

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز با عنوان:  
 Economy-based Contemporization and Preservation of Contemporary Architectural Heritage; Strategies for Action in  
 Residential Buildings from the 1951s to the 1971s  
 در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

مقاله پژوهشی

## معاصر سازی اقتصادمبنا و حفظ میراث معماری معاصر راهکارهایی برای اقدام در بناهای مسکونی دهه ۳۰ تا ۵۰ شمسی\*

مهدی مشهدی ابوالقاسم شیرازی<sup>۱</sup>، داراب دیبا<sup>۲\*</sup>، محمدجواد مهدوی نژاد<sup>۳</sup>

۱. پژوهشگر دکتری معماری، گروه معماری، واحد تهران مرکزی دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. استاد گروه معماری، گروه معماری، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳. استاد گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۵/۲۶

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۹/۰۴

### چکیده

**بیان مسئله:** بحث در مورد امکان سنجی مالی معاصر سازی در بین سرمایه گذاران، برنامه ریزان، سیاست گذاران و حامیان میراث فرهنگی برقرار است. رویکرد مبنی بر ایدئولوژی اینکه تخریب خانه قدیمی و جایگزینی آن با ساختمانی جدید سودآورتر است، خیابانهای بسیاری از شهر تهران را به مکانهای بی هویت تبدیل کرده است. به طور کلی سرمایه گذاران کمترین علاقه را برای سرمایه گذاری در بازسازی و استفاده مجدد از ساختمانهای قدیمی نشان می دهند. با این حال، تعداد فزاینده ای از پروژه های موفق با نوسازی و استفاده مجدد ساختمانها در حال ظهور هستند.

**هدف پژوهش:** هدف از این مطالعه، بررسی حفظ بناهای تاریخی و معاصر سازی آن از نگاه اقتصادی در مقابل نوسازی بناهاست.

**روش پژوهش:** روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش، روش کمی بوده و از رگرسیون ملایم و کدنویسی در نرم افزار متلب بهره برده شده است.

**نتیجه گیری:** یافته ها نشان داد رشد اقتصادی بر اساس معاصر سازی به صورت صعودی رشد می کند و در حالی که هزینه های متفاوتی چون جذب مخاطب برای ساختمانها و راهکارهایی دارد که در ادامه به آن پرداخته شده است، اما رشد اقتصادی بیشتری نسبت به تخریب و ساخت و ساز از خود نشان داده است. ایجاد بسته مالی، وام، ایجاد مشارکت های بانکی از نمونه راهکارهای پیشنهادی در جهت تشویق به معاصر سازی بناهای مسکونی و عدم تخریب بناهای دوره ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ در این پژوهش ارائه شد. همچنین نتایج نشان داد شهرداریها باید سیاست های جدیدی را برای ترویج معاصر سازی اتخاذ و توسعه دهند و آن را به بخشی جدایی ناپذیر از طرح های رشد هوشمند تبدیل کنند. شهرداریها باید دستورالعمل های طراحی سخت گیرانه را در محله هایی که ساختمان های بالقوه معاصر سازی وجود دارد به منظور جذب سرمایه گذاری بیشتر، حفاظت از جامعه و افزایش ارزش املاک در آن مناطق و از سرمایه گذاری های بالقوه اجرا کنند.

**واژگان کلیدی:** معاصر سازی، نوسازی، بنای تاریخی، هویت، امکان سنجی مالی.

### مقدمه

طراحی، مورد توجه معماران، برنامه ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است. در زمینه معاصر سازی فضاهای شهری به ویژه بافت های فرسوده و تاریخی شهرها، تحقیقات و

امروزه مقوله معاصر سازی به جهت مشکلات عدیده معماری فضاهای شهری، به عنوان یکی از رویکردهای اصلی

دیبا<sup>۱</sup> و مشاوره دکتر «محمدجواد مهدوی نژاد» در دانشکده معماری و شهر سازی، دانشگاه دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی در حال انجام است.  
 \*\*نویسنده مسئول: darab.diba@ut.ac.ir، ۰۹۱۲۱۱۶۸۴۳۸

\*این مقاله برگرفته از رساله دکتری «مهدی مشهدی ابوالقاسم شیرازی» با عنوان «تبیین اصول معاصر سازی بناهای مسکونی شهر تهران منطبق بر الگوهای غیرشکلی تحلیل پلان (سیر تحول معماری ایران از دهه ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰)» است که به راهنمایی دکتر «داراب

است که به فضای سبز در حاشیه شهری متکی نیست. علاوه بر این، فرصت استفاده مجدد از آنها از ابتکارات جدید شهرسازی برای تشدید بیشتر و استفاده مختلط به عنوان ابزاری برای توقف پراکندگی شهری حمایت می‌کند (Stas, 2007). رابطه بین دو موضوع، معاصر سازی و اقتصاد بسیار پیچیده است. غالباً اقتصاد معاصر سازی به عنوان سؤالات ساده‌ای مانند «چگونه می‌توان پروژه را تأمین مالی کرد؟» تفسیر می‌شود. چه نوع مشوق‌های مالیاتی موجود است؟ چه تأثیری بر ارزش ملک خواهد داشت؟» در واقع، اقتصاد معاصر سازی موضوعی بسیار جامع‌تر از سؤالات مربوط به تأمین مالی یا مالیات است. این سؤالات از موضوعات تأثیر بر اقتصاد محلی و منطقه‌ای تا سؤالات مربوط به اقتصاد پروژه‌های فردی را شامل می‌شود. هدف این مطالعه روشن کردن مفهوم سؤالات اصلی مربوط به اقتصاد پروژه‌های معاصر سازی از دیدگاه سرمایه‌گذار است. پیشینه تحقیق نشان می‌دهد که مطالعه کافی در مورد مزایای اقتصادی خصوصی معاصر سازی وجود ندارد. این مطالعه به درک این موضوع کمک خواهد کرد. در این پژوهش، فرض بر اقتصادی بودن معاصر سازی در مقابل تخریب و نوسازی بناهای سال‌های ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ است و می‌توان فرض کرد که با ایجاد راهکارهایی اقتصادی، جذب منابع مالی برای معاصر سازی به جای تخریب و نوسازی شکل گیرد.

### پیشینه تحقیق

پیشینه تحقیق جنبه‌های گسترده‌ای از معاصر سازی را پوشش داده است (Mason, 2005)، موضوعاتی مانند گسترش چرخه عمر ساختمان (Kohler & Hassler, 2002)، سیاست‌های میراث فرهنگی مربوط به معاصر سازی ساختمان (Berens, 2010; Noonan, 2007)، دوام و کاربردها (Bullen, 2007; Bullen & Love, 2010) را مورد مطالعه قرار دادند. در مطالعه‌هایی، پتانسیل معاصر سازی و مکان‌های صنعتی خالی را مورد مطالعه قرار دادند (Navrud & Ready, 2002; Wadu Mesthrige & Poon, 2015). لانگستون و همکارانش (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2008) یک مدل پتانسیل معاصر سازی را در فرایندهای تصمیم‌گیری برای ذی‌نفعان دارایی به سمت شیوه‌ها و استراتژی‌های پایدارتر با ارائه ابزاری برای شناسایی و رتبه‌بندی ساختمان‌های موجود که پتانسیل بالایی برای استفاده مجدد تطبیقی دارند، ایجاد کردند. مدل ARP گام مهمی در جهت استفاده بهتر از امکانات و هدایت روش معاصر سازی به سوی نتایج اجتماعی و اقتصادی پایدارتر است. از سوی دیگر، مطالعات تجربی نشان داد که پروژه‌های نوسازی شهری بسته به زمان اعلام عمومی دارای اثرات

پژوهش‌های متعددی در قالب مقالات، پایان‌نامه‌ها، و کتب انجام شده که از جمله آن‌ها می‌توان به کتاب جامع «اصول و مبانی معاصر سازی: معماری معاصر در بافت کهن و ارزشمند تاریخی» نوشته دکتر محمدجواد مهدوی‌نژاد (۱۳۹۸) اشاره کرد. اما علی‌رغم گوناگونی تحقیقات انجام شده در باب معاصر سازی فضاهای شهری ایران، توجه به این مهم در معماری معاصر کم‌رنگ‌تر بوده و همین امر موجب شده تا نگارندگان به پژوهش در این باب، که به عنوان یکی از دغدغه‌های اصلی معماری معاصر کشور مطرح است، بپردازد. البته شایان ذکر است که پیش از این تحقیقات متعددی در خصوص قیاس معماری خانه‌های ایرانی و معاصر ایران انجام شده است، اما خروجی آن‌ها در راستای تبیین اصول معاصر سازی مسکن نبوده و صرفاً به تحلیل ویژگی‌های کالبدی و ساختاری مسکن در دوره‌های ایرانی و معاصر پرداخته و نقاط تمایز میان آن‌ها را بر شمرده‌اند. با ارائه راهکار عملی معاصر سازی و بازسازی بناهای دوره ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ شمسی و حفظ این بناهای با ارزش است که در حال حاضر به تخریب و نوسازی منجر می‌شوند. همچنین این پژوهش می‌تواند باعث رونق اقتصادی شده و با کمک سیستم بانک‌داری به هدف خود نائل آید. به علاوه می‌توان توسط مراودات با کشورهای پیشرفته باعث ورود صنعت جدید ساختمان و تکنولوژی‌های مرتبط به کشور شد که با توجه به ورود سرمایه‌های خارجی در این زمینه به رشد اقتصادی کشور کمک خواهد شد. در میان سیاستمداران و مقامات دولتی این‌گونه به رسمیت شناخته می‌شود که رشد اقتصادی که با ایجاد میدان سبز ایجاد می‌شود، دیگر بهترین جایگزین برنامه‌ریزی و توسعه برای مقابله با چالش‌های رشد نیست. در نتیجه، استراتژی‌های رشد در حال تغییر هستند. اکنون بسیاری از شهرداری‌ها به دنبال پتانسیل ساختمان‌هایی هستند که در اثر فعالیت‌های قبلی آسیب دیده‌اند یا به دلایل مختلف رها شده‌اند و یا در بهترین حالت مورد استفاده قرار نمی‌گیرند. کاهش صنایع سنگین در اوایل و اواسط قرن بیستم به دلیل تغییر از اقتصاد مبتنی بر صنعتی به ارائه خدمات، میراثی از ساختمان‌های متروکه و کم‌استفاده در مراکز شهری در سراسر کشور به جا گذاشته است. هر شهر، شهر و حومه شهر دارای این نوع املاک است. ساختمان‌های خالی و کم‌استفاده که اغلب در بخش‌های اصلی مناطق شهری واقع شده‌اند، اهداف اصلی برای احیای شهری هستند. چنین ساختمان‌هایی در حال تبدیل شدن به پیشرفت‌های بالقوه ارزشمندی هستند که جوامع را بهبود می‌بخشد و آن‌هایی را که با مشکلات روبرو هستند احیا می‌کند. این املاک خالی نه تنها فرصتی برای احیای شهری فراهم می‌کنند، بلکه منبع جایگزینی از زمین قابل توسعه

احیا و سرمایه‌گذاری مجدد در هسته‌های مرکز شهر در حال گسترش به صدها جامعه در سراسر کانادا و ایالات متحده است. گزارش‌ها با کمک اعتبارات مالیاتی دولت و برنامه‌های احیای اقتصادی، تأثیر اقتصادی مثبتی را در نتیجه این فعالیت‌ها نشان می‌دهند (Stas, 2007). اکثر مطالعات قبلی که به معاصر سازی بازده سرمایه‌گذاری خصوصی پرداخته بودند، عمدتاً بر محاسبات مالی، تحلیل‌های هزینه-فایده، و «فرم‌های جانبی» توسعه‌ای که از املاک و مستغلات مشتق شده‌اند، متکی بودند. Rypkema (۱۹۹۴) واضح‌ترین مورد را برای این چارچوب بیان می‌کند. رپکما در کتابچه اقتصاد معاصر سازی که توسط اعتماد ملی برای حفاظت تاریخی منتشر شده است، ۱۹ «مورد» را در مورد هزینه‌های نسبی بازسازی ساختمان در مقابل ساخت‌وساز جدید مورد بحث قرار می‌دهد. رپکما در کار خود از تجزیه و تحلیل و مقایسه دقیق بین پروژه‌های ساخت‌وساز جدید و بازسازی استفاده می‌کند. این تحلیل‌های پیش فرض، و توضیحات مفصل همراه، نشان می‌دهند که معاصر سازی سناریویی مؤثر و سودآور در میان دیگر گزینه‌های توسعه است. او نتیجه می‌گیرد که «پروژه معاصر سازی با همه ناتوانی‌هایش، همچنان به عنوان جایگزین جذاب‌تر از نظر اقتصادی پایان یافت» (Rypkema, 1994). اثر لازاروس مطالعه‌ای است که شیپلی و همکارانش (Shiple, Utz, & Parsons, 2006) انجام داده است. این مطالعه نمونه‌گیری گسترده‌ای از پروژه‌های معاصر سازی در انتاریو را برای تعیین ویژگی‌های توسعه معاصر سازی موفق تحلیل می‌کند. شیپلی در ادامه یافته‌های چند مصاحبه مفصل با ذینفعان مختلف را مورد بحث قرار می‌دهد. یافته‌های بررسی حقایق مختلفی را در مورد محدودیت‌های استفاده مجدد از ساختمان‌های قدیمی، بازگشت سرمایه، مزایای ساختمان‌های قدیمی تر و مشوق‌های دولتی نشان داد. این مطالعه همچنین یک مقایسه هزینه گسترده بین معاصر سازی و ساخت‌وساز جدید انجام داد و نشان داد که معاصر سازی همیشه ارزان‌تر از ساخت‌وساز جدید نیست. با این حال، این مطالعه نشان داد که بدون در نظر گرفتن هزینه، پیشرفت‌های میراث بازده سرمایه‌گذاری بسیار بالاتری را به همراه داشت. پژوهش‌های بررسی شده، از منظر اقتصادی با تکنیک‌های مختلف معاصر سازی بناها را در نقاط جهان مورد بررسی قرار داده است در حالی که در ایران برای معاصر سازی بناهای سال ۱۳۳۰-۱۳۵۰ از نگاه اقتصادی قدیمی بر نداشته شده است.

### مبانی نظری

#### • معاصر سازی در جهان

هنگامی که شهرها رو به صنعتی شدن رفتند و محصولات صنعتی وارد بازار شدند، شهرهای اروپایی را دست کم طی

خارجی مثبت و منفی هستند (Chau & Wong, 2014). معاصر سازی ساختمان‌های میراث فرهنگی در پیوند روندهای فرهنگی، اجتماعی و محیط زیستی قرار دارد و ذاتاً پیچیده است و به همین سبب، اهمیت موضوع به طور فزاینده‌ای شناخته می‌شود (Camocini & Nosova, 2017). پیشینه مربوط به مزایای اقتصادی معاصر سازی را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد:

۱. منافع اقتصادی برای مالکان / سرمایه‌گذاران  
 ۲. نحوه استفاده مجدد از پروژه‌ها به اقتصاد محلی و منطقه‌ای کمک می‌کند.

تعدادی از مطالعات وجود دارد که نشان می‌دهد استفاده مجدد از ساختمان‌های خالی و کم استفاده یک سرمایه‌گذاری مناسب برای مالکان / سرمایه‌گذاران است. مزایای اقتصادی فعالیت‌های حفاظتی در اقتصادهای محلی و منطقه‌ای توسط تعدادی از محققین بررسی شده است. همه مطالعات چندین نوع مزایای اقتصادی مثبت را پیشنهاد کرده‌اند: ایجاد مشاغل، اثر چند برابری، گردشگری میراث و سرمایه‌گذاری مجدد در هسته‌های مرکز شهر (Stas, 2007). رپکما (Rypkema, 1994) استدلال می‌کند که معاصر سازی، ۲۰ درصد بیشتر از ساخت‌وسازهای جدید کار فشرده‌تر به ویژه برای نوع خاصی از نیروی کار متخصص در نوسازی ساختمان و حفاظت از میراث است. خاطرنشان می‌کند که پول پرداخت شده برای نیروی کار در یک پروژه معاصر سازی در جامعه باقی می‌ماند و از طریق اقتصاد بازمی‌گردد و اثر اقتصادی سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد (Listokin, Listokin & Lahr, 1998) لیستوکین و همکارانش در مطالعه خود «مشارکت حفظ تاریخی در مسکن و توسعه اقتصادی» نوشت: «مزایای مستقیم مرتبط با حفاظت تاریخی اثر چند برابر سودمندی دارد». وی در مطالعه خود تأثیر اقتصادی یک میلیون دلاری صرف شده در پروژه‌های معاصر سازی را در مقابل سرمایه‌گذاری برابر در تولیدات دارویی و الکترونیک مقایسه کرد و دریافت که سرمایه‌گذاری در پروژه‌های معاصر سازی از نظر ایجاد شغل، درآمد و درآمدهای مالیاتی دولتی و محلی از سایر بخش‌ها بیشتر است. گردشگری میراث یکی دیگر از مزایای اقتصادی برای اقتصادهای محلی و منطقه‌ای است. یک تحقیق در مورد گردشگری میراث در غرب پنسیلوانیا، ۱۹ مرکز میراث را در نه شهرستان مورد مطالعه قرار داد و دریافت که فعالیت‌های حفاظتی در این مناطق منجر به درآمد مستقیم ۱۲ / ۲ میلیون دلاری و درآمد غیرمستقیم ۵ / ۶ میلیون دلاری شده است. این تأثیرات منطقه‌ای ۱۰ / ۵ میلیون دلار دستمزد و حقوق و ۳۳۷ شغل در سال را پشتیبانی می‌کند (Strauss, Lord & Powell, 2002).

انجمن حفاظت و حمایت بناهای تاریخی آغاز به کار کرده و تلاش به مداخله حداقلی و مراقبت همیشگی از آثار تاریخی داشتند (مهدوی نژاد و شهری، ۱۳۹۳، ۳۱). در راستای این جنبش، انجمن برنامه‌ریزی شهر و روستا با نام قدیمی انجمن باغ شهر برای حفاظت از فضاهای باز تشکیل شده و در نهایت این دو انجمن ادغام شده و با نام امانت ملی تا به امروز به عنوان نهاد مؤثر در حفاظت از آثار تاریخی بریتانیا عمل کرده است. در قرن ۱۹، حفاظت از ساختمان‌های منفرد در فرانسه، آلمان و انگلستان توسط ویوله لو-دوک، شینکل و اسکات رواج یافت. در جدول ۱ سیر تحولات قانون در قرن ۱۸ و ۱۹ در راستای حفاظت بناها نشان داده شده است.

در نیمه اول قرن بیستم، جنبش معماری مدرن علی‌الخصوص در اروپا شعله‌ور شد. به همین دلیل، توجه به بناها به صورت مجزا و بدون در نظر گرفتن همسایگی‌ها در بین تجددگرایان آغاز شد (تیزدل، اک و هیث، ۱۳۷۹، ۴۹). در واکنش به تأثیرات انقلاب صنعتی، راه حلی مبتنی بر کاهش ازدحام، ایجاد مناطق مسکونی با تراکم‌های پایین و جداسازی خانه‌ها از مناطق صنعتی و آلودگی ناشی از آن ارائه شد. اندیشه منطقه‌بندی در تفکر و تجارب آلمان قرن نوزدهم داشت. در همین بین، لوکوربوزیه به منظور تطبیق طرح‌های شهر آرمانی خود با شهر پاریس، منجر به تخریب دو مایل مربع از محدوده مرکزی پاریس شد (همان). در منشور آتن، در چهارمین کنگره بین‌المللی معماری مدرن قطعیت شد که ارزش‌های معماری اعم از بناهای منفرد و چه هسته کامل شهری باید حفاظت شوند. در سال ۱۹۶۴ برای نخستین بار، منشور ونیز به معرفی و اهمیت مفهوم استفاده سودمند اجتماعی از بناهای تاریخی اشاره کرد (ICOMOS, 1964). در این منشور، ارزش‌های بنا در اولویت هست و استفاده تنها وسیله برای اطمینان از حفظ ساختمان است و در مواردی که تغییرات گسترده مورد نیاز است، پیدا کردن استفاده دیگری که کمتر به بنا آسیب برساند، مدنظر خواهد بود. اما از دهه ۱۹۷۰ و پس از آن بود که مفهوم استفاده مجدد سازگار به عنوان

یک قرن دست‌خوش بحران‌هایی کرد که در طی این مدت تلاش متفکران و بهبودخواهان بسیاری برای مقابله با این بحران‌ها نتایج دلخواه و درستی نداشت. تلاش‌های انجام‌شده از جانب نظریه‌پردازانی چون جان راسکین<sup>۱</sup> در جستجوی شهرهای آرمانی به نتیجه‌ای نرسید و هیچ‌کدام از مناسبات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و پیامدهای آن، پاسخی درخور ندادند (وحدتی اصل، ۱۳۸۰). در این راستا جهت بررسی سیر تکامل حفاظت و توسعه شهری در جهان، می‌توان این تحولات را به دسته قرن نوزدهم، قرن بیستم و دوران فرامردن تقسیم کرد. نخستین اقدامات مربوط به بافت قدیم شهر پاریس را بارون هوسمان<sup>۲</sup> صورت داد. اصول برنامه هوسمان برای تغییر نقشه پاریس فقط به بیم از شورش مردم در خیابان‌ها بازمی‌گشت، بلکه سازماندهی جدید شهر برای پاسخ‌گویی به نیروهای جدید اقتصادی نیز در آن تأثیر داشت. او به منظور عملی کردن ایده‌هایش، به منظور مهم نشان دادن چند بنا، اقدام به تخریب بناهای اطراف و بافت‌های کناری کرد. هوسمان به منظور دستیابی به رفع کمبودهای بهداشتی و تأسیساتی و نوسازی ساختمان‌های فرسوده و همچنین رفع نابسانانی‌های سیاسی ناشی از شرایط متحول اجتماعی-تاریخی فرانسه پرداخت (مهدوی نژاد و شهری، ۱۳۹۳، ۳۱). او به تخریب بخش‌هایی از محلات مسکونی پر جمعیت پرداخت و بولوارهای وسیع در محل آنها و ایجاد ساختمان‌های منظم در دو سوی این بولوارها ساخت تا فعالیت‌های عمومی، بازرگانی و مسکونی صورت پذیرد. او به شهر وسعت بخشید و بناهای جدیدی احداث کرد. این خط مشی هوسمان موافقان و مخالفانی داشت که مخالفان او معتقد بودند که اقدامات وی ضد اجتماعی و مانعی برای رشد فرهنگی است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸). این‌گونه مرحله اول توسعه شهری همزمان با ویرانی انقلاب کبیر فرانسه و تحولات انقلاب صنعتی در بریتانیا شکل گرفت. در تقابل با این امر، تئوری‌های مرمت معماری ایجاد شد (صحی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳، ۴۵). در نتیجه در سال ۱۸۳۷ کمیسیون ملی یادمان‌های تاریخی برای حمایت از آن آثار تأسیس شد. در اواخر قرن ۱۹ جنبش جدیدی بر پایه تفکرات جان راسکین با تلاش‌های ویلیام موریس<sup>۳</sup> و جمعی از هنرمندان بنام جنبش حفاظت مدرن شکل گرفت. این اشخاص با تشکیل

جدول ۱. سیر تحولات قانون. مأخذ: نگارندگان.

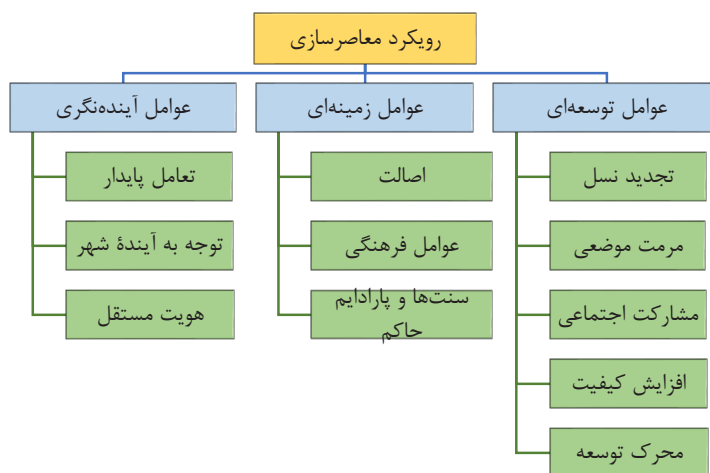
توضیح قانون	تاریخ
شهرداری‌ها به عنوان تنها مسئولان دخالت در شهرها اجازه داشتند تا در مسائل بهداشتی واحدهای مسکونی نظارت کنند و دست به سلب مالکیت بزنند.	۱۸۵۰
حفاظت یادمان‌ها و اشیای عتیقه و هنری	۱۹۰۲
قانون ۱۰۸۹، علاوه بر صیانت از اشیای با ارزش تاریخی، بر حفظ ویلاها، پارک‌ها و باغ‌ها تأکید شد.	۱۹۳۹

را تأمین می‌کرد بلکه باید منافع مالی نیز به همراه می‌داشت. از این رو تمرکز رویکردهای حفاظت از میراث بر افزایش ارزش مالی و بازار اجتناب‌ناپذیر شد (Orbaşli, 2017). به طوری که گزارش سفید بریتانیا - حمایت میراث برای قرن بیست و یکم در سال ۲۰۰۷ استفاده مجدد را زمینه‌ساز توجه به بازآفرینی و توسعه اقتصادی، و ضامن استفاده پایدار از منابع معرفی می‌کند (Department for Culture, Media and Sport, 2007). حرکت به سمت شناخت نقش میراث در اقتصاد را می‌توان در چگونگی اولویت‌بندی بودجه سازمان‌ها نیز مشاهده کرد. هم در انگلستان و هم در ولز، برنامه‌های تخصیص بودجه، اولویت خود را به بناهای منحصربه‌فردی معطوف کردند که نیازمند تعمیر به منظور ترویج برنامه‌های بازآفرینی مبتنی بر میراث بودند تا زندگی جدیدی را در مناطق محروم به همراه آورند (English Heritage, 2002). از این رو نقش بناهای تاریخی و استفاده از آنها برای مقاصد فرهنگی با تغییر بنیادین روبرو شد و با شناخت منافع اجتماعی و ارزش‌های سرمایه‌گذاری در میراث، در طول دو دهه گذشته، جنبشی برای استفاده از میراث به عنوان نیرویی برای مقابله با محرومیت‌های اجتماعی صورت گرفت و استفاده فعال از این بناها در ایجاد محیط‌های پویای شهری به وجه غالب تبدیل شد (حناچی، دیبا و مهدوی‌نژاد، ۱۳۸۶، ۵۱). در تصویر ۱ به جنبه‌های مختلف معاصر سازی پرداخته شده است.

#### • معاصر سازی در ایران

معاصر سازی الگوی مسکن بومی یکی از مهم‌ترین نیازهای جامعه معماری ایران است. بهره‌گیری هوشمندانه از الگوهای معماری سنتی ایرانی و منقش شدن روند طراحی بر اساس تجربیات گذشته، در کنار بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، از مباحث کلیدی معماری معاصر ایران و جهان به شمار می‌رود

روشی خلاقانه در بهره‌برداری از بناهای تاریخی شناخته شد. در این دهه، میزان آگاهی از مسائل زیست‌محیطی جهان و نگرانی درباره ذخایر انرژی میلادی افزایش یافت؛ همچنین رکود اقتصادی و کاهش صنایع سنگین سبب شد تا بسیاری از نواحی که در داخل شهرها قبلاً به فعالیت‌های صنعتی مشغول بودند، به واسطه صنعت‌زدایی رها شده باقی بمانند (حناچی، دیبا و مهدوی‌نژاد، ۱۳۸۶، ۵۱). از این رو گسترش استفاده مجدد سازگار در نتیجه افزایش دغدغه‌های زیست‌محیطی و رهاسازی مناطق صنعتی، یکی از مهم‌ترین رویکردهای این دهه را شکل داد. از طرف دیگر، نیمه این دهه به واسطه سال میراث معماری اروپا، ۱۹۷۵ شاهد افزایش آگاهی عمومی در خصوص میراث معمارانه و پذیرش استفاده مجدد به عنوان ابزاری برای حفاظت از میراث همواره در حال گسترش بود (Kurul, 2003). در دهه ۱۹۸۰ گرایش به استفاده مجدد از بناهای تاریخی که از دهه ۱۹۷۰ آغاز شده بود، ادامه پیدا کرد. در این دهه با معرفی میراث صنعتی، نخست در انگلستان و سپس در دیگر کشورهای اروپایی، استفاده مجدد از بناهای تاریخی شکل جدیدی به خود گرفت و به عنوان سرمایه‌های فیزیکی مهمی برای دادن عملکرد جدید به آنها مورد استفاده قرار گرفتند. در این دهه، همچنین رویکرد جدیدی به نام بازآفرینی برای مقابله با معضلات شهری حاصل از تجدید ساختار اقتصادی شکل گرفت. در میان انواع مختلف بازآفرینی، یکی از بهترین نتایج، مربوط به بازآفرینی حفاظت مبنا بود. نوعی بازآفرینی که در آن، استفاده بهینه از ساختارهای موجود، انطباق کالبدی و کارکردی و تبدیل میراث معماری به ظرفی برای پذیرش کارکردهای فرهنگی، هنری و مراودات گردشگری، را محل اصلی بازآفرینی را تشکیل می‌دهد (لطفی، ۱۳۸۹). از اوایل قرن بیست و یکم، میراث نه تنها باید هزینه‌های خود



تصویر ۱. رویکرد معاصر سازی و عوامل مختلف آن. مأخذ: نگارندگان.

۵۱). با توجه به تاریخ معاصر سازی که به آن پرداخته شد، معاصر سازی به معنای امروزی در طول عرصه های تاریخی تعریف نشده است. استفاده مجدد از بنا به نحوی که در آن مداخله زیادی نشده باشد، در دهه های اخیر مورد توجه قرار گرفت. در سال های اخیر:

۱. اشاره به بهره برداری مجدد از بناهای تاریخی با رعایت اصالت و یکپارچگی اثر در سند واحد حفاظت از بافت های تاریخی فرهنگی در سال ۱۳۹۶  
 ۲. اشاره به معافیت بناهای باارزشی که مورد احیا و استفاده مجدد قرار گرفته اند از هزینه های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی در قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی در سال ۱۳۹۸.

دوره های مرمت معاصر ایران را می توان به دوره اول: از آغاز تحولات جدید شهری تا انقلاب مشروطه، دوره دوم: از انقلاب مشروطه تا تأسیس انجمن آثار ملی، دوره سوم: از تأسیس انجمن آثار ملی تا اصلاحیه قانون حفظ آثار ملی، دوره چهارم: از اصلاحیه قانون حفظ آثار ملی تا تشکیل سازمان ملی حفاظت آثار باستانی، دوره پنجم: از تشکیل سازمان ملی حفاظت آثار باستانی تا پیروزی انقلاب اسلامی، دوره ششم: از پیروزی انقلاب اسلامی تا تشکیل سازمان میراث فرهنگی و دوره هفتم: از تشکیل سازمان میراث فرهنگی تاکنون تقسیم شده است.

#### • دوره چهارم ۱۳۲۳-۱۳۴۴

این دوره تاریخی از تصویب اصلاحیه قانون حفظ آثار ملی در مجلس شورای ملی تا تشکیل سازمان ملی حفاظت آثار باستانی، و انتقال آن از وزارت آموزش و پرورش به وزارت فرهنگ و هنر مربوط می شود. در سال ۱۳۲۹ و با آغاز برنامه های اصلاحات رزم آرا، بهسازی خیابان های اطراف کاخ گلستان و بافت تاریخی تهران آغاز شد. بر اساس قانون تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهر سازی مورخ ۱۳۳۹/۳/۱۷ (مصوبه شماره ۲۷۳۸) دولت می توانست برای اجرای طرح های عمرانی به تملک بپردازد، قانونی که روند تخریب بافت های مرکزی شهرها را شدت بخشید. اجرای قانون تملک، باعث آسیب به بافت ها و کاهش کیفیت زندگی فعال شهری در آن ها شد. برنامه اول توسعه (۱۳۳۴-۱۳۲۷) اولین اقدام نظام مند در هدایت توسعه به شمار می آید. برنامه اول با تمرکز بر تعریض خیابان ها و محورهای موجود در بافت های تاریخی، موجبات تخریب گسترده بافت ها را فراهم آورد. مهم ترین تأثیر برنامه دوم توسعه (۱۳۳۴-۱۳۴۱) را می توان آغاز تهیه طرح های جامع توسط مهندسی مشاور خارجی دانست. طی برنامه دوم اقدامات محافظتی محدودی نیز به اجرا درآمد تا اینکه مجلس شورای ملی در ۱۳۴۲/۱۲/۲۶ رأی به تأسیس وزارت آبادانی و مسکن داد. از

(لطیفی و دیبا، ۱۳۹۹، ۱۶۳). در بررسی تحول شکل گیری استفاده مجدد، به سیر تحول اندیشه ها و سیاست های استفاده مجدد در داخل کشور از دوره پیش از انقلاب تا زمان حال پرداخته می شود. به طور کلی، استفاده مجدد با مفهوم امروزی آن سابقه بسیار طولانی در ایران ندارد و جریان استفاده مجدد سازگار پس از شکل گیری در اروپا، و با گذشت مدت طولانی، به دیگر کشورها از جمله ایران رسیده است. از آنجاکه سیاست های استفاده مجدد در ایران نتیجه تکامل انجام شده در مفاهیم و قوانین حفاظتی است، روند شکل گیری قوانین، سیاست ها و برنامه های حفاظتی مؤثر در این سیر تحول، مورد واکاوی و پژوهش قرار می گیرد. یکی از اقدامات مهم در حوزه حفاظت و استفاده مجدد در دوره پیش از انقلاب، مرمت با هدف استفاده کاربردی جدید و آزاد سازی بنا برای بازدید عمومی بین سال های ۱۳۴۴ تا ۱۳۵۷ بوده است؛ که نمونه های موفق مانده تغییر کاربری کاروانسرای مادرشاه یا خانه قوام السلطنه از آن دوره باقی مانده است. در دوران پس از انقلاب در سیاست های کلی نظام، به موضوع حفاظت و احیا پرداخته و این مبحث در قانون های برنامه تا قانون برنامه سوم و چهارم بسیار تأثیرگذار دیده شده است. با وجود آنکه در قانون برنامه سوم (۱۳۷۹-۱۳۸۳) برای اولین بار به موضوع احیا و تغییر کاربری بناهای تاریخی و توجه به نقش بهره وری اقتصادی از بناهای تاریخی اشاره شد، پیش از آن نیز اقدامات مهمی در زمینه احیا صورت گرفت؛ همانند دادن اجازه به دولت برای تملک، تعمیر، احیا و واگذاری بناهای قدیمی به منظور مصارف عمومی از محل اعتبارات تخصیصی در قانون بودجه سال ۱۳۶۹، برنامه زندگی جدید کالبد قدیم به عنوان اولین نگاه های ساختاری به احیا با هدف جذب سرمایه گذاری در مراکز تاریخی از طریق بهره برداری مجدد از بناهای تاریخی در سال ۱۳۷۲ و همین طور شکل گیری طرح پردیسان به منظور بهره برداری از بناهای تاریخی با هدف توسعه گردشگری و رسیدن به حفاظت پایدار در سال ۱۳۷۸. به طور کلی، از مهم ترین دستاوردهای قوانین برنامه در خصوص احیا، تأسیس صندوق احیا با وظیفه تسهیل گری میان بخشی، واگذاری و اعطای مجوز بهره برداری از بناهای تاریخی، بر اساس بند (و) از قانون برنامه چهارم در سال ۱۳۸۸ است. در سال ۱۳۹۳، با تصویب سند ملی احیا، به سازی، نوسازی، و توانمند سازی بافت های فرسوده، به برنامه ریزی حفاظت و احیای بناها و عرصه های تاریخی به عنوان یکی از سیاست های شش گانه این سند نگریسته شد. علاوه بر آن در سال های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۸، دو اقدام مهم در خصوص حفاظت از بافت های تاریخی فرهنگی و به دنبال آن استفاده مجدد از بناهای تاریخی شکل گرفت (جناچی، دیبا و مهدوی نژاد، ۱۳۸۶،

حوزه را برطرف سازد؛ چالش‌هایی مانند رعایت نکردن حریم بناهای واجد ارزش، نبود دادگاه میراث فرهنگی که به‌طور ویژه به بررسی پرونده‌های بناهای تاریخی ثبت‌شده بپردازد و با نظر کارشناسی درخصوص مشکلات رأی صادر کند، و درنهایت چالش بزرگ تأمین مسائل مالی که مطمئناً با درنظرگرفتن امتیازها و مشوق‌های مالی می‌تواند محرک بسیار مناسبی برای استفاده مجدد در بخش خصوصی و مردم باشد (حناچی، دیبا و مهدوی‌نژاد، ۱۳۸۶). نیاز به توجه به معاصرسازی بناهای موجود و عدم تخریب این بناها این روزها علی‌الخصوص بناهای دوره ۱۳۳۰-۱۳۵۰ بسیار احساس می‌شود.

### روش تحقیق

روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش، روش تحقیق توصیفی-پیمایشی بوده و در حقیقت در روش تحقیق این نوشتار، از دو روش به صورت ترکیبی استفاده شده است. به این صورت که در بخش نظری پژوهش، از روش‌های توصیفی همچون ترسیم نمودارها، جداول، دیاگرام‌ها و ... جهت تحلیل اطلاعات بهره گرفته شده و در ادامه، جهت بررسی بناهای مسکونی ایرانی شهر تهران، از رویکرد پیمایشی که شامل مصاحبه با متخصصین که از عوامل تحلیل غیرشکلی پلان مورد پرسش قرار گرفتند و استفاده از هوش مصنوعی، استفاده شد. سپس با فرض آن‌که اثرگذاری معاصرسازی بر رشد اقتصادی کشور در مقابل تخریب بناها و ایجاد بنای جدید به صورت نامتقارن است، از مدل رگرسیون ملایم<sup>۲</sup> (STR) استفاده شده است. روند انجام مطالعات میدانی به این صورت بوده که ابتدا محقق با حضور در قلمروهای مطالعاتی مورد هدف (خانه‌های تاریخی و ارزشمند شهر تهران)، نظام معماری آنها را مورد شناسایی و بازبینی قرار می‌دهد. در ادامه برای دستیابی به اطلاعات دقیق‌تر، مصاحبه‌ای ساختارمند با استفاده از داده‌های توصیفی طرح و تدوین کرده و در میان جامعه هدف توزیع شد. در جهت جمع‌آوری داده‌ها برای محاسبات رگرسیون، مصاحبه با متخصصین انجام شده است. در مصاحبه مؤلفه‌های پژوهش مورد بازبینی قرار گرفته و درنهایت مؤلفه‌های نهایی شناسایی شد. با توجه به مصاحبه با متخصصین، نظرات تخصصی آنان با توجه به درجه اهمیت مؤلفه‌های غیرشکلی جمع‌آوری شد. مؤلفه‌های غیرشکلی به تعداد ۳۴ مؤلفه از طریق مطالعات پیشینه پژوهش به دست آمد که درنهایت با روش تحلیل درون محتوایی و با توجه به تعداد بار ذکرشدن هر مؤلفه توسط متخصصین و رتبه‌بندی، مؤلفه‌های غیرشکلی منتخب شدند.<sup>۱</sup> مؤلفه‌های منتخب شده شامل تعداد گره، امکانات، عمق فضا، قابلیت یافت شدن، فضای اجتماعی، میزان دید،

این سال برنامه سوم توسعه آغاز شد و تا سال ۱۳۴۶ ادامه یافت. در سال ۱۳۴۳ وزارت فرهنگ و هنر تشکیل می‌شود و در سال بعد مسئولیت حفاظت از آثار باستانی کشور را بر عهده می‌گیرد (مهدوی‌نژاد و شهری، ۱۳۹۳).

### • دوره پنجم ۱۳۴۴-۱۳۵۷

این دوره از سال ۱۳۴۴ و تشکیل سازمان حفاظت آثار باستانی آغاز شده، تا پیروزی انقلاب اسلامی ادامه می‌یابد. مهم‌ترین اتفاق در این دوره تصویب قانون ثبت آثار ملی ۱۳۵۲/۹/۱۲ توسط مجلس شورای ملی است. مصوبه ۴۸۲۸ مقدر کرد تا اداره کل حفاظت تأسیس شود تا توجه به بناهای بارزش تاریخی به صورت رسمی با دقت بیشتری ادامه یابد. برنامه سوم توسعه کشور تهیه طرح جامع برای هدایت رشد و توسعه آینده ۱۷ شهر را مورد توجه قرار داد. برنامه چهارم با محوریت نوسازی شهرها، بخش‌های وسیعی از بافت‌های تاریخی شهرها را تخریب کرد. برنامه پنجم توسعه را می‌توان نسبت به تجربه‌های قبلی، برنامه‌ای کامل‌تر دانست. تأسیس شورای عالی شهرسازی در ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ دوران جدیدی در کشور آغاز کرد. در این دوران برنامه‌های حفاظتی سهم بیشتری در برنامه‌ها و سیاست‌های کلان جامعه می‌یابند (حناچی، دیبا و مهدوی‌نژاد، ۱۳۸۶). براساس طرح تفصیلی مصوب ۱۳۹۱ تهران، تلاش به نگهداری و حفاظت از بناهای تاریخی پرداخته است و از بندهایی مانند: «سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران موظف است تا حداکثر ظرف مدت دو سال نسبت به شناسایی و معرفی بناهای ارزشمند تاریخی و معاصر شهر اقدام و نتیجه را به شهرداری اعلام نماید. در طی این مدت، شهرداری تهران، در خصوص تغییر نمای بناهای موصوف، موظف به استعلام رسمی (موردی) از سازمان یادشده بوده و در صورتی که حداکثر ظرف مهلت دو ماه پاسخ استعلام موردی از سوی سازمان مذکور دریافت نشد، شهرداری تهران، مجاز است تا رأساً نسبت به موارد موصوف اقدام نماید» پرداخته است. اما شناخته‌نشدن خیلی از بناهای سال‌های ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ یکی از مشکلات اصلی چنین مصوبه‌هایی بوده و همچنین توجیه‌نداشتن بعد اقتصادی نگهداری این بناها یکی دیگر از معضلات دیده نشده در این مصوبات است. در سیر تحول ملی امروزه تغییر رویکرد بخش خصوصی و بخش‌های عمومی و غیردولتی برای تبدیل بافت‌های تاریخی به چرخه اقتصادی از طریق احیای بناهای تاریخی دیده می‌شود؛ اما آنچه در این میان مهم و ضروری است، وظیفه اصلی حفاظت از طرف سازمان میراث و تسهیل‌گری مناسب شهرداری‌ها و مدیریت شهری است تا با ایجاد قواعد و تصویب ضوابط تسهیل‌گر، فضا و فرصت مناسب را فراهم آورد و موانع و چالش‌های پیش رو در این

یافته‌ها نشان داد رشد اقتصادی بر اساس معاصر سازی به صورت صعودی رشد می‌کند و در حالی که هزینه‌های متفاوتی چون جذب مخاطب برای ساختمان‌ها و راهکارهایی دارد که در ادامه به آن پرداخته شده است، اما رشد اقتصادی بیشتری به نسبت تخریب و ساخت‌وساز از خود نشان داده است که در **تصویر ۳** دیده می‌شود.

چین جیکوبز (۱۹۸۴) توسعه مرکب متکی بر منابع مالی مرکب را مطرح کرد بدین شکل که بهسازی و نوسازی در مقیاس تک بناها، بروز مشکلات مالی برای مشارکت‌کنندگان به توقف کلی طرح منجر نمی‌شود. بدین شکل می‌توان دو نوع مشارکت اقتصادی و اجتماعی را وارد معاصر سازی نمود که در **جدول ۳** نشان داده شده است.

به منظور جلب مشارکت مردمی مؤلفه‌های مهمی مورد اهمیت است که در **تصویر ۴** نشان داده شده است و از مصاحبه‌های متخصصین به دست آمده است. مقیاس و آهنگ مداخله در بافت‌های ارزشمند قدیمی و تاریخی باید به گونه‌ای انتخاب شود که هم جریان زندگی در آنها را خدشه‌دار نسازد و هم با تداوم خود، امید و حس مشارکت را در فرایند تجدید حیات

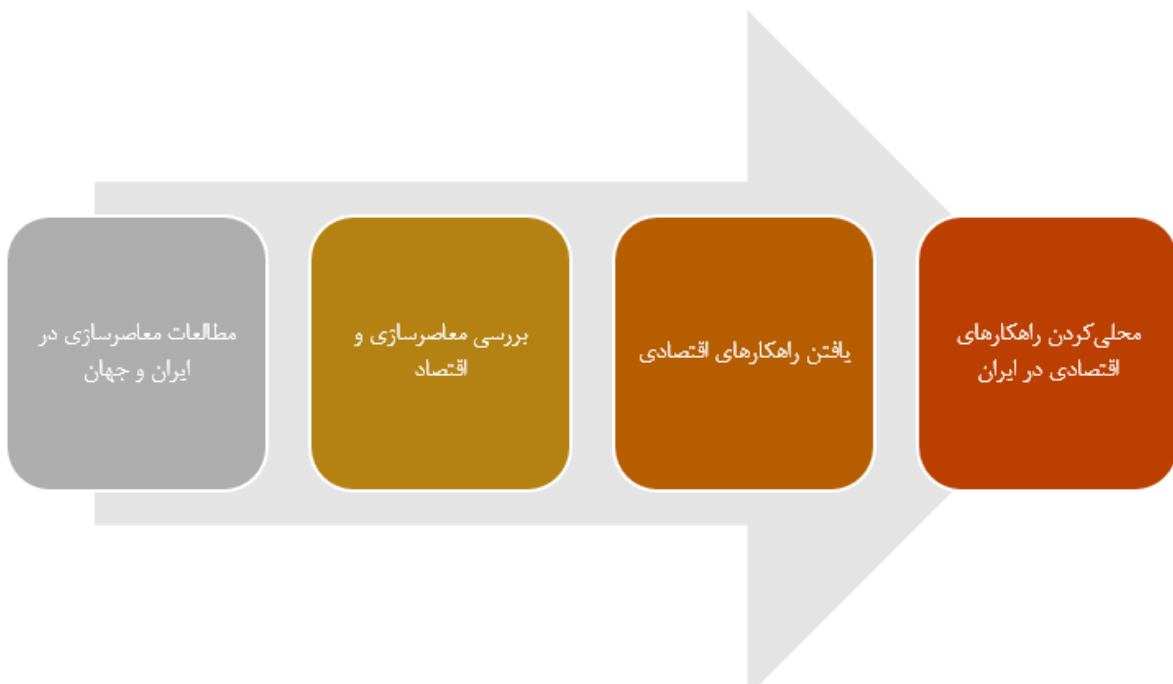
انعطاف‌پذیری، یکپارچگی، کنترل، فضاها، باز، فضاها، نیمه باز، فضاها، بسته، پیچیدگی، فضای واسطه، فضاها، ارتباطی عمودی و افقی، عرصه‌های مختلف زندگی و دسترسی بوده اند. اولویت برتری موجود در بررسی هر یک از مؤلفه‌ها به وسیله پرسش از تعداد پنج متخصص موضوع و محاسبه‌های مختلفی چون میانگین عددی و حسابی اعداد اعمال شده به دست آمده‌اند. **جدول ۲** ضرایب منتج از پرسش از متخصصین که به مؤلفه‌ها و شاخص‌ها داده شده‌اند، ارزیابی شدند. در نهایت این ضرایب در تعیین سؤالات پرسش‌نامه و نتایج نهایی اعمال شد. **تصویر ۲** روند انجام پژوهش را نشان می‌دهد.

### یافته‌ها

در بررسی داده‌های یافت شده از پژوهش، وقفه‌های بهینه برای رشد اقتصادی از جهت معاصر سازی بنا و رشد اقتصادی با تخریب بناهای موجود و ساخت‌وساز جدید، تعیین شد که بر اساس معیارهای شوارتز و حنان کوئین، به ترتیب ۸ و ۶ تعیین شدند. با توجه به داده‌های به دست آمده، رابطه غیر خطی بین متغیرهای در نظر گرفته شده وجود دارد.

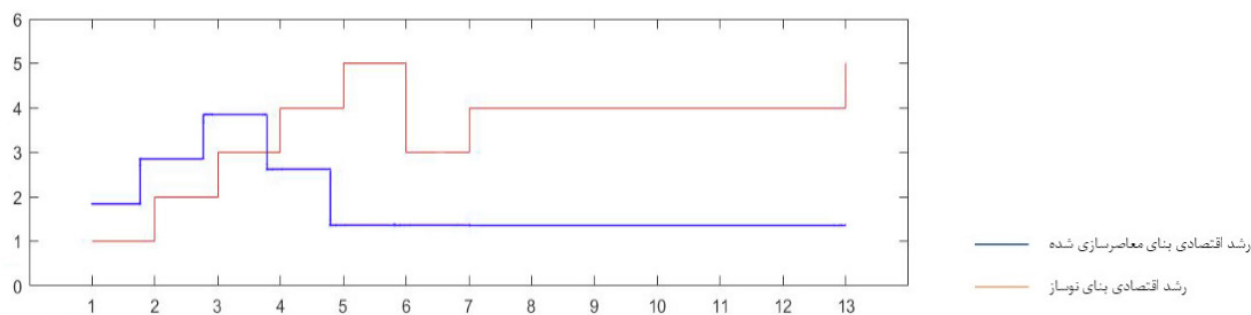
جدول ۲. ضرایب منتج از پرسش‌های نخبگان. مأخذ: نگارندگان.

مؤلفه	شاخص	ضریب برتری
اصالت	مداخله	۰/۹
زمان	هویتی	۰/۸
مکان	فنی-هنری	۰/۷



تصویر ۲. روند انجام پژوهش. مأخذ: نگارندگان.





تصویر ۳. مقایسه میزان رشد اقتصادی با معاصر سازی و حفظ بناها در مقابل با تخریب بناها و نوسازی. مأخذ: نگارندگان.

جدول ۳. راهکارها و نتایج ابعاد مشارکت در معاصر سازی. مأخذ: نگارندگان.

ابعاد مشارکت	راهکارها	نتایج
مشارکت اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- جذب سرمایه نیروهای بخش خصوصی و عمومی</li> <li>- مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه</li> <li>- استفاده فزاینده از فضا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تمایل بیشتر به سرمایه‌گذاری به وسیله ساکنان و بازدیدکنندگان</li> <li>- حفظ بناهای و بافت قدیمی</li> <li>- به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت منجر می‌شود.</li> </ul>
مشارکت اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نظرسنجی مشارکتی در بازساخت چالش‌های بافت هدف</li> <li>- تشویق مشارکت بخش‌های خصوصی-عمومی و گروه‌های داوطلبانه در برنامه‌ریزی بافت</li> <li>- ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و بازنده‌سازی غرور اجتماعی</li> <li>- تقویت اعتماد به نفس، امید و اشتیاق در ساکنان</li> </ul>

اعتماد سازی

• فضای بی‌اعتماد حاکم بر این بافت‌ها سبب می‌شود که هیچ یک از مالکان برای بهسازی آغازگر سرمایه‌گذاری نباشند. جلب اعتماد باید هم در اینکه گفته‌ها و پیشنهادهایشان حذف نمی‌شود و انعکاس خواهد داشت و هم در آگاه‌سازی آنان از بهره‌های ناشی از حضور در طرح‌ها و هم از توان مدیریت و اجرای طرح به وسیله دولت و برنامه‌ریزان رخ می‌دهد.

اختیار

• انعطاف‌پذیری در اختیار چگونگی مشارکت از سوی مردم مانند واگذاری، سرمایه‌گذاری و حتی انصراف از مشارکت با تدوین ضوابط باعث جذب اقشار گوناگون می‌شود.

آگاه سازی

• گفتگوهای سازنده مشارکتی با حضور برنامه مشخص در تملک‌ها و ارائه آن به ساکنان و حضور مرکز پاسخ‌گویی به شبهات آنان کمک به آگاه‌سازی می‌کند

ترغیب و علاقه‌مند سازی

• ارائه برنامه‌های تشویقی، تسهیلات و تخفیفات مالی و تصویر کردن محصولات نهایی مداخله در ارتباط با مردم و کمک رسانه‌های جمعی از مهم‌ترین عوامل تشویق ساکنان به امر مشارکت است.

تصویر ۴. ابزارهای جلب مشارکت مردم. مأخذ: نگارندگان.

به منظور حفظ بناهای سال‌های ۱۳۰-۱۳۵۰ و عدم تخریب این بناها به شرح ذیل است:  
راهکار ۱: با توجه به آنکه هرکسی می‌تواند با سرمایه‌گذاری

را در میان ساکنان با در نظر گرفتن حداکثر رضایت مردم و حفظ منافع آنان افزایش دهد.  
راهکارهای پیشنهادی یافته‌شده از مصاحبه‌های متخصصین،

مجاورت همان بافت جلب سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های فاز بعدی را به همراه خواهد داشت.

### نتیجه‌گیری

شکی نیست که معاصر سازی یکی از مؤثرترین راه‌ها برای ترویج شهرسازی جدید و مقاومت در برابر گسترش شهری است. ساختمان‌های قدیمی تا حد زیادی به اهمیت و هویت بافت شهری کمک می‌کنند و حفظ این ساختمان‌ها ارزش‌های تاریخ، تداوم، هویت و رشد هوشمند را افزایش می‌دهد، همه عناصری که برای توسعه اقتصادی پایدار، نه تنها برای هسته اصلی بلکه برای کل جامعه و منطقه ضروری است. شهرداری‌هایی که می‌خواهند رشد هوشمند را ارتقا دهند باید از این واقعیت ق‌دردانی کنند که معاصر سازی یکی از مؤثرترین ابزارها برای توسعه پایدار شهری است. در این زمینه، آشکار است که این عمل دارای مزایایی از جنبه‌های محیط زیست، اجتماعی و اقتصادی است که در این پژوهش به جنبه اقتصادی آن توجه شد. در این پژوهش، فرض بر اقتصادی بودن معاصر سازی در مقابل تخریب و نوسازی بناهای دوره ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ است و فرض شده بود که با ایجاد راهکارهایی اقتصادی، جذب منابع مالی برای معاصر سازی به جای تخریب و نوسازی شکل گیرد. همان‌طور که در فرض پژوهش در نظر گرفته شده بود، نتایج نشان داد که با میزان خطای پایین و درصد اطمینان ۹۹/۹۹ درصد، رگرسیون غیرخطی بین مؤلفه‌ها برقرار است و همچنین میزان رشد اقتصادی با معاصر سازی به نسبت نوسازی ۷ به ۵ است و در طول زمان معاصر سازی راهکار مناسب‌تری است. با توجه به آنکه هدف پژوهش، بررسی حفظ بناهای تاریخی و معاصر سازی آن از نگاه اقتصادی در مقابل نوسازی بناها است، نتایج نشان داد که از نگاه اقتصادمبنا، حفظ و معاصر سازی بناهای دوره ۱۳۳۰ تا ۱۳۵۰ که گاه مورد تخریب قرار می‌گیرند، کاملاً اقتصادی بوده و معاصر سازی اقتصادی در زنده کردن روح معماری در ساختمان‌های امروزی حائز اهمیت است. به همین دلیل، شهرداری‌ها باید سیاست‌ها و برنامه‌های جدیدی را برای ترویج معاصر سازی اتخاذ و توسعه دهند و آن را به بخشی جدایی‌ناپذیر از طرح‌های رشد هوشمند تبدیل کنند. همچنین راهکارها نشان‌دهنده اقتصادی بودن معاصر سازی به جای تخریب و نوسازی است. در نتیجه شهرداری‌ها باید دستورالعمل‌های طراحی سخت‌گیرانه را در محله‌هایی که ساختمان‌های بالقوه معاصر سازی وجود دارد به منظور جذب سرمایه‌گذاری بیشتر، حفاظت از شخصیت جامعه و افزایش ارزش املاک در آن مناطق و حفاظت از سرمایه‌گذاری‌های بالقوه و قبلی اجرا کنند.

۲۵۰ هزار دلار در ایران اقامت ایران را به دست آورد، این چنین پیشنهاد می‌شود که با ایجاد بسته‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری با جذب ۱۰ نفر و سرمایه آنها، خانه‌های موجود معاصر سازی شده و با تغییر کاربری مورد بهره‌برداری قرار بگیرند.

راهکار ۲: ایجاد طرح تشویقی برای شرکت‌ها و سازمان‌های بزرگ مانند وزارت کشور، وزارت خارجه و یا دارایی و یا شرکت‌هایی مانند دیجی کالا به منظور سرمایه‌گذاری این شرکت‌ها و سازمان‌ها بر بناهای قدیمی و حفظ بافت و خود بناها از طریق معاصر سازی است. برای مثال، این شرکت‌ها می‌توانند جایگزین پرداخت مالیات، هزینه را بر روی بناها و معاصر سازی آنها سرمایه‌گذاری کنند و با زنده سازی بافت تاریخی مراکز شهر، امنیت، سرمایه مردم و توجه گردشگران را به خود جلب کنند.

راهکار ۳: با کاهش هزینه‌های معاصر سازی بنا و قیمت زمین برای این ساختمان‌ها از طریق سازمان‌هایی مانند شهرداری، وزارت راه و شهرسازی و همچنین ایجاد قوانین سخت‌گیرانه و گزاف برای تخریب این ساختمان‌ها و دشوار کردن راه تخریب این بناها، سازندگان را تشویق به حفظ بناها کند.

راهکار ۴: با ایجاد امکان مشارکت برای بانک‌ها برای اعطای وام‌های با سود پایین برای معاصر سازی بناها و قابل استفاده کردن این بناها از طریق سیاست کلی دولت یکی از راه‌های خصوصی سازی و حفظ بناهای قدیمی معاصر ثانویه است. این بناها می‌تواند تغییر کاربری داده و مانند نمونه‌های مورد بررسی شده به شکل بوتیک، هتل، کافه رستوران و کاربری‌های دیگری استفاده شده و بانک نیز درصدی ذی‌نفع این معاصر سازی باشد.

راهکار ۵: طرح اعطای ملک جایگزین روشی است که می‌تواند در تملک واحدهای فرسوده به کار رود. باتوجه به تورم بازار مسکن، باور مردم بر این است که همواره آن کس که ملک خود را با پول معاوضه می‌کند، متضرر خواهد شد. در این روش با مدیریت و طراحی هدایت شده بافت، علاوه بر ارتقای حیات اجتماعی موضع مداخله، افزایش مشارکت مردمی، جلوگیری از سوءاستفاده‌های واسطه‌گران، کنترل تورم ناشی از تزریق نقدینگی و جلوگیری از بی‌تکلیفی مردم را در زمان اجرای طرح‌ها به ارمغان خواهد آورد. در الگوی پیشنهادی، سرمایه‌گذاری اولیه از منابع دولتی تأمین می‌شود. بعد از آن که نمونه اولیه یا فاز اول تملک بافت با کنترل دولتی و موفقیت انجام شد. هم بازگشت سرمایه حاصل از بهره‌برداری از آن آغاز می‌شود و هم موفقیت حاصله از فاز اول جلب مشارکت‌های مردمی را دنبال دارد. حتی در مورد مناطقی که نوسازی فاز اول بافت به مرحله بهره‌برداری می‌رسد، بازگرداندن ساکنان قبلی با واگذاری واحدهای ساختمانی در

پی نوشت

۱. منابع مؤلفه‌های یادشده به این شرح است. در تحلیل الگوریتمیک شکلی و غیرشکلی، با توجه به گفته رهبر و همکاران (۱۳۹۹)، برای درک بیشتر الگوها از سه حس لامسه، بینایی و شنوایی بهره گرفته می‌شود. فرایند یافتن فرم در معماری این فرایند را می‌توان به عملکرد، ویژگی‌ها، نمادگرایی و شکل‌بندی تقسیم کرد. بر طبق یافته‌های لطیفی و دیبا (۱۳۹۹)، سلسله‌مراتب فضایی و ارتباط فضاهای مسکونی با حیاط و فضاهای ارتباطی، تعداد طبقات، دسترسی غیرمستقیم و مستقیم، تعداد گره در هر پلان طبقه، امکانات، عمق فضا از الگوهای شکلی و غیرشکلی محسوب می‌شوند. در تحقیق دیگری، دسترسی، خصوصی‌بودن، فضای اجتماعی و قابل یافت‌شدن را از الگوهای تحلیلی پلان دانسته‌اند (Ortega-AndeaneJiménez-Rosas, Mercado Doménech & Estrada-Rodríguez, 2005). دسترسی، بازشوها، میزان دید (Rashid et al., 2006)، متصل بودن، نزدیکی به مرکزیت (Varoudis & Psarra, 2014)، مساحت، عملکرد، تعداد ساکنان، دیوار، درب، دسترسی، انعطاف‌پذیری (Haq & Giroto, 2003)، کنترل، یکپارچگی و اتصال فضاها (Dawes et al., 2021) از دیگر الگوهای یافت‌شده در تحلیل پلان بوده‌اند.

رهبر و همکاران (۱۳۹۹) در تحقیق خود، ابعاد فضاها، تناسب مساحتی هر فضا و ورودی فضا را به عنوان پارامتر در نظر گرفته‌اند. مساحت بازشو، محیط بازشو، نسبت پنجره به دیوار و عرض بازشو، ارتفاع از پارامترهایی بوده‌اند که (Dosen & Ostwald, 2017) در تحقیق خود در نظر گرفته‌اند. در تحقیق دیگری، فضای باز و نیمه‌باز، پیچیدگی (تعداد رأس‌ها، ضخامت رأس‌ها، گردبودن، ناهنجاری و ضریب خوشه‌بندی)، نظم (فراوانی و تقارن) به عنوان پارامترهای مؤثر در نظر گرفته شدند (Franz & Wiener, 2008). شاهزمانی سیجانی و قاسمی سیجانی (۱۳۹۶) سازماندهی فضایی خانه را به دو بخش تقسیم‌بندی ساختار کالبدی فضا و روابط فضایی خانه تقسیم کردند. تقسیم‌بندی ساختار کالبدی فضا شامل تقسیم‌بندی فضا از منظر محصوریت کالبدی، از منظر عرصه‌های مختلف زندگی، شکل و زمینه، فضای مثبت و منفی، سازماندهی فضایی شکل‌گیری کالبد خانه، فضای واسطه و ترکیب فضا بوده است. در بخش روابط فضایی خانه، روابط دسترسی خانه، روابط درونی خانه، فضاهای ارتباطی عمودی و افقی و گره‌های فضایی است.

۲. در مدل رگرسیون ملایم در طول زمان تغییرات انجام می‌شود و تغییرات در مؤلفه‌ها می‌تواند به آرامی صورت گیرد. بدین صورت به تبع Checherita-Westphal & Rother, 2012 از الگوی ذیل استفاده گشته است:

$$EG_t = \phi' \omega_t + (\theta' \omega_t) \cdot G(y, c, S_t) + u_t \quad (1)$$

EG رشد ناخالص درآمدی حاصل از معاصر سازی، برداری از متغیر DE (نسبت درآمد حاصل از معاصر سازی به تولید ناخالص درآمد از تخریب ساختمان و ایجاد ساختمان جدید) است.

$\omega_t$  بردار قسمت غیرخطی

$\phi$  بردار ضرایب قسمت خطی

$u_t$  جزء اختلال این معادله است.

تابع G نیز یک تابع لاجیستیک، پیوسته و کراندار بین صفر و یک است. جزئیات تابع و فرمول‌ها در موضوع مقاله نمی‌گنجد.

فهرست منابع

- تیزدل، استیون؛ اک، تنر و هیث، تیم.. (۱۳۷۹). چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی شهری (ترجمه محمد تقی‌زاده مطلق). هفت‌شهر، ۲(۲)، ۴۹-۲.
- حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۸). مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حناچی، پیروز؛ دیبا، داراب و مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۸۶). حفاظت و توسعه در ایران، تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های بارز شهرهای تاریخی ایران. هنرهای زیبا، ۳۲(۳)، ۵۱-۶۰.
- رهبر، مرتضی؛ مهدوی‌نژاد، محمدجواد؛ بمانیان، محمدرضا و دوائی مرکزی، امیرحسین. (۱۳۹۹). الگوریتم سی گن در تولید نقشه حرارتی جانمایی فضایی در طراحی معماری. معماری و شهرسازی آرمان‌شهر،

۱۳(۳۲)، ۱۳۱-۱۴۲.

- شاهزمانی سیجانی، لادن و قاسمی سیجانی، مریم. (۱۳۹۶). تحلیل هندسه پلان مسکن‌های آغاز سده معاصر در اصفهان بر پایه سازمان‌دهی فضایی. مدیریت شهری، ۱۶(۴۹)، ۱۳۳-۱۴۹.
- صحرزاده، مهشید و ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟ آبادی، ۴(۴۵)، ۱۲-۲۱.
- لطفی، سهند. (۱۳۸۹). مقدمه‌ای بر ضرورت بازآفرینی فرهنگ‌مبنا و حفاظت‌محور. هفت‌شهر، ۳(۳)، ۴۳-۵۴.
- لطیفی، محمد و دیبا، داراب. (۱۳۹۹). داده‌کاوی ساختار فضایی مسکن بومی قاجار؛ نمونه موردی: خانه جنگجویان اصفهان. نقش جهان، ۱۰(۳)، ۱۷۱-۱۶۳.
- مهدوی‌نژاد، محمدجواد و شهری، شقایق. (۱۳۹۳). معاصر سازی الگوی مسکن بومی تهران با کاربرد روش‌های مقدراری. هویت شهر، ۸(۲۰)، ۳۱-۴۴.
- مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۹۸). معماری سرآمد؛ دستور زبان معماری آینده ایران. تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
- وحدتی اصل، ابوالقاسم. (۱۳۸۰). شهر امروز و هویت فراموش‌شده شهر ایرانی. هفت‌شهر، ۴(۲-۳)، ۳-۲.
- Berens, C. (2010). *Redeveloping Industrial Sites: A Guide for Architects, Planners, and Developers*. NJ: John Wiley & Sons.
- Bullen, P. A. (2007). Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings. *Facilities*, 25 (1/2), 20-31.
- Bullen, P. A. & Love, P. E. D. (2010). The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: views from the field. *Cities*, 27 (4), 215-224.
- Camocini, B. & Nosova, O. (2017). A second life for Contemporary Ruins. Temporary Adaptive Reuse strategies of Interior Design to reinterpret vacant spaces. *The Design Journal*, 20(sup1), S1558-S1565.
- Chau, K. W. & Wong, S. K. (2014). Externalities of urban renewal: a real option perspective. *Real Estate Finance and Economics*, 48 (3), 546-560.
- Checherita-Westphal, C. & Rother, P. (2012). the Impact of High Government Debt on Economic Growth and its Channels: An Empirical Investigation for the Euro Area. *European Economic Review*, (56), 1392-1405.
- Dawes, M. J., Ostwald, M. J., & Lee, J. H. (2021). Examining control, centrality, and flexibility in Palladio's villa plans using space syntax measurements. *Frontiers of Architectural Research*.
- Department for Culture, Media and Sport. (2007). *The White Paper- Heritage Protection for the 21st Century*. London: Department for Culture, Media and Sport.
- Dosen, A. S., & Ostwald, M. J. (2017). Lived space and geometric space: Comparing people's perceptions of spatial enclosure and exposure with metric room properties and isovist measures. *Architectural Science Review*, 60(1), 62-77.
- English Heritage. (2002). *Heritage Dividend 2002: Measuring the Result of Heritage Regeneration 1999-2002*.

London: English Heritage.

- Franz, G., & Wiener, J. M. (2008). From space syntax to space semantics: a behaviorally and perceptually oriented methodology for the efficient description of the geometry and topology of environments. *Environment and Planning b: Planning and Design*, 35(4), 574-592.
- Haq, S., & Giroto, S. (2003). *Ability and intelligibility: Wayfinding and environmental cognition in the design*. In 4th international space syntax symposium, London.
- ICOMOS. (1964). *International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (The Venice Charter)*. Venice: Icomos.
- Kohler, N. & Hassler, U. (2002). The building stock as a research object. *Building Research & Information*, 30 (4), 226-236.
- Kurul, E. (2003). *Re-using Listed Buildings through Conversion: a Process Mapping Approach*. (Unpublished Phd Thesis). University of London.
- Langston, C., Wong, F. K. W., Hui, E. C. M. & Shen, L. Y. (2008). Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong. *Building and Environment*, 43 (10), 1709-1718.
- Listokin, D., Listokin, B. & Lahr, M. (1998). The Contributions of Historic Preservation to Housing and Economic Development. *Housing Policy Debate*, 9(3), 479-485.
- Mason, R. (2005). *Economics and Historic Preservation*. Washington, DC: The Brookings Institution.
- Navrud, S. & Ready, R. C. (2002). *Valuing Cultural Heritage: Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*. Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Noonan, D. S. (2007). Finding an impact of preservation policies: price effects of historic landmarks on attached homes in Chicago, 1990–1999. *Economic Development Quarterly*, 21 (1), 17-33.
- Orbaşlı, A. (2017). Conservation Theory in the Twenty-first Century: Slow Evolution or a Paradigm Shift?. *Journal of Architectural Conservation*, 23(3), 157-170.
- Ortega-Andeane, P., Jiménez-Rosas, E., Mercado-Doménech, S., & Estrada-Rodríguez, C. (2005). Space syntax as a determinant of spatial orientation perception. *International Journal of Psychology*, 40(1), 11-18.
- Rashid, M., Kampschroer, K., Wineman, J., & Zimring, C. (2006). Spatial layout and face-to-face interaction in offices—a study of the mechanisms of spatial effects on face-to-face interaction. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 33(6), 825-844.
- Rypkema, D. (1994). *The Economics of Rehabilitation: A Community Leader Guide*. Washington: National Trust for Historic Preservation.
- Shipley, R., Utz, S. & Parsons, M. (2006). *The Lazarus Effect: An exploration of the economics of heritage development in Ontario*. Ontario: Architectural Conservancy of Ontario.
- Stas, N. (2007). *The economics of adaptive reuse of old buildings: A financial feasibility study & analysis*. Unpublished Master's thesis. Waterloo: University of Waterloo.
- Strauss, C., Lord, B. & Powell, M. (2002). *Path of Progress Heritage System: Visitor Characteristics and Economic Impacts. Economic Impact of Tourism with a Multi-County Region*. Hollidaysburg. PA: Westsylvania Heritage Corporation
- Varoudis, T., & Psarra, S. (2014). Beyond two dimensions: architecture through three-dimensional visibility graph analysis. *The Journal of Space Syntax*, 5(1), 91-108.
- Wadu Mesthrige, J. & Poon, H. L. (2015). Assessing the impact of revitalized old industrial buildings on the value of surrounding properties. *Facilities*, 33 (3/4), 245-261.

**COPYRIGHTS**

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Bagh-e Nazar Journal. 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:  
مشهدی ابوالقاسم شیرازی، مهدی؛ دیبا، داراب و مهدوی نژاد، محمد جواد. (۱۴۰۲). معاصر سازی اقتصاد مینا و حفظ میراث معماری معاصر، راهکارهایی برای اقدام در بناهای مسکونی دهه ۳۰ تا ۵۰ شمسی. *باغ نظر*, ۲۰(۱۲۶), ۶۹-۸۰.

DOI:10.22034/BAGH.2023.374094.5297  
URL:[https://www.bagh-sj.com/article\\_181097.html](https://www.bagh-sj.com/article_181097.html)

