

نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۶(۴۱)، ۱۲۵-۱۴۷

DOI: 10.30480/AUP.2023.4318.1942

نوع مقاله: پژوهشی

## چارچوب تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی واقع در بافت شهری بررسی موردی: برج علاءالدوله، مسجد و مدرسه معیرالممالک و خانه‌های زند\*

امیراحسان فرامرزی

کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران (نویسنده مسئول مکاتبات)

E-mail: amirehsan.faramarzi@gmail.com

علیرضا انیسی

دانشیار پژوهشکده ابنیه و بافت‌های فرهنگی تاریخی، پژوهشگاه میراث فرهنگی و گردشگری، تهران، ایران

### چکیده

تغییرات شدید حاصل از نوسازی بی‌قاعده و گسترده بناها و فضاها در بخش‌های قدیمی شهرها، چشم‌اندازها به آثار تاریخی این مناطق را مخدوش یا مسدود نموده، به ارتباط بصری و هماهنگی آثار و زمینه‌شان صدمه زده و فرصت بهره‌برداری از ارزش‌های آثار را کاهش داده است. در این شرایط، کنترل و هدایت تغییرات مذکور در جهت مطلوب، ضروری است که با اعمال محدودیت‌هایی بر ساخت‌وسازها، توسط تعیین حریم و ضوابط بصری، انجام‌پذیر است. هدف این نوشتار ارائه چارچوب تعیین حریم و ضوابط بصری شامل مؤلفه‌های مستلزم توجه و ساختار ضوابط لازم است. در راستای هدف، خصوصیات بصری سه اثر تاریخی شهری درگیر مسائل مذکور و زمینه آن‌ها، بررسی و وضعیت دید و کیفیت بصری محورها و پهنه‌های دید به آن‌ها تحلیل می‌شود. روش‌های جمع‌آوری داده‌ها عمدتاً عکس‌برداری، ترسیم و رجوع به منابع علمی و روش تحلیل، تجزیه و تحلیل جنبه‌های بصری چشم‌اندازها به وسیله پردازش گرافیکی تصاویر است. مبتنی بر یافته‌ها، مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری، همچون «ارتفاع» و «مصالح» بناهای زمینه و «خط آسمان» و «توده‌گذاری» بدنه‌های چشم‌اندازها، استخراج می‌شوند. همچنین با تجزیه و تحلیل ماهیت و نقش مؤلفه‌ها و طبقه‌بندی آن‌ها در طیفی از اساسی تا جزئی، ساختار پیشنهادی ضوابط بصری ارائه می‌شود که ضوابط کالبدی و فضایی ضروری را در سه سطح اصلی شامل ضوابط «ارتفاعی»، «توده‌گذاری، عقب‌نشینی و پیش‌آمدگی» و «جزئیات فرم و نما» دربرمی‌گیرد.

**کلیدواژه‌ها:** حریم بصری، آثار تاریخی شهری، دید، جنبه‌های بصری، ضوابط

\* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان «تدوین معیارهای تعیین حریم منظری برای آثار تاریخی واقع در شهر و ضوابط معماری آن» است که توسط امیراحسان فرامرزی و به راهنمایی دکترعلیرضا انیسی و مشاوره دکتر مصطفی پورعلی در پژوهشگاه میراث فرهنگی و گردشگری در سال ۱۴۰۰ انجام گرفته است.

## مقدمه

بافت شهرهای ایران از سده اخیر با دگرگونی‌های عمده روبه‌رو شده است که امروزه نیز در قالب نوسازی شهری و تخریب بناها و فضاهای قدیمی، با سرعت و شدت ادامه دارد. در این میان، اگرچه بعضی از بناهای تاریخی ارزشمند حفظ شده‌اند، اما بناهای نوساز اکثراً از لحاظ بصری با سیمای آثار تاریخی زمینه خود بی‌ارتباط و بی‌تناسب‌اند و بعضاً کیفیت‌های کالبدی قابل‌قبولی ندارند. به علت فراوانی و نامتناسب بودن تغییرات در محدوده‌های دربرگیرنده آثار تاریخی، کیفیت‌های بصری چشم‌اندازهای این آثار شدیداً تنزل یافته، گاهی دیده‌ها به آن‌ها مسدود شده، ارزش‌های بصری آن‌ها امکان تجلی خود را از دست داده و محیط بصری آشفته و ناهماهنگی ایجاد شده است. همچنین با توجه به اهمیت بعد بصری در ادراک انسان از ماهیت و کیفیت‌های محیطی، روند مخرب مذکور فرصت درک و بهره‌برداری شهروندان از ارزش‌های زیبایی‌شناختی و هویتی آثار تاریخی و تسری آن‌ها در محیط بصری شهر را سلب و زمینه فراموشی و حذف کامل این آثار از صحنه شهرها را فراهم آورده است.

امروزه با درک این موضوع که ارزش یک اثر تاریخی می‌تواند با بروز تغییرات در محیط آن به خطر بیفتد، حفاظت یا کنترل تغییرات محدوده پیرامون آثار اهمیت یافته و بر ارتباط و پیوستگی آثار با محیط دربرگیرنده‌شان تأکید شده است (ICOMOS, 2005). تعیین حریم و ضوابط برای محدوده‌های پیرامون آثار تاریخی در مقابل تحولات نابهنجار نیز در همین رابطه پیشنهاد می‌شود. اما ماهیت و چگونگی تعیین حریم و ضوابط بصری آثار تاریخی شهری، موضوعی است که این تحقیق با توجه به کمبود مطالعات پژوهشی مستقل و نیاز جدی آثار تاریخی واقع در بافت‌های شهری که درگیر تحولات کالبدی ذکر شده هستند، بر آن متمرکز شده است. بنابراین جست‌وجوی پاسخ به این سؤالات دنبال خواهد شد که تعیین حریم و ضوابط بصری آثار تاریخی واقع در بافت شهری باید براساس چه مؤلفه‌هایی انجام گیرد و جهت اعمال کنترل بر ساخت‌وسازهای جدید در راستای حفظ و ارتقای کمی دیده‌ها به آثار و افزایش کیفیت بصری چشم‌اندازهای آن‌ها چه ضوابطی در چه موضوعات، مقیاس‌ها و ساختاری ضرورت دارد اعمال شود؟

در این پژوهش با مطالعه متون تخصصی، مفهوم حریم و کیفیت‌ها و جنبه‌های بصری در ارتباط با آثار تاریخی شهری بررسی و چارچوب مفهومی تحقیق ارائه می‌شود. سپس سه نمونه از آثار تاریخی واقع در بافت شهری که با مسائل مورد نظر در این تحقیق، دست‌به‌گریبان هستند، شامل برج-مقبره علاءالدوله در ورامین، مسجد و مدرسه معیرالممالک در تهران و خانه‌های زند در قم، مورد بررسی و شناخت دقیق کالبدی-فضایی قرار گرفته و کیفیت‌ها و ویژگی‌های بصری مهم نقاط عطف و زمینه هر یک، تحلیل می‌شود. همچنین وضعیت دید و کیفیت بصری در محورها و پهنه‌های دید مهم به هر نمونه، سنجیده می‌شود و از این طریق هر اثر همراه با زمینه خود و آن‌گونه که در واقعیت دیده می‌شود، تحلیل می‌گردد. بر این مبنا، خصوصیات بصری تعیین‌کننده و عوامل مؤثر در کم‌وکیف چشم‌اندازها، شناسایی، با یکدیگر تطبیق داده شده و جمع‌بندی می‌شوند و بر اساس آن، مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی شهری استخراج و تدوین می‌شود. در نهایت براساس تبیین تفاوت‌های ماهوی و نقش مؤلفه‌های کالبدی و فضایی مستلزم توجه، ساختار ضوابط بصری متشکل از طیفی از ضوابط و توصیه‌های منسجم ساخت‌وساز در محدوده‌های پیرامون آثار تاریخی شهری، در سه سطح، ارائه می‌شود.

## پیشینه تحقیق

براساس بررسی پیشینه تحقیق، پژوهشی که به‌طور مستقل به موضوع تعیین حریم و ضوابط بصری آثار تاریخی واقع در شهر بپردازد، یافت نشد. پژوهش‌هایی که به‌طور عام به موضوع تعیین حریم و ضوابط برای آثار تاریخی شهری می‌پردازند نیز کم‌تعداد است. در مرور پیشینه پژوهش، مبتنی بر موضوع تحقیق، رویکردی

میان‌رشته‌ای اتخاذ شده و منابع مختلفی در حوزه‌های حفاظت میراث فرهنگی، طراحی شهری و معماری بررسی شده است. از این میان، متونی که به نحوی با موضوع تحقیق مرتبط اند در پنج حوزه موضوعی به شرح جدول زیر قابل طبقه‌بندی هستند.

جدول ۱. طبقه‌بندی موضوعی مهم‌ترین متون مرتبط با تحقیق

حوزه موضوعی	قالب و نوع	مطالعه / سند	محور
تبیین و تحلیل مبانی نظری و فرایندهای اجرایی حریم	بیانیه‌های بین‌المللی حفاظت و متون مصوب جهانی مرتبط	ICOMOS (2005)	تأکید بر پیرامون و اهمیت حفظ آن در حفاظت از اثر
		WHC (2008)	ماهیت و اصول، اهداف و کارکردها، سازوکارهای تصویب جهانی، ملاحظات و مسائل اجرایی حریم
		WHC (2021)	
	تالیف	فلامکی (۱۳۸۴)	فلسفه، اصول و ابزارهای «حریم» به مفهوم عام
تبیین و تحلیل طرح‌های تعیین حریم	پژوهش (پایان‌نامه)	سلگی (۱۳۹۶)	بیان مبانی و آسیب‌شناسی سازوکار با تأکید بر وجه مدیریتی و نهادی
		Li et al. (2014)	اثر تاریخی شهری با تأکید بر ارتفاع و جنبه‌های بصری و کالبدی
		ذاکرعاملی (۱۳۹۶)	محوطه باستانی و اثر تاریخی شهری با روش مبتنی بر شواهد موجود
تبیین و پیشنهاد چگونگی ساخت‌وساز مطلوب در محیط تاریخی	پژوهش‌های مرتبط (مقاله)	جاوری، منتظر ظهوری و حسین‌زاده (۱۳۹۶)	محوطه باستانی با کاربری‌های باستان‌شناختی حفاری و گمانه‌زنی
		متون بین‌المللی حفاظت	بیانیه‌ها منشورها و مقالات بین‌المللی جدول ۲
تبیین و پیشنهاد چگونگی ساخت‌وساز مطلوب در محیط تاریخی	پژوهش‌های مرتبط (مقاله)	ترکزبان و محمدمرادی (۱۳۹۰)	سیاست‌ها و ضوابط کلی معماری و طراحی شهری در مجاورت اثر یا درون بافت‌های تاریخی
		ابوبی و جعفری (۱۳۹۴)	بررسی متون بین‌المللی حفاظت و استخراج راهبردها و ضوابط کلی معماری و مرمت در موقعیت تاریخی
		Preservation Alliance for Greater Philadelphia (2007)	ارائه مؤلفه‌های تعیین‌کننده و ضوابط کالبدی و بصری، مبتنی بر پژوهش‌ها و راهنماهای طراحی پیشین
سوابق عملی تعیین حریم در ایران	سند مصوب حفاظتی (نقشه و ضوابط)	Mayor of London (2012)	مؤلفه‌های مستلزم توجه و سیاست‌ها با تأکید بر کیفیت‌های بصری و چشم‌اندازها
		پورجعفر و صادقی (۱۳۸۷)	پژوهش‌های مرتبط
قوانین اجرایی تعیین حریم در ایران	دستورالعمل مصوب	اداره کل حفاظت آثار باستانی و بناهای تاریخی ایران (۱۳۵۵)	تعیین حریم و ضوابط ارتفاعی در مقیاس چند پلاک، شامل مسجد جامع کاشان و پلاک‌های اطراف
		کمیته فنی حریم (بی تا).	تعیین حریم و ضوابط ارتفاعی و ضوابط کلی کالبدی برای بازار تبریز
		کمیته فنی حریم (۱۳۹۳)	تعیین حریم در مقیاس شهر و پیرامون، شامل کل شهر ماسوله و مناطق وسیع پیرامون آن و ضوابط جامع کالبدی، بصری و منظری
تعیین حریم و ضوابط ارتفاعی بعضی آثار تاریخی شهری	اداره کل ثبت و حریم آثار میراث فرهنگی (۱۳۹۸)	تبیین روش تعیین حریم و ضوابط ارتفاعی بعضی آثار تاریخی شهری	

از میان متون مصوب و مقالات همایش‌های بین‌المللی، «راهنما‌های عملی برای کاربری میراث جهانی» در پاراگراف‌های ۹۹ تا ۱۰۷ به دو موضوع «حدود و مرزهای حفاظتی» و «حریم» پرداخته و اصول اساسی طراحی و تعیین، کارکردهای موردانتظار و بعضی سازوکارهای تصویب جهانی آن‌ها را اجمالاً تبیین نموده است (WHC, 2021, 33-34). همچنین کمیته میراث جهانی<sup>۱</sup>، در سال ۲۰۰۸ م. همایشی با عنوان «میراث جهانی و حریم» برگزار کرده است که طی آن خبرگان بین‌المللی و کمیته‌های تخصصی به تبیین چستی، اهداف و کارکردهای حریم در حفاظت، سازوکارهای ثبت جهانی، ملاحظات مهم در طراحی حریم و ارائه ضوابط، ارتباط با سایر روش‌های حفاظتی و برخی مسائل اجرایی پرداخته‌اند (WHC, 2008). همچنین در بیانیه شیان<sup>۲</sup> درباره

حفاظت از پیرامون ساختارها، مکان‌ها و مناطق تاریخی، بر حفظ روابط معنی‌دار آثار تاریخی با زمینه و بستر کالبدی، بصری، معنوی، اجتماعی و فرهنگی خود تأکید و جهت تحقق آن، تعیین حریم و ضوابط مناسب تجویز شده است (ICOMOS, 2005). گفتنی است این متون حفاظتی بین‌المللی، عموماً منحصراً به مفاهیم پایه‌ای و اصول کلی هستند. بنابراین نیاز به تبیین بیشتر جزئیات و تدقیق اصول ذکر شده وجود دارد.

لی و همکاران در پژوهشی به بررسی طرح تعیین حریم کاخ سلطنتی واقع در مرکز تاریخی شهر شنیانگ چین پرداخته‌اند و با ارزیابی این طرح نتیجه گرفته‌اند که حریم و ضوابط باید طوری تعیین شوند که علاوه بر برجسته‌کردن عنصر شاخص تاریخی، حفاظت از منظر شهری تاریخی، ارتباطدهی بناهای معاصر با زمینه و حفظ هویت و حس مکان طی تغییرات کالبدی را نیز محقق نمایند. حریم تعیین شده در این طرح، متشکل از سه محدوده اصلی حفاظتی است که مرزگذاری‌های چندلایه براساس ارتفاع مجاز ساختمان‌ها در آن‌ها اعمال شده است (Li et al., 2014). ذاکر عاملی در پژوهشی دیگر، گزارشی از طرح تعیین حریم محوطه باستانی جی در اصفهان را همراه با مبانی و روش‌های کلی به‌کار گرفته شده در آن، ارائه کرده است. این حریم نیز متشکل از سه درجه است که پنج عرصه تاریخی مجزا را با هم دربرمی‌گیرد (ذاکر عاملی، ۱۳۹۶).

ضوابط و مقررات حفاظتی مبتنی بر تبیین چگونگی معماری و طراحی شهری مطلوب در بافت‌های تاریخی و یا مجاورت آثار ارزشمند تعریف می‌شوند. در بعضی از اسناد و منشورهای بین‌المللی حوزه حفاظت، این چگونگی‌ها تا حدودی تبیین شده‌اند. در جدول زیر مهم‌ترین محورهای ساخت‌وساز مطلوب به نقل از منشورها و بیانیه‌های بین‌المللی ارائه شده است.

## جدول ۲. محورهای ساخت‌وساز مطلوب در بافت‌ها یا مجاورت بناهای تاریخی براساس بیانیه‌ها و منشورهای بین‌المللی

منشور / بیانیه / قطع‌نامه	چگونگی ساخت‌وساز مطلوب
منشور آتن (۱۹۳۱)	احترام به شخصیت و سیمای ظاهری شهرهای محل ساخت، به ویژه در همسایگی یادمان‌های تاریخی.
منشور ونیز (۱۹۶۴)	اشاره کلی به اهمیت تجانس نو با کهنه و ضرورت بدقواره نبودن چیدمان‌های جدید نسبت به وضع موجود - لزوم حفظ بافت‌های قدیمی و اصیل پیرامون بناهای تاریخی و ممانعت از هرگونه ساخت‌وساز و تغییر که در روابط، حجم و رنگ این بناها تأثیر بگذارد.
منشور اروپایی میراث معماری (۱۹۷۵)	به‌کارگیری معماری مدرن مشروط به رعایت بافت، تناسب‌ها، صورت‌ها، اندازه‌ها، مقیاس‌های موجود و استفاده از مواد و مصالح سنتی.
سمپوزیم بین‌المللی حفاظت از شهرهای کوچک تاریخی (۱۹۷۵)	طراحی در سطح محلی با احترام به ویژگی بناهای چشمگیر و ارتباط آن با چشم‌انداز شهر - حفظ خصوصیات بصری فضاهای شهری - برقراری ارتباط و ایجاد شبکه ممتدی از نقاط ارزشمند.
توصیه‌نامه حراست از نقش امروزی محدوده‌های تاریخی (۱۹۷۶)	حفظ چشم‌انداز و منظره بناها و محدوده‌های تاریخی - ترکیب و تلفیق همساز و هماهنگ این محدوده‌ها با زندگی معاصر - کنترل آثار افزایش تراکم ساختمان‌ها در محدوده‌های مجاور آثار - احداث ساختمان‌های جدید متعاقب بررسی خصوصیات بافت شهری و ویژگی‌های ارتفاع، رنگ، مواد و شکل‌ها، ثابت‌ها و مشترکات چگونگی ساخت نمای خارجی و سقف، ارتباط بین حجم ساختمان‌ها و حجم فاصله‌ها، متوسط ابعاد و اندازه‌ها، جهت و اندازه قطعات زمین.
منشور واشنگتن: حفاظت از شهرهای تاریخی (۱۹۸۷)	حفظ خصوصیت تاریخی شهر و همه عناصر مادی و معنوی مرتبط به آن شامل الگوهای شهری قطعات زمین و خیابان‌ها، ارتباط‌های بناها و فضای سبز و باز، ظاهر بناها متشکل از مقیاس، اندازه، سبک ساخت، مصالح، رنگ و تزئینات
منشور بورا (۱۹۹۶)	بقای ظرف بصری مناسب مانند کاربری، فرم، مقیاس، رنگ، بافت و مصالح و حفظ روابط دیگری که بر جستجوی فرهنگی مکان را تقویت می‌کنند همچون ارتباطات تاریخی.
منشور میراث ساخته شده بومی (۲۰۰۰)	حفظ یکپارچگی و ارتباط با چشم‌اندازهای فیزیکی و فرهنگی و ارتباط ساختار با ساختارهای دیگر - استفاده از مصالحی که تداوم و انسجام بیان و بازتاب درونی، جلوه ظاهری، بافت، فرم و مواد در سراسر ساختار را حفظ کند.
بیانیه شیان (۲۰۰۵)	مراقبت از حفظ خط‌آسمان ارزشمند، دیده‌های خطی و فاصله مناسب با آثار تاریخی طی هرگونه ساخت‌وساز جدید.

منبع: (نگارندگان براساس حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۳؛ ایوبی و جعفری، ۱۳۹۴؛ ترک‌زبان و محمدمرادی، ۱۳۹۰؛

(Australia ICOMOS Inc., 1999; ICOMOS, 2005;

در راهنمای طراحی بخش تاریخی شهر فیلادلفیا نیز، بر اساس بررسی‌ها، اندازه، مقیاس، رنگ، مصالح و کاراکتر، ارتفاع، توده‌گذاری، وضعیت جداره و بدنه، ترکیب نما، ریتم‌ها و جزئیات به عنوان مؤلفه‌های تعیین‌کننده چگونگی ساخت‌وساز در بافت تاریخی، مطرح و برای آن‌ها ضوابط و راهبردهای کنترل‌کننده جهت مرتبط کردن مؤلفه‌های معماری بناهای جدید با آثار ارزشمند بافت ارائه شده است (Preservation Alliance for Greater Philadelphia, 2007). همچنین در سال ۲۰۱۲، راهنمای حفظ و مدیریت چشم‌اندازهای استراتژیک شهر لندن تهیه شده است که در آن بیست و هفت چشم‌انداز مهم به سو، یا دربرگیرنده آثار تاریخی و هویتی شهر عکس‌برداری و طبقه‌بندی و برای هر دسته، ضوابطی جهت حفظ کیفیت‌های بصری از طریق کنترل سازگاری ساخت‌وسازهای جدید با خصوصیات و ترکیب چشم‌اندازها و آثار برجسته، ارائه شده است (Mayor of London, 2012).

سوابق عملی تعیین حریم در کشور، بخش دیگری از متون مفید موجود است. با توجه به فقدان طرح‌های مستقل تعیین حریم بصری، سه نمونه تعیین حریم از دوره‌های مختلف زمانی و مقیاس‌های متفاوت شهر، بخشی از شهر و چند پلاک، که در آن‌ها اثر یا مجموعه در بافت شهری واقع یا جزئی از آن بوده، به شرح مذکور در جدول (۱)، بررسی شد. از میان سه نمونه، در حریم ماسوله، بر حفاظت از بسیاری مؤلفه‌های تأثیرگذار در کیفیت‌های بصری و سیمای شهر همچون سازمان توده و فضا، ساختار و شکل نما، واژه‌ها و الگوی معماری، تراکم، سطح اشغال، ارتفاع، جزئیات بازشوها، شکل و جزئیات سقف، تأسیسات جانبی، مصالح، فنون سنتی ساخت‌وساز و تابلوها تأکید شده است. در هر سه نمونه، دو محدوده حریم (درجه یک و دو) تعریف شده است. همچنین در حریم بازار تبریز، محدودیت ارتفاع ۷/۵ متری در حریم درجه یک و در حریم مسجد جامع کاشان، محدودیت ارتفاعی ۴ و ۶/۵ متری برای حریم درجه یک و دو تعیین شده است (کمیته فنی حریم، ۱۳۹۳ و بی تا؛ وزارت فرهنگ و هنر، ۱۳۵۵). این بررسی نشان می‌دهد وجوه بصری و کم‌وکیف دیده‌ها به آثار، در بعضی طرح‌ها به حد کافی موردتوجه نبوده است. همچنین به جز بعضی موارد معدود، ضوابط به صورتی کلی و فاقد عینیت کافی و جزئیات دقیق و روشن ارائه شده است و بعضاً عدم تناسب میان وسعت محدوده حریم و هدف حفاظتی موردنظر به چشم می‌خورد. همچنین سند مصوب «ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت‌شده...»، دستورالعملی برای تعیین حریم و ضوابط ارتفاعی آثار ملی همچون خانه‌ها، مساجد، کاروانسراها، مدرسه‌ها ارائه نموده است که مطابق آن، در محدوده «املاک مجاور عرصه» اثر که دربرگیرنده پلاک‌هایی است که از مرز عرصه اثر در فاصله‌ای تا دو برابر مقدار بلندترین ارتفاع اثر، قرار دارند، ارتفاع بناهای احداثی از ارتفاع بام هم‌جوار اثر، نباید بیشتر شود. علاوه بر ارتفاع، مؤلفه‌های طرح معماری، ترکیب حجم، نحوه توده‌گذاری، انتخاب مصالح نما، شکل بازشوها، کلیات و جزئیات نمای مستحذات نیز مطرح و به لزوم هماهنگی بناهای احداثی با ارزش‌های معماری اثر در این مؤلفه‌ها اشاره شده است (اداره کل ثبت و حریم آثار میراث فرهنگی، ۱۳۹۸). وسعت محدوده‌های تعیین‌شده مطابق این دستورالعمل نقدبرانگیز است زیرا لزوماً به تحقق اهداف حفاظتی به ویژه حفظ چشم‌اندازهای اثر، کنترل آثار تغییرات منفی در محیط پیرامون و ارتقای ارتباطات بصری اثر و زمینه، کمک نمی‌کند.

## بنیان‌های نظری پژوهش

### - ریشه‌های مفهوم حریم

واژه «حریم» به معنای حرام‌شده و آنچه دست‌زدن به آن جایز نیست (دهخدا، ۱۳۷۷)؛ مکانی که حمایت و دفاع از آن واجب است؛ و پیرامون و گرداگرد خانه (عمید، ۱۳۷۸) است. معادل انگلیسی حریم<sup>۳</sup> نیز به مفاهیمی شامل «حفاظت» و «جداسازی» اشاره دارد: آنچه با جداکردن چیزی یا کسی از دیگری باعث جلوگیری از صدمه دیدن آن می‌شود (Longman Dictionary, 2013).

«حریم‌گذاری» برای آثار ارزشمند تاریخی به شکلی که امروزه مطرح می‌شود، از بستر فکری «حرمت‌گزاری» بر آثار ارزشمند پیشین که از قرن نوزدهم م. در آرای کامیلو زیتته و جان راسکین مطرح شد، برآمده است (فلامکی، ۱۳۸۴، ۷). اولین تلاش‌های جدی در این زمینه، طی برگزاری مجمع آتن در سال ۱۹۳۱ آغاز شد. اما تأکید بر تفاوت با گذشته در اندیشه معماری مدرن (هدمن و یازوسکی، ۱۳۸۱، ۳۵) و سرعت و شدت تغییرات و بازسازی‌های شهرها در عمل، سبب لطمه به پیوستگی بافت‌های شهری و تهدید آثار گذشته شد. در دهه ۱۹۶۰، سیاست‌های مربوطه در برنامه‌های توسعه لحاظ شد (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۴، ۳۹۲ و ۳۹۳) و همچنین در همین راستا و در سال ۱۹۶۴ با برپایی مجمع ونیز، ضمن اعمال نگاه انتقادی به تجارب پیشین، سنگ‌بنای حریم‌گذاری بر آثار تاریخی با تأکید بر نقش حفاظت از محیط پیرامون آثار در حفظ اثر، نهاده شد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۳، ۱۳۱ و ۱۳۶).

### - تعاریف حریم

تعریفی ساده و رایج از حریم، محدوده‌ای پیرامون یک عنصر مشخص است که جهت حفظ و بقا، بهبود وضعیت و کارکرد و تقلیل خطر خرابی، تضعیف یا نابودی آن، تعیین می‌شود. در این تعریف، حریم محدودی است برشمرده می‌شود که دو چیز را که معمولاً نسبت به یکدیگر ناسازگار و مضرند، از یکدیگر دور می‌کند و به عنوان حائل، میان آن‌ها فاصله می‌اندازد. ریشه این مفهوم، به حفاظت میراث طبیعی، محوطه‌های باستان‌شناختی و منطقه‌بندی کاربری زمین برمی‌گردد. اما تعریف «راهنماهای عملی برای کاربست معاهده میراث جهانی»، از ایده حریم به عنوان محدوده جداکننده دور و به ایده حریم به عنوان ابزار مدیریت نزدیک می‌شود که به وسیله اعمال حفاظتی و با هدف بقای جنبه‌های معینی از سایت، نحوه دگرگونی از سایت تا فضای پیرامون را تعیین می‌کند (WHC, 2008, 45-46). تعریف مذکور بدین شرح است: حریم منطقه‌ای است پیرامون اثر که مقررات قانونی یا عرفی مکمل، بر استفاده و توسعه آن اعمال می‌شود تا یک لایه حفاظت اضافه، برای اثر ایجاد نماید. این لایه حفاظت باید بافت مجاور اثر، دیدهای مهم و دیگر منطقه‌ها و خصوصیات را که عملکرد آن‌ها در حفاظت از اثر مهم است دربرگیرد (WHC, 2021, 34).

### - ماهیت کارکردی و اصول کلی تعیین حریم

به‌طور کلی تعیین حریم، حفاظت از موجودیت و ارزش‌های اثر تاریخی و محیط پیرامون آن را محقق می‌کند. این ارزش‌ها در سطح کلان متشکل از ارزش‌های زیبایی‌شناختی شامل زیبایی ذاتی و یا کمیاب بودن، ارزش‌های تنوع و تضاد معماری و تعلق به دوره‌های مختلف، ارزش‌های ناشی از استمرار فرهنگی، حفظ میراث و خاطره‌ها و درک هویت و معنادار شدن به فضاهای امروزی و ارزش‌های اقتصادی مربوط به گردشگری هستند (Tiesdell, 1996, Oc & Heath). به‌منظور حفاظت از ارزش هر اثر، در قدم اول می‌بایست این ارزش به خوبی تبیین شود و خصوصیات آن را ایجاد می‌کنند، همراه با شرایط حفاظتی مطلوب آن‌ها شناسایی شود. بر این اساس زمینه‌های مختلفی همچون زمینه دربرگیرنده<sup>۵</sup>، دیدها، فرم و طراحی، سنن و فنون سنتی، روح و احساس و... تعیین می‌شود که می‌بایست به‌وسیله حریم و ضوابط آن حفاظت گردد تا ارزش اثر حفظ شود (WHC, 2008, 46). حریم‌گذاری، حفاظت از آثار از طریق کنترل محدوده‌های فراگیر آن‌ها است (فلامکی، ۱۳۸۴، ۳۵). به‌عبارت دیگر، حریم‌ها جهت محافظت میراث تاریخی از آثار منفی تغییرات محیط، طراحی شده‌اند و محدوده‌ای را تعیین می‌کنند که بعضاً در خود حائز ارزش برجسته‌ای نیست، اما ممکن است تغییر در آن، بر سایت، تأثیر بگذارد. لذا اهمیت محیط برای اثر باید به درستی شناخته شود تا بتوان محدوده مناسب و ضوابط لازم را تعریف نمود. بدین منظور به پرسش‌هایی این‌چنینی باید پاسخ داده شود: تا چه محدوده‌ای محیط به



سایت مربوط می‌شود؟ اهمیت محیط برای بنا چیست؟ محیط چه رابطه کارکردی، دیداری و ساختاری با بنا دارد؟ (WHC, 2008, 12). تعریف مرزهای مناسب برای حریم نیز، در رابطه با مدیریت مسائل حفاظتی اثر، اهمیت فراوان دارد. شناخت ارزش برجسته اثر و سپس برآورد محدوده ضروری که آن ارزش را دربرداشته باشد، موضوعی کلیدی است. همچنین فراخور اهداف مختلف همچون حفاظت از دیدهای مهم و ساختار بافت پیرامون و... گاهی بیش از یک حریم برای یک اثر اعمال می‌شود (WHC, 2008, 161).

### - اهمیت و نقش دیدها و جنبه‌های بصری

حس بینایی مهم‌ترین حس انسان است زیرا نسبت به دیگر حس‌ها، فعال و جست‌وجوگر است و معمولاً حجم زیادی از اطلاعات محیطی از طریق بینایی تجربه شده (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۴؛ کالن، ۱۳۸۷) و بسیاری معانی محیط نیز از طریق وجوه بصری انتقال می‌یابند. برای مثال در آینه محیط بصری شهر، ابعاد ناملموس حیات مدنی و عمق تاریخی از طریق نظامی از «نشانه»ها، امکان تجلی و بروز خارجی و مورد ارزیابی قرارگرفتن می‌یابند (گلکار، ۱۳۸۷).

بهره‌وری انسان از آثار بارزش تاریخی نیز بیش از سایر راه‌ها، از طریق ادراک بصری اتفاق می‌افتد. به‌همین دلیل توجه به وجوه بصری و دیدهای مختوم به آثار تاریخی، موضوعی مهم است (فلامکی، ۱۳۸۴، ۷۲). به‌طور کلی، هنگامی که دیدها به سمت نشانه‌ها و بناهای ارزشمند شهر، برخوردار از وضعیت بصری مناسبی باشند، از طریق انسجام‌بخشی و غنی‌سازی تصویر ذهنی، رابطه شناختی-ادراکی شهروندان با محیط تقویت می‌شود (پورجعفر و صادقی، ۱۳۸۷). بناهای تاریخی که از خصوصیات بصری و زیبایی شناختی برجسته برخوردارند، می‌توانند به عنوان عناصر شاخص یا نقاط عطف محیط بصری شهر مطرح شوند و ضمن کارکردهای فوق، به علت محتوای فرهنگی و برخورداری از ارزش‌های مختلف، تأثیرات مهمی بر تعلق خاطر شهروندان به محیط بگذارند (ذکوت، ۱۳۸۵). چشم‌اندازهای مناسب به آثار تاریخی ارزشمند، همچنین باعث می‌شوند شهروندان فرصت شناخت و درک ارزش‌های کالبدی-فضایی، زیبایی شناختی، تاریخی، فرهنگی و هویتی مهم شهر را بیابند (Mayor of London, 2012, 29).

### - ماهیت دیدها

دید یا چشم‌انداز را می‌توان عرصه‌ای سه‌بعدی دانست که از یک نقطه، به نام مبدأ دید، آغاز و به یک یا چند عنصر شاخص بصری، موسوم به هدف دید، ختم می‌شود. چشم‌اندازها ارتباط بصری را بین دو نقطه نسبتاً دور، از طریق یک کانال ارتباط بصری و حداقل یک عنصر برجسته برقرار می‌سازند (بحرینی، ۱۳۹۱، ۲۲۱). وابسته به مقدار گشودگی عرصه سه‌بعدی که مابین مبدأ و هدف دید قراردارد، انواع دیدها را می‌توان به «خطی» یا «گسترده» تقسیم نمود. در دیدهای خطی<sup>۶</sup>، ارتباط دیداری بین هدف و مبدأ دید، توسط شکاف نسبتاً باریکی که در اثر فاصله ساختمان‌ها یا عناصر دیگر فضاهای شهری به وجود آمده، برقرار می‌شود (Mayor of London, 2012, 237). همچنین در دیدهای گسترده<sup>۷</sup>، ارتباط مذکور توسط فضای بازتری مانند میدان، یا سایر فضاهای باز، برقرار می‌شود.

### - کیفیت‌های بصری محیط شهری

بعضی کیفیت‌های بصری مهم شهرها، حاصل چگونگی رابطه اجزای آن‌ها با یکدیگر است. توجه به ارتباط عناصر عینی شهرها و محله‌ها شامل ساختمان‌ها، خیابان‌ها، فضاها و مکان‌های شهری در ساختاری متناسب، کیفیت‌هایی مثل هماهنگی، یکپارچگی، تناسب و نظم را به‌دنبال دارد و از اهداف منظرشهری

خوب است (کالن، ۱۳۸۷، ۵ و ۶). برقراری ارتباط بصری مناسب میان آثار تاریخی شهری و بناهای جدید واقع در محدوده‌های پیرامون آن‌ها نیز، علاوه بر ایجاد کیفیت‌های بصری فوق، هویت و شخصیت بافت را تقویت و به درک بهتر ارزش‌های آثار تاریخی کمک می‌کند. ارتباط طراحی بناهای تازه با عناصر ارزشمند و تاریخی، بر خوانایی کلی محدوده نیز تأثیر می‌گذارد. فرم کلی بناها و علامت‌های به کاررفته در کالبد بناهای جدید، که باعث یکپارچگی یا تضاد آن با زمینه و یا تضعیف برجستگی بصری آثار تاریخی و ارزشمند موجود در بافت می‌شود، خوانایی محدوده را خواهد کاست. این علامت‌ها به دو دسته «عنصرها» و «رابطه‌های میان عنصرها» قابل طبقه‌بندی هستند که به ترتیب اجزای بدنه‌ها از قبیل مصالح، پنجره‌ها، درب‌ها و... و ریتم‌های عمودی، افقی، روابط خط آسمان و... را دربرمی‌گیرد (Bentley, et al., 1985, 49, 78-82). معمولاً بناهای مهم شهر، به‌صورتی اندیشیده و با طرح و نحوه قرارگیری خاص، از چارچوب‌های فضایی و کالبدی رایج محدوده خود برجسته‌تر می‌شوند و با ایجاد کیفیت بصری «تباین» بر اهمیت آن‌ها تأکید می‌شود (تیبالدز، ۱۳۸۷، ۴۳). تباین از تضادها و تفاوت‌های اندیشیده‌شده و متناسب پدید می‌آید که مستلزم وجود زمینه‌ای متین و منظم است. زیرا هنگامی که ساختمان‌های فراوانی مرکز توجه و مبین معماری خاصی شوند، به جای توجه و هیجان بصری، احساس سردرگمی ناشی از هرج و مرج، ایجاد شده و پیوستگی از بین می‌رود (هدمن و یازوسکی، ۱۳۸۱، ۴۳-۱۸). تقویت تباین آثار تاریخی شهری، بیشتر با کنترل خصوصیات بصری بناهای زمینه و حفظ ویژگی‌های بصری برجسته اثر از قبیل فرم و مصالح ممکن است. «ریزه کاری و غنای بصری» نیز کیفیت بصری دیگری حاصل از وجود تضادها و تمایزهای بصری در سطوح در معرض دید است که جهت طراحی هر بنا یا بخش جدید در فضای شهری می‌بایست در نظر گرفته شود (Cantacuzino, 1994). تضاد در رنگ‌ها، سایه و روشن، پیش‌آمدگی‌ها و عقب‌نشینی‌های جزئی سطح نما، تغییرات جزئی خط آسمان بنا، تفاوت جنس سطوح و طرح خاص کاربرست مصالح از این جمله هستند. غنای بصری بیش از حد نیز به پیچیدگی و اغتشاش بصری می‌انجامد (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۴، ۲۷۲-۲۷۰). بناهای ارزشمند و تاریخی، معمولاً به سبب غنای بصری، می‌توانند منبع الهام به‌ویژه جهت طراحی جزئیات بناهای جدید زمینه خود باشند.

ایجاد ارتباط و تناسب بصری بین بناهای جدید و بناها و بافت‌های تاریخی ارزشمند، علاوه بر ایجاد کیفیت‌های بصری که مطرح شد، به عنوان یک ابزار حفاظتی مطرح است. زیرا به ایجاد زمینه‌ای مساعد و تقویت‌کننده که می‌توان بناهای حفاظت‌شده و بافت ارزشمند را در آن نگهداری کرد، می‌انجامد. بدین منظور بناهای جدید می‌بایست ویژگی‌های بصری ارزشمند زمینه خود را تقویت کرده و بهبود بخشند و الگوهای مهم آن‌ها را توسعه داده و حفظ کنند (هدمن و یازوسکی، ۱۳۸۱).

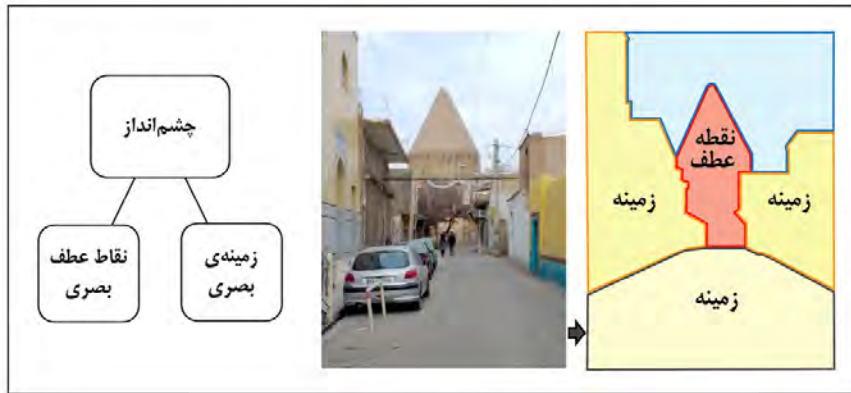
#### - چارچوب مفهومی پژوهش

محور این تحقیق، حفظ ارزش‌های بصری آثار تاریخی شهری و ارتقای کمیت و کیفیت دیدها به آن‌ها، از طریق تعیین حریم و ضوابط بصری که تأثیرات منفی تغییرات را کنترل کند، است. تدوین چارچوب تعیین حریمی مدنظر است که به‌مثابه ابزاری حفاظتی ارتباط بصری مطلوب بین آثار تاریخی و بناهای جدید پیرامون آن‌ها ایجاد کند. در نمودار زیر چارچوب مفهومی پژوهش بیشتر تبیین شده است (شکل ۱).





و حفظ و بهبود کیفی دید به آن‌ها مهم است. نقطه عطف بصری می‌تواند کل یک بنای تاریخی یا بخش‌های معینی از آن (همچون مناره و ایوان) باشد. همچنین زمینه بصری به‌مثابه ظرف کالبدی و بصری نقاط عطف است و بناها، فضاها و سایر عناصر واقع در پیش‌زمینه و پس‌زمینه چشم‌انداز که همراه با اثر در معرض دید بوده و کیفیت‌های بصری چشم‌انداز را تحت‌الشعاع قرار می‌دهند، در برمی‌گیرد (شکل ۲).



شکل ۲. زمینه و نقطه عطف بصری در چشم‌اندازی به برج علاءالدوله

در مرحله بعدی، کلیت چشم‌اندازهای مهم به هر نمونه، به‌طور یکپارچه تحلیل می‌شود و به تأثیر و تأثر بصری اثر و زمینه توجه می‌شود. بدین‌منظور داده‌های مربوط به کم‌و کیف دید و خصوصیات بصری در چشم‌اندازهای اصلی به هر نمونه، با عکس‌برداری مطابق دید انسانی، جمع‌آوری می‌شود. در این راستا چشم‌اندازها به «محورهای دید» و «پهنه‌های دید» تفکیک می‌شوند که به‌ترتیب عبارت‌اند از فضاها، ایجادکننده چشم‌اندازهای خطی همچون خیابان‌ها و گذرها؛ و فضاها، ایجادکننده دیدهای گسترده همچون میدان‌ها و دیگر فضاها. باز. سپس در محورهای دید، عکس‌های پیاپی<sup>۱۱</sup> در طول محور و در پهنه‌های دید، عکس‌های سراسرنما<sup>۱۱</sup> از مبادی چندگانه برداشته می‌شود. هماهنگی با خصوصیت کالبدی فضاها و کسب اطلاعات جامع از وضعیت و کیفیت‌های بصری چشم‌اندازها علل انتخاب این شیوه‌های عکاسی است. تحلیل داده‌های بصری تصاویر چشم‌اندازها به هر نمونه، متشکل است از تجزیه و تحلیل کیفیت‌های بصری مربوط به ارتباط اثر و اجزای زمینه، کیفیت‌های بصری اجزای زمینه و بدنه‌های چشم‌انداز، کیفیت‌های بصری اثر، و وضعیت دیده‌شدن و درک ارزش‌های بصری و کالبدی اثر در چشم‌انداز که از طریق پردازش تصاویر عکس‌برداری‌شده به روش‌های بخش‌بندی<sup>۱۲</sup> و تقویت مرز<sup>۱۳</sup>های عناصر تصویر، انجام می‌شود. بدین‌منظور در محیط نرم‌افزار گرافیکی با استفاده از خط و رنگ، مرزها و سطوح عناصر مورد تأکید قرار می‌گیرد و تصاویر به شیوه بیان تجریدی<sup>۱۴</sup> بازتولید می‌شوند.

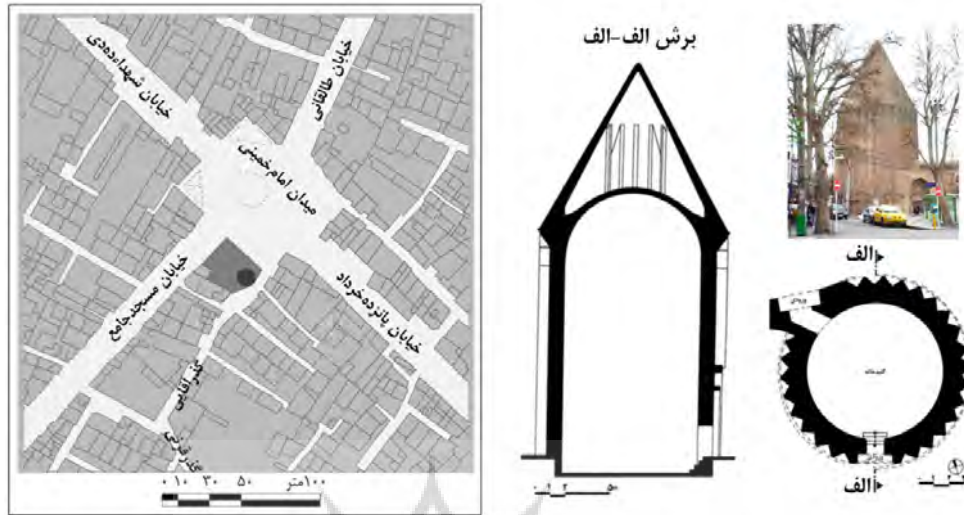
مؤلفه‌هایی که در کیفیت و کمیت دید به آثار نقش دارند، به‌وسیله یافته‌های تحلیل‌ها مشخص شده و با تطبیق و جمع‌بندی، در قالب مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری، تدوین می‌شوند. در نهایت با تجزیه و تحلیل هویت و نقش و طبقه‌بندی مؤلفه‌ها، ساختار مجموعه ضوابط بصری متناظر، پیشنهاد می‌شود.

## شناخت بصری و کالبدی نمونه‌ها

### - نمونه اول: برج علاءالدوله

برج-مقبره «علاءالدوله و الدین» در شهر ورامین واقع و بنا بر کتیبه اثر، احداث آن در سال ۶۸۸ ه.ق. پایان یافته‌است (قوچانی، ۱۳۶۷؛ شیبانی، ۱۳۶۷). به جز پایه گنبد و ورودی جنوبی، مصالح بنا آجر است. ارتفاع،

حجم، فرم کلی شاخص و رنگ خاکی برج؛ جزئیات فرم بدنه، آجرکاری و کاشی‌کاری محل کتیبه؛ فرم و نحوه استقرار ورودی شمالی که بر اثر پیش‌آمدگی از حجم اصلی بنا جدا شده است؛ و تمایز رنگ ورودی جنوبی با بدنه آجری خصوصیات بصری قابل توجه اثر است (شکل ۳).



شکل ۳. برج علاءالدوله و محدوده دربرگیرنده آن

منبع: نگارندگان؛ و مرکز اسناد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۳

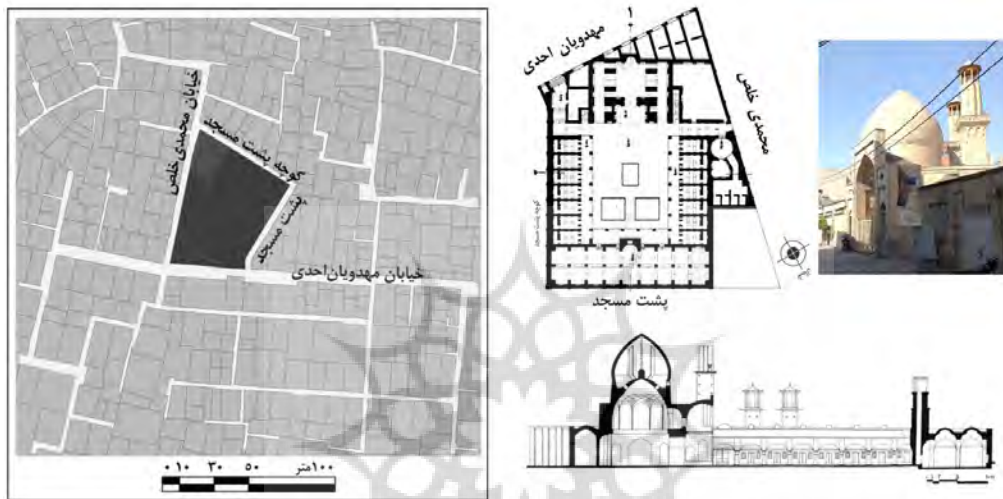
محورها و پهنه‌های دید موجود در زمینه اثر در شکل (۴) ارائه شده است. از این میان، میدان امام خمینی، پهنه دیدی مهم است که مجاور برج واقع شده، به آن دسترسی کالبدی و به نیمه شمالی برج و محیط پیرامون، دید گسترده دارد. همچنین، مرکزیت تجاری، خدماتی و ارتباطی شهر و فضایی پویاست. کوچه آقایی نیز، یکی از محورهای دید مهم زمینه، متعلق به استخوانبندی تاریخی محدوده، دارای دسترسی کالبدی به نیمه جنوبی برج و عرض حدود ۶ م. است که موقعیت و راستای آن، دید خطی مستقیم و طولانی به برج ایجاد می‌کند. محور دید مهم طالقانی نیز به علت موقعیت، راستا و عرض، دید خطی مستقیم، طولانی و کاملی ایجاد کرده است (شکل ۴).



شکل ۴. چشم‌اندازهای برج علاءالدوله از بخش‌های مختلف زمینه بصری آن

## - نمونه دوم: مجموعه معیرالممالک

مجموعه معیرالممالک متشکل از مسجد، مدرسه، آب‌انبار و چند حجره، در سال‌های ۱۲۹۰-۱۲۸۴ ق.ه در محله سنگلج تهران احداث شده است (ضرغامی، ۱۳۸۹). نقاط عطف بصری اثر متعدد و شامل گنبد، دو مناره و ایوان در ضلع جنوب، دو بادگیر در ضلع غرب، برج ساعت در ضلع شمالی صحن و دیوار بیرونی هستند (شکل ۵). ارتفاع زیاد مناره‌ها و گنبد، حجم و مقیاس بزرگ گنبد و ایوان، ارتفاع متوسط بادگیرها، جنس و رنگ مصالح (آجری)، ارتفاع متوسط، فرم و جزئیات ایوان، جزئیات فرم مناره‌ها و بادگیرها و جزئیات فرم دیوارهای مجموعه، خصوصیات بصری قابل توجه آن هستند که هر یک اهمیت بصری متفاوتی دارد. همچنین بعد معنایی پررنگ و خیال‌انگیزی گنبد، مناره‌ها و بادگیرها قابل اشاره است.



شکل ۵. مجموعه معیرالممالک و محدوده دربرگیرنده آن

منبع: نگارندگان؛ و مرکز اسناد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۳

محور دید مهم مهدویان احدی، گذر تاریخی متصل به راسته بازار و ورودی اصلی اثر (ایوان)، که دچار فرسودگی، آلودگی بصری و بی‌نظمی اجزا و عناصر در پدنه‌هاست، به علت راستای مناسب و ثابت، دید نسبتاً طولانی به گنبد و مناره‌های اثر دارد. همچنین محور دید محمدی خلص به دو بادگیر، دید و به مجموعه دسترسی کالبدی دارد. همچنین به علت اتصال خیابان مهدویان و بازارچه معیر (کارکن اساسی) در ساختار ارتباطی نیز مهم است (شکل ۵). اما خیابان پشت مسجد، معبری باریک است که دیوارهای مجموعه را دورمی‌زند و به جز دیوارها، به عنصر شاخص بصری دید ندارد (شکل ۶).



شکل ۶. چشم‌اندازهای مجموعه معیرالممالک از بخش‌های مختلف زمینه بصری آن



## - نمونه سوم: مجموعه زند

مجموعه زند شامل خانه حاجی قلی خان و علی خان در مجاورت محوطه جلوخان (شترخان)، متعلق به اواخر دوره قاجار (م.ا.د. شهید بهشتی، ۱۳۸۳) و واقع در مجاورت «گذر قلعه» در محله تاریخی «چهارمردان» قم، است (شکل ۷).

نقاط عطف بصری مجموعه شامل بدنه جنوب شرقی جلوخان متشکل از نمای خارجی خانه قلی خان و سردر خانه علی خان، دو بادگیر خانه قلی خان، تک بادگیر و دیوار جبهه غربی و شمالی منزل علی خان و ورودی واقع در وسط دیوار غربی آن است که هرکدام اهمیت بصری متفاوتی دارند. زیبایی، هماهنگی و تشخیص الگوهای فرمی نمای خانه قلی خان و سردر خانه علی خان که دربرگیرنده پنجره‌های قوس دار، طاق، ستون‌ها، قاب‌بندی‌ها، تزئینات و جزئیات آجرکاری است؛ ارتفاع و موقعیت بادگیرها و ایجاد تباين در خط آسمان، تشخیص و هماهنگی مصالح (آجری، کاهگلی و ندرتا گچی)، غنای بصری و تداوم خط آسمان کلی مجموعه، و ارتفاع، مصالح و کاراکتر دیوارهای خانه علی خان که از حضور بنایی خاصی خبر می‌دهند، خصوصیات بصری مهم این مجموعه هستند (شکل ۸).



شکل ۷. نقشه پیر و خالی محدوده دربرگیرنده مجموعه زند قم



شکل ۸. نما و تصویر سراسرنمای مجموعه زند



پهنه دید جلوخان که به کل نقاط عطف آن دید دارد، توسط مجموعه و بناهای بدنه جنوب‌غربی محصور شده است و وضعیت این بناها تأثیرات مهمی بر کیفیت‌های بصری در این چشم‌انداز گذاشته است. محور دید گذرقلعه نیز که در ساختار ارتباطی بااهمیت است، به‌علت باریکی، موقعیت و نسبت زیاد «ارتفاع بدنه به عرض»، دید بسیار محدودی به مجموعه دارد. همچنین حس یکبارگی حاصل از گشودگی فضا و دیده شدن مجموعه در حرکت از گذر قلعه به جلوخان، از جنبه بصری-ادراکی مهم است (شکل ۹).



شکل ۹. چشم‌اندازهای مجموعه زند از بخش‌های مختلف زمینه بصری آن

### تحلیل بصری چشم‌اندازهای اصلی نمونه‌ها

در این بخش، با تجزیه و تحلیل بصری تصاویر پردازش شده چشم‌اندازهای اصلی، نقاط عطف و زمینه بصری هر نمونه به‌طور یکپارچه سنجیده می‌شوند.

#### - برج علاءالدین

تجزیه و تحلیل بصری چشم‌اندازهای گذر آقایی و میدان امام خمینی در شکل‌های (۱۰ و ۱۱) ارائه شده است. به‌طور مشابه، چشم‌انداز خیابان طالقانی نیز تجزیه و تحلیل شد که براساس آن ارتفاع زیاد بناها نسبت به برج و خط آسمان ناهماهنگ بدنه محور دید (مشابه محور دید آقایی) و فقدان تناسب و هماهنگی فرمی مناره‌های مرتفع مسجد تازه تأسیس با برج، وضعیت بصری نامطلوبی ایجاد کرده است.



- تضعیف جلوه‌ی ارتفاع برج و خوانایی در اثر ارتفاع زیاد بناهای زمینه نسبت به آن
- فقدان توازن و نظم زمینه‌ی بصری و کاهش خوانایی به علت ناهماهنگی خط آسمان بناهای بدنه‌ی محور دید
- کاهش کیفیت بصری در اثر ناهماهنگی و عدم تناسب رنگ و مصالح و فرسودگی بعضی بناهای بدنه‌ی محور دید
- آلودگی بصری به علت بی‌نظمی و اغتشاش تأسیسات شهری و ساختمانی
- کاهش دید و تداوم چشم‌انداز به علت پیش‌آمدگی بعضی بناها در کریدور دید (از همکف یا در طبقات)

شکل ۱۰. تحلیل بصری محور دید آقایی به برج علاءالدوله



شکل ۱۱. تحلیل بصری پهنه دید امام خمینی به برج علاءالدوله

## - مجموعه معیرالممالک

راستای خطوط دید ممکن به نقاط عطف بصری مجموعه معیرالممالک نسبت به راستای خیابان‌های مهدویان احدی و خلص، چرخش دارد (دید جانبی). بنابراین ارتفاع، عقب‌نشینی و پیش‌آمدگی بناهای بدنه محورهای دید که در سمت مجموعه واقع شده‌اند، در دیده‌شدن آن بسیار مؤثر است. در شکل‌های (۱۲ و ۱۳) تجزیه و تحلیل چشم‌اندازهای خیابان‌های مهدویان احدی و خلص ارائه شده است.



شکل ۱۲. تحلیل بصری محور دید مهدویان احدی به مجموعه معیرالممالک





- انسداد دید به نقاط عطف بصری اثر و ناهماهنگی، بی‌نظمی و عدم تداوم و توازن خط آسمان به علت ارتفاع بیش از حد بعضی بناهای بدنه محور دید
- از بین رفتن تداوم و یکپارچگی بصری زمینه به علت ناهماهنگی در خط آسمان
- کاهش خوانایی و جلوه ارتفاع نقاط عطف بصری اثر به علت مقیاس و حجم بزرگ بعضی بناهای زمینه
- کاهش کیفیت بصری چشم‌انداز به علت فرسودگی و عدم کاربست مصالح و جزئیات بصری متناسب با اثر در نمای بناهای بدنه‌ی محور دید
- آشفتگی بصری به علت بی‌نظمی و شلوغی تاسیسات و تجهیزات شهری ساختمانی
- عدم تداوم خط آسمان و اختلاف ارتفاع به علت ناهماهنگی در سازمان توده‌وفضای بناهای تشکیل دهنده‌ی بدنه‌ی کریدور دید

شکل ۱۳. تحلیل بصری محور دید محمدی خلص به مجموعه معیرالممالک

### - مجموعه زند

تجزیه‌وتحلیل چشم‌انداز گذرقلعه به روش دیدهای پیاپی انجام شد و تأثیر بصری نامطلوب ناهماهنگی خط آسمان به علت ارتفاع زیاد و متفاوت بناها و فقدان یکپارچگی و هماهنگی بصری به‌علت تفاوت بارز رنگ مصالح و الگوهای ترکیب نمای بعضی بناهای بدنه محور دید با اثر را مشخص نمود. همچنین تجزیه‌وتحلیل بصری پهنه دید جلوخان انجام گرفت که در شکل (۱۴) ارائه شده است.



- تضعیف جلوه‌ی بصری اثر و برهم‌خوردن توازن و تعادل بصری چشم‌انداز به علت ارتفاع زیاد و مقیاس نامتناسب بنای جدید
- تنزل یکپارچگی و وحدت بصری به علت شکسته‌شدن امتداد افقی خط آسمان اثر توسط بنای جدید و ناهماهنگی و عدم تناسب کاراکتر معماری و ترکیب و جزئیات نمای آن (شامل ابعاد بازشوها و تراز اجزای نما) نسبت به اثر
- کاهش نظم و آسایش بصری به علت آشفتگی در تجهیزات ساختمانی

شکل ۱۴. تحلیل بصری پهنه دید جلوخان به مجموعه زند

### یافته‌های پژوهش

#### - مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری

حریم و ضوابط بصری، می‌بایست مبتنی بر شناخت ارزش‌های بصری هر اثر و شناخت عواملی که بر این ارزش‌ها یا امکان ادراک آن‌ها تأثیر منفی می‌گذارند، سازوکاری برای حفظ و ارتقای ارزش‌ها و کنترل عوامل تهدیدکننده ارائه نماید. با انجام بررسی‌ها و تجزیه‌وتحلیل‌های پیشین، خصوصیات بصری مهم هر

یک از نمونه‌ها و عوامل تأثیرگذار بر کمیت دید و کیفیت بصری چشم‌اندازها به آثار، شناسایی و مؤلفه‌های تعیین‌کننده آن‌ها استخراج شد. سپس مؤلفه‌های هر نمونه، با مؤلفه‌های نمونه‌های دیگر تطبیق داده شده و پس از جمع‌بندی، مؤلفه‌های نهایی مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری در قالب دو گروه طبقه‌بندی شد. مؤلفه‌های گروه اول مربوط به خصوصیات چشم‌اندازها یا محورها و پهنه‌های دید به آثار و مؤلفه‌های گروه دوم، مربوط به خصوصیات اجزای چشم‌اندازها به آثار تاریخی، یعنی بناهای زمینه هستند (شکل ۱۵).

بعضی مؤلفه‌های گروه اول، قسمت‌هایی از زمینه که در ارتباط فیزیکی و بصری نزدیک‌تر با اثر قرار دارند، فرصت‌های دید بهتر و بیشتری به اثر فراهم می‌کنند و برخوردار از اهمیت‌های ذاتی طبیعی، عملکردی و فرهنگی هستند را مشخص کرده که همین بخش‌ها باید در تعیین حریم و ضوابط بصری برای اثر، مورد توجه بیشتر و در اولویت قرار گیرند. سایر مؤلفه‌های گروه اول و همه مؤلفه‌های گروه دوم، که جنبه‌های کالبدی و فضایی خرد و کلی زمینه را دربرمی‌گیرند، بر کمیت دید و کیفیت بصری چشم‌اندازها به آثار تأثیر می‌گذارند. مبتنی بر یافته‌های تحقیق، جهت حفظ و تقویت ارزش‌های بصری اثر، کمیت دید و کیفیت چشم‌اندازهای آن، در همه مؤلفه‌های کالبدی و فضایی قابل‌تغییر زمینه، حد معینی از هماهنگی و تناسب میان اثر و بناهای زمینه ضروری است که فراخور سطح ارتباط بصری و فیزیکی اثر و بناهای زمینه تعیین می‌شود. اعمال ضوابط حریم بصری می‌بایست این مؤلفه‌های زمینه را در راستای هماهنگی مذکور با مؤلفه‌های متناظر اثر، به تدریج تغییر دهد.

در همین رابطه، تحلیل نمونه‌ها نشان داد تناسب ارتفاع و هماهنگی خط آسمان بناهای زمینه با اثر، در کیفیت چشم‌اندازهای اثر نقش مهمی دارد. همچنین در صورت برخورداری اثر از ارتفاع زیاد و خصلت نشانه‌ای، تأکید بیشتر بر اثر در خط آسمان محدوده، از طریق کنترل ارتفاع بناهای زمینه، خوانایی چشم‌اندازها را ارتقاء می‌دهد. به‌علاوه با توده‌گذاری پلکانی می‌توان هماهنگی خط آسمان و پیوستگی چشم‌اندازها به آثار را حفظ و از انسداد دید جلوگیری کرد. همچنین مشخص شد احداث بناهای جدید با مقیاس و حجم بزرگ در پیرامون آثار و یا ایجاد قطعات درشت‌دانه و بی‌تناسب نسبت به بافت اصیل زمینه، خوانایی و اهمیت بصری اثر در چشم‌اندازها را می‌کاهد. به‌علاوه کاربرد مصالح با جنس و رنگ بسیار متفاوت، عدم تداوم ترکیب کلی و تراز اجزای اصلی نماها همچون پنجره‌ها، ورودی‌ها و...، برخورداری از الگوهای فرمی متفرق، شخصیت بصری بی‌ارتباط و معانی ضمنی نامتناسب بناهای تشکیل‌دهنده پدنه‌های چشم‌اندازها به اثر، به آشفستگی بصری زمینه و کاهش خوانایی اثر می‌انجامد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی



شکل ۱۵. مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری

### - طبقه‌بندی مؤلفه‌های کالبدی و فضایی زمینه براساس تفاوت‌ها

مطالعه نمونه‌های تحقیق نشان داد مؤلفه‌های کالبدی و فضایی زمینه، تفاوت‌های ملموسی با یکدیگر دارند. در این رابطه وضعیت «ارتفاع» بناهای زمینه در همه نمونه‌ها، کیفیت بصری دید به اثر را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد و گستره وسیعی از محدوده پیرامون اثر باید از لحاظ ارتفاع بناها کنترل شود تا حفاظت از ارزش‌ها و ارتقای کیفیت‌های بصری به‌نحو مطلوب انجام گیرد. همچنین در همه نمونه‌ها مؤلفه‌های «توده‌گذاری» و «پیش‌آمدگی و عقب‌نشینی»، تأثیر تعیین‌کننده‌ای بر امکان و مقدار دید به اثر دارند. اما صرفاً بناهای تشکیل‌دهنده بدنه پهنه‌ها و محورهای دید به آثار یا زمینه بصری چشم‌اندازها، می‌بایست از جهت این مؤلفه‌ها کنترل شوند. در نهایت مؤلفه‌های مربوط به «فرم کلی و مقیاس»، «مصالح»، «الگوهای معماری»، «ترکیب و اجزای نما» و «جزئیات فرمی» بناهای زمینه، بنا به ماهیت خردشان در کیفیت‌های بصری جزئی و کوچک‌مقیاس چشم‌اندازهای همه نمونه‌ها نقشی مهم داشتند، اما کنترل آن‌ها صرفاً در محدوده بناهای



اطراف اثر که دارای ارتباط فیزیکی و بصری نزدیک با آن هستند، ضرورت پیدا می‌کند. بنابراین مؤلفه‌های فضایی و کالبدی زمینه را می‌توان براساس دوگانه‌هایی همچون داشتن جایگاه پایه‌ای و کلان در کمیت دید و کیفیت‌های بصری درمقابل معطوف‌بودن به جزئیات ثانوی و ریزه‌کاری‌های بصری، اهمیت در اکثر محورها و پهنه‌های دید درمقابل مطرح‌بودن در بعضی از محورها و پهنه‌های دید خاص، و ضرورت کنترل در محدوده‌های وسیعی از زمینه بصری درمقابل نیاز به کنترل، صرفا در بخش‌های نزدیک و مجاور اثر، طبقه‌بندی نمود.

## بحث و نتیجه‌گیری

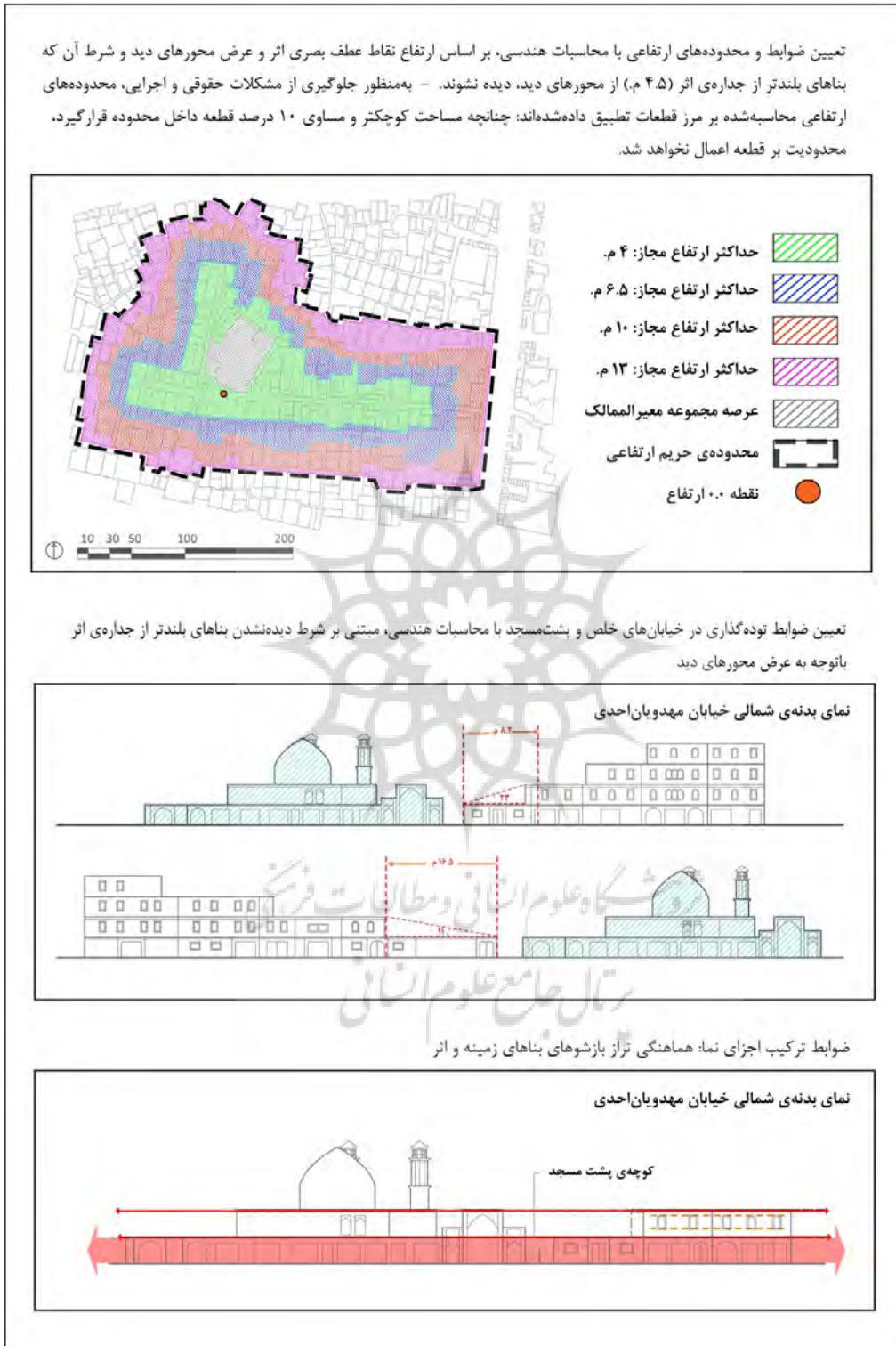
این پژوهش به دنبال ارائه چارچوب تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی شهری است که مشخص کند چه مؤلفه‌هایی باید مورد توجه قرار گیرند و چه ضوابط و مقرراتی باید تعیین شوند تا تغییرات سریع و شدید در محدوده‌های پیرامون آثار تاریخی و پیامدهای آن‌ها، کنترل شوند. در این راستا، ارزش‌های بصری نمونه‌ها و وضعیت دیده‌ها و کیفیت بصری چشم‌اندازها به آن‌ها بررسی و تحلیل شد و بر مبنای یافته‌ها، مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی شهری، شامل پانزده مؤلفه مربوط به کلیت چشم‌اندازها و چهارده مؤلفه مربوط به اجزای چشم‌اندازها یا بناهای زمینه، استخراج و تدوین شد (شکل ۱۵). یافته‌ها، نیاز به اعمال مجموعه‌ای از ضوابط بصری را نشان داد که در راستای حفظ ارزش‌های بصری آثار، ارتقای وضعیت دیده‌ها به آثار و کیفیت‌های بصری، گروهی از مؤلفه‌های زمینه که تغییرشان امکان‌پذیر، مطلوب و به‌صرفه است را در جهت مطابقت و تناسب با مؤلفه‌های متناظر اثر، به تدریج تغییر دهد و ارتباط و تناسبی کافی میان مؤلفه‌های اثر و مؤلفه‌های متناظر زمینه، فراهم کند.

همچنین تفاوت‌های مهم مؤلفه‌های مذکور، تجزیه و تحلیل شد و مبنایی برای طبقه‌بندی آن‌ها به دست آمد. بر این اساس، مؤلفه‌ها را می‌توان در طیفی متشکل از سه سطح موضوعی کلی شامل «ارتفاع»، «توده‌گذاری» و «فرم، ترکیب و جزئیات معماری» که هر یک تعدادی از مؤلفه‌ها را دربرمی‌گیرد، طبقه‌بندی نمود. مبتنی بر همین مبنای، ساختار تعیین ضوابط بصری برای بناهای زمینه آثار تاریخی نیز قابل طرح است که متناظر با مؤلفه‌های مستلزم توجه، دربرگیرنده طیفی از ضوابط اساسی و کلان با محدوده اعمال وسیع تا ضوابط جزئی و خرد با محدوده اعمال کوچک، در سه سطح مکمل است (شکل ۱۶).



شکل ۱۶. ساختار پیشنهادی ارائه ضوابط حریم بصری

در ادامه ساختار پیشنهادی، جهت ارائه حریم و ضوابط بصری برای مجموعه معیرالممالک به کارگرفته شده است. شکل (۱۷) به طور اجمالی حریم و ضوابط تعیین شده را نشان می دهد.



شکل ۱۷. کاربست ساختار پیشنهادی تعیین ضوابط بصری در مجموعه معیرالممالک

استخراج و تدوین مؤلفه‌های مستلزم توجه در تعیین حریم بصری، و تدوین ساختار تعیین حریم و ضوابط بصری مطابق مؤلفه‌های مذکور، دو دستاورد اصلی این مقاله هستند.

### پی‌نوشت‌ها

1. World Heritage Committee
2. Xi'an declaration
3. Buffer
4. Buffer zone
5. Setting
6. Linear Views
7. Panoramic Views
8. Townscape
9. Case study approach
10. Serial vision
11. Panorama
12. Segmentation
13. Edge detection
14. Abstract

### منابع

- اداره کل ثبت و حریم آثار میراث فرهنگی (۱۳۹۸). ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت‌شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار. تهران: وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی.
- اداره کل حفاظت آثار باستانی و بناهای تاریخی ایران (۱۳۵۵). حریم مجموعه مسجد جامع شهر کاشان (شماره نقشه: ۵۰۱۰). وزارت فرهنگ و هنر.
- ایوبی، رضا، و جعفری، نسیم (۱۳۹۴). نقد جایگاه بناهای میان‌افزا در محوطه‌های تاریخی از منظر اسناد بین‌المللی. صفحه، ۶۸، ۱۱۹-۱۳۸.
- بحرینی، سیدحسین (۱۳۹۱). فرایند طراحی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پورجعفر، محمدرضا، و صادقی، علی‌رضا (۱۳۸۷). اصول حاکم بر طراحی هدفمند محورهای دید شاخص شهری. هویت شهر، ۳، ۹۵-۱۰۷.
- ترک‌زبان، شقایق، و محمدرادی، اصغر (۱۳۹۰). ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی. شهر و معماری بومی، ۱، ۵۳-۶۶.
- تیبالدز، فرانسیس (۱۳۸۷). شهرسازی شهروندگرا (مترجم: محمد احمدی‌نژاد). اصفهان: انتشارات خاک.
- جاوری، محسن، منتظر ظهوری، مجید، و حسین‌زاده، جواد (۱۳۹۶). صیانت و سامان‌دهی عرصه و حریم منظری تپه‌های باستانی سیلک. پژوهش‌نامه کاشان، ۱۱، ۳-۳۱.
- حبیبی، سیدمحسن، و مقصودی، ملیحه (۱۳۹۳). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- دهخدا، علی‌اکبر (۱۳۷۷). لغت‌نامه. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ذاکرعاملی، لیلا (۱۳۹۶). روش‌شناسی تعیین حریم جی باستان اصفهان. اثر، ۷۹، ۴۷-۶۰.
- ذکاوت، کامران (۱۳۸۵). چارچوب استراتژیک مدیریت بصری شهر. آبادی، ۱۸، ۱-۴۰.
- سلگی، وحید (۱۳۹۶). مطالعه و ارزیابی حرایم بناهای تاریخی واقع در محدوده‌های شهری به‌منظور دستیابی به دستورالعمل‌های متناسب طراحی حریم در ایران. پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی‌ارشد حفاظت و مرمت، دانشگاه هنر.

- شیبانی، زرین تاج (۱۳۶۷). بررسی و تحقیق پیرامون برج علاءالدوله (علاءالدین). اثر، ۱۵ و ۱۶، ۳۰-۱۳.
- زرغامی، اسماعیل (۱۳۸۹). مسجد و مدرسه معیرالممالک، معماری دوره ناصری. اثر، ۴۰ و ۴۱، ۸۰-۵۹.
- عمید، حسن (۱۳۷۸). فرهنگ عمید. تهران: انتشارات امیرکبیر.
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۴). حریم گذاری بر ثروت‌های فرهنگی ایران. تهران: مؤسسه علمی و فرهنگی فضا.
- قوچانی، عبدالله (۱۳۶۷). بررسی کتیبه آرامگاه علاءالدین. اثر، ۱۵ و ۱۶، ۷۱-۵۹.
- کارمونا، متیو، هیت، تیم، اک، تنر، و تیسدل، استیون (۱۳۹۴). مکان‌های عمومی، فضاهای شهری، ابعاد گوناگون طراحی شهری (مترجمان: فریبا قرائی، مهشید شکوهی، زهرا اهری و اسماعیل صالحی). تهران: انتشارات دانشگاه هنر.
- کالن، گوردون (۱۳۸۷). گزیده منظر شهری (مترجم: منوچهر طیبیان). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- کمیته فنی حرایم (بی تا). حدود و ضوابط عرصه و حرایم حفاظتی مجموعه تاریخی بازار تبریز. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور.
- کمیته فنی حرایم (۱۳۹۳). نقشه و ضوابط عرصه و حریم منظر فرهنگی ماسوله (تاریخ تصویب: ۹۳/۱۰/۲۸). سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور.
- گلکار، کوروش (۱۳۸۷). محیط بصری شهر؛ سیر تحول از رویکرد تزئینی تا رویکرد پایدار. علوم محیطی، ۴، ۱۱۴-۹۵.
- مرکز اسناد و تحقیقات دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی (۱۳۸۳). گنجنامه. فرهنگ آثار معماری اسلامی ایران. دفتر سوم، هشتم، و سیزدهم. تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
- هدمن و یازوسکی (۱۳۸۱). مبانی طراحی شهری (مترجمان: راضیه رضازاده و مصطفی عباس‌زادگان). تهران: دانشگاه علم و صنعت.
- Australia ICOMOS Inc. (1999). *The Burra charter: The Australia ICOMOS charter for places of cultural significance*. Burwood: Australia ICOMOS secretariat, Deakin university.
- Bentley, I.; Alcock, A.; Murrain, P.; Mcglynn, S.; & Smith, G. (1985) *Responsive Environments*. Oxford: Architectural Press.
- Cantacuzino, S. (1994). *What makes a good building? An inquiry by the royal fine arts commission*, London: RFAC.
- ICOMOS (2005). Xi'an Declaration on the conservation of the setting of heritage structures, sites and areas. Adopted by the 15<sup>th</sup> general assembly of ICOMOS, China.
- Li, Q.; Yuichi, F.; & Morris, M. (2014). Study on the buffer zone of a Cultural Heritage site in an urban area: the case of Shenyang Imperial Palace in China. *WIT Transactions on Ecology and The Environment*, 191: The Sustainable City IX, 1115-1123.
- Mayor of London (2012). *London view management framework, supplementary planning guidance*. London: Greater London authority. <https://www.london.gov.uk/file/7988/download?token=YJoKa7uK>
- Pearson education limited (2013). *Longman advanced American dictionary*. China: Pearson Education ESL
- Preservation Alliance for Greater Philadelphia (2007). *Sense of Place: Design Guidelines for New Construction in Historic Districts*. [http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace\\_final.pdf](http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace_final.pdf)
- Tiesdell, S.; Oc, T.; & Heath, T. (1996). *Revitalising Historic Urban quarters*. Oxford: Butterworths.
- World Heritage Centre (2008). World Heritage papers: 25, World Heritage and Buffer Zones. *International Expert Meeting on World Heritage and Buffer Zones*. Switzerland.

- World Heritage Centre (2021). *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. Paris: UNESCO World Heritage Centre.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: design and methods*. Los Angeles: SAGE Publications, Inc.

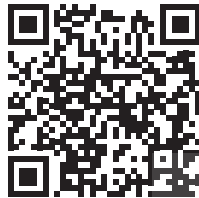
#### COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Journal of Architecture and Urban Planning. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



#### نحوه ارجاع به این مقاله

فرامرزی، امیر احسان و انبسی، علیرضا (۱۴۰۲). چارچوب تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی واقع در بافت شهری؛ بررسی موردی: برج علاءالدوله، مسجد و مدرسه معیرالممالک و خانه‌های زند. *نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی*، ۱۶(۴۱)، ۱۲۵-۱۴۷.



DOI: 10.30480/AUP.2023.4318.1942  
URL: [http://aup.journal.art.ac.ir/article\\_1143.html](http://aup.journal.art.ac.ir/article_1143.html)

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



## **A Framework for Determining Visual Buffer Zones Around Urban Heritage Buildings Case Study: Alaoddoleh Tomb–Tower, Moayyerolmamalek Mosque and School & Zand Houses**

**Amirehsan Faramarzi**

M.A. in Urban Design, Department of Urban Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, University of Art, Tehran,  
Iran (Corresponding Author)

**Alireza Anisi**

Associate Professor, Research Center for Historical–Cultural Buildings and Fabrics

### **Abstract**

As a result of an irregular urban renewal process, numerous new buildings which are often incompatible with the visual elements and qualities of their contexts, have been constructed in old parts of cities where valuable historic buildings are usually located. These constructions cause damage to the visual integrity and relation between the historic buildings and their context, and also harm or block the views towards them, reducing the opportunity for the viewer to recognize and appreciate aesthetic and cultural values of the buildings. Determining visual buffer zones for the historic buildings and implementing related regulations to their surrounding areas, which control the visual dimensions of new buildings, are considered a useful tool for mitigating the negative impacts and restoring the visual qualities mentioned. This paper aims to develop a framework for determining the visual buffer zones and the related regulations, which suggests the essential visual parameters that must be considered, and the main structure of necessary guidelines that must be implemented. The literature review is conducted on key concepts of the research such as definition and a brief history of implementation of buffer zones for heritage properties, different aspects of visual dimensions of built environments, and the main visual qualities of urban spaces. On this basis, the theoretical framework is developed which represents the definition of and the approach towards the visual buffer zones for urban heritage buildings that is adopted in the research. To achieve the research objective, a descriptive–analytical study is carried out on three urban heritage buildings, which their visual conditions are affected by inappropriate new buildings constructed in their proximity. In the first stage, the visual characteristics of each historic building and its context are investigated. Secondly, the visual dimension of all kinds of existing human prospects towards the historic buildings, including linear and wide views is analyzed as a whole to indicate the main visual parameters responsible for the visual situation of the prospects. Mosque and religious school of Moayyerolmamalek in Tehran, Alaoddoleh Tomb–Tower in Varamin and Zand’s houses in Qom, have been selected as the case studies, by considering a number of factors such as the diversity of use and architectural typology. The data is gathered by taking photographs of each historic building from the existing views towards them, desk research, and other relative methods and analyzed mainly through image processing, using graphic softwares. Based on the results, main visual parameters which must be considered in determining appropriate visual buffer zones are recognized and classified in two groups: the “context parameters” such as location, topographic conditions and massing of the buildings forming the context, and the “historic building parameters” such as height, scale, materials and details. Additionally, based on analyzing and comparing the parameters’ scale of impact, the structure of essential visual guidelines is suggested as a spectrum including fundamental to secondary guidelines in three main classes of “height”, “massing” and “façade composition and details”.

**Keywords:** Visual buffer zone, urban heritage, view, visual dimensions, guidelines