

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳



بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار

پریسا قبادی^۱، بتول صحراکاران^۲، سید علیرضا عالی^۳، الهام حاجی ملکی^۴

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز،
ایران (نوسنده مسئول) p.ghobadi@tabriziau.ac.ir

۲. کارشناس ارشد مرمت و احیای بناها و بافت‌های تاریخی، پردیس هنرهای زیبا، دانشکده معماری، دانشگاه
تهران

۳. کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز

۴. کارشناس ارشد مرمت و احیای بناها و بافت‌های تاریخی، پردیس هنرهای زیبا، دانشکده معماری، دانشگاه
تهران

چکیده

هدف از انجام این پژوهش تأکید بر مفهوم احیاء و ارزیابی قابلیت آن جهت بازگرداندن زندگی دوباره به یکی از خانه‌های تاریخی شهر قزوین می‌باشد که می‌توان علاوه بر شناسایی هویت و شالوده‌ی فرهنگی خود، شاهد بازپیمایی نقش و عملکرد جدید در آنها باشیم. روش این پژوهش توصیفی - تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی (مشاهدات میدانی و پرسشنامه) می‌باشد. پنج خانه تاریخی در سه مرحله: از دیدگاه کارشناسان میراث فرهنگی و دانشجویان معماری به منظور تبدیل به خانه معمار و انتخاب مناسب‌ترین خانه مورد ارزیابی قرار گرفتند. معیارهای مرحله اول: ۱- بر مبنای شناسایی‌های صورت گرفته توسط اداره کل میراث فرهنگی استان قزوین ۲- بر مبنای تجربیات کارشناسان حوزه حفاظت و مرمت، معیارهای مرحله دوم: ۱- بر مبنای وضعیت مناسب الگوی معماری خانه و امکان تبدیل به کاربری جدید ۲- بر مبنای وضعیت مناسب کالبدی و امکان تبدیل به کاربری جدید ۳- بر مبنای مالکیت بخش خصوصی و معیارهای مرحله سوم: معیارهای شاخص و معیارهای عمومی است. نتایج پژوهش نشان داد با توجه به معیارهای معرفی شده انتخاب گزینه‌های مناسب‌تر، خانه‌های تاریخی سید حسین بهشتی، رضوی ۱، رضوی ۲، مظاهری و شیر خورشیدی به عنوان گزینه‌های مناسب برای تبدیل شدن به خانه معمار انتخاب شدند و از میان این ۵ خانه، خانه تاریخی رضوی ۱ به عنوان مناسب‌ترین گزینه شناخته شد.

واژگان کلیدی: احیا، خانه‌های تاریخی، قزوین، خانه معمار.

۱- مقدمه

احیاء آثار باقی مانده از گذشته تاریخی شهر موجب بازیابی هویت فراموش شده آن می‌شود. خانه‌های تاریخی علاوه بر ارزش‌هایی که در زمان خلق آن مدنظر بوده، با گذشت زمان و تغییرات به وجود آمده، ارزش‌های دیگری را نیز به همراه می‌آورد؛ بنابراین پرداختن به آن‌ها به منظور احیا از حیث تاریخی، فرهنگی و گردشگری موجب شکوفایی اقتصادی و اجتماعی می‌شود چرا که این فرآیند جلوگیری از تخریب خانه‌ها، موجب حفظ سرمایه ملی و در نتیجه ارتقاء ارزش‌های اقتصادی می‌شود (داودی، ۱۳۹۸) (محمد مرادی، ۱۳۸۴). احیای اصولی، علاوه بر بازدهی فرهنگی و اقتصادی، راه‌یافتی موثر برای تشویق مردم به مشارکت و سرمایه‌گذاری در حفاظت از بناها و مجموعه‌های تاریخی است. خانه‌های تاریخی در دو حالت کلی می‌توانند در معماری و شهرسازی امروزی نقش آفرینی کنند. اول اینکه به جهت قرارگیری بسیاری از خانه‌های تاریخی در درون محدوده شهری با کاربری مسکونی جدید، سبک زندگی ایرانی اسلامی به حیات خود ادامه دهند که با وجود تعداد زیاد خانه‌ها اما تعداد خانوارهایی که تمایل به زندگی با این سبک باشند به نسبت کم‌تر شده و دوم: با مرمت و احیاء می‌توان "کاربری فرهنگی" جدیدی به آنها بخشید که به دلیل عمومی بودن کاربری‌شان امکان بازدید و استفاده گردشگران داخلی و خارجی فراهم می‌شود (مکبری، ۱۳۹۵).

خانه‌های تاریخی بیش‌ترین آثار باقی مانده از میراث معماری ایران‌اند که تعدد و تنوع آن‌ها پتانسیل خوبی برای تعریف محرک‌های توسعه ایجاد می‌کند. (آزاد و درسوئی، ۱۴۰۰). خانه‌های تاریخی، یکی از نکدانه‌های تشکیل‌دهنده بافت‌های تاریخی، همچون نگین‌های ارزشمندی هستند که هویت پایدار بافت شهر را شکل داده‌اند. اهمیت مرمت و احیای آن‌ها از آن جهت است که در صورت بی‌توجهی، این بخش مهم از هویت ملی و اجتماعی کشور از بین رفته و نمی‌توان با هیچ جایگزین دیگری این نقصان را جبران کرد (صدقت و جدیدی، ۱۳۹۵) (مهرابی و آزاد، ۱۳۹۶). در ایران نیز از احیا خانه‌های تاریخی و تبدیل شدن به مدرسه معماری در دانشگاه هنر تبریز به عنوان یک تجربه مثبت می‌توان نام برد که در پژوهش بیتی و همکاران (۱۴۰۰) مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

بافت تاریخی شهر قزوین مجموعه‌ای بی‌نظیر از گونه‌های معماری با ارزش و فضاهای شهری-تاریخی است که تعداد زیادی از آثار ثبت ملی کشور را در خود جای داده است. بالغ بر ۶۰ خانه تاریخی در این شهر شناسایی شده است که از میان آنها حدود ۲۰ عدد در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است. روند مرمت و باززنده‌سازی خانه‌ها با توجه به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های شهر کند بوده و باعث تفکیک و تخریب برخی از این خانه‌های تاریخی شده است. هزینه‌های بالای تملک و سپس نگهداری و مرمت باعث شده است که سازمان میراث فرهنگی به عنوان اصلی‌ترین متولی این امر، نتواند به حد مطلوب به وظایفش عمل کند. به دلیل توسعه‌ای که در شهرهای کشور در جریان است و غالباً با تعریف علمی از توسعه که همیشه با بهبود بخشی همراه هست، در یک راستا نیست باعث از بین رفتن هویت شهری شده و شهر قزوین هم از این امر مستثنی نبوده است. بدین جهت مدیریت شهری علاوه بر دستاوردهای خرد جمعی، باید منابع مالی مختلف را جهت احیاء هویت فرهنگی-تاریخی شهرها همسو کند. طی سال‌های اخیر در قزوین تا حدودی این امر محقق شده است و حضور سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری قزوین منجر به مرمت و باززنده‌سازی

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

برخی از بناها، مجموعه‌ها و فضاهای شهری از جمله خیابان سپه، مجموعه کاروانسرای
سعدالسلطنه، گرمابه قجر و... شده است. در حال حاضر اغلب خانه‌های تاریخی
باززنده‌سازی شده تبدیل به کارکردهای اداری شده‌اند و در موارد دیگر به بهره برداری
نرسیده‌اند (شرح جدول شماره یک). هدف از پژوهش حاضر بررسی و تحلیل قابلیت
احیا برخی از خانه‌های تاریخی در شهر قزوین و انتخاب یکی از آنها به عنوان خانه
معمار است که در ادامه پس از شناسایی و فیلتر کردن مرحله‌ای خانه‌ها به گزینه
مناسب برای این کاربری فرهنگی آموزشی دست می‌یابیم.

جدول ۱: برخی از خانه‌های باززنده‌سازی
شده شهر تاریخی قزوین

شماره	نام بنا	محل جایگیری	کاربری فعلی
آموزشی			
۱	خانه تاریخی حاج فتحعلی (در حال بهره برداری)	محل تاریخی سرکوجه ریحان	موزه فرهنگ و آموزش
۲	خانه تاریخی آرازی (در حال بهره برداری)	محل درب کوشک	قبلی (مرکز تشکل‌های غیردولتی جوانان استان قزوین)، فعلی (مرکز فعالیت‌های عملی صنایع دستی)
فرهنگی			
۳	خانه تاریخی شهیدی	محل تاریخی آخوند	قبلی (خانه- موزه (نمایش زیبایی‌های سبک معماری)) فعلی (مرکز اداری)
۴	خانه تاریخی محمص	محل تاریخی آخوند	مرکز ایران شناسی
اداری- فرهنگی			
۵	خانه سردار مفخم	محل تاریخی بلاغی	سازمان ارشاد، نگارخانه
۶	خانه تاریخی داعی	محل تاریخی درب کوشک	بنیاد نخبگان
۷	عمارت تاریخی سپه دار (در حال بهره برداری)	محل تاریخی درب کوشک	موزه کشاورزی
۸	عمارت طوطی	محل تاریخی درب کوشک	سازمان نوسازی و بهسازی شهر قزوین
مذهبی- فرهنگی			
۹	خانه تاریخی میریانزاده	محل تاریخی قملاق	موزه نگارخانه هنر پایداری
۱۰	خانه تاریخی ابوترابی (در حال بهره برداری)	محل خیابان	خانه موزه ابوترابی
تفریحی- فرهنگی			
۱۱	خانه تاریخی بهروزی	محل درب کوشک	خانه هتل

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی

معیارهای انتخاب گزینه‌های پیشنهادی مرحله اول

در میان این مجموعه بی‌ظنیر خانه‌هایی وجود دارند که به دلایلی همچون موقعیت
مناسب در منطقه و شهر، تبدیل شدن به نشانه شهری در جامعه معاصر و معماری
قابل توجه و مناسب واجد ارزش بوده اما به دلایل مختلف نتوانسته‌اند در زندگی
شهری دوران معاصر مجدداً جریان یابند. به همین دلیل و به منظور شناسایی و
معرفی خانه‌ای از میان این مجموعه و تبدیل آن به «خانه معمار» شهر قزوین، لیستی
از خانه‌هایی که در شهر شناسایی شده‌اند چه در مالکیت شخصی و چه در مالکیت
دولتی قرار دارند آورده شده‌اند. این خانه‌ها کاربری خاصی نداشته و یا متروک شده و
یا توسط مالک اداره می‌گردد. (جدول شماره دو)

- بر مبنای شناسایی‌های صورت گرفته توسط اداره کل میراث فرهنگی استان قزوین

گزینه‌های این حوزه که تعداد آن نزدیک به ۶۰ خانه تاریخی می‌شود، شرایط اولیه

حفاظت که مستند نگاری است را دارا می‌باشند. و تعدادی از بناهای ثبتی هم در تملک سازمان میراث فرهنگی هستند. بخش دیگری از این تعداد هم به علت درخواست مالک برای تخریب شناسایی شده‌اند و صرفاً مستند نگاری شده‌اند در نتیجه در حال حاضر وجود ندارند.

بر مبنای تجربیات کارشناسان حوزه حفاظت و مرمت

با توجه به وسعت بافت تاریخی و تعدد خانه‌های تاریخی، کارشناسان حوزه حفاظت و مرمت با توجه به تجربیات پژوهشی و اجرایی خود، خانه‌های واجد ارزش را شناسایی کرده‌اند. مزیت خانه‌های گروه پیشین، مستند نگاری آنهاست. که خانه‌های گروه دوم فاقد چنین مزیتی بوده و بیشتر در معرض خطر تخریب قرار دارند. از این رو در اولویت بیشتری برای گزینش قرار دارند.

جدول شماره ۲: خانه‌های شناسایی شده واجد ارزش در شهر قزوین

ردیف	نام خانه	محدوده	دوره	مالکیت	ثبت	الگو	وضعیت کالبدی	وضعیت معماری
۱.	خانه ابریشمیان	هلال احمر	پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه سالم	کامل (یک حیات)
۲.	سید تقی بهشتی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه سالم	کامل (یک حیات)
۳.	خانه افلاطونی	سعدی	قاجار-پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	-	کامل (دو حیات)
۴.	خانه افضل	ابتدای سپه	قاجار-پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	-	کامل (یک حیات)
۵.	خانه اردکانی	عبید زاکانی	قاجار-پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه سالم	کامل (یک حیات)
۶.	عارف قزوینی	حمدالله مستوفی	پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	مداخله زیاد	کامل (یک حیات)
۷.	خانه اسدی	مولوی	قاجار	میراث	دارد	حیات مرکزی	در حال مرمت	کامل (یک حیات)
۸.	خانه عظیمی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه سالم	کامل (یک حیات)
۹.	خانه عزیزی	مولوی	قاجار-پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	-	کامل (یک حیات)
۱۰.	خانه بزازها	خیابان تبریز	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	-	کامل (یک حیات)
۱۱.	خانه دانشجو	نادری	پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه تخریب	کامل (یک حیات)
۱۲.	خانه قائمی	انصاری غربی	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	تفکیک ملکیت	-
۱۳.	حسین بهشتی	فردوسی	قاجار	شخصی	دارد	نیمه کوشک	کاملاً سالم	سالم (یک حیات)
۱۴.	شیرخورشیدی	مولوی	قاجار	شخصی	ندارد	حیات مرکزی	سالم	سالم (یک حیات)
۱۵.	خانه کارآگاه	سعدی شمالی	پهلوی	شخصی	دارد	حیات مرکزی	مداخله زیاد	سالم (یک حیات)
۱۶.	کربلایی ولی‌ها	آخوند محله	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه سالم	سالم (یک حیات)
۱۷.	خانه خامنه‌ای	نادری	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	مداخله زیاد	کامل (دو حیات)
۱۸.	خانه خطیبی	مولوی	قاجار	میراث	دارد	حیات مرکزی	نیمه تخریب	کامل (سه حیات)
۱۹.	محمود بهشتی	مولوی	قاجار	میراث	دارد	حیات مرکزی	کاملاً سالم	کامل (دو حیات)
۲۰.	خانه موینی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	تفکیک مالکیت	تفکیک شده
۲۱.	خانه مرتضوی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیات مرکزی	نیمه تخریب	کامل (چهار حیات)

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

۲۲.	خانه مظفری	مولوی جنوبی	قاجار	شخصی	-	حیاط مرکزی	تفکیکی- تخریب	-
۲۳.	خانه نجفی	نامشخص	پهلوی	شخصی	-	حیاط مرکزی	-	-
۲۴.	خانه نوبیگی	مولوی جنوبی	پهلوی	میراث	-	حیاط مرکزی	نیمه سالم	تفکیک شده
۲۵.	خانه رتوفی	مسجد جامع	قاجار	میراث	دارد	حیاط مرکزی	سالم	کامل (یک حیاط)
۲۶.	خانه رضوی ۱	زرگر کوچه	پهلوی	شخصی	دارد	کوشکی	سالم	کامل
۲۷.	خانه رضوی ۲	سبزه میدان	قاجار	شخصی	دارد	بدنه شهری	سالم	کامل
۲۸.	خانه رضوی ۳	زرگر کوچه	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	نیمه سالم (وقف)	تفکیکی
۲۹.	خانه امینی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	سالم (وقف)	تفکیک
۳۰.	خانه رضایی	مولوی	قاجار- پهلوی	میراث	دارد	حیاط مرکزی	نیمه متروک	کامل (یک حیاط)
۳۱.	خانه صابونی	سپه	پهلوی	شخصی	-	حیاط مرکزی	-	تفکیکی
۳۲.	سعدالسلطان	امامزاده علی	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	نیمه سالم	تفکیک مالکیت
۳۳.	خانه صادقی	عبید زاکانی	قاجار	شخصی	-	حیاط مرکزی	سالم	کامل (یک حیاط)
۳۴.	خانه صفاکیش	سپه	پهلوی	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	-	کامل (یک حیاط)
۳۵.	خانه شکوهی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	نیمه سالم	کامل (یک حیاط)
۳۶.	خانه تنکابنی	سعدی جنوبی	قاجار	شخصی	-	حیاط مرکزی	مداخله شده	کامل (یک حیاط)
۳۷.	خانه ساروخانی	زرگر کوچه	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	سالم	تفکیکی
۳۸.	ساروخانی ۲	زرگر کوچه	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	-	تفکیکی
۳۹.	خانه شفیع	کوچه صالحیه	پهلوی	شخصی	-	حیاط مرکزی	سالم	تفکیکی
۴۰.	خانه تقوی	کوچه چراغ برق	قاجار	شخصی	-	حیاط مرکزی	-	تفکیکی
۴۱.	تاجر باشی	زرگر کوچه	قاجار	شخصی	-	حیاط مرکزی	مداخله شده	کامل (یک حیاط)
۴۲.	خانه زنجانی	مولوی	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	سالم	کامل (یک حیاط)
۴۳.	خانه زرنگار	آخوند محله	قاجار	شخصی	دارد	حیاط مرکزی	مرمت شده	کامل (یک حیاط)
۴۴.	خانه مظاهری	سپه	قاجار	شخصی	ندارد	حیاط مرکزی	سالم	کامل (یک حیاط)

معیارهای انتخاب گزینه‌های پیشنهادی مرحله دوم

بر مبنای وضعیت مناسب الگوی معماری خانه و امکان تبدیل به کاربری جدید یکی از اصلی‌ترین معیارهای گزینش برای این مرحله وضعیت مناسب بنا به لحاظ کامل بودن پلان معماری آن است- برخی از بناهای شناسایی شده بر اثر شهرسازی معاصر و یا تفکیک مالکیت به دنبال جریان میراث خانوادگی دچار تغییرات کالبدی شده به گونه‌ای که پلان معماری آن قابل شناسایی نیست- به همین دلیل خانه‌های معرفی شده در مرحله دوم می‌بایست از نظر الگوی خانه شرایط قابل قبولی را ارائه دهند.

بر مبنای وضعیت مناسب کالبدی و امکان تبدیل به کاربری جدید

معیار دوم برای گزینش از میان بناهای معرفی شده، وضعیت مناسب کالبدی است. از آن جاکه شرکت مادرتخصصی عمران و بهسازی به عنوان یک ارگان مستقل با هدف

حفاظت از بنای تاریخی و تغییر کاربری آن به «خانه معمار» پیشگام این موضوع می‌باشد، بنای انتخابی می‌بایست از نظر وضعیت کالبدی شرایط سرپا و مناسبی داشته باشد تا آن شرکت، در رسیدن به این هدف با سرعت بیشتری اقدام نماید.

بر مبنای مالکیت بخش خصوصی

قرار داشتن بنا در دست مالک خصوصی موضوعی است که می‌بایست در انتخاب گزینه‌های اصلی مورد توجه قرار گیرد. زیرا بناهایی که در مالکیت سازمان میراث فرهنگی به عنوان متولی اصلی این جریان قرار دارد امکان نقل و انتقال به دیگر وجود ندارد. از سویی شناسایی خانه‌های قرار گرفته در بخش خصوصی فرصتی است تا امکان حفاظت از یک خانه واجد ارزش فراهم گردد. جدول شماره سه به معرفی خانه‌هایی که در این مرحله شناسایی شدند پرداخته است.

نام بنا	مالکیت	تصویر
خانه مظاهری	شخصی - خاندان مظاهری	
	شاخصه معماری	
	قاجاری - قرارگیری در لبه خیابان سپه-پلان کامل متعلق به یکی از شاهزادگان عصر قاجار-دارای گرمابه شخصی	
خانه رضوی ۱	شخصی - خاندان رضوی	
	شاخصه معماری	
	پهلوی-کوشک-قرارگیری در محدوده بافت بازار و مجموعه سعدالسلطنه-بنا دارای حیاط بزرگ در اطراف ساختمان می‌باشد. در حال حاضر تنها نمونه خانه-کوشک بدون کاربری می‌باشد	
خانه زرنگار	شخصی - خانواده زرنگار	
	شاخصه معماری	
	قاجار-دو طبقه -مرمت شده و آماده بهره برداری می‌باشد. این بنا از نمونه خانه‌های قاجاری با سردری شاخص در بافت تاریخی می‌باشد. که توسط مالک به طور کامل مرمت گردیده است.	
خانه رضوی ۲	شخصی - خاندان شهیدی و یزدی	
	شاخصه معماری	
	پهلوی -دو طبقه -قرارگیری در لبه و کنج خیابان و سبزه میدان-از مهم‌ترین ویژگی این بنا سبکی نوین در شکل دهی به لبه شهری است که در نوع خود نمونه بی‌نظیری می‌باشد	

جدول شماره ۳: خانه‌های شناسایی شده در مرحله ۲

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

	شخصی - خاندان شیرخورشیدی	خانه شیر خورشیدی
	شاخصه معماری	
	شخصی - خاندان بهشتی	خانه حسین بهشتی
	شاخصه معماری	
	شخصی - خاندان زنجانچی	خانه زنجانچی
	شاخصه معماری	
	شخصی - خاندان بهشتی	خانه سید تقی بهشتی
	شاخصه معماری	
	شخصی - خانواده صادقی	خانه صادقی
	شاخصه معماری	

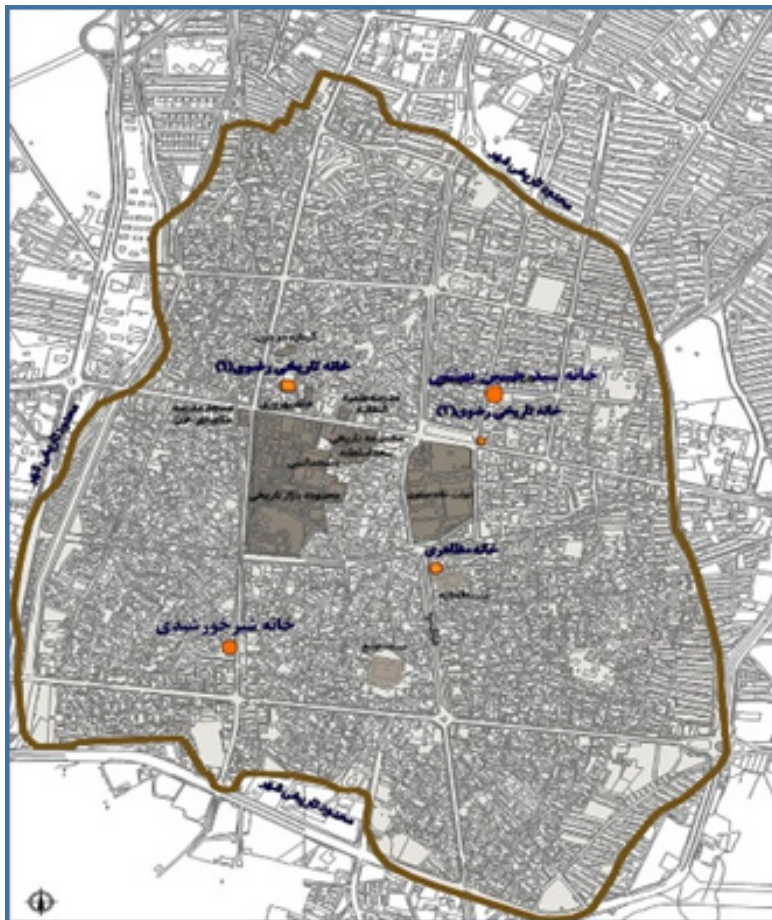
معیارهای انتخاب گزینه‌های پیشنهادی مرحله نهایی

دسته اول: معیارهای شاخص

- الف- واجد ارزش‌های معماری خانه و حفاظت از آن
- ب- مطابقت وضعیت بنا با کاربری مورد نظر (به طور مثال متراژ مناسب به جهت پاسخگویی به نیازهای کاربری پیشنهادی)
- ج- موقعیت قرارگیری در بافت محله و در مقیاس شهری و نشانه شهری بودن (دسترسی‌های منتهی به بنا و میزان اثرگذاری طرح بازنده‌سازی بر بافت پیرامون)
- د- وضعیت مناسب کالبد معماری (تعیین‌کننده حد و حدود مداخله)؛
- ه- مالکیت اثر (امکان واگذاری)

دسته دوم: معیارهای عمومی

- الف- قدمت اثر
 - ب- ارائه دهنده ویژگی‌های عمومی خانه‌های سنتی
 - ج- موقعیت‌های ویژه کالبدی که امکانات بهینه کاربری را فراهم می‌آورند
- در تصویر شماره ۱ موقعیت ۵ خانه تاریخی که معیارهای مرحله نهایی را دارا می‌باشند نشان داده شده است.



تصویر ۱: موقعیت ۵ خانه تاریخی
انتخابی در مرحله نهایی در محدوده
تاریخی شهر قزوین

در ادامه به تشریح کامل مشخصات هر یک از ۵ خانه انتخابی می‌پردازیم و در نهایت مناسب‌ترین خانه برای تبدیل شدن به خانه معمار معرفی می‌گردد

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

گزینه شماره ۱. خانه رضوی ۱			
ویژگی‌های معماری			
نام بنا	کاربری فعلی	دوره ساخت	ثبت ملی
خانه رضوی	بدون کاربری	پهلوی	دارد
مالکیت	مترائز بنا	تزیینات	ویژگی خاص
شخصی-نوادگان رضوی	حدود ۲۰۰۰ متر مربع	آجرکاری	کوشک
			
مشخصات کالبدی		شاخصه‌های تغییر کاربری	
<ul style="list-style-type: none"> - یک ساختمان کوشکی شکل در میان فضای بزرگ؛ - بنا به دلیل عدم رسیدگی دچار آسیب شده اما کاملاً سالم و سازه آن پابرجاست؛ - محدوده‌ای در حدود ۲۰۰۰ متر مربع با ساختمانی در میان؛ - تنها بنای کوشکی بدون کاربری و در تملک شخصی؛ 		<ul style="list-style-type: none"> - مترائز قابل قبول؛ - ویژگی معماری همساز با کاربری پیشنهادی؛ - وسعت حیاط و امکان طراحی و باززنده‌سازی آن در خدمت کاربری پیشنهادی؛ - خانه تاریخی مجاور و امکان توسعه کالبدی و کاربری (همجواری خانه هنرمندان و خانه معمار قزوین) 	
			
			
نمای غربی			
۱. پلان زیرزمین ۲. پلان همکف			

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

گزینه شماره ۱. خانه رضوی ۱			
ویژگی‌های شهری			
موقعیت	نشانی	شاخصه	جهت گیری
محل در بکوشک	خیابان امام؛ زرگر کوچه	قرارگیری در یک گذر اصلی	شمالی-جنوبی
			
همجواری‌ها		پتانسیل‌های شهری	
<ul style="list-style-type: none"> - بازار بزرگ شهر؛ - مجموعه تاریخی سعدالسلطنه؛ - گذر تاریخی زرگر کوچه؛ - خانه تاریخی بهروزی-خانه هتل؛ - بافت پر مسکونی؛ - گذر منتهی با بازار و از سوی و شمال شهر تاریخی؛ 		<ul style="list-style-type: none"> - وجود کاربری مسکونی در محدوده بلافاصل؛ - دسترسی به خیابان اصلی امام خمینی؛ - نشانه شهری به دلیل نوع ساخت بنا در محدوده؛ - کاربری‌های اصلی شامل مسکونی و تجاری و فرهنگی می‌باشد؛ - موقعیت استراتژیک محرک بافت به دلیل شکل‌گیری و بازنده‌سازی مجموعه سعدالسلطنه و خانه بهروزی؛ 	
			
			
ویژگی‌های معماری و موقعیت توسعه بنا در محدوده تاریخی			

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

گزینه شماره ۲. خانه رضوی ۲			
ویژگی‌های معماری			
نام بنا	کاربری فعلی	دوره ساخت	ثبت ملی
خانه رضوی (شهیدی)	بدون کاربری	پهلوی	ندارد
مالکیت	متراژ بنا	تزیینات	ویژگی خاص
شخصی-خاندان شهیدی	حدود ۵۰۰ متر مربع	آجر کاری-کاشیکاری-گچبری	نشانه شهری
			
مشخصات کالبدی		شاخصه‌های تغییر کاربری	
<ul style="list-style-type: none"> - یک ساختمان دوطبقه در لبه خیابان فردوسی؛ - بنا سال هاست بدون کاربری در شهر باقی است؛ - بنا به شکل برون گرا با حیاطی بزرگ در بهترین نقطه شهر از نظر دسترسی و دید شهری جای گرفته است؛ - بنا در نوع خود بی نظیر و در دوره پهلوی اول با کاربری خدماتی جریان داشته است؛ - دارای تعداد زیادی سرفقلی نیز می‌باشد. (نقشه ندارد) 		<ul style="list-style-type: none"> - موقعیت مناسب قرارگیری خانه در مقیاس شهری؛ - متراژ قابل قبول؛ - ویژگی‌های معماری قابل توجه؛ - همسو بودن نوع معماری با کاربری پیشنهادی و دوره تاریخی آن؛ - تاثیر کالبدی و کارکردی ویژه در بدنه‌های سبزه میدان؛ 	
			
نمای جنوبی			
			
نمای غربی			

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

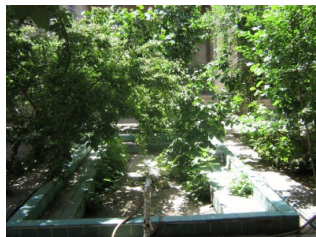
صص ۲۷-۴۳

گزینه شماره ۲. خانه رضوی ۲			
ویژگی‌های شهری			
موقعیت	نشانی	شاخصه	جهت گیری
سبزه میدان؛ خیابان فردوسی	لبه خیابان فردوسی	نشانه شهری	شمالی-جنوبی
			
همجواری‌ها		پتانسیل‌های شهری	
<ul style="list-style-type: none"> - سبزه میدان؛ - خیابان فردوسی (کوچه باغ صفوی)؛ - خیابان طالقانی و خیابان سبزه میدان؛ - دولتخانه صفوی؛ - بافت فرهنگی-تاریخی؛ 		<ul style="list-style-type: none"> - قراگیری در لبه خیابان دید شهری امکان نشانه شهری را فراهم آورده است؛ - کاربری‌های اطراف اغلب فرهنگی و گردشگری -تجاری می‌باشد؛ - محرک بافت در خیابان فردوسی و سبزه میدان خواهد بود؛ - فرصت ایجاد کاربری فرهنگی و جلوگیری در اقدامات تجاری نامناسب شهری. 	
			
گزینه شماره ۳. خانه مظاهری			
ویژگی‌های معماری			
نام بنا	کاربری فعلی	دوره ساخت	ثبت ملی
خانه مظاهری	بدون کاربری	قاجار	ندارد
مالکیت	متراژ بنا	تزیینات	ویژگی خاص
شخصی-خاندان مظاهری	حدود ۵۰۰ متر اعیانی	آجرکاری	متعلق به شاهزادگان قاجاری
			

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

مشخصات کالبدی	شاخصه‌های تغییر کاربری
<ul style="list-style-type: none"> - یک ساختمان یک طبقه درونگرا؛ - بنا توسط مالکان به خوبی حفاظت شده است؛ - بنا در ابتدای خیابان سپه و در لبه آن واقع شده است؛ - بنا در گذشته متعلق به دربار و شاهزادگان قاجار بوده است. - دارای یک گرمابه شخصی که در نوع خود بی نظیر است. (بنا دارای نقشه نمی‌باشد) 	<ul style="list-style-type: none"> - موقعیت مناسب قرارگیری خانه در مقیاس شهری؛ - متراژ قابل قبول؛ - ویژگی‌های معماری قابل توجه؛ - همسو بودن نوع معماری با کاربری پیشنهادی و دوره تاریخی آن؛ - قرارگیری در محور بازنده‌سازی شهر در راستای اهداف خیابان سپه؛



حوض و حیاط بزرگ بنا



فضای زیرزمین بنا

گزینه شماره ۳. خانه مظاهری

ویژگی‌های شهری

موقعیت	نشانی	شاخصه	جهت گیری
محلّه خیابان؛ خیابان سپه	ابتدای خیابان سپه	از محدود خانه‌های درباری	شمالی - جنوبی



پتانسیل‌های شهری	همجواری‌ها
<ul style="list-style-type: none"> - قراگیری در لبه خیابان دید شهری امکان نشانه شهری را فراهم آورده است؛ - کاربری‌های اطراف اغلب فرهنگی و گردشگری -تجاری می‌باشد؛ - محرک بافت در خیابان فردوسی و سبزه میدان خواهد بود؛ - فرصت ایجاد کاربری فرهنگی و جلوگیری در اقدامات تجاری نامناسب شهری. 	<ul style="list-style-type: none"> - خیابان سپه - خانه ابوترابی (در حال تغییر کاربری) - مدرسه شیخ الاسلام - بافت مسکونی و تجاری - بافت فرهنگی -تاریخی - سردر عالی قاپو و مجموعه دولتخانه صفوی - گرمابه سپه

پام رو به سردر عالی بازنده‌سازی خیابان سپه قاپو



بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

گزینه شماره ۴. خانه سیدحسین بهشتی			
ویژگی‌های معماری			
نام بنا	کاربری فعلی	دوره ساخت	ثبت ملی
خانه سیدحسین بهشتی	بدون کاربری	انتقال	دارد
مالکیت	متراژ بنا	تزیینات	ویژگی خاص
شخصی-خاندان بهشتی	حدود ۱۵۰۰۰ مترعرصه	آجرکاری	نیمه برونگرا
			
مشخصات کالبدی		شاخصه‌های تغییر کاربری	
<ul style="list-style-type: none"> - بنا شامل یک ساختمان دو طبقه و الگوی برگرفته از معماری روسی؛ - ساختمان خانه سالم و کامل است؛ - معماری خانه از نوع مشابه خانه‌های برونگرا و دارای یک حیاط (باغ) بزرگ در جنوب بناست؛ - در بافت تاریخی به دلیل توسعه یافته بودن شاخص می‌باشد 		<ul style="list-style-type: none"> - متراژ قابل قبول؛ - ویژگی معماری همساز با کاربری پیشنهادی؛ - وسعت حیاط و امکان طراحی و باززنده‌سازی آن در خدمت کاربری پیشنهادی؛ - زمین خالی در مجاورت آن و امکان بهره برداری و طراحی آن؛ 	
			

گزینه شماره ۴. خانه سیدحسین بهشتی			
ویژگی‌های شهری			
موقعیت	نشانی	شاخصه	جهت گیری
سبزه میدان؛ خیابان فردوسی	خیابان فردوسی	نیمه برونگرا	شمالی - جنوبی

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

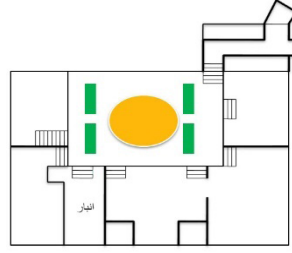
<p>پتانسیل‌های شهری</p>	<p>همجواری‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> - در لبه یک کوچه باغ از دوره صفوی واقع شده و همچنین دارای یک زمین خالی با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع می‌باشد. - کاربری قالب محدوده تجاری-خدماتی-مسکونی می‌باشد؛ - مجموعه خانه تاریخی بهشتی از لحظه ساخت در لبه خیابان فردوسی طراحی شده است. 	<ul style="list-style-type: none"> - سبزه میدان؛ - خیابان فردوسی (کوچه باغ صفوی)؛ - خیابان شهرداری و خیابان سبزه میدان؛ - دولتخانه صفوی؛ - خیابان خیام؛

<p>گزینه شماره ۵. خانه شیرخورشیدی</p>			
<p>ویژگی‌های معماری</p>			
<p>ثبت ملی</p>	<p>دوره ساخت</p>	<p>کاربری فعلی</p>	<p>نام بنا</p>
<p>ندارد</p>	<p>قاجار</p>	<p>محل تفریحات تابستانی</p>	<p>خانه شیرخورشیدی</p>
<p>ویژگی خاص</p>	<p>تزئینات</p>	<p>متراژ بنا</p>	<p>مالکیت</p>
<p>لبه خیابان مولوی-قاجار میانی</p>	<p>آجرکاری-چوب</p>	<p>حدود</p>	<p>خاندان شیرخورشیدی</p>
<p>شاخصه‌های تغییر کاربری</p>	<p>مشخصات کالبدی</p>		

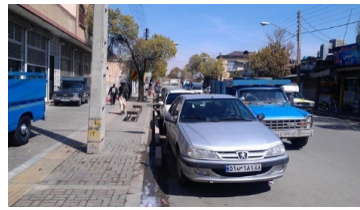
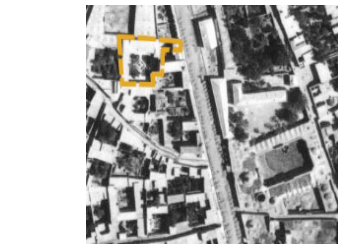
بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳

<ul style="list-style-type: none"> - موقعیت مناسب قرارگیری خانه در محله خیابان مولوی؛ - متراژ قابل قبول؛ - ویژگی‌های معماری قابل توجه دارای ریزفضاها؛ - همسو بودن نوع معماری با کاربری پیشنهادی و دوره تاریخی آن؛ - قرارگیری در لبه خیابان مولوی؛ 	<ul style="list-style-type: none"> - یک ساختمان یک طبقه درونگرا؛ - بنا توسط مالکان به خوبی حفاظت شده است؛ - بنا در فضاهای داخلی کاملاً قاجاری ولی در نما دارای مداخلات پهلوی است؛ - بنا احتمالاً در گذشته متعلق به خاندان امینی بوده است؛ - دارای یک حیاط بزرگ وو ورودی شاخص از داخل کوچه مجاور خیابان است. - بنا در حال حاضر مبله می‌باشد.
--	---



گزینه شماره ۵. خانه شیرخورشیدی			
ویژگی‌های شهری			
موقعیت	نشانی	شاخصه	جهت گیری
محله دیمچ؛ مولوی	خیابان مولوی بالاتر از خانه امینی	معماری قاجار دوره میانی	شمالی - جنوبی
همجواری ها		پتانسیل‌های شهری	
<ul style="list-style-type: none"> - خانه امینی؛ - گرمابه صفا و کاروانسرای گلشن؛ - بازار بزرگ شهر؛ - خیابان مولوی؛ 		<ul style="list-style-type: none"> - قراگیری در لبه خیابان مولوی دسترسی را آسان کرده است؛ - کاربری‌های اطراف اغلب مسکونی و گردشگری - تجاری می‌باشد؛ - محرک بافت در خیابان مولوی با وجو بناهای خانه امینی؛ گرمابه صفا و کاروانسرای گلشن؛ - فرصت ایجاد کاربری فرهنگی و جلوگیری در اقدامات تجاری نامناسب شهری (انبار بازار) 	
خیابان مولوی		دسترسی از خیابان مولوی	



نتیجه گیری

در راستای اهمیت خانه‌های تاریخی و حفظ و ادامه حیات آنها در بستر شهری، در این پژوهش با شناسایی و ارزیابی مرحله به مرحله خانه‌های تاریخی قزوین، سعی در انتخاب بهترین گزینه برای یک کاربری فرهنگی یعنی خانه معمار شد. نتایج پژوهش نشان داد با توجه به معیارهای معرفی شده‌ی انتخاب گزینه‌ی مناسب‌تر، از دیدگاه کارشناسان میراث فرهنگی و دانشجویان معماری، خانه‌های تاریخی سید حسین بهشتی، رضوی ۱، رضوی ۲، مظاهری و شیر خورشیدی به عنوان گزینه‌های مناسب برای تبدیل شدن به خانه معمار انتخاب شدند که پس از بررسی کامل این ۵ خانه، خانه تاریخی رضوی ۱ با توجه به ویژگی‌های معماری و شهری، مشخصات کالبدی و شاخصه‌های تغییر کاربری به عنوان مناسب‌ترین گزینه جهت تبدیل شدن به خانه معمار می‌باشد. انجام پژوهش‌هایی از این دست می‌تواند به مدیران و سیاستگذاران شهری، پیشنهادات منطقی منطبق بر بررسی و استفاده از دیدگاه متخصصین و در نظرگیری شرایط خانه‌ها بر مبنای شناخت کامل آنها ارائه دهد که برای احیا خانه‌های تاریخی می‌تواند از نتایج پژوهش‌هایی از این دست استفاده کنند. در این پژوهش کاربری خانه معمار و بهترین گزینه برای این کاربری مدنظر بود، اما می‌توان کاربری‌های معاصر فرهنگی، اجتماعی، خدماتی و گردشگری دیگری را برای احیای خانه‌های دیگر مدنظر قرار داد و از میان خانه‌های معرفی شده به ویژه ۴ خانه دیگری که در مرحله نهایی به طور کامل مورد شناسایی و تحلیل قرار گرفتند با نظر سنجی از عموم جهت تضمین موفقیت طرح استفاده تازه‌ای کرد تا از نابودی این بناهای با ارزش جلوگیری شود.

منابع

۱. آزاد، میترا و درسوئی، رافعه. (۱۴۰۰)، «نقد و بررسی طرح احیای خانه منوچهری کاشان». پژوهشنامه انتقادی متون و برنامه‌های علوم انسانی. دوره ۲۱، شماره ۵، صص ۲۱-۵۵.
۲. محمد مرادی، اصغر. (۱۳۸۴)، «مرمت و احیای ساختمان‌های قدیمی به عنوان گامی در جهت حفاظت و مرمت شهر تاریخی». نشریه بین‌المللی مهندسی صنایع و مدیریت تولید. دوره ۱۶، شماره ۱، صص ۸۵-۹۲.
۳. بیستی، حامد؛ قره‌بگلو، مینو و پورجوادی اصل، باقر. (۱۴۰۰)، «تجربه استفاده از خانه‌های تاریخی با کارکرد مدارس معماری از منظر تجربه زیسته دانشجویان مورد پژوهش: دانشگاه هنر اسلامی تبریز». دوره ۳۱، شماره ۱- شماره پیاپی ۹۲. صص ۸۳-۹۶.
۴. داودی، رضا. (۱۳۹۸)، «بررسی چگونگی حفظ و احیای بناهای ارزشمند تاریخی». سال دوم، شماره چهارم. صص ۱۵-۲۲.
۵. صداقت، محمد جواد و جدیدی، جاودان. (۱۳۹۵)، «لزوم احیای خانه‌های تاریخی در بافت قدیمی نمونه موردی خانه خواجه باروخ». کنفرانس بین‌المللی فرهنگ، هنر و معماری اسلامی.
۶. مکبری، مهدی. (۱۳۹۵)، «طراحی مرمت و احیای خانه‌های تاریخی (مطالعه موردی: خانه طاهری سمنان) در راستای توسعه صنعت گردشگری و توسعه پایدار شهری». سومین کنفرانس بین‌المللی دستاوردهای نوین پژوهشی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری.
۷. مهربانی، زهره و آزاد، میترا. (۱۳۹۶)، «نقش مرمت و احیای خانه‌های تاریخی در حفظ هویت بافت‌های تاریخی (خانه بصیری شیراز)». نشریه بوم، شماره ۹-۱۰.

بررسی و تحلیل قابلیت احیا خانه‌های
تاریخی در شهر قزوین به خانه معمار
پریسا قبادی، بتول صحراکاران، سید علیرضا
عالی، الهام حاجی ملکی

صص ۲۷-۴۳