò, Antonio, and Piera Somma. 2019. "Comparative Analysis of Multi-Criteria Methods for the Enhancement of Historical Buildings." *Sustainability* 11 (17): 4526. <https://doi.org/10.3390/su11174526>.
- Plevoets, Bie, and Koenraad Van Cleempoel. 2019. *Adaptive Reuse of the Built Heritage*. New York: Routledge, 2019.: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315161440>.
- Ranjekesh, R., and S. Fadaei Nezhad Bahramjerdi. "Adaptation and Reuse of Industrial Heritage as a Continuation of Urban Identity; Tabriz Salambur Factory and Igualada Leather Factory Spain." *Naqshejahan-Basic studies and New Technologies of Architecture and Planning* 10, no. 1 (2020): 55-62. https://bsnt.modares.ac.ir/browse.php?a_id=40436&sid=2&slc_lang=en%0Ahttp://bsnt.modares.ac.ir/files/bsnt/user_files_749497/rijan-A-10-53657-1-2de0196.pdf. [In Persian]
- Rashvand, Fatemeh. 2006. *Life of Nima*. Tehran: Library Development Company of Iran. [In Persian]
- Ribera, Federica, Antonio Nesticò, Pasquale Cucco, and Gabriella Maselli. 2020. "A Multicriteria Approach to Identify the Highest and Best Use for Historical Buildings." *Journal of Cultural Heritage* 41 (January): 166-77. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2019.06.004>.

- Sarvestan Architecture and Urbanism Group. 2021. "Design and Renovation of Nima Yoshij's House." Tehran. [In Persian]
- Shehata, Waleed Tarek Ali, Yasser Moustafa, Lobna Sherif, and Ashraf Botros. 2015. "Towards the Comprehensive and Systematic Assessment of the Adaptive Reuse of Islamic Architectural Heritage in Cairo." *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* 5 (1). <https://doi.org/10.1108/JCHMSD-02-2014-0003>.
- Sotoudeh, Manouchehr. 1993. *Historical Geography of Shemiran*. Institute of Research and Cultural Studies. [In Persian]
- "The Athens Charter for the Restoration of Historic Monuments." 1931. 1931. <https://www.icomos.org/en/167-the-athens-charter-for-the-restoration-of-historic-monuments>.
- "The Burra Charter." 1999. 1999. <https://australia.icomos.org/publications/burra-charter-practice-notes/burra-charter-archival-documents/>.
- Tootoonchi, Rana, and Somayeh Fadaei Nezhad Bahramjerdi. 2021. "Evaluation Criteria for Adaptive Reuse of Heritage Buildings to Assign Educational Use; Case Study: School of Conservation and Restoration." *Armanshahr Architecture & Urban Development* 13 (33): 41–55. <https://doi.org/10.22034/aaud.2020.198337.1969>. [In Persian]
- Tostões, Ana, and Zara Ferreira, eds. 2016. *Adaptive Reuse: The Modern Movement Towards the Future*. DOCOMOMO International.
- Vehbi, Beser Oktay, Kağan Günçe, and Aminreza Iranmanesh. 2021. "Multi-Criteria Assessment for Defining Compatible New Use: Old Administrative Hospital, Kyrenia, Cyprus." *Sustainability* 13 (4): 1922. <https://doi.org/10.3390/su13041922>.
- Wang, Huey Jiun, and Zhi Teng Zeng. 2010. "A Multi-Objective Decision-Making Process for Reuse Selection of Historic Buildings." *Expert Systems with Applications* 37 (2). <https://doi.org/10.1016/j.eswa.2009.06.034>.

