

دانشکده‌ی هنر و معماری

پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد در رشته‌ی

طراحی شهری

طراحی محور شهری خلاق با رویکرد بازکاربست همساز

نمونه موردی: خیابان لاله زار نو

چکیده

طراحی محور شهری خلاق با رویکرد بازکاربست همساز نمونه موردی: خیابان لاله زار نو

به کوشش

مهسا صبوری

یکی از مهمترین دارایی‌های شکل دهنده هویت یک کشور، ذخایر ارزشمند معماری و ابنیه تاریخی آن می‌باشند. این ذخایر واجد ارزش که پیش از دهه‌های ۴۰ و اوایل دهه ۵۰ در نقاط مختلف کشور ساخته شده‌اند، امروزه به دلیل شرایط نامساعد فیزیکی و فرهنگی - اجتماعی و بعضاً بی‌توجهی به بافت‌های تاریخی، روند زوال‌پذیری و رکود را با سرعت رو به افزایشی آغاز کرده‌اند و دیری نخواهد پایید که این جریان به ناپدید شدن هویت و میراث فرهنگی کشور منجر خواهد شد. پیچیدگی و وضعیت بغرنج این مسئله به نقطه‌ای رسیده است که به عنوان یک مشکل غیر قابل حل، وانهاده شده و مغفول مانده است. فقدان ساز و کاری علمی و رویکردی دانش محور در میان سازمانها و نهادهای ذی‌نفع طرح‌های توسعه شهری در فرآیند مواجهه با ابنیه قدیمی، مسئله‌ای است که می‌تواند به این مشکل دامن زده و موجب اختصاص سودهای کلان ناشی از ساخت و ساز، به عده معدودی گردد و با قدرت گرفتن سرمایه‌گذاران مسکن، قدرت اجرایی از دولت و شهرداری گرفته خواهد شد. اما وجود ساز و کاری دقیق و دانش محور می‌تواند مانع اجرایی قدرتمندی در جلوگیری از تخریب‌های پی در پی باشد. بدین منظور در این پژوهش برآنیم تا به کمک مدل علمی ARP که بر گرفته از Adaptive Reuse Potential و به مفهوم سنجش میزان قابلیت استفاده مجدد از بناها می‌باشد، به تصمیم‌گیری قابل استنادی در بناهای واقع در خیابان لاله زار نو واقع در بافت تاریخی شهر تهران

بپردازیم. این مدل می تواند راهگشای سازمانهای قانون گذار در حفاظت از بناهای تاریخی و واجد ارزش به مثابه منابع تجدید ناپذیر کشور گردد. در این پژوهش مدل ARP در ۶۱ بنای واقع در محور تاریخی لاله زار نو تهران آزموده می شود و راهکارهای مداخله ای برای این بناها با هدف دستیابی به محور شهری خلاق تبیین می گردد. فرایندی که در این نوشته دنبال می شود طی ۵ فصل ارائه می گردد. در فصل اول مقدمه و پیشینه تحقیق بیان می شود. فصل دوم به مبانی نظری مرتبط با پژوهش می پردازد. در فصل سوم چارچوب مفهومی مدل ARP بیان می شود و سپس در فصل چهارم به شناخت و تحلیل محدوده لاله زار نو می پردازیم و سر آخر در فصل پنجم نحوه مداخلات در این خیابان ارائه می گردد.

کلیدواژگان: شهر خلاق، باز کاربست همساز، لاله زار نو

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
فصل اول : مقدمه	
۶	۱-۱- طرح مسئله
۱۱	۱-۲ اهداف تحقیق
۱۲	۱-۳ سوالات تحقیق
۱۲	۱-۴ پیشینه تحقیق
۱۲	۱-۴-۱ بازکاربست همساز
۱۹	۱-۵-۲ بررسی شهر خلاق
۲۴	۱-۶ روش تحقیق
۲۷	۱-۷ مراحل تحقیق
فصل دوم: مبانی نظری	
۲۹	۲-۱ مقدمه
۳۰	۲-۲ مفهوم شهر خلاق
۳۲	۲-۲-۱ تاریخچه شهر خلاق
۳۴	۲-۲-۲ اقتصاد خلاق
۳۶	۲-۲-۳ صنایع خلاق
۴۰	۲-۲-۴ مکان خلاق
۴۴	۲-۲-۵ گروههای خلاق
۴۶	۲-۲-۶ اخلاق و خلاقیت
۴۷	۲-۳ بازکاربست همساز
۴۸	۲-۳-۱ واژه شناسی
۴۸	۲-۳-۲ مفهوم بازکاربست همساز
۵۰	۲-۳-۳ تاریخچه بازکاربست همساز

- ۵۲..... ۲-۴ سیر تحول رویکرد بازکاربست همساز
- ۵۳..... ۲-۴-۱ بازکاربست همساز با رویکرد استفاده مجدد
- ۵۵..... ۲-۴-۲ بازکاربست همساز کارایی محور
- ۵۷..... ۲-۴-۳ بازکاربست همساز میراث مبنا
- ۵۹..... ۲-۴-۴ بازکاربست همساز فرهنگ مبنا(دارایی محور)
- ۶۰..... ۲-۴-۵ بازکاربست همساز سبز
- ۶۳..... ۲-۴-۶ بازکاربست همساز توسعه محور
- ۶۵..... ۲-۵ مزایای بازکاربست همساز
- ۶۵..... ۲-۵-۱ مزایای زیست محیطی
- ۶۶..... ۲-۵-۲ مزایای اجتماعی
- ۶۷..... ۲-۵-۳ مزایای اقتصادی
- ۶۷..... ۲-۵-۴ ترویج نوآوری
- ۶۸..... ۲-۶ موانع اجرایی بازکاربست همساز
- ۶۹..... ۲-۷ محدودیتهای برنامه ریزی بازکاربست همساز
- ۷۱..... ۲-۸ محل تلاقی دیدگاه شهر خلاق و روش بازکاربست همساز
- ۷۳..... ۲-۹ اصول و مبانی طراحی با رویکرد بازکاربست همساز
- ۷۳..... ۲-۹-۱ فرایند پیش از طراحی
- ۷۴..... ۲-۹-۱-۱ کاهش شرایط ناسالم
- ۷۵..... ۲-۹-۱-۲ بازپیرایی منابع
- ۷۵..... ۲-۹-۱-۳ انتقال سرمایه و یا تخریب
- ۷۶..... ۲-۹-۱-۴ سیاستهای باززنده سازی طولانی مدت
- ۷۷..... ۲-۹-۲ اصول طراحی عملکرد
- ۸۰..... ۲-۹-۲-۱ تغییر عملکرد ساختمانهای صنعتی و کارخانه ها
- ۸۳..... ۲-۹-۲-۲ تغییر عملکرد سایت های نظامی
- ۸۵..... ۲-۹-۳ طراحی کالبدی
- ۸۸..... ۲-۹-۳-۱ الحاق

- ۲-۳-۹-۲ تغییر ۸۹
- ۲-۱۰ اصول انطباق پذیری ۹۳
- ۲-۱۰-۱ اصول کلی و استانداردهای انطباق پذیری از دیدگاه کانتل ۹۳
- ۲-۱۰-۲ اصول کلی سازمان میراث اسکاتلند برای طراحی های جدید در آرایش تاریخی .. ۹۵
- ۲-۱۰-۲-۱ ساختار شهری ۹۷
- ۲-۱۰-۲-۲ دانه بندی ۹۷
- ۲-۱۰-۲-۳ تراکم های ساختمانی ۹۸
- ۲-۱۰-۲-۴ مقیاس ۹۸
- ۲-۱۰-۲-۵ مواد و مصالح و جزئیات اجرایی ۹۸
- ۲-۱۰-۲-۶ منظر ۹۹
- ۲-۱۰-۲-۷ دید ها و نشانه های شهری ۹۹
- ۲-۱۱ بررسی نمونه های موردی ۹۹
- ۲-۱۱-۱ نمونه شماره ۱: شهر خلاق ونکوور در کانادا ۹۹
- ۲-۱۱-۲ نمونه شماره ۲: گرنجر تاون مرکز تاریخی شهر نیو کاسل ۱۰۱
- ۲-۱۱-۲-۱ شهر خلاق گرنجر تاون ۱۰۲
- ۲-۱۱-۲-۲ بازکاربست همساز بناهای گرنجر تاون ۱۰۴
- ۲-۱۱-۲-۲-۱ ساختمان شماره ۱) مجموعه مسکونی سنت نیکولاس ۱۰۶
- ۲-۱۱-۲-۲-۲ ساختمان شماره ۲) پست مرکزی ۱۰۷
- ۲-۱۱-۲-۲-۳ ساختمان شماره ۳) مجموعه مسکونی خیابان گری ۱۰۹
- ۲-۱۱-۲-۲-۴ ساختمان شماره ۴) تئاتر سلطنتی ۱۱۰
- ۲-۱۱-۲-۲-۵ ساختمان شماره ۵) محل سابق اتحادیه شورای شهر ۱۱۱
- ۲-۱۱-۳ نمونه شماره ۳: کارخانه متروکه در مرکز تاریخی شهر مینه آپلیس ۱۱۲
- ۲-۱۱-۴ جمع بست سیاستهای بازکاربست همساز ساختمانهای مرکز شهر ۱۱۵
- گرنجر تاون و مینه آپلیس ۱۱۵
- ۲-۱۱-۵ نتیجه گیری ۱۱۵

فصل سوم: روش تحقیق

- ۱۱۷ ۳-۱ مقدمه
- ۱۱۸ ۳-۲ ذخیره های ساختمانی
- ۱۱۸ ۳-۲-۱ سیر تحول نگرش در زمینه ذخیره های ساختمانی
- ۱۲۰ ۳-۲-۲ نگهداری ساده تا تخریب کامل ذخیره های ساختمانی
- ۱۲۳ ۳-۲-۳ پارامترهای شاخص ذخیره های ساختمانی
- ۱۲۳ ۳-۲-۳-۱ پارامترهای ایستا
- ۱۲۳ ۳-۲-۳-۲ پارامترهای پویا
- ۱۲۳ ۳-۲-۳-۳ پارامترهای اجرایی
- ۱۲۴ ۳-۲-۴ روش تحقیق در زمینه مدیریت ذخیره های ساختمانی
- ۱۲۵ ۳-۲-۴-۱ روش ارزیابی چرخه زندگی مصالح
- ۱۲۶ ۳-۲-۴-۲ روش ارزیابی طول عمر کالبدی
- ۱۲۷ ۳-۲-۴-۳ روش ارزیابی طول عمر با محور معیارهای حفاظتی
- ۱۲۷ ۳-۳ مدل قابلیت بازکار بست همساز (ARP)
- ۱۲۸ ۳-۳-۱ پیشینه مدل قابلیت بازکار بست همساز (ARP)
- ۱۳۲ ۳-۳-۲ چارچوب مفهومی مدل (ARP)
- ۱۳۴ ۳-۳-۲-۱ سنجش فرسودگی
- ۱۳۶ ۳-۳-۲-۱-۱ فرسودگی کالبدی
- ۱۳۶ ۳-۳-۲-۱-۲ فرسودگی اقتصادی
- ۱۳۶ ۳-۳-۲-۱-۳ فرسودگی عملکردی
- ۱۳۶ ۳-۳-۲-۱-۴ فرسودگی فنی
- ۱۳۷ ۳-۳-۲-۱-۵ فرسودگی اجتماعی
- ۱۳۷ ۳-۳-۲-۱-۶ فرسودگی حقوقی
- ۱۳۹ ۳-۳-۳ محاسبه میزان قابلیت بازکار بست همساز

فصل چهارم: شناخت و تحلیل

- ۴-۱ روند تاریخی شکل گیری و گسترش بافت تاریخی تهران ۱۴۳
- ۴-۱-۱ شناخت شهر تهران در دوره صفویه ۱۴۴
- ۴-۱-۲ شناخت شهر تهران در دوره قاجاریه ۱۴۵
- ۴-۱-۳ شناخت تهران در دوره پهلوی ۱۴۸
- ۴-۲ روند تاریخی شکل گیری و تغییر خیابان لاله زار همزمان با گسترش شهر تهران ۱۵۰
- ۴-۲-۱ لاله زار باغی نیمه عمومی در اوایل قاجار ۱۵۰
- ۴-۲-۲ لاله زار محفل روشنفکران در دوره ناصرالدین شاه ۱۵۱
- ۴-۲-۳ لاله زار دوره پهلوی، اوج شکوفایی و شروع فرسودگی ۱۵۳
- ۴-۲-۳-۱ دوره اول: ۱۳۰۲ تا ۱۳۴۰ (اوج شکوفایی) ۱۵۳
- ۴-۲-۳-۲ دوره دوم: ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۷ (شروع فرسودگی) ۱۵۶
- ۴-۲-۴ لاله زار بعد از انقلاب، اوج فرسودگی در مسیر احیاء ۱۵۸
- ۴-۲-۴-۱ طرح ساماندهی آتک ۱۵۸
- ۴-۲-۴-۲ طرح جامع تهران مصوب ۱۳۸۶ ۱۵۹
- ۴-۳ شناخت محدوده مورد مطالعه ۱۶۲
- ۴-۳-۱ تحلیل روند فرسودگی خیابان لاله زار ۱۶۶
- ۴-۳-۱-۱ سنجش فرسودگی کالبدی ۱۶۷
- ۴-۳-۱-۲ سنجش فرسودگی اقتصادی ۱۷۱
- ۴-۳-۱-۳ سنجش فرسودگی زمینه ۱۷۴
- ۴-۳-۱-۴ سنجش فرسودگی عملکردی ۱۷۷
- ۴-۳-۱-۵ سنجش فرسودگی ناشی از استانداردهای قانونی ۱۸۱
- ۴-۳-۱-۶ سنجش فرسودگی فنی ۱۸۴
- ۴-۳-۱-۷ سنجش فرسودگی اجتماعی ۱۸۷
- ۴-۳-۱-۸ نتیجه گیری ۱۹۰
- ۴-۳-۲ محاسبه میزان ARP ۱۹۴
- ۴-۳-۳ جمع بست و تحلیل نتایج ۲۲۸
- فصل پنجم: طراحی ۲۳۶

منابع..... ۲۹۴

چکیده و صفحه عنوان انگلیسی

منابع پارس پرده

فهرست جدول ها

عنوان	صفحه
جدول ۱: خلاصه ای از پیشینه تحقیق باز کاربست همساز	۱۷
جدول ۲: خلاصه ای از پیشینه تحقیق شهر خلاق	۲۱
جدول ۳: خلاصه ای از پیشینه تحقیق شهر خلاق	۲۲
جدول ۴: دسته بندی صنایع خلاق و کاربری های وابسته	۳۸
جدول ۵: ادامه جدول دسته بندی صنایع خلاق و کاربری های وابسته	۳۹
جدول ۶: دسته بندی کیفیت های سه گانه در محیط های تولید و مصرف مینا	۴۳
جدول ۷: رویکرد های معماران مختلف در زمینه مداخله در ذخایر ساختمانی	۹۰
جدول ۸: سیاستها و راهکارهای شهر خلاق ونکوور	۹۸
جدول ۹: سیاستها و راهکارهای شهر خلاق گرینجر تاون	۱۰۳
جدول ۱۰: سیاستها و راهکارهای باز کاربست همساز دو پروژه گرینجر تاون و
مینه آپلیس	۱۰۳
جدول ۱۱: گردآوری عوامل موثر بر امکان پذیری پروژه های باز کاربست همساز	۱۲۹
جدول ۱۲: ادامه عوامل موثر بر امکان پذیری پروژه های باز کاربست همساز	۱۲۷
جدول ۱۳: تعریف متغیرهای به کاررفته در فرمول ARP	۱۳۴
جدول ۱۴: معیارهای محاسبه میزان فرسودگی از دیدگاه لنگستون	۱۳۸
جدول ۱۵: معیارهای سنجش فرسودگی کالبدی	۱۶۷
جدول ۱۶: معیارهای سنجش فرسودگی اقتصادی	۱۷۱
جدول ۱۷: معیارهای سنجش فرسودگی زمین	۱۷۴
جدول ۱۸: معیارهای سنجش فرسودگی عملکردی	۱۷۷
جدول ۱۹: معیارهای سنجش فرسودگی کیفی	۱۸۱
جدول ۲۰: معیارهای سنجش فرسودگی فنی	۱۸۴
جدول ۲۱: معیارهای سنجش فرسودگی اجتماعی	۱۸۷
جدول ۲۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱ و ۲	۱۹۷

جدول ۲۳: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵ و ۶.....	۱۹۷
جدول ۲۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۷ و ۸.....	۱۹۸
جدول ۲۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۹ و ۱۰.....	۱۹۹
جدول ۲۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۱ و ۱۲.....	۲۰۰
جدول ۲۷: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۳ و ۱۴.....	۱۹۸
جدول ۲۸: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۵ و ۱۶.....	۱۹۹
جدول ۲۹: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۷ و ۱۸.....	۲۰۰
جدول ۳۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۹ و ۲۰.....	۲۰۴
جدول ۳۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۱ و ۲۲.....	۲۰۵
جدول ۳۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۳ و ۲۴.....	۲۰۳
جدول ۳۳: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۵ و ۲۶.....	۲۰۸
جدول ۳۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۷ و ۲۸.....	۲۰۸
جدول ۳۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۹ و ۳۰.....	۲۰۸
جدول ۳۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۱ و ۳۲.....	۲۱۱
جدول ۳۷: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۳ و ۳۴.....	۲۱۲
جدول ۳۸: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۵ و ۳۶.....	۲۱۳
جدول ۳۹: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۷ و ۳۸.....	۲۱۳
جدول ۴۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۹ و ۴۰.....	۲۱۴
جدول ۴۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۱ و ۴۲.....	۲۱۵
جدول ۴۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۳ و ۴۴.....	۲۱۳
جدول ۴۳: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۵ و ۴۶.....	۲۱۷
جدول ۴۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۷ و ۴۸.....	۲۱۸
جدول ۴۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۹ و ۵۰.....	۲۱۹
جدول ۴۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۱ و ۵۲.....	۲۱۷
جدول ۴۷: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۳ و ۵۴.....	۲۲۱
جدول ۴۸: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۵ و ۵۶.....	۲۲۳

جدول ۴۹: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۷ و ۵۹.....	۲۲۳
جدول ۵۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۶۰ و ۶۱.....	۲۲۴
جدول ۵۱: تحلیل کل بناهای خیابان لاله زار نو.....	۲۲۹
جدول ۵۲: تحلیل ساختمانهای تاریخی.....	۲۳۱
جدول ۵۳: ساختمانهای دارای ARP بالای ۵۰٪.....	۲۳۲
جدول ۵۴: ساختمانهای دارای نرخ فرسودگی بالا.....	۲۳۳
جدول ۵۵: شاخه های صنایع خلاق.....	۲۳۷
جدول ۵۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۱.....	۲۳۹
جدول ۵۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۲.....	۲۳۹
جدول ۵۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۵.....	۲۴۰
جدول ۵۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۶.....	۲۴۱
جدول ۶۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۷.....	۲۴۲
جدول ۶۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۸.....	۲۳۹
جدول ۶۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۹.....	۲۴۰
جدول ۶۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۰.....	۲۴۵
جدول ۶۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۱.....	۲۴۶
جدول ۶۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۲.....	۲۴۷
جدول ۶۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۳.....	۲۴۸
جدول ۶۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۴.....	۲۴۹
جدول ۶۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۵.....	۲۵۰
جدول ۶۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۶.....	۲۵۱
جدول ۷۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۷.....	۲۵۲
جدول ۷۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۸.....	۲۵۳
جدول ۷۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۹.....	۲۵۴
جدول ۷۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۰.....	۲۵۵
جدول ۷۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۱.....	۲۵۶

جدول ۷۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۲.....	۲۵۷
جدول ۷۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۳.....	۲۵۸
جدول ۷۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۴.....	۲۵۹
جدول ۷۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۵.....	۲۶۰
جدول ۷۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۶.....	۲۶۱
جدول ۸۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۷.....	۲۶۲
جدول ۸۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۸.....	۲۶۳
جدول ۸۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۹.....	۲۶۴
جدول ۸۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۰.....	۲۶۵
جدول ۸۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۱.....	۲۶۶
جدول ۸۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۲.....	۲۶۷
جدول ۸۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۳.....	۲۶۸
جدول ۸۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۴.....	۲۶۹
جدول ۸۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۵.....	۲۷۰
جدول ۸۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۶.....	۲۷۱
جدول ۹۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۷.....	۲۷۲
جدول ۹۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۸.....	۲۷۳
جدول ۹۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۹.....	۲۷۴
جدول ۹۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۰.....	۲۷۵
جدول ۹۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۱.....	۲۷۶
جدول ۹۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۲.....	۲۷۷
جدول ۹۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۲.....	۲۷۸
جدول ۹۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۴.....	۲۷۹
جدول ۹۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۵.....	۲۸۰
جدول ۹۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۶.....	۲۸۱
جدول ۱۰۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۷.....	۲۸۲

جدول ۱۰۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۸.....	۲۸۳
جدول ۱۰۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۹.....	۲۸۴
جدول ۱۰۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۰.....	۲۸۵
جدول ۱۰۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۱.....	۲۸۶
جدول ۱۰۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۲.....	۲۸۳
جدول ۱۰۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۳.....	۲۸۸
جدول ۱۰۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۴.....	۲۸۹
جدول ۱۰۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۵.....	۲۹۰
جدول ۱۰۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۶.....	۲۹۱
جدول ۱۱۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۷.....	۲۹۲
جدول ۱۱۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۹.....	۲۹۳
جدول ۱۱۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۶۰.....	۲۹۴
جدول ۱۱۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۶۱.....	۲۹۵

فهرست تصویرها

عنوان	صفحه
تصویر ۱: خیابان لاله زار، جشن سال نو، حکومت ناصرالدین شاه	۵
تصویر ۲: خیابان لاله زار، کارت پستال، دوره قاجاریه- فصل نخست حیات خیابان	۵
تصویر ۳: دیاگرام روش تحقیق	۵۲
تصویر ۴: ترتیب زمانی مراحل پژوهش	۲۵
تصویر ۵: جهش انگاره ای مفهوم شهر خلاق	۳۳
تصویر ۶: ساز و کار بازار تولید مبنا و مصرفی بر پایه اقتصاد فرهنگی	۳۵
تصویر ۷: تفسیر سه سطحی کثرت از شهر خلاق بر اساس تخصیصهای شهری	۴۵
تصویر ۸: جهش انگاره ای باز کاربست همساز	۵۲
تصویر ۹: مزایای باز کاربست همساز	۶۴
تصویر ۱۰: موانع اجرایی باز کاربست همساز	۶۷
تصویر ۱۱: محدودیتهای برنامه ریزی باز کاربست همساز	۶۹
تصویر ۱۲: دیاگرام مفهومی محل تلاقی شهر خلاق و رویکرد باز کاربست همساز	۷۱
تصویر ۱۳: چارچوب راهکار مدار باز زنده سازی	۷۲
تصویر ۱۴: تغییر کاربری: ترکیبی از کاربری اولیه و کاربری مقصد در کشور انگلستان	۷۷
تصویر ۱۵: دیاگرام تغییر کاربری های غالب	۸۳
تصویر ۱۶: بهره گیری از المان های هنری در شهر	۹۹
تصویر ۱۷: طراحی فضاهایی برای گذران اوقات فراغت	۹۹
تصویر ۱۸: انواع مکانهای نشستن در کنار رود	۱۰۱
تصویر ۱۹: باز کاربست بناهای تاریخی	۱۰۱
تصویر ۲۰: طراحی داخلی باز کاربست مجموعه مسکونی سنت نیکولاس به هتل
بین المللی	۱۰۵
تصویر ۲۱: نمای بیرونی هتل سنت نیکولاس، پس از باز کاربست	۱۰۵
تصویر ۲۲: ساختمان پست مرکزی گرنجر تاون	۱۰۶

- تصویر ۲۳: طراحی داخلی اداره پست در تبدیل به خانه مسکونی ، گرنجر تاون ۱۰۶
- تصویر ۲۴: مجموعه مسکونی خیابان گری، در تحولات مدرنیستی ۱۰۷
- تصویر ۲۵: مجموعه مسکونی خیابان گری قبل از باز کاربست ۱۰۷
- تصویر ۲۶: مجموعه مسکونی خیابان گری بعد از باز کاربست ۱۰۷
- تصویر ۲۷: نورپردازی تئاتر سلطنتی، گرنجر تاون ۱۰۸
- تصویر ۲۸: طراحی ویژه ورودی تئاتر سلطنتی، گرنجر تاون ۱۰۸
- تصویر ۲۹: اتحادیه شورای شهر قبل از باز کاربست، گرنجر تاون ۱۰۹
- تصویر ۳۰: طراحی داخلی کلوب تفریحاتی، گرنجر تاون ۱۰۹
- تصویر ۳۱: ساختمان اتحادیه شورای شهر، بعد از باز کاربست به کلوب تفریحاتی ۱۰۹
- تصویر ۳۲: جانمایی کارخانه متروکه در کنار رود، مینه آپلیس ۱۱۰
- تصویر ۳۳: منظر کارخانه قبل از باز کاربست، مینه آپلیس ۱۱۱
- تصویر ۳۴: طراحی داخلی خانه های مسکونی، بعد از باز کاربست همساز ، مینه آپلیس ۱۱۱
- تصویر ۳۵: نمودار مفهومی طرح مکان خلاق با رویکرد باز کاربست همساز ۱۱۳
- تصویر ۳۶: پیشینه مدل ۱۳۰
- تصویر ۳۷: چارچوب مفهومی مدل ARP ۱۳۰
- تصویر ۳۸: الگوریتم طول عمر یک ساختمان ۱۳۱
- تصویر ۳۹: مدل مفهومی فرایند دستیابی به نتایج حاصل از مدل ARP ۱۳۹
- تصویر ۴۰: نمودار روند حیات خیابان لاله زار از گذشته تا کنون ۱۶۱
- تصویر ۴۱: نمودار طول عمر کالبدی بنا با عمر مفید ۵۳ سال ۱۹۴

فهرست نقشه ها

عنوان	صفحه
نقشه ۱: محدوده خیابان لاله زار	۲۵
نقشه ۲: محدوده شهر تاریخی گرنجر تاون	۱۰۲
نقشه ۳: محورهای خلاق در گرنجر تاون	۱۰۴
نقشه ۴: جانمایی ساختمانهای تاریخی تغییر کاربری یافته	۱۰۶
نقشه ۵: موقعیت ده تهران نسبت به شهر ری	۱۴۲
نقشه ۶: محله ها و دروازه های تهران در دوره صفویان	۱۴۳
نقشه ۷: کاربری های دوره صفوی	۱۴۳
نقشه ۸: نقشه تهران تهیه شده توسط موسیو کرشیش در سال ۱۲۷۵ ه. ق	۱۴۶
نقشه ۹: حصار ناصری و دروازه های منتهی به مرکز	۱۴۷
نقشه ۱۰: کاربری های دوره ناصرالدین شاه	۱۴۷
نقشه ۱۱: محدوده تهران در دوره پهلوی اول	۱۴۷
نقشه ۱۲: تهران، انطباق محدوده حکومت صفوی و قاجار و پهلوی بر وضع موجود	۱۴۸
نقشه ۱۳: محدوده حصار ناصری و گذرها، و مسیر تراموا	۱۵۲
نقشه ۱۴: دارالخلافه ناصری تهران، ترسیم عبدالغفار اواخر حکومت ناصرالدین شاه	۱۵۱
نقشه ۱۵: خیابان لاله زار تهران سال ۱۳۱۶ پس از تخریب حصار	۱۵۳
نقشه ۱۶: خیابان لاله زار تهران سال ۱۳۱۱ قبل از تخریب حصار	۱۵۳
نقشه ۱۷: ساختار تهران در دوره پهلوی اول	۱۵۴
نقشه ۱۸: نقشه پهنه بندی بافت تاریخی در حصار صفوی و ناصری	۱۶۱
نقشه ۱۹: طرح های موضعی بافت تاریخی تهران	۱۵۹
نقشه ۲۰: دسترسی ها	۱۶۲
نقشه ۲۱: نقشه کاربری محدوده	۱۶۳
نقشه ۲۲: میزان عملکرد و دوام فونداسیون	۱۶۶

- نقشه ۲۳: میزان یکپارچگی ساختار بنا ۱۶۷
- نقشه ۲۴: میزان دوام مواد و مصالح به کار رفته در بنا ۱۶۷
- نقشه ۲۵: میزان یکپارچگی ساختار بنا ۱۶۷
- نقشه ۲۶: میزان عملکرد و دوام فونداسیون ۱۶۸
- نقشه ۲۷: چگونگی برخورد اقلیمی با بنا ۱۶۸
- نقشه ۲۸: میزان پیچیدگی طراح ۱۶۸
- نقشه ۲۹: سایز قطعه ها ۱۷۰
- نقشه ۳۰: میزان تراکم جمعیت در محدوده هر بنا ۱۷۰
- نقشه ۳۱: کیفیت زیر ساختهای حمل و نقل ۱۷۰
- نقشه ۳۲: میزان دسترسی به بنا ۱۷۱
- نقشه ۳۳: فاصله بنا تا بازار ۱۷۱
- نقشه ۳۴: موقعیت بنا از نظر دید به آن ۱۷۱
- نقشه ۳۵: مالکیت بناها ۱۷۳
- نقشه ۳۶: میزان توجه به اقلیم ۱۷۳
- نقشه ۳۷: میزان محافظت از بنا ۱۷۳
- نقشه ۳۸: وضعیت بناهای مجاور ۱۷۴
- نقشه ۳۹: میزان مشارکت مردم ۱۷۴
- نقشه ۴۰: میزان انطباق فضایی با نیازهای روز ۱۷۶
- نقشه ۴۱: عملکرد فضاهای خدماتی ۱۷۷
- نقشه ۴۲: میزان از هم گسیختگی فضایی ۱۷۷
- نقشه ۴۳: عملکرد فضای اصلی میانی ۱۷۷
- نقشه ۴۴: میزان مدول بندی ۱۷۸
- نقشه ۴۵: میزان انعطاف پذیری ۱۷۸
- نقشه ۴۶: میزان تبدیل پذیری ۱۷۸
- نقشه ۴۷: نرخ مصرف انرژی ۱۸۰
- نقشه ۴۸: استانداردهای لایه روکار نما ۱۸۰

- نقشه ۴۹: میزان رضایت و سلامت کارکنان ۱۸۰
- نقشه ۵۰: کیفیت عایق کاری در بنا ۱۸۱
- نقشه ۵۱: میزان احساس امنیت در ساکنان بنا ۱۸۱
- نقشه ۵۲: کیفیت محیط داخلی ۱۸۱
- نقشه ۵۳: جهت گیری بنا ۱۸۳
- نقشه ۵۴: جبهه و نوع سایبانها ۱۸۳
- نقشه ۵۵: نوع، جهت گیری و جبهه قرار گیری بازشوها ۱۸۳
- نقشه ۵۶: میزان استفاده از تهویه طبیعی در بنا ۱۸۴
- نقشه ۵۷: میزان استفاده از نور روز در بنا ۱۸۴
- نقشه ۵۸: چگونگی مدیریت ساختمان ۱۸۴
- نقشه ۵۹: تصویر ذهنی مردم از بنا ۱۸۶
- نقشه ۶۰: میزان سازگاری کاربری بنا ۱۸۶
- نقشه ۶۱: کیفیت زیبایی شناسی بنا ۱۸۶
- نقشه ۶۲: هویت تاریخی بنا ۱۸۷
- نقشه ۶۳: کیفیت منظر بنا در شهر ۱۸۷
- نقشه ۶۴: میزان در نظر گرفتن مقیاس انسانی ۱۸۷
- نقشه ۶۵: نرخ متوسط فرسودگی عملکردی (/) ۱۸۹
- نقشه ۶۶: نرخ متوسط فرسودگی اجتماعی (/) ۱۹۰
- نقشه ۶۷: نرخ متوسط فرسودگی اقتصادی (/) ۱۹۰
- نقشه ۶۸: نرخ متوسط فرسودگی قانونی (/) ۱۹۰
- نقشه ۶۹: نرخ متوسط فرسودگی کالبدی (/) ۱۹۱
- نقشه ۷۰: نرخ متوسط فرسودگی زمینه (/) ۱۹۱
- نقشه ۷۱: نرخ متوسط فرسودگی فنی (/) ۱۹۱
- نقشه ۷۲: عمر کالبدی بنا (سال) ۱۹۳
- نقشه ۷۳: طول عمر مفید بناهای خیابان لاله زار نو ۲۲۴
- نقشه ۷۴: طول عمر باقی مانده از عمر مفید بناهای خیابان لاله زار نو ۲۲۴

نقشه ۷۵: قابلیت بیشینه بازکار بست همساز بناهای خیابان لاله زار نو..... ۲۲۵

نقشه ۷۶: قابلیت بازکار بست همساز بناهای خیابان لاله زار نو در سال ۱۳۹۳..... ۲۲۵

نقشه ۷۷: دسته بندی بناهای خیابان لاله زار بر اساس اولویت مداخله..... ۲۳۲

منابع پارس پژوه

فصل اول

منابع پراس پیروژه

مقدمه

"جهانی که بتواند به طور متداوم در مقابل پس زمینه ای از آثار ارزشمند بر جای مانده تغییر یابد، جهانی است که در آن انسان می تواند نشانه ای از خود را در کنار نشانه های تاریخ بر جای گذارد" (کوبین لینچ). با دقت در این چند جمله مفاهیم مختلفی به ذهن فرد متبادر می شود و آن مفاهیم چیزی جز حفاظت و پیشرفت و توسعه توامان نمی باشد.

باز کاربست همساز تشکیل شده از دو واژه بازکاربست^۱ که در بر گیرنده ویژگیهای توسعه و حفاظت توامان و همچنین پایداری و پاسداری از منابع تجدید ناپذیر برای نسل های بعد و همساز که در بر دارنده ویژگی های حفاظت از شاخصه ها و مفاهیم میراثی - فرهنگی می باشد. بنا براین این واژه ریشه در مرمت و حفاظت شهری دارد. سیاستهای حفاظت با سه موج مختلف همراه است. موج نخست شامل نگهداری از ساختمانهای کهن و تاریخی و یا یادمانهای گذشته است. گرچه این گرایش در بسیاری از کشورها از قرن نوزدهم آغاز شد ولی به طور کامل و مداوم پس از ۱۹۴۵ به مورد اجرا در نیامد. درک این مسئله که اهمیت محیط و زمینه بناهای تاریخی نیز به اندازه خود ساختمانها دارای اهمیت است موج دوم سیاستها را در دهه های ۶۰ و ۷۰ ایجاد کرد. که به عقیده لینچ تغییر سیاستهای مراقبت به حفاظت می باشد به این مفهوم که این بار در مراقبت نوعی رشد و حرکت به جلو نیز مشاهده می شود (لینچ ۱۹۷۲: ۲۳۳). موج سوم که تا حدودی با دو نوع اول متفاوت است توجه بسیاری به ایجاد سیاستهای

1Adaptive Reuse

2Adaptive

باززنده سازی و فعال کردن فضاهای شهری و محلی معطوف می دارد. سیاست گذاری ها ی اولیه در زمینه نگهداری بافتهای قدیمی برتاریخی بودن و قدیمی بودن و حفظ خصوصیت "متعلق به گذشته بودن" تاکید داشت در حالی که حفاظت و باززنده سازی بیشتر از گذشته به آینده توجه دارد.

جرقه های روش بازکاربست همساز در موج دوم حفاظت از محیطهای تاریخی بروز می یابد. در این زمان که اروپا و آمریکا با صنعت زدایی و خالی شدن مرکز شهر از کارخانه های بزرگ مواجه می شود. این اتفاق که با رخت بر بستن زندگی شبانه از مرکز شهر همراه بود منجر به فرسودگی روز افزون بافت تاریخی شد در این زمان کشورهای مختلف اروپایی و آمریکایی با ساختمانهای بزرگ و کوچکی اعم از کارخانه ها و واحدهای مسکونی خالی مواجه شدند که توانستند با راهکارهای خلاقانه ای این فضاهای کارگاهی را به کاربریهای جذابی برای جذب گروههای مختلف مردم تبدیل کنند با گسترش این اتفاق در سطح بین المللی عمل کرده و کم کم با تبدیل شدن اقتصاد صنعتی به خدماتی به جهانی شدن کمک کرده و منجر به قوی شدن هرچه بیشتر کشورهای صنعتی از نظر اقتصادی شد. در همین زمان کشورهایی که با افول شدید اقتصادی ناشی از انتقال صنعت مواجه بودند با ظهور اقتصاد خدماتی به انگاره جدید اقتصاد خلاق در شهر خلاق می اندیشیدند.

استقبال مردم از این بافتها و فضاهای شهری تازه تغییر شکل یافته به شکل گرفتن ایده مفید واقع شدن میراث و فرهنگ در توسعه و پیشرفت کشورها موجب شد همانند مجموعه فرهنگی - تجاری له ال¹ در مرکز شهر پاریس در فرانسه که از اولین نمونه های تبدیل فضای صنعتی - تجاری به مجموعه ای با کاربری مختلط فرهنگی، تفریحی، ورزشی و خرده فروشی بود. این مرکز در گذشته میدان میوه و تره بار پاریس و مرکز تعامل شهر نیز محسوب می شد امروزه به شکل خلاقانه دیگری متناسب با نیازهای روز مردم در اختیارشان قرار گرفته بود.

کم کم و با ادامه دادن این روند تغییر شکل که دیگر مخصوص سایتهای بزرگ نبود استفاده مجدد از واحدهای مسکونی و تجاری خالی مرکز شهرها متناسب با بافت تاریخی دولت

1 Forum des Halles

و مردم را به این نکته رساند که شهرها نقطه جوش خلاقیت هستند. آنها برای مدت طولانی وسیله ای برای تحرک، تمرکز و هدایت انرژی انسانی در مسیر خلاق بوده اند. حال که دیگر آن انرژی به شکل قدیمی خود وجود ندارد آنها آن انرژی را به ابداعات هنری، فنی، اشکال جدید تجارت، صنعت و توسعه پارادایم جامعه و تمدن تبدیل می کنند. چنین شهر و مرکز شهری در میان اجتماعی خلاق به وجود می آید یعنی مردمی که در فضاهای شهرخلاق زندگی، کار، تعامل و... دارند مردمی خلاق هستند یعنی که از حضور در فضای شهری به دنبال آرامش و امنیت و پیشرفت و سرگرمی می باشند.

در میان این تغییرات خلاقانه در شهرها و اقتصاد وابسته به شهر انگاره باز کاربست همساز به شکل بسیار گسترده ای در شهرها جای خود را باز کرده و به موضوع مهمی برای تحقیق و بررسی توسط سازمانهای مختلف شده است. مثلا سازمان میراث اقدام به انتشار بیانیه های مختلف در زمینه بازکاربست همساز از محیط های تاریخی کرد. به بیان دیگر کشورها برای پیشرفت هرچه بیشتر با مفهوم خلاقیت اقدام به توسعه مجدد و تطبیق پذیر از بافتهای تاریخی خود کرده اند.

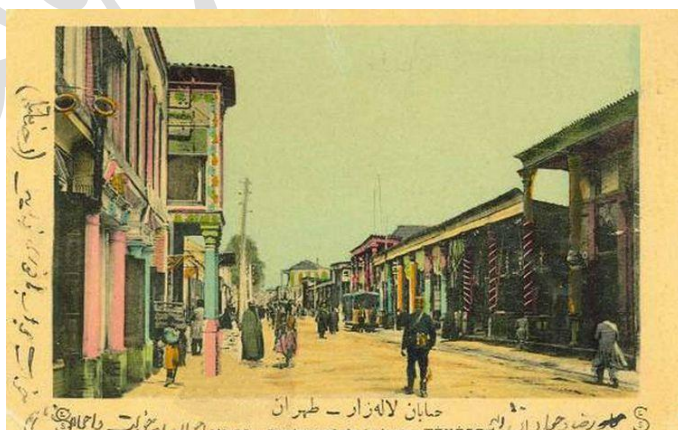
خیابان لاله زار تهران از دیرباز محور گردشگری در شهر تهران و به عنوان پایتخت قاجاریه بوده است. جود ساختمانهایی با عملکرد فرهنگی و تفریحی همچون تماشاخانه ها و تئاترها نیز همسو با کارکرد غالب تفریحی و گردشگری آن سالیان متمادی تقویت کننده شخصیت و هویت فضایی این خیابان بوده است. این خیابان با تجهیز شدن به تأسیسات جدید شهری و آراسته شدن با سبک های جدید معماری و فراهم آوردن مکانی نو، دروازه ای به غرب و ویتترین نمایش نوآوری و خلاقیت شد. نمودهای زندگی مدرن شهری مانند پارک و باغ وحش که مفهوم اوقات فراغت را به گونه ای نو مطرح می کردند، در آن ایجاد شدند. این مضامین در گذشته یکی خلاقانه ترین راهکارها جهت جذب جمعیت شده همچنین وجود تجهیزات نوین مثل چراغ گاز و واگن اسبی که جزء فناوری های روز آن دوران محسوب می گردید شباهت شکلی آن را با نمونه های اروپایی کاملتر کرده و بر اساس تعریف فلوریدا از شهر خلاق که یکی از ویژگی های آن دارا بودن سه T می باشد که عبارتند از تکنولوژی، توانایی و تحمل (انعطاف پذیری) می توان آن را به عنوان یک محور خلاق در زمان حکومت قاجار دانست.



تصویر ۱: خیابان لاله زار، جشن سال نو، حکومت ناصرالدین شاه

ماخذ: (www.shahrefarang.com)

در این خیابان بناهای باشکوه و زیبایی با کاربریهای مختلف تفریحی و گردشگری به سبک تهران و سپس در دوره های بعد به سبک پهلوی اول ساخته شد و با خط آسمان یکنواخت و نرم خود محیط جذابی را به ارمغان آورده بود طوری که هنرمندان، عکاسان و نقاشان زیادی در آن تردد می کردند و محلی بود برای نمایش آثار ادبی و هنری و تبادل نظر هنرمندان و صاحبان آثار مختلف هنری و ادبی و یا حتی مردم عادی علاقه مند در مورد نقاشی، فیلم و موسیقی و ادبیات و در کنار همه این فعالیتها اولین اجناس دارای نشان تجاری در این خیابان یافت می شد. همچنین اکثر جشنواره ها و تظاهرات و اعتراضات نیز در آن شکل می گرفت وجود این اجناس و محیط فرهنگی و هنری این خیابان سبب ایجاد چهره بین المللی برای آن شده و این خیابان را در کشورهای مختلف فرانسه و انگلستان و آمریکا به عنوان محوری مدرن معرفی کرده بود.



تصویر ۲: خیابان لاله زار، کارت پستال، دوره قاجاریه - فصل نخست حیات خیابان -

ماخذ: (www.shahrefarang.com)

لزوم به کارگیری روش بازکاربست همساز در مشاهده و بررسی نمونه های مختلف خارجی خود را به خوبی نشان می دهد. با بررسی نمونه های اجرا شده و دغدغه های کشورهای پیشرفته در زمینه حفاظت از بافتهای تاریخی و توسعه این محیطها همچنین توجه روز افزون به پارادایم پایداری و توسعه پایدار و بیا نیه های مختلف در زمینه حفاظت و میراث و بافتهای تاریخی می توان به این نتیجه رسید که برای قانونمند کردن این روش نیاز به راهکارهای علمی و مشخصی برای همگان خود را به خوبی نشان داده است. به طوری که در کشورهای مختلف مردم به داشته ها و میراث خود اعم از معماری و تاریخی علاقه زیادی نشان داده و حفظ و توسعه آنها را در پیشرفت اقتصادی و فرهنگی کشور خود درک کنند.

۱-۱- طرح مسئله

یکی از مهمترین دارایی هایی که موجب هویت یک کشور می شود وجود ذخیره های ارزشمند معماری و ساختمانی آن می باشد. که در ایران دهه های ۴۰ و اوایل ۵۰ و نیز پیش از آن در نقاط مختلف کشور از جمله شهر تهران به عنوان پایتخت ساخته شده اما امروزه به دلیل شرایط نامساعد فیزیکی و فرهنگی - اجتماعی و بعضا بی توجهی رها شده و نه تنها روز به روز فرسوده تر بلکه موجب می شود هویت و فرهنگ چندین و چند ساله ایران زمین بیش از پیش به فراموشی سپرده شود. ساختمانهای ارزشمند قدیمی به بها نه های مختلف قلع و قمع شده و دیگر اثری از آنها باقی نمانده تا جایی که نسل جدید مگر در کتابها از وجود چنین بناهایی آگاهی یابند و در داستانها درمورد آنها بشنوند. این مسئله امروز تا بدانجا رسیده که به عنوان یک مشکل غیر قابل حل پرونده آن بسته و به کناری گذاشته شده است. اما با نگاهی موشکافانه می توان مسائل ناشی از ساخت و سازهای جدید در محیط های تاریخی را بدین صورت برشمرد:

۱) فقدان سازوکار علمی و رویکرد دانش محور در مواجهه با ساختمان های

قدیمی در میان سازمانها و نهادهای ذی نفوذ (ارجحیت بازسازی به بازکار بست):

امروزه در شهرداری تهران ضوابط و مقررات خاصی جهت صدور پروانه وجود دارد بدین صورت که صاحب ملک اختیار تمام در تخریب و بازسازی ملک خود دارد و با مراجعه به شهرداری منطقه ای که ملک در آن واقع شده و در صورتی که آن ساختمان با توجه به معیارهای سازمان میراث جزء ساختمانهای تاریخی واجد ارزش نباشد با توجه به عرض معبر و قطعه برای سنجش میزان توانایی عبور و حضور اتوموبیل اقدام به گرفتن جواز کرده و عملیات تخریب با نصب پلاکادری با مضمون تشکر از اهالی محل برای تحمل شبانه روزی سر و صدا و مسائل جانبی ناشی از ساخت و ساز، آغاز می شود. و مالک با امید رسیدن به سود سرشار ناشی از ساخت و ساز دارایی و انرژی خود و کشور را صرف ساخت و ساز زمین خود می کند. این مسئله زمانی خیلی حاد و مهم می شود که این ملک در بافت قدیمی و مرکزی شهر باشد که در این صورت همزمان با آوار برداری از مصالح به اصطلاح کهنه و غیر قابل استفاده هویت و فرهنگ و میراث معماری کشور نیز از میان برداشته می شود. و در عوض تعدادی ساختمان جدید با ظواهر نا همگون و طرحها و ایده های به اصطلاح خلاقانه غربی و شرقی جایگزین می شود که هیچ نشانی از معماری ارزشمند تاریخی کشور ندارد.

در این میان موسسات و سازمانها نمی توانند تنها با معیارهای کیفی مانع از ساخت و سازها در بافت تاریخی شوند بلکه برای وجود مانع قدرتمندی برای محافظت از محیطهای تاریخی و مرکز شهر از مورد حمله قرار گرفتن بساز و بفروش ها نیاز به یک ساز و کار علمی که از معیارهای کیفی فرسودگی ناشی شود کاملاً محسوس است البته باید توجه داشت که به کارگیری چنین روشی باید در نقاط دیگر دنیا مورد آزمون قرار گرفته باشد تا بتوان با تطبیق آن در کشور ایران و شهر تهران نتیجه قابل قبولی از آن بدست آورد. بدین صورت که بتوان بر اساس ذخیره های ساختمانی^۱ موجود عمر مفید یک ساختمان را بدست آورد و سپس این

میزان معیاری برای صدور پروانه تخریب و ساخت مجدد گردد.

۲) عاری شدن فضاهای مرکز شهر از انعطاف پذیری، زمانوارگی و زندگی شبانگاهی و هجوم سرمایه به توسعه های جدید و نواحی پیرامونی:

همانطور که در بالا آمد امروزه یکی از سودآورترین و مطمئن ترین روش های سرمایه گذاری در کشور ساخت و ساز است. یکی از مشکلاتی که امروزه در اکثر کشورهای در حال توسعه از جمله ایران و به طور جدی تر در تهران به عنوان یک معضل بزرگ بروز کرده مسئله پراکنده رویی شهری است. ریشه اصلی این مسئله در ایران سود زیادی است که از ساخت و ساز نصیب سرمایه گذاران شده و این سود طلبی تا جایی ادامه یافته که زمین های زیادی به زیر ساخت و سازهای بی رویه رفته و مسئله زمین خواری که از اوایل انقلاب به وجود آمده بود به شکل های مختلف خود را نشان می دهد و با توجه به اختلاف شدید قیمت در قسمتهای مختلف شهر تهران ترجیح اکثر سرمایه گذاران چه در زمینه مسکن و یا کاربریهای مختلف تجاری این است که در نواحی مرکزی و جنوبی شهر نباشد تا بتوانند اجناس و خدمات خود را با بالاترین قیمت عرضه کنند. نتیجه این امر بدین سمت پیش رفته که علی رغم وجود ساخت و سازهای بیرویه در شهر که قاعدتا باید ریشه در میزان تقاضا داشته باشد، و منجر به برپا شدن ساختمانهای چند طبقه و درشت مقیاس گردیده مرکز شهر و راسته های ارزشمند شهر مملو از واحدهای ساختمانی با ذخیره های ساختمانی قابل توجهی است که به انبارها و یا ساختمانهای بدون سکنه تبدیل گردیده و یا محل خواب کارگران کارگاههای ساختمانی و صنعتی اطراف و درون شهر شده اند. و حداکثر کاری که سازمان نوسازی و بهسازی در این زمینه انجام داده تغییر کاربری بعضی از ساختمانهای مهم تاریخی به هتل و یا موزه و رستوران بوده است که این بهسازی فقط مربوط به تک بناهایی خاص در شهر بوده و گاه مورد استقبال قرار می گیرد و گاه همچنان خالی از توجه باقی می ماند. در بسیاری موارد نیز دست دولت و سازمانهای ذی ربط کوتاه شده و کاسبان محلی به دلیل نداشتن آگاهی و یا مسائل سیاسی و محلی حاضر به اعمال کوچکترین تغییر در محیط کسب خود نمی باشند. در حالی که هسته های مرکزی شهرهای ایران، به ویژه در حوزه بافت های کهن و تاریخی، که زمانی در اوج سرزندگی قرار داشتند،

اکنون رو به افول نهاده اند. سرزندگی دیرینه این عرصه های ماندگار نتیجه کنش سازنده جمعی نیاکانی بودند که نیکویی کردار و گفتار و رفتار خود را بر بناها و بافت های آبادی ها و شهرهای خود آذین بسته و متبلور نمودند. آنان به آفرینش عرصه هایی دست زده اند که در عصر خود محصوریت زمانی فضاها و مکان ها را می زدودند. اما اکنون گرد و غبار ناکارایی چنان بر آن عرصه ها فرو نشسته است که نه تنها گذشته شهر ایرانی را در پوشش خود پنهان نموده اند، بلکه حال و آینده زیبایی های شهرها را نیز خدشه دار و تهدید می کنند. این عرصه ها را سازندگی دوباره نیاز است. آن نوع سازندگی نیاز است که فراتر از کمیت های متداول مهندسی ساختمان به بار می نشیند. سازندگی کیفیت مدار متغیرها و نمایانگرهای محیطی با ابزار و اسبابی فراتر از مادیات مهندسی را باید هدف قرار داد و آنچه که آفریده شده بود را باید بازآفرینی نمود.

با تمامی این مسائل در زمانی مواجه هستیم که در نقاط مختلف دنیا الزامات اقتصادی و فرهنگی ناشی از بازگشت به قلب تاریخی شهر حس شده و حتی به این ادراک رسیده اند که مرکز شهر نیاز به بروز خلاقیت های ویژه ای دارد که متفاوت از نوع معماری های عظیم و پروژه های بزرگ پرچم دار است و جمعیت زیادی را به خود جذب می کند. این پروژه ها در خارج از بافت مرکزی شهر قرار دارد همانند مجموعه لادوفانس در فرانسه که در امتداد محور تاریخی شهر اما در خارج از آن شکل گرفته است.

این بررسی نشان می دهد که آن پروژه های بزرگ مقیاس و پارکینگ های طبقاتی لزوماً نباید در مرکز شهر باشند بلکه وجود محورهای سرزنده و با هویت با درونمایه خلاقیت و صنایع خلاق نه تنها بر مجموعه های اطراف تاثیر می گذارد بلکه خود نیز عاملی می شوند در حضور پرشور مردم. از جمله ارزشمندترین این راسته ها و مراکز تاریخی در تهران راسته لاله زار است که متأسفانه امروزه تبدیل به راسته عمده فروشی لوازم الکتریکی شده و واحدهای مسکونی در طبقه دوم آنها نیز یا خالی بوده و یا انبار این مغازه ها می باشند. و لزوم سیاستی یکپارچه و طرحی منسجم در جهت بازگرداندن هویت و چهره سابق خیابان احساس می شود.

۳) ناکارآمدی ساختمانها و محیط های تاریخی و نبود آگاهی از سود واقعی حاصل

از توسعه حفاظت مبنا در سطح یک خیابان یا بلوک :

یکی از علل مهمی که مردم و مالکان خانه ها و واحدهای تجاری ، خود اقدام به سکونت و استفاده از ملک خود نمی کنند و آن ها را رها کرده و یا واگذار کرده اند عدم کارآمدی و سازگاریشان با نیازهای روز است به طوری که نه از امکانات لازم یک واحد مسکونی برخوردارند و نه امکانات و وسایل مورد نیاز را به راحتی می توانند تهیه کنند. زیرا امروزه این بافتها مملو از کاربری های عمده فروشی و فرا محلی است که این مسئله به رها شدگی محیط دامن زده است. به کارگیری روش های خلاقانه و مرمت این بناها می تواند عامل مهمی در استفاده مجدد از این واحدها باشد. به طوری که در کنار قوانین حفاظتی و نگهداری مرمت خلاقانه و سازگاری بافت ابنیه، به تدریج جمعیت زیادی را به این محیط ها کشانده و موجب سود هی ناشی از همنشینی کاربری های مکمل و جذاب می شود بدین سبب این استفاده دوباره عاملی می شود در شکل گیری اقتصاد خلاق که می تواند بر کل محدوده و حتی اقتصاد شهر تاثیر به سزایی داشته باشد.

۴) عدم توجه به دغدغه های روز دنیا در حوزه ساخت و ساز :

یکی از مهمترین دغدغه های مهم دنیا در زمینه ساخت و ساز انگاره پایداری می باشد که خود را در معماری سبز ، معماری پایدار و ... نشان می دهد بدین معنا است که ساختمانهایی ایجاد می کنند تا کمترین میزان مصرف انرژی را داشته باشد و نه تنها از ساخت وسازه های جدید خودداری می کنند بلکه بیشترین توجه به ذخیره های ساختمانها ی موجود می باشد تا بدانجا که تمام بحثهایی، که به لزوم توجه بیشتر توسعه پایدار منجر می شود به اهمیت روزافزون ذخیره های ساختمانی به عنوان سرمایه های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ای که نباید به هدر برود معطوف می شود. (Myers and Wyatt, 2004).

برای ارائه تعریف کاربردی تری از ساختمان پایدار، اومبرتو براردی^۱ با توجه به گزارش صادر شده در خصوص پایداری سعی در تعریف یک ساختمان پایدار به عنوان زیر مجموعه ای از توسعه پایداری کند وی اشاره می کند در نظر گرفتن چندین انطباق که میتواند در طول زندگی ساختمان اتفاق بیفتد به پایداری آن منجر می شود همچنین به انگاره هایی مانند انعطاف و انطباق پذیری به عنوان اساسی ترین جنبه های یک ساختمان پایدار اشاره می کند که البته لازم است با تجهیزات جدید و امروزی نیز تکمیل گردد. چنین ساختمانی زمینه برقراری پایداری اجتماعی و اقتصادی را نیز در خود می پروراند. طراحی های سازگار با محیط می تواند نکته کلیدی و مهمی در کم کردن کاربرد زیاد از حد مصالح و منابع کشور باشد و به توسعه حفاظت مبنا به عنوان هدف اصلی منجر شود.

۲-۱ اهداف تحقیق

همانطور که از عنوان و موضوع تحقیق بر می آید اصلی ترین هدف این پژوهش عبارت است از بازطراحی یک محور شهری تاریخی به کمک اشاعه محتوای خلاق و بازکاربست همساز بناهای قدیمی با هدف احیای محور تاریخی و تقویت زمانوارگی. و با در نظر گرفتن هدف کلی تحقیق که در بالا به آن اشاره شد مجموعه ای از اهداف خرد استخراج می گردد که در ادامه به آن اشاره می شود.

۱) فهرست کردن بنا هایی با بیشترین قابلیت بازکاربست همساز با بافت تاریخی شهر تهران ، در محور تاریخی لاله زار نو با هدف تزریق کاربری ها و فعالیت های جدید و بازگرداندن این ذخیره ساختمانی به حیات خلاق شهری

۲) یافتن ابزارهای طراحی شهری خلاق به منظور به کارگیری آن در طراحی شهری

محور لاله زار نو با رویکرد بازکاربست همساز

۳) تدوین فهرستی از کارکردها و صنایع خلاق قابل تزریق در بناهای مورد بازکاربست همساز با هدف فراهم آوردن چرخه اقتصاد خلاق و احیاء محور تاریخی

۳-۱ سوالات تحقیق

با توجه به هدف کلی و اهداف خرد ذکر شده در قسمت قبل محقق در صدد پاسخگویی به سوالات زیر بر می آید:

۱) با استفاده از چه روش و ابزارهای علمی و کاربردی ای می توان فهرستی از بناهای تاریخی محور لاله زار نو را که دارای ذخیره ساختمانی قابل بازگشت به حیات خلاق شهری هستند و قابلیت بازکاربست همساز را دارند ، تهیه کرد؟

۲) چه ابزارهای طراحی ای برای رسیدن به یک محور شهری خلاق در طراحی محور شهری لاله زار نو با رویکرد بازکاربست همساز نیاز است؟

۳) برای ایجاد چرخه اقتصاد خلاق و احیاء محور تاریخی با رویکرد بازکاربست همساز چه کارکردها و صنایع خلاقی باید استفاده شود ؟

۴-۱ پیشینه تحقیق

در این تحقیق به دو بخش کلی اشاره شده است: بخش اول شامل نگاهی بر موضوع بازکاربست همساز بوده و در بخش دوم به پیشینه کلید واژه شهرخلاق می پردازد.

۴-۱-۱ بازکاربست همساز

کشمکش بین تئوری های مختلف وابسته به بازکاربست همساز یادمانها توسط آلویس ریگل^۱

در مقاله اش جمع آوری شده وی بیان می کند که اگرچه ارزش های مختلفی در یک بنای یاد بود نهفته است اما این ارزش ها با یکدیگر در کشمکش هستند که در این میان ارزش نو شدن و تاریخی بودن بیشترین کشمکش را دارند و نحوه برخورد با آن یادمان را تعیین می کنند. وی همچنین به تفکر خلاقانه حفظ بنا برای بهترین استفاده که در قرن ۱۹ توسط مدرنیست ها رواج یافت منتقد بود و معتقد بود استفاده مجدد از ساختمانها باید بخشی از حفاظت مدرن قرار گیرد. شاید بتوان پدر تئوری استفاده مجدد را کامیلو بویتو در قرن ۱۹ دانست. او را که طرفدار حفاظت مدرن ایتالیایی می دانند (Camillo Boito, Cesare Birignani, 2009). اصول نظریه حفاظت را در درک صحیح از مفهوم روح زمانه دانسته و از آنجایی که روح زمانه را در دگرذیسی می داند حفظ مفهوم و تغییر کالبد متناسب با ضرباهنگ زمانه که در عمل منجر به الحاق بخش های تازه به منظور باززنده سازی آن بنا و دمیدن محتوای جدید در کالبد قدیم می شود استقبال می کند (سهند لطفی، ۱۳۹۰). تفکرات وی در تعیین چارچوب حفاظتی ایتالیا و اروپا تاثیر به سزایی گذاشت وی که مفهوم استفاده مجدد را در قالب تئوری بیان کرده بود و با دسته بندی انواع ساختمانها برای آن ۳ روش اجرا نیز پیشنهاد داد:

(۱) ترمیم باستان شناسانه

(۲) ترمیم برپایه ایجاد منظره زیبا

(۳) ترمیم معمارانه

تا قرن ۱۹ موضوع میراث محدود به ساختمانهای قدیمی قرون وسطی ای بود. اما بعد از جنگ جهانی دوم و خرابی های ناشی از آن و یا به طور دقیق تر پس از دوره نوسازی آگاهی ها درباره ارزش ساختمانهای دوره های دیگر افزایش یافت و گونه شناسی ساختمانها به سه دسته ساختمانهای بومی و صنعتی و یا حتی شهرهای کاملاً تاریخی تفکیک شد در این دوران بود که گرایش به بازکاربست همساز این بار به عنوان یک روش محافظت طرفداران زیادی در میان معماران و شهرسازان پیدا کرد طوری که به عنوان یکی از تکنیکهای خلاقانه معماری در دوران پس از نوسازی که نگاه آن به حفاظت نیز بوده به شمار آمد.

در سال ۱۹۶۴ منشور ونیز^۱ تلویحا به آن اشاره کرده و از آن به عنوان روش مفید برای حفاظت نام برد. در این منشور آمده که حفاظت از یادمانها همیشه با این مزیت که می توان آنها را برای بعضی اهداف اجتماعی آماده کرد عجین شده است. در طی نیمه اول قرن بیستم این روش توسط معماران زیادی به عنوان یک روش جذاب و خلاقانه به کار برده شد از سال ۱۹۷۰ باز کاربست همساز به عنوان یک موضوع کلیدی برای انواع کنفرانسها تبدیل شد و مبانی نظری این روش کم کم شکل گرفت با گذر به ۱۹۸۰ میلادی، چهره دیگری از توسعه شهری رخ می نمایاند. در پی انتشار گزارش های نگران کننده ای از وضعیت بی ثبات و رو به افول اقتصادی هسته های مرکزی شهرها که به عبارتی به معنای تهی شدن بخش های داخلی شهر از کارکردهای قبلی خود بود تلاشی در جهت احیا عملکردی این بخش ها آغاز شد. این رکود که شامل متروک و رها شدگی بسیاری از هسته های شهری نیز می شد عمدتا ریشه در به هم خوردن تعادل کلاسیک فعالیت های اقتصادی و صنعتی در مقیاس جهانی دارد.

در ابتدا به دلیل خالی شدن مرکز شهر و از جمله سایتهای بزرگ کارخانه های متروک و منتقل شده نقطه هدف باز کاربست همساز که دیگر تبدیل به یک روش شده بود، قرار گرفتند و این سایتها تبدیل به فضاهای عمومی شدند که جمعیت زیادی را به خود جذب می کردند. سپس نبود جمعیت ساکن در شب و وجود تعداد زیادی واحدهای تجاری و مسکونی خالی که موجب نا امنی و فرسودگی بافتهای مرکزی شهر شده بود به عنوان سرفصلی نگران کننده در برنامه ریزی های کشورهای مختلف گردید .

در دهه ۱۹۸۰ و انتشار گزارش برانتلند در سال ۱۹۸۷ محیط زیست به صورت سرفصلی از نگاه تلفیقی و یکپارچه نگر مرمت و حفاظت شهری در آمد. به عنوان مثال سازمان میراث انگلیس کارهای حفاظت از محیط های تاریخی را به عنوان سرمایه گذاری ای در جهت پایداری برنامه ریزی می کرد (English Heritage, 1999). اولین قدمها به سمت یک محیط زیست ساخته شده پایدارتر با تشخیص تدریجی بخش خصوصی از ارزش ساختمانهای غیر قابل استفاده واضح و آشکار می شود (Coupland, 1997 1997; Walljes and Ball,). که این آگاهی

بخشی مربوط به هزینه و همچنین بخشی مربوط به جنبش میراث مینا به سمت استفاده مجدد می باشد. که نتیجه این توجه با تغییرالگوی سرمایه گذاری که اولین بار در دهه ۱۹۸۰ نوشته شد همراه گردید (Kendall, 1999). در سال ۱۹۹۹ در منشور نهایی بورا^۱ برای اولین بار واژه انطباق مطرح شد و راهکارهای روش استفاده مجدد بیان گردید در این منشور تعریف مشخصی از تغییر و الحاق به عنوان دو جزء وابسته به بازکاربست همساز ارائه گردید و به لزوم استفاده از این روش بیش از پیش تاکید شد. طبق تعریف این منشور:

انطباق: به معنای هماهنگ بودن با زمینه است و تنها در صورتی جایز است که کمترین تاثیر را بر بافت بگذارد.

تغییر: تغییر ممکن است برای حفظ ارزش های یک مکان باشد اما در صورتی که موجب کاستن از ارزش مکان شود ناجایز است و باید هرچه سریعتر به حالت اول بازگردانده شود.

در سال ۲۰۰۰ سازمان میراث طی بیانیه ای اقدام به تعریف دقیق واژه بازکاربست همساز کرده و مستقیماً بیان داشته که آنچه استفاده مجدد را به عنوان روشی برای انطباق با بافت تاریخی و میراثی ما پر اهمیت می کند تنها برای بازآفرینی ساختمانهای بزرگ با هزینه ها و الحاقات وسیع نیست بلکه روش مهم و قابل توجهی برای ساختمانهای کوچکتر و با تعداد بیشتر می باشد هرچند گاهی سازه های خاص و با کاربریهای قابل توجه باز پیرایی شده ، با این روش نیز مشاهده می گردد (Peter A. Bullen, 2007). در این گزارش سازمان میراث تلویحا به لزوم کاربرد این روش در سطح بافت و کل محیط های تاریخی اشاره می کند. و نسر^۲ در سال ۲۰۰۳ به لزوم توسعه پایدار در ساخت وساز اشاره کرده و از ساختمانهای بلند مرتبه انتقاد میکند. در سال ۲۰۰۵ نیز در یادنامه وین از تغییرات و طرح های توسعه جدید نام برده و در مورد الحاق^۳ بخشهای جدید معماری با اصول انطباق تاکید مضاعفی ابراز می دارد.

در سال ۲۰۰۶ سازمان میراث انگلستان با انتشار روش ابزاری برای یک تمرین خوب

بازآفرینی تحت عنوان میراث کار می‌کند به لزوم استفاده از روش استفاده مجدد در محیط‌های تاریخی تاکید می‌کند در این بیانیه آمده: اکنون که بازآفرینی و نوسازی شهر و مراکز شهری با یکدیگر قدم بر می‌دارند یکپارچگی ساختمانهای تاریخی و فضاهای شهری نقش مهم و موفقیتی به عنوان چشم انداز اصلی بازآفرینی و در ساختن مزایای قابل توجه برای اقتصاد و جامعه محلی دارد. در همین دهه سازمان میراث در بیانیه قدرت یک مکان به آینده محیط‌های تاریخی اشاره کرده "آینده برای محیط‌های تاریخی امن نیست و مکان‌ها مانند انسانها به تحول و رشد و واکنش احتیاج دارند. در این بیانیه به پویایی بافت تاریخی اشاره شده است" (English Heritage, 1999).

از سالهای ۲۰۰۶ به بعد که پژوهش‌ها به سمت تدقیق مسیر بازکاربست همساز به سوی توسعه پایدار قدم بر می‌دارند تعریف بازکاربست همساز بدین صورت تکمیل می‌شود: بازکاربست همساز راهبردهایی کامل برای اصلاح ویژگی‌های زیست محیطی و ارتقاء وضعیت مالی و ویژگی‌های اجتماعی یک ساختمان می‌باشد (Langston et al, 2007).

از سال ۲۰۰۸ به بعد در پی بررسی محققان بر لزوم ارائه روشی علمی برای توجیه پذیری طرح‌های بازکاربست همساز از دیدگاه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ توجه اکثر محققان بر ذخیره ساختمانی بیشتر شده. به عنوان مثال لنگستون^۲ برای اولین بار به کمک پارامترهای قابل اندازه‌گیری طول عمر مفید یک ساختمان را اندازه‌گیری کرده و راه حل علمی تری برای تصمیم‌گیری در مورد آینده آن ساختمان در اختیار تصمیم‌گیران قرار داد.

پس از اینکه روش بازکاربست همساز جایگاه خود را در میان طراحان و سرمایه‌گذاران باز کرد و دامنه عمل آن گسترده تر شد و از سایتهای نظامی و صنعتی گرفته تا واحدهای مسکونی و کلیساها را در بر می‌گرفت محققان و متخصصان بیشتری بر ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی که به همراه این روش و در نمونه موردی‌های مختلف پدیدار می‌شود، تحقیق کرده‌اند تا بتوانند از آن یک مدل مفهومی قابل استفاده ارائه دهند. و در این زمان روش استفاده مجدد به کمک انگاره‌های دیگر شهرسازی و معماری از جمله بازکاربست پایدار

^۱Heritage Works

^۲Langston

و بازکاربست سبز و در نهایت توسعه حفاظت مبنا در شهرسازی و معماری آمده است. که این روند تا به امروز نیز وجود دارد. در سال ۲۰۱۳ سازمان میراث در سری بیانیه های میراث کار می کند به ارائه تعریف امروزی و راهکارهای پیشنهادی و نمونه موردی های مختلف در این زمینه می پردازد. جدول زیر خلاصه ای از مبانی نظری مربوط به بازکاربست همساز و روش تحقیق آن می باشد:

جدول ۱: خلاصه ای از پیشینه تحقیق بازکاربست همساز - ماخذ: نگارنده

محقق	هدف تحقیق	روش تحقیق
Dolnick and Davidson, (1999)	تعریف: بازپیرایی یا نوسازی ساختمانها یا سازه های موجود برای هر کاربردی به غیر از کاربری موجود.	
English Heritage, (2000)	تعریف: فرایندی که تا حد ممکن به نگهداری ساختمانهای موجود می پردازد در حالی که سعی در به روز کردن امکانات آن با استانداردهای روز ساخت وساز و نیازهای استفاده کننده دارد.	
DEH, (2004)	تعریف: فرایندی که موارد غیر قابل استفاده و غیر مفید را در یک ساختمان به عوامل مفید و جدید که برای انتخاب اهداف مختلف مورد استفاده باشد تغییر می دهد.	
Michael F. Hein MS,(2004)	تحلیل چالش های فیزیکی و سازه ای و ساختاری درگذار از بازسازی کامل به بازکاربست همساز در چهار نمونه موفق موزه ارسی پاریس، موزه تیت لندن، آلتز هوف مونیخ و هتل ماریتیم .	با مشاهده دقیق دو نمونه موفق موزه ارسی و تیت و دو هتل در آلمان مبنایی برای سنجش موفقیت پروژه های استفاده مجدد به وجود آمده که دانش آموزان با درک آن از نزدیک به شناختی از ویژگی های سازه ای اینگونه پروژه ها می رسند.
Robert Shipley et al,(2006)	ارائه چهارچوبی جهت مزایای استفاده مجدد از سایت های بزرگ و هزینه بردار جهت متقاعد کردن سرمایه گذاران و بانکدارها برای سرمایه گذاری.	بررسی ۱۳۲ پروژه استفاده مجدد موفق درمقایسه با هزینه های ساخت مجدد آن و مصاحبه با توسعه دهندگان و طبقه بندی دلایل موفقیت این پروژه ها در ۴ دسته.
Peter A. Bullen,(2007)	سنجش نظرات صاحبان املاک به منظور بررسی میزان تحقق پذیری استفاده مجدد تطبیق پذیر از ساختمانهای تجاری با این نتیجه که استفاده مجدد یک نقطه کلیدی	مصاحبه با صاحبان املاک و بررسی دیدگاه آنها در باره مبانی نظری استفاده مجدد از ساختمانهای تجاری درزمینه پایداری.

روش تحقیق	هدف تحقیق	محقق
	پایداری است.	
پرسش از تصمیم سازان و تحلیل پرسش ها به کمک نرم افزار QSR Nvivo.	تحقیق بر روی نظرات تصمیم سازان می باشد که به دو گروه دسته بندی شده اند: متخصصان و سازمانها که در میان ۴ گزینه استفاده مجدد، بازسازی، جابه جایی در یک سایت جدید و برپایی مجدد با همان شکل و کاربری در جای دیگر، با سوالاتی از جمله میزان استقبال سرمایه گذاران و هزینه ها و میزان پایداری ساختمان موجود و مصالح بررسی شد.	Peter A. Bullen, Peter E.D. Love,(2008)

ادامه جدول ۱

روش تحقیق	هدف تحقیق	محقق
به کار گیری مدل ARP برای محاسبه پتانسیل باز کاربست همساز و نرم افزار Sindex برای محاسبه میزان پایداری ناشی از این روش در مرکز خرید هنگ کنگ.	سنجش میزان پتانسیل بازکاربست همساز بر اساس پارامترهای فرسودگی و نتیجه آن بر پارامترهای مالی و زیست محیطی واجتماعی ای که همراه با مفهوم بازکاربست همساز در مرکز خرید هنگ کنگ بروز می یابد	Langston t e al,(2008)
به کمک روش ARP پتانسیل استفاده مجدد هر کاربری اندازه گیری و به کمک نرم افزار (PERT) Program Evaluation and Review Technique دامنه فرسودگی معمول هر کاربری اندازه گیری شده است.	این تحقیق بر آن شده که راهکارهایی در جهت شناخت عمیق تری از زوایای مختلف روش ARP ارائه دهد، ۱۰ نوع کاربری در این تحقیق به کمک مدل ARP بر اساس میزان پتانسیل برای استفاده مجدد دسته بندی شده اند.	Craig Langston, (2009)
این تحقیق به صورت تجربی انجام شد و نتیجه آن تغییر نگاه به ساختمان و صنعت ساخت و ساز بود بدین سمت که به ذخیره های ساختمانی به عنوان سرمایه نگاه کنیم.	بررسی مواردی که در بازکاربست همساز یک ساختمان به سوی یک ذخیره ساختمانی پایدار تاثیر گذاشته است.	Peter Bullen and Peter Love,(2009)
استخراج ویژگی های قابل مشاهده و مصاحبه دفاتر تجاری و اداری و دسته بندی آنها در معیارهای مشخص شده استفاده مجدد و بررسی رابطه آنها و با روش استفاده مجدد توسط نرم افزار SPSS.	بررسی میزان تاثیر ویژگی های یک ساختمان بر بازکاربست همساز آن ساختمان.	Sara J. Wilkinson and Kimberley James,Richard Reed,(2010)

ارائه چهارچوبی مفهومی در کاربرد روش استفاده مجدد در رسیدن به پایداری.	جمع آوری مبانی پایداری در زمینه بازکاربست همساز بر اساس تحقیق های پیشین و مطرح کردن آنها به صورت پرسش از متخصصان چند پروژه موفق و دسته بندی پاسخ ها بر اساس زمینه های پایداری.	Esther H.K. Yung, Edwin H.W. Chan,(2011)
هدف از این تحقیق ایجاد یک نمای کلی برای ابزار اندازه گیری استفاده مجدد به سوی یک طراحی جدید مخصوصا در بافت تاریخی است.	در سه مرحله تحلیل کیفی نمونه های موفق و تطبیق با معیارهای کمی موجود از مبانی نظری پیشین، و استفاده از این معیارها در مدل ARP و در مرحله آخر استفاده از مدل adaptSTAR به منظور ارزش گذاری معیارهای مختلف در پروژه موردنظر.	Sheila Conejos, Craig Langston, Jim Smith,(2011)

نتایج زیر از جدول بالا حاصل می شود:

- ۱-روش بازکاربست همساز در ابتدا یعنی قبل از ورود به هزاره دوم میلادی تنها به عنوان یک روشی برای بازپیرایی و باززنده سازی استفاده می شده و سپس با ورود به هزاره دوم میلادی در خدمت تئوری های دیگر در آمده و در این زمان لزوم توجه جز نگرتر به این مقوله حس شده و محققان موفق به کشف راهکارهای عملی تری در اجرای این روش برآمدند.
- ۲-این مقوله آمیخته ای از مباحث عملی و تئوری می باشد که با تجارب موفق رشد کرده و کامل می شود.
- ۳- مدل های مفهومی ریشه در تحقیق و تفحص در نمونه های موفق و تجارب محققان و دست اندکاران اجرایی دارد که به کمک تئوری ها اندازه گیری می گردد.

۲-۵-۱ بررسی شهر خلاق

امروزه واژه شهر خلاق به صورت متنوع وسیعی به کار رفته است. در یک مفهوم شهر های خلاق، شهرهایی هستند که قادرند راه حل های جدیدی برای مشکلات روزمره شان ارائه دهند. مفهوم دیگر شهرهای خلاق بر تولیدات فرهنگی متمرکز است؛ یعنی تولید کالاها و خدمات فرهنگی با فعالیت هایی در ارتباط قرار می گیرند که آن مکان مرکز خلاقیت به حساب می آید. بر اساس گزارشی که فلوریدا در روزنامه نیویورک تایمز در تفسیر شهر نیویورک آورده است تحت عنوان "مردم یک شهر همان کسانی هستند که می توانند یک شهر را بسازند". شهر

نیویورک یک قطب خلاق محسوب می گردد. که این تفسیر به دلیل تعداد زیادی از کارگران خلاق است که به طراحی مناطق فرهنگی که ترکیبی از گالری ها و مراکز ضبط و پخش موسیقی و فیلم و تئاتر و اختلاط کاربری ها و نواحی زندگی - کار - بازی هستند، پرداخته اند (Indergaard, 2012).

در یک شهر خلاق وجود فضاهای عمومی به ارزش آن شهر می افزاید و در آن ارتباطات و تجارت یک شهر خلاق پایدار نیز می باشد. مبنای این نظریه را مشکل شدید نا امنی در مراکز شهرهای صنعتی پس از انتقال صنعت به کشورهایمانند چین و .. وجود سایت‌های کارگاهی و زمین های بایر خود را نشان داده و موجب نگرانی شدید دولت ها از جمله دولت انگلستان شده است از این رو مفهوم شهر خلاق را به خوبی در کشور خود بسط داده اند.

نظریه پرداز دیگر چارلز لندری است که به لزوم ارتباطات اجتماعی و فرهنگ در شهر توجه می کند و شهر خلاق را متشکل از راسته های زیست پذیری می داند که در آن ارتباطات اجتماعی و فرهنگ عامه نقش بسیار مهمی ایفا می کند. واژه شهر خلاق اولین بار در سال ۱۹۸۰ یعنی زمانی که اروپا از نظر اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی دچار تغییر شگرفی شده بود مطرح شد (Landry, 2002). و این واژه برای برون رفت از اوضاع بد اقتصادی مطرح شد و در نهایت این تغییر بر روی شهرهای دنیا اثر گذاشته و آنها را به سمت جهانی شدن سوق داد و در این زمان هر شهری به ارتقاء توانایی های خود در زمینه اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی مبادرت ورزیده اند. در دهه های اخیر با پیشرفت کشورهایمانند چین و هند و کشورهای عربی از نظر اقتصادی و تولید محصولات فرهنگی کشورهای جهان با فرهنگهای بزرگ آشنا شدند و سعی در یافتن ریشه های فرهنگی خود کردند.

در سال ۱۹۸۱ تحقیقی در باره شهر خلاق و اقتصاد فرهنگی درباره ارتباط خلاقیت اقتصادی از طریق فرهنگ بحث می کند و کم کم محققان متوجه می شوند که شرایط شهرها به سمتی رفته که مردم با خود می اندیشند که کجا می خواهند بروند کجا می خواهند زندگی کنند و کجا تفریح کنند. بر این اساس شهرها یاد گرفتند که به شدت هم محلی باشند و هم جهانی. در ایده شهر خلاق نظر بر این است که مرکز شهر محل طبیعی برای انواع فعالیت ها می باشد (Charles Landry, 2009, p:6) در یک شهر خلاق وجود فضاهای عمومی به ارزش آن شهر

می افزاید و در آن ارتباطات و تجارت یک شهر خلاق پایدار نیز می باشد. مبنای این نظریه را مشکل شدید نا امنی در مراکز شهرهای صنعتی پس از انتقال صنعت به کشورهایمانند چین و .. و وجود سایتهای کارگاهی و زمین های بایر خود را نشان داده و موجب نگرانی شدید دولت ها از جمله دولت انگلستان که مفهوم شهر خلاق را به خوبی در کشور خود بسط داده اند شده است. واژه صنایع خلاق اولین بار توسط دولت انگلستان در سال ۱۹۹۷ تحت نظر سازمان کار جدید مطرح شده و پس از آن واژه اقتصاد فرهنگی توسط شورای مادرشهر معرفی گردید تا بتواند کم و بیش همان فعالیت ها را انجام دهد در این زمان دولت ها به میزان بالای اهمیت اقتصاد فرهنگی پی برده. در سال ۲۰۰۳ هابز^۱ و همکاران واژه اقتصاد شبانه را مطرح کرده و به لزوم استفاده از تئورها و مراکز فرهنگی در این مناطق اشاره کرد. و مرکز انتشار این کشور اعلام در تا سال ۲۰۰۴ تعداد بسیاری مقاله در زمینه مرکز شهر و در ساعات آخر شب چاپ شده است و در سال ۲۰۰۶ بحثهای فرهنگی جایگاه ویژه ای یافته و تجربیات دولتها نشان داده تنها یک جمعیت فرهنگ مدار فرق میان فرهنگ و سرگرمی را متوجه شده و دولتها برای پر رونق شدن هرچه بیشتر مراکز شهری به تدوین سیاستهایی برای جذب جمعیت فرهنگی کشور به این مراکز نمودند.

جدول ۲: خلاصه ای از پیشینه تحقیق شهر خلاق - ماخذ: نگارنده

محقق	هدف تحقیق	روش تحقیق
Marion Roberts,(2006)	بررسی نا امنی مرکز شهر انگلیس و دلایل آن پرداخته و ارائه راهکارهایی در جهت رفع این مشکل. از جمله جذب جمعیت فرهنگ مدار.	بررسی سیاستهای دولت و برنامه هایی که از سال ۲۰۰۰ اجرا کرده و مشاهده و بررسی راهکارهای اجرایی و محلی
Helene Yi Bei Huang Geoffrey Wall, Clare J. A. Mitchell,(2007)	بررسی میزان تاثیر سیاستهای در بهای باز اقتصادی بر توسعه شهر توریستی کوچکی در کنار آب.	جمع آوری اطلاعات حاصل از سرمایه گذاری در بخش صنعت و توریسم ومبانی گذشته وروزنامه ها و سران دولت.و تحلیل پاسخ ها
Jo Foord,(2008)	یافتن سیاستهای اصلی به کار گرفته در صنایع خلاق مانند: میراث ، نشانه سازی شهری ، زیرساختها ، بازآفرینی ، توریسم و ...	تهیه پرسش نامه و مشاهده دقیق و تحلیل کیفی

روش تحقیق	هدف تحقیق	محقق
تهیه پرسشنامه و تحلیل کیفی پاسخ ها	بررسی صنایع فرهنگی و تاثیر آن در حوزه اجتماعی ،اقتصادی ،سیاسی ، از دیدگاه مردم و حکومت و یافتن راهبرد های اجرایی.	Andy C. Pratt,(2009)
توصیفی - تحلیلی	معرفی مدل قطب های نوآوری در فرایند بازآفرینی خلاق در زمین ها ی کارگاهی مراکز شهری که پتانسیل بالایی برای نوآوری و خلاقیت دارند.	Inês Vilhena da Cunha and Catarina Selada,(2009)
تحقیق کیفی ساختار یک شهر خلاق و سپس ساختار شهر مونترال بر اساس تحلیل های قبلی	تفسیر فرایند خلاقیت یک شهر خلاق در سه لایه ۱- سطح زیرین شامل اشخاص خاص ۲-سطح بالایی شامل تجارخانه ها و موسسات ۳-سطح میانی مردم جامعه و ارزیابی شهر مونترال بر اساس آن.	Patrick Cohendet,David Grandadam& Laurent Simon,(2010)
بررسی اسناد و مدارک و قوانین سازمانهای مختلف	دسته بندی مضامین صنایع خلاق و تاثیر آن در اقتصاد کشورهای مختلف.	Terry Flew & Stuart Cunningham,(2010)

ادامه جدول ۲

روش تحقیق	هدف تحقیق	محقق
جمع آوری اطلاعات از طریق مصاحبه با رهبران سازمانهای محلی،شهرداری و اعضای سازمان NPO و طریق مشاهده عمیق و تحلیل کیفی.	با محاسبه میزان سود حاصل از سرمایه گذاری خلاقانه در بخش های مختلف شهر ژاپن در سالهای ۲۰۰۲ تا افول اقتصادی ۲۰۰۸ به بررسی دلایل تغییر اقتصاد ژاپن در این دوران می پردازد.	Hideaki Sasajima,(2012)
مشاهده عمیق و مصاحبه	معرفی شهر فن که بعنوان یکی از شاخه های شهر خلاق در منطقه شرق لندن و دسته بندی ویژگیهای	Jo Foord,(2013)
توصیفی - تحلیلی	بررسی زمینه های مختلف اقتصاد خلاق به عنوان یکی از مهمترین اجزای شهر خلاق .	Andy C. Pratt, Thomas A Hutton,(2013)

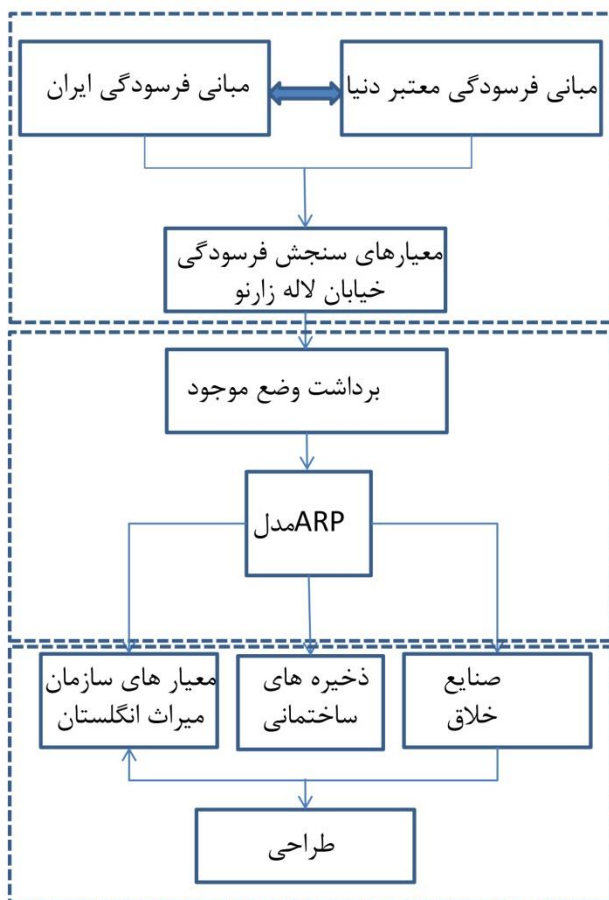
جدول ۳: خلاصه ای از پیشینه تحقیق شهر خلاق - ماخذ: نگارنده

پژوهشگر	عنوان پژوهش	محورهای پژوهش
سارا دادپور (۱۳۸۸)	پایان نامه: آفرینش مکان های جاذب طبقه خلاق به کمک طراحی شهری، نمونه موردی: راهنمای طراحی برای شهر تهران	- طراحی شهر تهران به عنوان شهر خلاق - تاکید بر قشر تحصیل کرده به عنوان طبقه خلاق - ارائه اسناد مکان محور طراحی شهری خلاق
علی ربانی خوراسگانی رسول ربانی خوراسگانی احمد موذنی (۱۳۹۰)	مقاله: بررسی نقش تنوع اجتماعی در ایجاد شهرهای خلاق و نوآور (مورد مطالعه: شهر اصفهان)	- تحلیل بحثهای مفهومی میان گروههای اجتماعی مختلف - معرفی شهر اصفهان به عنوان مهاجر پذیر ترین شهر - معادل قرار دادن میزان مهاجر پذیری شهر با میزان حرکت به سمت خلاقیت
حمید آقارضا (۱۳۸۶)	پایان نامه: رویکرد مکان محور در باززنده سازی بافتهای ارزشمند تاریخی، نمونه موردی: تهیه چهار چوب طراحی شهری بافت تاریخی بوشهر	- رویکرد طراحی بافت تاریخی بوشهر به عنوان مکان شهری - جذب ساکنان قدیمی به بافت به کمک طراحی مکان محور
میرنجف موسوی (۱۳۹۳)	مقاله: رتبه بندی محلات شهر سردشت از نظر حرکت به سوی خلاقیت با تاکید بر تحقق شهر خلاق با استفاده از تاپسیس و ANP	- بررسی مولفه های شهر خلاق در محلات شهر سردشت - در نظر گرفتن ۲۰ شاخص به عنوان مثال میزان خدمات فرهنگی به عنوان شاخص های شهر خلاق
محمد ابراهیم فروزانی (۱۳۹۰)	پایان نامه: محورها و راهبردهای برنامه ریزی ناحیه مرکزی شهر با هدف توسعه مرکز خلاق و قطب نوآورینمونه موردی: مرکز شهر بوشهر	- در نظر گرفتن مرکز شهر بوشهر بعنوان قطب خلاق در برنامه ریزی شهری - ارائه راهبردهای برنامه ریزی شهری - به کارگیری مدل قطب رشد در برنامه ریزی مرکز شهر

پژوهشگر	عنوان پژوهش	محورهای پژوهش
حسین کلانتری خلیل آبادی عارف آقا صفری (۱۳۸۷)	مقاله: راهبردهای احیای بافت تاریخی شهر اردکان با استفاده از تکنیک AHP	- بررسی مشکلات بافت تاریخی اردکان با تحلیل سلسله مراتبی - اولویت بندی مشکلات بافت تاریخی شهر اردکان و عدم مدیریت مناسب در اولویت اول
اعظم السادات رضویزاده (۱۳۸۶)	پایان نامه: راهنمای طراحی شهری (Brownfields) در بافتهای مسئله دارو تاریخی شهری، نمونه موردی: بافت مرکزی، تاریخی کاشان	- ارائه اسناد طراحی شهری بافت تاریخی - استفاده از زمینهای خالی داخل شهر در جهت سرزندگی - ارائه راهنمای طراحی شهری در جهت تزریق کاربری جاذب
اسماعیل قادری افسانه زمانی مقدم (۱۳۹۱)	مقاله: تدوین راهبردهای اجتماعی، مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافتهای تاریخی. مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران	- بررسی عوامل اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی در میزان حضور مردم در مناطق بافت تاریخی - ارائه راهبردهایی جهت حضور همه مردم به بافت تاریخی - طبقه بندی عوامل مختلف موثر بر حضور مردم

۶-۱ روش تحقیق

همانطور که در تصویر شماره ۳ دیده می شود، این تحقیق در سه مرحله و به سه روش مختلف انجام می شود: در مرحله اول با مقایسه تطبیقی ادبیات نظری فرسودگی در ایران و جهان معیار های فرسودگی پروژه استخراج می شود تا بتوان از آن در کمی کردن میزان قابلیت بازکار بست همساز محدوده استفاده کرد. در گردآوری معیارهای ادبیات فرسودگی دنیا به کمک مطالعه دقیق و بررسی پروژه های عملی موفق در سرتاسر دنیا و دستیابی به معیارهایی که تا کنون آزمون شده و نتیجه مطلوبی نیز به همراه داشته است شاخص های فرسودگی استخراج شده و این شاخص ها با کمک روش تحلیل محتوا با شرایط ایران بومی می شود. و در نهایت با تشکیل الگوریتم قابلیت بازکار بست همساز شدن درصد موفقیت پروژه بدست آمده و سنجه ای برای مراحل بعدی تحقیق می گردد.



مقایسه تطبیقی

مشاهده دقیق و مدل
(پتانسیل استفاده مجدد و ARP
تطبیق پذیر) برای سنجش
امکان پذیری طرح

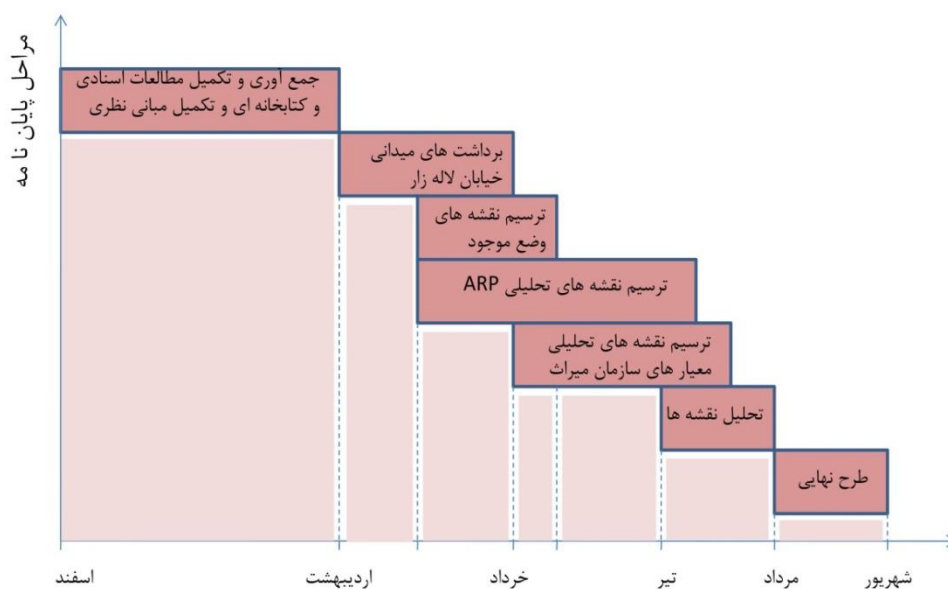
روش تحلیلی - توصیفی

تصویر ۳: دیاگرام روش تحقیق



نقشه ۱: محدوده خیابان لاله زار

۱-۷ مراحل تحقیق



تصویر ۴- ترتیب زمانی مراحل پژوهش

۱-۸ روش گردآوری اطلاعات

۱- مطالعات اسنادی و کتابخانه ای: برای بدست آوردن ادبیات موضوعی تحقیق و امکان تحلیل و مقایسه به کمک اسناد معتبر دنیا مانند منشور های مختلف منتشر شده در زمینه حفاظت و مرمت تاریخی و بیانیه های قابل استنادی که توسط کشورهای مختلف منتشر می شود همانند بیانیه های سازمان میراث انگلستان که در زمینه حفاظت و استفاده مجدد پروژه های عملی زیادی را ارائه کردند و از تجربیات جهانی بهره جسته شده است.

۲- روش مشاهده میدانی: برای بدست آوردن نقشه های شناخت و تحلیلی ذکر شده در قسمتهای مختلف پروژه نیاز به برداشت های میدانی دقیقی می باشد که به کمک بررسی خیابان لاله زار صورت می گیرد.

فصل دوم

منابع کارشناسی ارشد

مبانی نظری

۱-۲ مقدمه

"جهانی که بتواند به طور متداوم در مقابل پس زمینه ای از آثار ارزشمند بر جای مانده تغییر یابد، جهانی است که در آن انسان می تواند نشانه ای از خود را در کنار نشانه های تاریخ بر جای گذارد" (کوپن لینچ). با دقت در این چند جمله مفاهیم مختلفی به ذهن فرد متبادر می شود و آن مفاهیم چیزی جز حفاظت و پیشرفت و توسعه توامان با اشاره ضمنی به نوآوری و ابتکار نمی باشد. در واقع در این بیانیه تشویق در به کارگیری خلاقیت در یک شهر به منظور بالا بردن توانایی تغییر و به منظور استفاده از نشانه های درخور برای نائل آمدن به هدف حفظ هویت و تاریخ مدنی و معماری یک کشور، شده است.

انگاره های مختلفی در طول تاریخ به امید بهتر شدن زندگی انسانها بروز یافته اند و سعی در پیمودن مسیر اجرا نموده اند. رسیدن به مرتبه عمل و اجرا شدن با بهره گیری از تجربه امکان پذیر می گشت، تجربه هایی که در بردارنده ی روشهای مختلفی می باشند و در طول زمان از دل انگاره های معاصر استخراج می گردند. در این پژوهش در مورد دو نگره شهر خلاق و حفاظت شهری که مسیر پرپیچ و خمی را در گرماگرم تغییر و تحول، در دوره های مختلف پیموده اند، بحث می کنیم . در این میان بازکاربست همساز روشی است که نه تنها یکی از ارکان اصلی حفاظت شهری می باشد، بلکه به عنوان روشی کارآمد در دیگر نگره ها جایگاه ویژه ای پیدا کرده است که امروزه در توسعه های پایدار شهری نقش موثری را در حفاظت از منابع ارزشمند ایفا می کند.

همزمان با رشد نگره بازکاربست همساز در توسعه های حفاظت مبنای مفهوم شهر خلاق نیز

با ارائه راهکارهایی مانند جایگزینی اقتصاد خلاق و بهره‌وری از صنایع خلاق در سایه بهره‌وری از فرهنگ و حفاظت شهری رویکرد جامع و یکپارچه‌ای را به وجود آورده که ملاک عمل در قرن حاضر گشته است. محل تلاقی این دو انگاره مرکز تاریخی شهر می‌باشد که امروزه نقش موثری در توسعه ایفا کرده و به توانمندسازی اقتصاد کشورها کمک شایان توجهی نموده است.

۲-۲ مفهوم شهر خلاق

چکیده شهر خلاق مفهومی است که با وارد کردن مولفه خلاقیت در طراحی، برنامه‌ریزی و مدیریت شهر، راهی جدید برای تمام افراد جامعه یافته تا با حضور پر رنگ در عرصه‌های همگانی شهر ضمن ارتقا احساس رضایتمندی و مشارکت مدنی در کیفیت بخشی به ابعاد مختلف فضای شهری، پاسخی به نیازهای متعالی انسان همچون خودشکوفایی، زیبایی و جز آن ارائه دهد. در واقع، شهر خلاق بستر مناسبی است که نه تنها شهروندان را در خود جای داده و به نیازهای اولیه و ثانویه آنها پاسخ می‌دهد، بلکه محل تلاقی اندیشه‌ها و رویدادهای ناب فرهنگی و هنری می‌باشد. بازخورد رویکرد نوین شهر خلاق، امروزه در بسیاری از شهرهای دنیا نمود بارزی دارد. از جمله مهمترین سودمندیهای این پدیده می‌توان به ارتقاء فضاهای همگانی فرهنگی و هنری، جذب طبقه خلاق، افزایش سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی شهرها، افزایش جذابیت‌های محلی و شهری و جز آن اشاره نمود (مسگرانی، ۲۰۱۴).

واژه شهر خلاق برای نمایش جنبش بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۹۰ زاده شد که از دو رویکرد پایه‌ای برای نائل شدن به شهر خلاق نشات می‌گیرد که یکی توسط چارلز لندری و دیگری توسط ریچارد فلوریدا مطرح شده است. از این میان فلوریدا به قدرت مکان در جذب و حفظ طبقه خلاق تاکید می‌کند. مردم در مکانها سکونت خواهند گزید اما به طور فزاینده‌ای اقتصاد در یک فضا سکونت می‌گزیند. صنایع دارای محتوای خلاق که ایجاد رشد اقتصادی زیاد می‌کنند، همچنان می‌کوشند تا در مکانهای بخصوصی متمرکز گردند. امروز مکان و اجتماع

نسبت به قبل عوامل حساس تری هستند (فلوریدا، ۱۳۹۰، ص. ۷۰).

همچنین وی کلید فهم جغرافیای جدید خلاقیت و تاثیرات آن بر نتایج اقتصادی و ویژگی های یک مرکز شهری خلاق را در سه رویکرد اجرایی و طراحی می بیند و بر سه T تاکید دارد که عبارتند از:

۱- توانایی^۱

۲- تکنولوژی^۲

۳- تحمل یا انعطاف پذیری^۳

برای جذب افراد خلاق، ایجاد ابداع و تحریک توسعه ی اقتصادی هر مکانی باید هر سه را با هم داشته داشته باشد، که از این سه ت: تحمل را گشاده رویی، فراگیری و تنوع برای همه قومیتها، نژادها و قومهای زنده تعریف می کند. استعداد و توانایی برای همه افرادی که دارای مدرک لیسانس به بالا هستند، و تکنولوژی کارکرد هر دو ابداع و تمرکز تکنولوژی پیشرفته در یک منطقه می باشد. نتایج تحقیق نشان داده است که افرادی که دارای استعداد و توانایی بالایی می باشند به مکانهایی کشیده می شوند که به آنها تحمل کاری و محیطهای اجتماعی ارایه می کنند. تحلیل آماری نه تنها نتایج گروههای مطالعه را تایید می کند، بلکه همچنین رابطه قوی بین تکنولوژی، تحمل و توانایی را نشان می دهد (فلوریدا، ۱۳۹۰، ص. ۸۴).

مفهوم دیگر بر ظرفیت و توانایی شهر بر جذب سرمایه انسانی خلاق تاکید می کند. مبدع این نظریه چارلز لندری است که به لزوم ارتباطات اجتماعی و فرهنگ در شهر توجه می کند و شهر خلاق را متشکل از راسته های زیست پذیری می داند که در آن ارتباطات اجتماعی و فرهنگ عامه نقش بسیار مهمی ایفا می کند. وی بحث ایده های خلاق را مطرح کرده و ویژگی های یک ایده ی خلاق را اینگونه معرفی می کند (Landry, 2006, p. 331).

(۱) برای عامه مردم قابل فهم باشد بدین صورت که ساده بوده و از نظر ایجاد پویایی

پیچیده باشد

1Talent

2Technology

3Tolerance

- ۲) از نظر اجتماعی یکتا بوده طوری که قابل انعکاس در میان جامعه باشد
- ۳) قابل تفسیر باشد و دارای لایه های مختلف و عمق باشد و خلاقیت را در همه زمینه ها در بر گرفته و طیف وسیعی از مردم را در بر بگیرد
- ۴) یک ایده خلاق نگرانی یادی در زمینه برقرای ارتباط و ایجاد پیوستگی دارد
- ۵) یک ایده خلاق به خودی خود حلال مسائل و مشکلات اقتصادی می باشد.
- ۶) به راحتی قابلیت اجرا دارد.

۱-۲-۲ تاریخچه شهر خلاق

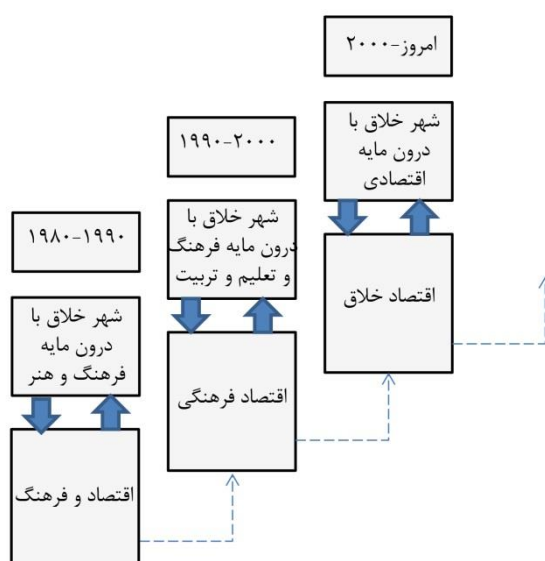
شهر خلاق فراخوانی برای اقدام می باشد زیرا قرن ۲۱ قرن شهر هاست. در این قرن برای اولین بار بیش از نیمی از جهان در شهرها زندگی می کنند. به عنوان مثال در اروپا این رقم در حال حاضر بیش از ۷۵ درصد و در کشورهای در حال توسعه به زودی به ۵۰ درصد خواهد رسید. در حالی که این رقم در سال ۱۹۸۰ در کل جهان تنها ۲۹ درصد بود. امروزه اکثر مردم بر خلاف میل باطنی و تنها به منظور برطرف شدن نیازهایشان در شهرها زندگی می کنند. و بررسی های سالانه در انگلستان نشان می دهد که بیش از ۸۰ درصد مردم دوست دارند در یک روستای کوچک زندگی کنند. در پاسخ به این آرزوی مردم شهرها می بایست مکان مطلوب برای زندگی باشند و این هدف با راهکارهایی مانند ایجاد حس مکان و تعلق و تداوم و امنیت و تا حدودی با پرورش فرصت های مجزای شهری و تعامل و تجارت و لذات غیر منتظره و محقق می شود.

شهر خلاق در واقع به تغییرات اساسی که در همه سطوح در شهر رخ می دهد اطلاق می گردد. به طور کلی جهش انگاره ای از شهر معمول دهه ۱۹۷۰ تا شهرهایی که با شرایط امروزی مشاهده می کنیم رخ داده است. در مورد شهرهای امروزی راه حل های قدیمی دیگر پاسخگو نمی باشند. زیرا مشکلات امروزی از درون خودشان قابل حل می باشند و راهکارهای خارجی که از گذشته به آنها تحمیل می شود غیر قابل کاربرد می باشد. شهر خلاق با نگاهی اروپایی نگاشته شده است اما این به دلیل خلاق تر بودن این شهرها نمی باشد بلکه به علت فرهنگ غنی این شهرهاست که تصویری از یک شهر خوب را به وجود می آورد. و مفاهیمی

همچون مرکز شهر محلی برای تعامل و ملاقات های غیر برنامه ریزی شده عوامل اصلی شکل دادن به این شهرها می باشد.

واژه شهر خلاق اولین بار در سال ۱۹۸۰ یعنی زمانی که اروپا از نظر اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی دچار تغییر شگرفی شده بود مطرح شد. و این واژه برای برون رفت از اوضاع بد اقتصادی مطرح شد و در نهایت این تغییر بر روی شهرهای دنیا اثر گذاشته و آنها را به سمت جهانی شدن سوق داد و در این زمان همه شهرها به ارتقاء توانایی های خود در زمینه اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی مبادرت ورزیده اند. در دهه های اخیر با پیشرفت کشورهایمانند چین و هند و کشورهای عربی از نظر اقتصادی و تولید محصولات فرهنگی کشورهای جهان با فرهنگهای بزرگ آشنا شدند و سعی در یافتن ریشه های فرهنگی خود کردند (Landry, 2008, p. xxi)

امروزه ما حتی می توانیم درباره جنبش شهر خلاق صحبت کنیم اما تا قبل از امروز از اواخر دهه ۱۹۸۰ بسیاری از راهکارهایی که در دل این نگره نهفته بودند، استخراج شد و در این ایده ها واژه کلیدی که به چشم می خورد فرهنگ و هنر می باشد. همانند برنامه ریزی فرهنگی ، منابع فرهنگی ، صنایع فرهنگی. در حالی که در اواسط دهه ۱۹۹۰ ، خلاقیت تنها به عنوان یک ویژگی با دامنه وسیع بسیار معمول شده بود و به هرچیزی که با در بر گرفتن ویژگی خاصی متمایز می شد اطلاق می شد. اولین نسخه کوتاهی از شهر خلاق اولین بار در سال ۱۹۹۵ در بریتانیای کبیر منتشر شد که تمرکز آن بر روی خلاقیت در همه زمینه ها بود. با انتشار کتاب "همه آینده ما: خلاقیت ، فرهنگ و تعلیم و تربیت" در سال ۱۹۹۹ در بریتانیا خلاقیت بیشتر رنگ و بوی سیاسی پیدا کرد. بعد ها بعضی از واژه ها تغییراتی را به خود دیدند اما آنچه که در میان این واژه ها به آن ارجاع داده می شد اشاره ای به خلاقیت بود. مخصوصا دو کلید واژه صنایع فرهنگی و اقتصاد فرهنگی به صنایع خلاق و اقتصاد خلاق تغییر نام داد. تفکر طبقه خلاق نیز در سال ۲۰۰۲ توسط فلوریدا ظهور یافت (Landry, 2006, p. 387).



تصویر ۵: جهش انگاره ای مفهوم شهر خلاق،

ماخذ: نگارنده بر گرفته از: (فلوریدا، ۱۳۹۰؛ Landry, 2006)

۲-۲-۲ اقتصاد خلاق

واژه اقتصاد خلاق اولین بار توسط دولت انگلستان در سال ۱۹۹۷ تحت نظر سازمان کار جدید مطرح شده و پس از آن واژه اقتصاد فرهنگی توسط شورای مادرشهر معرفی گردید تا بتواند همان فعالیت ها را انجام دهد. در این زمان دولت ها به میزان بالای اهمیت اقتصاد فرهنگی پی بردند و از سالهای ۲۰۰۹ به بعد اقتصاد خلاق جای خود را به اقتصاد فرهنگی می دهد و در آن بیش از پیش به لزوم توجه به فرهنگ بومی توجه شده و توجهات بیشتر به سمت اقتصاد فرهنگی پیش رفت و الزامات به کارگیری فرهنگ در طرحهای مختلف شهری نیز دیده شد. از جمله اندی پرت اقتصاد خلاق را در موارد زیر دسته بندی می کند: (Pratt & Hutton, 2012)

(۱) شهرهای جهانی و اقتصاد بر پایه فرهنگ

(۲) شهر تاریخی - فرهنگی

(۳) فرهنگ به عنوان قالبی برای سرمایه گذاری مستقیم خارجی

(۴) فرهنگ به عنوان بازآفرینی اجتماعی

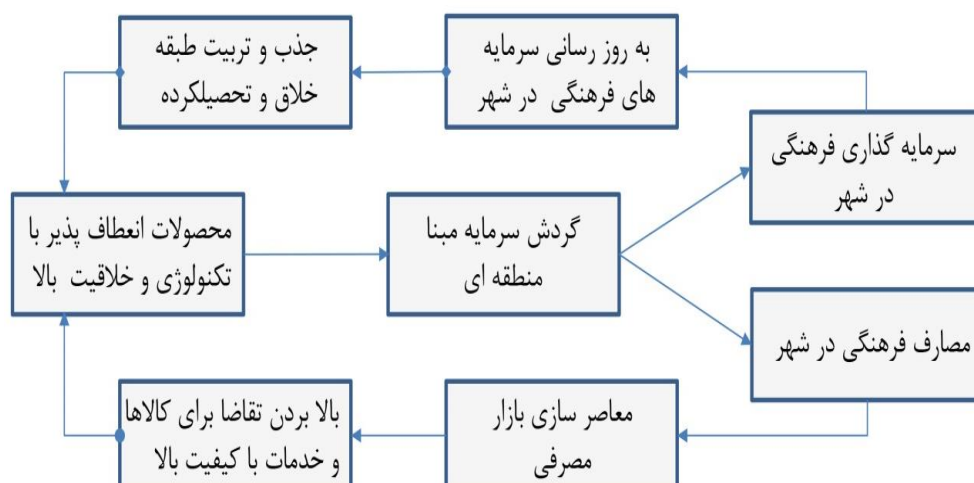
(۵) فرهنگ به عنوان سیاست های صنعتی

در سال ۱۹۸۱ تحقیقی در زمینه شهر و اقتصاد خلاق درباره ارتباط خلاقیت اقتصادی از طریق فرهنگ بحث می کند و کم کم محققان متوجه می شوند که شرایط شهرها به سمتی رفته که مردم با خود می اندیشند که کجا می خواهند بروند کجا می خواهند زندگی کنند و کجا تفریح کنند. بر این اساس شهرها یاد گرفتند که به شدت هم محلی باشند و هم جهانی (Charles Landry, 2009).

ایده شهر خلاق به عنوان یک مدل جدید شهری با ظهور "شهر فرهنگی اروپا"، در اتحادیه اروپا یا "پروژه های فرهنگی پایتخت های اروپایی" مطرح شد. در این موارد، از خلاقیت به عنوان پایه ای در هنر و فرهنگ برای ایجاد صنایع مستظرفه و اشتغال استفاده شد و همچنین تبدیل به فرصتی برای مقابله با مشکلات زیست محیطی و بی خانمانی بود. به طور خلاصه، این یک تلاش چند جانبه در شهرهایی بود که نیاز به جذب جمعیت در مرکز شهر در آنها به وضوح نمایان بود (Sasaki, 2010).

پیدایش سیاستهای صنایع فرهنگی در انگلستان به قطع گسترده سیاستهای فقیر و ناتوان گذشته و تعیین سیاستهای جدید و بروز صنایع فرهنگی انجامید، که با استقبال تجارتهای عمومی و اشخاص حقیقی مواجه شد. این صنایع عبارتند از: معماری، هنر و بازار صنایع عتیقه، خدمات و نرم افزار کامپیوتری، طراحی مد، فیلم و سریال و نمایش تئاتر، نرم افزارهای فراغتی و بازی، موسیقی و تلویزیون و رادیو، نمایش های هنری و نقاشی، نرم افزارهای ارتباطی و (Bell & Jayne, 2010).

بسیاری از شکل های فعالیت های اقتصادی از سنتهای محلی، روایتها و مضامین سنتی به عنوان شکلی از محصولات دارای نشان تجاری می تواند بسیار هیجان انگیز باشد. کارگران خلاق از این روش برای برانگیختن هیجان و به عنوان منبعی محرک یا الهام به کار می گرفتند. مانند فروشنده ای که تولیدات دست ساز چاقوی جیبی خود را که دارای ظاهر و ارزش زیبایی شناختی همانند ارزش عملکردی محصولاتش داشت، با قرار دادن محل کارگاه کوچک خود را در مرکز شهر توانست تاثیری بر طرح و تولید محصولاتش داشته باشد. سنت محلی به عنوان رد پای از گذشته به کار گرفته می شد (Drake, 2003).



تصویر ۶: ساز و کار بازار تولید مبنا و مصرفی بر پایه اقتصاد فرهنگی

ماخذ: (Sasaki, 2010)

۲-۲-۳ صنایع خلاق

مفهوم صنایع خلاق در اواخر دهه ۹۰ به عنوان یک سیاست مستقل توسط سازمان کار انگلستان در دولت تونی بلر برای اینکه کارگروه صنایع خلاق را بنیان نهند مطرح شد. در سال ۲۰۰۸ کمیته تجارت سازمان ملل مدل صنایع خلاق را مطرح کرد. در همین سال طبق آخرین گزارش این کمیته بر روی موضوع توسعه و تجارت، حقیقت بسیار مهمی روشن شد که آن را انقلاب اقتصادی می نامد و بیان می کند که در سال ۲۰۰۸ صادرات جهانی در محصولات و خدمات خلاق به مبلغی بیش از دو برابر نسبت به سال ۲۰۰۲ رسیده در میان سالهای ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۸ رشد سالانه اقتصاد خلاق به ۱۴ درصد رسیده این رشد لزوم توجه به اقتصاد خلاق را به عنوان مبحثی فراتر از صنایع خلاق نشان داده و زمینه های اقتصاد خلاق موضوعی شد که محققان زیادی به آن پرداخته اند.

در مباحث دانشگاهی پیرامون توسعه اقتصادی خلاقیت مبنا، رویکردهای گوناگونی وجود دارد که مبتنی بر صنایع فرهنگی یا خلاق بوده و بر یک «طبقه خلاق» گسترده یا بر شهرهای خلاق متمرکز است. دو دیدگاه پیرامون اقتصاد خلاق وجود دارد (Trip & Romein, 2013):

الف) اجتماع تولیدکننده یا رویکرد کسب و کار مینا؛ که بر نقش صنایع خلاق به عنوان تولیدکننده شغل و خلاقیت متمرکز است. این دیدگاه صنایع خلاق را علیرغم داشتن برخی بارزه های نسبتاً خاص، به عنوان یک بخش سازمان دهی شده اقتصادی در نظر می گیرد. این بخش های اقتصادی در زمینه نوآوری در حوزه اقتصاد شهری، کوچک اما قابل توجه هستند، این تمایز نه به دلیل روابط آن ها با شرکت های متعارف و معمول، بلکه مبتنی بر رابطه با شرکت های کوچک و روابط چهره به چهره می باشد. برای مثال، اسکات^۱ (۲۰۰۰) از عملکرد مد، مبلمان و صنایع فیلم در لس آنجلس و پاریس یاد می کند. در نمونه ای مشابه، کلوترمن^۲ (۲۰۱۰) بر بخش معماری در رتردام و آمستردام متمرکز است، و کرید^۳ (۲۰۰۷) بر نقش مد، هنر و موسیقی در نیویورک. سایرین همچون پرت^۴ (۲۰۰۴) و لورنزن و فردریکسن^۵ (۲۰۰۸)، بر گروه (محدوده) های خلاق در دیدگاهی کلی تر، متمرکز می باشند.

ب) اجتماع مصرف کننده یا رویکرد مردم مینا؛ که بر نقش کیفیت شهرها در جذب استعدادهای خلاق تاکید می کند. این دیدگاه تنها در سال های اخیر در مباحث دانشگاهی اهمیت یافته است. این دیدگاه از این فرضیه نشات می گیرد که «شغل ها به دنبال مردم هستند» یا «نیروی کار به دنبال سرمایه است»، که در تضاد با نقطه نظر مطرح در گذشته است. بنابراین شهرها باید استعدادهای خلاق را به خود جذب کرده و کسب و کار به دنبال آن ها خواهد آمد. یکی از مشهورترین طرفداران این نظریه، فلوریدا^۶ (۲۰۰۲) است که مفهوم طبقه خلاق خود را بر اساس آن ارائه داد.

این دو دیدگاه تا حد زیادی مکمل یکدیگرند. بارزه های صنایع خلاق، تعداد نسبتاً زیادی از شرکت های کوچک و کارکنانی است که غالباً به صورت خود اشتغالی و یا با دریافت دستمزد بابت کارهای مشخص و بدون حقوق ماهیانه و اغلب در خانه یا محلی نزدیک به محل زندگی خود کار می کنند. به این ترتیب، مرزهای کار، زندگی و تفریح برای طبقه خلاق تا حد زیادی

1Scott

2Kloosterman

3Currid

4Pratt

5Lorentzen And Frederiksen

6Florida

در هم تنیده می شود، و تسهیلات «مصرف» مبنا مانند مغازه ها و مدارس، و علاوه بر آن، کیفیت بصری یک محدوده، تا حدی موقعیت کسب و کارها را تحت تاثیر قرار می دهند. علاوه بر این، «شور و هیجانی» که بسیاری از فعالیت های خلاق به آن وابسته هستند (Storper & Venables, 2002)، و در رویکرد محیط تولید مبنا مورد تاکید است، معمولا ریشه در یک زمینه محلی خاص دارد که به عوامل مختلفی که به رویکرد مصرف مبنا بستگی دارند، وابسته است. این ممکن است شامل محیط ها و مکان های عمومی باشد که به عنوان «مکان سوم» عمل می کنند، همین طور در مورد سرزندگی و تسهیلات فرهنگی. بنابراین، یک شهر خلاق، باید ترکیبی از محیط های تولیدی و مصرفی را ارائه دهد که برای طبقه خلاق جذاب هستند و سیاست های حمایت کننده از صنایع خلاق باید هر دو رویکرد را در نظر داشته باشند (Russo & van der Borg, 2010). در زیر نمونه هایی از فعالیتهای و یا کاربریهای وابسته به تعدادی از صنایع خلاق گردآوری شده است.

جدول ۴: دسته بندی صنایع خلاق و کاربری های وابسته - ماخذ: نگارنده

نمونه هایی از کاربری ها و فعالیتهای وابسته	صنایع خلاق	هنرهای کاربردی	هنرها	
کارگاههای طراحی و نمایش مبل و لوازم آشپزخانه، کارگاههای طراحی و برش سنگ های تزئینی، کارگاههای طراحی و ساخت فلزهای با ارزش مانند طلا ، طراحی المانهای شهری، طراحی لوازم جانبی و تجهیزات رایانه ای، مراکز آموزشی حرف وابسته، و نمایشگاههای وسایل ارتباطی در گذشته مانند تلفن و تجهیزات تلگراف و ...	طراحی صنعتی			
صفحه آرایی، طراحی کتاب، طراحی آگهی نما، طراحی کلیشه و گراور، صحافی، مراکز آموزشگاهی و دانشگاهی وابسته و نقاشی های دیواری و	طراحی گرافیک			
طراحی و دوخت و نمایشگاههای لباس های ایرانی و محلی، کارگاههای طراحی و دوخت لباسهای نمایش و تئاتر، طراحی و نمایش زیورآلات، فروشگاههای محصولات دارای نشان تجاری، نمایشگاه معرفی محصولات جدید نشان های تجاری(پوشاک ، آرایشی، زیورآلات)، دانشکده و آموزشگاه طراحی لباس، و	طراحی مد			
نمایشگاههای محصولات جدید اجزای ساختمان، کلاسهای آموزشی طراحی داخلی و نما ساختمان، کتابخانه ها و آتلیه های تخصصی معماری، دانشکده ها و کلاسهای آزاد آموزشی، و	طراحی معماری			
مرکز پذیرش و چاپ عکاسی تبلیغاتی، مرکز طراحی و چاپ بنرهای تبلیغاتی و ...	طراحی تبلیغاتی			
بازارچه آثار هنری و عتیقه، کارگاه کوزه گری و سفالگری، نمایشگاههای فروش ظروف سفالی، موزه های کوچک آثار هنری، کارگاهها و نمایشگاههای منبت کاری و میناکاری، دانشکده ها و کلاسهای آزاد آموزش انواع صنایع دستی، و ...	صنایع دستی			
کارگاههای طراحی بر روی شیشه و سرامیک، آتلیه های نقاشی و طراحی، نمایشگاههای آثار سنتی کشور مانند مینیاتور، کلاسهای آموزشی و معرفی آثار نقاشان بزرگ دنیا و	نقاشی	هنرهای تزئینی		
کارگاههای آموزش عکاسی حرفه ای، نمایشگاههای عکاسی مناسبی، کارگاههای چاپ و سفارش عکس های ویژه و	عکاسی			
آتلیه طراحی و ساخت مجسمه های تزئینی مورد استفاده در ساختمانها، کارگاههای آموزشی و معرفی حرفه مجسمه سازی و	مجسمه سازی			
کارگاههای آموزش خوشنویسی، طراحی و ساخت تابلوهای خطاطی و	خوشنویسی			

جدول ۵: ادامه جدول دسته بندی صنایع خلاق و کاربری های وابسته - ماخذ: نگارنده

صنایع خلاق	نمونه هایی از کاربری ها و فعالیتهای وابسته		
سیرک	سالنهای برگزاری نمایش بازی با حیوانات و سیرک و ...	هنرهای نمایشی	هنرها
موسیقی	سالنهای برگزاری کنسرت های سنتی و کلاسیک و پاپ، کلاسهای آموزش موسیقی، فروش آلات و ادوات موسیقی، نمایش موسیقی های خیابانی و ...		
فیلم و فرآورده های تصویری	استودیو های تولید برنامه های تلویزیونی، فروش کتابها و مجلات نقد و بررسی فیلم، مرکز مونتاژ و دوبله فیلم، برگزاری فیلم های کوتاه و مردم پسند، اکران فیلم های روز دنیا به زبان اصلی و دوبله شده و ...		
تئاتر	شعبده بازی و تردستی، داستان گوئی، نمایش تئاتر و ...		
نمایش سنتی ملل و اقوام	سالنها و محلهای برگزاری نمایشهای آیینی مانند پرده خوانی و نمایشنامه خوانی و تحت حوضی و تعزیه، نمایش های پهلوانی، معرکه گیری و ...		
شعر	کانون شعر و مشاعره، همایش معرفی شاعران جوان و ثبت آثار ادبی، نشر و فروش شعر های ادبی و ...	علوم ادبی	علوم
نثر و داستان	مرکز برگزاری مسابقات داستان نویسی، مرکز تولید و نشر کتب شعر و		
زبان شناسی	دارالترجمه زبانهای مختلف دنیا، مرکز همایش های گویش شناسی ایرانی و اسلامی، انتشار کتب و نرم افزارهای آموزش زبان و		
علوم رایانه ای	کارگاههای آموزش نرم افزارهای رایانه ای، سایتهای نصب و راه اندازی نرم افزارهای تخصصی، کارگاههای برنامه نویسی و	سایر علوم	

۴-۲-۲ مکان خلاق

سیاست شهر خلاق به هر دوی محیط های تولید مبنا و مصرف مبنا در کنار هم نیازمند است (Trip & Romein, 2013)؛ اما یک محیط تولید مبنا و مصرف مبنا به عنوان یک «مکان» جذاب و خلاق دارای چه مشخصه هایی است؟ فلوریدا بر مفهوم «کیفیت مکان» تاکید می کند که شامل طیفی از کیفیت ها، از مسیرهای دوچرخه، مکان های تعامل و سالن های موسیقی

های مشهور تا کیفیت هایی هم چون اصالت و آزادی در فضا می گردد. برخی از محققان نیز به طور مشابه بر اهمیت «بازره های فرهنگی ناپیدا» برای محیط های تولید مبنا و مصرف مبنا تاکید می کنند (Florida & Gates, 2004; Trip, 2007). با این وجود تعریف کیفیت های مبهم و غیر ملموس هم چون اصالت، هویت و پذیرندگی امری دشوار است و چه بسا ارزیابی و برنامه ریزی موثر برای آن ها کاری به مراتب مشکل تر باشد. علاوه بر این، همانطور که کوتکین^۱ (۲۰۰۰) و فلوریدا (۲۰۰۸) نشان می دهند، کارکنان خلاق در یک دسته همگن حاضر نیستند؛ آن ها خواسته های مختلفی با توجه به سن، مقطع زندگی، گرایش های شخصی و شرایط زندگی خود دارند که با سیاست های کلی به سختی قابل بررسی و مورد ملاحظه قرار دادن است.

سیلور و همکاران از این هم فراتر رفته و نظریه «صحنه ها» را مطرح می نمایند که به معنای ویژه، با مجموعه ای یکپارچه از تسهیلات و امکانات شهری برای گروه های اجتماعی خاص مرتبط است. مردم خلاق، به طور خاص هدف تحقیق آن ها نیستند بلکه اقتصاد خلاق مد نظر آن ها است. با این حال تمرکز آن ها بر معنای تسهیلات دارای اهمیت است. فضای شهری نه یک محیط خالی است و نه یک دسته طبیعی است که در آن «اشیاء» مکان یابی شده و فعالیت ها اتفاق بیفتند. بلکه فضای شهری تصویری از هر دوی هویت های اجتماعی و روابط، و محیطی است که این هویت ها و روابط را تولید می کند. به عبارت دیگر، «اشیاء» و فعالیت ها فقط در آن جا حضور ندارند بلکه دارای معنی و مفهومی هستند که برای هر یک از مردم خلاق، متفاوت است.

به طور کلی، کیفیت های مکان معمولا در رویکرد محیط مصرف مبنا مورد تاکید هستند. با این حال این کیفیت ها از دیدگاه محیط تولید مبنا نیز مطرح می شوند به ویژه در حوزه نقش و عملکرد دسته های (خوشه های) خلاق. در کل، وجود چنین دسته هایی از شرکت ها، به دلیل کاهش هزینه ها، با توجه به دو نوع اقتصاد تجمعی، قابل توجیه است: اقتصاد محلی و اقتصاد شهری. اقتصاد محلی ریشه در هم مکانی و فعالیت مشترک شرکت ها در گونه یکسانی

از صنعت است در حالی که اقتصاد شهری نتیجه روابط دو طرفه میان شرکت ها در صنایع مختلف و غیرمرتبط است.

سر آخر این که محیط های مصرف مبنا و تولید مبنا، با مجموعه پیچیده و منحصر به فردی از کیفیت های شهری تعریف می شوند. در این راستا سه نوع فضای شهری قابل تشخیص است: فضای اجتماعی که شامل شبکه ای از روابط عملکردی و تعاملات اجتماعی است؛ فضای نمادین که بازنمایی ادراک مفهوم ویژه مکان ها توسط استفاده کنندگان این فضاها است؛ و فضای کالبدی که شامل ساختار و الگوی موقعیت عملکردهای شهری است، از جمله دسترسی آن ها (Trip & Romein, 2013).

این سه نوع فضا پویا هستند؛ هر یک از آن ها با توجه به الگوی ویژه خود، تحت اثرات فرآیندهای اجتماعی تغییر می کنند. این طبقه بندی ممکن است در طول زمان تغییر کند، به ویژه در مورد فضای اجتماعی، چرا که الگوهای فعالیت به لحاظ محتوا و مقیاس دگرگون می شوند. علاوه بر این تغییر در هر یک از این سه فضا ممکن است بر دو دسته دیگر موثر باشد: مکان هایی که ما به آن جا می رویم و مردمی که با آن ها ملاقات می کنیم بر ادراک ما و سایر مردم از مکان، و حتی بر ادراک ما از خود مکان، تاثیرگذارند، همانطور که بر چارچوب اولویت های ما نیز موثر هستند (Trip & Romein, 2013).

محیط مصرف مبنا و تولید مبنای خلاق در یک شهر یا واحد همسایگی با آن دسته از کیفیت های مکان تعریف می شود که ممکن است به این سه دسته فضا مربوط باشند. بنابراین، برای مثال، محیط های مسکونی، فضاهای کاری، تسهیلات و زیرساخت ها ممکن است کیفیت های کالبدی در نظر گرفته شوند؛ شبکه های ارتباطی، مکان های ملاقات و زندگی در پهنه خیابان، کیفیت های اجتماعی مکان باشند؛ و اصالت و تصویر ذهنی به کیفیت های نمادین مکان اطلاق شوند. در موارد زیادی مشاهده شده است که خوشه های خلاق تمایل دارند تا در محدوده های شهری که در بخش های مرکزی شهرهای بزرگ تر واقع شده اند، متمرکز شوند، چرا که این محدوده ها ترکیبی مطلوب و متمایز از کیفیت های مکان ارائه می دهند (Kloosterman, 2004; Markusen et al., 2008).

موفقیت یک شهر به عنوان یک شهر خلاق به وجود بالقوگی های معینی وابسته است.

شهرهایی که دارای واحدهای همسایگی تاریخی و تسهیلات فرهنگی زیادی هستند، از مزیت های قابل توجهی برای تبدیل شدن به یک مکان فرهنگی با تاکید بر محیط مصرف مینا دارند. این مساله هم چنین برای شهرهای بزرگ تر نیز، با توجه به ماهیت ویژه و الزاماتی که ایجاد می کنند، صادق است. به طور کلی در مورد محیط مصرف مینا، به نظر می رسد مجموعه ای حیاتی از فعالیت ها و مردم خلاق، نقطه شروع مناسبی برای توسعه های آتی اقتصاد خلاق باشد. از طرفی، سیاست شهر خلاق ممکن است با موفقیت از این عوامل بهره ببرد، اما در بلند مدت به سختی خود می تواند آن ها را ایجاد کند؛ در نتیجه سیاست شهر خلاق به جای ساخت در یک زمینه بکر و دست نخورده، باید اساسا با توجه به چیزی که در حال حاضر وجود دارد، فرآیند ساخت را انجام دهد. این به این معنی است که سیاست های یک شهر خلاق باید مختص همان شهر باشند تا این که مبتنی بر خلق دوباره تجارب موفق صورت بگیرند (Trip & Romein, 2013).

لندری (۲۰۰۸) در کتاب خود با عنوان «شهر خلاق: جعبه ابزاری برای نوآوران شهری»، ایده شهر خلاق را مطرح کرده و عقیده دارد که یک مکان همواره دارای بالقوگی های خلاقانه است. می توان فضایی برای مردم ساخت که در آن بتوانند عقاید، فعالیت ها، برنامه ها و ایده های خود را برای حل مسائل دشوار و حل نشدنی شهری، با سایرین به اشتراک بگذارند. وجه تمایز یک شهر خلاق، مردم خلاق هستند. باید آگاه بود که نه تنها افراد خلاق، یعنی هنرمندان یا کسانی که در صنایع خلاق مشغول به کار هستند، می توانند ایده های خلاقانه ارائه دهند بلکه هر یک از افرادی که قادر به ارائه یک راه حل خلاقانه برای مسائل باشد، نیز در این زمره قرار خواهد گرفت. این فرد ممکن است یک تاجر یا یک کارمند یا یک مددکار اجتماعی باشد.

به عقیده لندری، شهر خلاق، نیازمند یک محیط خلاق، سازمان های خلاق و مردم خلاق است. او بر محیط خلاق تاکید کرده و معتقد است که چنین محیطی «ملزم به ارائه زیرساخت های نرم و سخت برای تولید جریانی از ایده ها و نوآوری ها است. چنین محیطی، یک مجموعه کالبدی است که تعداد قابل توجهی از کارآفرینان، روشنفکران، فعالان اجتماعی، هنرمندان، مدیران، کارگزاران قدرت و یا حتی دانشجویان و دانش آموزان، می توانند در یک چهارچوب روشن فکرا نه و منطقی و در زمینه ای جهانی که در آن تعاملات چهره به چهره، باعث به وجود

آمدن ایده ها، محصولات، خدمات و نهادهای جدید و متعاقبا شکوفایی اقتصادی می گردد، فعالیت کنند» (Landry, 2008). در زیر کیفیات مکان خلاق را بر اساس دو محیط تولید مبنا و مصرف مبنا در سه دسته فضای کالبدی، فضای نمادین و فضای اجتماعی آورده شده است.

جدول ۶: دسته بندی کیفیت های سه گانه در محیط های تولید و مصرف مبنا؛
ماخذ: نگارنده بر گرفته از (Trip & Romein, 2013)

فضای نمادین		فضای اجتماعی	فضای کالبدی		
- میراث فرهنگی اصیل - «روایت» یا ماهیت محدوده - حس اجتماع - تصویر «خلاق»	-سرزندگی «زندگی در خیابان» - (پذیرش) تنوع فرهنگی - (پذیرش) تنوع اجتماعی	- شبکه های ارتباطی (درون صنایع خلاق و در میان صنایع خلاق و سایر بخش ها) - مکان های ملاقات خلاق («فضاهای سوم») - وجود سرزندگی و اشتیاق - وجود نیروهای کار گوناگون و متنوع	- گوناگونی و تراکم محیط مصنوع - «معماری دارای کیفیت» - در دسترس بودن فضاهایی که ترکیبی از محیط کار و زندگی هستند. - در دسترس بودن تسهیلات	- سطح کیفیت و قیمت فضاهای کاری - در دسترس بودن خدمات کسب و کار - وجود صنایع دانش محور - زیرساخت های تحقیقاتی و آموزشی - تمرکز کسب و کارها (خوشه های خلاق)	محیط تولید مبنا
		- تنوع مردم - تنوع شغلی	- سطح کیفیت و قیمت مسکن - در دسترس بودن تسهیلات خانوار (مدارس، مغازه ها، ورزش و غیره)	محیط مصرف مبنا	

۲-۲-۵ گروههای خلاق

ایده اصلی شهر خلاق زمانی بیشترین متقاضی را پیدا کرد که مردم در حال اندیشه در مورد یافتن راههای جدید در حل مسائل و مشکلات جدیدی که در شهر رخ می دهد داشتند. که در این میان صنایع فرهنگی سیاستی بود که تحت لوای ایده خلاقیت به مشکلات اقتصادی و بعد

ها اجتماعی که شهر و فضاهای شهری از آنها رنج می بردند، پاسخ بسیار مناسبی دادند بدین صورت که موجب جذب طبقه متخصص و خلاق به شهرها و مراکز شهری و فضاهای شهری شدند. (Bell & Jayne, 2010; Banks, 2012).

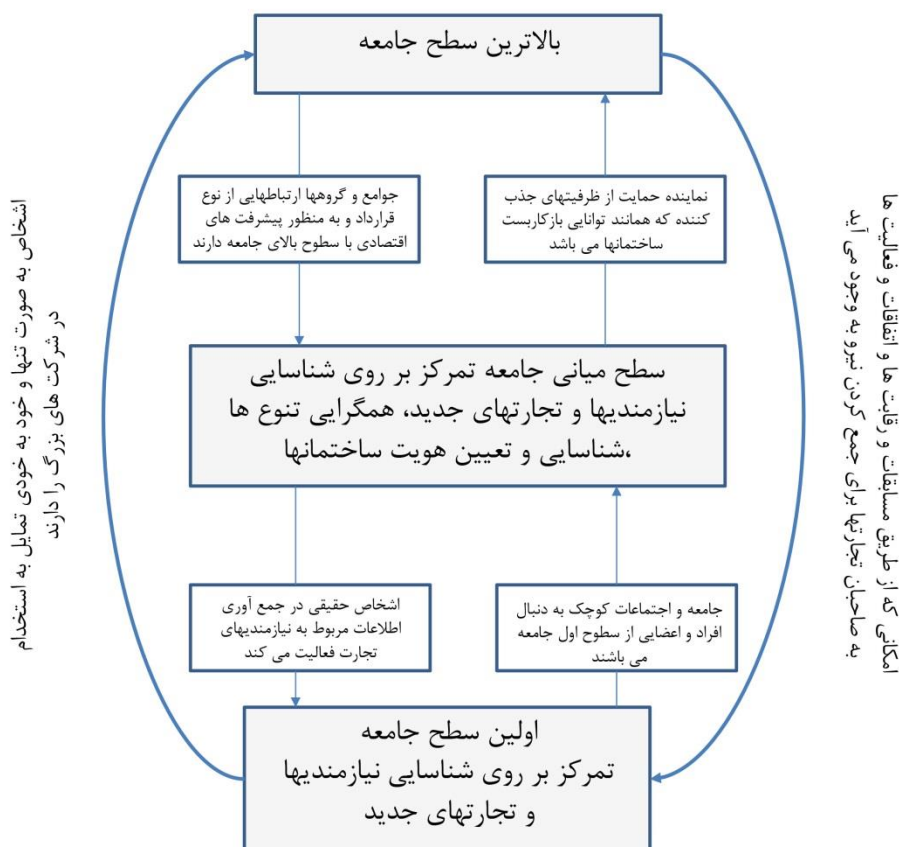
مفهوم طبقه خلاق معانی ضمنی وسیعی با خود دارد. ریچارد فلوریدا به اصل موضوع اشاره کرده است در واقع نگاه او به جای اینکه به بخش اقتصادی خاصی اشاره داشته باشد، به مردم و حرفه های آنها می باشد. و طبقه خلاق ظاهرا به سطح توانایی حرفه ای آنها اشاره دارد همانند آنچه که امروزه در مورد صنایع خلاق مطرح است. در واقع وقتی وی صحبت از طبقه خلاق می کند بدین معنی می باشد که هدف وی در استخدام افراد متخصص که توانایی ها و استعدادهای آنها در کار و دانش های حرفه ای بسیار زیاد می باشد (Marco Bontje, 2009).

بر اساس تفسیر پاتریک کهندت از شهر خلاق منابع اصلی خلاقیت در عملکرد تخصصهای جامعه نهفته است در هر جامعه ای اعضای آن جامعه درباره فضاهای غیر رسمی و یا رسمی شهر شان که مردم در آنها یکدیگر را ملاقات می کنند و یا در مورد مد غیر رسمی تبادل دانش می کنند (Simon, 2006). همچنین در بر اساس تفسیر سه سطحی او از شهر خلاق در سال ۲۰۱۰ ایده های خلاق و در پی آن شهر خلاق بر پایه ارتباط اجتماعی قوی و دوستانه میان سطوح جامعه به وجود می آید. وی همچنین معتقد است این دسته بندی شهر به سمت اقتصادی خلاق سوق می دهد (Patrick Cohendet, 2010)

۱) اولین سطح شامل اشخاص خاص یعنی افرادی که یک فرهنگ یا هنر خاصی را با مردم به اشتراک می گذارند مانند هنرمندان نمایشی، هواخواهان سرسخت ورزش و بازیکنان.

۲) سطح میانی جامعه که بزرگترین سطح یک جامعه است شامل افرادی است که بیشترین ارتباط را با دوسطح دیگر دارند.

۳) بالاترین سطح شامل موسسات و تجارت خانه ها: مانند لابراتوارهای تحقیقاتی، دانشگاهها و مراکز هنری و فرهنگی و



تصویر ۷: تفسیر سه سطحی کهنندت از شهر خلاق بر اساس تخصصهای شهری

ماخذ: (Patrick Cohendet, 2010)

۲-۲-۶ اخلاق و خلاقیت

برای اینکه برای شهر خود خلاق باشیم باید به دنبال یافتن اجرای پروژه ای باشیم که ارزش پی ریزی یک ارزش اخلاقی در جهت تشویق شهروندان و تجارتهای و موسسات در رفتار بر اساس آن ارزش اخلاقی را داشته باشد. با رفتار در این زمینه مسیری که یک شهر برای پیمودن در نظر می گیرد و نتیجه ای نیز که از این روش می یابد به وجود آمدن فضایی است که در آن دیگران به راحتی تنفس می کنند و آزادانه فعالیت می کنند. این دیدگاه درباره خلاقیت چنین مفهومی را با اهداف بزرگی مانند رقابت های اقتصادی و برقرای پیوند میان اقتصاد و اجتماع و محیط زیست و نگرانی های درباره توسعه اقتصادی مرتبط می سازد و تنها نیرویی که موجب فرار از بیراهه روی می شود تلاش در جهت خلاقانه رفتار کردن است. خلاقیت در یک جامعه همچنین

موجب می شود چیزهایی که از دست رفته اند دوباره بدست آیند و موجب انتشار ارزش های مدنی و بروز مدنیت در جامعه می شود همانند باززنده سازی مناطقی که تنها محل پرسه زنی بزهکاران می شود (Landry, 2006, p. 335).

۲-۳ بازکاربست همساز

"باز کاربست همساز" تشکیل شده از دو واژه "بازکاربست" که در بر گیرنده ویژگی های توسعه و حفاظت توامان و همچنین پایداری و پاسداری از منابع تجدید ناپذیر برای نسل های بعد و "همساز" که در بر دارنده ویژگی های حفاظت از شاخصه ها و مفاهیم میراثی - فرهنگی زمینه می باشد. این واژه به راهکارهایی خلاق و مدرن به منظور خلق برنامه های جدید به ساختمانها و با هدف حفاظت از تاریخ و فرهنگ آن محیط اطلاق می گردد که به کمک گروههای ذی نفع و ذی نفوذ صورت می گیرد. و در نهایت سبب می گردد که بارزه های میراث فرهنگی پیدا و نا پیدا^۱ به نفع نسلهای بعد حفظ گردد. بازکاربست همساز روش خاصی از بازپیرایی است که چالش های زیادی را برای طراحان به همراه دارد.

ساخت و سازهای چندین و چند طبقه و بازسازی های پر هزینه ممکن است در مدت زمان کوتاهی سود زیادی را برای سازندگان به همراه داشته باشد اما در طولانی مدت منجر به رکود اقتصادی و صرف منابع زیادی از انرژی و تخریب محیط زیست را با خود به همراه دارد در صورتی که با گسترش فرهنگ در بافت تاریخی چیزی بسیار بیشتر از آن بازدهی کوتاه مدت اقتصادی نصیب سرمایه گذار و کشور می گردد. بازکاربست همساز را می توان از جنبه های بسیار گوناگون و متنوعی مورد نقد و تحلیل قرار داد.

1 Adaptive Reuse

2Tangible and Intangible Cultural Heritage

۱-۳-۲ واژه شناسی

سخن گفتن درباره ذات هر چیزی برخاسته از زبان ماست. برای دستیابی به آگاهی ناب از ذات محافظت کردن و روشهای مربوط به آن به کندوکاوی در واژگان مرتبط می پردازیم. به منظور دستیابی به شناختی کامل از کلید واژه Adaptive Reuse ، که از دو جزء با معانی مجزا تشکیل شده ابتدا به توضیح مختصری از تک تک واژه ها پرداخته و سپس معادل فارسی هر کدام و واژه ترکیبی حاصل از این دو واژه را بررسی کرده تا در نهایت به نو واژه ای در این زمینه دست یابیم. Adaptive که براساس آنچه در واژه نامه ها آمده است به معنای سازوار پذیر ، انطباقی ، دارای قوه تطابق ، قابل تطبیق و منطبق شدن با شرایط جدید می باشد. به منظور ارائه تعریفی درخور از این می توان از واژگان کمکی انگلیسی مانند Compatible و Sympathy که هر دو به عنوان مترادفهای Adaptive در منابع به کار گرفته شده است. به معنای سازگاری و همسازی می باشد. و Reuse که خود از دو جزء Re که به معنای یک بار دیگر و مجدد می باشد و مفهوم تکرار را با خود به همراه دارد و Use به معنای استفاده کردن و به کارگرفتن تشکیل شده است. واژه Reuse را می توان که معادل فارسی آن به کارگیری مجدد و استفاده کردن دوباره از شیء و وسیله ای می باشد. معادل بازکاربست قرارداده ایم. بدین شکل نو واژه "بازکاربست همساز" را می توان فارسی شده Adaptive Reuse دانست.

۲-۳-۲ مفهوم بازکاربست همساز

بازکاربست همساز فعالیت پیدا کردن یک کاربری جدید برای ساختمانها است که اغلب از آن به عنوان فرایندی نام می برند که ساختمانهای قدیمی اساسا برای کاربریهای سرزنده و جدید آماده و محیا می شوند. تعمیر و بازیافت ساختمانها سالهای سال یک وسیله مهم و موثر به منظور حفاظت تاریخی بوده است. این روش در ابتدا به منظور حمایت از ساختمانهای تاریخی دارای شاخصه های بارز از تخریب بود. موسسه زمین شهری ، بازپیرایی را به عنوان جانشینی متفاوت از تعمیر برای ساختمانهای موجود معرفی می کند که به آنها اجازه می دهد ویژگی ها و

خصوصیات یک ساختمان را حفظ کرده در حالی که به شکلی امروزی مورد استفاده قرار می گیرند. بنابراین بازکاربست همساز یکی از انواع بازپیرایی است (Cantell, 2005)

ستایش جین جیکوبز در کتاب مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی اینگونه آمده است: "شهرها به ساختمان‌های قدیمی احتیاج دارند، برای خیابان‌ها و محله‌های قدرتمند ما بسیار بد است که بدون ساختمان‌های قدیمی به پیشرفت خود ادامه دهند. در مورد ساختمان‌های قدیمی منظور من نه ساختمان یک موزه قدیمی و نه یک ساختمان قدیمی در یک محله عالی و گران بازپیرایی شده بلکه منظور من ساختمان‌های معمولی، ساده و با ارزش بسیار کم و قدیمی می‌باشد که اغلب در مرکز شهرهای تاریخی واقع شده است" (Cantell, 2005).

همانطور که از بررسی پژوهش‌های مختلف بر می آید. مسئله کاسته شدن از ارزش واحدهای تجاری و عدم استقبال مردم از آنها به قدری نگران کننده بود که روش بازکاربست همساز به عنوان یک ناجی و عملی مقدس و آیینی سعی در بازگرداندن روح زندگی به مراکز شهری داشت. در این دوره وجود ساختمانهای صنعتی متروکه که مساحت زیادی را به خود اختصاص داده بوده و دیواره ای بدون کاربری و متروکه در مرکز شهر ها پدید آورده بودند هم از نظر اقتصادی و هم امنیت و زیست محیطی و میراثی مشکلات بسیاری را برای شهر به همراه می آورد از این نظر ملاحظات اقتصادی در اولویت های بعدی قرار می گرفت.

بازکاربست همساز را می توان از جنبه های بسیار گوناگون و متنوعی مورد نقد و تحلیل قرار داد. این واژه به راهکارهایی خلاق و مدرن به منظور خلق برنامه های جدید برای ساختمانها و با هدف حفاظت از تاریخ و فرهنگ آن محیط اطلاق می گردد که به کمک گروههای ذی نفع و ذی نفوذ صورت می گیرد. و در نهایت سبب می گردد که بارزه های میراث فرهنگی پیدا و نا پیدا به نفع نسلهای بعد حفظ گردد.

این روش دارای ابعاد مختلفی است و در سرتاسر دنیا از جنبه های گوناگون مورد بررسی قرار گرفته است. بازکاربست همساز راهکاری است که به کمک انگاره های مختلف در زمینه های معماری و شهرسازی آمده و در هر دوره ای نگره ای غالب مسیر این روش را تعیین کرده است به عنوان مثال در دوران مدرنیسم بازکاربستی تحسین برانگیز بود که بتواند بیشترین

بازدهی داشته باشد و حداکثر استفاده را از آن ساختمان به عمل آورد.

۳-۳-۲ تاریخچه بازکاربست همساز

"باز کاربست همساز" تشکیل شده از دو واژه "بازکاربست" که در بر گیرنده ویژگی‌های توسعه و حفاظت توامان و همچنین پایداری و پاسداری از منابع تجدید ناپذیر برای نسل‌های بعد و "همساز" که دربردارنده ویژگی‌های حفاظت از شاخصه‌ها و مفاهیم میراثی - فرهنگی زمینه می‌باشد. بازکاربست همساز روش خاصی از بازپیرایی است که چالش‌های زیادی را برای طراحان به همراه دارد. ساخت و سازهای چندین و چند طبقه و بازسازی‌های پر هزینه ممکن است در زمان کوتاهی سود زیادی را برای سازندگان به همراه داشته باشد اما در طولانی مدت منجر به رکود اقتصادی و صرف منابع زیادی از انرژی و تخریب محیط زیست را با خود به همراه دارد در صورتی که با گسترش فرهنگ در بافت تاریخی چیزی بسیار بیشتر از آن بازدهی کوتاه مدت اقتصادی نصیب سرمایه‌گذار و کشور می‌گردد (langston, Wong, Hui, & Shen, 2008). ستایش جین جیکوبز در کتاب مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی اینگونه آمده است: "شهرها به ساختمان‌های قدیمی احتیاج دارند، برای خیابان‌ها و محله‌های قدرتمند ما بسیار بد است که بدون ساختمان‌های قدیمی به پیشرفت خود ادامه دهند. در مورد ساختمان‌های قدیمی منظور من نه ساختمان یک موزه قدیمی و نه یک ساختمان قدیمی در یک محله عالی و گران بازپیرایی شده بلکه منظور من ساختمان‌های معمولی، ساده و با ارزش بسیار کم و قدیمی می‌باشد که اغلب در مرکز شهرهای تاریخی واقع شده است" (Cantell, 2005).

جرقه‌های روش بازکاربست همساز در موج دوم حفاظت^۱ از محیط‌های تاریخی بروز می‌یابد. در این زمان که اروپا و آمریکا با صنعت زدایی و خالی شدن مرکز شهر از کارخانه‌های بزرگ مواجه می‌شود. این اتفاق که با رخت بر بستن زندگی شبانه از مرکز شهر همراه بود،

^۱ کرمونا سیاست‌های حفاظت را در سه موج خلاصه کرده است

منجر به فرسودگی روز افزون بافت تاریخی شد. در این زمان کشورهای مختلف اروپایی و آمریکایی با ساختمانهای بزرگ و کوچکی اعم از کارخانه ها و واحدهای مسکونی خالی مواجه شدند که توانستند با راهکارهای خلاقانه ای این فضاهای کارگاهی را به کاربریهای جذابی برای جذب گروههای مختلف مردم تبدیل کنند با گسترش این اتفاق در سطح بین المللی عمل کرده و کم کم با تبدیل شدن اقتصاد صنعتی به خدماتی به جهانی شدن کمک کرده و منجر به قوی شدن هرچه بیشتر کشورهای صنعتی از نظر اقتصادی شد. استقبال مردم از این بافتها و فضاهای شهری تازه تغییر شکل یافته به شکل گرفتن ایده مفید واقع شدن میراث و فرهنگ در توسعه و پیشرفت کشورها موجب شد. (تیسدل، ۱۳۹۱؛ لطفی، ۱۳۹۱)

همزمان با حذف صنعت نوع سوم، اقتصاد متکی بر فعالیتهای خدماتی رشد چشمگیری پیدا می کند تا آنجا که طی کمتر از یک دهه اصلی ترین نوع از فعالیتهای شهری را شامل گشت. در این ارتباط از فرایندهای خدماتی شدن به عنوان مهم ترین عامل شکل دهنده به شهرها نام برده می شود. دلیل این امر تشکیل ساختارهای کالبدی، کارکردی نوینی است که مورد نیاز این بخش جدید می باشد. بدین ترتیب بخش عمده ای از طرح های معماری و شهرسازی، مربوط به ایجاد مجموعه های تجاری-اداری و چند منظوره، پارک های عظیم، موزه های بزرگ و مجهز و مراکز هنری و فرهنگی در مقیاس بین المللی شد. می توان گفت که بسیاری از طرح های بازآفرینی شهری برای تبدیل کردن پهنه هایی از شهر که روزگاری در خدمت تجارت سنتی و اقتصاد نوع اول و دوم قرار داشته است، به مراکزی برای ارائه خدمات عمومی و تخصصی در سطوح ملی و بین المللی به انجام رسیده است. خدماتی شدن اقتصاد کشورهای پیشرفته موجب تغییر در ساعات و نحوه کار و فعالیت مردم شده و نیاز به بخشها و کاربری های تفریحی و گذران اوقات فراغت را بیش از پیش نمایان کرده است (Cantell, 2005).

این مداخله ها هرچند به صورت عملی و در بسیاری موارد بدون منظور حفاظت های میراثی صورت می گرفت اما در عوض نیروی پشت همه این نمونه های استفاده مجدد در اصل عملکردی و مالی بود. امروزه هرچند کار کردن با ساختمانهای موجود، تعمیر و باززنده سازی آنها برای استفاده های آتی تبدیل به یک چالش جذاب و خلاق در میان گرایش های معماری

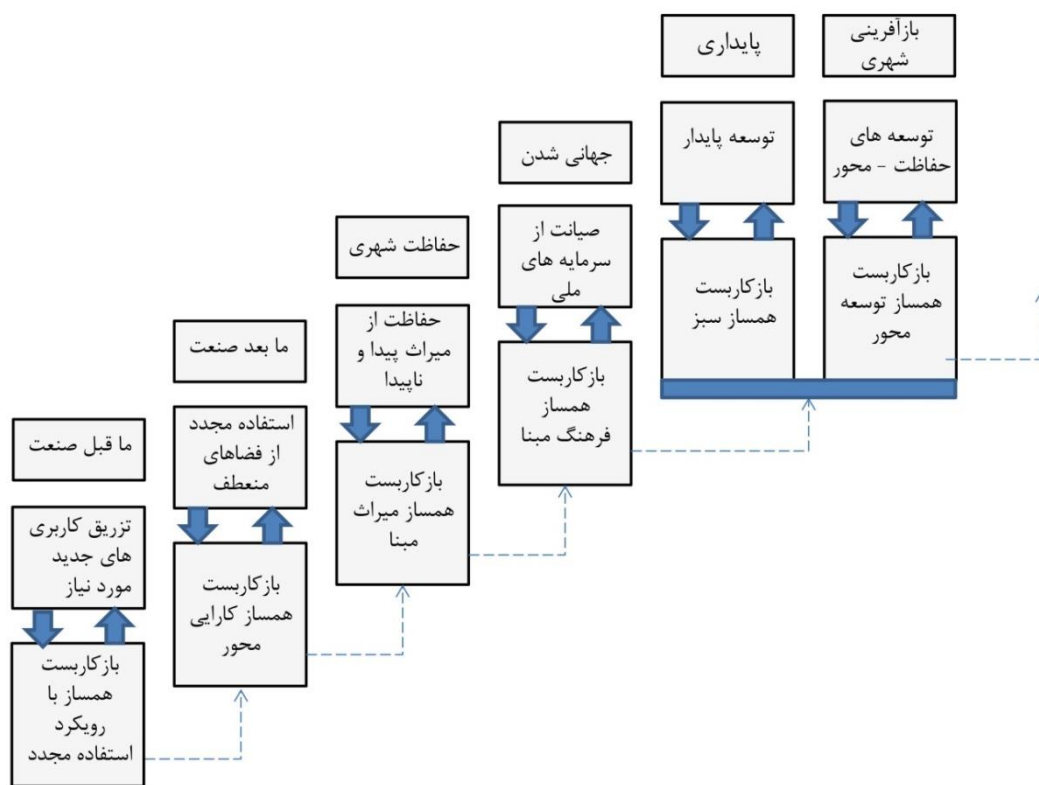
و شهرسازی شده اما همگی متفق القول این فرایند را بازکاربست همساز می نامند (Plevoet & K. Van, 2011, p. 1).

۴-۲ سیر تحول رویکرد بازکاربست همساز

به نقل از هایدگر فیلسوف آلمانی لغت building که معادل لغت آنگلساکسون bauan می باشد به معنای سکنی گزیدن، گویای آن است که انسان، مادامی که سکنی دارد، هست، انسان بودن یعنی همچون میرنده ای بر روی زمین بودن این لفظ بر ماندن و اقامت داشتن دلالت دارد. این واژه نه تنها به معنای سکنی گزیدن اصیل است، بلکه در عین حال سرنخی به دست ما می دهد که باید چگونه درباره آن سکنی گزیدنی که آن لفظ می نامند تفکر کنیم. مفاهیم باقی ماندن و ماندن در یک مکان و اهمیت دادن به ویژگی ها و هویت آن مکان از نظر هایدگر به معنای سکونت گزیدن در آن مکان می باشد و از نظر او ذات سکونت اینست، زندگی بر روی زمین و زیر آسمان، حفاظت از آن ها و دریافت رازشان. واژه "Wunon" ساکسونی باستانی، واژه گوتیک "Wunian" صریح تر می گوید که این ماندن چگونه تجربه می شود. بدین صورت که معنای این واژه: خشنود بودن، به آرامش رسیدن، درآرامش به سر بردن می باشد. واژه "Friede" یا آرامش، به معنای آزاد است و "Fry" به معنی مصون نگاه داشتن از آسیب و تهدید، مصون نگه داشتن از چیزی و محفوظ می باشد و "Freien" محافظت کردن حقیقی است (Heidegger, 1971, p. 2) (شار، ۱۳۸۹، ص. ۳).

با توجه به این که واژه حفاظت در طول تکمیل مفهوم خود مسیر پر فراز و نشیبی را پیموده است روش بازکاربست همساز نیز به عنوان راهکاری پرچم دار تحت لوای این مفهوم نیز خواسته و یا ناخواسته از تغییرات بی بهره نبوده است که در اینجا به منظور دستیابی به سیر نگریک "بازکاربست همساز" با کنارهم چیدن انگاره های غالب در تاریخ شهر و شهرسازی زنجیره ای از اتفاقات مختلفی در کنار هم قرار می گیرند که روند پیشرفت و دگرگونی این

روش را در پیوند با قصه ی شهر آشکار می سازد. پس از اینکه روش بازکاربست همساز جایگاه خود را در میان طراحان و سرمایه گذاران باز کرد و دامنه عمل آن گسترده تر شد و از سایت‌های نظامی و صنعتی گرفته تا واحدهای مسکونی و کلیسا ها را در بر می گرفت محققان و متخصصان بیشتری بر ویژگی های اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی که به همراه این روش و در نمونه موردی های مختلف پدیدار می شود تحقیق کرده اند تا بتوانند از آن یک مدل مفهومی قابل استفاده ارائه دهند. و در این زمان روش استفاده مجدد به کمک انگاره های دیگر شهرسازی و معماری از جمله بازکاربست پایدار و بازکاربست سبز و در نهایت توسعه حفاظت مبنا در شهرسازی و معماری آمده است. که این روند تا به امروز نیز وجود دارد.



تصویر ۸: جهش انگاره ای بازکاربست همساز - ماخذ: نگارنده بر گرفته از (لطفی، ۱۳۹۱)

۱-۴-۲ بازکاربست همساز با رویکرد استفاده مجدد

تغییر دادن ساختمانهای موجود برای یک عملکرد تازه پدیده ای جدید نیست. در گذشته ساختمانهایی که سازه های پابرجا و مقاومی بودند بدون هیچ پرسشی و یا پشتوانه نظری برای تطبیق با نیازها و عملکردهای جدید آماده می شدند. به عنوان مثال در کل دوران رنسانس، یادمانهایی از دوران باستان برای استفاده های جدید تغییر شکل داده می شد و یا در طول انقلاب فرانسه، ساختمانهای مذهبی پس از ضبط و توقیف برای استفاده های صنعتی و نظامی تغییر شکل داده می شدند (Plevoet & K.Van, 2011, p. 1).

استفاده مجدد از ساختمانها در گذشته بنا بر ضرورت انجام می شد و این عمل مخصوصا در مورد ساختمانهای عمومی با الحاق فضاهایی جدید به آنها به منظور پذیرش کاربری های جدید عملی بسیار مرسوم بود. در کل دوره رنسانس بازکاربست همساز در مورد ساختمانهای عمومی مانند کلیساها با طراحی های خاص و از پیش تعیین شده و در مورد ساختمانهای دیگر به صورت خود به خودی صورت می گرفت. در دوران قرون وسطی نیز وضع بر همین منوال بود که به دلیل کیفیت پایین فن ساخت و مواد و مصالح به کار رفته در ساختمانها تعداد کمتری از ساختمانهای عمومی مشمول طراحی های خاص می شدند. اما اکثر واحدهای مسکونی به گفته راسکین با مرمت های آیینی حفظ می شدند (Hughes, 2007, p. 4). (Plevoet & K.Van, 2011, p. 3).

تا قرن ۱۹ موضوع میراث محدود به ساختمانهای قدیمی قرون وسطی ای بود. در این زمینه مرمت خردگرایانه آثار تاریخی توسط ویوله لودوک پایه گذاری شده که مرمت و حفاظت شهر کارکاسون به شکل اولیه خود نمونه ای از این بازسازی های خردگرایانه می باشد. در همین زمان مرمت تک بناهای تاریخی نیز در دستور کار معماران حفاظت گرا قرار گرفت، این نمونه ها مواردی بودند که با هدف های حفظ آثار تاریخی صورت می گرفتند و در کنار اینها حفاظت های آیینی توسط جان راسکین که وی را مبدع نظریه زیبایی شناسی ارگانیک می دانند نیز صورت می انجامید (لطفی، ۱۳۹۱، ص. جزوه کلاسی). (Plevoet & K.Van, 2011, p. 2). (Hughes, 2007, p. 4).

در طی قرن ۱۹ که ترقی گرایان زمام امور را در دست گرفته بودند. و در واقع تنها استفاده مجدد بود که به عنوان روشی در خدمت حفاظت مدرن قرار گرفت بدین معنی که یادمانهای

عهد باستان با تفکر موزه ای حفظ می شدند و این یادمانها تنها به همان فرم اولیه خود مرمت شده و به عنوان ساختمانهای قابل بازدید عمومی در نظر گرفته می شدند. اما بعد از جنگ جهانی دوم و خرابی های ناشی از آن و یا به طور دقیق تر پس از دوره نوسازی شهری آگاهی ها درباره ارزش ساختمانهای دوره های دیگر افزایش یافت و گونه شناسی ساختمانها به سه دسته ساختمانها بومی و صنعتی و یا حتی شهرهای کاملاً تاریخی تفکیک شد. در این دوران بود که گرایش به بازکاربست همساز این بار به عنوان یک روش محافظت طرفداران زیادی در میان معماران و شهرسازان پیدا کرد طوری که به عنوان یکی از تکنیکهای خلاقانه معماری در دوران پس از نوسازی که نگاه آن به حفاظت نیز بوده به شمار آمد (Plevoet & K.Van, 2011, p. 4).

تغییرات در بازکاربست همساز با رویکرد استفاده مجدد به صورتی بود که در الگوی خیابان ها و بلوک ها تغییری ایجاد نمی شد. بلکه لایه های جدیدی بر لایه های موجود افزوده می شد اما لایه های جدید بر خلاف امروز که از جنس تاسیسات و لایه های عایق بندی و تکنولوژی های پیشرفته می باشد، در گذشته بیشتر فضاهای جدیدی بود که افزوده می شد و گاهی تاسیسات جدید جایگزین تاسیسات فرسوده می گشت. به این الگوی تغییر پالیمسست شهری اطلاق می شود (Matthew Carmona, 2003, p. 65).

۲-۴-۲ بازکاربست همساز کارایی محور

پس جنگ جهانی دوم تمرکز بر روی نحوه طراحی، ساخته شدن و اجرای ساختمانها با این هدف که یکی از ویژگی های ذاتی زندگی در دوران نوگرایی بازیافت است، منعطف شد. با هدف کاهش استفاده از منابع و استفاده مجدد و بازیافت مواد زائد انسان های ترقی گرا زندگی جدید را در هر چیزی جستجو میکنند. از بطری و جعبه لباس ها گرفته تا وسایل نقلیه و این تفکر در مورد ساختمانها و حتی مواد و مصالح باقی مانده از تخریب آنها نیز وجود دارد. باز کار بست همساز فرایندی است که موارد ناکارآمد و نامناسب را به یک سری موارد جدید که بتواند برای

اهداف مختلف به کار گرفته شود تبدیل می‌کند. اما گاهی اوقات هیچ موردی تغییر نکرده اما آن ساختمان میتواند مورد استفاده قرار گیرد و یا این که به همان صورت قبل خود به کار گرفته شود. این دیدگاهی است که ترقی‌گرایان به آن توجه ویژه‌ای داشتند که همان مفهوم راندمان و کارایی می‌باشد (Young, 2012, pp. 90-93). (Kerr, 2004, p. 1).

بالا بردن راندمان در استفاده از فضا و مواد و مصالح منجر به دیدگاه دو بعدی به فضا شد. این دیدگاه در نتیجه تحقیقاتی که در دهه ۱۹۶۰ انجام شد و با نگاه به مشکلاتی که در اثر رشد سریع جمعیت و تغییرات در طراحی ساختمانها و همچنین تغییرات در طراحی کاربری‌های مورد نیاز مانند بیمارستان و مدرسه به وجود آمد، ایجاد شد. در همین دوران بود که فردی به نام دیوید کوان نشان داد که وقتی همه نوع فضا به طور عموم برای هر جنس و نوع انسان مورد استفاده قرار می‌گیرد تکرار فضا برای رخدادهای مختلف امری حشو می‌باشد. بنابراین بالاترین نقطه منحنی آماده کردن فضا تنها در ۲۰ متر مربع باقی می‌ماند و این کاهش در اندازه فضاها تا بدانجا رسید که فضاهای تا ۲.۵ متر مربع برای حد زیادی از فعالیتها تولید شد. در این دوران ترقی‌گرایان شروع به مطالعه برای ابعاد بدن انسان کردند و سعی در تولید شابلونی به منظور استفاده کردن در طراحی و تولید فضاهایی برای تمامی فعالیتها و برای تمام انسانها نمودند. لوکوربوزیه از پیشگامان نظریه کارآمدی در تولید فضا بود.

با دیدگاهی سازنده در مورد ساختمانهایی که در گذشته ساخته شده‌اند، این یافته‌ها بر این موضوع تاکید داشت که ساختمانهایی که فضاسازی‌های داخلی آنها یک کاربرد خاص را بر آن تحمیل می‌کند محدود به همان دیوارهای و فضاهای داخلی نیست و چنین ساختمانهایی همانند همان ساختمانهای وسیع و دارای فضا‌های باز می‌تواند با فعالیتهای مختلف بشری منطبق شود و محدود به تقسیمات داخلی نباشد. این دیدگاه پیشنهاد می‌کند که اکثر ساختمانها از نظر کالبدی برای انطباق با اکثر کاربردها مناسب هستند و تحت تاثیر این موضوع مهم که یک ساختمان در جایی از طول عمر خود دیگر برای آن کاربری خاص مناسبت خود را از دست می‌دهد، (که در دهه ۱۹۶۰ بسیار رواج یافت) نیاز به اصول راهنمایی با جزئیات بیشتری می‌باشد (Kincaid, 2002, p. 1).

این دیدگاه در قرون اخیر تحت تاثیر انگاره پایداری جانی تازه گرفت. اما نکته ظریفی در

تفاوت دیدگاهها وجود دارد از این نظر که امروزه انطباق به عنوان جایگزین جدی و مهمی به جای تخریب و ساخت مجدد به این مسئله می اندیشید که در زمان و مکان خاص چه کاربری جدیدی می تواند برای یک ساختمان در شهرهای امروزی مفید باشد و این کاربری جدید چگونه می تواند تاثیر بسزایی در سرنوشت آن ساختمان بگذارد. اما در دیدگاه استفاده از پتانسیل موجود تغییر کاربری با توجه به نیاز روز می باشد و تفاوت در اینجا می باشد که این ساختمان است که خود را با کاربری جدید وفق می دهد و در مورد کاربری های مجاز و مناسب و منطبق با بافت صحبتی در میان نیست.

۳-۴-۲ بازکار بست همساز میراث مبنا

میراث نه خود تاریخ است و نه مکان، بلکه فرایندی از انتخاب و نمایش ملغمه ای از هر دوی آنهاست. میراث تلفیقی از تاریخ و مکان است که تبدیل به شاخصه ای فزاینده در واژه حفاظت/مراقبت شده است تا بدانجا که حفاظت میراثی با جنبه های خاصی نمود پیدا کرده است. از دهه ۱۹۹۰ و ابتدا در اروپا موج عظیمی از گرایش های میراثی به وجود آمد و شهرهای اروپایی گذشته خود به کمک حفظ و نگهداری از ساختمانهای شاخص که تاریخ کشورشان را تقدیس نموده اند و موجب غرور ملی و جذب توریسم می گردد (F.Hein & Houck, 2008).

چنانچه حفظ آثار تاریخی را به عنوان یک مسئله معنی دار بودن یعنی به عنوان راهی برای تقویت تصور ذهنی خود از زمان تلقی کنیم، در این صورت بعضی از تضادهای پیچیده نهضت از بین می رود. عناصر گذشته را نه به خاطر خود آنها و نه به عنوان تلاشی فداکارانه و غیر عملی جهت توقف تغییر، بلکه برای القا بهتر معنی تاریخی حفظ می کنیم. بنابراین، این به مفهوم تجلیل از تغییر و تضاد ارزش هایی است که تاریخ به دنبال دارد.

به طور کلی دیدگاه حفاظت از آثار تاریخی از دهه ۱۹۶۰ در ادبیات برنامه ریزی شهری قرار گرفت (Karolin, 2002) اما مفهوم پیوند دادن فرایند گذشته به ارزش ها و تغییرات کنونی در مقابل تلاش برای جدا کردن آن از آنها تعبیری است که در این دوره اوج گرفت. دیدگاهی موجب شد نگاهها به واژگان مورد استفاده در مورد ساختمانهای میراثی از قدیمی به

تاریخی مبدل گردد. بر این اساس بسیاری امور را می توان آسانتر تحقق بخشید، نظیر امکان حضور عملکرد متغیر، احتراز از دوگانگی بین گذشته و امروز، انتخاب آزادانه تر بین شکل های گذشته ای که مورد تحسین یا تحقیر ما قرار می گیرد، اصلاح عناصر قدیمی به صورت خلاقانه، آزاد کردن شکل های درست متخصص و فراهم آوردن زمینه ارزش های متنوع برای استفاده کنندگان.

بازکاربست همساز گذشته ما را حفظ می کند آینده ما را می سازد و مشخص می کند که چگونه میراث ساخته شده بشری در طول قرن ها به وجود آمده اند و می تواند از طریق پیوند موفق بین ساختار میراثی حاضر و طراحی های معمارانه شکاف بین گذشته و حال را برطرف کند. بهترین راه برای حفاظت از ساختارهای میراثی این است که به آنها یک کاربرد جدید سازگار و موافق بدهیم (Spennemann & Velthuis, 2007)

دستیابی به اینگونه موفقیت ها خود معلول گسترش توجه به میراث معماری، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ... نیز می شود. زیرا بسیاری از ساختمانهایی که امروزه تخریب شده اند و یا در شرف نابودی هستند در برگیرنده میراث فرهنگی و اجتماعی می باشند که بازکاربست آنها موجب بازگشت سرمایه های اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی می شود (Wilkinson, James, & Reed, 2009).

ولتوس و همکاران در سال ۲۰۰۷ اذعان داشته اند که رشد انگیزه هایی مانند احترام به به میراث معماری و ساخته شده دست بشر حمایت از بازکاربست همساز را بیش از پیش در برداشته است (Love & Bullen, 2011). در سال ۲۰۱۳ سازمان میراث در سری بیانیه های میراث کار می کند به ارائه تعریف امروزی و راهکارهای پیشنهادی و نمونه موردی های مختلف در این زمینه می پردازد.

دلایل زیر بیان می کند که چرا باز کاربست ساختمانهای تاریخی برای کاربرد های جدید سودمند است:

(1) این ساختمانها همانند کتابهای داستانی می مانند که ما را به گذشته مان وصل

کرده و فهم بهتری از مردمی که در گذشته زندگی می کردند را برای ما ایجاد می کنند.

۲) ترکیبی از ساختمانهای قدیمی بافت و شخصیتی از واحد همسایگی مناسب و خوبی را ارائه می دهد.

۳) ساختمانهای قدیمی منبعی از هویت مدنی را با خود به همراه دارند. و نسل جوان تر جامعه صداقت نسل گذشته را از نزدیک مشاهده نمایند.

۴) این ساختمانها گوناگونی در فضا ها را با هزینه کمتر نسبت به ساخت و سازهای جدید پیشنهاد می کنند. بخش اعظمی از کارخانه های قدیمی با مواد و مصالح با ارزشی همانند آجر ساخته شده اند که این مواد برای بالا بردن کیفیت زیبایی آنها بسیار اهمیت دارد.

۵) هزینه ساختمانهای قدیمی نسبتا متر از ساختمانهای جدید می باشد زیرا هزینه مواد و مصالح و نیروی کار سالها پیش پرداخته شده. از طرفی از آنجایی که اکثرا خالی از سکنه و رها شده می باشند بازپیرایی آنها هیچ مالیاتی را برای شهر همراه ندارد.

۶) نونوار کردن ساختمانهای خالی زمان کمتری نسبت به ساخت و سازهای جدید میگیرد (J.Ryder, 1995, pp. 1-4)

۴-۲ بازکاربست همساز فرهنگ مبنا(دارایی محور)

در دهه ۱۹۹۰ همزمان با رونق گرفتن اقتصاد خدماتی و توجه روزافزون به جذب توریسم در کنار جهانی شدن، گرایش به سمت استفاده از صنایع فرهنگی توجه به داشته های تاریخی و میراث فرهنگی نه تنها منجر به حفظ هویت شده بود بلکه به طرز ناباورانه منجر به جذب مردم شده و سوددهی اقتصادی زیادی برای شهرهای تاریخی شده بود.

تا آنجا که می توان گفت که بسیاری از طرح های بازآفرینی شهری برای تبدیل کردن پهنه هایی از شهر که روزگاری در خدمت تجارت سنتی و اقتصاد نوع اول و دوم قرار داشته است، به مراکزی برای ارائه خدمات عمومی و تخصصی در سطوح ملی و بین المللی به انجام رسیده است. خدماتی شدن اقتصاد کشورهای پیشرفته موجب تغییر در ساعات و نحوه کار و فعالیت مردم شده و نیاز به بخشها و کاربری های تفریحی و گذران اوقات فراغت را بیش از پیش نمایان کرده است (Cantell, 2005).

در این دوران نگهداری از آثار تاریخی میراثی و چگونگی حفاظت تاریخی از آنها به منظور دستیابی به چشم اندازهای جدیدی از مزایای اقتصادی و اجتماعی تبدیل به نگرانی جدیدی در اکثر کشورها شد (Karolin, 2002, p. 16) تا آنجا که آغازی شد بر دستیابی به مزایای فهم سودمندی آثار تاریخی، و مکانهای ابداعی وابسته به فرهنگ، و با توجه به استقبال توریست از محصولات فرهنگی، منجر به ارزش نهادن بر آثار تاریخی گردید. جهانی شدن در این دوره با رویکرد استفاده مجدد به معنای رقابت کشورهای مختلف در فرهنگ می باشد (Keivani, Parsa, & McGreal, 2002). و در این رقابت توریسم به عنوان کاتالیزوری در اقتصاد عمل می کند. در این گذار که تغییرات اساسی در چهره شهرها مشاهده می شود، باز زنده سازی مراکز شهری در اروپا در این تغییرات موجب غرور و افتخار مردم شهرها می گردید (Owen, 1990).

۵-۴-۲ بازکاربست همساز سبز

دو نقل قول برای معرفی چگونگی نظارت بر محیط زیست ساخته شده بارویکرد موکد بر استفاده مجدد و حفظ ذخیره های ساختمانی موجود، مناسب باشد.

اول، "مشکلات نمی تواند با همان سطح از آگاهی که آنها را ایجاد کرده حل شوند." (آلبرت انیشتین)، بررسی ها به دنبال یافتن مسیری کوتاه به عنوان راه حلی برای پایداری می باشند. همانطور که ما خود را در سیاره ای می بینیم که منابع آن به طور فزاینده ای در حال تخلیه می باشند و آب و هوای آن در حال تغییر، باید در نحوه ساخت و توسعه، تجدید نظر اساسی داشته باشیم. بسیاری از مردم تا به حدی به ایجاد چیزهای جدید عادت کرده اند که ایده استفاده مجدد و یا تطبیق چیزیکه در حال حاضر وجود دارد برای آنها جدید است. در موارد خاص از محیط زیست ساخته شده، راه حل پایداری ممکن است تنها راه در ایجاد ساختمان های جدید سبز نباشد بلکه در شناخت راه های جدید چگونگی نگاه کردن به مشکل و به دنبال یک راه حل بالقوه و کلی از طریق مقاوم سازی و مناسب سازی، استفاده مجدد و

محافظت باشد.

نقل قول دوم که توسط مارسل پروست بیان شده: "سفر واقعی کشف شامل به دنبال مناظر جدید گشتن نمی باشد، بلکه در داشتن چشم های جدید است." در این مورد چشم انداز جدید به معنای واقعی کلمه و ظاهراً شامل افزایش پایداری در محیط زیست ساخته شده و طبیعی ما است. در تأمل در معنای این دو نقل قول، مفهوم نظارت بر محیط زیست ساخته شده به وضوح به عنوان یک روش با ارزش در افزایش پایداری می باشد (Young, 2012, p. 2). در اواخر قرن بیستم، دیدگاه کلی تری از اثرات استفاده مجدد از ساختمانها در اثر تلاشهایی که به منظور فهم این موضوع که چگونه می توان فراتر از فرض منحصر به فرد بهره وری از انرژی قدم گذاشت، ظهور کرد و سپس این دستاوردهای جدید در مورد ساختمانهای موجود به پایداری کلی در مورد محیط زیست ساخته شده منجر شد. طرفداران حفظ و استفاده مجدد از ساختمانها دریافتند که این رویکرد مکمل تلاشهای پایداری با استفاده مجدد از یک ساختمان دیدگاه گسترده تری از محیط زیست ساخته شده را تحت عنوان معماری سبز تحت تاثیر قرار می دهد که ریشه های آن نسل های آینده را بیش از پیش مورد توجه قرار می دهد (ibid, p.3).

بیشتر در پاسخ به این پرسش از تاریخ دانان معماری که معماری سبز چیست؟ یکی از معماران حفاظت گرای معروف اتحادیه بریتانیا به نام برنارد فیلدن اذعان داشته است که معماری سبز تحت لوای پرچم پایداری در واقع طولانی کردن عمر مفید یک ساختمان می باشد تا بدین طریق در حفظ انرژی و پول و مواد و مصالح شرکت کند. این تعریف یک رابطه بسیار واضح و روشنی را میان حفاظت معماری و استفاده هرچه بیشتر از یک عمر یک ساختمان را نشان می دهد. این اهداف راهکاری اجرایی را همزمان با گسترش در دل خود پروراند (Rodwell, 2007, pp. 55,56).

دیدگاههای ساخت و ساز سبز پا را فراتر نهاده و راهکارهای استفاده مجدد را تنها زمانی ارجح بر تخریب می داند که پایداری زیست محیطی و کاهش مصرف انرژی بدست آید. این دیدگاه با تجارب صاحبان املاک و طراحان و پیمانکاران از میزان برگشت سرمایه و میزان امنیت و ایمنی در سرمایه گذاری و افزایش میزان نگهداری و بالا رفتن میزان اجاره بها و کم

بودن ریسک ایجاد واحدهای تجاری همزمان شد (Love P. B., (Peter & Peter, 2010) (2011).

بازکاربست همساز سبز در واقع خود میراث پایداری می باشد از این رو تغییر جهت به سمت استفاده مجدد گرایش فزاینده ای در محیط ساخته شده می باشد. زیرا در این روش مواد و مصالح کمتر و انرژی مصرفی ناشی از حمل و نقل کمتر و انرژی مصرفی ناشی از ساختن کمتر و آلودگی در طول ساخت و ساز کمتر می باشد که تمامی این مزایا با هدف بیشتر شدن طول عمر ساختمان انجام می شود (Love & Bullen, 2011; Wilikinson, James, & Reed, 2009). انطباق به عنوان راهکاری موثر در جهت پایداری بعد زمان را نیز به معادله پایداری اضافه می کند (Love P. a., 2009).

نوع مزایایی که بازکاربست همساز دارا می باشد که موجب حمایت همه جانبه از آن شده است، در واقع توجه پیمانکاران و مجریان به جز اصول پایداری می باشد. مفهوم شهر پایدار برای قرن بیست و یکم به چشم اندازی بستگی دارد که به تدریج جنبه های کلیدی نگاه خودکفا به مدل های تاریخی بدون عقب نشینی صرف به آنها را بهبود می بخشد، و در همان زمان بعد جهانی مناطق داخلی کشور که قبلا تا حد زیادی محلی بود را نیز در بر می گیرد (Peter & Peter, 2010).

ناظران بر محیط زیست ساخته شده، اینگونه تشخیص داده اند که حفظ، بازپیرایی، و استفاده مجدد از ساختمان های تاریخی و قدیمی موجود نقش موثری در طراحی پایدار دارند. ناظران طراحی به کاربران گذشته، حال، و آینده از محیط زیست ساخته شده احترام می گذارند و میان نیازهای امروز جامعه و تاثیر آن بر روی محیط زیست ساخته شده با اثر نهایی بر محیط زیست طبیعی توازن برقرار می کنند. به طور کلی محیط زیست ساخته شده است یک زیر مجموعه از محیط زیست است و باید با محیط زیست طبیعی تعاملی دو طرفه داشته باشد بنابراین، اصول راهنمای زیر برای بازکاربست ساختمانها با رویکرد پایداری شامل موارد زیر است:

- پایداری ترکیب جامع و متعادلی از نیروهای اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی است.
- استفاده مجدد از یک ساختمان شکل نهایی بازیافت است. تخریب ساختمان فشار داخلی

به زمین را افزایش می دهد و تشدید تقاضا برای مواد خام جدید به ایجاد اجزای ساختمان های جدید است.

• حفظ و استفاده مجدد از منابع اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی موجود در احیای ساختمان ها، محله ها، و جوامع .

• اگر چه حفظ هر ساختمان عملی نیست، تلاش معقولی می بایست برای جلوگیری از تخریب های غیر ضروری و یا هدر رفتن منابع ساخته شده صورت پذیرد.

• پذیرش استفاده از زمین جدید است که مانع حفظ و یا استفاده مجدد از موجود محیط ساخته شده، ترویج افزایش استفاده از منابع انرژی تجدید ناپذیر ، یا تحمیل هزینه های اجتماعی ، زیست محیطی و زیربنایی در پایداری میراثی است.

• فراتر از رد پای یک ساختمان ، عملکرد زیست محیطی می تواند از طریق استراتژی های استفاده از زمین ، ساختمان و یا سایت در سطح محلی و منطقه ای ، که مکمل پایداری است می تواند بهبود یابد از جمله این استراتژی ها عبارتند از: حمل و نقل عمومی ، دوچرخه سواری و پیاده روی ، که وابستگی به خودرو و تعداد خودرو همچنین میزان را مایل بر ساعت با استفاده از منابع سوخت تجدید ناپذیر صورت می گیرد کاهش می دهد

نسل های آینده برای رفع نیازهای خود مدافع حفظ و استفاده مجدد از ساختمان ها هستند که این رویکرد تلاشهای پایداری را تحت تاثیر قرار می دهد و منجر به ایجاد دیدگاه وسیع تری از محیط زیست است که اثرات آن بر نسل های آینده نمایان تر است. نتایج حفظ و استفاده مجدد از ساختمانها در مصرف منابع کمتر از ساخت و سازهای جدید تاثیر می گذارد و همچنین به کاهش پراکندگی شهری و متعاقبا اثرات منفی اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی که به مرور زمان اتفاق می افتد، کمک می کند (Young, 2012, p. 40).

۶-۴-۲ بازکار بست همساز توسعه محور

در پیروی از مفهوم توسعه پایدار پذیرش گسترده ای در مورد حفاظت از ساختمانهای میراثی وجود دارد که این توجه به ساختمانهای تاریخی منافع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی قابل توجهی برای آن منطقه به همراه دارد که موجب توسعه بیش از پیش نواحی تاریخی می شود.

و از آنجایی که نتایج آن مربوط به آینده می باشد به ادامه زندگی جامعه و در واقع توسعه شهری کمک شایانی می کند (Peter & Peter, 2010) (Love P. B., 2011).

سیاستهای توسعه پایدار از اواخر دهه ۱۹۹۰ در انگلستان به عنوان عنصر اصلی سیاستهای شهری بروز یافت در بیشتر کشورها بازکاربست همساز ساختمانها یکی از مهمترین اجزای توسعه پایدار محسوب می شود: که با نیم نگاهی به گذشته شاخصه های گذشته را گرفته و هویت آن محدوده را معین کرده و رد پای تاریخ را به روز می کند (Wilkinson, James, & Reed, 2009).

صفت پایداری که مستقلا از توسعه پایدار به کار گرفته می شود، در حال حاضر نام و صدای آن تا حدی زیاد به کارگرفته می شود که ناله و فغان مردم از دیدن و شنیدن نام آن بلند شده است. تاریخ دانان اظهار می کنند که حفاظت معماری ذاتا بسیار پایدار است زیرا موجب حفظ و نگهداری سبک ها و ساختارهای معماری می شود و اما کاری که تئوری توسعه حفاظتی در معماری انجام می دهد توجه جدی به نیازهای امروزه و آینده مردم است به عنوان مثال تعریف کوتاهی که دولت اتحادیه بریتانیا از جامعه ای پایدار ارائه داده اند بدین گونه می باشد که: جامعه پایدار جایی است مردم دوست دارند در آن کار و زندگی کنند و این تمایل هم امروز و هم در آینده وجود دارد. در این تعریف شایسته است که کلمه پایداری را با کلمه شادی جایگزین کنیم (Rodwell, 2007, p. 50). (Bullen, 2007), (Wilkinson, James, & Reed, 2009).

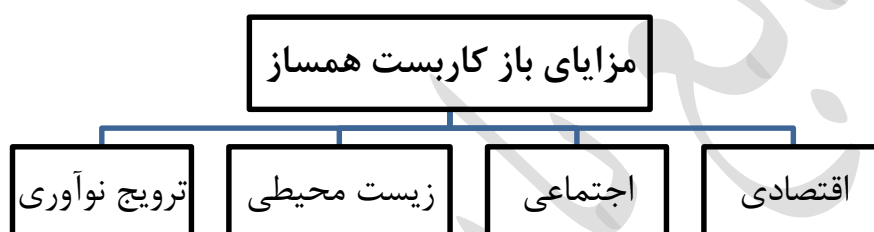
این تعریف به فضایی که نسل آینده در اثر حفاظت ناشی از ساختمانها بدست می آورند، برمی گردد. هنر و عمل حفظ بخشی از شهر ها به اسم تاریخ و سپس استفاده مجدد از آن برای کاربردهای مختلف با رشد نام بازآفرینی شهری رایج شده و توسعه پایدار را جایگزین پایداری نمود. بنابراین محیط زیست تاریخی یک منبع کلیدی در فرایند بازآفرینی شهری شد (Peter & Peter, 2010).

بازآفرینی شهری با اختصاص بودجه مجزایی در انگلستان از سال ۱۹۹۳ به صورت رسمی معرفی گردید. به منظور پیشرفت و گسترش هر چه سریعتر مفهوم توسعه پایدار در شهر های انگلیسی راهکارهای بریتانیا اهمیت انگاره بازآفرینی شهری را الزامی دانستند. بدین معنا که

موثرترین مفهوم به منظور هرچه جذاب تر کردن مکانها در استفاده مجدد از آنها با هدف زندگی و کار می باشد (Couch & Dennemann, 2000).

۲-۵ مزایای بازکاربست همساز

این روش دارای ۴ مزیت کلی می باشد و علاوه بر این در مقایسه با روش تخریب و بازسازی واجد برتری هایی می باشد که در اینجا به تعدادی از آنها نیز اشاره شده است.



تصویر ۹: مزایای بازکاربست همساز-ماخذ: (Kerr, 2004)

۲-۵-۱ مزایای زیست محیطی

باز کاربست ساختمانها نقش اساسی در توسعه پایدار جوامع بازی میکند. وقتی بازکاربست همساز ساختمانهای تاریخی را شامل می شود مزایای زیست محیطی آن بارزتر می شود زیرا این ساختمانها پیشنهادات و نکات بسیاری را به منظر شهری اضافه می کنند و هویت و امنیت جامعه ای را که به آن تعلق دارند را جلا می بخشند.

یکی از مزایای اصلی استفاده مجدد از ساختمانها نگهداری انرژی موجود در ساختمانهای اولیه و ساخته شده می باشد. بازکاربست همساز نسبت به بازسازی انرژی کمتری مصرف می کند. ساختمانهای جدید انرژی موجودشان بسیار پر هزینه تر از ساختمانهایی است که به صورت

همساز مجددا به کار گرفته شده اند.

۲-۵-۲ مزایای اجتماعی

نگهداری و استفاده مجدد از ساختمانهای تاریخی ریشه در تاریخ و گذشته دارند. اگر اینگونه پروژه ها به خوبی انجام شوند، باز کاربست همساز می تواند شاخصه های میراثی یک ساختمان را نگهداری و بقای عمر آن را تضمین کند. به جای اینکه ساختمانهای تاریخی را از روی فراموشی و غفلت مورد بی توجهی قرار دهیم و یا اینکه ساختمانها را به نحوی تعمیر کنیم که هویت تاریخی آن غیر قابل تشخیص باشد، ساختمانهای دارای میراث تاریخی با ارزش را به صورت همساز با زمینه تعمیر و برپا کنیم تا جایی که مورد استفاده قرار گرفته و همچنین مورد تحسین و توجه همگان نیز باشد. به طور فزاینده ای جوامع و دولت ها و توسعه گر های شهری به دنبال راه هایی برای کاهش هزینه های زیست محیطی ، اجتماعی و اقتصادی ، بسط و توسعه شهری هستند.

سازمان میراث کشورها دریافته اند که کیفیت و طراحی محیط ساخته شده در شهرها و شهرستانهای ما بر روی استانداردها و معیارهای زندگی ما و همچنین بر روی منابع طبیعی ما تاثیر به سزایی دارد. در سطح برنامه ریزی محله ای ، میراث با نگرانی های عمیق تری در مورد کیفیت زندگی و محیطی بروز کرده است و جوامع به طور فزاینده ای دریافته اند که نسل های آینده از حفاظت مکانها در مناطق خاص نفع خواهند برد.

سبک زندگی ما نه فقط به دلیل دریافتن اهمیت حفظ ساختمانهای میراثی بلکه به دلیل انطباق آنها به مکانهای در دسترس تر و پر استفاده تر، در حال پیشرفت و ارتقاء می باشد. استفاده مجدد از ساختمانهای میراثی در مناطق مسکونی می تواند آن مناطق و جوامع را با انواع امکانات مسکونی و تجاری جدید مجهز کند و مخصوصا اگر این مناطق با گزینه های مختلف حمل و نقل مجهز شود می تواند ترکیب مناسبی از کاربری های مختلف و مختلط را به وجود آورند

۳-۵-۲ مزایای اقتصادی

چندین گزینه برگشت سرمایه از طریق بازکاربست همساز ساختمانهای تاریخی رخ می دهد. ذخیره انرژی از طریق تخریب نکردن ساختمانهای قدیمی، این موضوع مخصوصاً در قرون اخیر که انرژی رو به گران شدن رفته است، بسیار مهم تر می نماید. از طرف دیگر با بررسی دقیق بر روی خواسته های تجاری منطقه به منظور استفاده از ویژگی های تاریخی و همچنین ذخیره های ساختمانی موجود می توان به تعیین کاربری منطبق با بافت پرداخت.

۴-۵-۲ ترویج نوآوری

انطباق ساختمانهای میراثی چالشی اساسی در میان معماران و طراحان به منظور یافتن راه حل های نوآورانه به وجود آورده است. از آنجایی که فشار توسعه در شهرهای ما افزایش یافته ساختمانهای میراثی بیشتری مورد استفاده مجدد قرار می گیرند (Kerr, 2004).

علاوه بر این مزایا بر اساس دیدگاه صاحبان املاک و مدیران درباره موضوع بازکاربست همساز ساختمانهای تجاری موجود در استرالیای غربی در مورد اینکه آیا انطباق ساختمان های تجاری موجود بیشتر با اصول پایداری زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی و ... همسازتر است و یا با بازسازی و توسعه مجدد آنها؟ و در نهایت با تحلیل داده های حاصل از این پرسش نتیجه پایدارتر بودن روش بازکاربست همساز حاصل شده و مزایای مثبت برای بازکاربست همساز که در طول تحقیق شناسایی شدند به شرح زیر می باشد (Bullen, 2007)

۱) کاهش مصرف منابع، مصرف انرژی و آلودگی ناشی از آن

۲) گسترش و ازدیاد زندگی مفید ساختمانها

۳) روشی مقرون به صرفه تر از تخریب و بازسازی

۴) اصلاح انرژی های یک ساختمان برای چهار چوب زمانی بیشتر

۵) ایجاد منبع انرژی ارزشمند از مواد و مصالح غیر مولد انرژی

۶) باززنده سازی واحد های همسایگی موجود

۷) کاهش مصرف بی رویه زمین و جلوگیری از پراکنده رویی شهری

۸) کمک به ارتقاء درخواستهای تجدید نظر زیباشناسی محیط ساخته شده

۹) حفظ بالا بردن تقاضا برای ساختمانهای موجود

۱۰) حفظ منظرهای شهری و حفظ حس مکان

۱۱) حفظ امنیت بصری و میراث فرهنگی

۲-۶ موانع اجرایی بازکاربست همساز

اعمال کاربری های جدید در میان چهارچوب تاریخی فرآیندی پیچیده است. خلاصه ای از موانعی که موجب بروز پیچیدگی در طراحی می شود در جدول زیر آمده است.

ارتفاع سقفها	موانع اجرایی
تراکم و پارکینگ	بازکاربست
تعمیر اجزای بیرونی و ظاهری	همساز
مکان گزینی ستونها	
وجود فضاهای عظیم و سازه های بسیار بزرگ	
جذب سرمایه گذاری عمومی	
ایجاد دسترسی	

تصویر ۴: موانع اجرایی بازکاربست همساز - ماخذ: (Cantell, 2005)

ارتفاع کم سقفها در بسیاری از کارخانه ها و کارگاههایی که در اواخر قرن ۱۹ ام ساخته شده اند، آنها را برای کاربری های صنعتی و چندین کاربری امروزی از نظر عملکرد مهجور می نماید. علاوه بر این مکان گزینی ستونها در هر ۸ تا ۱۰ فوت در بسیاری از ساختمانها می تواند منجر به چالشهایی در طراحی شود. تکه بتن همکف به سختی امکان دوباره شکل گرفتن دارد. سیم کشی ها و لوله کشی های قدیمی می بایست دوباره تعویض گردد. اجزای بیرونی و ظاهری مانند سقف و پنجره ها اغلب می بایست به جای اینکه جایگزین شوند تعمیر گردند.

پنجره های بسیاری از ساختمانهای صنعتی و کارخانه ها هرچند در دهه ۱۹۵۰ وقتی که با آجر پر شده و به جای آن تهویه مطلوب و مصنوعی نصب شد، تعویض گردیدند. اضافه کردن طبقات بیشتر در خارج اغلب می تواند مشکل ساز باشد وقتی مراحل اصلی طراحی در نظر باشد. راه حل آن این است که اضافه کردن طبقه به ساختمان از همکف قابل رویت نباشد که البته این موضوع به نوع سقف بستگی دارد و بعضی از مجموعه های بزرگ به دلیل وجود فضاهای عظیم و سازه های بسیار بزرگ و وسیع به سختی انطباق پیدا می کنند. در بعضی از نمونه های نادر، بازکاربست همساز یک ساختمان صنعتی قدیمی تر به دلیل مسائل سازه ای در عمل و یا فاکتورهای دیگر امکان انطباق پذیری ندارد. علاوه بر آن همیشه این نگرانی در مورد تعیین سیرکولاسیون حرکتی و ایجاد دسترسی مناسب وجود دارد (Cantell, 2005).

ساختمانهای صنعتی می توانند به عنوان منبعی از پژمردگی و زنگار باشند و بازکاربست آنها به عنوان یک نقطه مشخص موفقیت می تواند مورد استقبال عموم مردم قرار گیرد. یک ناحیه باززنده سازی شده می تواند موجب جانشین سازی گردد و اینکه آیا هنرمندان یا صنایع کوچک از آن ساختمانهای صنعتی استفاده می کنند و یا اینکه ساکنین خانه های مسکونی هستند که در آن اطراف زندگی می کنند و این مسئله از نظر خیلی افراد جزء معایب یک منطقه محسوب می گردد.

نگرانی های دیگری که عموم مردم درباره بازکاربست همساز دارند، مسئله تراکم و پارکینگ است که متعاقبا آلودگی زیست محیطی را نیز به همراه دارد. اعلان عمومی در مورد یک پروژه در مرحله برنامه ریزی به منظور سرمایه گذاری عمومی و ارزیابی میزان همراهی واحدهای مسکونی بسیار مهم است. که این اعلان به کمک ملاقاتهای عمومی و همگانی قابل برگزاری می باشد. راه دیگری که منجر به آگاهی عموم و دخالت مردم در اینگونه پروژه ها می باشد دعوت کردن اعضای اصلی جامعه از انجمنهای همسایگی و سرمایه گذاران محلی و از همه مهمتر تسهیلات دولت و منابع مالی و مالیاتی به منظور قرارداد های مالی می باشد.

۲-۷ محدودیتهای برنامه ریزی بازکاربست همساز

این موضوع به صورت گسترده ای مورد قبول قرار گرفته که املاک خالی، خرابکاران، بی خانه ها و آتش افروزان و قاچاقچیان مواد مخدر را به خود جذب می کنند. بنابراین ارزش دارایی ها و مالیات ها و خدمات در این مناطق افت کرده و میزان سرمایه گذاری عمومی نیز به همان نسبت در آنها کاهش می یابد. از دیدگاهی دیگر املاک خالی و ترک شده ارزش های اجتماعی زیادی بر همان محلی که واقع شده اند تحمیل می کنند. علاوه بر آن اجرای خدمات شهرداری مانند زهکشی ها، برگشت مالیاتی را از خانه های خالی در بر ندارد و از نظر اقتصادی برای شهر هزینه بردار خواهد شد (Cantell, 2005).

این موضوع همیشه در هاله ای از ابهام می باشد که آیا استفاده مجدد از یک ساختمان خلاقانه تر می باشد و یا تولید یک ساختمان جدید. که البته دیدگاه اکثر معماران فرم گرا کمتر خلاقانه بودن استفاده مجدد از ذخایر ساختمانی موجود می باشد. بنابراین کمتر مورد تجلیل معماران قرار می گیرد. همچنین موانعی بر سر راه بازکاربست همساز وجود دارد که یکی از مهمترین آنها نگرانی در مورد هزینه می باشد.

اجتماعی: کاسته شدن از ارزش های اقتصادی و اجتماعی	محدودیت های
اقتصادی: تحمیل هزینه های اجرایی اضافی برای شهرداری	برنامه ریزی
نوآوری: امتناع گروهی از معماران به دلیل خلاقانه نبودن روش	روش بازکاربست
	همساز

تصویر ۱۱: محدودیت های برنامه ریزی بازکاربست همساز

ماخذ: (Cantell, 2005)

به طور کلی ردیفی از موانعی برای پرداختن به بازکاربست همساز ساختمانهای موجود نیز در پرسش و پاسخی از گروههای مختلف ذی نفع و ذی نفوذ در پروژه های بازکاربست کشف و شناسایی شد:

۱) صاحبان املاک هیچ مزایای اقتصادی در بازکاربست همساز (استفاده مجدد) نیافتند.

۲) ساختمانهای قدیمی تر ممکن است به بازپیرایی های گسترده تر و هزینه برتری نیاز داشته باشند.

۳) ناتوانی در عدم انطباق عملکرد جدید با توانایی های یک ساختمان

۴) هزینه های نگهداری مداوم ممکن است بیشتر از هزینه های نگهداری یک ساختمان جدید باشد.

۵) ساختمانهای قدیمی تر ممکن است به استانداردهای امروزی پایداری نرسند

۶) در دسترس بودن و هزینه جور کردن مواد و مصالح قابل استفاده در ساختمانهای موجود ممکن است مشکل ساز باشد

۷) ایجاد یکپارچگی ساختاری ساختمانهای قدیمی و جدید ممکن است سخت باشد.

این موانع به کمک آموزش و بالا بردن آگاهی مردم و صاحبان املاک و پیش برد پروژه‌هایی موفق در این زمینه مرتفع خواهد شد (Bullen, 2007).

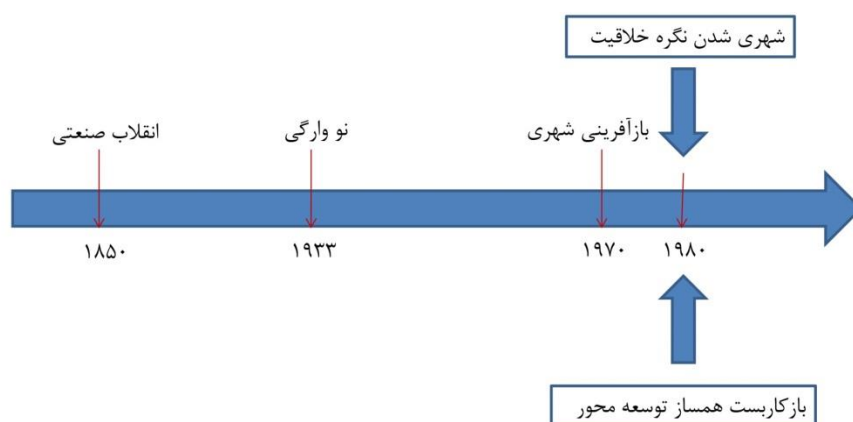
۸-۲ محل تلاقی دیدگاه شهر خلاق و روش بازکاربست همساز

موضوع محوری در روش بازکاربست همساز، استفاده مجدد می باشد. اهمیت این کلید واژه از آنجا معلوم می شود که در واقع واژه بازکاربست همساز با استفاده مجدد تولد یافت. در دوره های اولیه استفاده از این روش تنها به استفاده مجدد از یک ساختمان فکر می کردند. و در کشورهای جهان سوم همچنان از آن تحت عنوان استفاده مجدد یاد می کنند. دهه ۱۹۹۰ دهه تغییر دیدگاهها به استفاده مجدد از ساختمانهای مرکزی شهرها و ایجاد مراکز شهری خلاق بود،

محل تلاقی دیدگاه مکان خلاق و استفاده مجدد از شهر، مرکز شهر خلاق بود. این روزها دانش، فرهنگ و خلاقیت اساس و بنیان راهکارهای توسعه های شهری و محلی را تشکیل داده اند. با دنبال کردن رویکردهای مختلف، شهرها سعی در توسعه دانش در مناطق و همسایگی های خلاق، به عنوان زیر ساختی برای ادغام رشد اقتصادی در اقتصاد جدید دارند. اگرچه چندین تناقض میان اقتصاد دانشی و اقتصاد خلاق به عنوان موتورهای توسعه شهری وجود

دارد، اما از طریق مطالعه ای که بر روی قرار گیری محل کار هنرمندان در نواحی قدیمی و کهنه صنعتی در طول دهه ۱۹۸۰ صورت گرفت، موجب شد که این تناقض از میان رفته و سیاستهای ناشی از آن توجیه پذیر باشد. در واقع تغییر دیدگاه قشر خلاق و متخصص به نواحی تاریخی و قدیمی نیرو محرکه برنامه ریزی خلاق در این نواحی گشت (Martí-Costa, 2011).

امروزه توسعه گران و حامیان مالی با الگوهای متفاوت توسعه آشنایی بیشتری پیدا کرده اند. افزایش قیمت انرژی و نهضت حفاظت و نگهداری که در دهه ۱۹۷۰ شروع شده بود سازندگان را بر آن داشت که در جستجوی راه های خلاقانه تری برای فراهم کردن زمینه تحقق تغییر برآیند. این امر موجب شد که بر ساختمان های کهنه مرکز شهر نور تازه ای تابیده شود. به این ترتیب که ساختمانهایی که زمانی توسط توسعه گر ها تخریب می شد، اینک تحت مرمت قرار می گیرند تا از انرژی و سرمایه گذاری صرف شده در آنها بهره برداری شود. تبدیل ساختمانهای اداری به مسکونی و صنعتی به مسکونی در سرتاسر دنیا نشان دهنده توجه روز افزون ارزش ساختمانهای موجود است. دیدگاه جدیدی که نسبت به پایداری به وجود آمده است نهضت بازکاربست همساز را تقویت کرده است. بعضی از صاحبان حرفه حتی از طراحی تمام ساختمانها جانبداری می کنند. بدین مفهوم که اسکلت ساختمان ها را بتوان به جای اینکه تنها یکبار به طور متعارف استفاده کرد چندین بار برای کاربری های مختلف به کار برد (جی براون، دیکسون، & گیلهم، ۱۳۸۹، ص. ۱۲۷).



تصویر ۱۲: دیاگرام مفهومی محل تلاقی شهر خلاق و رویکرد بازکاربست همساز

۹-۲ اصول و مبانی طراحی با رویکرد بازکاربست همساز

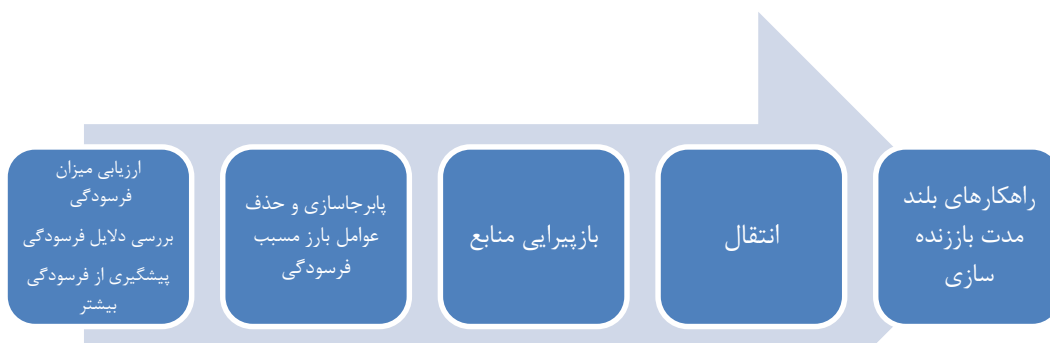
پس از شناخته شدن روش بازکاربست همساز به عنوان راهکاری مناسب در خدمت انگاره های مختلف و مشخص شدن اهمیت آن، پرسشی که به عنوان یک موضوع اصلی در ساختمانهایی که کاندیدایی برای این روش محسوب می شدند این بود که: چه ساختمانهایی برای استفاده مجدد مناسب هستند؟ و چه کاربری هایی برای این ساختمانها مناسب ترند؟ وظیفه کاربری های جدید چیست و چگونه می توان به هدف آن نائل گردید؟

به منظور پاسخگویی به این پرسش ها بررسی میزان امکان پذیری پروژه های بازکاربست همساز مورد توجه متخصصان قرار گرفت. عوامل متفاوتی در تغییر کاربری یک سایت متروک دخالت دارند که هر کدام از این عوامل در شرایط مختلف شکلی متفاوت به خود می گیرند. از جمله عواملی که در تغییر کاربری یک سایت تاثیر می گذارد و به عنوان عوامل حیاتی در امکان پذیری آن پروژه انگاشته می شود سه عامل بالا از جمله کلیدی ترین فاکتورهایی هستند که در فرایند تغییر کاربری یک سایت بررسی می شوند و در امکان پذیری آن پروژه اهداف ذیل اهمیت می یابد عبارتند از (Kincaid, 2002, p. 1):

- بازار..... اقتصاد پویا و فعال
- موقعیت سایت..... عملکرد سرزنده
- ویژگی های ساختمان..... کالبد مقاوم و به روز شده

۹-۱-۲ فرایند پیش از طراحی

به منظور دستیابی به مر حله طراحی در ساختمانهای دارای فرسودگی می بایست بر اساس اصول معین عمل نمود. بر این اساس چرخه بازیابی املاک و دارایی های خاص چارچوبی راهکارمدار برای باززنده سازی تعیین کرده است که مراحل آن به شرح زیر می باشد.



تصویر ۱۳: چارچوب راهکار مدار باززنده سازی

ماخذ: (Cantell, 2005)

۱-۱-۹-۲ کاهش شرایط ناسالم

۱) از بین بردن و کاهش شرایط ناسالم و نا امن: این مرحله که از طریق عوامل جوی و محیط اطراف به سایت وارد می شود، در اکثر شهرها هدف فوری و اولویت دار پابرجاسازی و تثبیت سایت و یا واحد همسایگی می باشد. شهرها به طور عموم لیست عظیمی از محدودیتهای کاهش قدرتی و کدبندی های ساختمانها را به منظور پاک سازی و ایجاد امنیت و ایمنی و از آن مهمتر هدایت راهکارها به منظور حفاظت از این بافتها و موضوع اصلی جذب و بازگرداندن سرمایه گذاری های خصوصی به این واحد های همسایگی پژمرده می باشد.

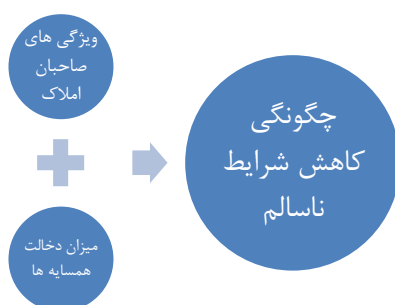
۲) سرمایه گذاری و ترسیم نیمرخی از ویژگی های صاحبان املاک

یکی از اصلی ترین قدمها در بررسی های اولیه فهمیدن این موضوع است که چرا صاحبان املاک اجازه دادند که دارایی آنها رو به زوال برود؟ آیا وی علاقه مند است که ملک رو به وضعیت اولیه خود و جزء آثار تاریخی با ارزش برگردد؟ آیا وی استطاعت مالی بازپیرایی ملک خود را دارد؟ آیا وی تنها علاقه مند به زمین خواری بوده است؟

۳) میزان دخالت همسایه ها: املاک خالی در شهر به صورت ایزوله باقی نمی ماند بلکه

دولت محلی باید به صورت برنامه ریزی شده دارایی های خالی را در کل شهر شناسایی کرده تا بتواند به الگویی ممکن در میان همسایگی ها و صاحبان املاک دست یابد. چنین برداشتهایی

همچنین می تواند لیستی از سرمایه گذاری های موجود را فراهم کند.



۲-۹-۱-۲ بازپیرایی منابع

بعد از پابرجاسازی سایت، اغلب شهرها برای صاحبان املاک منابع مختلفی را به منظور کمک و تشویق آنها به بازکاربست دارایی ها و املاک خالی خود منتخب می کنند که از آن جمله اند: امتیازهای توسعه بلوک های شهری، وام های بازپیرایی، اعتبارهای مالیاتی، کاهش مالیات، چشم پوشی از حقوق شهرداری و

و کمک های غیر مالی عبارتند از: ساده کردن مراحل مجوز گیری، کدهای بازپیرایی انعطاف پذیر، واگذاری به مشاوران و دفاتر ثبتی خصوصی، هدایت تمامی مراحل شناسایی و ساخت و اجرا به کمک آژانسهای محلی و یا اتحادیه توسعه دهندگان جامعه؛ بعضی شهرها دارای اتحادیه هایی هستند که واحد های همسایگی مورد نیاز را در حجم انبوه می سازند این اتحادیه ها می توانند علیه ساختمانهای خالی فعالیت کنند. و مدیریت و حتی اجاره و فروش آنها را به عهده بگیرند.

۲-۹-۱-۳ انتقال سرمایه و یا تخریب

با مشکل مشخص دارایی و نمونه موردیهای پیچیده یک شهر ممکن است تخریب را دنبال کند و یا اینکه انتقال املاک خالی را تحمیل کند. دولت محلی اختیارات قانونی محدودی برای

تخریب یا انتقال غیر داوطلبانه املاک خصوصی دارد در نتیجه شهر ها می بایست شدیداً به فرایند قانونی مورد نیاز مجهز باشند شهر ها عموماً تخریب و انتقال دارایی را به عنوان آخرین ملجا در نظر می گیرند و ترجیح آنها بر این است که مراحل بازپیرایی و تعمیرات را با همراهی و کمک مالکان انجام دهند. هرچند در بعضی موارد (مانند جایی که دارایی ها ساختار نادرست و ناسالم هستند و یا اینکه شهر ها توانایی یافتن مدیر یا صاحب سرمایه شایسته و لایقی را ندارند)، تخریب یا انتقال ممکن است تنها گزینه مناسب برای توقف پژمردگی بیشتر بافت باشد.

۴-۹-۱-۲ سیاستهای باززنده سازی طولانی مدت

در پشت کاهش تخریب و بازپیرایی املاک شخصی خالی تلاشهای گسترده ی جوامع در جهت باززنده سازی می بایست املاک خالی را تابع این برنامه ها در بر می گیرد (به عنوان مثال ایجاد خانه سازی قابل استطاعت هم در سطح محلی و هم در سطح ناحیه ای، ایجاد شغل و توسعه های اقتصادی و واحد همسایگی امن و سلامت) برنامه مدیریت رشد کاربری زمین طولانی مدت (توسعه های میان افزا، رشد هوشمند، اختلاط کاربری و طراحی جامعه) به جای کار کردن بر روی ساختمانهای خالی در آن زمان، شهره می بایست به واحد های همسایگی پابر جاتر و بزرگتری از طریق این راهکارهای برنامه ریزی سنتی دست یابند.

۱) برنامه جلوگیری از خالی ماندن املاک، این روزها بهترین امیدواری را برای مشکلات دائمی املاک خالی از سکنه ایجاد می کند. متأسفانه شهر های کمی منابع کافی برای طراحی و اجرای چنین برنامه هایی از طریق معنی داری، دارند. جلوگیری از فرسودگی می تواند شکل های خیلی متفاوتی به خود بگیرد. شهر های کمی اقدام به تشکیل گروههایی از شهروندان می کنند تا خصوصیات ساختمانهای خالی از سکنه را کشف و شهود کرده و یا از تکنولوژی سیستمهای اطلاعات جغرافیایی (GIS) به منظور دنبال کردن ویژگی های بحرانی و وخیم در خانه هایی که به زودی خالی خواهند شد.

این چرخه ای که توضیح داده شد قدمهای کلیدی به منظور ایجاد رویکرد برنامه ریزی جامع جهت باززنده سازی املاک خالی از سکنه و فرایندی که ویژگی ها و تجارب واحد های

همسایگی را در طول مسیر فرسودگی و افول تا باززنده سازی مشخص می کند. نهادهای دولت محلی می توانند این چرخه را به عنوان وسیله ای تشخیصی به منظور اندازه گیری برنامه های مربوط به دارایی های خالی در نظر بگیرند. این مدل از طریق پیشگیری شروع شده و به کمک برنامه ریزی طولانی مدت و توسعه میان افزا در پیش گرفته شده است. در واقع بسیاری از شهر ها قسمت اعظمی از انرژی و منابعشان در مرحله پابرجاسازی صرف می کنند (Cantell, 2005).

۲-۹-۲ اصول طراحی عملکرد

پیتر بولین طی تحقیقاتی که در استرالیا غربی مرکز شهر پرث و همچنین حومه ایالت لس آنجلس با درون مایه پایداری و بر روی ساختمانهای تجاری، به مزایای حاصل از بازپیرایی و باززنده سازی به کمک استفاده مجدد پرداخته و به باززنده سازی معمارانه و فرهنگی اشاره می کند و تاکید می کند که در این نوسازی ها لزوما نیازی به تغییر کاربری نمی باشد (Wilkinson & Reed, 2008) (Bullen, 2007) و هدف، بازپیرایی های حداقل بین ۲۰ تا ۲۵ سال می باشد. در این پژوهش ها ساخت و ساز به معنای ساختن ساختمانهای جدید چه آنکه در پس آن تخریب ملکی قدیمی نهفته باشد و یا ساختن بر روی زمینهای سبزی که می تواند جز منابع یک کشور محسوب شوند، مورد نکوهش قرار گرفته و دلیل اصلی آن صرف بی رویه و بی دلیل منابع می باشد (Bullen, 2007).

در تمامی این موارد میزان موفقیت پروژه های بازکاربست کاربری های تجاری که مخصوصا در مقیاس های بالاتر از یک تک ساختمان مانند مرکز شهر و یا محله ای از شهر و یا حومه به کار گرفته شده اند، بستگی زیادی به نوع ترکیب کاربری های جدید داشته و نکته مهم در این تغییر کاربری ها میزان همنشینی آنها در کنار یکدیگر و سود دهی اقتصادی و کم شدن میزان مالیات اخذ شده از سرمایه گذاران می باشد (Love & Bullen, 2009) (Wilkinson & Reed, 2011) (Bullen, 2007).

در تحقیقات مشابه در کشور انگلستان به عنوان مهد بازکاربست همساز به عنوان راهکاری

که از انگلستان شروع شده و به کل اروپا سرایت کرد و سپس به طرز ناباورانه ای به قاره های دیگر راه یافت، تحقیقات دقیقی با کمک سازمان میراث این کشور بر روی ساختمانهای خالی و سایتهای صنعتی در محلات مرکزی شهر صورت گرفته است. در این برنامه که به کمک شهرداری شهرهای مختلف صورت گرفته به اولویت بندی ساختمانهای مختلف در حفاظت که ترجیح بر روش بازکاربست می باشد پرداخته است. و در این روش تاکید زیادی بر روی پروژه هایی که به صورت خودانگیخته و شخصی صورت می گیرد، شده است و از آنجایی که این گونه حرکتها متعاقبا مولد حرکتهای خودانگیخته دیگری می باشند موجب شده که به اشخاص حقیقی و موسسات خصوصی در این زمینه آزادی عمل زیادی داده شود (Kincaid, 2002, p. 5) (R.M, 2011) (Rick, 2010).

دهه ۱۹۹۰ در انگلستان اوج تغییر کاربری در شهرهای مختلف این کشور می باشد. جدول (۲) نشان دهنده ویژگی های این تغییر کاربری ها می باشد. این دهه اوج شناسایی سایتهای نظامی و صنعتی و زمینهای قهوه ای در این کشور بوده که با رویکرد توسعه پایدار و بازآفرینی شهری اقدام به بهره گیری از آنها شده است. سپس با بررسی های اقتصادی دقیق صورت گرفته، با توجه به موضوع حفاظت میراثی اقدام به تزریق کاربری های مختلط با توجه به بررسی های محلی انجام پذیرفت (Tunbridge, 2007).

کاربری انطباق یافته

کاربری اصلی	کاربری					مجموع
	مسکونی	خرده فروشی	صنعتی	اداری	سایر	
مسکونی	۳,۵%	۱,۲%	۰,۰%	۳,۲%	۰,۶%	۸,۵%
خرده فروشی	۱,۱%	۱,۲%	۰,۳%	۲,۶%	۰,۶%	۵,۸%
صنعتی	۷,۶%	۰,۵%	۱,۵%	۳,۵%	۲,۳%	۱۵,۴%
اداری	۳۳,۷%	۴,۷%	۰,۲%	۱,۲%	۹,۶%	۴۹,۴%
سایر	۱۰,۸%	۰,۸%	۰,۳%	۵,۵%	۳,۵%	۲۰,۹%
	۵۶,۷%	۸,۴%	۲,۳%	۱۶%	۱۶,۶%	۱۰۰%

تصویر ۱۴ تغییر کاربری: ترکیبی از کاربری اولیه و کاربری مقصد در کشور انگلستان

ماخذ: (Kincaid, 2002)

در کشورهای آسیایی مانند ژاپن و تایوان و چین از سطح محلی گرفته تا ملی گرایش سفت و سختی به سمت توسعه پایدار با ترجمه ملی توسعه اقتصادی وجود دارد. در این کشورها استفاده مجدد به راهکار استفاده موثر از زمین باز می گردد که منجر به، به گارگیری روشهایی به منظور انعطاف پذیری بیشتر ساختمانها و استفاده مفید و موثر از ساختمانهای صنعتی به سمت کاربری های چند گانه این فضاها و در نهایت حفاظت از میراث و توسعه پایدار شده است (Wen Lia & Lui, 2013).

بازکاربست همساز به طرز مهیجی می تواند خلاقانه و مبتکرانه باشد. به عنوان مثال تبدیل کارخانه های صنعتی به مراکز خرید و یا کلیسا ها به رستورانها تبدیل هایی هستند که به نوبه خود بسیار خلاقانه می باشند. به طور کلی امکاناتی که در مدل های جدید برای انواع ساختمانها در نظر گرفته شده به ۱۰ دسته کلی تقسیم می گردد (Langston, 2011):

۱. تجاری (بر پایه برج های اداری)

۲. مسکونی (بر پایه خانه های مجزا)

۳. خرده فروشی (بر پایه مراکز خرید)
۴. صنعتی (بر پایه انبارها)
۵. نشانه ها (بر پایه موزه ها)
۶. مراکز مدنی (بر پایه مراکز اجتماعی)
۷. اوقات فراغتی (بر پایه هتل ها)
۸. مراکز درمانی (بر پایه بیمارستان)
۹. مراکز آموزشی (بر پایه مدارس)
۱۰. مراکز مذهبی (بر پایه کلیساها)

دیدگاه موشکافانه و جزء نگر اینکه حداقل اجزای یک ساختمان که قابل بازیابی و نگهداری می باشد ، در همان ساختمان و یا ساختمانهای دیگر مورد استفاده مجدد قرار گیرد. در این زمینه فرایند طراحی می بایست مورد بازنگری دقیقی قرار گرفته و اجزایی که مقتضی بازکاربست قرار گرفته اند، با استانداردهای عام طراحی تا حدود زیادی قرابت داشته باشد (Gorgolewski, 2008) (Iwata & Fujita, 2008).

۱-۲-۹-۲ تغییر عملکرد ساختمانهای صنعتی و کارخانه ها

میراث صنعتی شامل : باقی مانده های فرهنگ صنعتی می باشد که از ارزشهای تاریخی ، فنی ، اجتماعی و معماری یا علمی هر کشوری محسوب می گردد . این بقایا شامل ساختمانها و ماشینها و کارگاه ها و کارخانه های بزرگ و کوچک و معادن و سایتها برای بسته بندی و آماده تحویل کردن محصولات می باشد.

دهه ۱۹۵۰ در اتحادیه بریتانیا محل تولد انقلاب صنعتی ، گروهی از سرسپردگان حفاظت میراث تاریخی که البته تازه کار نیز بودند شروع به تحقیق درباره امکانات و توانایی های سایتهای صنعتی تاریخی و اقدام به محافظت از این سازه های مهندسی نمودند. بعد از یک دهه از آن تاریخ علاقه عمومی گرایش عموم نیز به حفاظت از میراث صنعتی متمرکز شد و در سال ۱۹۷۳ جامعه باستانی صنعت تاسیس شده و در همان سال اولین کنفرانس حفاظت از

یادمانهای صنعتی در موزه راه آهن والی در فرانسه تشکیل شد. که بعد ها همین سایت توسط تونی گارنیه به غسلخانه ای تبدیل شد.

سومین کنفرانس بین المللی حفاظت از میراث صنعتی در سال ۱۹۷۸ در سوئد برگزار گردید و از آن زمان تاکنون تلاشهای حفاظتی از یادمانهای صنعتی به میراث صنعتی تغییر نام و هویت پیدا کرد. تمرکز جدید به جای اینکه بر موجودیت کالبدی یکتای آنها تمرکز داشته باشد، بر ارزشهای جهانی این آثار، گذر زمان و تاریخ آنها انعکاس یافت. و از سال ۲۰۰۰ به بعد همکاری دو موسسه TICCH^۲ و ICOMOS^۳ و دیگر حرفه ای هایی که در این زمینه کار می کردند شروع شد.

در سال ۲۰۰۳ از ۱۰ ام تا ۱۷ ام جولای کنفرانسهای TICCH ۷ امین دوره خود را در کشور روسیه برگزار کرد و ۸ امین دوره این کنفرانس نیز در سال در ایتالیا برگزار شد که موضوع آن میراث صنعتی و تغییر شکل شهری و محورهای آن نیز محصولات خاکی و زمینی و مناظر صنعتی بود (Song, 2007).

در واقع در تمامی این کنفرانسها و همایش ها محققین و تصمیم گیران و تصمیم سازان به دنبال پاسخ گویی به سوالاتی هستند که در مواقعی مطرح می شود که مناطق واجد شرایط حفاظت و استفاده مجدد در کنار مناطق مدرن قرار می گیرد و از جمله این سوالات:

(۱) بازکاربست همساز نواحی متروک چگونه می توانند به عنوان مشوقی برای انفجار اقتصادی شوند؟

(۲) چگونه می توانیم ناحیه صنعتی خاصی را به کمک پروژه های بازکاربست همساز مورد حفاظت میراثی قرار دهیم؟ (Song, 2007)

مجتمع های صنعتی و ساختمان های آن هم در سائز و هم در دکوراسیون ثابتشان معماری های برجسته و قابل تحسینی هستند که به کمک تمرینات ذهنی و معمارانه حرفه ای به منظور کارآمدی تولیدات کارخانه ای و گاهی اوقات ایمنی کارگران اهمیت ساختمان های

صنعتی در اوایل قرن ۱۸ ام و ۱۹ ام توسط تعداد زیادی معماری‌های بومی که هدف عملکردی را به جای یک هدف تئوری در نظر داشتند، بازپیرایی شدند. البته کارخانه‌های ساخته شده به وسیله فرانک لویدرایت و والتر گروپیوس و آلبرت کان می‌توانند استثنایی بر این موضوع باشند اما ساختمان‌هایی که به وسیله معماران تجربی ساخته می‌شدند اغلب مواردی بودند که احتیاج به حفاظت و مراقبت داشته و باید زندگی جدید در آنها دمیده می‌شد چون به علت معروف نبودن شرکت‌های سازنده آنها و عدم طراحی عملکردی، بسیاری از ساختمان‌های صنعتی از همان ابتدا به عنوان اثر تاریخی به دست فراموشی سپرده شدند (Song, 2005) (Cantell, 2007).

نگاه داشتن المان‌های صنعتی بخش مهمی از حفاظت صنایع تاریخی یک کشور می‌باشد. تغییر در باز کاربست واحدهای صنعتی در قرون اخیر تا بدانجا پیشرفت کرده که نواحی مختلفی که در دوره‌های گوناگون شهرسازی به عنوان پیشرو در صنعت بودند، شهرت جهانی یافتند. به عنوان مثال در میانه سال‌های ۱۸۸۰ تا ۱۹۲۰ صنعت پارچه از نیوانگلند به جنوب شرقی تغییر مکان یافت. این تغییر سریع توسط امپراطوری جنوب شرقی به مدت یک قرن دنبال میشد، اما جهانی شدن و نیروی کار ارزن در مناطق دیگر دنیا نتیجه افول صنعت نساجی در اتحادیه اروپا و کشورهای صنعتی درگیر شد. در نیمه آخر قرن بیستم تعداد زیادی از کارخانه‌ها در کشورهای صنعتی شروع به بسته شدن کردند و تولیدات خود را به کشورهای در حال پیشرفت با نیروی کار ارزانتر مانند مکزیک یا آسیا انتقال دادند (Cantell, 2005) (لطفی، تبار شناسی باز آفرینی شهری، ۱۳۹۱، ص. ۸۴).

می‌بایست خاطر نشان کرد که میراث صنعتی تنها شامل شواهد پیدا مانند سازه‌ها، ساختمانها و آثار باستانی و ساخته‌های مصنوع دست بشر و انواع ماشین آلات و ابزار نمی‌باشد بلکه همچنین شامل نوشته‌ها و عکسها و مدارک نوشته شده و فیلم و صداها و شواهد ناپیدای دیگر که به توسعه صنایع خاص مربوط می‌شوند و می‌توانند در توسعه و پیشرفت این سایتها تاثیر بسزایی بگذارند.

حفاظت از میراث بخشی از توسعه ساختارهای شهری می‌باشد که استفاده مجدد از چنین ساختارهایی ما را به فرهنگ جدیدی ارتقاء داده و به هدف دوگانه نوآوری فرهنگی و توسعه

اقتصادی کمک می کند که ما باید آن را در شرایط خوب کنترل شده هدایت کنیم (Song, 2007).

اگر ارزشهای علمی و تاریخی نیمه دوم قرن نوزدهم و نیمه اول قرن بیستم موجب مشخص کردن انواع یادمانهای صنعتی شده حفاظت زیست محیطی و استفاده مجدد از میراث صنعتی می تواند تاثیر جهانی گذاشته و سیاستهای توسعه پایدار را ارائه دهد. حمایت از آرایش زمینه تاریخی و استفاده مجدد کامل از منابع به همان اندازه حفاظت از آثار تاریخی شایسته توجه و حمایت عمومی است (Song, 2007).

از آنجایی که همیشه تعداد محدود و قابل شمارشی گزینه در دسترس برای ساختمانهای صنعتی می باشد باز کاربست همساز در جایی که گزینه صنعتی دیگری وجود ندارد، به جای تخریب و بازسازی می تواند راهکار ترجیحی برای ساختمانهای صنعتی می تواند باشد. بعضی از عمومی ترین تغییرات در این زمینه تغییر ساختمانهای صنعتی به موزه، استودیوهای هنری، واحدهای کاری و مسکونی، دفاتر و واحدهای مسکونی، مدارس، خرده فروشی ها، اما در اغلب اوقات و به طور فزایندهای ترکیب چند کاربری جدید با یک دیگر و در کنار هم می باشد. باز کاربست همساز در دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ به دلیل نگرانی فزایندهای که در مورد محیط زیست وجود داشت به عنوان موج اصلی معماری شناخته شد.

۲-۹-۲-۲ تغییر عملکرد سایت های نظامی

به منظور جذب توریسم هدفی که از طریق اقتصاد خدماتی دنبال می شود، برداشت امروزی از سایتهای نظامی می بایست بر اساس دیدگاههای میراثی باشد. و بدین منظور تشخیص پتانسیل میراثی ساختمانها توسط تصمیم سازان با پایه و اساس استفاده مجدد بر اساس ویژگی های اقتصادی، اجتماعی یا سیاسی دارایی ها و املاک می باشد. امروزه این سایتهای نظامی نیروهای دریایی قدیمی از آنجایی که موضوع دفاع به پایان رسیده به طور فزاینده ای رو به خالی شدن گذاشته اند و از آنجایی که در کنار آبهای آزاد واقع شده اند محل مناسبی برای

ارتقاء اقتصاد بازار و جذب جمعیت می باشند، اما متأسفانه به دلیل نظامی بودن ماهیت آنها استفاده مجدد از آنها بیشتر پاسخ به مسائل سیاسی است تا اقتصادی و بازار (Tunbridge, 2007).

عواملی که در اثر بی توجهی و یا برعکس توجه به سایتهای نظامی ممکن است رخ دهد عبارتند از (Tunbridge, 2007):

۱) اثر جدایی: اولین مسئله ای که از عوارض بی توجهی می توان به آن اشاره کرد جدایی مردم، دارایی ها و محیط زیست می باشد و این موضوعی است که امروزه با حرکت سریع به سوی پیوند مجدد این سه بروز و نمود بیرونی بسیار بیشتری دارد.

۲) تاثیر بر روی اشتغال: اثر مثبت فرصتهای شغلی و مهارتهای حرفه ای را در این تغییر کاربری می توان باز یافت

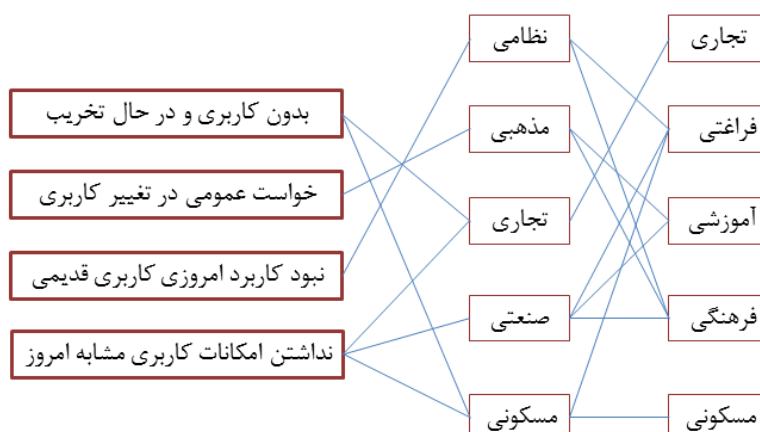
۳) تغییر کاربری این سایتهای اثر مثبتی بر روی تامین اوقات فراغت مردم می گذارند

۴) تغییر کاربری این سایتهای اثرات فرهنگی مفید و موثری بر روی ارتقاء فرهنگ عامه می گذارد.

۵) اثرات نژادی: در اثر نبود امکانات مناسب زندگی در این نواحی تعادل نژادی در مناطق اطراف و همسایگی این سایتهای به هم خورده و موجب سکونت قشر خاصی که از وضعیت مالی مناسبی برخوردار نیستند می باشد و سبب از بین رفتن یکدستی نژادی می شود.

۶) تاثیر بر روی حفظ و نگهداری منابع

تصویر شماره با بررسی بر روی انواع تغییرات کاربری صورت گرفته، در نقاط مختلف برای نشان دادن دلایل تغییر کاربری در هر ساختمان که وابسته به نوع عملکرد آن ساختمان نیز بوده و اینکه هر ساختمانی دارای کاربری خاص به کدام نوع از ساختمانها بیشتر تبدیل می شود، ترسیم شده است.



تصویر ۵: دیاگرام تغییر کاربری های غالب

ماخذ: نگارنده برگرفته از: (Kohler & Bradley, 2007; Kohler & Hassler, 2010)

۳-۹-۲ طراحی کالبدی

مسئله مهمی که موجب توسعه فرایند عملی بازکاربست همساز می شود نگاه بین رشته ای داشتن به آن است. از نظر معماری هم افزایی سازه ای و معماری در پروژه های بازکاربست می بایست مد نظر قرار گیرد (F.Hein & Houck, 2008). مهمترین مسئله در روش بازکاربست همساز، ساختمان اولیه است حتی اگر بعد از ساخته شدن آن و در طی سالهای متمادی الحاقات و یا تغییراتی در آن رخ داده باشد. به منظور طراحی بهترین بازکاربست باید از مداخلات فیزیکی در ساختمان شروع کرد و سپس به منظور تعیین مناسب ترین همسازی با ساختمان و زمینه اطراف آن کاربری های مختلف را آزمود (Plevoet & K.Van, 2011). (F.Hein & Houck, 2008).

اصلی ترین مشخصه تحقیقات ساختمانهای تاریخی در تاریخ معماری توسعه بخشیدن هدف اصلی ساخت و ساز و فرایند ساختمانی است که تاریخ آن ساختمان و سایت و شرایط عمومی مواد و مصالح ساختمانی است. این موضوع پیوند میان مهندسی ساختمان و تاریخ اقتصادی معماری را به وضوح عیان می کند. تحقیقات بر روی سن و نگهداری و حفاظت از مواد و مصالح ساختمانی و اجزای ساختمان و یا کل ساختمان به منظور دستیابی به تکنیکهای

ساخت و ساز ذخیره های ساختمانی مفید و موثر واقع می شود (Hassler & Kohler, 2002). بازکار بست همساز اگر با هدف مراقبت و حفاظت از ساختمان های دارای ارزش میراثی نباشد بی ارزش بوده و حاصل، کاری از شکل و ریخت افتاده خواهد شد. از این رو وقتی که توسعه مکان های میراثی را ارزیابی می کنیم به کارگیری سیاست های زیر معیارهایی را برای کمک به پروژه های بازکار بست همساز به وجود می آورد که در قالب استانداردهایی کمترین اثر را بر روی ارزش میراثی ساختمان بگذارد بعضی از این استانداردها عبارتند از:

۱. محکوم کردن ادامه تشویق فاسادیسیم که نمای آنرا باز گردانده و به داخل آن کاری نداشته باشد.

۲. به جای تقلیدهای جزئی و بدون هدف از ساختارهای میراثی کارها و تعمیرات جدید قابل تشخیص که به طور مداوم مورد نیاز است.

۳. جستجو کردن استفاده های جدید برای ساختمان ها که با کاربرد اولی آن سازگار است. تحقیقات تاریخی ساختمان رویکردی است در زمینه تحقیقات تاریخی معماری که از تمامی منابع تاریخی معماری بهره می گیرد که تمرکز بر روی این است که چگونه یک ساختمان طراحی شده است و یا ساخته شده است و یا تغییر شکل و یا کاربری داده و یا چگونه تعمیر شده و نتایج حاصل از این تحقیقات به طور سنتی به عنوان اصول راهنمای حفاظت به کار گرفته می شوند

یکی از بحث های اجتماعی در باره انطباق این است که استانداردهایی که برای ساختمانهای معاصر احتیاج است قابل دسترس نمی باشد. به عنوان مثال کیفیت تهویه و دمای هوای داخلی و عایق بندی ساختمان نیازمند تجهیزات ویژه ای می باشد که نوسازی ساختمانها با استانداردهای امروزی وابستگی زیادی به فرم فیزیکی ساختمان و نیازمندی های کاربردی جدیدی که در آن ساختمان قرار خواهد گرفت دارد. اگرچه امروزه بحث بر سر این است که اجزای خلاقانه الحاقی به ساختمانهای قدیمی در جهت معاصر کردن آن تنها حالت ظاهری دارند و تاثیر چندانی بر روی برطرف کردن نیازهای کاربران نگذاشته است این در حالی است که به کارگیری خلاقیت در دستیابی به نیازمندیهای مناسب معاصر برای ساختمانهای تاریخی نهفته است. به عنوان مثال ساختمانهای دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ در اروپا و امریکا ساختمانهایی

بسیار زشت بوده اند که با اعمال تغییراتی رو به زیبایی رفته اند این در حالی است که دچار پژمردگی اجتماعی هستند. نکته در اینجاست که ساختمانها از نظر زیبایی شناسی مناسب سازی شدند به امید اینکه در آینده مورد استفاده و احترام قرار گیرند اما انطباق با استاندارهای امروزی و انطباق با آرایش متن هردو مورد نیاز می باشد (Wilkinson, James, & Reed, 2009).

در مورد انطباق پذیری در زمینه معماری باید توجه داشت که انطباق پذیری با انعطاف پذیری که شعارجدیدی برای معماران می باشد تفاوت عظیمی دارد. در زمینه معماری با هدف طراحی انطباق پذیر ایجاد کمترین تغییر در یک ساختمان در جهت دستیابی به فضاهای چند گانه و استفاده های گوناگون از یک ساختمان بدین معنی که یک ساختمان تجاری به کاربری های گوناگون مسکونی، اداری و تجاری تبدیل شود. کاربری تجاری به منظور برگرداندن کارایی سابق یک کاربری تجاری و به منظور کم کردن ریسک عدم استقبال افزودن کاربری های مسکونی و اداری برای گروههای مختلف مردم.

ساختمانهایی که بیشترین میزان انعطاف پذیری را دارند بسیار راحتتر می توانند کاربری های گوناگون را پذیرا شوند و یا کاربری اولیه آنها تغییر کرده و کاربری های جدید و امروزی را به خود بگیرند و ساختمانهایی که قادر به فراهم کردن کاربردهای گوناگون از طریق فرایند های بازکاربست همساز دارند ، بیشترین میزان تقاضا را دارند (Love & Bullen, 2011).

سبک های جدید معماری به راحتی می تواند شاخصه ها و ارزش های ساختمانهای تاریخی را تهدید کند. با برجسب زدن معماری به دو گروه سبک قدیمی و جدید در واقع چارچوب زمانی برای استفاده از جزئیات واحد و سمبلیک معماری که برای گروهی واجد ارزش بالایی می باشد، تعریف کرده ایم. این جزئیات سمبلیک در واقع زبان کمک در جهت تحول جامعه هستند. سبک هایی که از ساختمانهای تاریخی بروز می کند زبان گذشته را نمایش می دهد و سبک های ساختمانهای امروزی زبان حال معماری جامعه را برای آیندگان نمایش می دهد. به همین دلیل این بسیار مهم است که محیط زیستی را به وجود آوریم که گذشته و امروز هردو در ارتباط با یکدیگر و در کنار یکدیگر وجود داشته باشند. ساختمانهایی که به مجموعه ها و ساختمانهای تاریخی ما اضافه می شوند می بایست از سبک های معماری معاصر به عنوان

نماینده ای خالص از شرایط اجتماعی پیروری کنند در حالی که از ساختارهای تاریخی که معرف شرایط اجتماعی گذشته می باشند نیز حمایت نماید (Torres, 2009).

به کارگیری دقت و خلاقیت در زمینه تغییر والحاق در ساختمانهای تاریخی و انطباق با آرایش تاریخی موجود وقتی با طراحی های امروزی ترکیب شود می توانند فضاهایی پویا و زیبا برای مردم به وجود آورند که هم در آن کار کنند و هم بتوانند زندگی کنند (Act, 2012, p. 3).

۱-۳-۹-۲ الحاق

الحاقات به ساختمانهای تاریخی همواره مسئله اساسی در زمینه حفاظت شهری بوده است و بحثهای زیادی درباره راههای مناسب برخورد با ساختمانهای تاریخی زمانی که آنها نیازمند توسعه می باشند و نیازمند فضاهای بیشتری برای استفاده هستند. این بحث ارتباط تنگاتنگی با موضوع استفاده از مواد و مصالح و تکنیکهای ساخت و سازی که با توجه به سبک معماری ساختمانی که می بایست به آن اضافه شود، دارد. که یکپارچگی ساختمانهای تاریخی و الحاقاتی که در قرون بعدی به آنها اضافه می شود موضوعی است که تمرکز مردم و متخصصین را به خود جلب کرده است. در این زمینه راهنماها و اصول طراحی و استفاده از راهکارهای نوآورانه می تواند کلید حل معمای الحاق باشد. (Torres, 2009) (Fraser & Wright, 2010).

چهار راهکار کلی در فیلادلفیا در ایالات متحده امریکا به منظور الحاق ساختارهای جدید به ساختمانهای تاریخی معرفی شده است که عبارتند از:

تکرار ادبیات معماری گذشته : راهکار ها به منظور انعکاس اولویت انطباق و به حداقل رساندن تفاوت های میان ساختارهای جدید و قدیم، این راهکار می تواند به خوبی ویژگی های آرایش و شخصیت متن را حفظ کند. البته نکته مهم در این روش این است که تا زمانی که عناصر تاریخی موجود به خوبی درک نشوند تنها از لحاظ فنی با ساختارهای جدید الحاق می شوند. الحاق به یک ساختمان تا حدود زیادی به مقیاس و ویژگی های ساختمان اصلی وابسته می باشد. این روش در میان بسیاری از معماران، گاهی به دلیل برقراری تعادل و تقارن هندسی و گاهی نیز گسترش الگوی خوبی از گذشته، اغلب پر طرفدار است.

به کارگیری خلاقیت و ایجاد نوآوری در یک سبک خاص: این راهکار تکرار طرح اصلی نمی باشد بلکه اضافه کردن المانهای جدید شبیه و یا دقیقا همانند همان سبک معماری اولیه می باشد. در مورد روش بازکار بست همساز این راهکار مناسب تر می باشد و حس تداومی به زبان معماری می دهد. مداخله در ساختارهای گذشته در این راهکار تعادلی میان انطباق محض و تفاوت اما با گرایش به سمت سازگاری را در بردارد. این راهکار نیز گذشته عظیمی دارد در واقع معماران زیادی از این راهکار استفاده می کرده اند.

- اشاره ای تلویحی به سبک های گذشته
- مخالفت با سبک های معماری گذشته

دو راهکار آخر در نقطه مقابل رویکردهای حفاظتی قرار دارند در جایی که طراح قصد مخالفت با زمینه را چه در مقیاس کوچک و یا در مقیاس بزرگ دارد - (Semes, 2007, pp. 5-8).

الحاق فضاها و جزئیات جدید به ساختمانهای تاریخی در محیط های شهری مثالی برای چیزی که لینچ آن را لایه گذاری می نامد. بدین ترتیب که ترکیب هم پوشانی لایه های مختلف معماری در دوره های متوالی که هر لایه به کمک لایه جدید اصلاح و به روز می شود تا جایی که چیزی شبیه یک کلاژ تولید شود. (ترجمه) اما چیزی که از آرایش تاریخی کشور انگلستان و ایالات متحده بر می آید الحاق در ساختمانهای تاریخی به منظور حفاظت از بافت تاریخی می باشد که با مضمون همان لایه بندی در فرانسه می باشد با تاکید بیشتر بر معماری معاصر و ارائه راهکارهای خلاقانه در جهت حفاظت تاریخی و جذب سرمایه گذاران و بازگشت خوب سرمایه می باشد (Larkham, 1996) (Loew, 2005).

۲-۳-۹-۲ تغییر

تغییر یکی از جنبه های غیر قابل اجتناب زندگی انسان است اما موضوع اصلی این است که آیا این تغییر مثبت است یا منفی. در روش بازکار بست همساز سعی بر آن است که نمودار نزولی تغییر در عمر مفید یک ساختمان را که در مراحل مختلف خود گویای انواع فرسودگی

ساختمان می باشد تا حد ممکن تعدیل کرد و یا بتوان حداقل تا مدتی آن را صعودی کرد. معماران و طراحان ساختمانها را با هدف خاصی طراحی می کنند و آن ساختمان با همان هدف مورد نظر اجرا و احتمالا تا مدتی بهره برداری می شود اما ممکن است با گذشت زمان استفاده های دیگری از آن صورت گیرد.

استفاده مجدد یکی از ارکان اصلی روش بازکاربست همساز می باشد تا جایی که عموم مردم روش بازکاربست همساز را همان به کارگیری دوباره ساختمانها می دانند که با تغییراتی کلی و یا جزئی در آن ساختمان به هدف خود دست می یابد. تقریبا در تمامی پروژه های بازکاربست همساز تغییر چه در سازه آن یا در طرح معماری و کاربری یک ساختمان نقش اصلی و مهمی را بازی می کند تا جایی که می بایست اذعان داشت قلب تپنده به کارگیری مجدد همان تغییر است. که هرچه خلاقانه تر باشد بهتر و سریعتر به هدف خود که همان تحقق بازکاربست می باشد، نائل می گردد. که به منظور یاری رساندن به تصمیم سازان بر جهت بالا بردن توانایی به کارگیری خلاقیت و جهت دهی به طراحان در نحوه مداخله در بافت و طراحی استفاده از جعبه ابزارهای خاص در این زمینه الزامی جلوه می نماید. (Mbe, 2004, p. 5) (BEE, p. 6).

یکی از نقد برانگیز ترین مسائلی که تصمیم سازان در زمینه و حرفه حفاظت و استفاده مجدد از آثار تاریخی با آن مواجه شده اند ایجاد تغییر در مکانهای میراثی و اضافه کردن لایه های جدید به محیط زیست تاریخی به منظور بالا بردن تشخیص و تفسیر و پایایی ارزش این محیط ها می باشد. در طول دهه اخیر شک عظیمی مبنی بر مناسب بودن معماری های مناسب موجود در محیط های تاریخی بر اساس نیاز های امروزی از معماری بروز کرده است. این شک ها جامعه معماری به دو قطب مخالف حفاظت مداران و معمار ستاره ها تقسیم کرد که حفاظت را به عنوان آنتی توسعه و پیشرفت که خلاقیت معماران نسل امروز را کور کرده و از بین می برد، معرفی می کردند. در قطب دیگر معماران حفاظت گرا قرار داشتند که بروز خلاقیت را در استفاده مجدد و ایجاد تغییر و الحاق در محیط های تاریخی می دانستند (Macdonald, 2012, p. 2).

بسیاری از محققین در تفهیم موضوع میراث با توجه به تغییراتی که در تفسیر آن صورت

گرفته نتیجه به گرایش‌های جدیدی در رابطه با حفاظت و متعاقبا پیشرفت و نوآوری و در نهایت استفاده مجدد از ساختمانها منجر شده است که با نگاهی به آینده که آیا نسل جدیدی که خواهند آمد آیا همچنان از میراث خود به عنوان فضایی برای بروز خلاقیت بهره خواهند برد و یا اینکه به عنوان انعکاسی غرور آمیز از گذشته ای که آرزوی آن را داشته اند خواهند دید؟ (choay 1992) (Loew, 2005) (Macdonald, 2012)

هرچند که تغییر امری غیر قابل اجتناب بوده که در ساختمان و مناظر و محیط های شهری بر اساس نیاز ساکنان آن شهر به وجود می آید. بنابراین بهتر است که وظیفه معماری معاصر را به منظور ایفای نقش هرچه بهتر در حفاظت و تقدیس محیطهای تاریخی که جامعه آنها را مهم تشخیص داده و سعی در حفظ آنها برای آینده دارد، به وضوح در این تغییرات مشخص کنیم. زیرا جامعه درای میراث تاریخی و معماری واجتماعی می باشد که هرکدام ویژگی ها و شاخصه های خاص خود را دارند بنابراین در فرایند تغییر و الحاق به کارگیری خلاقیت و بالا بردن کیفیت مداخلات اهمیت زیادی دارد (Macdonald, 2012) (Lipton, p. 3)

جدول شماره ۸ دیدگاههای معماران مختلف را نشان می دهد معماران مختلف در دوران مختلف بر روی بازکاربست همساز در مرحله اجرا کارهای مختلفی انجام داده اند از ارائه چهارچوب تا انجام پروژه های گوناگون در این زمینه بر اساس این جدول می توان این پژوهش ها را در کنار یکدیگر مقایسه نمود.

جدول ۷: رویکرد های معماران مختلف در زمینه مداخله در ذخایر ساختمانی،
 ماخذ: نگارنده برگرفته از (Plevoet & K.Van, 2011) با گردآوری دیدگاه های معماران مختلف

بیانیه های مختلف معماری و شهرسازی در زمینه بازکار بست همساز												
رویکردهای متفاوت در زمینه باز طراحی معماری	Fawcett,Nikolaus Pevsner (1976)	Robert (1989)	James Strike (۱۹۹۴)	Peter Larkham(1996)	James Douglas(۲۰۰۲)	Brooker & Stone (۲۰۰۴)	Cramer & Breitling (۲۰۰۷)		Jäger (۲۰۱۰)	Ellen Troland Rigby(2009)		
	چهار چوبهای تئوری	اعیان در میان عرصه در اطراف	قوانین شهری	ارتباط با ساختار کلی شهر	ارتباط با ساختار کلی شهر	تبدیل پذیری	الحاق	انطباق	ارتباط	تغییر شکل	بررسی زیر ساختهای موجود	
		اعیان در بالا و عرصه در مقابل				قابلیت مبلمان مجدد	مداخله		وحدت			
		اعیان در اطراف عرصه در میان				قابلیت باز یافت مواد و مصالح						نقطه برخورد قدیم و جدید
		ساختمانها در طول یکدیگر				قابل گسترش بودن						
		انطباق با عملکرد جدید				راهنماهای مناسب طراحی	انعطاف پذیری					نصب تاسیسات
	مسائل فنی	ساختمانهای دارای سازه خاص	استفاده از مطالعات انجام شده در زمینه AR	مد در سبک معماری	ارتقاء زیست محیطی اصلاحات فضایی به روز رسانی ساختار و بافت	نگهداری صحیح	بررسی نمونه موردی ها از گذشته تا امروز برای برنامه ریزی فردا					
	گونه شناسی ساختمانها	باز گرداندن مجدد مصالح به چرخه استفاده		اقتصاد معماری								

۱۰-۲ اصول انطباق پذیری

با جنبش سریع تغییر سبک زندگی و توسعه فناوری های جدید یافتن راهی که المانهای کهنه و نو محیط زیست ساخته شده در آینده در یک تعادلی دیدنی، قابل ارائه و نمایش در صحنه شهر باشند، به بررسی میزان تغییرات در زمینه های اقتصادی و اجتماعی و کالبدی و میزان انطباق پذیری این تغییرات با ساختارهای اصلی به منظور پر کردن شکاف بین گذشته و حال می باشد. زیرا ارتباط بین ساختمانهای تاریخی و سازه های جدید و معاصر اضافه شده به آنها همیشه تنشی در زمینه حفاظت از آثار تاریخی بوده است. ما به دنبال تعادل مناسبی میان کهنه و نو همچنین کشف و نشان دادن ارزش این کار به معماران و محافظه کاران در زمینه شهری هستیم. موضوع کلیدی که به ساختمانهای تاریخی و الحاقات معاصر آنها این امکان را می دهد که مشترکا با هم کار کنند، احترام گذاشتن و بها دادن و ارتقاء بارزه های معماری و فرهنگی یکدیگر است که به دقت مورد بررسی قرار گرفته اند.

همساز بودن به معنی انطباق با محیط زیست ساخته شده می باشد. تحقیقات تاریخی و پژوهش ها و بررسی نمونه موردیهای مختلف وسیله ای برای فهمیدن و دریافتن طراحی المانها و الگوهای خاص که می تواند منجر به موفقیت اتحاد بین کهنه و نو شود امری حتمی محسوب می شود. به منظور یکپارچگی طرح پیشنهادی با آرایش متن، محققان و متخصصانی که در این زمینه فعالیت داشته اند، اصول کلی و پایه ای برای بازکاربست همساز ارائه داده اند. از جمله این محققین سوفیا فرانسیس کانتل یکی از اساتید دانشگاه ویرجینیا که در زمینه تبدیل ساختمانهای صنعتی به کاربری های مورد استقبال عامه مردم تحقیق کرده است اصول کلی زیر را در زمینه انطباق پذیری این ساختمانها با زمینه پرداخته است. (cantell,2005).

۱۰-۲-۱ اصول کلی و استانداردهای انطباق پذیری از دیدگاه کانتل

استانداردهای داخلی برای بازپیرایی، ۱۰ اصل پایه ای می باشد. این استانداردها می بایست با امکان پذیری اقتصادی و تکنیکی در نمونه موردی ها و شرایط مختلف تفسیرگردند. در واقع توسعه دهندگان باید به این سطح فهم و درک برسند که به چه دلیل لقب میراثی بر روی یک ساختمان گذشته شده است و سپس به منظور تعیین جهت توسعه که باید با ساختمان و زمینه

آن به منظور پذیرش هدفی متفاوت هماهنگ و همسو باشد، برنامه ریزی‌های دقیقی انجام دهند. نکته کلیدی در این روش امروزه این است که سرمایه گذاران و توسعه دهندگان تنها می توانند به توسعه پایدار جهت دهند و حق طراحی های خشک و از قبل تعیین شده ندارند. این استانداردها عبارتند از:

۱) یک ملک می بایست مطابق با هدف تاریخی خود مورد استفاده قرار گیرد و یا اینکه با یک کاربری جدید که کمترین تغییرات را ویژگی های شاخص آن ساختمان و سایت و محیط زیست آن می دهد

۲) ویژگی های تاریخی یک ملک می بایست حفظ و نگهداری شوند، جا به جا کردن مواد و مصالح تاریخی یا تغییر و تبدیل جنبه های ظاهری و فضایی که تعیین کننده بارزه های یک ساختمان می باشد می بایست اجتناب شود

۳) اغلب ویژگی ها در طول زمان تغییر می کند آن تغییراتی که نیاز به بارزه های تاریخی دارد در مسیر درست خود می بایست محافظت و نگهداری شود.

۴) ویژگی های ظاهری قابل تمیز، نازک کاری ها و تزئینات و تکنیکهای اجرا و یا نمونه کارهای پیشه وران و استادان معروف که یک ساختمانها ی تاریخی شامل آن می شود می باید حفظ گردد.

۵) جنبه های ظاهری معماری تاریخی که امروز رو به زوال رفته اند می بایست به جای جایگزین شدن تعمیر گردند و طرح جدید می بایست در طرح و رنگ و بافت و بقیه کیفیتهای بصری و در صورت امکان مواد و مصالح با طرح قدیمی هماهنگ باشد. جایگزینی جنبه های از دست رفته می بایست به کمک مدارک و شواهد فیزیکی و یا تصویر نما صورت گیرد.

۶) رفتار کالبدی یا شیمیایی همانند سند بلاست کردن که موجب تخریب و آسیب رساندن به مواد و مصالح تاریخی می شود نباید مورد استفاده قرار گیرد. برای تمیز کردن سطوح سازه ها اگر مناسب است می بایست از نرم ترین وسیله های ممکن استفاده شود.

۷) منابع باستان شناسی شاخص و بارز که تحت تاثیر یک پروژه قرار دارد می بایست حمایت و حفاظت شود اگر چنین منابعی لزوما آسیب خواهند دید، کاهش میزان این آسیب می

بایست در نظر گرفته شود.

۸) اضافات جدید، گزینه‌های مختلف که از بیرون در کنار ساختمان قرار می‌گیرند یا ساختارهای جدیدی که به سازه‌های قبلی اضافه می‌شوند نباید مواد و مصالح تاریخی را که موجب هویت بخشی به ملک می‌شوند را تحت تاثیر قرار دهند. کارهای جدید می‌بایست از کارهای قبلی متمایز باشند و می‌بایست از نظر حجم و سبک و مقیاس و ویژگی‌های معماری با نمونه‌های متناسب باشند تا از تمامیت تاریخی آن ساختمان و املام و محیط اطرافش حفاظت و حمایت کند.

۹) الحاقات و ساختمانهای جدید اطراف ملک می‌بایست به طریقی به آن اضافه شوند که اگر در آینده از آن جدا شدند فرم اصلی و یکپارچگی آن ملک تاریخی و محیط زیست اطراف آن بدون تغییر قابل نگهداری و استفاده باشند.

۲-۱۰-۲ اصول کلی سازمان میراث اسکاتلند برای طراحی‌های جدید در آرایش

تاریخی^۱

آرایش تاریخی، سایت را در میان محدوده گسترده‌ای از فرمها و مقیاس‌ها تعریف می‌کند که فضاهای طبیعی و طراحی شده و مناظر شهری و روستایی را در بر می‌گیرد. آنها می‌توانند شامل آرایشی از میراث تک و جدا و یا مجموعه‌ای از میراث تاریخی مانند ساختمانها و یادمانها و یا مناطق حفاظت شده باشند.

مکانها و زمینه آنها در طول زمان تغییر می‌کنند در عوض ما گرایش به تجلیل کردن از این تغییرات تاریخی وقتی از دیدگاه امروزی داریم که با در نظر گرفتن جایگاه هر بافت و مکان تاریخی در حال تحول شخصیت مکانهای تاریخی طرح‌های جدید نیز می‌تواند به تحقق بخشیدن کامل پتانسیل اقتصادی و فرهنگی این مکانها کمک کنند.

دیدگاهی مبنی بر اینکه ساختمانهای جدید در آرایش تاریخی باید در جستجوی تکرار مجدد طرح‌های ساختمانهای موجود باشند و این تکرار هم در ظاهر و هم در مواد و مصالح اتفاق بیافتد. در حالی که این دیدگاه ممکن است در شرایط خاص مناسب باشد مثلا وقتی که

بخشی از ترکیب معماری از بین رفته است. در حالی که ما معتقدیم که مداخله های جدید در آرایش های تاریخی نیازی نیست برای برقراری هارمونی با محیط اطراف، قدیمی به نظر برسند. این رویکرد یک صداقت و اعتماد را در معماری مدرن که توسط نسل های بعدی اندازه گیری می شود به وجود می آورد.

بدون کم کردن نقش خلاقیت طراح، می توان بعضی از اصول کلی را که می تواند به عنوان راهنمایی در جهت تسریع موفقیت طرحهای جدید در آرایش تاریخی عمل کند، بررسی کرد. توسعه ساختارهای جدید در زمینه های تاریخی با برخورداری از ویژگی هایی چون هماهنگی، انطباق، پیوستگی، همگونی و هم پیوندی می تواند موجب غناء محیط های تاریخی گردد. این توسعه ممکن است به روشهای مختلفی صورت پذیرد یکی از مناسب ترین این روشها، روش بازکاربست همساز است که از طریق الحاقات و مداخلات در ساختمانها و ساختارهای موجود اقدام به تغییر و انطباق آن با شرایط امروزی می نمایند. آنچه که در این میان از دیدگاه سازمان میراث انگلستان مهم است، توجه به زمینه خلق معماری جدید می باشد تا ساختار جدید ضمن حفظ ارزش ها سبب ارتقاء وضع موجود گردد. توسعه های جدید در یک محیط با ارزش باید ضمن درک ویژگی های مکان به نیاز های مربوط به زمان معاصر پاسخگو باشند. (لطفی، سهپند، ۱۳۹۳، جزوه کلاسی)

راهنماهای طراحی با رویکرد بازکاربست نمی تواند کیفیت بالای طراحی را در درون خود تامین کند. در واقع امید بر این است که این اصول بتواند چک لیست مفیدی را به منظور طراحی های جدید در اختیار طراحان و سرمایه گذاران قرار دهد.

۸ اصل کلی به وسیله سازمان میراث اسکاتلند در سطوح مختلف یک تک ساختمان و یا پهنه و بلوک شهری و یا تعمیر و بازپیرایی یک ساختمان، در کنار فرایند طراحی کنار دست توسعه دهندگان قرار می گیرد. این اصول عبارتند از:

(۱) توجه به ساختار شهری موجود

(۲) توجه به دانه بندی زمینه

(۳) توجه به تراکم ساختمانی موجود و ترکیب مناسبی از کاربری های جدید و قدیم

(۴) مقیاس مناسب

(۵) مصالح ساختمانی و جزئیات اجرایی

۶) توجه به منظر شهری موجود

۷) دید ها و نشانه های شهری

۸) توسعه های تاریخی

در میان اصول فوق به نظر می رسد ساختار شهری موجود و دانه بندی و تراکم های ساختمانی اصولی هستند که در اکثر مواقع تاثیر مستقیمی بر طرحهای بازکاربست همساز ندارند. اما بقیه موارد مستقیماً با طرحها و پروژه های بازکاربست ارتباط برقرار می کنند (Fraser & Wright, 2010).

۱-۲-۱۰-۲ ساختار شهری

در هنگام باز طراحی یک ساختمان در بافت تاریخی به منظور بازکاربست آن داشتن درک صحیحی از زمینه موجود به منظور اعمال تغییرات مثبت و در جهت مثبت بردار توسعه بافت های تاریخی، لازم و ضروری است. از این دست توسعه ها در بافتهای تاریخی که محدود به اعمال تغییرات جزئی و الحاقات و یا مداخلات محافظه کارانه می باشد. در این مورد خیابانها و بلوکها و عدم تجاوز به الگوهای از پیش تعیین شده ساختاری در سطح بالاتری قرار دارد که عدم رعایت آن منجر به کوتاهی در زمینه های دیگر نیز می شود.

توسعه های جدید در زمینه تاریخی می باید به دنبال فهم ساختار موجود شهری و احترام به آن و ایجاد تعادل مثبت با ساختار، الگوی شکل گیری قطعه های شهری، خیابان ها و بناهای موجود طی فرایند طراحی باشد.

۲-۲-۱۰-۲ دانه بندی

طراحی جدید موظف به درک دانه بندی موجود است. دانه بندی بیش از آنکه به خود بنا مربوط باشد به ترکیب کلی توده و فضا و الگوی قرار گیری خیابان ها و فضاهای باز مربوط می شود. دانه بندی با بعد سوم نیز نسبت مستقیمی دارد. به این معنی طراحی در زمینه ای با معابر تنگ و ساختمانهای بلند با طراحی در زمینه ای با فضاهای باز، خیابانهای عریض و ساختمانهای کوتاه راه حل های متفاوتی را طلب می کند. ریزدانگی و درشت دانگی بافت نیز در طراحی معماری تاثیر مستقیم دارد.

۳-۲-۱۰-۲ تراکم های ساختمانی

یکی از مهمترین نکاتی که در روش بازکاربست همساز صورت می پذیرد، تغییر در کاربری آن ساختمان پس از اعمال تغییرات می باشد. انتخاب منطبق ترین کاربری با زمینه موجود می باشد به طوری که طراحی کاربری جدید از برنامه ریزی مناسب جهت پاسخگویی به نیاز های آتی زمینه طراحی باشند و بدین منظور از الگوی امتزاج کاربری به همراه میزان متناسبی از تراکم ساختمانی در کنار در نظر آوردن تراکم های خالص و ناخالص مسکونی استفاده نمایند. الگوی پیشین تراکم الزاما هدایت کننده شرایط جدید نیست، بلکه متناسب با ویژگی ها و ظرفیت ها و زمینه می باید تراکم متناسب با نیاز سنجیده و اعمال گردد.

۴-۲-۱۰-۲ مقیاس

طراحی های جدید باید مقیاس، ارتفاع و حجم ساختمانهای موجود اطراف را در نظر بگیرند. مقیاس الحاقات جدید بستگی زیادی به ساختمانهای اطراف دارد. به منظور ایجاد مقیاس انسانی طراحان معمولا از تمهیداتی مانند عقب نشینی در طبقات فوقانی، استفاده از نماهای کاذب، ایجاد بازشوهای متناسب با ساختمانهای مجاور راه حل هایی جهت شکستن و پنهان نمودن مقیاس واقعی بناها و... استفاده می کنند. اضافه کردن المانها و عناصر به ساختمانها ی قدیمی علاوه بر آماده کردن آنها به منظور استفاده متناسب امروزی می تواند نقش موثری در ایجاد مقیاس انسانی ایفا کند. معماران واضح و مشخصا به این موضوع اشاره کرده اند که برای تعمیر و بازکاربست بافت شهری در نظر گرفتن مقیاس کلی و عمومی شهر بسیار مهم است.

۵-۲-۱۰-۲ مواد و مصالح و جزئیات اجرایی

در ساخت و ساز بناهای تاریخی گرایش شدیدی به استفاده از مصالح بوم آورد وجود داشته است در حالی که امروزه استیل و شیشه به مقدار زیادی در ساخت و ساز بناها جایگاه ویژه ای یافته است. به منظور استفاده مجدد از یک بنا، به کارگیری مصالح پایدار و متناسب با بافت با جزئیات بسیار با کیفیت لایه های نازک کاری در معرض نمایش نیاز می باشد. استفاده محتاطانه از رنگ ها و بافت والگوی مواد و مصالح که آیا از مواد و مصالح سنتی استفاده می شود

و یا مواد ومصالح مرسوم در ساخت و سازهای روز و یا ترکیب هر دو بسیار مهم است. نحوه کاربرد آنها و جزئیات استفاده از آنها در چهره تاریخی شهرها تاثیر به سزایی می گذارد

۲-۱۰-۲-۶ منظر

منظر نه تنها شامل جنبه های طبیعی یک منطقه می شود بلکه همچنین تولیدات دست بشر و مداخلات بشر را نیز در بر می گیرد.

۲-۱۰-۲-۷ دید ها و نشانه های شهری

نشانه های شهری در سطح محله، بلوک شهری و یا شهر در تعیین هویت آن محدوده نقش بسزایی دارند. بنابراین در استفاده مجدد از ساختمانها و سازه هایی که نقش نشانه ای دارند بهتر است پس از تغییر علاوه بر اینکه با بافت اطراف خود منطبق است با هویت و اصالت گذشته خود نیز منطبق بوده و آن را تداوم بخشد. به عنوان مثال طراحی های جدید می بایست این فرصت را برای ایجاد دیدهای جدید به سمت نشانه هایی که از قدیم حفظ شده است به منظور ایجاد نزدیکی پویا بی میان قدیم و جدید به همین منظور اضافه کردن بافت و تنوع منظر شهری می تواند در حفظ نشانه های شهری بسیار مفید واقع شود (Fraser & Wright, 2010).

۲-۱۱ بررسی نمونه های موردی

۲-۱۱-۱ نمونه شماره ۱: شهر خلاق ونکوور در کانادا

رویکردی که در کشور کانادا با هدف ایجاد شهرهای خلاق در نظر گرفته شد، با محوریت توسعه فرهنگی در ساخت شهر خلاق، از فرایندهای برنامه ریزی فرهنگی الهام می گیرد که در اوایل و اواسط دهه ۱۹۹۰ در شهرهای ونکوور و تورنتو کانادا آغاز شد این در حالی است که توجه به خلاقیت و ابتکار در انگلستان و امریکا ناشی از رقابت اقتصادی یا نگرانی ها برای باززنده سازی است.

چشم انداز زود هنگام ونکوور ، موضوع هنر و ابعاد فرهنگی را در این مقوله برجسته کرده است. در گزارش " به سوی شهر خلاق " ونکوور که در سال ۱۹۹۳ تهیه شده است، چشم انداز زیر مطرح است:

"شهر خلاق جایی است که احترام هنر، به دلیل اهمیت زیبایی شناختی آن و تواناییش برای پرورش قوه ادراک و ارتباطات است؛ جایی که تنوع فرهنگی غنیمت شمرده شده و بیان خلاقیت به هر شکلی مورد تشویق قرار م یگیرد، افراد می توانند در زندگی روزمره خود از فعالیت های خلاق بهره ببرند، هنرها به عنوان یکی از ضرورت های آموزشی مطرح هستند و خلاقیت به عنوان مهارتی قیمتی در عصراطلاعات شناخته می شود و هنرها نه تنها به دلیل نقش مهمشان در اقتصاد بلکه به دلیل منافع روحی، عقلانی واجتماعی خود با ارزش محسوب می شوند".

جدول ۸: سیاستها و راهکارهای شهر خلاق ونکوور

ماخذ: نگارنده

سیاستها	راهکارها
ارتقای سطح بالایی از خلاقیت و برتری در زندگی فرهنگی	غنی کردن موزه ها، لیست برداری از دارایی های میراثی و استفاده از آنها، طراحی فضاهای انعطاف پذیر و ...
ایجاد تنوع در زندگی هنری جامعه محلی، هر دو جامعه حرفه ای و غیرحرفه ای	بالا بردن سطح تولید فیلم و برنامه های تلویزیونی، بالا بردن کیفیت جشنواره ها و نمایشگاهها و ...
تشویق به کارآمدی مالی و مدیریتی در عملکرد سازمانهای فرهنگی	دسترسی به مراکز فرهنگی، قابل پرداخت بودن این مراکز برای همه مردم، برنامه های فرهنگی تنظیم شده برای جوانان به صورت مجانی و ...
تضمین وجود تسهیلات لازم برای خلق و ارائه هنر در ونکوور	تعدد سازمان های هنری تاسیس شده، برگزاری نمایش های هنری بین المللی و ...
اطمینان از اینکه ساکنان شهر و بازدیدکنندگان آن فرصت لذت بردن و مشارکت در فعالیتهای فرهنگی را داشته باشند.	مکان گزینی مناسب فعالیتهای فرهنگی و هنری و نمایشگاهی، در دسترس بودن مراکزی براس سازمانهای هنری جوامع و ...



تصویر ۱۶: بهره‌گیری از المانهای هنری در شهر

ماخذ: (داکسبری، نانسی؛، ۲۰۰۴)



تصویر ۱۷: طراحی فضاهایی برای گذران اوقات فراغت

ماخذ: (داکسبری، نانسی؛، ۲۰۰۴)

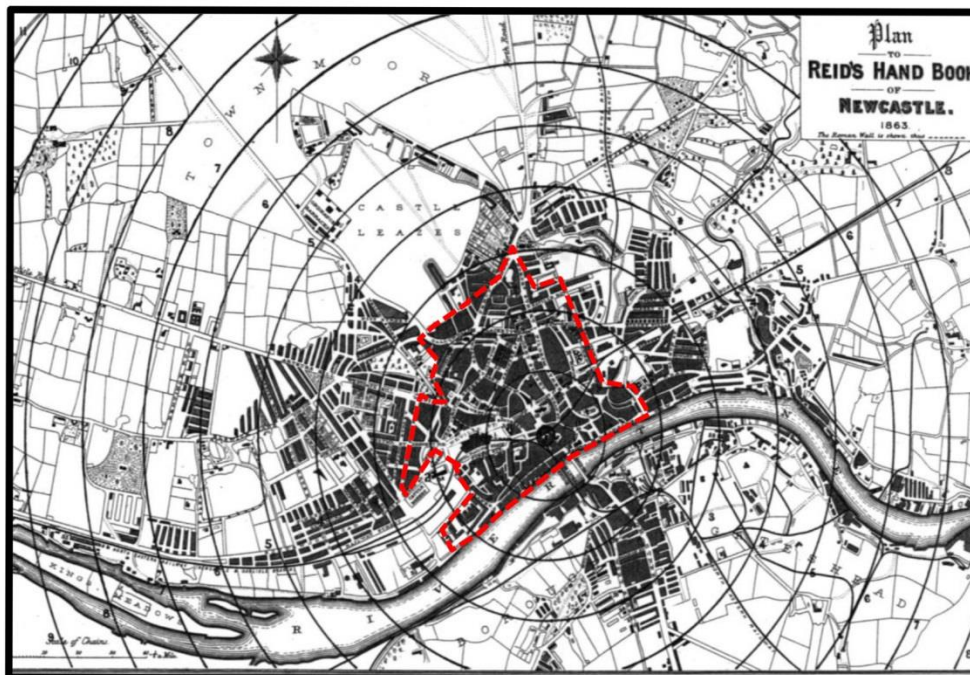
۲-۱۱-۲ نمونه شماره ۲: گرنجر تاون مرکز تاریخی شهر نیو کاسل^۲

شهر نیو کاسل در مجاورت نقاط کانونی مانند بازار، کلیسا، لبه رود، و قصر سلطنتی شکل گرفته. حدود ۱۲۰ سال قبل از میلاد رومی‌ها به دلیل موقعیت خوب نظامی شهر بر روی رودخانه تاین که شهر در کنار آن شکل گرفته بود، پلی ساختند و از آن به عنوان بخش مهمی از دفاعات نظامی استفاده کردند. شهر نیو کاسل از دو بخش شمالی و جنوبی رودخانه تاین تشکیل شده به مرکز تاریخی شهر شمالی رودخانه (نیو کاسل آپن تاین)، گرنجر تاون گفته می‌شود. این بافت، همانطور که در تصویر مشخص شده است دارای بافتی متراکم می‌باشد، که دارای ساختمانهای تاریخی زیادی است (Fisher, 2006)

1 Grainger Town

2 New Castle

3 New Castle Upon Tyne



نقشه ۲: محدوده شهر تاریخی گرنجر تاون،

ماخذ: (TOWNSEND, 1977)

در سال ۱۹۹۵ میلادی این شهر با دو طرح مجزای بازکاربست بناهای تاریخی و طراحی خلاقانه محیط برای جذب توریست با توجه به شرایط موجود اقدام به بازآفرینی مرکز تاریخی شهر نمود در اینجا گوشه‌هایی از این دو برنامه بررسی می‌شود

۲-۱۱-۲-۱ شهر خلاق گرنجر تاون

در سال ۲۰۰۳ در همکاری با موسسه سلطنتی محققان دارای مجوز به تشخیص ایجاد یک مغز سودمند از کمپانی‌ها و اشخاص حقیقی که در میان صنایع خلاق نمود می‌یابد رسیدند به همین دلیل بسیاری از فارغ‌التحصیلان ترجیح دادند که در شهر بمانند و بیشتر از نیمی از کمپانی‌ها در بخش‌های خلاق شروع به عمل کردند و بسیاری از تازه‌واردان را از قسمت‌های مختلف به سمت خود جذب کردند. در این زمینه مرکز تاریخی شهر نیو کاسل با چشم‌اندازی بر پایه جایگزین کردن شهر زنگار گرفته و متروک به شهری بر پایه فرهنگ و یادگیری سیاست‌های زیر را به عنوان رهنمودی برای طراحان و مردم و سرمایه‌گذاران مطرح نمودند

(Pendlebury, 2010)

جدول ۹: سیاستها و راهکارهای شهر خلاق گرینجر تاون

ماخذ: نگارنده

سیاستها	راهکارها
جذب مردم به مرکز تاریخی شهر	ترکیب ساختمانهای مدرن و قدیمی، وجود انواع مکانهای نشستن در کنار رود، تئاتر زنده، مرکز بین المللی برای کتابهای کودکان و ...
خلق یک صنعت توریسم پیشرفته	تجارت توریسم، اوقات فراغت توریسم، برنامه های بینا فرهنگی، بالا بردن کیفیت و کمیت هتلهاو ...
ساخت شهرت و اعتباری فرهنگی	برنامه های با رهبریت فرهنگی، تعلیم و تربیت، اهمیت دادن به ساختمانهای موجود، ایجاد یک میراث فرهنگی قابل تکرار و ...
حمایت از اقتصاد رقابتی	رشد صنایع خلاق، خرده فروشی، توسعه های درون زا، بازکاربست همساز ساختمانهای موجود و ...
ارتقاء غرور ملی	توجه به میراث فرهنگی، برگزاری فستیوالها، ایجاد هویت نمادین منطقه ای و ...



تصویر ۱۹: بازکاربست بناهای تاریخی

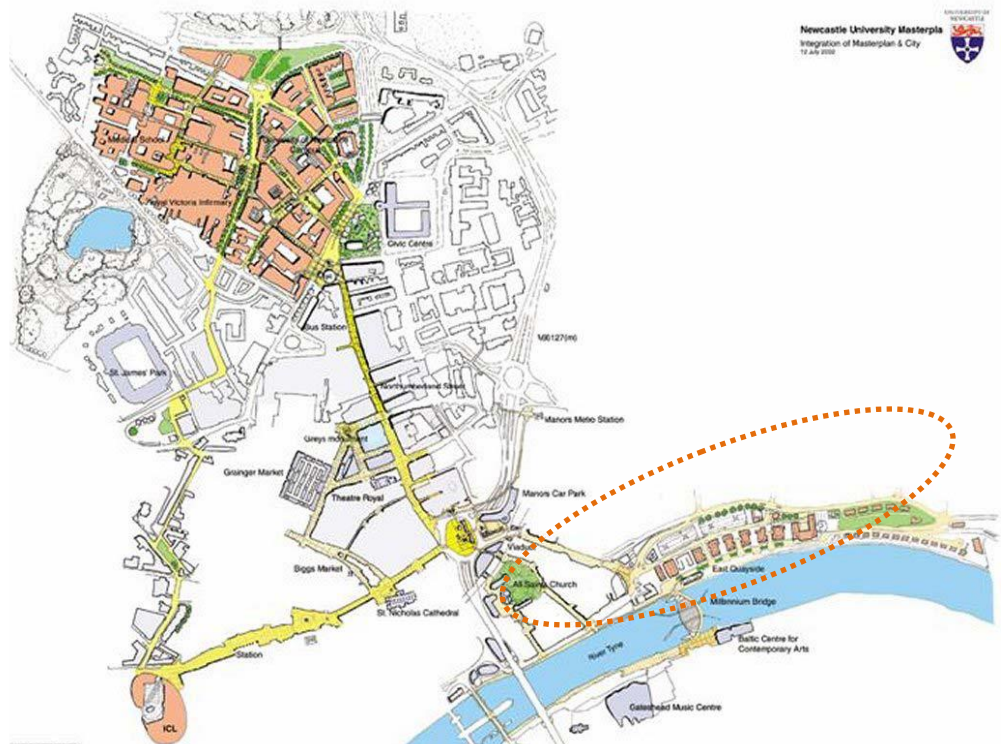
ماخذ: WWW.NEWCASTLE.GOV.UK



تصویر ۱۸: انواع مکانهای نشستن در کنار رود

ماخذ: WWW.NEWCASTLE.GOV.UK

در همین راستا در طرح های شهر سازی مرکز شهر اقدام به طراحی محورهایی خلاق با کمک کاربری های فرهنگی و تفریحی نموده است که یکی از مهمترین این محور کنار رود می باشد که از مرکز گذشته است. و تبدیل به مرکزی برای جذب مردم برگزاری مراسم های مختلف فرهنگی، انواع نمایشگاهها شده است علاوه بر این، ساخت هتل های با کیفیت و مغازه های مختلف در کیفیت بخشی به فضا نقش قابل توجهی ایفا نموده است.



نقشه ۳: محورهای خلاق در گرنجر تاون

ماخذ: www.picturesofgateshead.co.uk

با مقایسه دو نمونه موردی گرنجر تاون و ونکوور می توان به راهکارهای مشترک این دو شهر با وجود سیاستهای متفاوت در برنامه ریزی شهری پی برد.

۲-۲-۱۱-۲ بازکاربست همساز بناهای گرنجر تاون

در زمینه بازکاربست بناهای تاریخی، سازمان میراث انگلیس بر اساس طرحی ملی به دسته بندی انواع ساختمانهای مراکز شهرها اقدام نمود که این دسته بندی بر اساس میزان توجه و حمایت مردم از یک ساختمان دارای جاذبه تاریخی به سه گروه پر جاذبه، کم جاذبه و ساختمانهای دارای جاذبه متوسط تقسیم می شوند. (Pendlebury, 2010)

بناهای تاریخی دسته اول: به ساختمانهایی اطلاق می شود که دارای جاذبه منحصر به فردی می باشند.

بناهای تاریخی دسته دوم : ساختمانهای مهمی هستند با جاذبه ای بیشتر از حد معمول

بناهای تاریخی دسته سوم: ساختمانهای دارای جاذبه خاص که حکم برخورد با آنها مراقبت و نگهداری می باشد.

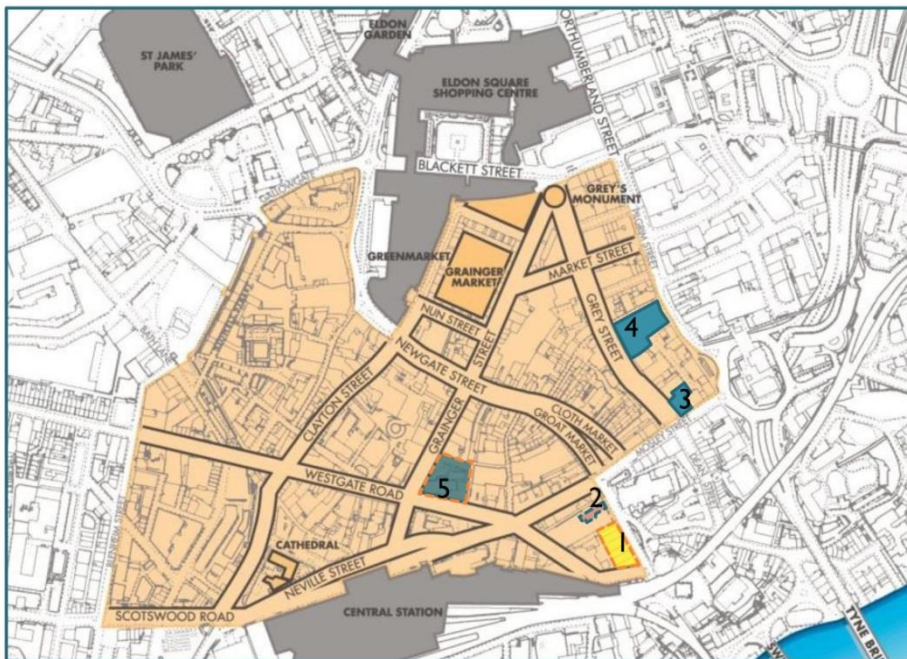
در برداشتهایی که در سال ۱۹۹۲ از این مرکز شهر تاریخی صورت گرفت از مجموع ۶۴۰ ساختمان شناسایی شده که در دسته اول قرار گرفته اند، در این محدوده ۲۴۴ ساختمان قانونا به عنوان ساختمانهای دارای معماری خاص یا دارای جاذبه های تاریخی (۳۹٪) که از میان آنها ۴۷ درصد از ساختمانها در ریسک ویرانی می باشند و ۲۹ درصد نیز ساختمانهای شکننده و ضعیف هستند.

در این برداشتها ساختمانها را بر اساس میزان در خطر تخریب بودنشان به ۵ دسته، (۱) خطر تخریب شدید (۲) خطر تخریب متوسط (۳) خطر تخریب متوسط (۴) دارای ساختاری ضعیف و شکننده (۵) وضعیت مناسب سازه تقسیم بندی کرده و به عنوان ملاکی برای تصمیم گیری، در اختیار صاحبان املاک و سرمایه گذاران و معماران قرار گرفته است.

یکی از مهمترین مسائلی که در مرکز شهر گرینجر تاون بسیار خودنمایی می کرد وجود ساختمانهای خالی دارای کیفیت بسیار پایین اما واجد قدمت بالا و بسیار ارزشمند بوده که به دلیل عدم توجه صاحبان آنها و مردم بومی روز به روز دچار وضعیت بدتری می شوند. راهکاری که دولت در این زمینه در راس کیفیت بخشی به محیط های همگانی و جذب مردم انجام داد استفاده مجدد و تطبیق پذیر از ساختمانها بود. که تعدادی از آنها در اینجا مورد بررسی قرار گرفته است.

بدین منظور شورای شهر نیو کاسل اقدام به برداشت های گسترده و دقیقی به بررسی کل خانه های خالی در محدوده پرداختند و ساختمانهایی که دارای نمود بیرونی بوده و با فضای عمومی کار می کند نیز با دقت ویژه ای مورد توجه قرار گرفت و در نهایت این سیاستها با به

کارگیری روش بازکاربست همساز برای ساختمانهای خالی به ارتقاء کیفیت محیط مرکز تاریخی شهر انجامید. در نقشه زیر تعدادی از ساختمانهای طرح های بازکاربست همساز محدوده معرفی می گردد و در نهایت به نتیجه گیری کلی از اقدامات صورت گرفته می پردازیم.



نقشه ۴: جانمایی ساختمانهای تاریخی تغییر کاربری یافته.

ماخذ: www.picturesofgateshead.co.uk

۱-۲-۲-۱۱-۲ ساختمان شماره ۱) مجموعه مسکونی سنت نیکولاس!

این مجموعه امروزه به هتل بین المللی تبدیل گشته و طبقه همکف ساختمان که در آن واحدهای تجاری خرده فروشی و کاربری های مورد نیاز توریست ها، نظیر صرافی ها اختصاص داده شده است. سرمایه گذار این پروژه سازمان خانه سازی نیو کاسل بوده است که بازگشت هزینه های این سرمایه گذاری را در عرض ۳ سال محقق کرد.



تصویر ۲۰: طراحی داخلی بازکار بست مجموعه مسکونی سنت نیکولاس به هتل بین المللی
ماخذ: شورای شهر نیوکاسل



تصویر ۲۱: نمای بیرونی هتل سنت نیکولاس، پس از بازکار بست
ماخذ: شورای شهر نیوکاسل

۲-۲-۲-۱۱-۲ ساختمان شماره ۲) پست مرکزی

حدود ۸۰۹ متر مربع از طبقه همکف این ساختمان جدید و پیشرفته تبدیل به خانه های مسکونی با کیفیتی شد. همچنین طبقه چهارم بنا نیز با همان زیر بنا و دیدی بسیار عالی به اطراف برای واحد مسکونی امکان سنجی شده و با قیمت بسیار بالایی به فروش رسید.



تصویر ۶: طراحی داخلی اداره پست در تبدیل به خانه مسکونی ، گرینجر تاون
ماخذ: شورای شهر نیوکاسل



تصویر ۲۳: ساختمان پست مرکزی گرینجر تاون
ماخذ: www.tripadvisor.co.uk

۳-۲-۲-۱۱-۲ ساختمان شماره ۳) مجموعه مسکونی خیابان گری^۱

خانه های شماره ۲/۱۲ در گوشه خیابان گری که مدت طولانی دارای مشکل بوده و دولت امکان تملک این بلوک را نداشت و تنها اقدام صورت گرفته مرمت نمای بنا بود. اما به دلیل پیشینه تاریخی این مجموعه و با کمک ضوابط و مقررات محلی ساختار آن حفظ شده و حفاظت فعال از این بنا در مقابل گزینه تخریب و جایگزینی قرار گرفت که در نهایت این بلوک به یک ساختمان اداری تبدیل شد.



تصویر ۲۵: مجموعه مسکونی خیابان گری قبل از

بازکار بست-ماخذ: www.gutenberg.org



تصویر ۲۴: مجموعه مسکونی خیابان گری، در تحولات

مدرنیستی - ماخذ: www.gutenberg.org



تصویر ۲۶: مجموعه مسکونی خیابان گری بعد از

بازکار بست-ماخذ: www.gutenberg.org

۴-۲-۱۱-۲-۲ ساختمان شماره ۴) تئاتر سلطنتی

در این ساختمان علاوه بر حفظ کاربریهای گذشته و برگزاری همایش های جذاب امروزی با نورپردازی و استفاده از المانهای خاص مانند ساختن مجسمه مشاهیر شهر به جذب جمعیت زیادی به مرکز شهر کمک نموده و سرمایه گذاری خوبی برای شهر محسوب گردید.



تصویر ۲۷: نورپردازی تئاتر سلطنتی، گرینجر تاون

ماخذ: www.english-heritageshop.org.uk



تصویر ۲۸: طراحی ویژه ورودی تئاتر سلطنتی، گرینجر تاون

ماخذ: www.english-heritageshop.org.uk

۵-۲-۲-۱۱-۲ ساختمان شماره ۵)محل سابق اتحادیه شورای شهر

این ساختمان جزء بناهای دارای جاذبه تاریخی بالا می باشد که در سال ۱۸۷۷، به عنوان یک ساختمان دارای کاربری غیر مسکونی ساخته شده است در فرایند بازکاربست همساز از آن به عنوان یک کلوب برای گذراندن اوقات فراغت استفاده می شود. در ضمن یکی از نقاط قوت ای ساختمان نورپردازی خاص و منحصر به فرد آن می باشد.



تصویر ۲۹: اتحادیه شورای شهر قبل از بازکاربست، گرنجر ۳۰: طراحی داخلی کلوب تفریحاتی،
تاون - ماخذ: www.english-heritageshop.org.uk گرنجر تاون-ماخذ: شورای شهر نیو کاسل



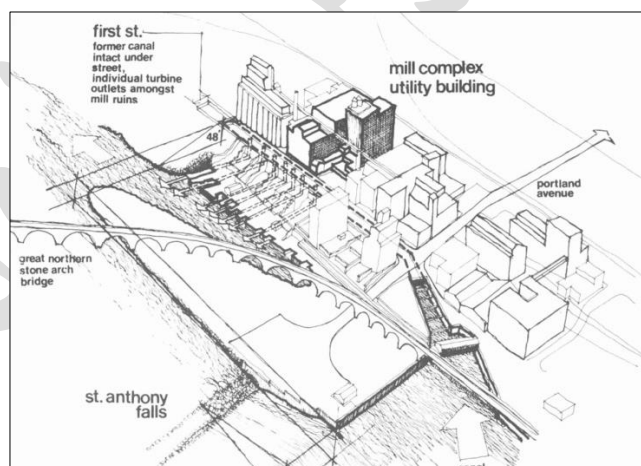
تصویر ۳۱: ساختمان اتحادیه شورای شهر، بعد از بازکاربست به کلوب تفریحاتی

ماخذ: www.english-heritageshop.org.uk

۳-۱۱-۲ نمونه شماره ۳: کارخانه متروکه در مرکز تاریخی شهر مینه آپلیس^{۴۹}

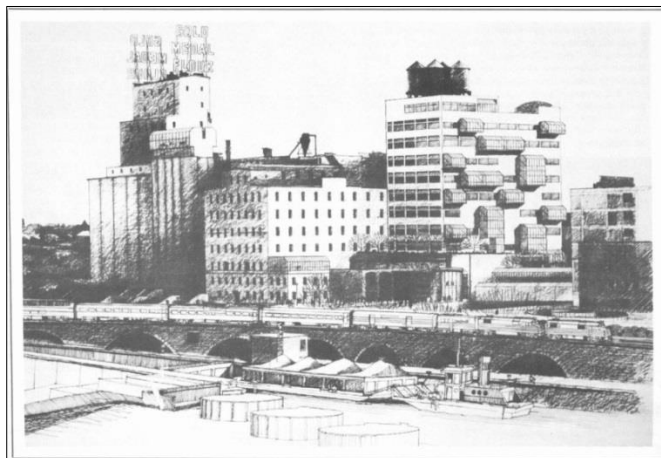
این بنا در واقع یک مجموعه کارخانه ای می باشد که امکان ایجاد یک مجموعه مسکونی انطباق پذیر را فراهم می کند. از مزایای این بنا این است که به تجهیزات تهویه عمودی و افقی مجهز می باشد که در تغییر کاربری جدید می توان از آن بهره جست. این مجموعه مسکونی با ساختار مسکونی شهر متفاوت اما مکمل است. (Pettiniril, 1980) به منظور تحلیل ویژگی های ساختمان فرایند شناخت در ۴ زمینه به انجام رسیده است.

در واقع هدف اولیه از این تغییر کاربری مسائل اقتصادی بود و فرمی که برای آن پیشنهاد شد در واقع بازتابی از کاربرد سابق اجزای آن می باشد. ذخیره های ساختمانی این کارخانه یک فرصت منحصر به فرد از نظر معماری، فرم و مواد و مصالح ایجاد کرده است. پیشنهاد استفاده مجدد در تلاش است تا ساخت دوباره این عناصر به عنوان قابلیت در سازماندهی تجربه های جدید و برپایی مجدد ساختارهای گذشته باشد. علاوه بر این هدف دوم کشف استفاده مجدد از مواد و مصالح موجود به عنوان منبعی با ارزش بود موادی مانند بلوط کفپوش تخته، فولاد ارسی صنعتی و سنگ های موجود و... به منظور اجرای این پروژه در ۴ زمینه به بررسی ویژگی های آن پرداخته شده که در جدول ۱۰ به تفسیر آمده است.



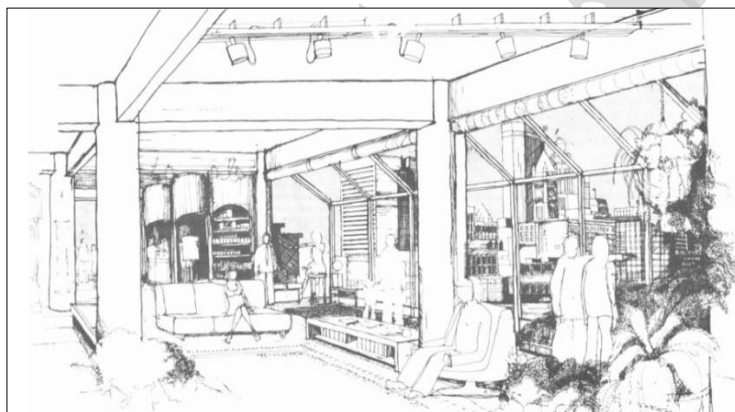
تصویر ۳۲: جانمایی کارخانه متروکه در کنار رود، مینه آپلیس

ماخذ: (Pettiniril, 1980)



تصویر ۳۳: منظر کارخانه قبل از بازکار بست، مینه آپلیس

ماخذ: (Pettinaril, 1980)



تصویر ۳۴: طراحی داخلی خانه های مسکونی، بعد از بازکار بست همساز کارخانه، مینه آپلیس

ماخذ: www.businessinsider.com

۴-۱۱-۲ جمع بست سیاستهای بازکاربست همساز ساختمانهای مرکز شهر گرینجر

تاون (G) و مینه آ پلیس (M)

جدول ۱۰: سیاستها و راهکارهای بازکاربست همساز دوپروژه گرینجر تاون و مینه آ پلیس

ماخذ: نگارنده

زمینه های مورد بررسی			زیست محیطی	ساختمانها
عملکرد	تاریخی	اجتماعی		
نورپردازی، دید و منظر،	میراث معماری	توجه به کاربری ها و فعالیتهای موجود	-	مجموعه مسکونی سنت نیکولاس (G)
نورپردازی، دید و منظر، دیدگاه استفاده کننده	میراث اجتماعی و معماری	توجه به کاربری ها و فعالیتهای موجود	-	پست مرکزی (G)
نورپردازی، دید و منظر،	میراث معماری	توجه به کاربری ها و فعالیتهای موجود	مواد ومصالح، نوع انرژی مصرفی	مجموعه مسکونی خیابان گری (G)
نورپردازی، دید و منظر،	میراث فرهنگی، اجتماعی، معماری	توجه به کاربری ها و فعالیتهای موجود، ایجاد فعالیتهای جدید	مواد و مصالح	تئاتر سلطنتی (G)
نورپردازی، دید و منظر،	میراث معماری، فرهنگی	ایجاد فعالیتهای جدید، توجه به نیازهای امروز	مواد ومصالح، نوع سوخت مصرفی	محل سابق اتحادیه شورای شهر (G)
دسترسی، نورپردازی، دید و منظر، سرویس خدماتی، دیدگاه استفاده کننده	میراث معماری	توجه به کاربری ها و فعالیتهای موجود، توجه به نیازهای امروز	آلودگی هوا، آلودگی آب، مواد و مصالح	کارخانه متروکه در مرکز تاریخی شهر مینه آ پلیس (M)

فصل سوم

منابع پراس پیروژه

روش تحقیق

۱-۳ مقدمه

روش بازکاربست همساز بر پایه رفتار کالبدی ذخیره های ساختمانی استوار است. تا جایی که میزان موفقیت این روش تا حدود زیادی به میزان فرسودگی ذخیره های ساختمانی باز می گردد. همچنین مدلها و الگوریتم هایی که در مورد روش بازکاربست همساز طراحی و برنامه ریزی شده اند تا حدود زیادی از روش های ارزیابی ذخیره های ساختمانی بهره مند گردیده اند. بدین منظور در خصوص اجرا نمودن این روش و به منظور دستیابی به تصمیمهای درست و سازنده، اولین مرحله ارزیابی دقیق و حساب شده ای از ذخیره های ساختمانی می باشد و مهمترین نکته ای که در این زمینه می بایست به آن پرداخته شود حفظ ذخیره های ساختمانی موجود می باشد. آنچه از گذشته باقی مانده و هویت هر شهر بر پایه آن استوار است. در این فصل ابتدا به تحلیل توصیفی در زمینه ذخیره های ساختمانی و سیر تحول نگرش در آن می پردازیم و سپس به تعریف اجزای تشکیل دهنده و روش های تحقیق و ارزیابی مرسوم و آزموده شده در مورد روند فرسودگی ذخیره های ساختمانی پرداخته و در نهایت مدل ARP، با هدف محاسبه میزان امکان پذیری طرح های بازکاربست همساز که بر پایه روش های مطالعه در زمینه ذخیره های ساختمانی می باشد، تشریح می گردد.

۳-۲ ذخیره های ساختمانی

ذخیره های ساختمانی منابع با ارزش یک کشور محسوب می شوند که در کشورهای توسعه یافته، مهمترین نقش را در ذخیره انرژی و هزینه بازی می کنند. از این لزوم تحقیق بر روی سازو کار این منابع و طول عمر آنها و روند بروز فرسودگی در طول عمر مفیدشان واضح و آشکار می باشد. با توجه به ضوابط ساخت و ساز در دوره های گوناگون و انواع مواد و مصالح به کار گرفته شده در ساخت بناها، طیف وسیعی از انواع ذخیره های ساختمانی باقی مانده از دوره های مختلف و با ویژگی های گوناگونی وجود دارند که واجد ارزش فرهنگی و اقتصادی و میراثی می باشند. از این رو دست یافتن به روشهای مختلف بررسی انواع ذخیره های ساختمانی با معیارهای ثابت اهمیت بسزایی را در حفاظت تاریخی دارا می باشد.

۳-۲-۱ سیر تحول نگرش در زمینه ذخیره های ساختمانی

به طور کلی نحوه برخورد با ذخیره های ساختمانی از گذشته تا به امروز با روند توسعه نگره های مختلف تغییر کرده است. در گذشته به دلیل نبود برنامه ریزی های دقیق و روش های علمی در فرایند های ساخت و ساز، ذخیره های ساختمانی را به عنوان یک کل واقع شده درون یک سیستم بررسی نمی کردند. (Peter & Peter, 2010) اما امروزه در هنگام مداخله در یک ساختمان می بایست از قبل لایه های مختلف سازه و عایق حرارتی و سیستم تهویه، تاسیسات مکانیکی و الکتریکی و ... آن را بررسی نمود. امروزه ذخیره های ساختمانی را به منظور بررسی راحتتر به دو دسته ذخیره های ساختمانهای مسکونی (RB) و ذخیره های ساختمانهای غیر مسکونی (NRB) تقسیم کرده اند (Kohler & Bradley, 2007). (Hassler & Kohler, 2002).

جدول ۱۱: مقایسه برخورد سنتی و معاصر با ذخیره های ساختمانی،
 ماخذ نگارنده برگرفته از: (Kohler & Bradley, 2007) (Hassler & Kohler, 2002)

ذخیره های ساختمانی	مسکونی (RB)	غیر مسکونی (NRB)
برخورد سنتی	(۱) نو وارگی تجهیزات متناسب با امکانات (۲) اولین بار در بحث خانه های اجتماعی (۳) بازپیرایی و نگهداری کالبدی ساختمانها	(۱) محدود به سایتهای نظامی و کارگاهی (۲) واحدهای تجاری کوچک مقیاس محلی (۳) تغییرات پایه ای و کلی
برخورد معاصر	(۱) سرمایه های اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی (۲) جلوگیری از به هدر رفتن انرژی در هنگام ساخت و ساز و استفاده از مصالح ساختمانی (۳) پیش بینی توقعات از ساختمانها (۴) ساختمانهای خالی و زمینهای قهوه ای (۵) برآورد دقیق هزینه های اجرا و مدیریت ذخیره های ساختمانی (۶) انعطاف پذیری در طراحی برای پیش بینی آینده	(۱) نیرو محرکه اقتصاد کشورها (۲) فروشگاهها و واحدهای تجاری بزرگ مقیاس (۳) زیر ساختهای متناسب آن کاربری (۴) زمینه ای برای نمایش فرهنگ یک کشور (۵) حفاظت از ساختمانهای یادمانی (۶) تعیین الگو های کاربری زمین

با توجه به گرایش تمام کشورها به سمت پایداری و توسعه پایدار در کشورهای مختلف و محافظت از منابع، ذخیره های ساختمانی به عنوان منابع اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی و فرهنگی شناخته شده اند. و رویکردهای عملکردگرایانه بر روی کاربری ها بر اساس موقعیت و ویژگی های مختلف ساختمان می تواند طیف وسیعی از تغییراتی مانند باز پیرایی و بازسازی و نوسازی و باززنده سازی را در صورت لزوم شامل گردد (Bullen, 2007). (Love & Bullen, 2009). (Love & Bullen, 2011).

اولین قدمها به سمت یک محیط زیست ساخته شده پایدارتر با تشخیص تدریجی بخش خصوصی از ارزش ساختمانهای غیر قابل استفاده واضح و آشکار می شود (Coupland, 1997). (Ball & Walljes, 1998) که این آگاهی بخشی مربوط به هزینه و همچنین بخشی مربوط به جنبش میراث مبنا به سمت بازکاربست می باشد. نتیجه این توجه با تغییر الگوی سرمایه

گذاری که اولین بار در دهه ۱۹۸۰ نوشته شد همراه گردید (Kendall, 1999).

از دهه ۱۹۸۰ به بعد تبدیل و نو وارگی و همچنین ساخت و سازهای جدید استانداردهای جدیدی برای ساخت و ساز تعریف کرد به همین دلیل ساختمانهایی که از قبل باقی مانده بودند تفاوت زیادی در ساختار و سن و سال با ساختمانهای جدید داشتند. تفاوت کیفی میان ساختارهای موجود و ذخیره های ساختمانی قدیمی این سوال را بر می انگیزد که با چه تغییراتی می توان این تفاوتها را از میان برداشت و چه روشهایی فرایند اعمال تغییر در این ساختمانها را آسانتر می کند. (Deilmann, Eienberger, & Banse, 2009).

تغییر الگوی سرمایه گذاری و کارهای ساختمانی در اکثر کشورهای صنعتی از ساختن ساختمانهای جدید به سمت استفاده از ذخیره های ساختمانی موجود تغییر کرد. به طوری که در انگلستان اصول راهنما برای استفاده از ذخیره های ساختمانی ارائه داده اند بدین صورت که آکادمی سلطنتی هزینه خریداری و ایجاد کاربری جدید در واحدهای تجاری این کشور را ۱۰ تا ۱۵ درصد هزینه خریداری برای بازسازی این واحدها برآورد کرده است و هزینه نگهداری صرف از این واحدها بدون ایجاد کاربری جدید ۵ درصد هزینه خریداری به منظور بازسازی می باشد (Ive, 2006) (Schiller, 2011).

به دلیل وجود ارتباط مستقیمی میان کیفیت زندگی و نحوه عملکرد ساختمان مدیریت دارایی ها و نگهداری از ذخیره های ساختمانی برای صحت و سلامت ساکنان اهمیت زیادی دارد و از آنجایی که اهمیت نگهداری از ساختمانها به صورت گسترده ای تشخیص داده شده است این موضوع به صورت علمی مورد بررسی قرار گرفت (Yau, 2011).

۲-۳-۲ نگهداری ساده تا تخریب کامل ذخیره های ساختمانی

فرای هرگونه شک و تردید معقولی، ساختمانی که به تازگی ساخته شده بسیار امن و سودمند برای ساکنان خود می باشد اما ساختمانها در طول زمان و بر اساس شرایط زیست محیطی روند افول و فرسایش را طی کرده که تنها تعمیرها و مراقبت های مستمر می تواند آنها را از قرار گرفتن در ورطه تخریب حفظ کند (Yau, 2011) (Klunder & Itrad, 2007) (لطفی, ۱۳۹۱, ص. جزوه کلاسی).

طولانی شدن عمر یک ساختمان می تواند مشکلات فنی مختلفی را به بار بیاورد مخصوصا

در مورد لایه های خارجی که وقتی لایه خارجی یکی ساختمان رو به زوال می رود می تواند مشکلات زیادی را بر سر راه بازکاربست همساز قرار دهد (Peter & Peter, 2010).

اگر بخواهیم مسئله حفاظت و میراث تاریخی شهر را در نظر بگیریم در میان صاحبان و متخصصان این تفکر وجود دارد که همه ساختمانها برای استفاده مجدد مناسب نمی باشند. و بازسازی را راه حل مناسب می دانند زیرا تخریب ساختمانهای موجود و جایگزینی آن با ساختارهای جدید به دلیل ازدیاد طبقات تنها راه معقولی در جهت استفاده مناسب از زمین می باشد (Shiple, Utz, & Parsons, 2006). به روز کردن ساختارهای موجود به واسطه برقراری اتحاد میان کالبد و عملکرد و ارزش اقتصادی دارای محدودیتهایی می باشد (Deilmann, Eienberger, & Banse, 2009). یکی از انواع فرسودگی که در یک ساختمان به وجود می آید فرسودگی کالبدی می باشد. اگر ساختمانی از نظر فیزیکی یا اصول فنی ضعیف و ناتوان باشد قابلیت تبدیل شدن به یک ساختمان نو برای در بر گرفتن کاربری امروزی را نخواهد داشت. بنابراین این ذخیره ساختمانی است که تعیین کننده بازسازی و یا بلعکس باز پیرایی و بازکاربست آن ساختمان است.

تخریب معمولاً زمانی گزینه برتر می باشد که توقعی که از زندگی یک ساختمان موجود وجود دارد از آن چیزی که با وجود تغییر و مداخله و توسعه حاصل گردد کمتر باشد، از طرف دیگر موانع بر سر راه بازکاربست ممکن است منجر به فرسودگی و در نهایت تخریب هدفمند و یا خود به خودی یک ساختمان گردد (Love & Bullen, 2011).

گرایش به سمت بازکاربست و بازپیرایی از یک ساختمان و تطبیق آن با شرایط امروزی به جای بازسازی امروزه در بسیاری از کشورهای دنیا امروزه خود را نشان می دهد. به این دلیل که بازپیرایی و بازکاربست موجب ذخیره منابع انرژی و پایداری بیشتر و آلودگی کمتر محیط زیست می گردد. بازکاربست و تغییر کاربری یک ساختمان می تواند فاصله میان نگهداری ساده از ساختمان تا تخریب و بازسازی را پر کند.

فرایند استفاده مجدد از یک ساختمان می تواند لایه های مختلف آن را حفظ کند مانند اضافه کردن لایه ایزولاسیون بدون اعمال هیچ تغییری در طبقه همکف یک تک ساختمان و یا یک بلوک ساختمانی. تغییر کاربری نیز می تواند ارتقاء دادن و یا در کل مداخله در یک بلوک ساختمانی و یا مجموعه شهری و یا ورای تمام اینها یک ساختمان شخصی می باشد که مثلاً در

آن ساختمانها در آنها یا به صورت عمودی و یا افقی به یکدیگر ملحق می شوند و در کل هر تغییری که در اجزای آنها ایجاد شود می بایست ساختار آنها حفظ شود (Klunder & Itrad, 2007).

در هنگام به عهده گرفتن پروژه های نوسازی پرسش کلیدی که ساکنان با آن مواجه هستند میان دو گزینه نگهداری ساختمان با مداخلات اندک و یا توسعه مجدد آن ساختمان که مشمول تخریب ذخیره های ساختمانی موجود و جایگزینی آن با ساختمان جدید می باشد، کدام یک را انتخاب کنند؟ امروزه اهمیت این موضوع به این دلیل است که اگرچه تعداد واحدهای مسکونی برای ساکنین کافی است اما توجه به جای کمیت، بر روی کیفیت این واحدها متمرکز شده است (Klunder & Itrad, 2007). نوسازی سهل و ساده تنها زمانی ممکن است که کیفیت واحدهای مسکونی موجود قابلیت برطرف کردن نیازهای امروز را داشته باشد (Klunder & Itrad, 2007) (Kohler & Hasler 2002).

برقراری اتحاد میان کالبد و عملکرد و ارزش اقتصادی که امروزه مورد توجه است، بدین صورت که بافت یا ساختمان پس از باز پیرایی بتواند مالکان قبلی یا مستاجرین و سرمایه گذاران جدیدی را به خود جذب کند. همچنین بتواند نیاز کارکنان و کارمندان و تجارتهای جدید را برآورده کند. این پروژه ها باید با قدرت بیشتری از روش بازسازی بتواند بازگشت سرمایه را به همراه داشته باشد. همچنین کاربری ها و تجارتهای جدید علاوه بر اینکه باید قادر به پرداخت هزینه تعمیر و نگهداری باشند باید بتوانند سودی فراتر از بازسازیهای جدید و تجارتهای نو در مکانهای نو را داشته باشند

شرایط زیست محیطی در هنگامی که یک منطقه خالی از جمعیت می شود تاثیر عمیق تری بر ذخیره های ساختمانی می گذارد زیرا کم شدن جمعیت یک منطقه موجب می شود سرمایه گذاران برای ساخت و ساز در آن منطقه علاقه کمتری داشته باشند که به رهاشدگی هرچه بیشتر بافت انجامیده و لزوم اقدامات پیچیده تر برای بازگرداندن آنها به شرایط مساعد تری را ضروری می گرداند. (Deilmann, Eienberger, & Banse, 2009).

۳-۲-۳ پارامترهای شاخص ذخیره های ساختمانی

ار ذخایر ساختمانی می تواند بر اساس متغیرها و عوامل مختلف تاثیر گذار بر آن شکل های گوناگونی به خود بگیرد ، این پارامترهای شناخته شده که به شرح زیر آمده است می تواند در مورد تصمیمات راهبردی در برنامه ریزی ساختمان نقش بسزایی ایفا کند.

۳-۲-۳-۱ پارامترهای ایستا

سایز و ترکیب بندی آن، متوسط و یا میانگین سن ساختمان و زیر ساختها ،کیفیت ساختمانها و ارزش آنها که می تواند تفاوت زیادی میان ارزش کنونی ساختمان به دلیل قدمت تاریخی آن و یا ارزش اولیه ساختمان وجود داشته باشد.

۳-۲-۳-۲ پارامترهای پویا

این پارامترها همانطور که از نامشان نیز بر می آید به ویژگی های پویا و قابل تغییر یک ساختمان وابسته است. مانند نرخ ساخت وسازهای جدید در آن محدوده ، نرخ متوسط فرسودگی و یا متوسط توقعی که از طول عمر کالبدی آن می رود. متوسط میزان مداخلاتی که به منظور بازپیرایی صورت گرفته. متوسط ساخت وسازهایی که بر اساس نیازهای اجتماعی و یا تصمیم های سیاسی صورت گرفته است.

۳-۲-۳-۳ پارامترهای اجرایی

این قسمت در برگیرنده ویژگی های اجرایی ذخیره های ساختمانی می باشد مانند: کل مواد و مصالح مصرفی که شامل مواد و مصالح ناکارآمد و یا مواد و مصالح به کارگرفته شده در فرایند بازپیرایی و انرژی مصرفی در هر مرحله و انرژی موجود در هر دسته از مواد و مصالح مصرفی و یا به کار گرفته شده، اثرات زیست محیطی این پروژه و تاثیر آن بر روی سلامت انسانها و بررسی اثرات زیست محیطی در حین اجرای پروژه می توانند به عنوان پارامترهای اجرایی بررسی شوند. (Yang & Kohler, 2007)

۳-۲-۴ روش تحقیق در زمینه مدیریت ذخیره های ساختمانی

ذخیره های ساختمانی یکی از بزرگترین سرمایه های تاریخی ، فرهنگی ، اقتصادی و اجتماعی یک جامعه محسوب می شوند. که اندازه و ساختار آن و فرایند انحطاطش که در ادبیات شهرسازی از آن تحت عنوان فرسودگی یاد می شود، هنوز در هاله ای از ابهام می باشد و بررسی دقیقی بر روی آن صورت نگرفته است (R, Utz, & Parsons, 2006). نکته مهم اینجاست که در فرایند زوال پذیری منابع اقتصادی و کالبدی با هم از بین می روند. یعنی این دو نوع فرسودگی لازم و ملزوم یکدیگرند و در صورتی که بنایی دچار فرسودگی کالبدی باشد، این منجر به فرسودگی اقتصادی نیز خواهد شد و برعکش این جریان نیز حتمی است، بدین صورت که اگر بنایی از نظر اقتصادی مهجور واقع شود، در اثر این بی توجهی به فرسودگی کالبدی نیز مبتلا خواهد شد.

نرخ فرسودگی که می تواند نتیجه عوامل گوناگونی باشد، شاخصی جهت تخمین زمان و میزان تخریب یک بنا می باشد. به عنوان مثال اگر در بنایی در اثر بازپیرایی های غیر واقعی و یا خارج از زمان مناسب، فرسودگی های عملکرد و فرم و تغییر ارزش زمین به صورت مداوم و با نرخ بالایی صورت پذیرد، تخریب یکباره ساختمان به صورت غیر منتظره ای رخ خواهد داد. (Kohler & Hassler, 2010). (Bradley & Kohler, 2007)

ذخیره های ساختمانی دارای جنبه های گوناگونی می باشند که به دلیل پیچیدگی موضوع به یکباره مجال تفحص بر روی تمامی جنبه های آن نمی باشد از این رو محققان مختلف هر کدام از منظر خود بر روی اجزای مختلف این موضوع تمرکز کرده اند. به منظور تصمیم گیری در مورد مداخله درابنیه تاریخی، اولین قدم بررسی میزان تاثیرات محیطی بر روند فرسودگی ذخیره های ساختمانی می باشد که البته چندین روش کیفی در این زمینه وجود دارد از جمله عبارتند از:

۱-۴-۲-۳ روش ارزیابی چرخه زندگی مصالح^{۵۰}

روش هایی که به چرخه زندگی مواد و مصالح وابسته اند زیر مجموعه ای از رویکرد پایداری و اکثرا روشهایی کلی می باشند همانند روش ارزیابی انرژی مصرفی در کل چرخه زندگی مواد و مصالح ساختمانی که در این روش میزان انرژی مصرفی به منظور طی کردن چرخه تولید تا استفاده اجزای ساختمان به نسبت کل انرژی مصرفی در یک کشور اندازه گیری می شود. و همچنین آن میزانی از انرژی که بعد ساخته شدن از هر طبقه از ساختمان هدر می رود نیز به کمک این روش ارزیابی می شود (Klunder & Itrad, 2007), (Kellenberger & Althaus, 2009), (Wei Yang, 2008).

ارزیابی چرخه زندگی مواد و مصالح روشی برای تحلیل بار زیست محیطی این محصولات می باشد. که از تولید تا ابطال آنها را که شامل استخراج مواد خام و تولید مواد و مصالح ساختمانی و بخش های تولیدی و خروج آنها به منظور بازیافت و یا استفاده مجدد به منظور مداخله در ذخیره های ساختمانی بررسی می کند (Kellenberger & Althaus, 2009), (Klunder & Itrad, 2007).

این روش به طور عام به منظور مقایسه اجزای ساختمان و یا المانهای آن ، سرویسهای خدماتی و یا کل بناها با یکدیگر می باشد. اما ساختمانها پیچیده تر از این هستند که یک جزء ساده از آنها بر اساس روش ارزیابی چرخه زندگی تعویض شود. هر ساختمان ویژگی های خاص خود را دارا می باشد و در برگیرنده اجزای بسیار زیادی می باشد که کل پویایی را تشکیل داده اند. در حالی که این روش تنها به جنبه های کالبدی و ایستای ذخائر ساختمانی پرداخته و تاثیرات زیست محیطی را به صورت کلی بر روی تمامی اجزای یک ساختمان بررسی می کند که در این بررسی هر جزئی می تواند جایگزین و یا حذف شود (Klunder & Itrad, 2007), (Kohler & Hassler, 2010), (Hassler & Kohler, 2002). از مزایای این روش پیش بینی میزان مصرف انرژی برای آینده در جهت برنامه ریزی های شهری می باشد (Konepfel & Nicol, 2008), (Wei Yang, 2008).

۲-۴-۳ روش ارزیابی طول عمر کالبدی

این روش که بر پایه دوره های مختلف زندگی یک ساختمان می باشد برای محاسبه اثرات زیست محیطی بر روی بنا و تخمین طول عمر آن می باشد. که در کشورهای مختلف و مهمتر از آن در دوره های مختلف با پیشرفت علم ساختمان و روشها و مواد و مصالح به کار رفته در آن تغییر می کند. این روش که بر پایه زوال پذیری ذخیره های ساختمانی استوار است، طول عمر بنا و اجزای آن را مهمترین عامل در جریان تعیین نوع مداخله بر روی ابنیه می داند. زیرا مداخلاتی مانند نگهداری و یا نوسازی که با هدف بهره برداری از بنا صورت می گیرد، می بایست قبل از اینکه خدمات رسانی به منظور افزایش عمر ساختمان بی فایده باشد صورت پذیرد (Klunder & Itrad, 2007) (Bradley & Kohler, 2007). به منظور دستیابی به درک درستی از دوره های مختلف زندگی یک ساختمان بردلی و کهلر (Bradley & Kohler, 2007) اینگونه آورده اند:

زندگی خدماتی: این واژه که مترادف زندگی طراحی شده بنا می باشد، به دوره ای از زمان بعد از استقرار بنا اطلاق می گردد که در طول آن کل ساختمان یا بخشی از آن به نیازمندیهای عملکردی خود رسیده است. نکته مهم در اینجاست که طراح پیش از طراحی نیازمندیهای عملکردی آن ساختمان را دیده باشد. واضح است که با نگهداری و بازپیرایی های دوره ای یک بنا می تواند بدون در نظر گرفتن فاکتورهای دیگر فرسودگی برای قرن ها به زندگی خود ادامه دهد. زندگی خدماتی می تواند پایان عمر کالبدی یک ساختمان باشد اما این مسئله به نوع و میزان توقعی که یک مشتری از یک ساختمان دارد نیز برمی گردد.

زندگی اقتصادی: دوره ای فرضی از طول عمر یک بنا است که در آن سود و هزینه ساختمان در تصمیم گیریهای مدیریتی و طراحی های مختلفی که در مورد بنا اتخاذ می شود، جزء اولویت های اولیه می باشد. زندگی اقتصادی یک ساختمان گاهی به کمک قوانین مالیاتی و یا نیازمندیهای قانونی و یا وضع مقررات و استانداردهای حساب شده ای تضمین می شود (Konepfel & Nicol, 2008). این دوره از زندگی یک ساختمان لزوماً به زندگی خدماتی و دوره حیات کالبدی تجهیزات و تاسیسات آن ساختمان و زیر سیستمهایش بستگی ندارد.

۳-۴-۲-۳ روش ارزیابی طول عمر با محور معیارهای حفاظتی

این روش نیز همانند روش ارزیابی طول عمر کالبدی بر پایه زوال پذیری ابنیه استوار است با این تفاوت که با الهام گرفتن از آموزه های توسعه پایدار، نه تنها فرایند فرسودگی کالبدی ذخیره های ساختمانی مدنظر است بلکه کالبد در کنار عوامل اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی و فرهنگی که خود از زیر معیارهای معماری حفاظت مدار، می باشند همگی با هم بر روی زوال پذیری ذخیره های ساختمانی بررسی می شوند (Yang & Kohler, 2007) (Wilkinson, James, & Reed, 2009).

۳-۳ مدل قابلیت بازکاربست همساز (ARP)

به منظور دستیابی به اتخاذ تصمیم درست در زمینه پروژه های بازکاربست همساز، الگوریتمی بر مبنای طول عمر مفید یک ساختمان تحت عنوان مدل ARP برای اولین بار در سال ۲۰۰۸ توسط لنگستون و همکاران مطرح شد. این مدل دستمایه ای برای طراحان به منظور دستیابی به تصمیم درست در زمینه مداخله در بناها می باشد.

تا بدانجا که در زمینه به الگوریتم ها و مدل های علمی و ریاضی روی آورده اند. مدل ARP ، به منظور سنجش کمی میزان امکان پذیری استفاده مجدد از یک ساختمان معرفی گردید. این مدل راهکاری است اسناد محور به منظور دمیدن زندگی تازه در یک ساختمان فرسوده بدون نیاز به تخریب و ساخت وسازه های غیر ضروری و زائد که میزان موفقیت این فعالیت مبتنی بر زمینه آن ساختمان و طراحی خلاقانه آن می باشد. بنابراین هدف این روش خلق و رواج یک ابزار اندازه گیری به منظور دستیابی به یک تصمیم هدفمند برای طراحی به منظور بازکاربست همساز آتی یک ساختمان و ایجاد فرصت برای رسیدن به طراحی های خلاقانه می باشد.

۳-۳-۱ پیشینه مدل قابلیت بازکاربست همساز (ARP)

روش بازکاربست همساز در ابتدا یعنی قبل از ورود به هزاره دوم میلادی تنها به عنوان یک روشی برای بازپیرایی و باززنده سازی استفاده می شده و سپس با ورود به هزاره دوم میلادی در خدمت تئوری های دیگر درآمد. در این زمان لزوم توجه جز نگرتر به این مقوله حس شده و محققان موفق به کشف راهکارهای عملی تری در اجرای این روش برآمدند. این مقوله آمیخته ای از مباحث عملی و تئوری می باشد که با تجارب موفق در نقاط مختلف دنیا رشد کرده و کامل می شود.

به طور کلی آنچه که در مورد روش های به کار گرفته شده در زمینه بازکاربست قابل ذکر می باشد، تغییر در معیارهای مختلف سنجش شرایط و میزان فرسودگی یک ساختمان بوده است. تا آنجایی که در سال ۲۰۰۸ مدل ARP به منظور روشن شدن موضوع بازکاربست همساز و دستیابی به عوامل صحیح و دسته بندی شده در جهت تخمین میزان امکان پذیری بازکاربست یک ساختمان معرفی شد. بعد ها نیز تمرکز بر روی فاکتور های دسته بندی شده ای با رویکردهای مختلف و با در نظر گرفتن کوچکترین مسائل مربوط به بازکاربست همساز در جهت تشخیص میزان فرسودگی ساختمانهای مورد نظر ، به منظور به کارگیری در تمامی ساختمانها معطوف شد تا بتواند به کمک تصمیم گیران و تصمیم سازان و سرمایه گذاران قرار گیرد. این فاکتورها در ابتدا تنها واجد مسائل کالبدی بودند و پا فراتر نمی گذاشتند. اما چندی محققان به بررسی نمونه های موفق پرداخته اند و ویژگی های مشترکشان را استخراج نموده اند. که در این زمان ویژگی های مختلف اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی و فرهنگی نیز جایگاه خود را پیدا کرد و مورد توجه قرار گرفت. جدول شماره ۱۱ خلاصه ای از تمامی این معیارها می باشد که توسط محققان مختلف تا سال ۲۰۱۱ در سالهای گوناگون بدست آمده است. این معیارها توسط معماران و شهرسازان در پروژه های مختلف عملی مورد بررسی قرار گرفته اند (Wilkinson & Reed, 2011).

بر اساس بررسی های انجام شده بر روی تحقیقات مختلفی که در این زمینه انجام شده می توان دسته بندی هایی بر اساس معیارهای مطرح در کشورهای مختلفی که دارای ویژگی های صنعتی و زیست محیطی گوناگونی هستند، انجام داد.

جدول ۱۲: گردآوری عوامل موثر بر امکان پذیری پروژه های بازکاربست همساز،
 ماخذ: نگارنده برگرفته از (Reed & James & Wilkinson, 2010)
 با گردآوری دیدگاههای مختلف موجود.

ویژگی ها	زیر معیارها	محقق
مالی	موقعیت و اضطراب بازار	(Kincaid, 2002)
	ارزش دارایی ها و زمین	(Kincaid, 2002). (F.Hein & Houck, 2008). (Voordt, 2006)
	تغییر ارزش ها و تجارت	(Kincaid, 2002)
	نرخ اجاره بها	(Kincaid, 2002). (Voordt, 2006)
	نرخ برگشت سرمایه	(Kincaid, 2002). (F.Hein & Houck, 2008)
	هزینه نگهداری	(Kincaid, 2002)
عملکردی	موقعیت و ویژگی های سایت	(Voordt, 2006) (Kincaid, 2002) (Wilkinson & Reed, 2011) (Shipley, Utz, & Parsons, 2006)
	حمل و نقل و دسترسی و پارکینگ	(Kincaid, 2002). (Voordt & Van der, 2006) (Wilkinson & Reed, 2011). (Snyder, 2005) (Reed & Wilkinson, 2010) (Kersting 2006). (Shipley, (Ellison and Sayce 2007). (Fianchini 2007) Utz, & Parsons, 2006)
	وضعیت امنیت و ایمنی	(Kincaid, 2002). (F.Hein & Houck, 2008)
	وضعیت استفاده و مدیریت و انعطاف پذیری	(Fianchini 2007) . (Kincaid, 2002) (Wilkinson & Reed, 2011) (F.Hein & Houck, 2008)
زیبایی شناختی		(Wilkinson & Reed, 2011) (Reed & Wilkinson, 2010) . (Ball, 1999)
میراثی		(Wilkinson & Reed, 2011). (Ball 2002) (Reed & Wilkinson, 2010). (Snyder, 2005)
سازه ای	نوع و شرایط سازه	(Gann & Barlow, 1996) (Kincaid, 2002) (F.Hein & Houck, 2008) (N. Davison, 2006) (Voordt, 2006)
	ظرفیت بارگیری طبقه همکف	(Kincaid, 2002) (F.Hein & Houck, 2008) -
	ساختار دانه بندی و ابعاد سازه ای	(Szarejko & Trocka Lesczynska 2007) (Gann & Barlow 1996). (Kincaid, 2002) (Reed & Wilkinson, 2010) (Wilkinson & Reed, 2011) (Voordt, 2006)
ساختمانی	نوع ساختمان و مصالح	(F.Hein & Houck, 2008) (Voordt, (Kersting 2006) 2006). (Kincaid, 2002). (F.Hein & Houck, 2008)
	نوع روکار	Voordt,) (Gann & Barlow, 1996) (Kincaid, 2002) (Reed & Wilkinson, 2010) (2006 (Wilkinson & Reed, 2011) (N. Davison, 2006)
	سن ساختمان و میزان فرسودگی	Voordt,) (Gann & Barlow, 1996) (Kincaid, 2002) (Wilkinson & Reed, 2011) (2006 (Barras and Clark, 1996). (Ball, 2002) (Fianchini 2007)

ادامه جدول شماره ۱۲

ویژگی ها	زیرمعیارها	محقق
	امنیت در مقابل آتش و راه فرار از آن	(Kincaid, 2002) - (Gann & Barlow, 1996) (Wilkinson & Reed, 2011) (N. Davison, 2006)
فضایی	ترکیب بندی فضایی	(Kincaid, 2002) - (Gann & Barlow, 1996)
	ارتفاع و عمق و سایز طبقه همکف	(Kincaid, 2002) (N. Davison, 2006)
	ارتفاع و موقعیت ساختمان	(Kincaid, 2002) (N. Davison, 2006) (Reed & Wilkinson, 2010) (Wilkinson & Reed, 2011) (Voordt, 2006)
	دسترسی به ورودی و موقعیت آن	(Gann & Barlow, 1996)- (Voordt, 2006)- (Kincaid, 2002)
زیست محیطی	اقلیم ساختمان	(Kincaid, 2002) (Voordt, 2006)
	جهت گیری ساختمان	(Kincaid, 2002)
	نورگیری و تهویه	(Kincaid, 2002)
خدماتی	ظرفیت فضایی داکت	(Kincaid, 2002) - (N. Davison, 2006)
	ظرفیت نیروی الکتریکی	(Kincaid, 2002)- (N. Davison, 2006)- (F.Hein & Houck, 2008)
	سیستم لوله کشی	(Szarejko & Snyder 2005) (Trocka-Lesczynska 2007)- (Kincaid, 2002)- (F.Hein & Houck, 2008)- (N. Davison, 2006)
	سن و شرایط سیستم لوله کشی	(Gann & Barlow, 1996)- (N. Davison, 2006) (Kincaid, 2002) (F.Hein & Houck, 2008)

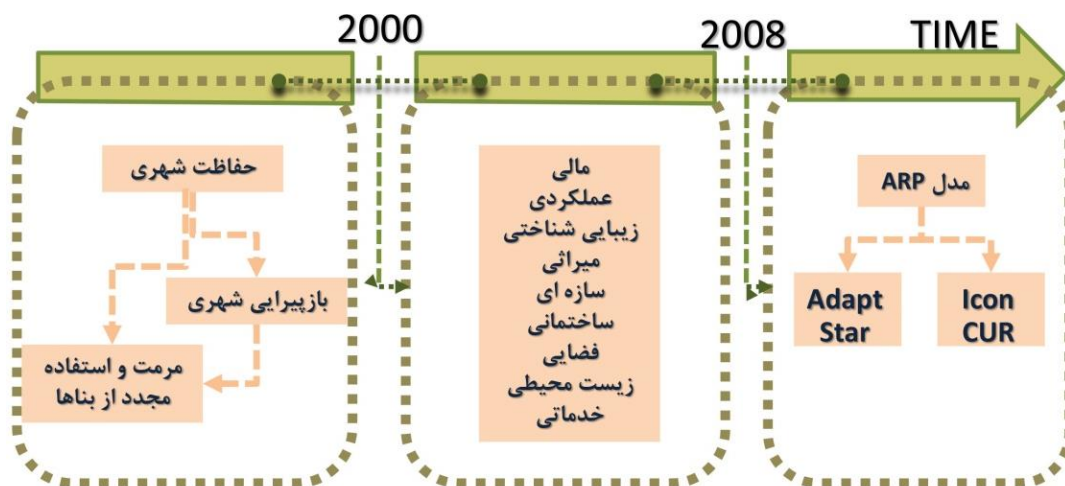
همان طور که در جدول شماره ۱۱ مشاهده می شود ۹ معیار کلی به منظور سنجش میزان امکان پذیری استخراج شده که هرکدام به زیر معیارهایی نیز تقسیم می شوند و همگی دارای درون مایه کالبدی هستند با دقت در این جدول که معماران و طراحان گوناگون از جنبه ای خاص اقدام به توجه و بررسی معیارهای موثر در میزان امکان پذیری طرح های بازکاربست همساز، نموده اند. و از آنجایی که جنبه های مختلف اجرایی می تواند این میزان را تحت تاثیر قرار دهد، افراد مختلف در پروژه ها و تحقیق های گوناگون بر روی ویژگی های بارزتر آن پروژه تمرکز نموده اند. در اینجا پوشش کلی و جامعی از تمامی عوامل موثر که می تواند در دسته ای خاص جای گیرد به وجود آمده است.

تا سال ۲۰۰۸ تنها راهنماها و تجارب بودند که به تصمیمات در زمینه بازکاربست همساز

شکل می دادند اما در پی بررسی محققان بر لزوم ارائه روشی علمی برای توجیه پذیری طرح های بازکاربست همساز از دیدگاه گروههای ذی نفع و ذی نفوذ توجه اکثر محققان بر ذخیره ساختمانی بیشتر شد (Sheila Conejos, 2011). که با شهری شدن پارادایم پایداری و تجلی آن در توسعه پایدار شهرها معیارهای اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی و کالبدی و فرهنگی که برای آن ملاک عمل قرار گرفته اند، به عنوان فاکتورهایی که انطباق پذیری ساختمانها را تحت تاثیر قرار می دهند، در نظر گرفته شدند. از طرف دیگر به دلیل پیچیده شدن روز افزون موضوع و تاثیرات چند جانبه عوامل مختلف بر روی یکدیگر و به منظور دستیابی به دید کلی و همه جانبه و ایجاد تعادل میان معیارهای مختلف و مهم، محققان اقدام به مداخله معیارهای اقتصادی و اجتماعی و مالی و فرهنگی در کنار عوامل کالبدی نمودند که این رویکرد به زودی گسترش یافته و همه گستر شد و چندین مدل مختلف و الگوریتم های گوناگون در اختیار متخصصین به منظور مقایسه و انتخاب و تفسیر اطلاعات ناشی از این ارزیابی ها قرار گرفته است (Langston, 2008).

یکی از مهمترین این روش ها که به ارزیابی میزان پتانسیل بازکاربست همساز ساختمان بر پایه سنجش میزان فرسودگی می پردازد، مدل ARP می باشد. فرسودگی به عنوان مفهومی مناسب در این زمینه به عنوان عاملی که طول عمر مفید مورد انتظار یک ساختمان را از طول عمر کالبدی آن ساختمان کاهش می دهد، با کمک گرفتن از تحقیقات آتکینسون در سال ۱۹۸۸ بر روی انواع فرسودگی ذخیره های ساختمانی در شش دسته فرسودگی کالبدی، اقتصادی، عملکردی، فنی، اجتماعی و حقوقی معرفی می گردد.

این مدل با کمک گرفتن از روش ارزیابی طول عمر ذخیره های ساختمانی و با محور پارامترهای پایداری که به عنوان تعیین نرخ فرسودگی سالانه ذخیره های ساختمانی به کار گرفته می شود، اولین بار توسط لنگستون معرفی گردید (Langston, 2008) (Langston, 2012). به جرات می توان اعتراف کرد که موفقیت این روش اجرایی در نمونه های خوبی است که در سرتاسر دنیا وجود دارد بنابراین برای کمک به ادامه موفقیت این گونه پروژه ها در دنیا سعی در توجیه علمی این پروژه ها داریم که در سایت های مختلف و نمونه موردی های گوناگون متفاوت است.

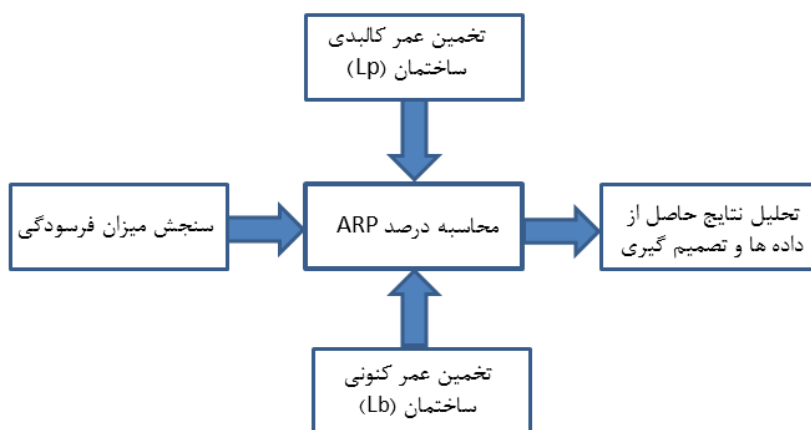


تصویر ۳۶: پیشینه مدل ARP

ماخذ: نگارنده

۳-۳-۲ چارچوب مفهومی مدل (ARP):

هدف در این الگوریتم محاسبه کمی میزان توجه پذیری طرح بازکاربست همساز می باشد. خروجی در واقع درصد موفقیت طرح بازکاربست همساز را نشان می دهد. و نحوه عمل آن بدین صورت است که با پیش بینی عمر مفید ساختمان بهترین زمان مداخله در آن را تعیین می کند (Sheila Conejos, 2011) (Craig Langston, 2008) (Langston, 2012).



تصویر ۳۷: چارچوب مفهومی مدل ARP

ماخذ: نگارنده

متغیرهایی در نمودار قابل مشاهده می باشد که لازم است تعریف جامعی از آنها داشته باشیم.

جدول ۱۳: تعریف متغیرهای به کاررفته در فرمول ARP

ماخذ: نگارنده

Lu	طول عمر مفید ساختمان: تعداد سالهایی از عمر آن ساختمان که برای انجام طرحهای بازکاربست همساز زمان مناسبی می باشد.
ELu	عمر موثر ساختمان: تصویر طول عمر مفید ساختمان بر محور x نمودار عمر کالبدی ساختمان
Lp	طول عمر کالبدی ساختمان: برابر سن ساختمان از آخرین تغییراتی که در آن اعمال شده است تا زمان تصمیم گیری برای بازکاربست
ELp	عمر کالبدی موثر: تصویر طول عمر کالبدی ساختمان بر محور x نمودار عمر کالبدی ساختمان
Lb	سن ساختمان: این متغیر بیانگر زمان آخرین تغییر و الحاق و یا بازپیرایی اساسی در ساختمان می باشد.
ELb	سن موثر: تصویر طول عمر کنونی ساختمان بر محور x نمودار عمر کالبدی ساختمان

در جهت رسیدن به میزان امکان پذیری طرح های بازکاربست همساز در یک ساختمان، در مرحله اول مدل نیاز به برداشت های دقیقی از ویژگی های ساختمان مورد نظر دارد. اطلاعاتی که در این برداشت ها می بایست کسب گردد، علاوه بر میزان فرسودگی، عمر کنونی ساختمان و عمر کالبدی آن نیز می باشد. و از آنجایی که این اطلاعات به گذشته آن ساختمان وابسته می باشد، دستیابی به گزارش صحیحی در این زمینه واجد اهمیت است (Sheila Conejos, 2011).

۱-۲-۳-۳ سنجش فرسودگی

یکی از مهمترین عواملی که یک ساختمان در طول عمر کالبدی خود با آن مواجه می شود، مسئله فرسودگی می باشد. اگرچه ساختمانها دارای طول عمر زیادی هستند اما نیازمند نگهداری و مراقبت دائمی می باشند. بروز فرسودگی در یک ساختمان به عنوان یک پدیده

عارضی غیر قابل انکار بوده و تجربه نشان داده که عدم توجه به آن در تغییر کاربری آن بدون توجه به عامل فرسودگی نتیجه چندان مطلوبی در بر نداشته است. همانند تغییر کاربری یک ساختمان تاریخی به اداری در بافت تاریخی شهر که در بیشتر موارد نه تنها مفید واقع نشده بلکه موجب فرسودگی بیشتر کالبدی و اجتماعی و در پی آن اقتصادی و زیست محیطی نیز شده است.

گاهی ممکن است یک ساختمان به دلیل فرسودگی کالبدی برای زندگی کردن مناسب به نظر نرسیده و متروک شود، گاهی ممکن است این اتفاق ناشی از فرسودگی در زیر ساختهای تاسیساتی ساختمان باشد، گاهی ممکن است یک ساختمان از نظر کالبدی و زیر ساختی مناسب بوده اما از نظر فنی و ایجاد شرایط آسایش برای ساکنان خود دچار فرسودگی باشد. و یا حتی اگر یک کاربری از نظر اقتصادی دیگر مفید نیست می توان تنها کاربری آن ساختمان را تغییر داد. اما گاهی یک ساختمان قدیمی در بافت تاریخی شهر قرار دارد که نه تنها دچار انواع فرسودگی های بالا می باشد، بلکه بازگرداندن آن به چرخه زندگی برای حفظ هویت فرهنگی و تاریخی شهر ضرورت دارد. این گونه ارزیابی می تواند دامنه گسترده ای از انواع انطباق پذیری را در قالب فرسودگی در خود گنجانده و در نهایت منجر به تصمیم گیری قابل استناد تری شود.

این مدل اولین بار توسط لنگستون و با کمک گرفتن از تحقیقات آتکینسون در سال ۱۹۸۸ بر روی انواع فرسودگی ذخیره های ساختمانی، معرفی گردید (Langston, 2012) (Craig Langston, 2008). وی تحقیقات خود را بر روی ۶ دسته از انواع فرسودگی تقسیم بندی کرده و مدل "توده در حال نشست کردن"^{۸۱} را بدین معنی که ذخیره های ساختمانی جدید سال به سال به توده قبلی اضافه می شوند و این روند تا مرحله ای که ذخیره ساختمانی قدیمی تخریب شده و الحاقات جدید جای آنها را بگیرند ادامه می یابد و بدین وسیله به کمک پارامترهای قابل اندازه گیری می تواند عمر مفید یک ساختمان را اندازه گیری کرده تا بتوان راه حل علمی تری برای تصمیم گیری در مورد آینده آن ساختمان در اختیار تصمیم گیران قرار داد.

۱-۱-۲-۳ فرسودگی کالبدی

معیار محاسبه این فرسودگی سیاستهای نگهداری و عملکرد اجزای آن می باشد بدین صورت که اگر المانهای اصلی ساختمان مانند ستون و دیوار و جعبه پله آسیب دیده باشند از عمر مفید ساختمان کم می کند ساختمانهای با نرخ پایین نگهداری و مراقبت ۲۰ درصد از میزان قابلیت آن کاهش می یابد. و اگر میزان فرسودگی متوسط باشد آن ساختمان ۱۰ درصد کاهش قابلیت پذیری در یافت می کند. و در صورتی که در این موارد فرسودگی نداشته باشد هیچ درصدی از قابلیت آن کم نمی شود.

۱-۲-۳-۳ فرسودگی اقتصادی

معیار اصلی در محاسبه این فرسودگی بر اساس محل قرار گیری ساختمان محاسبه می شود، بدین صورت که اگر ساختمان در محل تراکم جمعیتی بالا باشد در صدی از امکان پذیری بازکاربست در آن کاسته نمی شود اما اگر در محل تراکم جمعیتی پایین باشد ۲۰ درصد از آن کم می شود و تراکم متوسط جمعیتی نیز ۱۰ درصد از میزان امکان پذیری می کاهش دهد.

۱-۳-۲-۳ فرسودگی عملکردی

برای محاسبه فرسودگی عملکردی از میزان انعطاف پذیری یک ساختمان برای کاربردهای دیگر استفاده می شود. بدین صورت که اگر طرح مورد نظر به راحتی قابلیت اجرا داشته باشد و فضا های مختلف قابلیت تغییر شکل داشته باشند و بتوانند با کاربری های مختلف خود را تطبیق دهند از میزان امکان پذیری عملکردی طرح کاسته نمی شود و در غیر صورت میزان ۱۰ درصد و یا در صورت عدم انعطاف پذیری میزان ۲۰ درصد از قابلیت طرح بازکاربست همساز کاسته می شود.

۱-۴-۲-۳ فرسودگی فنی

در این مدل از میزان اتکاء ساختمان به مصرف انرژی می توان استفاده کرد بدین طریق که اگر یک ساختمان نتواند محیط راحتی برای ساکنان خود فراهم کند و میزان هدر دادن انرژی آن زیاد باشد ۲۰ درصد از میزان قابلیت پذیری آن کم می شود.

۵-۱-۲-۳-۳ فرسودگی اجتماعی

اندازه گیری این نوع فرسودگی به کمک نحوه استفاده از آن می باشد بدین طریق که اگر ساختمانی در اختیار مالک باشد و در آن ساکن باشد از میزان قابلیت آن چیزی کم نمی شود اما اگر اجاره داده شده باشد ۱۰ درصد از میزان ARP کاسته می شود و در صورتی که ساختمان خالی باشد ۲۰ درصد از میزان قابلیت استفاده مجدد آن کم می شود

۶-۱-۲-۳-۳ فرسودگی حقوقی

این فرسودگی که خود به دو نوع فرسودگی ناشی از زمینه ای که ساختمان در آن قرار گرفته و فرسودگی ناشی از استانداردهای امروزی معماری و شهرسازی بدین معنا که یک ساختمان از ابتدا با کیفیت پایین و استانداردهای پایین سازه ای ساخته شود. و یا اینکه زمینه سیاسی ساختمان رفتار طراحی خاصی را بر آن القا نماید. در این صورت ۲۰ درصد از میزان قابلیت آن کم می شود و میزان متوسط این نوع فرسودگی نیز ۱۰ درصد از قابلیت آن را کسر می کند. به منظور بررسی علمی و دقیق انواع فرسودگی و در نظر گرفتن بیشینه معیارها در این زمینه و از همه مهمتر دستیابی به چهارچوبی که قابلیت قرار گیری در دسترس اکثر سازندگان و سرمایه گذاران را داشته باشد. شاخصهای اثبات شده ای به نام آدابت استار با بررسی نمونه موردی های موفق برای شناسایی سایت مورد نظر معرفی گردیده است که با کمک این شاخصها می توان به نقشه های تحلیلی به منظور سهولت دستیابی به تصمیم درست رسید (Sheila Conejos, 2011).

جدول ۱۴: معیارهای محاسبه میزان فرسودگی از دیدگاه لنگستون،

ماخذ: (Sheila Conejos, 2011)

دسته بندی ها	معیارها	دسته بندی ها	معیارها
طول عمر(کالبدی)	یکپارچگی ساختار	استانداردهای کیفی(قانونی)	استانداردهای لایه های روکار و نما
	دوام مواد و مصالح به کار گرفته شده		ایمنی در برابر حریق
	نیروی کار ماهر یا مبتدی		کیفیت محیط داخلی
	میزان نگهداری و مراقبت صورت گرفته		میزان سلامت و ایمنی ساکنان
	میزان پیچیدگی طراحی		راحتی
	چگونگی فائق آمدن بر آب و هوا		امنیت
	کیفیت عملکرد و دوام فونداسیون		دسترسی معلولین
موقعیت(اقتصادی) (تراکم جمعیت در محدوده	زمینه(سیاسی)	نرخ مصرف انرژی
	نزدیکی به بازار		عایق کاری
	زیرساختهای حمل و نقل		ساختمانهای مجاور
	دسترسی به سایت		رد پای اقلیم
	سایز قطعه ها		محافظت
	تحمیل های ناشی از برنامه ریزی شهری		علاقه عموم مردم(مشارکت)
	میزان در معرض دید بودن		طرح تفضیلی منطقه
ذخیره انرژی پایین(فنی)	جهت گیری ساختمان	از بین رفتن تناسب(عملکرد)	منطقه بندی عملکردی
	نوع،چگونگی و جبهه قراگیری پنجره ها		مالکیت
	عایق کاری و سایه بانها		میزان انعطاف پذیری
	میزان استفاده از نور طبیعی		قابلیت تبدیل پذیری
	تهویه طبیعی		میزان به روز بودن ترکیب بندی فضایی
	سیستم مدیریت ساختمانی		نحوه مدول بندی سازه ای
	میزان استفاده از انرژی خورشیدی		میزان از هم گسیختگی فضایی
حس مکان(اجتماعی)	تصویر ذهنی(هویت شهری)		ابعاد و نحوه عملکرد فضای اصلی میانی
	ویژگی های زیبایی شناختی		داکتهای تاسیساتی و راهروهای ارتباطی
	منظر شهری		
	تاریخ (هویت شهری)		
	سازگاری و مطبوعیت		
	مقیاس انسانی		
	واحدهای همسایگی		

۳-۳-۳ محاسبه میزان قابلیت بازکار بست همساز

در این مرحله میزان انتظاری که از حیات کالبدی یک ساختمان وجود دارد (Lu)، محاسبه می گردد. با توجه به اینکه همه این برداشت ها در یک برهه زمانی و سال مشخصی صورت می گیرد، امکان مقایسه امکان پذیری چندین ساختمان در این مدل وجود خواهد داشت. به طور میانگین عمر مفید یک ساختمان را که با (Lu) نمایش داده می شود. وابستگی زیادی به عمر کالبدی آن (Lp)، دارد. رابطه میان عمر مفید ساختمان و طول عمر کالبدی و فرسودگی توسط تساوی زیر محاسبه می گردد.

$$Lu=Lp/(1 + \sum_1^7 Oi)^{Lp} \quad (۲)$$

در این رابطه

Lu: میزان عمر مفید ساختمان

Lp: میزان عمر کالبدی ساختمان به طور معمول و در مورد ساختمان مورد نظر

O1 تا O7 نیز درصد های فرسودگی محاسبه شده از قبل می باشد.

به منظور محاسبه درصد قابلیت استفاده مجدد بیشینه و کمینه در نمونه های مختلف، پس از محاسبه عمر مفید ساختمان مورد نظر، نیاز به محاسبه ELu (عمر مفید موثر) و ELb (عمر کنونی موثر) و همچنین ELP (عمر کالبدی موثر) می باشد. که نحوه محاسبه آنها نیز بدین صورت است که این ارزش ها (Lu و Lb و Lp)، مستقیماً به وسیله ضرب کردن آنها در ۱۰۰ و تقسیم حاصل بر میزان طول عمر کالبدی ساختمان مورد نظر (Lp)، میسر می گردد. و سپس از طریق تساوی های (۲) و (۳) می توان میزان بیشینه و یا کمینه قابلیت استفاده مجدد شدن یک ساختمان را محاسبه کرد:

$$ARP(\text{increasing}) = \frac{100 - \frac{ELu^2}{100}}{ELu} \times ELb \quad (۳)$$

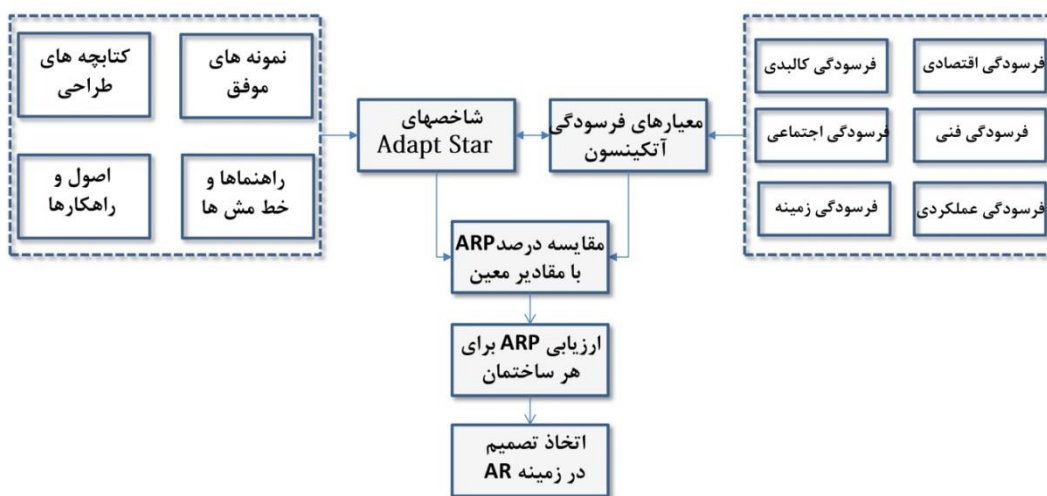
$$ARP(\text{decreasing}) = \frac{100 - \frac{ELu^2}{100}}{100 - ELu} (100 - ELb) \quad (۴)$$

نتایج بدست آمده از این مرحله معیاری می شود در میزان موفقیت طرحهای بازکاربست همساز، می باشد. به منظور تحلیل این نرخ ها درصدهای بالاتر از ۵۰ دارای امکان پذیری بالای بازکاربست همساز می باشد و درصدهای مابین ۲۰ تا ۵۰ امکان پذیری متوسطی دارند و درصد های پایین تر از ۲۰ کمترین قابلیت را دارند. بدین معنی که به خودی خود و به منظور وقوع حرکتی خود انگیخته تمایل کمی از سوی صاحبان سرمایه و یا سرمایه گذاران در جهت مشارکت وجود دارد که در این صورت می بایست تسهیلات ویژه ای برای آنها در نظر گرفته شود. (Langston, 2012).

به منظور درک ساز و کار این الگوریتم، روند این محاسبات برای ساختمانی با طول عمر کالبدی ۲۰۰ سال (Lp) و با طول عمر فعلی ۸۰ سال (Lp) در نمودار شماره ۱ ترسیم شده است. و در زیر به صورت خلاصه وار نحوه محاسبات و فرایند رسیدن به مقادیر ARP شرح داده شده است. در این ساختمان اگر میزان فرسودگی O1 تا O7 در مجموع ۸۰ باشد در این حالت میزان کل فرسودگی سالانه که در طول سن فعلی ساختمان و در هر سال به آن وارد شده است، با تقسیم این مقدار بر ۲۰۰ برابر با ۰,۰۰۴ محاسبه می گردد. و بر اساس تساوی شماره (۲) میزان عمر مفید ساختمان ۹۰ سال می باشد. این مقدار بدین معنی می باشد که ۱۰ سال از عمر این ساختمان باقی مانده است. در اینجا می بایست میزان عمر موثر مفید (Elu) محاسبه گردد که این مقدار ۴۵ سال تخمین زده شده است. و با بدست آمدن این داده ها و با کمک تساوی شماره ۱، میزان بیشینه ARP در این ساختمان در سن ۴۵ سالگی و معادل ۷۹,۷۵٪ می باشد. بر اساس میزان ELb که معادل ۴۰ سال محاسبه گردیده و از آنجایی که $ELb < ELu$ برای یافتن میزان ARP از تساوی شماره ۳ می بایست استفاده کرد. که در این صورت امکان پذیری بازکاربست همساز در حال افزایش و معادل ۷۰,۸۹٪ محاسبه می گردد که در نمودار شماره ۱ نشان داده شده است. در این نمودار حدفواصل ۱ که اختلاف ۵ سال را نشان می دهد، سالهایی از عمر پیش روی ساختمان می باشند که در آن همچنان میزان امکان پذیری قابل توجهی وجود دارد.

حال در همین ساختمان اگر میزان عمر کنونی آن معادل ۱۴۰ سال باشد، در آن صورت برعکس قبل میزان $ELb > ELu$ خواهد بود و در نتیجه برای محاسبه میزان امکان پذیری طرح می بایست از تساوی شماره ۴ استفاده کرد که در این صورت قابلیت بازکاربست همساز

در حال کاهش و معادل ۴۳,۵٪ محاسبه می گردد. این میزان در نمودار نمایش داده شده است. و حد فاصل ۲ نشان دهنده سالهایی است که در آن ساختمان فرصت بهینه ای برای استفاده مجدد دارد در حالی که در این فاصله میزان قابلیت استفاده مجدد کاهش پیدا می کند. در مدل مفهومی زیر فرایند دستیابی به نتایج تحلیلی مدل ARP و معیارهای مورد استفاده در پژوهش، ترسیم گردیده است.



تصویر ۳۹: مدل مفهومی فرایند دستیابی به نتایج حاصل از مدل ARP

ماخذ: نگارنده

فصل چہارم

منابع دانش پروگرام

شناخت و تحلیل

۴-۱ روند تاریخی شکل گیری و گسترش بافت تاریخی تهران

در این قسمت روند شکل گیری تهران مورد بررسی قرار می گیرد. نام "تهران" در حدود اواخر سده دوم پیش از میلاد، برای نخستین بار در نوشته های تیودیس یونانی آمده است. ابو سعد سمعانی در قدیمی ترین سندی که به موجودیت تهران قبل از سده سوم هجری قمری اشاره می کند، از شخصی به نام ابو عبد الله محمد ابن تهرانی رازی نام برده که نشان می دهد هسته اولیه شهر حاضر و نام آن، دست کم از آغاز دوران اسلامی وجود داشته است. ابن حوقل در سال ۳۳۱ هجری قمری، تهران را شهری سرسبز و دارای باغ های فراوان ذکر می کند که ساکنان آن بیشتر در زیر زمین زندگی می کردند. یاقوت حموی در کتاب المعجم البلدان به سال ۶۱۹ هجری قمری (۶۰۰ خورشیدی)، تهران را قریه ای از قراء ری می داند که اکثر آن زیر زمین ساخته شده و شامل دوازده محله است و اطراف آن باغهای زیادی وجود دارد که به هم راه دارند.



نقشه ۶: محله ها و دروازه های تهران در دوره صفوی
نقشه ۷: کاربری های دوره صفوی
ماخذ: مهندسین مشاور باوند صفوی

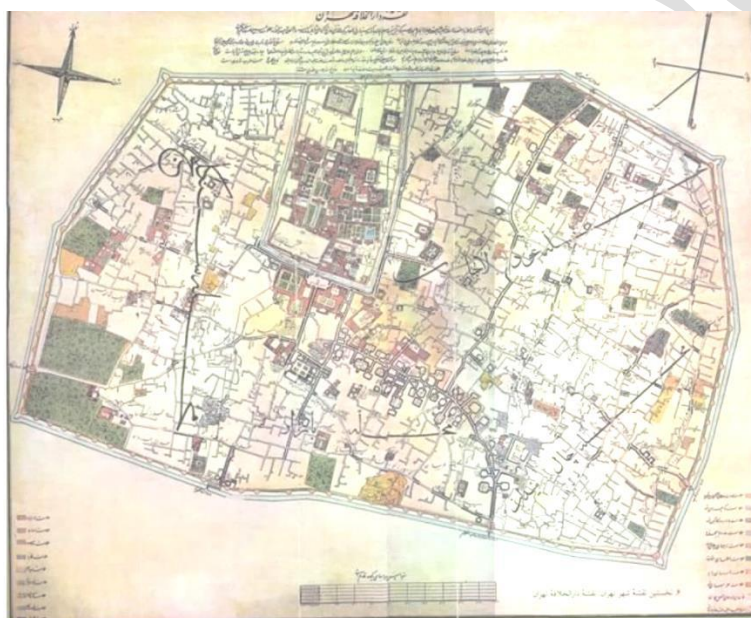
۲-۱-۴ شناخت شهر تهران در دوره قاجاریه

تهران عهد افشاریان و زندیان تهران روند رکود را طی کرده و هیچ آبادی و عمرانی در آن صورت نگرفت، تا اینکه پس از به قدرت رسیدن آغا محمد خان قاجار، وی تهران را به عنوان پایتخت خود برگزید، و دارالعماره را گسترش داده و باغها و امارتهایی را در خارج از ارگ بنا نمود که کاخها و باغهای سلطنتی یک چهارم شهر را تشکیل می داد. این کاخها و باغها از طریق مسیرهای کالسکه رو به دروازه های شهر و ارگ راه داشتند، در حالی که باقی مسیرها تنگ و غالباً بن بست بودند.

با توجه به طرح های ساختمانی که در زمان فتحعلی شاه انجام شد عنوان نخستین سازنده پایتخت جدید به وی اطلاق می شود. این پادشاه که پیرو رسوم سلطنتی ایران و حامی و مشوق هنر و ادبیات بود در دوران حکومتش بناهای نسبتاً مهمی در پایتخت و شهرهای دیگر ایران ساخت. به عنوان مثال اولین چاپخانه تهران در دوران حکومت فتحعلی شاه تاسیس و اولین روزنامه کشور در این دوره به چاپ رسید (پولادوند، ۱۳۹۱)

با آغاز پادشاهی ناصرالدین شاه (۱۲۱۳ ه.ق)، کار نوسازی پایتخت، که افزایش جمعیت و گسترش روزافزون سطح شهر و تمرکز روزافزون امور دولتی در تهران آن را ضروری تر از پیش کرده بود، از سر گرفته شد. دیگر فضایی برای ساخت و ساز درون حصار قدیمی باقی نمانده بود. بنابراین ایجاد محلات در بیرون از حصار قدیمی انجام یافت که از آن جمله کاخ های شاهی، کوشک های اعیانی، سفارتخانه ها و منازل خارجیان همگی در بیرون از حصار قدیمی

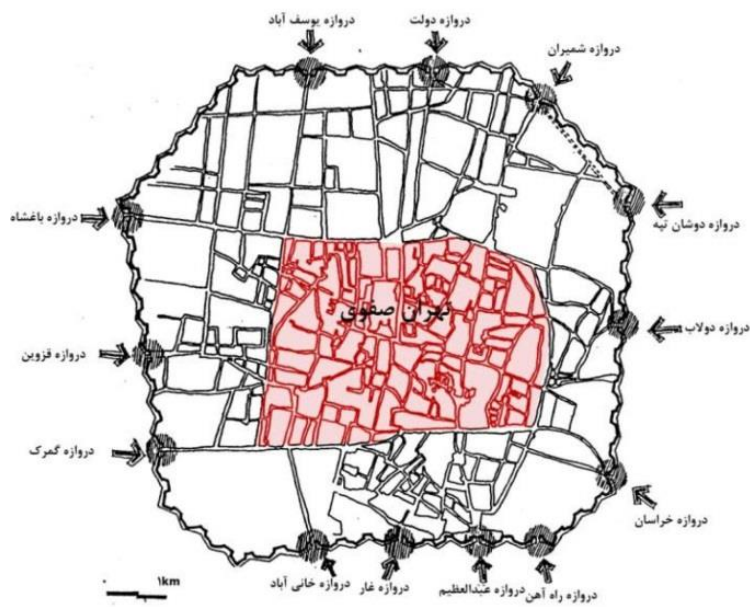
انجام یافت که از آن جمله کاخ های شاهی، کوشک های اعیانی، سفارتخانه ها و منازل خارجیان همگی در بیرون از حصار ساخته شد. در این زمان تهران تحت نفوذ تمدن غرب قرار گرفت و به دنبال آن نظام بروکراسی به وجود آمد و اداره های حکومتی و دیوانخانه و سفارتخانه تاسیس شدند. جمعیت تهران که در این زمان (۱۲۸۴ هجری قمری) دارالخلافه ناصری نامیده شد، در این دوره بیش از ۱۵۰ هزار نفر نگاشته شده است. در همین زمان نیاز به تعیین محدوده تازه شهر تهران احساس می شد و این کار نیازمند تهیه نقشه ای از تهران بود. از این رو، در سال ۱۲۷۵ گروهی به سرپرستی اعتضاد السلطنه با همکاری موسیو کرشیش، نقشه ای از تهران تهیه کردند و این نخستین نقشه از تهران تهیه کردند.



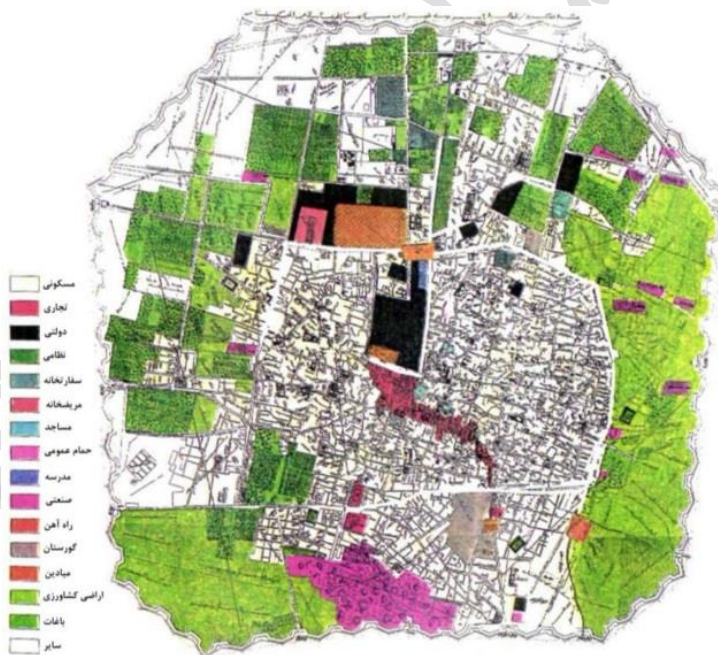
نقشه ۵: نقشه تهران توسط موسیو کرشیش در سال ۱۲۷۵ ه.ق

ماخذ: مهندسین مشاور باوند

در بیست و یکمین سال سلطنت ناصرالدین شاه (۱۲۸۵ ه.ق) طرح عمرانی وسیعی برای پایتخت در نظر گرفته شد و اجرای آن به مستوفی الممالک وزیر مالیه و میرزا عیسی خان وزیر شهر محول گردید که بر اساس آن اراضی جدید وارد محدوده تهران شد و وسعت شهر از شمال ۱۸۰۰ زرع و از جوانب دیگر هر کدام ۱۰۰۰ زرع و وسعت پیدا کرد و سپس حصار و خندق جدیدی به تقلید از نقشه شهر پاریس به شکل هشت ضلعی نا منظم (به سبک شهر ایده آل رنسانسی) با ۱۲ دروازه تزئین شده ساخته شد.



نقشه ۹: حصار ناصری و دروازه های منتهی به مرکز
ماخذ: مهندسین مشاور نگین شهر



نقشه ۱۰: کاربری های دوره ناصر الدین شاه
ماخذ: مهندسین مشاور نگین شهر

دوره سلطنت ناصرالدین شاه (۱۲۶۴-۱۳۱۳ ه.ق) یکی از دوره های مهم در تاریخ معماری ایران محسوب می شود که به دلیل آرامش نسبی حاکم در کشور، کارهای عمرانی نسبتاً زیادی مانند اجرای ساختمانهای مهم در کشور صورت گرفت. و پس از وی در زمان مظفرالدین شاه و محمد شاه تغییرات چندانی صورت نگرفت.

۳-۱-۴ شناخت تهران در دوره پهلوی

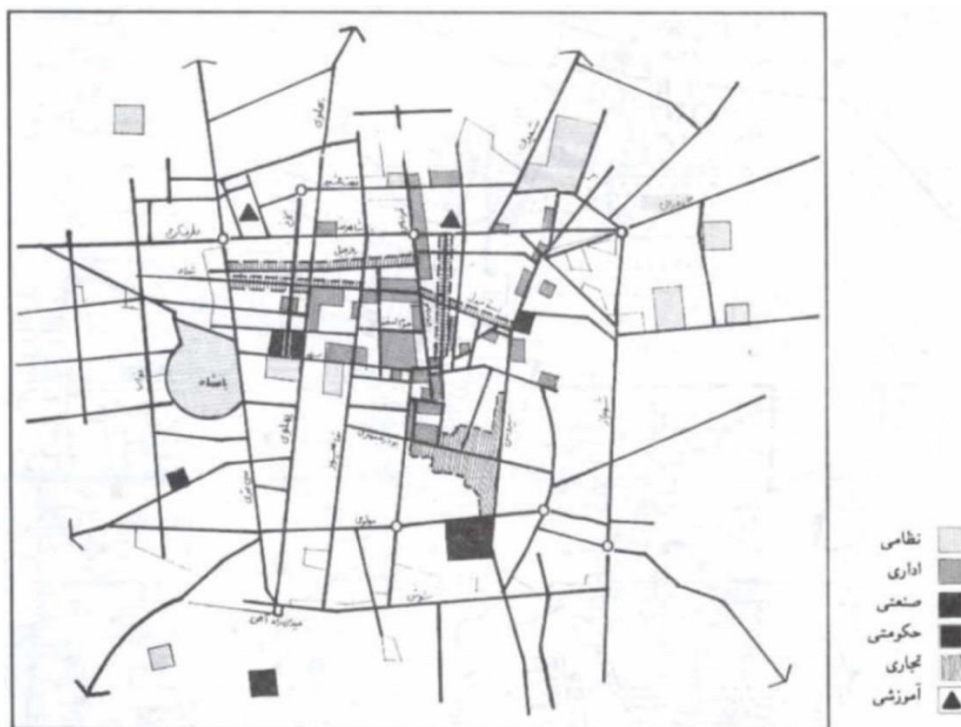
بیگمان دگرگونی های بنیادین در تهران از سال ۱۳۰۰ به بعد ایجاد شده است که به چهار دوره کاملاً جدا تقسیم می شود.

دوره اول: (سال ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰) که طی آن خندقها و دروازه ها از بین رفت و شهر از چهار سو رو به گسترش نهاد و اندکی شکل هندسی و منظم گرفت.

دوره دوم: (سال ۱۳۲۰ تا ۱۳۳۲) همزمان با جنگ جهانی به دلیل پیامدهای ناشی از جنگ جهانی و مسائل و مشکلات سیاسی برآمده از آن تغییرات چشمگیری در کشور پدید نیامد.

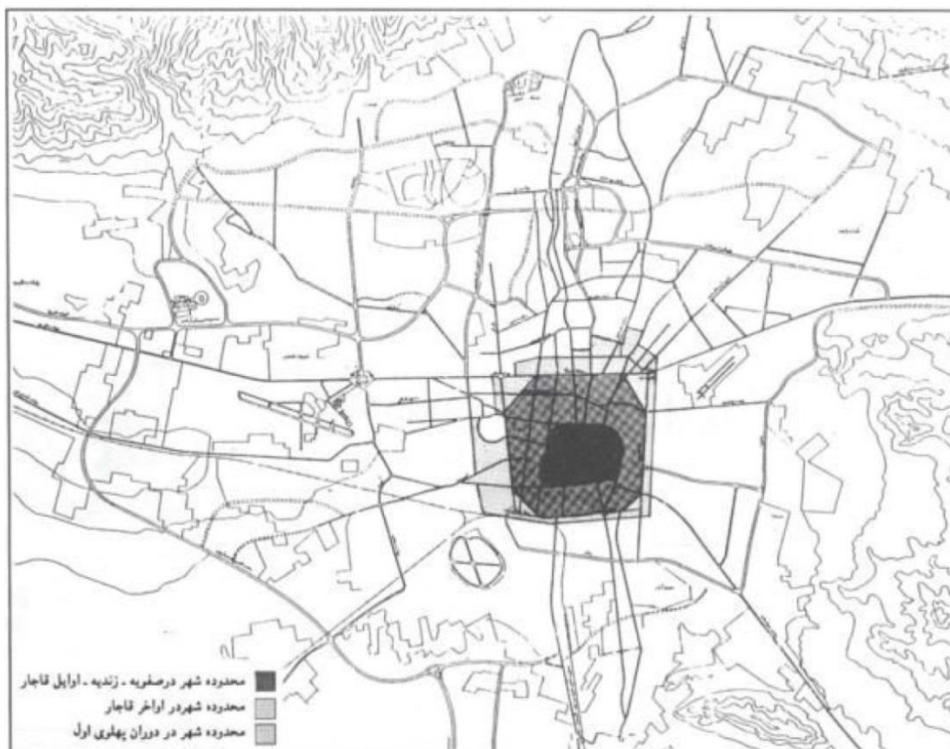
دوره سوم: (سال ۱۳۳۲ تا ۱۳۵۷) که طی آن شهر تهران به سرعت توسعه یافت و ساختمانها و شهرک ها و بلوارهای تازه ای ساخته شد و جمعیت شهر به سرعت رو به افزایش نهاد.

در دوران پهلوی به دلیل مهاجرت های زیاد داخلی به تهران شهر می بایست به سرعت گسترش می یافت تا با نیازهای دولت مرکزی که در حال شکل گرفتن بود هماهنگ شود. از این رو نخستین اقدام، احداث دو محور شمالی-جنوبی و شرقی-غربی بود. قوانین بلدیه و تعویض و توسعه معابر تصویب شده و به اجرا در آمد.



نقشه ۱۱: محدوده تهران در دوره پهلوی اول

طی این تغییرات خیابان انقلاب در شمال شهر ساخته شد. و بر اساس طرح جدید تهران عملکردهای شهری جدید در هسته کهن شهر جای گرفت. ساختمانها و محله قدیمی ارگ تقریباً به طور کامل تخریب شد و به جای آنها عمارات جدید دولتی، نظیر کاخ دادگستری - وزارت دارایی و ... ساخته شد. در این میان عمارت گلستان و شمس العماره تنها بناهایی بودند که تخریب نشدند و بر جای ماندند. در این دوره محور ولی عصر و شریعتی برای دسترسی به نواحی شمال شهر تهران ساخته شدند این محورها به منظور دسترسی متمولان از مرکز شهر به مناطق خوش آب و هوای شمال شهر ساخته شد. به طور کلی شروع جدایی اجتماعی طبقات مرفه و متوسط و فقیر در تهران به دوره پهلوی اول نسبت می دهند و این جدای گزینی در دوره پهلوی همچنان ادامه داشته و بعد از انقلاب نیز با این روند همچنان ادامه پیدا کرد.



نقشه ۱۲: تهران، انطباق محدوده حکومت صفوی و قاجار و پهلوی بر وضع موجود

۴-۲ روند تاریخی شکل گیری و تغییر خیابان لاله زار همزمان با گسترش شهر تهران

۴-۲-۱ لاله زار باغی نیمه عمومی در اوایل قاجار

باغ لاله زار از فضاهای ساخته شده در زمان فتحعلی شاه قاجار و نزدیکترین باغ سلطنتی به شهر تهران، بیرون از حصار شاه طهماسبی بود. فتحعلی شاه پس از اینکه به سلطنت رسید دستور ساخت دو باغ را در سمت شمال و خارج از حصار داد که یکی از این باغها، باغ های مطبق شمال شهر و دیگری باغ لاله زار بود. دسترسی به باغ لاله زار از طریق دروازه دولت در شمال ارگ بود. این باغ، مکان تفریح و تفریح شاه قاجار بوده است. فتحعلی میرزا و محمد میرزا فرزند عباس میرزا سواره از ارگ برای گردش به باغ لاله زار می رفتند. و به منظور پذیرایی از نمایندگان و سفرای خارجی چندین جایگاه آبرومند و مناسب در باغ ساخته شده بود.

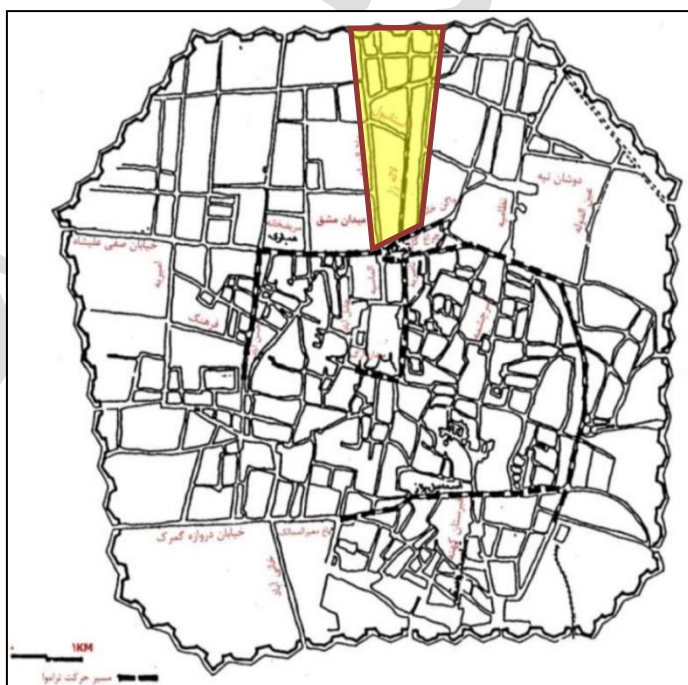
باغ لاله زار در مناسبت‌های دیگر نیز مورد استفاده دربار قرار می‌گرفته است. به عنوان مثال در مراسم فوت محمد شاه جسد وی را از قصر محمدیه به آنجا آورده و مراسم سوگواری را در باغ لاله زار انجام می‌دهند، یا در مراسم ازدواج ناصرالدین میرزا، عروس را که در باغ لاله زار بود، سوار مرکب کرده و در معیت امرا و شاهزادگان به نگارستان می‌آوردند. در واقع در این دوره باغ لاله زار باغی است تفریحی که هرچند جایگاه و موقعیت باغ نگارستان را به عنوان باغ نشستگاه سلطنتی خارج از حصار شهر ندارند، اما به عنوان باغ تفرجگاهی سلطنتی و نیز اقامت موقت مهمانان دربار مورد استفاده است. در این زمان باغ لاله زار باغ خالصه پر دار و درخت مصفایی است که لاله‌های خودرو در آن می‌روییده و با نرده‌های چوبی اش از جمله تفرجگاه‌ها به حساب می‌آمده است.

۲-۲-۴ لاله زار محفل روشنفکران در دوره ناصرالدین شاه

از دیاد جمعیت تهران تا زمان ناصرالدین شاه و گسترش خود انگیخته شهر در خارج از حصار شاه طهماسبی موجب می‌شود تا در سال ۱۲۸۴ ه.ق به دستور ناصرالدین شاه حصار تخریب شده، شهر از چارسوی گسترش یافته و باروی جدید هشت ضلعی ساخته می‌شود و از این سبب محلات برون شهری نیز داخل شهر قرار می‌گیرد. با این گسترش، باغ لاله زار همراه با باغ نگارستان نزدیکترین باغ‌های سلطنتی به حصار تهران، در شهر و باروی جدید قرار گرفته و نقش تفرجگاه درون شهری می‌یابند. بدین سبب باغ لاله زار دگردیسی خود را از فضاهای خصوصی و نیمه عمومی درون شهری درباری به فضای نیمه خصوصی و نیمه عمومی درون شهری آغاز می‌کنند و تعریفی نو در عرصه شهر را جستجو می‌کنند. شهری که بر آن است که از این پس حال و هوایی فرنگی یابد. طرح جدید شهر تهران، انگاره‌ای تازه برای خیابان بندی شهر رقم می‌زند. اجبار در گسترش شهر و تصمیم در تخریب باروی صفوی به منظور ساخت باروی ناصر منجر به قرار گرفتن خیابان لاله زار در محله‌ای در شمال شهر به نام محله دولت گردید که محله سکونت اروپاییان، استقرار سفارتخانه‌ها و اعیان و درباریان، محله‌ای برای سکونت فرنگیان و تجدد طلبان ایرانی گردید. اما محرک دیگری که به شکل‌گیری خیابان لاله زار به عنوان محور فرهنگی شهر انجامید سفر ناصرالدین شاه به پاریس و شرکت در مراسم با شکوه نمایش فیله‌ها در خیابان شانزلیزه بود. وی پس از بازگشت به ایران در صدد ایجاد خیابانی

با همان "محتوای فرهنگی و نه کالبدی" در پایتخت برآمد.

پس از تخریب حصار صفوی و گسترش شهر در زمان ناصرالدین شاه قاجار محله بندی های شهر دچار تغییرات عظیمی گردید. از جمله این محله ها محله دولت بود که در واقع بناها و هتل ها و سینماها و کافه های زیادی در آن ساخته شده بود و مهمانهای شاه از کشورهای مختلف در این محله ساکن می شدند خیابان لاله زار از جمله محورهای اصلی این محله محسوب می شد. در حدود سالهای ۱۳۰۹ نیز چهار خط "واگن اسبی" دوخط شمالی جنوبی و دو خط شرقی غربی مسیرهای اصلی شهر را طی می نمود. محور لاله زار در آن سال مجهز به واگن برقی شده و بر ابهت خیابان افزود. در زمان مظفر الدین شاه خیابان مجهز به چراغ گاز گردید و در این خیابان اماکن عمومی و بین المللی همانند هتل های مخصوص سفرا دارای خطوط تلگراف بود. با نزدیک شدن به انتهای سلطنت ناصر الدین شاه قاجار خیابان لاله زار نو بیش از پیش به عنوان یک محور فرهنگی تفریحاتی در شمال شهر شکل می گیرد. اما همچنان فضاهای سبز در این خیابان حفظ شده اند و محور لاله زار به عنوان یک محور مصفای درون شهر مرکز تبادلات اجتماعی - فرهنگی محسوب می شود.



نقشه ۶: محدوده حصار ناصری و گذرها، و مسیر تراموا

ماخذ: مهندسین مشاور نگین شهر



نقشه ۱۴: دارالخلافه ناصری تهران، ترسیم عبدالغفار اواخر حکومت ناصرالدین شاه

ماخذ: مهندسین مشاور نگین شهر

۳-۲-۴ لاله زار دوره پهلوی، اوج شکوفایی و شروع فرسودگی

به منظور دستیابی به تحلیل دقیقی از خیابان لاله زار در دوران مختلف تکامل، تغییر و افول خود در دوره پهلوی، حیات این خیابان و بناهای آن را به دو دوره مجزا از دوره بندی های مرسوم پهلوی، تقسیم می کنیم که به ترتیب دوره اوج فعالیت های فرهنگی این خیابان و رخت بر بستن فعالیت های فرهنگی و ادبی و هنری ناب به هنر کوچه بازار و شروع دوران افول و فرسودگی خیابان تقسیم بندی می کنیم.

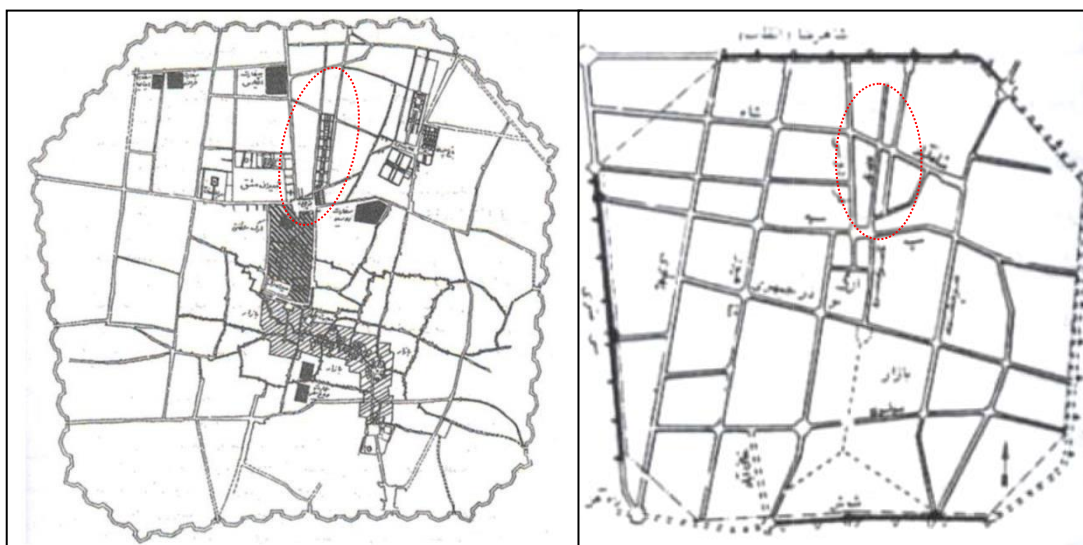
۱-۳-۲-۴ دوره اول: ۱۳۰۲ تا ۱۳۴۰ (اوج شکوفایی)

بعد ها پس از استقرار و اسکان اعیان و خارجیان در این منطقه، عملا فعالیت و خدمات لوکس مربوط به آن ها به این منطقه سرازیر گردید. در واقع این خیابان در دوره اوج خود تبدیل به راسته ای تجاری برای عرضه تشریفاتی ترین و جذابترین کالاهای اروپایی و راسته ای تفریحی

و فرهنگی برای قشر مرفه و فرهنگی مآب جامعه شد. بدین ترتیب لاله زار بستری مناسب برای ایجاد تئاترها، سالن های اپرا، سینما و تماشا خانه ها شد. اولین تئاتر، سینما و هتل تهران در این خیابان ایجاد شدند. بدین ترتیب خیابان لاله زار در اوایل پهلوی، به خیابانی تبدیل شد که تعداد بیشماری از مکان های تفریح و گذران اوقات فراغت را در خود گرد آورده بود و جزو مهم ترین گردشگاه ها و محل های تفریح و تماشای اهالی پایتخت به شمار می رفت

خیابان لاله زار از ابتدای پیدایش با هدف شانزلیزه تهران به وجود آمد، این خیابان با حدود ۱۵ هزار متر مربع فضای فرهنگی، محور فرهنگی تهران بود. محور فرهنگی یعنی گذرگاه نشاط و زندگی و مرکز توضیح فرهنگ اصیل ایرانی. در زمان ناصرالدین شاه قاجار خیابان لاله زار مرکز توزیع روزنامه های کشور بود، این خیابان همچون شانزلیزه پاریس که در آن تریاهای معروف و فروشگاههای لوکسی حضور داشتند، محل کافه های معروف تهران بود که دست اندرکاران بسیاری نیز داشتند و ادبا و شاعران و نویسندگان بیشتر وقت خود را در این کافه ها و رستوران ها می گذراندند.

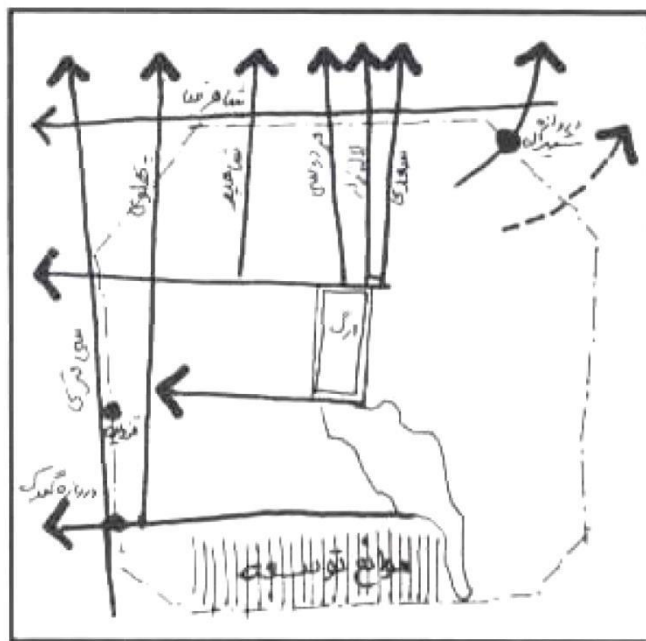
در این خیابان با فضایی کم و بیش نا آشنا با زندگی مرسوم مردمان شهر عناصری پدیدار می شود که حکایت از شیوه های نو در زندگی شهری دارند. باغ وحش در جوار لاله زار خود از مظاهر شهر مدرن آن روزگاران است. در تحول ایجاد شده، شکل و شمایل به ترکیب فرنگی یافتن به ارزشی مبدل می شود که از ظاهر و پوشش تا طرح توسعه شهری می توان آن را دید. همانطور که در نقشه های زیر دیده می شود تا قبل از تخریب حصار بقایای باغ لاله زار از جمله زمین های سبز و قطعه بندی ها باقی مانده بود اما پس از تخریب حصار ناصری توسط رضا شاه، کاربری های فرهنگی و مغازه ها و سینماها به جای باقی مانده باغ ها و فضاهای سبز اطراف خیابان نشستند.



نقشه ۷: خیابان لاله زار تهران سال ۱۳۱۱ قبل از
تخریب حصار
ماخذ: مقصودی، ۱۳۷۸

نقشه ۱۵: خیابان لاله زار تهران سال ۱۳۱۶
پس از تخریب حصار
ماخذ: مقصودی، ۱۳۷۸

در این سالها خیابان لاله زار کهنه کاملاً شکل گرفته بود و خیابان لاله زار نو در ادامه مسیر تکامل خود به عنوان یک محور فرهنگی به سر می برد هرچند کما بیش ساختمانهایی در این خیابان ساخته می شدند اما به نسبت لاله زار کهنه، اندازه قطعه بندی ها بزرگتر می باشد و فضای سبز در این خیابان همچنان به عنوان عنصر غالب وجود دارد. با تشکیل خیابان انقلاب محور لاله زار نو تکمیل شده و تا خیابان انقلاب ادامه یافت. در این زمان بناهای زیادی در محور لاله زار نو ساخته شدند که در ادامه خواهد آمد. نقشه زیر محورهایی را که در دوران پهلوی اول تکمیل شدند را نشان می دهد.



نقشه ۱۷: ساختار تهران در دوره پهلوی اول

ماخذ: مقصودی، ملیحه

۲-۳-۲-۴ دوره دوم: ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۷ (شروع فرسودگی)

در عهد سلطنت محمد رضا پهلوی، تهران به طور مسلم عمیق ترین دگرگونی های تاریخ کوتاه خود را از گذرانده است. شهر معمولی و پایتختی که حکومت مرکزی ضعیفی داشت و در پایان حکومت رضا شاه تحت اشغال بود. در دوره محمد رضا شاه، یک شهر مهم بین المللی شده بود. خانواده سلطنتی خانه های زیبای قدیمی خود را در مرکز شهر ترک کردند و به طور دائم در ویلاهای جدید شمال شهر سکنی گزیدند. این صعود محله های مرکزی و بسیار ثروتمند به شمال شهر موجب جدایی اجتماعی و سپس گسستگی سیاسی شد و به تجزیه پایتخت به دو بخش شمال و جنوب منجر شد. در شکل گیری تهران در عهد محمد رضا پهلوی سه دوره متمایز را می توان تشخیص داد.

(۱) تقویت جدایی شمال و جنوب شهر، که در نقل مکان شاه به اقامتگاه های شمال

شهر (کاخ نیاوران) تبلور می یابد.

(۲) تهیه طرح جامع که از طریق حاشیه ای کردن محله های قدیم و محدود کردن توسعه

شهر به یک محدوده ۲۵ ساله سعی شده شهر بر محور ی شرقی - غربی سازماندهی شود.

۳) آینده نگری در شمال تهران و احداث شهر بین المللی معتبر به نام شهستان پهلوی

طی سه دهه و توسعه شهری در این چارچوب بسیار دوگانه که شمال و جنوب شهر را رو در روی هم قرار داد، تقابل های اجتماعی روز افزونی پدید آورد

در اثر گسستگی های سیاسی و فرهنگی و اجتماعی و تغییر مسیر توسعه از مرکز به سمت شرق و غرب سرمایه گذاری های جدید در بافت مرکزی شهرها صورت گرفت و تازه واردین تمایلی به سکونت کردن در محله های قدیمی را نداشتند. و عدم سکونت افراد در بافت تاریخی سبب کاهش قیمت اجاره بها گردید و گروههای وسیعی از اصناف رده های متوسط و پایین توانستند در این مناطق حضور پیدا کنند. در خیابان لاله زار نیز وضع به همین منوال پیش می رفت. افول و نزول موقعیت لاله زار در دوره پهلوی دوم با افزایش جمعیت شهر و حرکت اعیان و متمولان به شمال شهر به وقوع انجامید. زمانی که دیگر از حضور قشر پر درآمد در این خیابان خبری نبود و کالاهای لوکس و گران قیمت به شمال شهر و در پاساژها به فروش می رسید.

تغییر نقش لاله زار از محور فرهنگی - گردشگری به بورس کالاهای برقی در واقع از چهار دهه پیش به این سو آغاز شد، زمانی که اتوموبیل ها فضایی برای حرکت آسوده پیاده باقی نگذاشتند. نفوذ کالاهای برقی از میدان توپخانه و پشت شهرداری شروع شد و در امتداد لاله زار پیش رفت. ابتدا سینماها و تئاتر های معتبر به نمایشنامه های عامیانه تبدیل شدند. کافه ها و هتل هایی که محل تجمع نویسندگان و هنرمندان بودند به کافه های ساز و ضربی استحاله پیدا کردند و فروشگاههای معتبر پوشاک به مفازهای عرضه کالاهای نازل بدل شدند. در این فرایند گریز از مرکز، سینماهای بزرگ به دو محور شریعتی و و لیعصر رفتند و مراکز خرید لوکس در خیابان های جدیدتر چون کریم خان و سپس میرداماد مستقر شدند. در این زمان لاله زار بورس خیاطی ها شده و کم و بیش خرده فروشی هایی وجود داشتند و هنوز از حضور گسترده کارگاهها خبری نبود.

در این مرحله لاله زار به منطقه ای برای تفریح و گذران اوقات فراغت طبقات میانی و متوسط اجتماع بدل شد و پدیده ای به نام فرهنگ لاله زاری شکل گرفت. موسیقی لاله زاری، شعر لاله زاری، لباس لاله زاری و کلاً فرهنگ لاله زاری که عنوانی است برای این دوره و نه عنوان دوره اول، در جامعه و شهر تهران به سرعت گسترش یافت.

۴-۲-۴ لاله زار بعد از انقلاب، اوج فرسودگی در مسیر احیاء

امروز لاله زار دیگر محور فرهنگی و گذران اوقات فراغت و برخوردهای اجتماعی نیست، بلکه راسته ای است که کارکرد و کالبد بناها و فضاهای آن رو به زوال رفته و تمرکز وحشتناک معامله و فروش لوازم برقی خارج از ظرفیت کالبدی - فضایی، سراسر خیابان را فرا گرفته است، بر اساس اطلاعات کارگاههای تهران بیش از ۱۷۰۰ عمده فروشی و حدود ۴ هزار خرده فروشی که اغلب فروشنده کالاهای برقی هستند. در بدنه های لاله زار فعالیت دارند و در کوچه های پشتی، انبارها و کارگاهها جای گرفته اند. وضعیت کنونی لاله زار بیانگر غفلت از حفاظت یک خیابان تاریخی است و انفعال مدیریت شهری را در برابر تغییرات کالبدی و کارکردی نشان می دهد و بناهای اصلی رو به فرسودگی گذارده و نمای آن ها زیر انبوهی تابلو، کابل و کانال پنهان شده و نوسازی ها هم با مصالحی نا همگون و فرم های نا متجانس به اغتشاش بصری خیابان افزوده اند.

پس از انقلاب اسلامی با تغییر و تحولات اجتماعی ناشی از آن لاله زار از یک خاطره شهری و مقصد گردشگری به مرکز یا راسته ی دادوستد کالای الکتریک بدل گردید. که این کاربری به لحاظ اجتماعی نوعی نزول در رفتار مدنی خیابان لاله زار است زیرا آنچه طی سی سال گذشته بر فضای این خیابان حاکم شد چیزی است که می توان شاهد حیات و استمرار بهتر آن در حاشیه تهران و نه مرکز شهر تاریخی بود. چنانچه امروزه شاهد مرکز خرید و فروش مبلمان با کیفیتی در خور توجه در یافت آباد تهران می باشیم یا انتقال بازار میوه و تره بار تهران از میدان امین السلطان به جاده منتهی به بهشت زهرا؛ که این را نیز می توان در زمره تغییرات جدی و منطقی شهر تهران دانست تا از فضاهای بجای مانده از تحول در جهت توسعه حیات مدنی شهر استفاده بهتری برد. امید که در لاله زار نیز روزی این تحول و تغییرات صورت گیرد و شاهد لاله زار با سبک و سیاق دوران شکوفایی آن باشیم.

۴-۲-۴-۱ طرح ساماندهی آتک

پس از انقلاب در پی اجرای طرحهای مختلف شهر سازی و به منظور بهبود و ساماندهی به شرایط بافت تاریخی در طرح ساماندهی تهران (آتک، ۱۳۷۱) پدیده فرسودگی محلات، فرسودگی در قالب ناکارآمدی کالبدی تعریف شده و قدمت بالای ساختمان ها، عدم دسترسی

مناسب و فقدان تاسیسات و تجهیزات شهری پاسخگوی نیازهای محلات به عنوان معیارهای فرسودگی محله مطرح شد. بر اساس این طرح سیاستهای زیر برای بافت تاریخی مدنظر قرار گرفت و متأسفانه طرح ویژه ای برای آن تهیه و اجرا نشد.

(۱) اصلاح، ترمیم و کنترل توسعه در محدوده حوزه مرکزی تهران و تقویت هویت آن به عنوان کانون تاریخی و فرهنگی شهر.

(۲) انتقال صنایع و انبارهای مزاحم از داخل بافت تاریخی

(۳) حفظ و احیای بافت تاریخی هسته مرکزی و قدیمی تهران و محله های بازار، عودلاجان، سنگلج و دولت

۲-۴-۲ طرح جامع تهران مصوب ۱۳۸۶

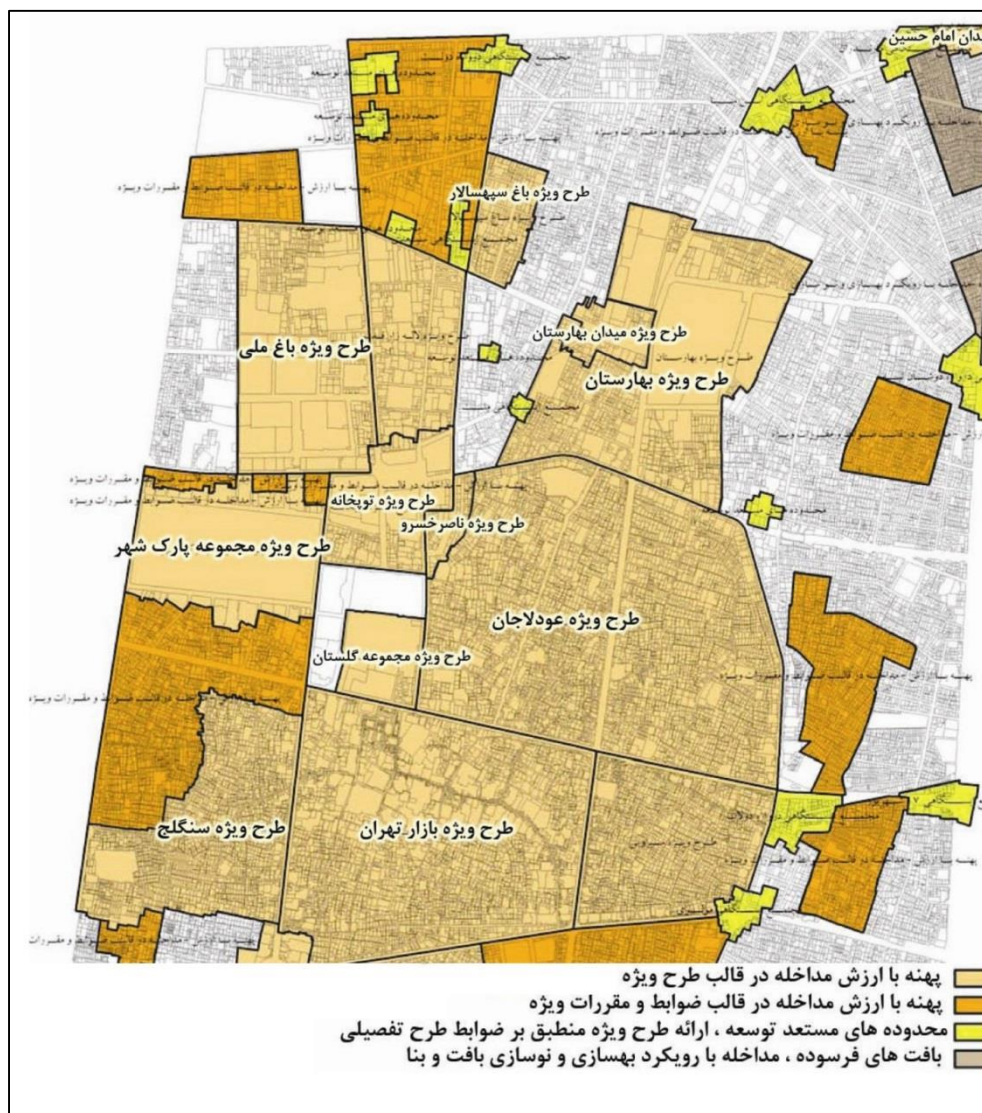
در این طرح نوسازی و بهسازی بافت های مسئله دار شهری مد نظر قرار گرفته در این طرح مشکلات بافتهای تاریخی علاوه بر فرسودگی های کالبدی در فرسودگی های فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی نیز دسته بندی گردید. و به منظور بهبود شرایط بافت تاریخی توانمند سازی اقتصادی ساکنان در اولویت توجه قرار گرفت. در همین راستا طرح های موضعی و موضوعی مختلفی به منظور ساماندهی بافت تاریخی تهیه گشت.

بررسی طرح موضعی: ساماندهی عرصه های عمومی و نیمه عمومی شهر تهران

در این طرح محور لاله زار به عنوان یکی از خیابانهای ارزشمند تاریخی نیازمند ساماندهی پیاده روها، طراحی بدنه ها، طراحی دید و منظر و پرسپکتیوها، بدون بر هم زدن ساختار تاریخی مرکز شهر و در جهت تقویت هویت کالبدی آن مورد بررسی قرار گرفت.

بررسی طرح های موضعی: طرح های ویژه هم پیوند

در این محدوده طرح های ویژه هم پیوند در گستره های خاص به منظور تجدید حیات بهسازی و نوسازی محدوده حصار ناصری لازم الاجرا بوده است و مهمترین ویژگی مطرح شده در این پروژه ها ترکیب موقعیتی- کارکردی - فضایی این طرح ها از خصلت هم پیوندی و تبدیل حصار دوم به مرکز فرهنگی - تاریخی می باشد. در ادامه این طرح ها را بر روی نقشه بافت مرکزی تهران مشخص شده است.



نقشه ۱۹: نقشه پهنه بندی بافت تاریخی در حصار صفوی و ناصر

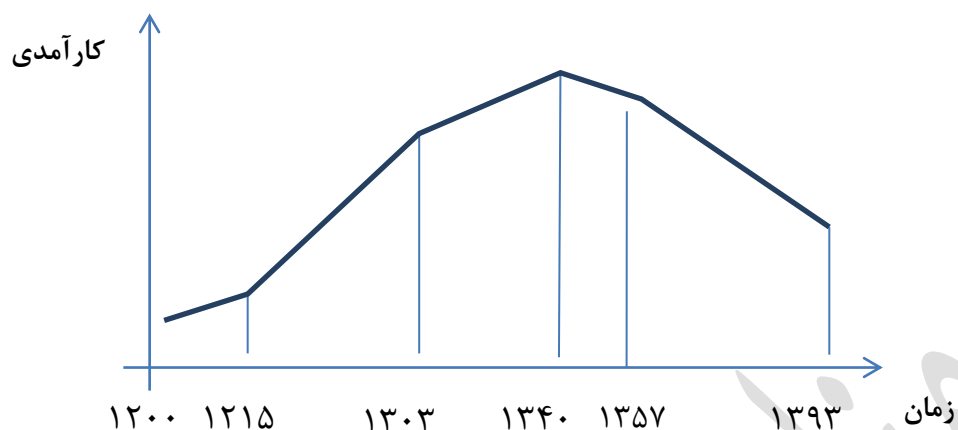
ماخذ: مهندسین مشاور باوند

طرح ویژه خیابان لاله زار: در این طرح نقش غالب این خیابان تجاری- گردشگری- اداری (دفاتر کار)- نمایشگاهی بوده و نقش این محور فرا منطقه ای تعیین گشته و به لحاظ فعالیت های مستقر در لبه و سیمای شهری ساماندهی می شوند. تقویت نقش بانکها و مراکز مالی کلانشهر و ساختمان های مختلط اداری - خدماتی، مداخلات مرمت و بازسازی و بهسازی سیمای شهری، ساماندهی فعالیت های مستقر در لبه و میان این خیابان برای ایجاد هماهنگی میان کالبد و عملکرد، تاکید بر نما و فضای لبه خیابان به عنوان فضای عمومی شهری از رؤس

اقدامات عنوان شده است. علی رغم تمامی برنامه ریزی ها و طرح های مختلفی که به منظور ساماندهی خیابان لاله زار پیشنهاد شده است، تاکنون تغییر چشمگیری در شرایط اجتماعی، اقتصادی و حتی کالبدی این خیابان رخ نداده است. بدین منظور لزوم ارائه راهکارهای موثرتری در منطقه احساس می شود.

۳-۴ شناخت محدوده مورد مطالعه

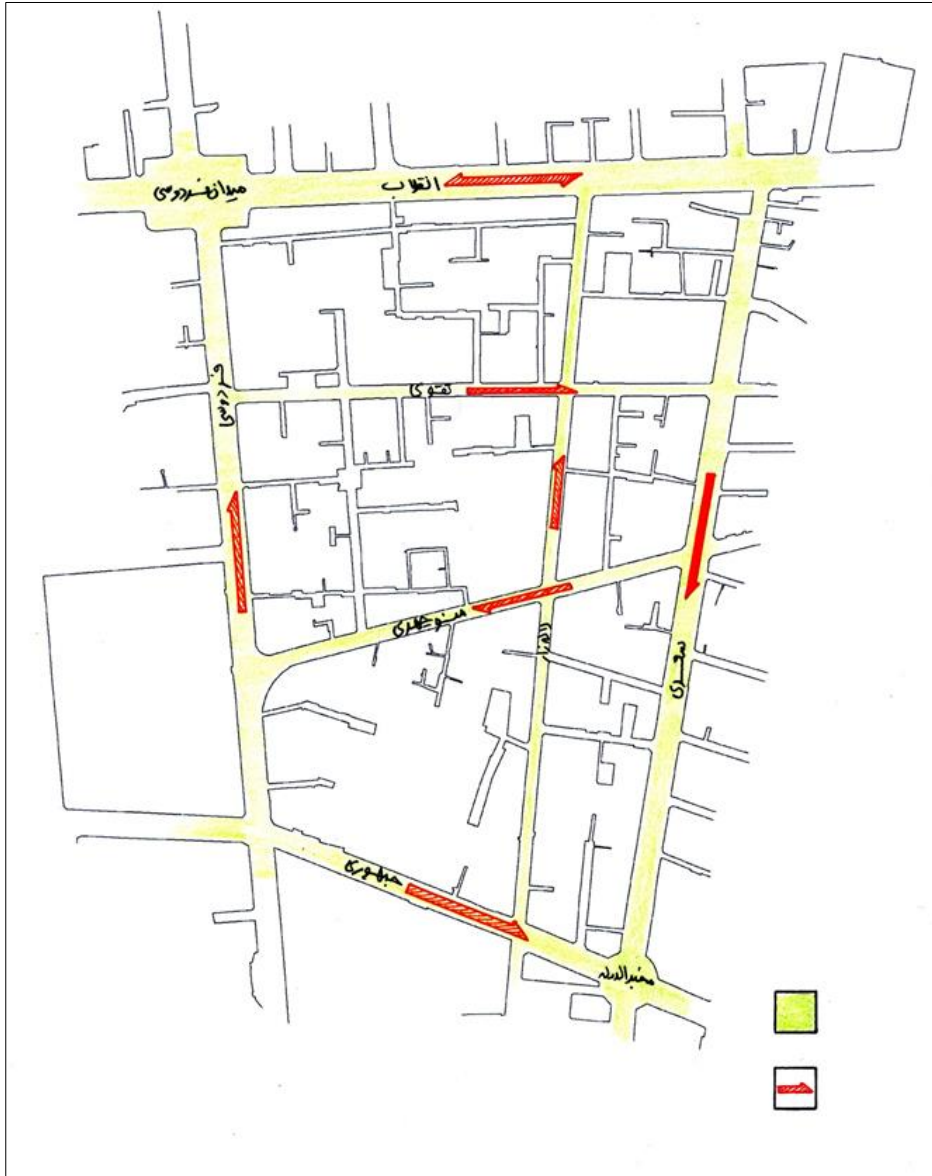
در این پژوهش خیابان لاله زار به عنوان محوری که به عنوان گستره فرهنگی کشور بنا شده است و به همین منظور ساختمانهایی فرهنگی و تفریحی از ابتدای پیدایش خیابان تا آخر پهلوی در آن ساخته شده است انتخاب گردیده. با ترجمان محیط فرهنگی این خیابان، فعالیت ها و ویژگی های قشر استفاده کننده از محیط و کالبد خیابان با انگاره های امروزی، می توان این خیابان را محوری خلاق با کاربری های خلاق و محل تجمع قشر هنرمند و متخصص و خلاق جامعه دانست. محوری که امروزه با ساختمانهای تاریخی فرسوده بیش از پیش به سوی انحطاط می رود و اگر طرحی موثر برای آن اندیشیده نشود دیگر هیچ نشانی از آن هویت فرهنگی باقی نخواهد ماند. نمودار زیر روند فرسودگی را در محور لاله زار از بدو تولد تا امروز نشان می دهد.



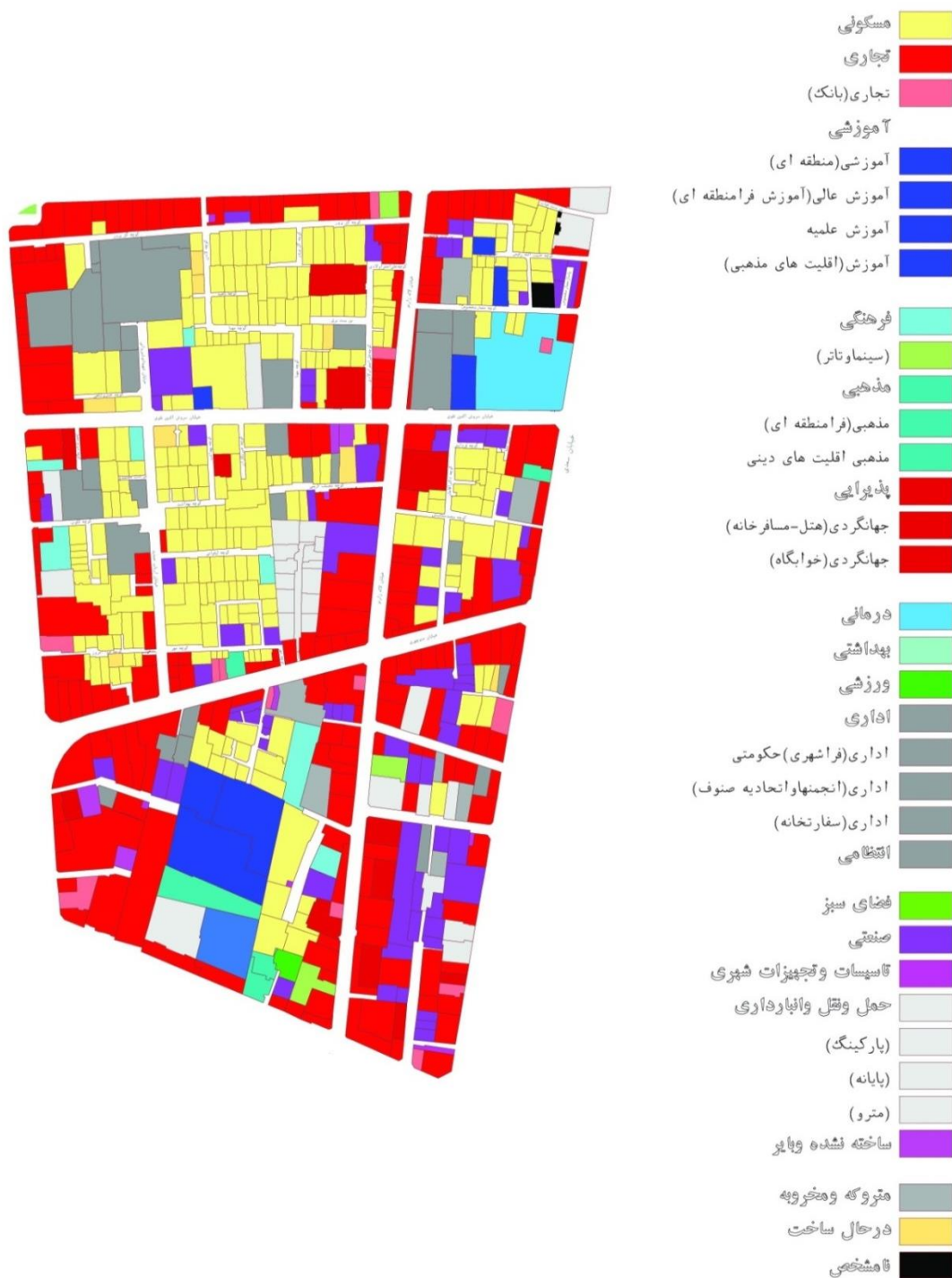
تصویر ۴۰: نمودار روند حیات خیابان لاله زار از گذشته تا کنون

ماخذ: نگارند

یکی دیگر از ویژگی های بارز این خیابان وجود مجموعه ارزشمندی از ذخیره های ساختمانی واجد ارزش تاریخی، فرهنگی، اجتماعی و... می باشد که از دوره قاجار تا پهلوی گرد هم آمده اند و علی رغم بی توجهی هایی که با هدف های گوناگون متحمل شده اند همچنان پابرجا مانده اند و در مقابل عدم سازگاری ظرف و مظلوم مقاومت می نمایند. در این خصوص ابتدا به بررسی اجمالی در مورد محدوده پرداخته و به تفسیر انواع فرسودگی را در آن بررسی می نماییم.



نقشه ۸: دسترسی ها - ماخذ: نگارنده



نقشه ۹: نقشه کاربری محدوده-ماخذ نگارنده

۱-۳-۴ تحلیل روند فرسودگی خیابان لاله زار

اصلی ترین دلیل مداخله در بافت شهری، وجود فرسودگی و تلاش برای رفع آن است. فرسودگی می تواند نسبی و یا مطلق باشد. بیشترین مفهومی که از فرسودگی مستفاد می شود ناکارمندی کارکردی می باشد. بنا بر تعریف اولیه مرمت و حفاظت شهری فعالیتی است آگاهانه که طی آن تمام یا بخشی از شهر مورد توجه قرار می گیرد و متناسب با رویکردی که به شهر در هر مقطع از تاریخ شهر سازی معاصر، و در موقعیت های جغرافیایی متفاوت وجود داشته و دارد، تمهیداتی برای حفظ و یا دگرگونی در آن اندیشیده می شود.

فرسودگی یک بنا مبین وارد آمدن خلل تدریجی در کالبد و محتوای آن بنا می باشد. در واقع پیدایش فرسودگی می تواند به منزله گذشت زمان باشد و یا اینکه بنایی از ابتدای ساخت با مسئله فرسودگی همراه باشد. تغییرات ابعاد حیات شهری بر کالبد و محتوای محیط های شهری اثر گذاشته و این تحولات و تجدید ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و دگرگونی های بخشی، همواره موجب زوال و پژمردگی چند جانبه می شوند (لطفی، ۱۳۹۱).

در این پژوهش بر اساس معیارهای مشخصی که مطرح شد فرسودگی های مختلف وارد شده به بناهای خیابان لاله زار نو را یک به یک می سنجیم، معیارهایی که در این تحقیق بر اساس پژوهش های پیشین انتخاب شده است علاوه بر اینکه بر روی بنا ها به عنوان نمونه هایی از معماری های میراثی کشور تاکید می کند، ویژگی های شهرسازی کل خیابان به عنوان یک راسته شهری و بافت تاریخی را نیز مد نظر قرار داده است. بر اساس آن مقدار مشخصی از نرخ کل فرسودگی وارد شده به خیابان در زمینه های مختلف را بدست می دهد. سنجش فرسودگی های مختلف به عنوان مهمترین معیار تخریب ساختمان ها و در پی آن افول خیابان، عامل مهمی در دستیابی به تحلیلی کیفی از محدوده و دستیابی به فاکتورهای مناسب مداخله می باشد. همچنین فرسودگی عامل مهمی در مراحل بعدی پروژه به منظور دستیابی به راهکارهایی علمی و قابل استناد می باشد. در زیر انواع فرسودگی بررسی می شود.

۱-۳-۴ سنجش فرسودگی کالبدی

اولین نوع فرسودگی که در یک بنا نمود پیدا می کند فرسودگی کالبدی آن ساختمان می باشد. به همین دلیل در طرح های جامع شهری گذشته که به معیارهای پایداری توجهی نداشته و توسعه شهری را توسعه کالبدی می دانستند، طرح های گوناگونی به منظور ساماندهی کالبد بافت تاریخی صورت می گرفت و معیارهای سنجش فرسودگی، ویژگی های ظاهری بناها در بافت تاریخی بود و راه حل های پیشنهادی نیز بر مرمت های کالبدی استوار بود. از این رو این نوع فرسودگی یکی از مهمترین معیارهای سنجش فرسودگی می باشد. معیارها و زیر معیارهای مورد نظر برای سنجش فرسودگی در این پژوهش در جدول زیر آمده است. معیارهای سنجش، ویژگی های زمان ساخت بنا و شرایط آن تا زمان تصمیم گیری به منظور مداخله و پلان طراحی معماری و سازه بنا را مدنظر قرار داده است. این معیارها در سه سطح خوب و متوسط و ضعیف سنجیده شده اند.

جدول ۱۴: معیارهای سنجش فرسودگی کالبدی

عوامل فرسودگی کالبدی	معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی کالبدی در محور لاله زار
یکپارچگی ساختاری	نحوه ترکیب فضاهای داخلی بنا، طراحی بنا به عنوان کل و کیفیت الحاقات دوره های بعد، اسکلت ساختمان و سازه های الحاقی، و ...
دوام مواد و مصالح به کار گرفته رفته در بنا	در نظر گرفتن زمان ساخت بنا و هزینه ساخت و ساز در آن دوره، نوع ماده استفاده شده در ساخت، مواد و مصالح اضافه شده در دوره های بعد، و ...
میزان مهارت نیروی کار	نوع کاربری ساختمان، طراح معمار و سازنده (در صورت معروف بودن)، دوره ساخت بنا، و ...
میزان پیچیدگی طراحی معماری	بنا های دارای نماهای با جزئیات، بناهای دوره های اوایل پهلوی و قاجار، طرح های معماران بنام، و ...
چگونگی غلبه بر آب و هوای منطقه	نوع مواد و مصالح به کارگرفته شده، سقف های شیروانی، پنجره های دارای سایه بان در جبهه غرب،
میزان نگهداری و مراقبت صورت گرفته	مرمت های شخصی صورت گرفته از بنا توسط مالک
کیفیت عملکرد و دوام فونداسیون	ترک خوردگی نماها و دیوارهای داخلی مخصوصا محل ستونها، نشست قسمتی از ساختمان و ...

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۲: میزان عملکرد و دوام فونداسیون

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۵: میزان یکپارچگی ساختار بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۴: میزان دوام مواد و مصالح به کار رفته در بنا

خوب
متوسط
ضعیف



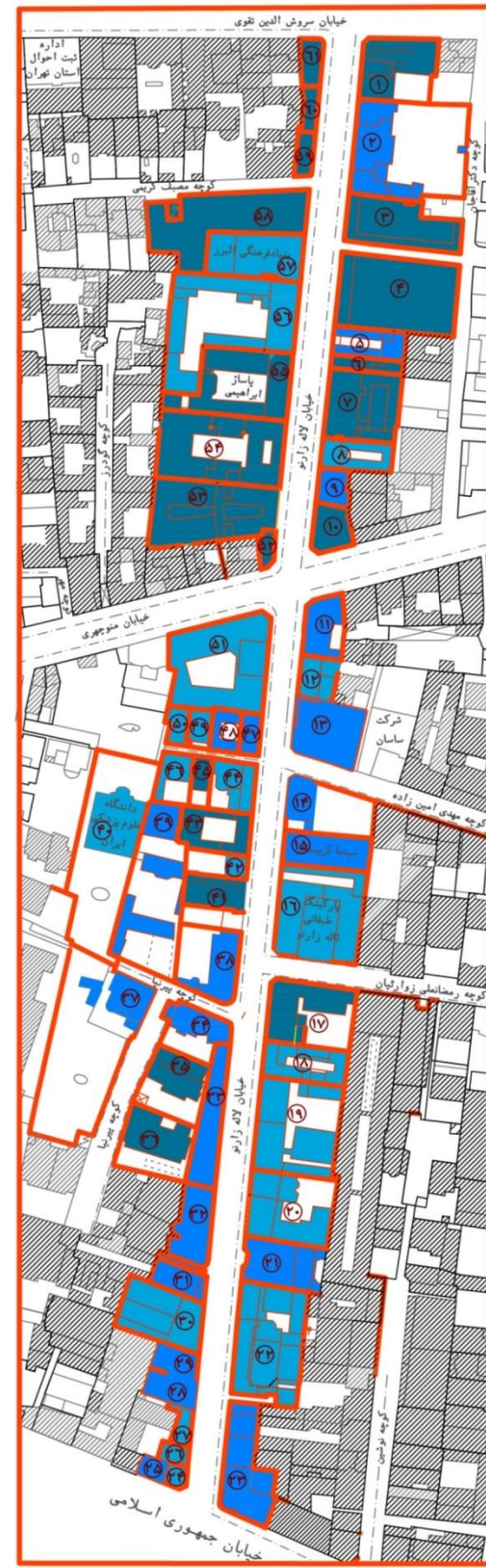
نقشه ۲۳: میزان یکپارچگی ساختار بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۸: میزان پیچیدگی طرح

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۷: میزان مراقبت و نگهداری از بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۶: چگونگی برخورد اقلیمی با بنا

۲-۱-۳-۴ سنجش فرسودگی اقتصادی

سنجش عوامل تاثیر گذار بر روی میزان سرمایه گذاری در یک پروژه تحت عنوان فرسودگی اقتصادی یکی از مهمترین مسائلی است در پروژه های بازکاربست همساز به دقت بررسی می شود. این معیارها در واقع انگیزش های سرمایه گذار را مد نظر قرار می دهد و با سنجیدن این مسائل سعی در جذب گروههای مختلف ذی نفع و ذی نفوذ به منظور استفاده مجدد از یک ساختمان تاریخی می باشد. این معیارها در واقع شرایط یک بنای تاریخی را با نیازها و معیارهای امروزی مقایسه می کند. در زیر معیارهای مختلف سنجش آن آورده شده است، که به منظور سهولت مقایسه با معیارهای دیگر فرسودگی در سه سطح خوب و متوسط و ضعیف بررسی می شوند. در مورد فرسودگی اقتصادی در محدوده لاله زار به دلیل قرار داشتن در بافت تاریخی و واجد ارزش کشور، از نظر برنامه ریزی شهری محدوده حفاظتی محسوب شده و در راستای طرح های بازکاربست همساز می باشد. از این رو این عامل به عنوان یک ویژگی مثبت در سنجش تمامی ساختمانها مد نظر قرار گرفته است.

جدول ۹: معیارهای سنجش فرسودگی اقتصادی

عوامل فرسودگی اقتصادی	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی اقتصادی در محور لاله زار
تراکم جمعیت در محدوده	-
نزدیکی به بازار	-
زیر ساختهای حمل و نقل	نزدیکی به ایستگاههای تاکسی و اتوبوس و مترو و ...
دسترسی به سایت	عرض خیابانهای اطراف، دوطرفه بودن و یا یکطرفه بودن خیابان و ...
سایز قطعه ها	-
تحمیل های ناشی از برنامه ریزی	-
میزان دیده شدن	ساختمانهای در محل تقاطع مسیرها، ساختمانهای دارای نمای خاص، بناهای مرتفع و ...

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۱: کیفیت زیر ساختهای حمل و نقل

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۰: میزان تراکم جمعیت در محدوده هر بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۲۹: سایز قطعه ها

خوب
متوسط
ضعیف



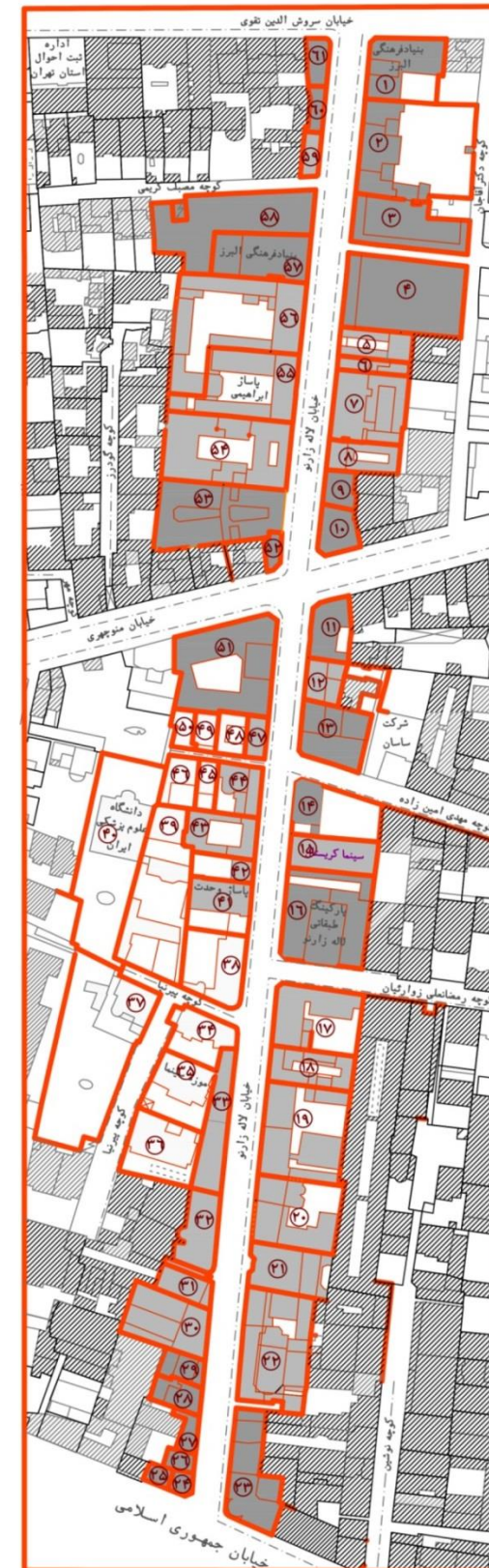
نقشه ۳۴: موقعیت بنا از نظر دید به آن

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۳: فاصله بنا تا بازار

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۲: میزان دسترسی به بنا

۳-۱-۳-۴ سنجش فرسودگی زمینه

فرسودگی زمینه، به آرایش متن یک بنا اشاره دارد، و در سطوح مختلف از طرحهای جامع کشور تا بنای مجاور یک ساختمان را مد نظر قرار می دهد، سنجش این نوع فرسودگی به درک ویژه ای از شرایط محدوده مورد نظر نیاز دارد. در این زمینه صحبت با مردم و کسبه محل و اطلاعات بدست آمده از سازمان ها و ارگانهای ذی نفوذ مانند شهرداری و مخصوصا سازمان میراث کشور به عنوان نهاد مسئول در زمینه بافت و بناهای تاریخی، راهگشا بود. جدول زیر معیار های مختلف سنجش فرسودگی زمینه در مدل ARP را نشان می دهد. که از میان این هفت معیار، منطقه بندی عملکردی خاصی در محدوده لاله زار حکمفرما بوده که از عوامل کاسته شدن از میزان تمایل برای سرمایه گذاری محسوب می شود. و طرح های بالادست نیز در پیشبرد پروژه های بازکار بست مانعی ایجاد نمی کنند.

جدول ۱۶: معیارهای سنجش فرسودگی زمین

عوامل فرسودگی زمینه	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی زمینه در محور لاله زار
شرایط خاص ساختمان های مجاور	ساختمانهای بسیار ناپایدار مجاور بنا، اشراف و محرمیت بناهای مجاور ، بنایی دارای فرم خاص و
حفاظت از بنا	طرح های نوسازی، بهسازی محدوده، حفاظت از ساختمانهای تحت نظر سازمان میراث،
علاقه عموم مردم به بناها	بناهای دارای خاطره جمعی، بناهای دارای موقعیت خاص اقتصادی، بناهای معروف، ساختمانهای دارای کاربر های جذاب و
طرح های بالادست	محدودیتی از نظر حفاظتی ایجاد نمی کند
نوع و میزان توجه به اقلیم محدوده	نوع قطعه بندی براساس نور، نماهای دارای پیش آمدگی و شکست، جعبه قرار گیری ساختمان، ساختمانهای دارای حیاط مرکزی، سقف شیروانی و
مالکیت	شخصی، دولتی، سازمانها و ارگانها
غلبه منطقه بندی عملکردی	راسته الکتریکی و فروش لوستر و تجهیزات روشنایی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۷: میزان محافظت از بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۶: میزان توجه به اقلیم

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۵: مالکیت بناها

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۹: میزان مشارکت مردم

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۳۸: وضعیت بناهای مجاور

۴-۳-۱-۴ سنجش فرسودگی عملکردی

یکی از دلایلی که بناهای تاریخی مورد توجه و استفاده قرار نمی گیرند متناسب نبودن شرایط و امکاناتشان با نیازهای امروز استفاده کنندگان می باشد. عملکرد یک ساختمان تاریخی هم با کاربری های امروزی سازگار نیست و هم با توجه به گذر زمان و تغییر شیوه های ساخت و ساز، تغییر کاربری ساختمان با اصول مهندسی روز کار بسیار دشواری می نماید. بنابراین به منظور تغییر عملکرد یک بنای تاریخی می بایست شرایط و ویژگی های آن کاملا سنجیده شود. فرسودگی عملکردی در این مدل به میزان توانایی ساختمان برای تغییر و پذیرش شرایط روز با کمترین هزینه بر می گردد.

جدول ۱۷: معیارهای سنجش فرسودگی عملکردی

عوامل فرسودگی عملکردی	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی عملکردی در محور لاله زار
میزان انعطاف پذیری	ساختمانهای دارای عمق کمتر از ۱۳ متر و عرض کمتر از ۱۰ متر، محل قرار گیری راه پله، محل قرار گیری داکتهای تاسیساتی، جبهه ورودی بنا و ...
قابلیت تبدیل پذیری	نوع و دوام اسکلت، دوام مواد مصالح به کار گرفته شده، حدود و ثغور بنا،
میزان به روز بودن ترکیب بندی فضایی	برآورده کردن نیازهای امروزی از یک بنا، جبهه قرار گیری فضای اصلی، و ...
نحوه مدول بندی سازه ای	ابعاد مدول بندی، نوع مدول بندی و ...
میزان از هم گسیختگی فضایی	ساختمانهای دارای الحاقات نامتناسب، فضاهای بی شکل حل نشده در پلان طراحی و ...
ابعاد و نحوه عملکرد فضای میانی	میزان ارتباط فضای اصلی با بقیه فضاها، وجود و یا عدم وجود فضای میانی، شکل فضای اصلی و ...
داکتهای تاسیساتی و راهروهای ارتباطی	عرض راهروها، کیفیت و عملکرد راه پله، نوع تاسیسات به کار رفته در بنا، سیستم فاضلاب شهری و ...

- خوب
- متوسط
- ضعیف



نقشه ۴۰: میزان انطباق فضایی با نیازهای روز

خوب
متوسط
ضعیف



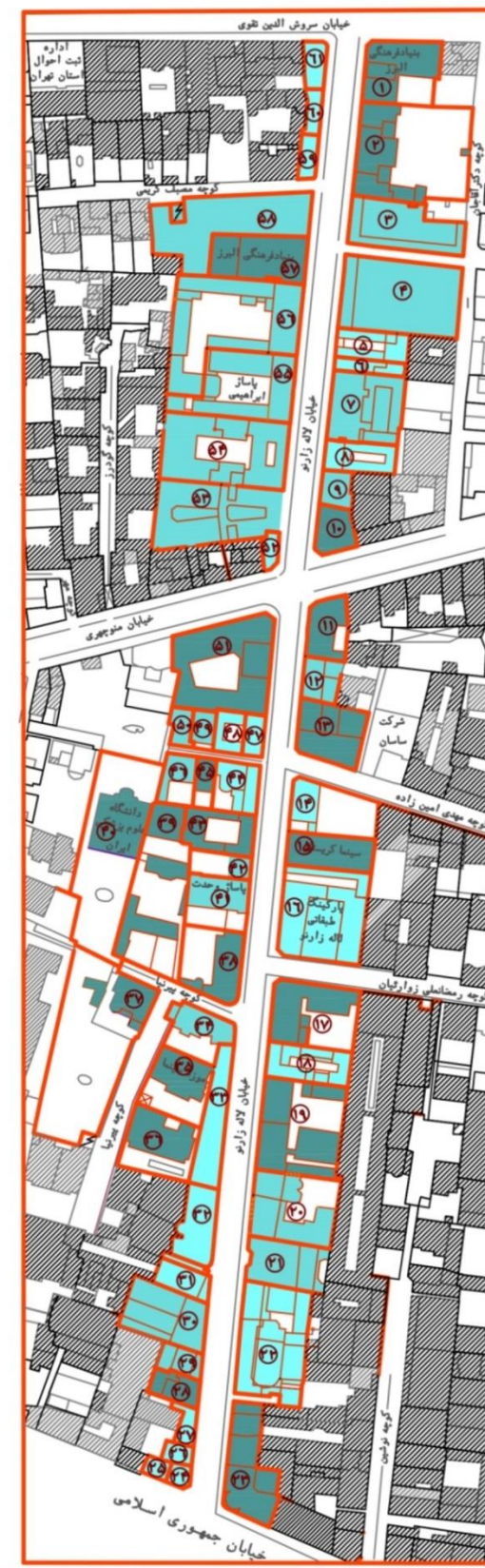
نقشه ۴۳: عملکرد فضای اصلی میانی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۲: میزان از هم گسیختگی فضایی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۱: عملکرد فضاهای خدماتی

خوب
متوسط
ضعیف



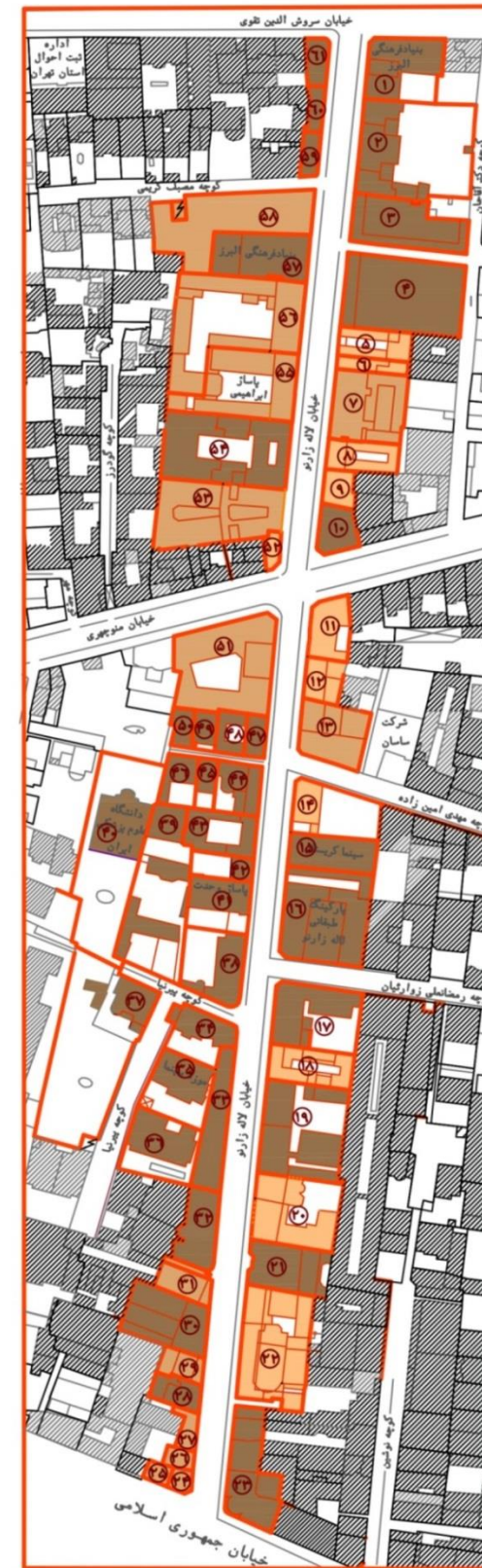
نقشه ۴۴: میزان تبدیل پذیری

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۵: میزان انعطاف پذیری

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۴: میزان مدول بندی

۵-۱-۳-۴ سنجش فرسودگی ناشی از استانداردهای قانونی

در هر کشوری استانداردهای ویژه ای برای ساختمان سازی مد نظر قرار می گیرد که سازندگان و طراحان موظف به رعایت این استانداردها می باشند. در گذشته و در دوره های مختلف این استانداردها تفاوت های زیادی با یکدیگر داشتند و ساختمانهایی که به سفارش و هزینه افراد صاحب نام و ثروتمند ساخته می شدند در زمینه استانداردهای کیفی غنی تر بودند. امروزه علی رغم وجود دستوالعمل هایی کلی برای ساخت و ساز در کل کشور، ساختمانهایی که در مناطق شمالی کشور ساخته می شوند به نکات قانونی و کیفی توجه بیشتری می نمایند و بناهایی نیز که با کیفیت تر ساخته می شوند، بیشتر مورد استقبال قرار می گیرند. در زیر بعضی از این معیار ها جهت سنجش به طور مقایسه ای از میان شرایط بناهای محدوده، آورده شده است.

جدول ۱۸: معیارهای سنجش فرسودگی کیفی

عوامل فرسودگی استانداردهای قانونی	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی استانداردهای قانونی در محور لاله زار
استانداردهای لایه روکار نما	الحاقت زائد، رنگهای نامتناسب با خیابان، فرسودگی مصالح نما، کثیفی نما و ...
تمهیدات امنیتی در برابر حریق	پله های فرار، ابعاد لابی در آپارتمانها، تعداد دربهای منتهی به هر فضای میانی، کپسولهای اطفاء حریق،
کیفیت محیط داخلی	طراحی های داخلی، وضعیت نقاشی و رنگ آمیزی و گچ کاری های داخلی، ابعاد و اندازه فضاهای خدماتی، نوع تهویه بنا، وجود پنجره های با ابعاد متناسب، بالکن و ...
میزان سلامت و رضایت ساکنان	-
امنیت	امنیت محیط اطراف، روشنایی ساختمان و خیابان، حفاظ درها و پنجره ها، واحد نگهبانی ساختمان
دسترسی معلولین	رamp ورودی و پله ها، وضعیت پیاده روها و خیابان و ...
نرخ مصرف انرژی	نوع وسیله گرمایشی و سرمایشی، نوع سوخت مصرفی، تعداد افراد ساکن در بنا، نوع پنجره ها (دو جداره یا معمولی)، ساختمانهای دارای حیاط مرکزی و ...
عایق کاری	عایق حرارتی و صوتی به کار رفته در جداره ها، ضخامت دیوارهای خارجی و داخلی، مصالح نما و نماهای دارای سازه جدا و ...

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۹: میزان رضایت و سلامت کارکنان

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۸: استانداردهای لایه روکار نما

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۴۷: نرخ مصرف انرژی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۲: کیفیت محیط داخلی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۱: میزان احساس امنیت در ساکنان بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۰: کیفیت عایق کاری در بنا

۶-۱-۳-۴ سنجش فرسودگی فنی

فرسودگی فنی در این مدل به میزان مصرف و هدر دادن انرژی در یک بنا اشاره می کند. به طور کلی از اصول محوری توسعه پایدار کاهش میزان مصرف انرژی می باشد از این رو علی رغم عدم توجه کافی به موضوع اتلاف انرژی در یک بنا، عامل مهمی نیز در آسایش و هزینه های اقتصادی ساکنان ساختمان می باشد. جدول زیر معیارهای مورد نظر طرح در این زمینه می باشد.

جدول ۱۹: معیارهای سنجش فرسودگی فنی

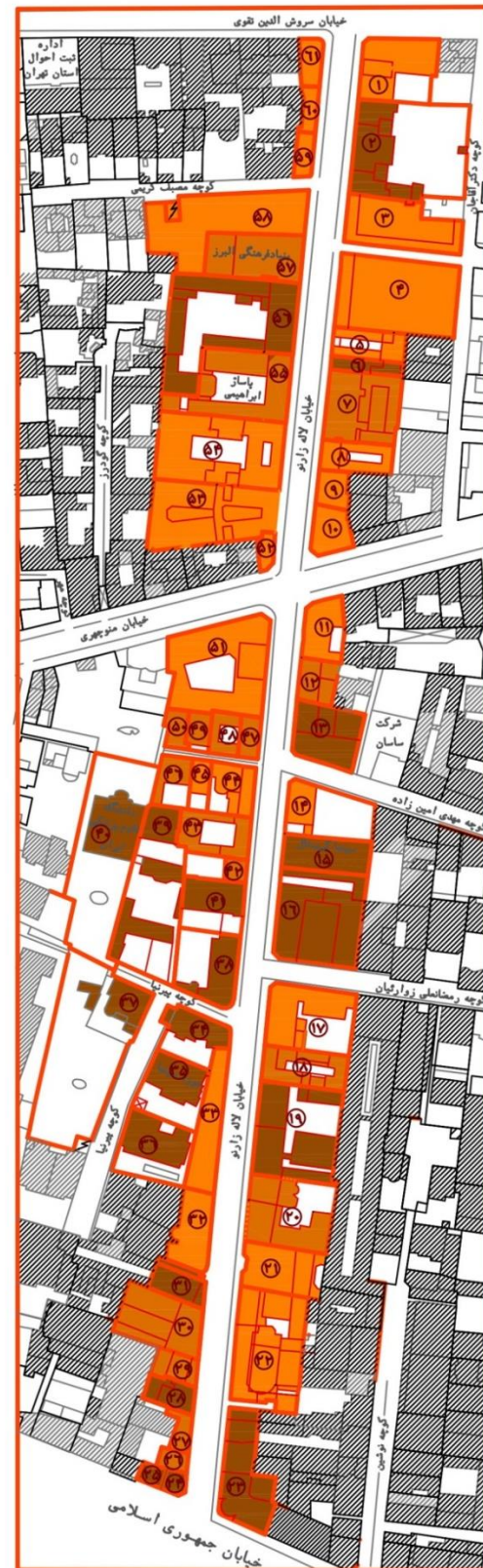
عوامل فرسودگی فنی (انرژی)	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی فنی در محور لاله زار
جهت گیری ساختمان	شمالی - جنوبی، شرقی - غربی
نوع، چگونگی و جبهه قرار گیری بازشوها	اولویت بندی جبهه جنوبی، شمالی، شرقی و یا غربی
سایه بانها	-
میزان استفاده از نور طبیعی	جبهه قرار گیری بازشوها، عمق ساختمان و ...
تهویه طبیعی	نحوه قرار گیری بازشوها، جبهه های قرار گیری و ابعاد بازشوها، اختمانهای دارای حیاط مرکزی و بالکن
سیستم مدیریت ساختمانی	واحدهای نظارت و بررسی فنی
میزان استفاده از انرژی خورشیدی	-

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۵: نوع، چگونگی و جبهه قرار گیری بازشوها

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۴: جبهه و نوع سایه بانها

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۳: جهت گیری بنا

خوب
متوسط
ضعیف



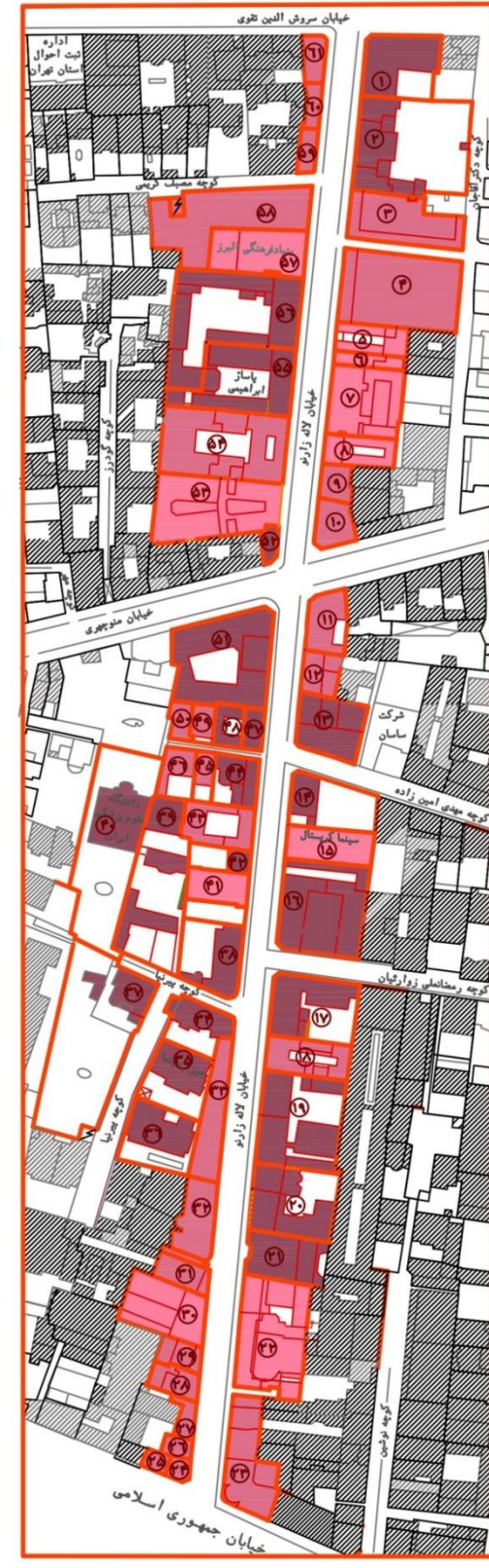
نقشه ۵۸: چگونگی مدیریت ساختمان

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۷: میزان استفاده از نور روز در بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۶: میزان استفاده از تهویه طبیعی در بنا

۴-۳-۱-۷ سنجش فرسودگی اجتماعی

فرسودگی اجتماعی در واقع به جنبه های مردمی یک ساختمان و زمینه قرار گیری آن باز می گردد. این فرسودگی به میزان توجه و اهمیت دادن مردم به ساختمانها و محدوده بر می گردد. در اینجا معیارهای مختلفی بر اساس مدل ARP به منظور سنجش آن آورده شده است.

جدول ۲۰: معیار های سنجش فرسودگی اجتماعی

عوامل فرسودگی اجتماعی	بعضی معیارهای مورد نظر در سنجش فرسودگی اجتماعی در محور لاله زار
تصویر ذهنی	ساختمانهای دارای خاطره جمعی، ساختمانهای دارای کاربری خاص، المانها و ...
ویژگی های زیبایی شناختی	نماهای دارای طراحی های خاص، نماهای دارای جزئیات طراحی و ...
منظر شهری	اغتشاشات بصری، پوشش گیاهی، یادمانها، بناهای دارای کنج در نما و ...
تاریخ (هویت شهری)	بناهای دارای قدمت و ...
سازگاری و مطبوعیت	نوع کاربری بنا، عمده فروشی ویا خرده فروشی، پوشش گیاهی و ...
مقیاس انسانی	نماهای دارای مقیاس انسانی، نماهای مدول بندی شده، ساختمانهای کوتاه، وجود پیش آمدگی در طبقه همکف بنا و
واحد های همسایگی	-

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۶۱: کیفیت زیبای شناسی بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۶۰: میزان سازگاری کاربری بنا

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۵۹: تصویر ذهنی مردم از بنا

خوب
متوسط
ضعیف



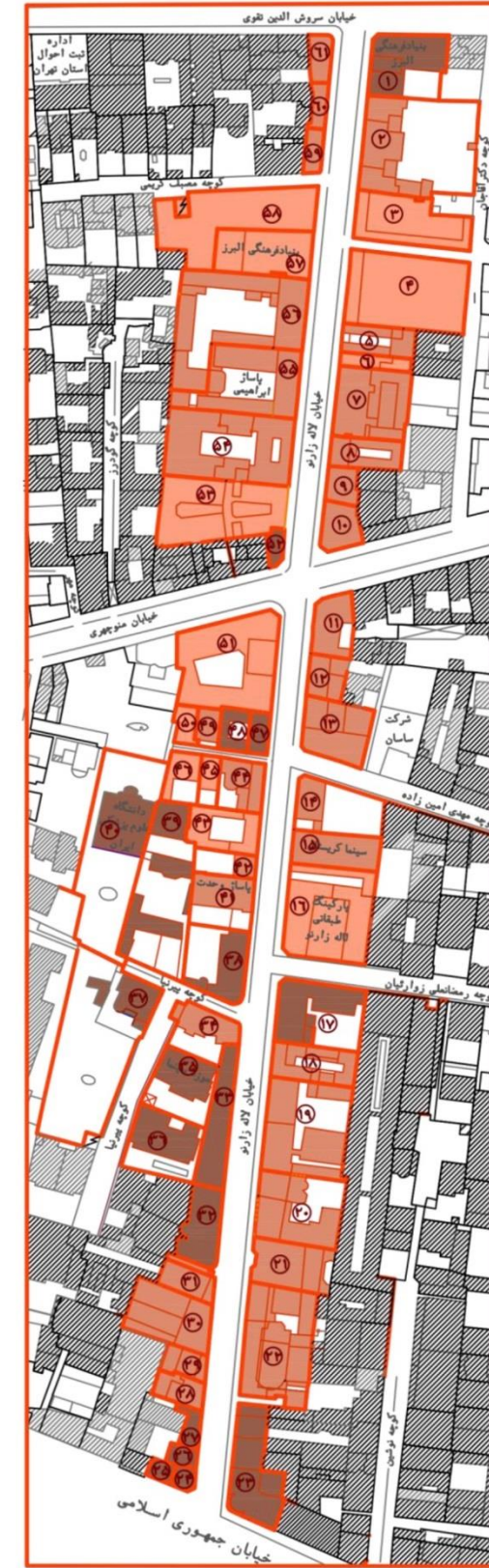
نقشه ۶۴: میزان در نظر گرفتن مقیاس انسانی

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۶۳: کیفیت منظر بنا در شهر

خوب
متوسط
ضعیف



نقشه ۶۲: هویت تاریخی بنا

۸-۱-۳-۴ نتیجه گیری

۷ نوع فرسودگی مختلف در خیابان لاله زار نو بررسی شد که به کمک معیارهای کیفی قابل سنجشی در این پروژه میزان فرسودگی هایی وارد شده به ساختمانها به صورت دقیق برداشت شده است. در اینجا به منظور جمع بندی این ۷ نوع فرسودگی، هر عامل به عنوان یک کاهنده از طول عمر کالبدی ساختمان در نظر گرفته شده است که بر اساس میزان فرسودگی وارده بر اساس هر معیار و در هر ساختمان از میان ۰ تا ۲۰ در صد(فرسودگی شدید ۲۰ در صد و فرسودگی ناچیز ۰ در صد) مقداری را به بنا نسبت می دهیم و این مقدار در واقع از میزان عمر مفید ساختمان می کاهد. با کمک نسبت دادن این درصد ها می توان به نقشه های تحلیلی قابل مقایسه ای دست یافت که میزان قدرت هر فرسودگی در هر ساختمان را مقایسه کرد. علاوه بر آن میانگین کل فرسودگی ها عامل کاهش عمر مفید ساختمان بر اساس روابط مشخص ریاضی می باشد که در ادامه به آن خواهیم پرداخت.

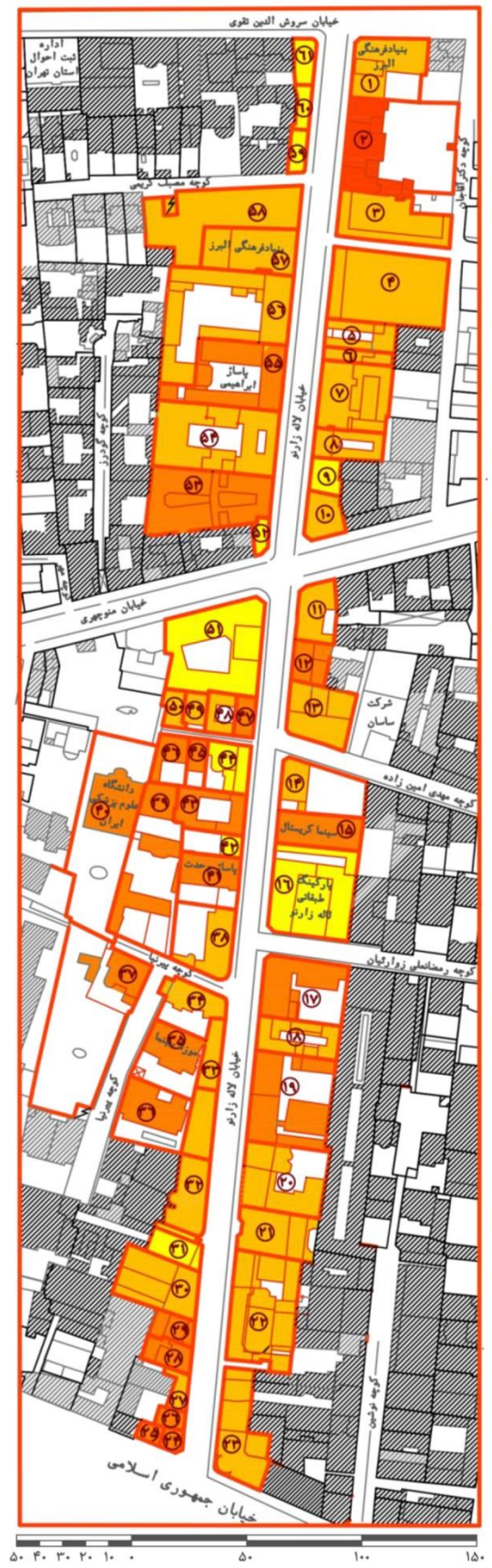
در اینجا میزان دقیقی از هر فرسودگی بدست می آید که مجموع فرسودگی هر بنا عاملی در تعیین میزان عمر مفید آن بنا می باشد. به منظور مقایسه و سنجش دقیق تر، میزان انواع فرسودگی را در ۵ گروه (۰ تا ۵)(۵ تا ۷)(۷ تا ۱۰)(۱۰ تا ۱۵) و (۱۵ تا ۲۰) بر اساس درصد در هر ساختمان مشخص می کنیم و جدولهای تحلیلی در این مرحله می توانند عوامل تعیین کننده ای در تعیین نوع مداخلات در بناها و خیابان به حساب آیند. به عنوان مثال در بنای معروف هتل لاله(ساختمان شماره ۲ در نقشه)، با طراحی معمار معروف دوره پهلوی وارطان هوانسیان، به منظور بازگشتن به چرخه استفاده دوباره، بیشتر از همه نیازمند مداخلات عملکردی می باشد و بعد از آن مهمترین عامل مداخله مداخلات اجتماعی و سپس باقی عوامل سنجیده شده می باشند.

- ۰ - ۵
- ۵ - ۷
- ۷ - ۱۰
- ۱۰ - ۱۵
- ۱۵ - ۲۰



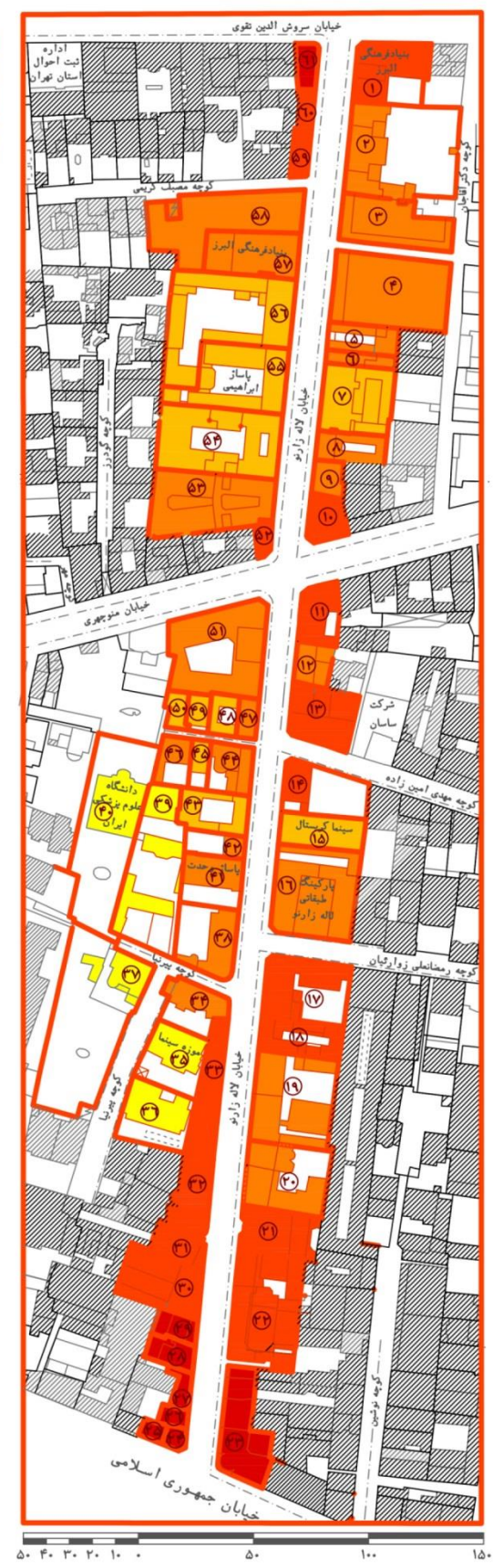
نقشه ۶۵: نرخ متوسط فرسودگی عملکردی (%).

- ۰ - ۵
- ۵ - ۷
- ۷ - ۱۰
- ۱۰ - ۱۵
- ۱۵ - ۲۰



نقشه ۶۸: نرخ متوسط فرسودگی قانونی (%)

- ۰ - ۵
- ۵ - ۷
- ۷ - ۱۰
- ۱۰ - ۱۵
- ۱۵ - ۲۰



نقشه ۶۷: نرخ متوسط فرسودگی اقتصادی (%)

- ۰ - ۵
- ۵ - ۷
- ۷ - ۱۰
- ۱۰ - ۱۵
- ۱۵ - ۲۰



نقشه ۶۶: نرخ متوسط فرسودگی اجتماعی (%)



نقشه ۷۱: نرخ متوسط فرسودگی فنی (%).



نقشه ۷۰: نرخ متوسط فرسودگی زمينه (%).



نقشه ۶۹: نرخ متوسط فرسودگی کالبدی (%).

۲-۳-۴ محاسبه میزان ARP

همانطور که گفتیم هدف از سنجش انواع فرسودگی دستیابی به میزان عمر مفید یک ساختمان می باشد. بدین منظور بر اساس فرمول $\sum_1^7 O_i$ میزان O_i که متوسط هر کدام از فرسودگی ها می باشد را به ازای هر سال از عمر کالبدی آن ساختمان محاسبه می نماییم. حاصل این مجموع را $O_t(\text{per year})$ می نامیم که معادل میزان کل فرسودگی یک بنا در هر سال از طول عمر کالبدی آن بنا می باشد. به کمک این محاسبات می توان بر اساس فرمول L_u به صورت زیر به حاصل عمر مفید یک ساختمان دست یافت.

$$L_u = L_p / (1 + O_t(\text{per year}))^{L_p}$$

اهمیت این مرحله از آن جهت است که در واقع مقدمه ای برای محاسبه میزان ARP می باشد و سنجش دقیق عمر کالبدی کمک موثری در دستیابی به تحلیل های دقیقی از محدوده می انجامد. بدین منظور عامل مهمی که می بایست سنجش درستی از آن داشت، عمر کالبدی و یا به اصطلاح طول عمر یک ساختمان می باشد برای دستیابی به طول عمر کالبدی ساختمان (L_p)، دوره ساخت ساختمانهای مختلف این خیابان بر اساس منابع معتبر استخراج گردید و به منظور سهولت مقایسه، سال ساخت تمامی بناهای یک دوره میانه آن دوره در نظر گرفته شده است. به طور کلی طیف زمانی ساختمانهای این خیابان از انتهای قاجار تا بعد از انقلاب می باشند. و چندین بنا نیز تقریباً به تازگی ساخته شده اند که در تحلیل های فرسودگی کالبدی قرار نگرفته اند. این دسته بندی ها بر اساس دوره ساخت بنا به ترتیب زیر می باشند که در نقشه زیر نشان داده شده است.

(۱) انتهای قاجار

(۲) اوایل پهلوی اول

(۳) اواسط پهلوی اول

(۴) اواخر پهلوی اول

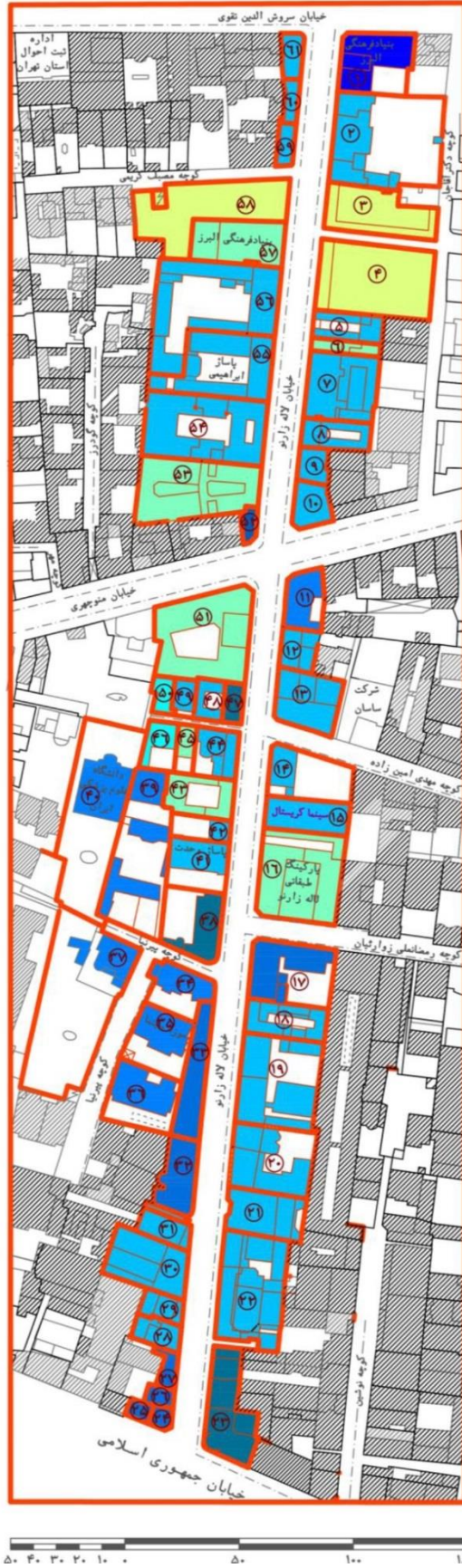
(۵) اوایل پهلوی دوم

(۶) اواخر پهلوی دوم

(۷) بعد از انقلاب تا سال ۱۳۸۳

(۸) از ۱۳۸۳ تا امروز

- ۱۲۹۰-۱۳۰۲ (۱۰۲)
- ۱۳۰۳-۱۳۰۸ (۸۸)
- ۱۳۰۹-۱۳۱۴ (۸۲)
- ۱۳۱۵-۱۳۲۰ (۷۶)
- ۱۳۲۱-۱۳۲۲ (۶۷)
- ۱۳۳۳-۱۳۴۴ (۵۵)
- ۱۳۴۵-۱۳۵۶ (۴۳)
- ۱۳۵۷-۱۳۸۲ (۳۰)
- ۱۳۸۳-۱۳۹۳ (۱۰)

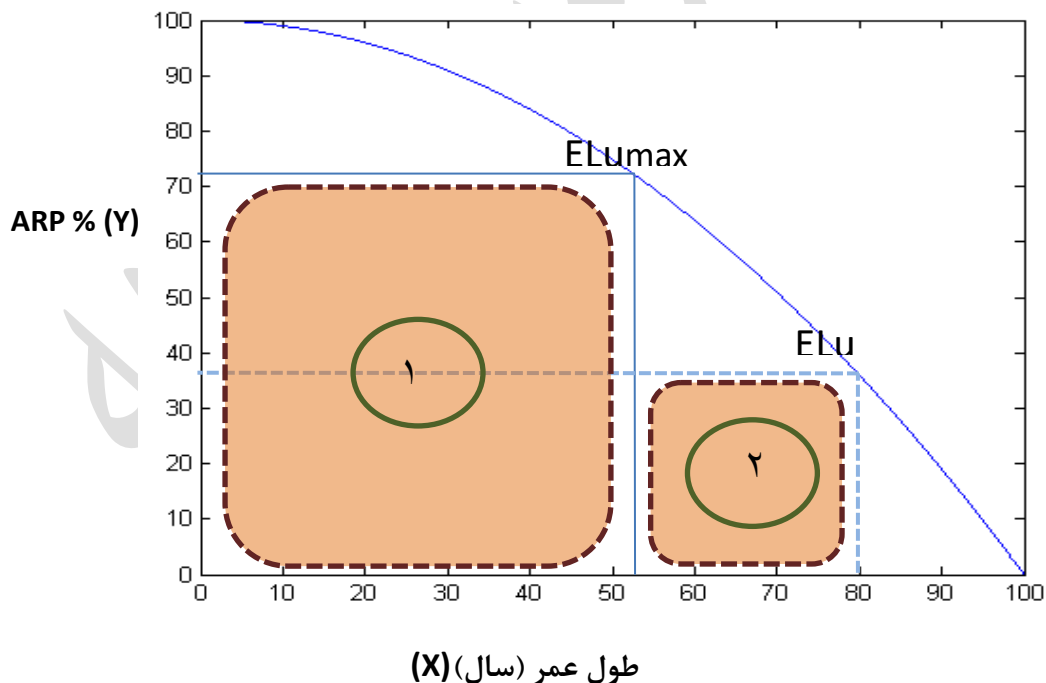


نقشه ۷۲: عمر کالبدی بنا (سال)

همانطور که در بالا آمد، اطلاعات مورد نیاز برای دستیابی به طول عمر مفید یک ساختمان، طول عمر کالبدی آن بنا و میزان فرسودگی سالانه آن می باشد که به ترتیب بر اساس نقشه شماره ۶۹ و سنجش های فرسودگی صورت گرفته قابل دستیابی می باشد. با محاسبه Lu و بر اساس رابطه کارآمدی عمر کالبدی یک ساختمان به میزان بیشینه کارآمدی ساختمان و یا به عبارت دیگر بیشینه ARP دست می یابیم. این اطلاعات برای هر بنا در ادامه به صورت مجزا شرح داده شده است و نمودار طول عمر کالبدی آن بنا نیز ترسیم گردیده است.

در این نمودار که بر اساس معادله زیر ترسیم گردیده است، خطوط ممتد ممین بیشینه عمر مفید و بر اساس آن بیشینه کارآمدی بنا در استفاده مجدد می باشد و خطوط مقطع ممین میزان کارآمدی بنا بر حسب درصد، در بازکاربست همساز در سال ۱۳۹۳ می باشد. که میزان این دو متغیر بر اساس فرمول زیر محاسبه می گردد. سطح زیر نمودار نیز بیانگر میزان موفقیت طرح بازکاربست همساز می باشد. که حجم (۱) در هنگامی که بیشینه کارآمدی در بازکاربست همساز می باشد از حجم (۲) زمان مداخله بیشتر می باشد. جداول زیر خلاصه ای از اطلاعات هر ساختمان بدست می دهند.

$$ARP = 100 - \frac{x^2}{100}$$



تصویر ۴۱: نمودار طول عمر کالبدی بنا با عمر مفید ۵۳ سال

ماخذ: نگارنده، نرم افزار متلب

جدول ۲۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱ و ۲- ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۱	بنیاد فرهنگی البرز ۱	کاربری فعلی	اداری- فرهنگی
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.051 + 0.071 + 0.083 + 0.11 + 0.028 + 0.057 = 0.471$		Ot	
		0.006	Ot(per year)
		۷۶ سال	Lp
		۴۸ سال	Lu
		۶۳ سالگی	ELumax
<p>خیابان سروش الدین تقوی</p>		-	Lb
		-	ELb
		۶۰٪	ARPmax
		۲۸- سال	Lu(remaining)
کارگاه نساجی و قسمتی تخلیه	کاربری فعلی	هتل لاله	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.085 + 0.071 + 0.085 + 0.05 + 0.05 + 0 + 0.085 = 0.42$		Ot	
		0.007	Ot(per year)
		۵۵ سال	Lp
		۳۷ سال	Lu
		۶۷ سالگی	ELumax
		-	Lb
		-	ELb
		۵۵٪	ARPmax
		۱۸- سال	Lu(remaining)

جدول ۱۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵ و ۶- ماخذ: نگارنده

اداری - تجاری الکتریکی	کاربری فعلی	پاساژ مشیری	ساختمان شماره ۵
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.157 + 0.085 + 0.157 + 0.133 + 0.137 + 0.1 + 0.085 = 0.85$			Ot
		0.15	Ot(per year)
		۵۵ سال	Lp
		۲۳,۷ سال	Lu
		۴۳ سالگی	ELumax
		-	Lb
		-	ELb
		۸۱٪	ARPmax
		۳۱,۳- سال	Lu(remaining)
فرهنگی (دفتر روزنامه همشهری) - تجاری	کاربری فعلی	مجتمع تجاری امین	ساختمان شماره ۶
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.085 + 0.085 + 0.1 + 0.1 + 0.1 + 0.128 + 0.066 = 0.65$			Ot
		0.02	Ot(per year)
		۳۰ سال	Lp
		۱۶,۵۷ سال	Lu
		۵۵ سالگی	ELumax
		-	Lb
		-	ELb
		۶۹٪	ARPmax
		۱۳- سال	Lu(remaining)

جدول ۱۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۷ و ۸ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۷	پاساژ کمپانی	کاربری فعلی	تجاری- اداری و قسمتی تخلیه
Ot	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.114 + 0.114 + 0.157 + 0.1 + 0.137 + 0.1 + 0.1 = 0.82$		
Ot(per year)	0.014		
Lp	۵۵ سال		
Lu	۲۴,۴ سال		
ELumax	۵۰ سالگی		
Lb	-		
ELb	-		
ARPmax	۷۵٪		
Lu(remaining)	۳۰- سال		
ساختمان شماره ۸	پاساژ لاله	کاربری فعلی	تجاری - اداری
Ot	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.085 + 0.157 + 0.083 + 0.125 + 0.128 + 0.1 = 0.74$		
Ot(per year)	0.013		
Lp	۵۵ سال		
Lu	۲۷ سال		
ELumax	۵۰ سالگی		
Lb	-		
ELb	-		
ARPmax	۷۵٪		
Lu(remaining)	۲۸ سال		

جدول ۱۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۹ و ۱۰- ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۹	مجتمع نوران	کاربری	تجاری - کارگاهی (چاپ)
-----------------	-------------	--------	--------------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.085 + 0.0714 + 0.128 + 0.116 + 0.15 + 0.085 + 0.114 = 0.74$		Ot	
	0.13	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	27 سال	Lu	
	49 سالگی	ELumax	
	-	Lb	
	-	ELb	
	76%	ARPmax	
	28- سال	Lu(remaining)	
تجاری همکف و طبقات تخلیه	کاربری	پاساژ کنت	ساختمان شماره 10
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.057 + 0.057 + 0.114 + 0.1 + 0.112 + 0.028 + 0.0714 = 0.53$		Ot	
	0.09	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	33 سال	Lu	
	60 سالگی	ELumax	
	-	Lb	
	-	ELb	
	64%	ARPmax	
	28- سال	Lu(remaining)	

جدول 13: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره 10 و 11- ماخذ: نگارنده

تجاری در همکف و طبقات تخلیه	کاربری	مسافر سرای سیروس	ساختمان شماره 11
--------------------------------	--------	------------------	---------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.057 + 0.1 + 0.083 + 0.125 + 0.1 + 0.1 = 0.66$		Ot	
	0.009	Ot(per year)	
	67 سال	Lp	
	35 سال	Lu	
	52 سالگی	ELumax	
	-	Lb	
	-	ELb	
	72%	ARPmax	
	32- سال	Lu(remaining)	
تجاری - کارگاهی و قسمتی تخلیه	کاربری	ساختمان تجاری	ساختمان شماره ۱۲
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.057 + 0.0857 + 0.114 + 0.1 + 0.087 + 0.128 + 0.114 = 0.68$		Ot	
	0.012	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	28,64 سال	Lu	
	52 سالگی	ELumax	
	-	Lb	
	-	ELb	
	72%	ARPmax	
	26- سال	Lu(remaining)	

جدول ۱۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۳ و ۱۴ - ماخذ: نگارنده

تجاری - آخرین طبقه تخلیه	کاربری	پاساژ شکوری	ساختمان شماره ۱۳
-----------------------------	--------	-------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = \dots + 0.85 + \dots + 0.57 + \dots + 0.57 + \dots + 0.1 + \dots + 0.125 + \dots + 0.714 + \dots + 0.114$ $= 0.60$		Ot	
	0.01	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	31,97 سال	Lu	
	58 سالگی	ELumax	
	-	Lb	
	-	ELb	
	66%	ARPmax	
	23- سال	Lu(remaining)	
تجاری - کارگاهی	کاربری	ساختمان تجاری	ساختمان شماره ۱۴
$\sum_{i=1}^7 O_i = \dots + 0.714 + \dots + 0.571 + \dots + 0.114 + \dots + 0.133 + \dots + 0.15 + \dots + 0.142$ $+ 0.142 = 0.80$		Ot	
	0.014	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	25,70 سال	Lu	
	46 سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	78%	ARPmax	
	29- سال	Lu(remaining)	

جدول ۱۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۴ و ۱۵ - ماخذ: نگارنده

تخلیه و بدون کاربری	کاربری	سینما کریستال	ساختمان شماره ۱۵
---------------------	--------	---------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.114 + 0.1 + 0.114 + 0.016 + 0.028 + 0.1 + 0.087 = 0.55$		Ot	
		0.01	
		Ot(per year)	
		55 سال	
		31.97 سال	
		ELu	
58 سالگی			
		Lb	
-		ELb	
-		66%	
-		28- سال	
-		Lu(remainin g)	
پارکینگ	کاربری	پارکینگ طبقاتی لاله	ساختمان شماره ۱۶
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.071 + 0.051 + 0.2 + 0.2 + 0.114 + 0.142 = 0.84$		Ot	
		0.28	
		Ot(per year)	
		27 سال	
		16.5 سال	
		ELu	
55 سالگی			
-		Lb	
-		ELb	
-		69%	
-		10.5 سال	
-		Lu(remainin g)	

جدول ۱۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۷ و ۱۸- ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۱۷	مهمانپذیر مرکزی ایران	کاربری	هتل
------------------	-----------------------	--------	-----

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0571 + 0.0571 + 0.0571 + 0.016 + 0.0875 + 0.0285 + 0.0857 = 0.38$		Ot		
	0,004	Ot(per year)		
	۸۲ سال	Lp		
	۵۹,۴۲ سال	Lu		
	۷۲ سالگی	ELu		
	۳۶ سال	Lb		
	۴۴ سالگی	ELb		
	٪ ۴۸	ARPmax		
	ELu > ELb			
	۳۰٪	ARPmin		
تجاری - اداری	کاربری	پاساژ گل	ساختمان شماره ۱۸	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0571 + 0.114 + 0.116 + 0.137 + 0.142 + 0.071 = 0.73$		Ot		
	0,013	Ot(per year)		
	۵۵ سال	Lp		
	۲۷ سال	Lu		
	۴۹ سالگی	ELu		
	-	Lb		
	-	ELb		
	۷۵٪	ARPmax		
	۲۸ - سال	Lu(remaining)		

جدول ۱۷: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۱۹ و ۲۰ - ماخذ: نگارنده

اداری - تجاری	کاربری	خوابگاه دانشجویی	ساختمان شماره ۱۹
---------------	--------	---------------------	---------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0857 + 0.0571 + 0.0875 + 0.1 + 0.1 + 0.0857$ $= 0.61$		Ot	
	۰,۰۱۱	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۳۰,۲۱ سال	Lu	
	۵۵ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۶۹٪	ARPmax	
	-۲۴ سال	Lu(remaining)	
کارگاه - تجاری - اداری	کاربری	پاساژ داروگر	ساختمان شماره ۲۰
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.085 + 0.15 + 0.112 + 0.1 + 0.1 + 0.085 = 0.732$		Ot	
	۰,۰۱	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۳۱,۹۷ سال	Lu	
	۵۸ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۶۶٪	ARPmax	
	-۲۳ سال	Lu(remaining)	

جدول ۱۸: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۱ و ۲۲ - مآخذ: نگارنده

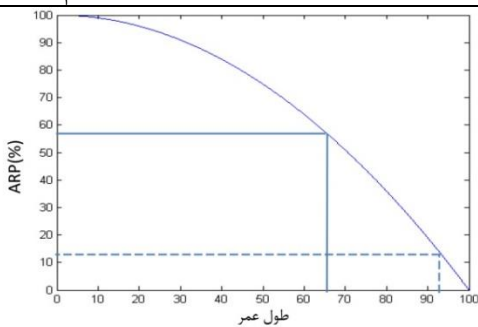
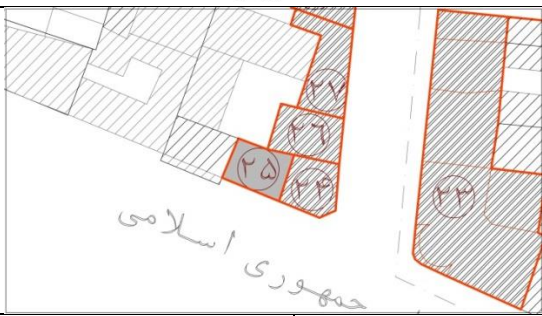
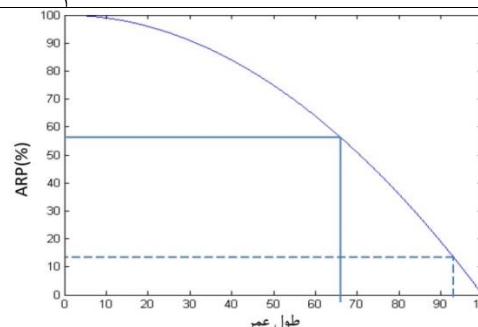
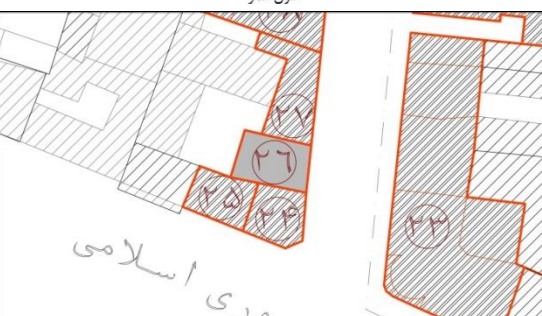
تجاری - کارگاه خیاطی	کاربری	پاساژ چلچله	ساختمان شماره ۲۱
----------------------	--------	-------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.114 + 0.071 + 0.071 + 0.125 + 0.083 + 0.1 + 0.0571$ $= 0.621$		Ot	
	۰,۰۱	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۳۱,۹۷ سال	Lu	
	۵۸ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۶۶٪	ARPmax	
	۲۳- سال	Lu(remaining)	
هتل	کاربری	هتل سعدي	ساختمان شماره ۲۲
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.157 + 0.157 + 0.1 + 0.171 + 0.137 + 0.066 + 0.0571$ $= 0.8451$		Ot	
	۰,۰۱۵	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۴۳,۳۳ سال	Lu	
	۷۸ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۳۷٪	ARPmax	
	۱۲- سال	Lu(remaining)	

جدول ۱۹: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۳ و ۲۴- ماخذ: نگارنده

تجاری - کارگاه نساجی	کاربری	ساختمان کافه پارس	ساختمان شماره ۲۳	
$\sum_1^7 O_i = 0.114 + 0.0714 + 0.033 + 0.1 + 0 + 0.0571 + 0.3890.0142 =$			Ot	
			Ot(per year)	
			۰,۰۰۴	
			۹۳ سال	Lp
			۶۴,۵۵ سال	Lu
۵۰ سالگی			ELu	
			۷۳ سال	Lb
			۷۸,۴۹ سالگی	ELb
			ی	
			۵۸٪	ARPmax
			ELb > ELu	
۳۵,۳۸٪		ARPmin		
تخلیه-تجاری	کاربری	کابل فروشی سیدی	ساختمان شماره ۲۴	
$\sum_1^7 O_i = 0.1 + 0.042 + 0.128 + 0.0875 + 0.033 + 0.0571 + 0 = 0.44$			Ot	
			Ot(per year)	
			۰,۰۰۵	
			۸۲ سال	Lp
			۵۴,۶۶ سال	Lu
۶۶ سالگی			ELu	
			-	Lb
			-	ELb
			۵۵,۵۶٪	ARPmax
			-۲۷ سال	

جدول ۲۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۵ و ۲۶- ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۲۵	جواهری عطایی	کاربری	طلا فروشی
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0571 + 0.033 + 0.0875 + 0.128 + 0.0428 + 0 = 0.44$		Ot	
		۰,۰۰۵	Ot(per year)
		۸۲ سال	Lp
		۵۴,۶۶ سال	Lu
		۶۶ سالگی	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۵۵٪	ARPmax
		۲۷- سال	Lu(remaining)
ساختمان شماره ۲۶	الکتریکی محمد پناه	کاربری	تجاری
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0571 + 0.033 + 0.0875 + 0.128 + 0.0428 + 0 = 0.44$		Ot	
		۰,۰۰۵	Ot(per year)
		۸۲ سال	Lp
		۵۴,۶۶ سال	Lu
		۶۶ سالگی	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۵۵٪	ARPmax
		۲۸- سال	Lu(remaining)

جدول ۲۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۷ و ۲۸- ماخذ: نگارنده

تجاری	کاربری	اغذیه فروشی اختیاری	ساختمان شماره ۲۷
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.0571 + 0.128 + 0.1 + 0.033 + 0.0857 + 0.0142 = 0.38$			Ot
		۰,۰۰۴	Ot(per year)
		۸۲ سال	Lp
		۵۹,۴۲ سال	Lu
		۷۲ سالگی	Elu
		-	Lb
		-	ELb
		۴۷٪	ARPmax
		۲۲- سال	Lu(remaining)
متروکه	کاربری	سینما متروپل (رودکی)	ساختمان شماره ۲۸
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.114 + 0.0857 + 0 + 0.0875 + 0.016 + 0.0857 + 0.0142 = 0.40$			Ot
		۰,۰۰۷	Ot(per year)
		۵۵ سال	Lp
		۳۷,۶۷ سال	Lu
		۶۸ سالگی	Elu
		-	Lb
		-	ELb
		۵۳٪	ARPmax
		۱۷- سال	Lu(remaining)

جدول ۲۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۲۹ و ۳۰- ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۲۹	مجتمع تجاری	کاربری	اداری کارگاهی متروکه
------------------	-------------	--------	----------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.0571 + 0.128 + 0.1 + 0.033 + 0.0857 + 0.0142 = 0.38$		Ot	
	۰,۰۰۴	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۴۴,۳۵ سال	Lu	
	۷۸ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	٪۳۷	ARPmax	
	۱۰- سال	Lu(remaining)	
تجاری - اداری - کارگاهی	کاربری	پاساژ گیدفر	ساختمان شماره ۳۰
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.157 + 0.1 + 0.125 + 0.0571 + 0.0714 + 0.0571 = 0.6671$		Ot	
	۰,۰۱۲	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۲۸,۶۴ سال	Lu	
	۵۲ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۷۲٪	ARPmax	
	۲۸- سال	Lu(remaining)	

جدول ۲۳: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۱ و ۳۲- ماخذ: نگارنده

تجاری - اداری	کاربری	مجتمع تجاری پیرنیا	ساختمان شماره ۳۱	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0714 + 0.0857 + 0.15 + 0.083 + 0.1 + 0.0571 = 0.6472$			Ot	
			0,011	
			55 سال	Lp
			30,21 سا ل	Lu
			55 سالگی	ELu
			-	
			-	ELb
			69%	ARPmax
			24- سال	Lu(remaining)
مهمانسرا	کاربری	تالار پذیرایی یاس	ساختمان شماره ۳۲	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.114 + 0.05 + 0.137 + 0.142 + 0.0857 + 0.0571 = 0.67$			Ot	
			0,008	
			82 سال	Lp
			42,70 سا ل	Lu
			52 سالگی	ELu
			-	
			-	ELb
			72%	ARPmax
			28- سال	Lu(remaining)

جدول ۲۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۳ و ۳۴ - ماخذ: نگارنده

تجاری	کاربری	ساختمان بی بی هارونیه	ساختمان شماره ۳۳
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.114 + 0.171 + 0.137 + 0.066 + 0.114 + 0.0571 = 0.75$			Ot
			0,009
			Ot(per year)
			۸۲ سال
			Lp
			۳۹,۴۲ سال
			Lu
			۴۸ سالگی
			ELu
			-
			Lb
			-
			ELb
			۷۶٪
			ARPmax
			۴۲-سال
			Lu(remaining)
کارگاه چاپ	کاربری	خانه پیرنیا	ساختمان شماره ۳۴
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.0714 + 0.0285 + 0.137 + 0.066 + 0.0714 + 0.0714 = 0.53$			Ot
			0,007
			Ot(per year)
			۶۷ سال
			Lp
			۴۲ سال
			Lu
			۶۲ سالگی
			ELu
			-
			Lb
			-
			ELb
			۶۰٪
			ARPmax
			۲۵-سال
			Lu(remaining)

جدول ۲۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۵ و ۳۶ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۳۵	موزه سینما ایران	کاربری	موزه
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0571 + 0.0571 + 0 + 0.075 + 0 + 0.0285 + 0.157 = 0.37$			Ot
	۰,۰۰۵	Ot(per year)	
	۶۷ سال	Lp	
	۴۸,۲۰ سال	Lu	
	۷۱ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۴۸٪	ARPmax	
	۱۸- سال	Lu(remaining)	
مسکونی کاربری مسکونی خانه تاریخی			ساختمان شماره ۳۶
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0714 + 0.0714 + 0.033 + 0.075 + 0 + 0.0285 + 0.157 = 0.43$			Ot
	۰,۰۰۶	Ot(per year)	
	۶۷ سال	Lp	
	۴۴,۹۶ سال	Lu	
	۶۷ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۵۴٪	ARPmax	
	۲۲- سال	Lu(remaining)	

جدول ۲۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۷ و ۳۸ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۳۷	خانه مسکونی تاریخی	کاربری	مسکونی
O_t	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0 + 0.0875 + 0.016 + 0.0714 + 0.0285 + 0.157 = 0.46$		
$O_t(\text{per year})$	۰,۰۰۶		
L_p	۶۷ سال		
L_u	۴۴,۹۶ سال		
EL_u	۶۷ سالگی		
L_b	-		
EL_b	-		
ARP_{max}	۵۴٪		
$L_u(\text{remaining})$	۲۲- سال		
ساختمان شماره ۳۸	خانه میرزا نصرالله پیرنیا	کاربری	مسکونی (متروکه)
O_t	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.0571 + 0.0857 + 0.016 + 0.125 + 0 + 0.0714 = 0.44$		
$O_t(\text{per year})$	۰,۰۰۴		
L_p	۹۸ سال		
L_u	۶۶,۶۶ سال		
EL_u	۶۸ سالگی		
L_b	-		
EL_b	-		
ARP_{max}	۵۳٪		
$L_u(\text{remaining})$	۳۱- سال		

جدول ۲۷: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۳۹ و ۴۰- ماخذ: نگارنده

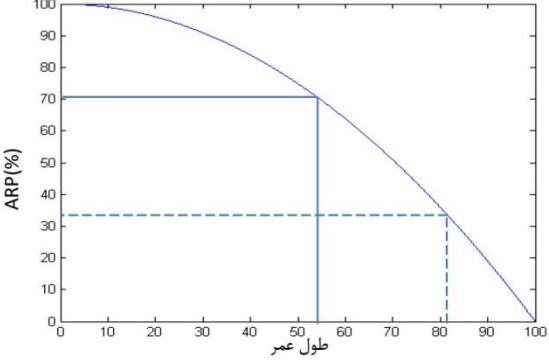
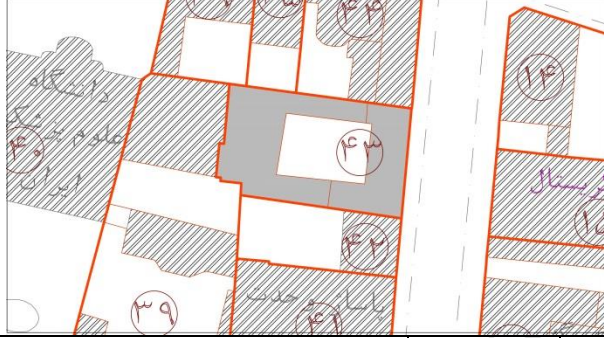
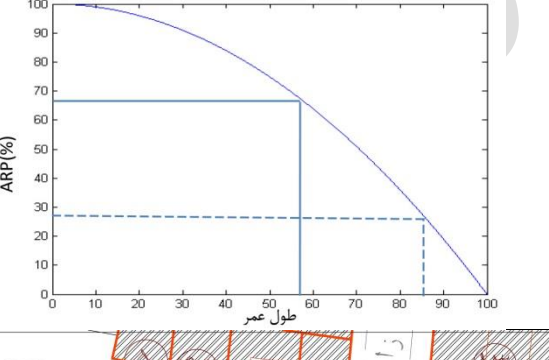
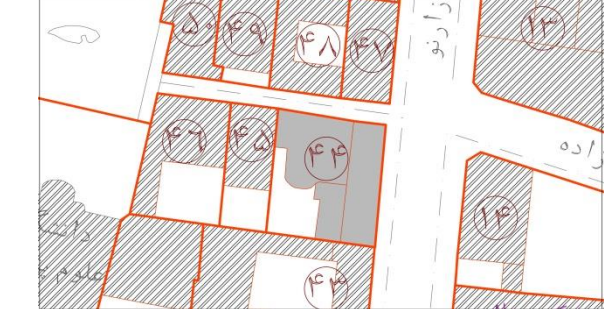
مسکونی (متروکه)	کاربری	خانه پیرنیا	ساختمان شماره ۳۹
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0 + 0.125 + 0 + 0.071 + 0.0285 + 0.157 = 0.48$			Ot
		۰,۰۰۶	Ot(per year)
		۶۷ سال	Lp
		۴۴,۹۶ سا	Lu
		۶۷ سالگی	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۵۴٪	ARPmax
		۲۲- سال	Lu(remaining)
موزه طب اسلامی ایران	کاربری	خانه میرزا حسن خان مشیرالدوله	ساختمان شماره ۴۰
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0714 + 0.0285 + 0.0857 + 0.016 + 0.075 + 0 + 0.157 = 0.43$			Ot
		۰,۰۰۶	Ot(per year)
		۶۷ سال	Lp
		۴۴,۹۶ سا	Lu
		۶۷ سالگی	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۵۴٪	ARPmax
		۲۲- سال	Lu(remaining)

جدول ۲۸: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۱ و ۴۲ - ماخذ: نگارنده

مجتمع تجاری-اداری	کاربری	پاساژ وحدت	ساختمان شماره ۴۱
-------------------	--------	------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.057 + 0.075 + 0.1 + 0.114 + 0.114 + 0.085 = 0.61$		Ot	
	۰,۰۱۱	Ot(per year)	
	سال ۵۵	Lp	
	سال ۳۰,۲۱	Lu	
	۵۴ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۶۹٪	ARPmax	
	سال -۲۴	Lu(remaining)	
کارگاه	کاربری	کارگاه صنعتی برق شمال	ساختمان شماره ۴۲
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.085 + 0.085 + 0.15 + 0.15 + 0.114 + 0.085 + 0.085 = 0.75$		Ot	
	۰,۰۱۳	Ot(per year)	
	سال ۵۵	Lp	
	سال ۲۷	Lu	
	۴۹ سالگی	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۷۵٪	ARPmax	
	سال -۲۸	Lu(remaining)	

جدول ۲۹: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۳ و ۴۴ - ماخذ: نگارنده

تجاری	کاربری	بازار لوستر تهران	ساختمان شماره ۴۳
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0714 + 0.1 + 0.114 + 0.133 + 0.087 + 0.028 + 0.1 = 0.63$			Ot
			Ot(per year) ۰,۰۲
			Lp سال ۳۱
			Lu سال ۱۷
			ELu سال ۵۴
			Lb -
			ELb -
			ARPmax ۶۹٪
			Lu(remaining) سال -۲۸
مسکونی	کاربری	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۴
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.114 + 0.15 + 0.083 + 0.071 + 0.1 + 0.071 = 0.68$			Ot
			Ot(per year) ۰,۰۱
			Lp سال ۵۵
			Lu سال ۳۱, ۹۷
			ELu سال ۵۸
			Lb -
			ELb -
			ARPmax ۶۶٪
			Lu(remaining) سال -۲۸

جدول ۳۰: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۵ و ۴۶ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۴۵	خانه مسکونی	کاربری	مسکونی
Ot	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0571 + 0.0285 + 0.075 + 0.1 + 0.085 + 0.085 + 0.1 = 0.53$		
Ot(per year)	۰,۰۰۸		
Lp	سال ۵۵		
Lu	سال ۳۵,۷۱		
ELu	سال ۶۴		
Lb	-		
ELb	-		
ARPmax	۵۷٪		
Lu(remaining)	سال -۱۹		
Ot	$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.057 + 0.071 + 0.085 + 0.11 + 0.075 + 0.0571 + 0.071 = 0.52$		
Ot(per year)	۰,۰۰۹		
Lp	سال ۵۵		
Lu	سال ۳۳,۷۴		
ELu	سال ۶۱		
Lb	-		
ELb	-		
ARPmax	۶۲٪		
Lu(remaining)	سال -۲۱		

جدول ۳۱: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۷ و ۴۸ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۴۷	خانه مسکونی	کاربری	مسکونی
------------------	-------------	--------	--------

		تاریخی	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.114 + 0.05 + 0.0428 + 0.0571 + 0.0714 + 0.0875 + 0.0714 = 0.49$		Ot	
		۰,۰۰۵	Ot(per year)
		سال ۱۰۲	Lp
		سال ۶۱,۴۴	Lu
		سال ۶۰	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۶۳٪	ARPmax
		سال -۴۰	Lu(remaining)
مسکونی	کاربری	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۸
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.1 + 0.0857 + 0.0571 + 0.0857 + 0.1 + 0.1 = 0.61$		Ot	
		۰,۰۱۴	Ot(per year)
		سال ۴۳	Lp
		سال ۲۳,۷۵	Lu
		سال ۵۵	ELu
		-	Lb
		-	ELb
		۶۹٪	ARPmax
		سال -۱۹	Lu(remaining)

جدول ۳۲: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۴۹ و ۵۰- ماخذ: نگارنده

مسکونی	کاربری	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۹
--------	--------	-------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.1 + 0.0857 + 0.0571 + 0.0857 + 0.1 + 0.1$ $= 0.61$		Ot		
	۰,۰۱۴	Ot(per year)		
	۴۳ سال	Lp		
	۲۳,۷۵ سال	Lu		
	۵۵ سال	ELu		
	-	Lb		
	-	ELb		
	۶۹٪	ARPmax		
	۱۹- سال	Lu(remaining)		
مسکونی		کاربری	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۵۰
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0571 + 0.133 + 0.114 + 0.0571 + 0.0571 + 0.1 + 0.1$ $= 0.61$		Ot		
	۰,۰۱۴	Ot(per year)		
	۴۳ سال	Lp		
	۲۳,۷۵ سال	Lu		
	۵۵ سال	ELu		
	-	Lb		
	-	ELb		
	۶۹٪	ARPmax		
	۱۹- سال	Lu(remaining)		

جدول ۴۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۱ و ۵۲- ماخذ: نگارنده

تجاری- اداری	کاربری	پاساژ درفشان	ساختمان شماره ۵۱
--------------	--------	--------------	------------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.1 + 0.2 + 0.028 + 0.1 + 0.165 + 0.071 = 0.76$			Ot
			0,03 Ot(per year)
			25 سال Lp
			12,5 سال Lu
			50 سال ELu
			- Lb
			- ELb
			75% ARPmax
			-12 سال Lu(remaining)
ساختمان شماره ۵۲	پاساژ پارس	کاربری	تجاری - اداری - فرهنگی
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.0857 + 0.083 + 0.157 + 0.085 + 0.162 + 0.057 = 0.72$			Ot
			0,008 Ot(per year)
			88 سال Lp
			44 سال Lu
			50 سال ELu
			- Lb
			- ELb
			75% ARPmax
			-44 سال Lu(remaining)

جدول ۳۳: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۳ و ۵۴ - ماخذ: نگارنده

ساختمان شماره ۵۳	مرکز سبجان	تجاری	کاربری	تجاری - اداری
------------------	---------------	-------	--------	---------------

$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.087 + 0.157 + 0.057 + 0.15 + 0.1 + 0.085 = 0.70$		Ot	
	0,02	Ot(per year)	
	25 سال	Lp	
	15,24 سال	Lu	
	60 سال	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	62%	ARPmax	
	9- سال	Lu(remaining)	
تجاری - اداری	کاربری	مرکز تجاری فرهاد	ساختمان شماره 54
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0857 + 0.1 + 0.128 + 0.0285 + 0.083 + 0.1 + 0.114 = 0.63$		Ot	
	0,011	Ot(per year)	
	55 سال	Lp	
	28,64 سال	Lu	
	52 سال	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	72%	ARPmax	
	26- سال	Lu(remaining)	

جدول ۳۴: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۵ و ۵۶- ماخذ: نگارنده

تجاری - اداری	کاربری	پاساژ ابراهیمی	ساختمان شماره ۵۵
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.075 + 0.128 + 0.0571 + 0.116 + 0.114 + 0.114 = 0.70$			Ot

	0,012	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۲۸,۶۴ سال	Lu	
	۵۲ سال	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۷۲٪	ARPmax	
	۲۶- سال	Lu(remaining)	
تجاری - اداری	کاربری	تجاری مجتمع کوشانپور	ساختمان شماره ۵۶
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.1 + 0.125 + 0.0714 + 0.057 + 0.116 + 0.1 + 0.114 = 0.68$			Ot
	0,012	Ot(per year)	
	۵۵ سال	Lp	
	۲۸,۶۴ سال	Lu	
	۵۲ سال	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۷۲٪	ARPmax	
	۲۶- سال	Lu(remaining)	

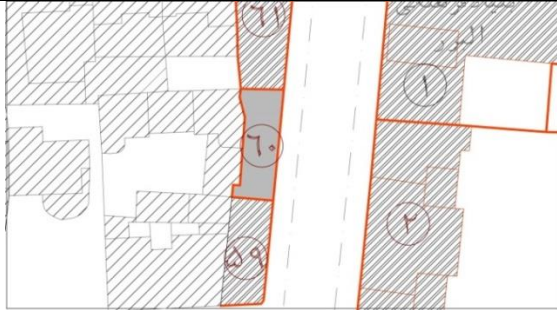
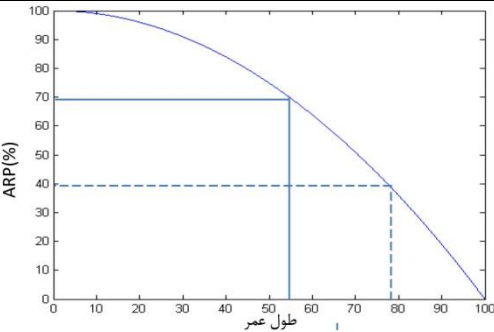

جدول ۳۵: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۵۷ و ۵۹- ماخذ: نگارنده

اداری- فرهنگی	کاربری	بنیاد فرهنگی البرز ۳	ساختمان شماره ۵۷
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.085 + 0.125 + 0.114 + 0.057 + 0.083 + 0.071 + 0.071 = 0.60$			Ot

	۰,۰۲	Ot(per year)	
	سال ۲۵	Lp	
	۱۵,۲۴ سال	Lu	
	سال ۶۰	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۶۲٪	ARPMax	
	سال -۹	Lu(remaining)	
کارخانه	کاربری	کارگاه کیف سازی	ساختمان شماره ۵۹
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0714 + 0.162 + 0.114 + 0.157 + 0.066 + 0.0714 + 0.057 = 0.69$			Ot
	۰,۰۱۲	Ot(per year)	
	سال ۵۵	Lp	
	۲۸,۶۴ سال	Lu	
	سال ۵۲	ELu	
	-	Lb	
	-	ELb	
	۷۲٪	ARPMax	
	سال -۲۶	Lu(remaining)	

جدول ۳۶: شناخت و تحلیل ساختمانهای شماره ۶۰ و ۶۱- ماخذ: نگارنده

اداری - فرهنگی	کاربری	بنیاد فرهنگی البرز ۱	ساختمان شماره ۶۰
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.071 + 0.085 + 0.06 + 0.15 + 0.12 + 0.16 + 0.057 = 0.70$			Ot
			۰,۰۱۲ Ot(per year)

		۵۵ سال	Lp		
		۲۸,۶۴ سال	Lu		
		۵۲ سال	ELu		
		-	Lb		
		-	ELb		
		۷۲٪	ARPmax		
		-۲۶ سال	Lu(remaining)		
کارگاه	کاربری	کفش	کارگاه دوزی	ساختمان شماره ۶۱	
$\sum_{i=1}^7 O_i = 0.0714 + 0.162 + 0.114 + 0.157 + 0.066 + 0.0714 + 0.0142 = 0.656$				Ot	
				۰,۰۱۱	Ot(per year)
				۵۵ سال	Lp
				۳۰,۲۱ سال	Lu
				۵۴ سال	ELu
		-	Lb		
		-	ELb		
		۶۹٪	ARPmax		
		-۲۶	Lu(remaining)		

- سال ۰ - (-۳۰) - (-۴۰) سال
- سال ۰ - (-۲۰) - (-۳۰) سال
- سال ۰ - (-۱۰) - (-۲۰) سال
- سال ۰ - (-۱۰) - (-۲۰) سال



نقشه ۷۴: طول عمر باقی مانده از عمر مفید بناهای خیابان لاله زار نو

- سال ۰ - ۲۰
- سال ۲۰-۳۰
- سال ۳۰-۴۰
- سال ۴۰-۵۰
- سال ۵۰-۶۰



نقشه ۱۰: طول عمر مفید بناهای خیابان لاله زار نو



نقشه ۷۶: قابلیت بازکاربست همساز بناهای خیابان لاله زار نو در سال ۱۳۹۳- ماخذ: نگارنده



نقشه ۷۵: قابلیت پیشینه بازماربست همساز بناهای خیابان لاله زار نو- ماخذ: نگارنده

۳-۳-۴ جمع بست و تحلیل نتایج

عامل مهم عمر مفید هر بنا و در ادامه آن بیشینه قابلیت بازکاربست همساز آن و قابلیت بازکاربست همساز بنا در زمان مداخله که در مورد خیابان لاله زار سال ۱۳۹۳ می باشد، معیار های کلیدی در تحلیل شرایط حاکم بر خیابان می باشد. با بررسی های صورت گرفته در مورد ۶۱ ساختمان موجود در خیابان لاله زار نو متاسفانه عمر مفید تمامی ساختمانهای این خیابان به پایان رسیده و به جز دو بنای ساختمان هتل مرکزی لاله که بعد از انقلاب، مرمت اساسی در آن صورت پذیرفت و ساختمان کافه پارس که در دوره پهلوی مورد نوسازی ویژه ای قرار گرفت بنای دیگری مرمت نشده است. بنابراین تغییری در عمر کالبدی ساختمان در اثر احیاء و بازپیرایی صورت نپذیرفته است. و با نگاهی کلی به تعداد سالهای گذشته از عمر مفید هر بنا در صورتی که طرحی موضعی به منظور مرمت واحیاء ساختمانهای این خیابان در حدود ۲۷ سال پیش صورت می پذیرفت این خیابان اکنون با مراقبت و نگهداری های جزئی نیاز به سرمایه گذاری های زیادی برای احیاء نداشت.

اتمام عمر مفید ساختمان و متعاقبا کاسته شدن از میزان موفقیت طرح بازکاربست همساز در بناهای این خیابان نشان دهنده عدم توجه درخور به خیابان بوده است که در اینجا با اعداد کمی می توان میزان سالهای غفلت گروههای ذی نفوذ را محاسبه نمود. بر اساس معیارهای از پیش تعیین شده در مدل قابلیت بازکاربست همساز، به منظور سنجش اعداد حاصل از این محاسبات با تحلیل های کیفی معیارهای زیر در نظر گرفته شده است.

$0 < ARP < 25$	ضعیف
$25 < ARP < 50$	متوسط
$50 < ARP$	خوب

در مورد بازکاربست همساز ضعیف علاوه بر صرف هزینه های زیاد در ارتقاء کیفیت کالبدی بنا می بایست سیاستها و راهکارهای ویژه ای به منظور جذب سرمایه گذاران اندیشید. از فرصت های مالی و وام های بلند مدت تا برداشتن موانع اجرایی از راهکارهای تسهیل در اجرای طرح بازکاربست همساز می باشد. در جدول زیر به تحلیل تفصیلی از بناهای خیابان لاله زار نو پرداخته شده است.

جدول ۵۰: تحلیل کل بناهای خیابان لاله زار نو

تخمین میزان موفقیت	Ot(هر سال)	ARP(1393)	ARP(بیشینه)	Lu(باقی مانده)	Lu(سال)	ساختمان(شماره)
کم	۰,۰۰۶	۱۷٪	۶۰٪	-۲۸	۴۸	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۱ (۱)
نسبتا کم	۰,۰۰۷	۲۷٪	۳۵٪	-۱۸	۳۷	مسافر سرای لاله (۲)
متوسط	۰,۰۱۵	۴۴٪	۸۱٪	-۳۱	۲۳,۷	پاساژ مشیری (۵)
زیاد	۰,۰۰۲	۵۳٪	۶۹٪	-۱۳	۱۶,۵۷	مجتمع تجاری امین (۶)
متوسط	۰,۰۱۴	۳۶٪	۷۵٪	-۳۰	۲۴,۴	پاساژ کمپانی (۷)
متوسط	۰,۰۱۳	۳۹٪	۷۵٪	-۲۸	۲۷	پاساژ لاله (۸)
متوسط	۰,۰۱۳	۴۰٪	۷۶٪	-۲۸	۲۷	مجتمع تجاری-اداری (۹)
نسبتا کم	۰,۰۰۹	۲۲٪	۶۴٪	-۲۸	۲۳	پاساژ کنت (۱۰)
نسبتا کم	۰,۰۰۹	۳۸٪	۷۰٪	-۳۰	۳۶	مسافر سرای سیروس (۱۱)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	مجتمع کارگاهی تجاری (۱۲)
متوسط	۰,۰۰۱	۳۴٪	۶۶٪	-۲۳	۳۱	پاساژ شکوری (۱۳)
نسبتا کم	۰,۰۱۴	۴۳٪	۷۸٪	-۲۹	۲۵	ساختمان تجاری-کارگاهی (۱۴)
نسبتا کم	۰,۰۰۱	۲۶٪	۶۶٪	-۲۸	۳۱	سینما کریستال (۱۵)
زیاد	۰,۰۲۸	۵۳٪	۶۹٪	-۱۳,۵	۱۶	پارکینگ طبقاتی لاله (۱۶)
کم	۰,۰۰۴	۱۰٪	۴۸٪	-۲۲	۵۹	مهمانپذیر مرکزی ایران (۱۷)
متوسط	۰,۰۱۳	۴۰٪	۷۵٪	-۲۸	۲۷	پاساژ گل (۱۸)
زیاد	۰,۰۱۱	۵۲٪	۶۹٪	-۲۴	۳۰	خوابگاه دانشجویی (۱۹)
متوسط	۰,۰۰۱	۳۴٪	۶۶٪	-۲۳	۳۱	پاساژ داروگر (۲۰)
متوسط	۰,۰۰۱	۳۴٪	۶۶٪	-۲۳	۳۱	پاساژ چلچله (۲۱)
کم	۰,۰۱۵	۱۹٪	۳۷٪	-۱۲	۴۳	هتل سعدی (۲۲)
متوسط	۰,۰۰۴	۳۹٪	۵۸٪	-۲۹	۶۴	ساختمان کافه پارس (۲۳)
کم	۰,۰۰۵	۱۴٪	۵۵٪	-۲۷	۵۴	کابل فروشی سیدی (۲۴)
کم	۰,۰۰۵	۱۴٪	۵۵٪	-۲۷	۵۴	فروشگاه عسگرزاده (۲۵)
کم	۰,۰۰۵	۱۲٪	۵۵٪	-۲۸	۵۴	الکتریکی محمد پناه (۲۶)
کم	۰,۰۰۴	۱۲٪	۴۷٪	-۲۲	۵۹	اغذیه فروشی اختیاری (۲۷)
نسبتا کم	۰,۰۰۷	۲۸٪	۵۳٪	-۱۷	۳۷	سینما متروپل(رودکی) (۲۸)
نسبتا کم	۰,۰۰۴	۲۳٪	۳۷٪	-۱۰	۴۴	اداری کارگاهی متروکه (۲۹)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۶٪	۷۲٪	-۲۸	۲۸	پاساژ گیدفر (۳۰)
متوسط	۰,۰۱۱	۳۸٪	۶۹٪	-۲۴	۳۰	مجتمع تجاری پیرنیا (۳۱)
متوسط	۰,۰۰۸	۳۶٪	۷۲٪	-۲۸	۴۲	تالار پذیرایی یاس (۳۲)
زیاد	۰,۰۰۹	۵۱٪	۷۶٪	-۴۲	۳۹	ساختمان بی بی هارونیه (۳۳)
نسبتا کم	۰,۰۰۷	۲۵٪	۶۰٪	-۲۵	۴۲	خانه پیرنیا (۳۴)
نسبتا کم	۰,۰۰۵	۲۱٪	۴۸٪	-۲۲	۴۸	موزه سینما ایران (۳۵)
نسبتا کم	۰,۰۰۶	۲۱٪	۵۴٪	-۲۲	۴۴	خانه مسکونی تاریخی (۳۶)
نسبتا کم	۰,۰۰۶	۲۱٪	۵۴٪	-۲۲	۴۴	خانه مسکونی تاریخی (۳۷)
خیلی کم	۰,۰۰۴	۲٪	۵۳٪	-۳۱	۶۶	خانه میرزا نصرالله پیرنیا (۳۸)
نسبتا کم	۰,۰۰۶	۲۱٪	۵۴٪	-۲۲	۴۴	خانه پیرنیا (۳۹)
نسبتا کم	۰,۰۰۶	۲۱٪	۵۴٪	-۲۲	۴۴	خانه میرزا حسن خان مشیرالدوله (۴۰)
متوسط	۰,۰۱۱	۳۹٪	۶۹٪	-۲۴	۳۰	پاساژ وحدت (۴۱)
متوسط	۰,۰۱۳	۴۱٪	۷۵٪	-۲۸	۲۷	کارگاه صنعتی برق شمال (۴۲)
متوسط	۰,۰۰۲	۳۳٪	۶۹٪	-۲۸	۱۷	بازار لوستر تهران (۴۳)
متوسط	۰,۰۰۱	۲۶٪	۶۶٪	-۲۸	۳۱	خانه مسکونی (۴۴)
متوسط	۰,۰۰۵	۲۳٪	۶۳٪	-۲۸	۶۱	خانه مسکونی (۴۵)
متوسط	۰,۰۰۹	۳۳٪	۶۲٪	-۲۱	۳۳	خانه مسکونی (۴۶)
متوسط	۰,۰۰۸	۳۱٪	۵۷٪	-۱۹	۳۵	خانه مسکونی قجری (۴۷)
متوسط	۰,۰۱۴	۴۵٪	۶۹٪	-۱۹	۲۳	خانه مسکونی (۴۸)
متوسط	۰,۰۱۴	۴۵٪	۶۹٪	-۱۹	۲۳	خانه مسکونی (۴۹)
متوسط	۰,۰۱۴	۴۵٪	۶۹٪	-۱۹	۲۳	خانه مسکونی (۵۰)
زیاد	۰,۰۰۳	۶۱٪	۷۵٪	-۱۲	۱۲,۵	پاساژ درفشان (۵۱)
کم	۰,۰۰۸	۱۲٪	۷۵٪	-۴۴	۴۴	پاساژ پارس (۵۲)
زیاد	۰,۰۰۲	۵۲٪	۶۲٪	-۹	۱۵	مرکز تجاری سبحان (۵۳)
متوسط	۰,۰۱۱	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	مرکز تجاری فرهاد (۵۴)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	پاساژ ابراهیمی (۵۵)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	مجتمع تجاری کوشانیپور (۵۶)
زیاد	۰,۰۰۲	۵۲٪	۶۲٪	-۹	۱۵	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۳ (۵۷)
زیاد	۰,۰۰۲	۵۹٪	۶۴٪	-۴	۶	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۲ (۵۸)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	کارگاه کیف سازی (۵۹)
متوسط	۰,۰۱۲	۳۹٪	۷۲٪	-۲۶	۲۸	کارگاه کفش دوزی (۶۰)
متوسط	۰,۰۱۱	۳۹٪	۶۹٪	-۲۴	۳۰	خانه مسکونی (۶۱)

در تحلیل کیفی بناهای خیابان لاله زار نو به منظور اتخاذ تصمیم در زمینه مداخله، همانطور که در جدول دیده می شود عمر مفید تمامی ساختمانها منفی می باشد و این بدین معنی می باشد که از زمان موثر برای مداخله در تمامی این ساختمانها گذشته است. در این جدول به منظور تحلیل کیفی دقیق تر و بر اساس قابلیت بازکاربست همساز کل محدوده، ساختمانهایی که ARP آنها زیر ۲۰ درصد باشد دارای قابلیت بازکاربست همساز کم و بالای ۲۰ درصد تا ۳۰ درصد، نسبتا کم در نظر گرفته شده اند. که تعداد بالایی از بناها را تشکیل می دهند.

سه گروه ساختمان در این خیابان مشخص می شوند، که بر اساس میزان درصد ARP و شرایط هر بنا و عمر مفیدشان در الویت اول، دوم و یا سوم از مداخله قرار می گیرند. لازم به ذکر است که اولویت بندی بناها در این خیابان بر اساس مداخله در سال ۱۳۹۳ صورت گرفته است و در صورتی که در زمان طراحی تغییری ایجاد شود نیاز به محاسبات مجددی برای زمان مورد نظر می باشد. بدین معنی که نمی توان از نتایج تحلیلی سال ۱۳۹۳ در سالهای آتی استفاده کرد.

گروه اول بناهایی هستند که با توجه به دیدگاههای حفاظتی می بایست مورد حفاظت قرار گیرند که جزء بناهای واجد ارزش از سوی سازمان میراث کشور بوده و بعضا ساختمانهای دارای خاطره جمعی می باشند. مشخصات این ساختمانها در جدول زیر آورده شده است. در میان آنها ساختمانهای شماره ۱،۱۷،۲۵،۲۶،۲۷،۳۸،۵۲، در صورت مداخله در سال ۱۳۹۳ دارای پتانسیل بازکاربست همساز کمی هستند و ساختمانهای شماره ۲،۱۱،۱۵، ۲۸،۳۴، ۳۵،۳۶، ۳۷، ۳۹، ۴۰، دارای پتانسیل بازکاربست همساز نسبتا کمی هستند. بنابراین در آنها علاوه بر مداخلات کالبدی و عملکردی ویژه به منظور جذب سرمایه گذاران و بالا بردن میزان مشارکت مردمی می بایست از راهبردها و سیاستهای مختلف اجتماعی و زیست محیطی و سیاسی و ... نیز استفاده کرد. اهمیت این قضیه به این دلیل است که بر اساس نمودار هموگرافیک ترسیم شده اگر خط مماس بر نمودار را در نقطه عمر کنونی هر ساختمان ترسیم کنیم به خطی با شیب منفی بالایی دست می یابیم بیانگر روند طول عمر کالبدی بنا با همین شرایط امروزی خواهد بود که بر اساس آن، در صورت عدم توجه در مدت زمان نه چندان زیادی، ساختمان به یکباره فرو خواهد ریخت و دیگر هیچ مداخله ای کارساز نخواهد بود.

جدول ۳۷: تحلیل ساختمانهای تاریخی - ماخذ: نگارنده

تخمین میزان موفقیت	باقی Lu (مانده)	ARP(1393)	قدمت (طول عمر کالبدی)	ساختمان (شماره)
نسبتا کم	-۱۸	۲۷٪	۵۵ سال	مسافر سرای لاله (۲)
نسبتا کم	-۲۸	۲۶٪	۵۵ سال	سینما کریستال (۱۵)
کم	-۲۷	۱۴٪	۸۲ سال	کابل فروشی سیدی (۲۴)
نسبتا کم	-۱۷	۲۸٪	۵۵ سال	سینما متروپل (رودکی) (۲۸)
خیلی کم	۰,۰۰۴ (-۳۱)	۲٪	۹۸ سال	خانه میرزا نصرالله پیرنیا (۳۸)
نسبتا کم	-۲۲	۲۱٪	۶۷ سال	خانه پیرنیا (۳۹)
نسبتا کم	-۲۲	۲۱٪	۶۷ سال	خانه میرزا حسن خان مشیرالدوله (۴۰)
کم	-۲۸	۱۷٪	۷۶ سال	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۱ (۱)
نسبتا کم	-۳۰	۳۸٪	۶۷ سال	مسافر سرای سیروس (۱۱)
متوسط	-۲۲	۱۰٪	۸۲ سال	مهمانپذیر مرکزی ایران (۱۷)
متوسط	-۲۹	۳۹٪	۹۳ سال	ساختمان کافه پارس
کم	-۲۷	۱۴٪	۸۲ سال	فروشگاه عسگرزاده (۲۵)
کم	-۲۸	۱۲٪	۸۲ سال	الکتریکی محمد پناه (۲۶)
کم	-۲۲	۱۲٪	۸۲ سال	اغذیه فروشی اختیاری (۲۷)
متوسط	-۲۸	۳۶٪	۸۲ سال	تالار پذیرایی یاس (۳۲)
زیاد	۰,۰۰۹ (-۴۲)	۵۱٪	۸۲ سال	ساختمان بی بی هارونیه (۳۳)
نسبتا کم	-۲۵	۲۵٪	۶۷ سال	خانه پیرنیا (۳۴)
نسبتا کم	-۲۲	۲۱٪	۶۷ سال	خانه مسکونی تاریخی (۳۶)
نسبتا کم	-۲۲	۲۱٪	۶۷ سال	خانه مسکونی تاریخی (۳۷)
متوسط	-۱۹	۳۱٪	۱۰۲ سال	خانه مسکونی قجری (۴۷)
کم	-۴۴	۱۲٪	۸۸ سال	پاساژ پارس (۵۲)

دسته دیگر ساختمانهای این نمودار ساختمانهایی هستند که دارای پتانسیل بازکاربست همساز بالایی در سال ۱۳۹۳ می باشند. که متأسفانه از ساختمانهای تاریخی و دارای خاطره جمعی در میان آنها به جز ۱ مورد دیده نمی شود. این دسته از ساختمانها می بایست به عنوان پشتیبانی برای ساختمانهای تاریخی و بناهای دارای ARP پایین، عمل کرده و همزمان با تغییر کاربری و کالبدی گروه اول با تغییرات ضروری سبب کاستن فرسودگی اجتماعی و اقتصادی و زمینه گردند و بتوانند از طریق این سه فرسودگی نیروی محرکه ای جهت بالا بردن پتانسیل

بازکاربست همساز ساختمانهای دارای پتانسیل پایین شوند. نکته قابل تذکر این است که با کاهش این سه نوع فرسودگی که بر روی کل خیابان اثر می گذارند می توان در هر مرحله از اجرای پروژه ها میزان درصد پتانسیل بازکاربست همساز ساختمانهای دیگر را محاسبه نمود و جهت تغییرات صحیح را تعیین کرد. این ساختمانها که دارای پتانسیل بازکاربست همساز بالای ۵۰ درصد می باشند در جدول زیر به تفصیل آمده است. نکته قابل توجه اینجاست، با وجود اینکه این بنا امروز از وضعیت تقریبا بهتری در مقایسه با دیگر ساختمانهای خیابان برخوردارند اما بازهم از عمر مفید آنها گذشته و هم اکنون دچار فرسودگی هستند. و می بایست سریعتر مداخلات مختلف کالبدی و اقتصادی و زیست محیطی در آنها صورت گیرد.

جدول ۳۸: ساختمانهای دارای ARP بالای ۵۰٪- ماخذ: نگارنده

تخمین میزان موفقیت	باقی (Lu) مانده	ARP (۱۳۹۳)	ARP (بیشینه)	ساختمان (شماره)
زیاد	-۱۳	۵۳٪	۶۹٪	مجتمع تجاری امین (۶)
زیاد	-۱۳,۵	۵۳٪	۶۹٪	پارکینگ طبقاتی لاله (۱۶)
زیاد	-۲۴	۵۲٪	۶۹٪	خوابگاه دانشجویی (۱۹)
زیاد	-۱۲	۶۱٪	۷۵٪	پاساژ درفشان (۵۱)
زیاد	-۹	۵۲٪	۶۲٪	مرکز تجاری سبحان (۵۳)
زیاد	-۹	۵۲٪	۶۲٪	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۳ (۵۷)
زیاد	-۴	۵۹٪	۶۴٪	بنیاد فرهنگی البرز شماره ۲ (۵۸)

دسته آخر ساختمانهایی که در روند طراحی شهری خیابان لاله زار می بایست مورد توجه قرار گیرند را نشان می دهد. این دسته ساختمانهایی هستند که بیشینه قابلیت بازکاربست همساز آنها از زمان اتمام عمر مفید شان تا به امروز افول زیادی داشته است. طوری که امروزه جزء ساختمانهای با قابلیت ضعیف و متوسط و حتی کم شناخته می شوند. هرچند بیشتر ساختمانهای این گروه امروزه دارای وضعیت اضطراری نیستند اما به واسطه نرخ فرسودگی

بالای سالانه با سرعت بالایی رو به افول و تخریب حرکت می کنند. در واقع تخریب نا بهنگام و پیش بینی نشده، بسیار زودتر از انتظار برای آنها رخ خواهد داد. بنابراین می بایست در اولویت های بالاتری از توجه و مداخله قرار گیرند. گروه دیگر از این دسته ، ساختمانهایی هستند که فارغ از هر نکته قابل اهمیتی اعم از قدمت و یا خاطره جمعی نرخ فرسودگی بالایی را سالیانه تحمل می کنند، این گروه از ساختمانها نیز درجه اهمیت نسبتا بالایی از مداخله را می طلبند زیرا پتانسیل بازکاربست همساز آنها به زودی به زیر ۵۰ خواهد رسید. جدول زیر به تحلیل ساختمانهای متحمل نرخ بالای فرسودگی می پردازد. و در آخر نقشه شماره ۷۶ این سه دسته را نشان می دهد.

جدول ۳۹: ساختمانهای دارای نرخ فرسودگی بالا-ماخذ: نگارنده

تخمین میزان موفقیت	ARP(بیشینه)	ARP(1393)	Ot(per year)	ساختمان (شماره)
متوسط	۸۱٪	۴۴٪	۰,۰۱۵	پاساژ مشیری (۵)
متوسط	۷۵٪	۳۶٪	۰,۰۱۴	پاساژ کمپانی (۷)
متوسط	۷۵٪	۳۹٪	۰,۰۱۳	پاساژ لاله (۸)
متوسط	۷۶٪	۴۰٪	۰,۰۱۳	مجتمع تجاری- اداری (۹)
متوسط	۴۳٪	۴۳٪	۰,۰۱۴	ساختمان تجاری- کارگاهی (۱۴)
متوسط	۴۰٪	۴۰٪	۰,۰۱۳	پاساژ گل (۱۸)
متوسط	۳۶٪	۳۶٪	۰,۰۱۲	پاساژ گیدفر (۳۰)
متوسط	۳۶٪	۳۶٪	۰,۰۰۸	تالار پذیرایی یاس (۳۲)
متوسط	۴۱٪	۴۱٪	۰,۰۱۳	کارگاه صنعتی برق شمال (۴۲)
کم	۱۲٪	۱۲٪	۰,۰۰۸	پاساژ پارس (۵۲)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۱	مرکز تجاری فرهاد (۵۴)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۲	پاساژ ابراهیمی (۵۵)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۲	مجتمع تجاری کوشانپور (۵۶)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۲	کارگاه کیف سازی (۵۹)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۲	کارگاه کفش دوزی (۶۰)
متوسط	۳۹٪	۳۹٪	۰,۰۱۱	خانه مسکونی (۶۱)

- بناهای واجد هویت ویژه تاریخی
- بناهای دارای ARP بالا
- بناهای با نرخ فرسودگی بالا
- سایر بناها



نقشه ۷۷: دسته بندی بناهای خیابان لاله زار بر اساس اولویت مداخله

ماخذ: نگارنده

فصل پنجم

منابع کارکن پرونده

طراحی

در این فصل به کمک شناختی که از مراحل قبل و در مرحله شناخت و تحلیل فرسودگی بدست آمد می توان نوع مداخلات و اولویت مداخله و سیاستهای مربوط به آنها را تعیین نمود. بدین منظور در ادامه میزان فرسودگی هر بنا ذکر شده و بر اساس میزان بیشینه و کمینه انواع فرسودگی الویت های مداخله شناسایی گردید. علاوه بر آن با شناختی که از برداشتهای میدانی محدوده بدست آمد می توان نوع این مداخله ها را تعیین نمود. جداول شماره ۴۹ تا ۱۰۹ بدین منظور نگاشته شده اند

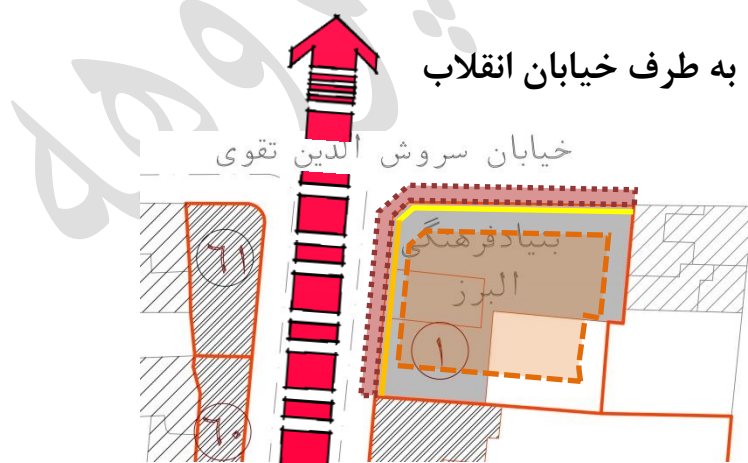
جدول ۴۰: شاخه های صنایع خلاق - ماخذ: نگارنده

صنایع خلاق																	
هنرها														علوم			
هنرهای کاربردی (AA)						هنرهای تزیینی (DA)				هنرهای نمایش (PA)				سایر علوم (SI)		علوم ادبی (LS)	
طراحی معماری	طراحی صنعتی	طراحی گرافیک	طراحی مد	طراحی تبلیغاتی	صنایع دستی	نقاشی	عکاسی	مجسمه سازی	خوشنویسی	موسیقی	فیلم و فرآورده های تصویری	تئاتر	نمایش سنتی ملل و اقوام	شعر	نثر و داستان	زبان شناسی	علوم بارانه ای
AD	ID	GD	FD	A	HC	P	PH	SC	CA	M	F	T	CP	PO	ST	LI	C

جدول ۴۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۱

SI	کاربری جدید	بنیاد فرهنگی البرز ۱	ساختمان شماره ۱
	تغییرات : به کارگیری مصالح با دوام برای اصلاح نما	میان ن:	فرسودگی کالبدی ۷,۱۴٪
	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با خیابان انقلاب و خرده فروشی های جاذب جمعیت		فرسودگی اقتصادی ۵,۷۱٪
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان		فرسودگی زمینه ۵,۷۱٪
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان		فرسودگی اجتماعی ۸,۳٪
	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه شمال و غرب، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی		فرسودگی کیفی ۱۱,۲۵٪
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی		فرسودگی عملکردی ۲,۸۵٪
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، به کارگیری سایه بانهای متناسب در جبهه غربی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		فرسودگی فنی ۷,۱۴٪

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول(ساختمانهای دارای قدمت تاریخی)- اولویت اول مداخله

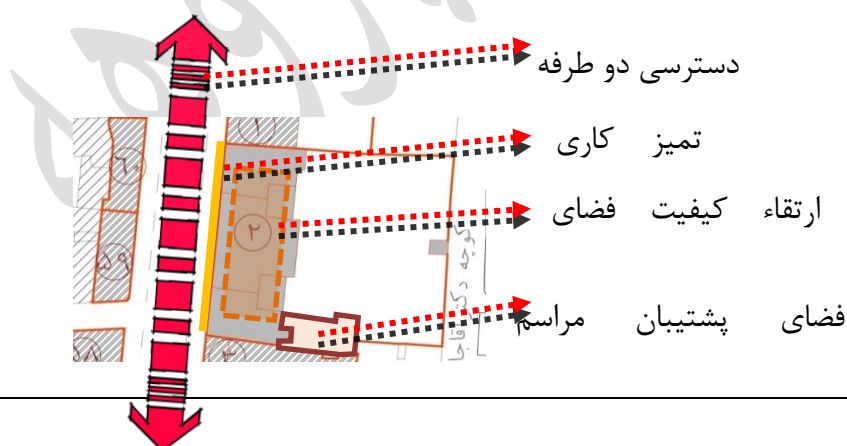


جدول ۴۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۲

ساختمان شماره ۲	هتل لاله	کاربری جدید	هتل
فرسودگی کالبدی	۸,۵۷٪	تغییر و الحاق: مرمت لایه روکار نما توسط گروههای متخصص مرمت ابنیه واجد ارزش تاریخی، تخریب و بازسازی بنای واقع در حیاط شرقی ساختمان جهت نگهداری و فضای پشتیبان مراسم مختلف	
فرسودگی اقتصادی	۷,۱۴٪	برقراری دسترسی برای وسایل نقلیه حامل مسافری، فروشگاههای کتب تاریخی معماری و آثار معماری گذشته،	
فرسودگی زمینه	۸,۵۷٪	ارائه ضوابطی جهت مراقبت و نگهداری از ساختمانهای دارای هویت میراثی و معماری، ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده	
فرسودگی اجتماعی	۸,۳٪	برگزاری همایشها و نشستهای معرفی ایده ها معماری و معماران بنام گذشته و نمایش آثار معماری و هنری، حذف دیوارچه های قابل رویت میان تراسها	
فرسودگی کیفی	۵٪	تمیز کردن نما، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان	
فرسودگی عملکردی	۰	-	
فرسودگی فنی	۸,۵۷٪	ایجاد مرکزی در خیابان جهت مراقبت و نگهداری از ساختمانهای تاریخی دارای هویت	

مداخلات:

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای خاطره جمعی) - اولویت فوری مداخله



جدول ۴۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۵

A	کاربری جدید	پاساژ مشیری	ساختمان شماره ۵
	اجرای نمای متناسب با شخصیت خیابان و به کارگیری مواد و مصالح با دوام، استفاده از نماد تجاری یکدست با ساختمانهای مجاور	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
	استفاده از کاربری جاذب جمعیت و پشتیبان کاربری فرهنگی ساختمان واجد قابلیت بالای بازکاربست همساز مجتمع امین، تسهیل دسترسی سواره مناسب به خیابان	۸,۵۲٪	فرسودگی اقتصادی
	تقویت ساختمانهای دارای کاربری های متناسب با کاربری مجتمع تجاری مشیری، طراحی نمای کاذبی جهت همسطح کردن نماهای دو کاربری همسان مجاور	۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای زائد و نا متناسب مخرب منظر خیابان، به کارگیری طرحهای دارای مقیاس انسانی برای نما، طراحی فضای شهری متناسب با تبلیغات و طراحی در مقابل مجتمع جهت هنر عامه	۱۳,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، عایق جداره های داخلی طبقه دوم مجتمع در مقابل فضای باز مجاور	۱۳,۷۵	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، ارتقاء کیفیت فضای همگانی طبقه همکف	۱۰	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن تمهیدات مدیریتی ساختمان جهت پیگیری تعمیرات و مراقبت و نگهداری، ایجاد نوگیرهایی سقفی جهت کاهش استفاده از انرژی الکتریکی و ایجاد تهویه طبیعی همزمان، استفاده از سایه بانهای متناسب در جبهه غربی مجتمع.	۱۵,۷۱٪	فرسودگی فنی
<p>فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - استفاده از ساختمانهای پشتیبان: ساختمان امین</p>			
			

جدول ۴۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۶

ساختمان شماره ۶	دفتر روزنامه امین	کاربری جدید	A
فرسودگی کالبدی	۸,۵۷٪	تعویض مواد و مصالح فرسوده در فضاهای داخلی و تعمیر اجزای غیر قابل تعویض	
فرسودگی اقتصادی	۸,۵۷٪	گسترش دامنه عمل کاربری به کل روزنامه های کشور، ارتقاء دسترسی سواره به ساختمان	
فرسودگی زمینه	۶,۶٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده	
فرسودگی اجتماعی	۱۰٪	طراحی نمایی متناسب با منظر خیابان و دارای مدولهایی با مقیاس انسانی	
فرسودگی کیفی	۱۰٪	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، ارتقاء کیفیت تهویه و نور گیری فضاهای داخلی از طریق تعبیه نورگیری سقفی و یا حیاط داخلی	
فرسودگی عملکردی	۱۲,۸۵٪	ارتقاء کیفیت فضای اصلی میانی به کمک از میان برداشتن برخی اجزای داخلی قابل تخریب	
فرسودگی فنی	۱۰٪	در نظر گرفتن ضوابطی جهت مدیریت فنی ساختمان و و تسهیل نگهداری	

فاز طراحی: فرار گیری در دسته دوم (ساختمانهای دارای قابلیت بازکار بست همساز بالا)



جدول ۴۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۷

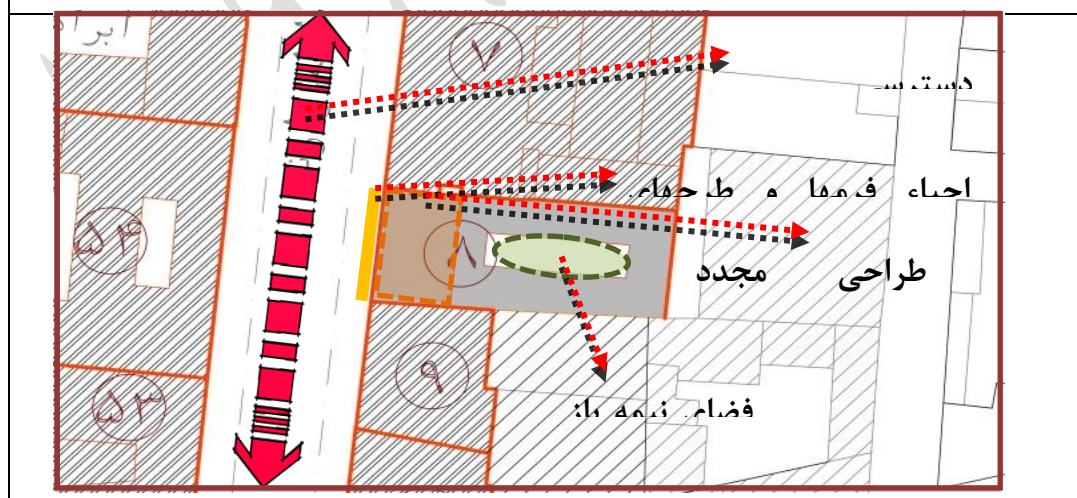
SI	کاربری جدید	مجموعه کتاب کمپانی	ساختمان شماره ۷
	تغییر: حذف و جداسازی مواد و مصالح نامناسب و زائد از نما، به کارگیری پنجره هایی مطلوب و دارای کیفیت زیبایی شناختی و کاربردی بالا، ایجاد یکپارچگی در فضاهای داخلی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی کالبدی
	تسهیل آمد و شد سواره به سایت	۱۱,۴۲٪	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، برگزاری جلسات مزایده قیمت به منظور جذب مشارکت مردمی جهت بازپیرایی	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	اصلاح نمای متضاد با منظر خیابان، طراحی و اجرای نمایی درخور منظر تاریخی خیابان	۱۰٪	فرسودگی اجتماعی (حس مکان)
	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان	۱۳,۷۵٪	فرسودگی کیفی (استانداردهای قانونی)
	تاکید بر مدول بندی موجود ساختمان در اجرای نما و فضاهای داخلی، تعمیر و اصلاح تاسیسات سرمایشی و گرمایشی، استفاده از سایه بانهای متناسب جهت کاهش ایجاد خیرگی نور بعد از ظهر	۱۰٪	فرسودگی عملکردی (تناسب عملکردی)
	به کارگیری عایق حرارتی در جبهه غربی ساختمان، استفاده از پنجره های دو جداره در نما	۱۵,۷۱٪	فرسودگی فنی (مصرف انرژی)
<p>فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - اولویت درجه ۲ مداخله</p>			

جدول ۴۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۸

SI	کاربری جدید	کتابخانه لاله	ساختمان شماره ۸
	استفاده از مواد و مصالح با کیفیت و مناسب به منظور به کارگیری در فضای داخلی کتابخانه، طراحی فضای نیمه عمومی داخلی مناسب برای استراحت	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	اعطای تسهیلات بانکی به منظور تسهیل سازی اجرایی طرح، از میان برداشتن موانع مالی از سوی شهرداری منطقه از میان برداشتن موانع اجرایی طرح بازکار بست همساز از سوی سازمانها و نهادهای ذی ربط	۸,۵۷٪	فرسودگی اقتصادی
	احیاء فرمها و طرحهای در و پنجره و نرده در نما جهت حفظ منظر تاریخی خیابان، در نظر گرفتن فضاهای نیمه عمومی در طبقه همکف و سرریز فعالیتی به بیرون	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، استفاده از سایه بانهایی جهت مناسب سازی فضا برای مطالعه، عایق صوتی در جبهه غربی	۸,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	طراحی و مناسب سازی فضاهای داخلی جهت کتابخانه، طراحی فضای میانی مناسب کتابخانه جهت تقسیم فضایی، اصلاح تاسیسات الکتریکی و مکانیکی	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	استفاده از عایق حرارتی در جبهه غربی، امکان دسترسی نور و هوای تازه از طریق فضای روباز میانی، در نظر گرفتن واحد مدیریت فنی در ساختمان	۱۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
		۱۵,۷۱٪	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - اولویت درجه ۲ مداخله



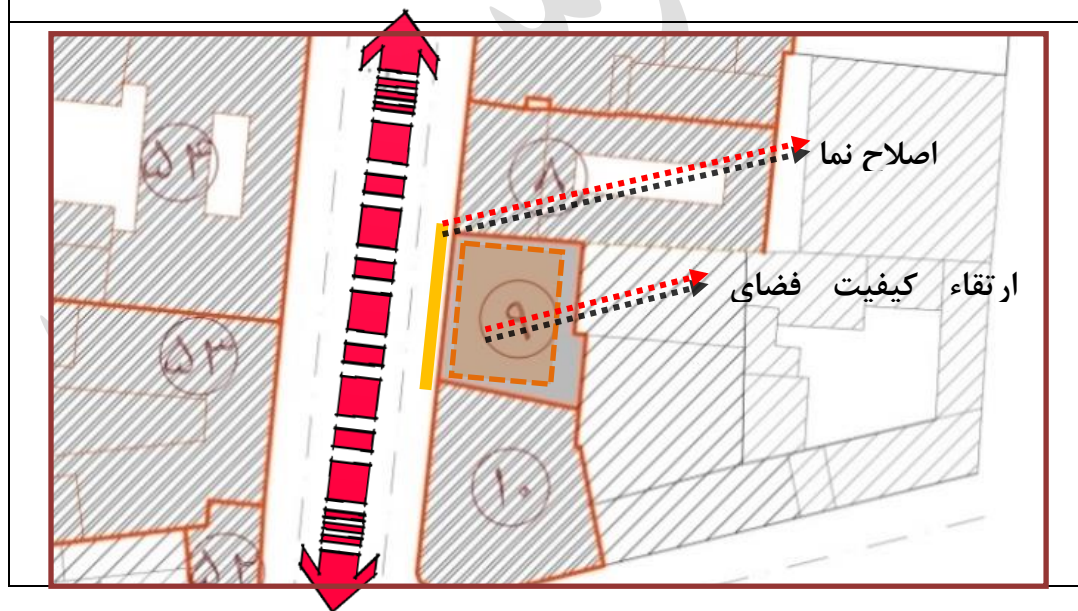
جدول ۴۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۹

PA	کاربری جدید	ساختمان شماره ۹	
		۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	برقراری امکان دسترسی سواره به سایت، در نظر گرفتن واحد فروش کلی و جزئی و انتقال به نقاط مختلف کشور، در نظر گرفتن تسهیلات مالی به منظور استفاده و جذب دانشجویان	۷,۱۴٪	فرسودگی اقتصادی
-		۱۱,۴۲٪	فرسودگی زمینه
	برگزاری نمایشگاههای مختلف جهت معرفی مجلات جدید	۱۱,۶٪	فرسودگی اجتماعی
	حذف المانهای زائد از نما، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان	۱۵٪	فرسودگی کیفی
	عایق صوتی جبهه جنوبی، اصلاح تاسیسات گرمایشی و سرمایشی	۸,۵۷٪	فرسودگی عملکردی
	عایق حرارتی جبهه غربی، در نظر گرفتن سایه بانهایی در جبهه غربی	۱۲,۸۵٪	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - اولویت درجه ۲

مداخله

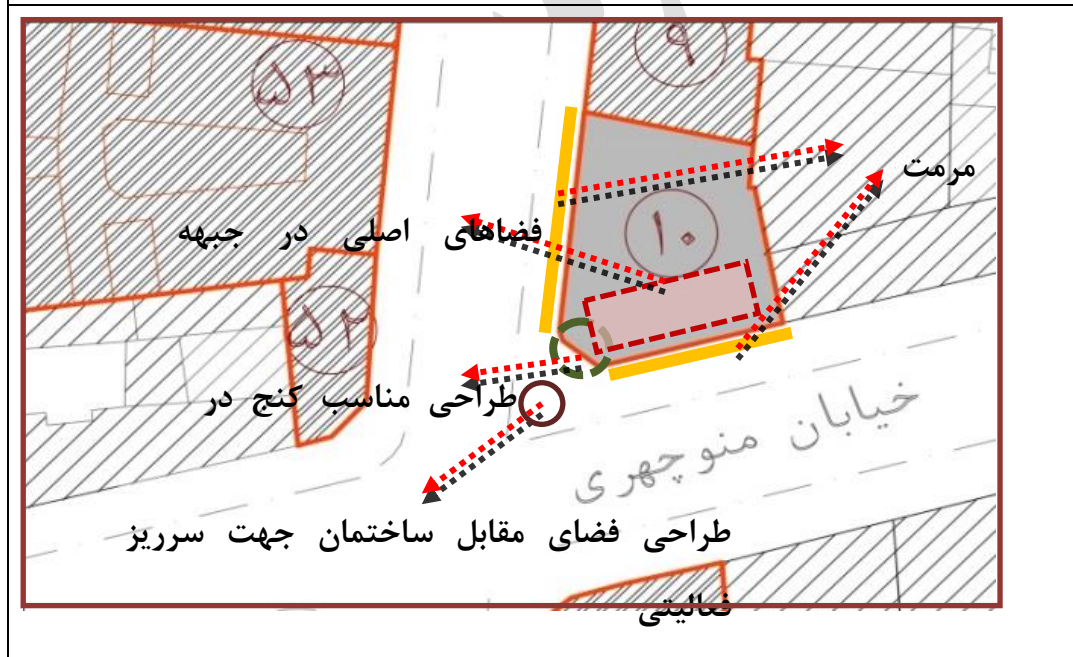


جدول ۴۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۰

SI	کاربری جدید	مجموع کنت	ساختمان شماره ۱۰
	تاکید بر کنج در مرمت نما و در نظر گرفتن نورپردازی ویژه کنج در نمای تقاطع خیابان	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
	استفاده از المانهایی در نما با توجه به شخصیت خیابان به منظور بالا بردن دید به ساختمان	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	-	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن فضای عمومی در مقابل ساختمان و کاربری های تفریحی در مقابل آن	۱۰٪	فرسودگی اجتماعی
	حذف المانهای زائد از نما، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای افسار ناتوان و کم توان	۱۱,۲۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن فضای میانی و اصلی در جبهه جنوبی بنا، تاکید بر مدول بندی های تاریخی بنا در فضاهای داخلی	۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن مرکز مدیریت فنی برای مراقبت و نگهداری از ساختمان، عایق حرارتی جبهه غربی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی فنی

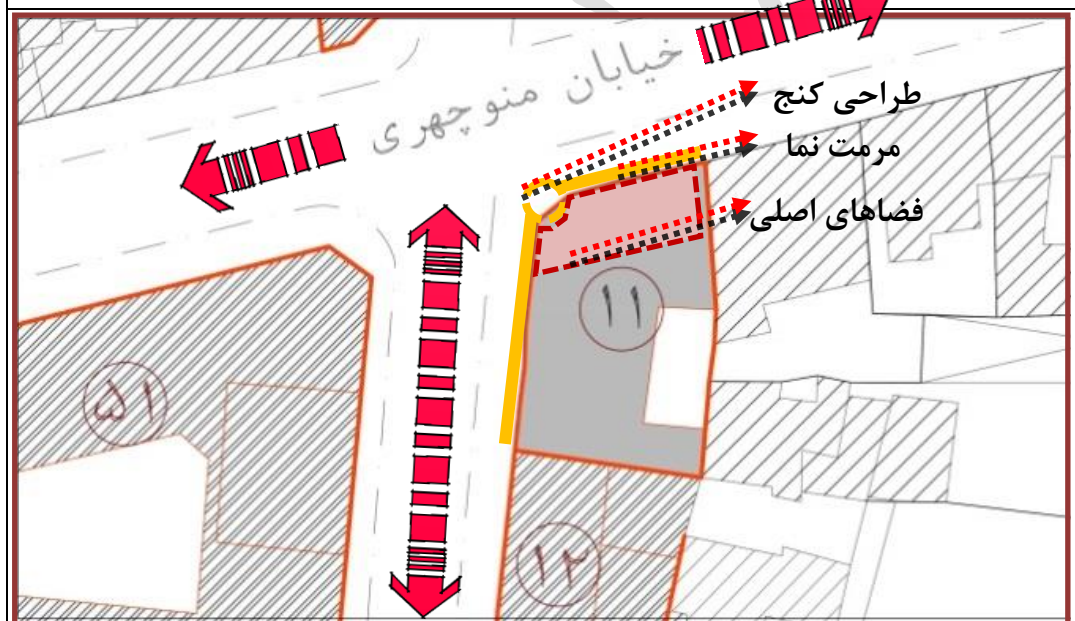
مداخلات:

فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - اولویت درجه ۲ مداخله



جدول ۴۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۱

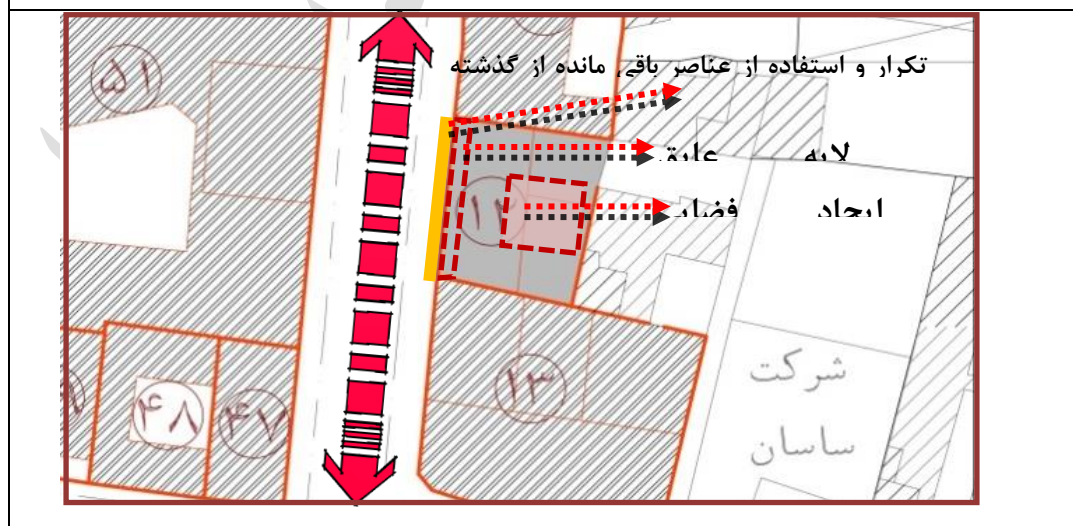
ساختمان شماره ۱۱	مسافر سرای سیروس	کاربری جدید	هتل
فرسودگی کالبدی	۱۰٪	استفاده از مصالح مرغوب برای جداره ها و نما، به کارگیری پنجره های طرح چوب با کیفیت بالا، در نظر گرفتن نورپردازی ویژه کنج در نمای تقاطع خیابان	
فرسودگی اقتصادی	۵,۷۱٪	ایجاد دسترسی سواره به مهمانسرا از هر دو خیابان	
فرسودگی زمینه	۱۰٪	-	
فرسودگی اجتماعی	۸,۳٪	استفاده مجدد از نام قدیمی ساختمان به عنوان میراث فرهنگی ناپیدا	
فرسودگی کیفی	۱۲,۵٪	در نظر گرفتن تابلو هایی متناسب و دارای ابعاد یکدست جهت به کارگیری در سردر مغازه ها	
فرسودگی عملکردی	۱۰٪	استفاده از فضاهای شمالی ساختمان به منظور فضاهای اصلی	
فرسودگی فنی	۱۰٪	اصلاح تاسیسات الکتریکی و مکانیکی ، عایق حرارتی جبهه غربی	
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله			



جدول ۵۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۲

CA	کاربری جدید	مرکز نگارگری لاله زار	ساختمان شماره ۱۲
	تغییر: حذف المانهای زائد از نما، تکرار و استفاده از عناصر باقی مانده از گذشته در نما مانند نرده، به کارگیری مواد و مصالح جدید با فرم و رنگ تاریخی موجود در نما	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
	برقراری دسترسی سواره از هر دو محور اصلی انقلاب و شهید تقوی به سایت، برگزاری جلسات نشست و کارگاه به کمک نقاشان معروف	۸,۵۷٪	فرسودگی اقتصادی
	وضع قوانین و ضوابطی جهت مراقبت های دوره ای از بناهای موجود در خیابان	۱۱,۴۲٪	فرسودگی زمینه
	اعلام فراخوان جهت برگزاری نمایشگاههای نقاشی در خیابان در مناسبتها و روزهای تعطیل.	۱۰٪	فرسودگی اجتماعی
	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	ایجاد فضایی میانی جهت برقراری ارتباط با فضا های دیگر ساختمان، تعریض راهروهای ارتباطی جهت امکان برگزاری نمایشگاه، ایجاد فضاهای جدید به کمک تغییرات در دیوارهای داخلی.	۱۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
	ایجاد نورگیرهای سقفی جهت تهویه طبیعی، اصلاح سیستم تاسیسات مکانیکی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی فنی

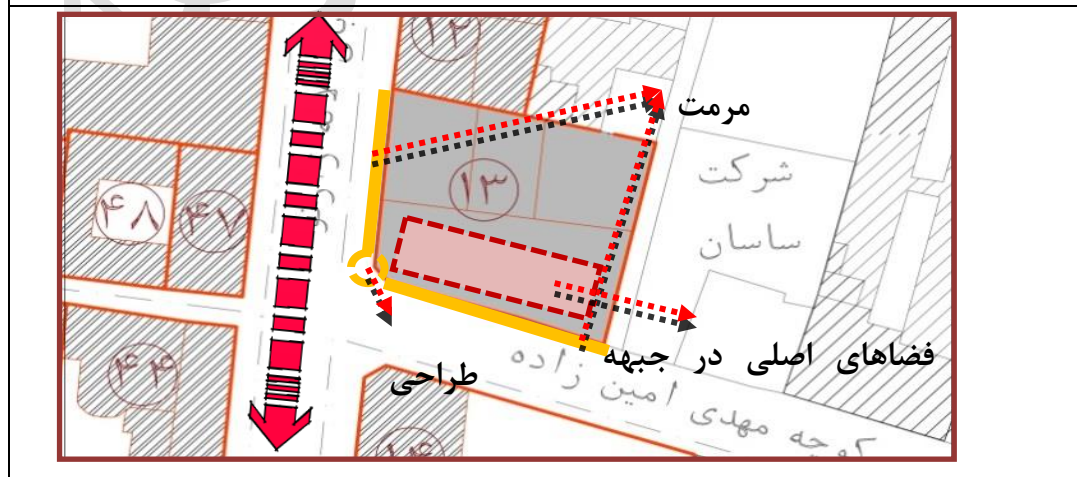
فاز طراحی: فرار گیری در دسته چهارم - بناهای دارای قابلیت متوسط بازکار بست همساز



جدول ۵۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۳

HC	کاربری جدید	پاساژ شکوری	ساختمان شماره ۱۳
	تغییر والحاق : طراحی مناسب نما در کنج در تقاطع خیابان لاله زار و کوچه فرعی امین زاده، حذف مواد و مصالح زائد نما و جایگزین کردن مصالح مناسب نما	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	ایجاد تمهیداتی در جداره مغازه ها جهت نمایش محصولات، استفاده از رنگهای شاخص در طراحی تابلو ها جهت بالا بردن توجه، برقراری دسترسی سواره راحت و امن به سایت جهت جابه جایی محصولات، طراحی و ایجاد نشان تجاری جدید برای محصولات	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	برگزاری جلسات توجیهی سرمایه گذاران جهت جلب مشارکت مردمی، استفاده از نورپردازی مناسب جهت برقراری امنیت در کوچه امین زاده	۱۱,۴۲٪	فرسودگی زمینه
	استفاده از المانهای یادمان جهت طراحی مجدد هر دو نمای غربی و جنوبی، استفاده از نام اصلی بنا جهت تاکید بر ابعاد ناپیدا میراث تاریخی	۱۰٪	فرسودگی اجتماعی
	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، ایجاد تسهیلاتی جهت امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن فضای میانی با کاربرد محل چیدمان محصولات جدید هر سال، به کارگیری مجدد بالکن های جبهه جنوبی، قرار دادن فضاهای اصلی کارگاه در جبهه جنوبی	۷,۱۴٪	فرسودگی عملکردی
	استفاده بهینه و حداکثر از نور روز در جبهه جنوبی، به کارگیری عایق حرارتی در جداره غربی بنا	۵,۷۱٪	فرسودگی فنی

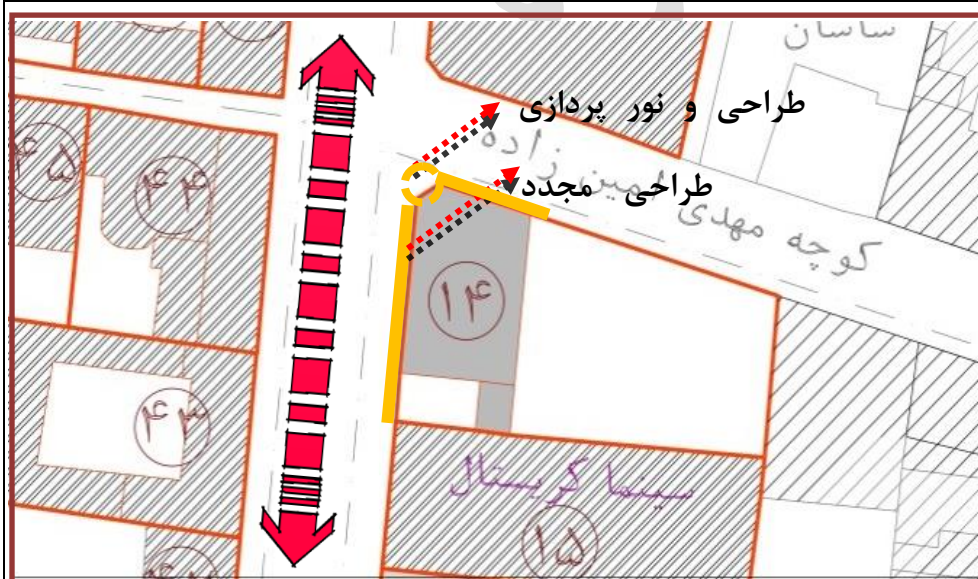
فاز طراحی: قرار گیری در دسته چهارم - بناهای دارای قابلیت متوسط بازکاربست همساز



جدول ۵۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۴

F	کاربری جدید	ساختمان کریستال	ساختمان شماره ۱۴
	تغییر: طراحی نمایی هماهنگ با خیابان و در تناسب با المانهای اصلی سینما کریستال، طراحی کنج مناسب در محل تلاقی نمای شمالی و غربی	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	استفاده از کاربری وابسته به کاربری جاذب جمعیت مانند سینما، برقراری دسترسی سواره مناسب به سایت	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	امکان ایجاد دسترسی سواره از کوچه امین زاده، استفاده از گیاهان و درختهای مناسب جهت ایجاد سایه در تقاطع خیابان لاله زار و کوچه امین زاده	۱۴,۲۸٪	فرسودگی زمینه
	کمک گرفتن از نامهای دارای خاطره جمعی برای ساختمان	۱۳,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	استفاده از نورپردازی های مناسب جهت بالا بردن امنیت محیط اطراف ساختمان، طراحی مجدد فضاهای داخلی	۱۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن فضایی در طبقه همکف برای برقراری تعاملات اجتماعی	۱۴,۲۸٪	فرسودگی عملکردی
	عایق حرارتی جبهه غربی، به کارگیری سایه بانها در غرب	۱۱,۴۲٪	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم (ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) - استفاده از ساختمانهای پشتیبان: سینما کریستال

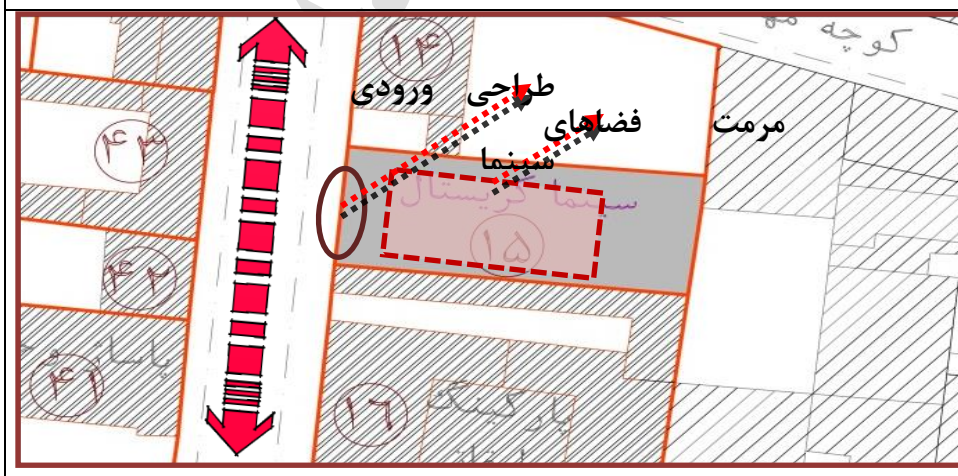


جدول ۵۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۵

F	کاربری جدید	سینما کریستال	ساختمان شماره ۱۵
	تغییر: تعویض تجهیزات داخلی سینما، مرمت نما جبهه غربی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی کالبدی
	امکان دسترسی مناسب سواره و اختصاص پارکینگ در روزهای خاص برای سینما، کمک گرفتن از تبلیغات جهت بازگشایی مجدد سینما و ...	۱۰٪	فرسودگی اقتصادی
	اکران فیلم به صورت شبانه روزی به منظور کمک به امنیت شب خیابان	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن امکاناتی برای تجهیز سینما به عنوان یک کاربری شبانه روزی جهت ایجاد حیات شبانه در خیابان	۱,۶٪	فرسودگی اجتماعی
	در نظر گرفتن تجهیزات ضروری برای اطفاء حریق و تهویه مناسب فضای داخلی، استفاده از عایق صوتی مناسب برای جداره های سینما، در نظر گرفتن تسهیلاتی برای افراد کم توان و ناتوان	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن پیش فضاهای متناسب برای ورودی سینما، در نظر گرفتن خرده فروشی هایی برای فروش مواد غذایی جهت کارکردن با سینما، طراحی مجدد فضای ارتباطی داخل و خارج سینما	۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن سیستم مدیریت مجزا جهت بررسی سریع و به موقع فرسودگی های کالبدی و فنی در ساختمان	۱۱,۴۲٪	فرسودگی فنی

مداخلات:

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای خاطره جمعی) - اولویت فوری مداخله

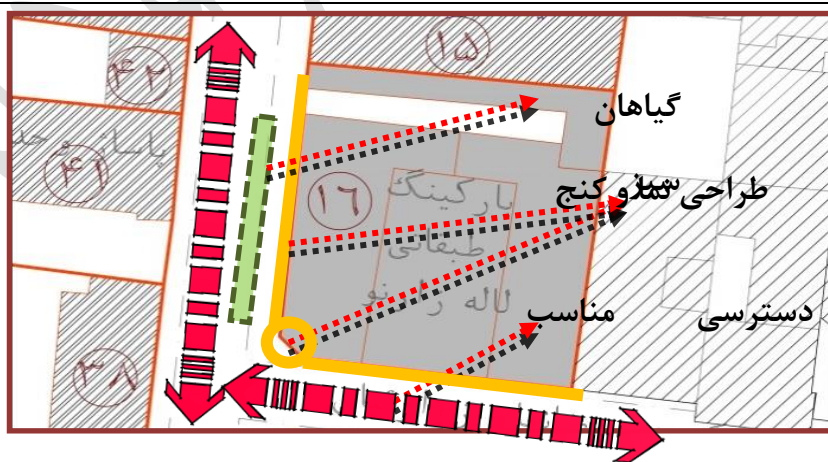


جدول ۵۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۶

پارکینگ-HC	کاربری جدید	پارکینگ طبقاتی لاله	ساختمان شماره ۱۶
	اصلاح نما به کمک مواد و مصالح با کیفیت، استفاده از تابلو تبلیغاتی با مصالح متناسب با شخصیت خیابان و نورپردازی های ساده و مناسب	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	اجاره دادن پارکینگ به هنرمندان و صنعتگران برای فروش و نمایش محصولات، برقراری دسترسی به پارکینگ از کوچه زوارثیان	۷,۱۴٪	فرسودگی اقتصادی
	استفاده از گل ها و گیاهان در فضای مقابل پارکینگ به منظور تلطیف هوای خیابان	۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	استفاده از گیاهان در طبقات مختلف و در نمای ساختمان به منظور ارتقاء منظر شهری، استفاده از مدولهایی در نما به منظور ایجاد مقیاس انسانی	۲۰٪	فرسودگی اجتماعی
	در نظر گرفتن تجهیزات ضروری برای اطفاء حریق و تهویه مناسب فضای داخلی، استفاده از عایق صوتی مناسب برای جداره غربی و جنوبی پارکینگ، در نظر گرفتن تسهیلاتی برای افراد کم توان و ناتوان	۲۰٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح شیب رمپ های داخلی پارکینگ جهت سهولت استفاده، استفاده از نور روز و تهویه طبیعی جهت بالا بردن کیفیت ساختمان	۱۱,۴۲٪	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن دفتر حفاظت فنی از بنا به منظور مداخله به موقع در مواقع ضروری	۵,۷۱٪	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته دوم (ساختمانهای دارای قابلیت بازکار بست همساز بالا) - پشتیبانی برای باقی کاربری های خیابان



جدول ۵۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۷

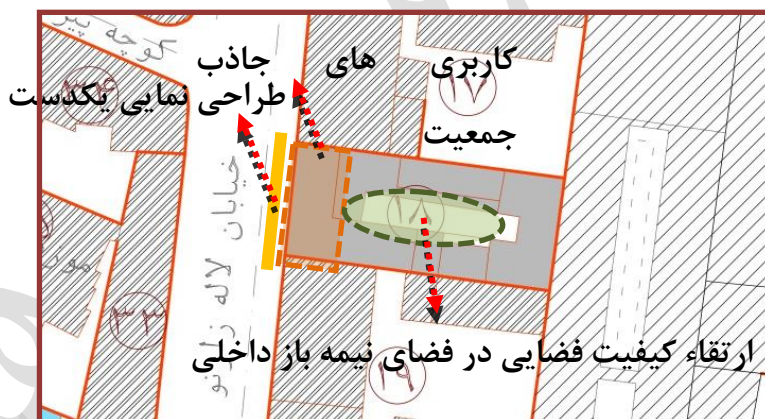
ساختمان شماره ۱۷	مهمانپذیر مرکزی ایران	کاربری جدید	هتل
فرسودگی کالبدی	۵,۷۱٪	-	-
فرسودگی اقتصادی	۵,۷۱٪	امکان ایجاد دسترسی های سواره راحت به هتل جهت جابه جایی مسافران، تجهیز هتل به امکاناتی جهت جذب توریسم	-
فرسودگی زمینه	۸,۵۷٪	استفاده از گیاهان در مقابل هتل به منظور کاهش اثرات زیست محیطی ناشی از پارکینگ	-
فرسودگی اجتماعی	۱,۶٪	-	-
فرسودگی کیفی	۸,۷۵٪	استفاده از لایه های عایق صوتی در جبهه غربی (محل قرار گیری اتاقها)، در نظر گرفتن تجهیزات ضروری برای اطفاء حریق، در نظر گرفتن تسهیلاتی برای کمک به افراد کم توان و ناتوان جهت استفاده از هتل	-
فرسودگی عملکردی	۲,۸۵٪	استفاده از سایه بانهای متناسب در نما برای کاهش اثر نور غرب	-
فرسودگی فنی	۵,۷۱٪	در نظر گرفتن تمهیداتی جهت محافظت و مراقبت مداوم از ساختمان	-

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



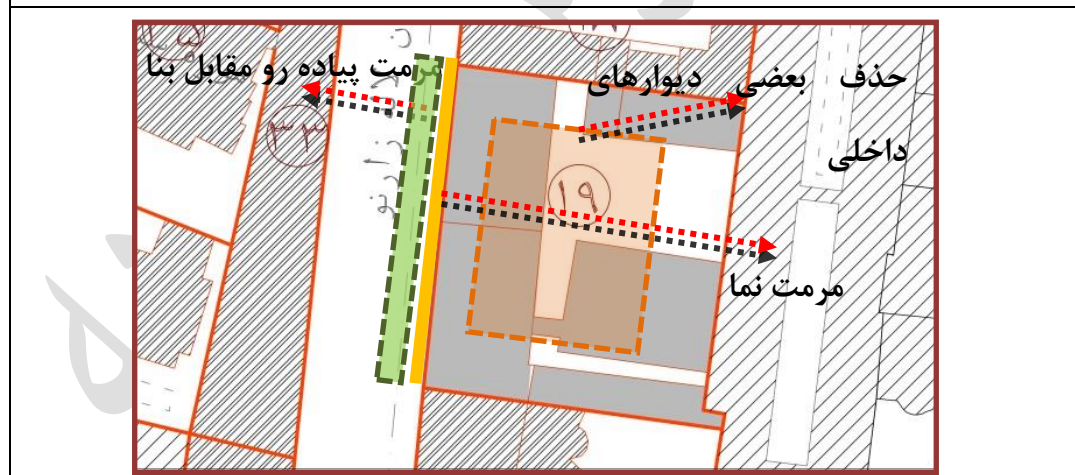
جدول ۵۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۸

AA	کاربری جدید	پاساژ گل	ساختمان شماره ۱۸
	حذف المانهای زائد از نما، یکدست کردن پنجره ها از نظر جنس مواد و مصالح و فرم	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	استفاده از کاربری هایی مانند کافه و رستوران به منظور جذب جمعیت	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	-	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن فضاهایی برای نشستن و بحث و گفتمانهای علمی	۱۱,۶٪	فرسودگی اجتماعی
	استفاده از نور روز در فضاهای اصلی مطالعه، تهویه طبیعی از فضای میانی	۱۳,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن فضای میانی مناسب به منظور فضایی جمعی، در نظر گرفتن راهروهایی در فضای نیمه باز میانی با ابعاد مناسب، تعریض پله ارتباطی واصل طبقات	۱۴,۲۸٪	فرسودگی عملکردی
	نورگیری از حیاط مرکزی به منظور صرفه جویی در انرژی الکتریکی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی فنی
<p>فاز طراحی: قرار گیری در دسته سوم(ساختمانهای متحمل نرخ فرسودگی بالا) – اولویت دوم مداخله</p>			



جدول ۵۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۱۹

AD	کاربری جدید	خوابگاه دانشجویی	ساختمان شماره ۱۹
	اعمال تغییرات کالبدی در جداره های داخلی به منظور ایجاد فضاهایی متناسب تر با نیازهای روز	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	اختصاص خرده فروشی هایی در طبقه همکف به منظور کار کردن با بنای اصلی	۸,۵۷٪	فرسودگی اقتصادی
	-	۸,۵۷٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن امکاناتی برای تسهیل استفاده از امکانات رفاهی کاربری های مجاور و کمک به حیات شبانه خیابان	۱۰٪	فرسودگی اجتماعی
	استفاده از لایه های عایق صوتی در جبهه غربی (محل قرار گیری فضاهای اصلی)، در نظر گرفتن تجهیزات ضروری برای اطفاء حریق، عایق صوتی جداره غربی	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن تهویه طبیعی برای فضاها، اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، نورپردازی مناسب فضای مقابل بنا به منظور برقراری امنیت، کف سازی مناسب پیاده رو	۵,۷۱٪	فرسودگی عملکردی
	عایق حرارتی جداره غربی و شرقی، مدیریت حفاظتی از ساختمان	۱۰٪	فرسودگی فنی
<p>فاز طراحی: قرار گیری در دسته دوم (ساختمانهای دارای قابلیت بازکار بست همساز بالا) - پشتیبانی برای باقی کاربری های خیابان</p>			

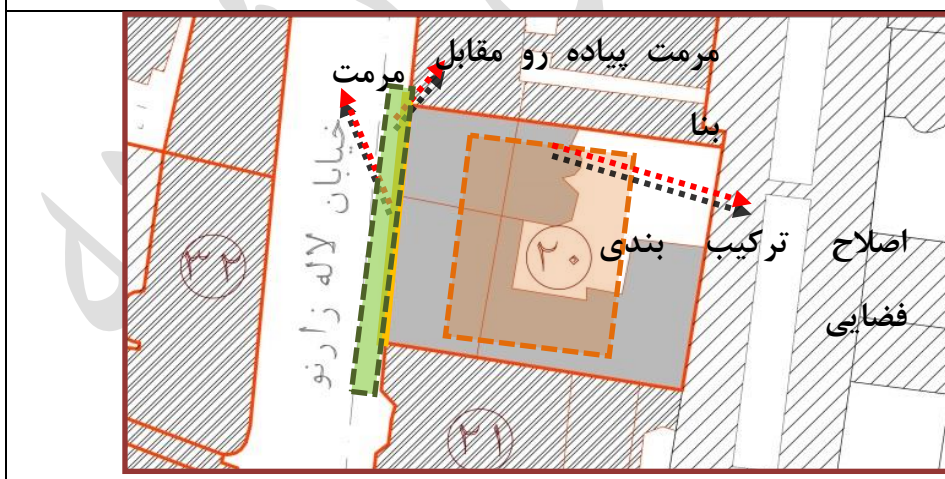


جدول ۵۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۰

FD	کاربری جدید	پاساژ داروگر	ساختمان شماره ۲۰
	یکدست کردن مصالح نما در طبقه همکف و اول، در نظر گرفتن ویتترین هایی متناسب با نما جهت نمایش لباسها	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	دعوت از محصولات دارای نشان تجاری در فروشگاه جهت ایجاد شعبه	۸,۵۷٪	فرسودگی اقتصادی
	استفاده از طرحهایی متناسب با زمینه درنما، نمایی متناسب با پاساژ چلچله جهت نمایش هماهنگی در کاربری ها	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	به کارگیری هنر عامه جهت معرفی محصولات سنتی در خیابان	۱۵٪	فرسودگی اجتماعی
	در نظر گرفتن تجهیزات ضروری برای اطفاء حریق و تهویه مناسب فضای داخلی، در نظر گرفتن تسهیلاتی برای افراد کم توان و ناتوان	۱۱,۲۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن فضاهایی برای نمایش لباس، طراحی های ثاخلی متناسب با کاربری، استفاده از فضای مرکزی به عنوان فضای ارتباطی	۱۰٪	فرسودگی عملکردی
	استفاده از سایه بانها در جبهه غربی، در نظر گرفتن بازشو هایی به سمت حیاط مرکزی جهت تهویه طبیعی و بهره گیری از نور روز	۸,۵۷٪	فرسودگی فنی

مداخلات:

فاز طراحی: قرار گیری در دسته چهارم – بناهای دارای قابلیت متوسط باز کار بست همساز



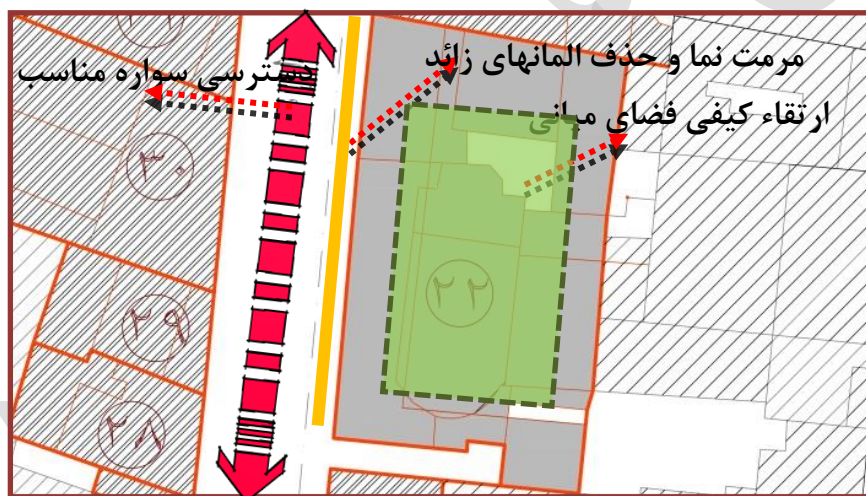
جدول ۵۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۱

FD	کاربری	پاساژ چلچله	ساختمان شماره ۲۱
	مرمت نما به کمک مصالح با دوام امروزی با رنگ و ظاهر قدیمی	۱۱,۴۲٪	فرسودگی کالبدی
	-	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	هماهنگی نما با نماهای مجاور	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	-	۸,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	ارتقاء کیفیت فضای میانی و روباز جهت پذیرش اتفاقات جمعی	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن اتاقهای بزرگ و دارای تهویه مناسب جهت خیاطان	۷,۱۴٪	فرسودگی عملکردی
	عایق حرارتی جبهه غربی و امکان استفاده از نور مناسب روز و تهویه طبیعی در اتاقهای کارگاه به کمک فضای میانی	۱۰٪	فرسودگی فنی
فاز طراحی: قرار گیری در دسته چهارم - بناهای دارای قابلیت متوسط باز کار بست همساز			



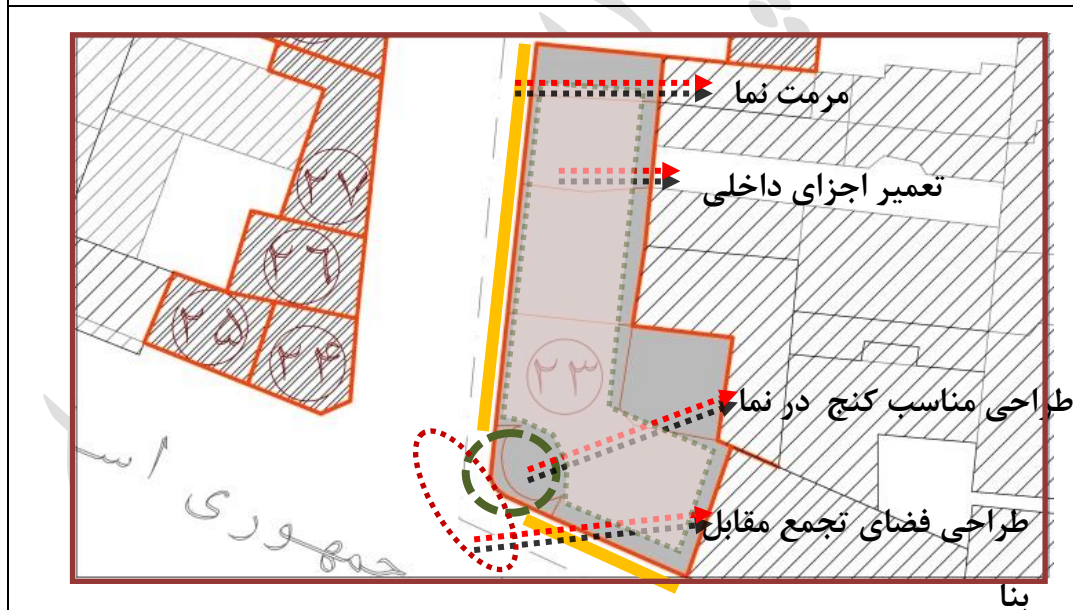
جدول ۶۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۲

ID	کاربری	ساختمان شماره ۲۲
	مرمت نما به کمک مصالح با دوام، ایجاد انسجام و ارتباط فضایی میان فضاهای داخلی	فرسودگی کالبدی ۱۵,۷۱٪
	امکان دسترسی سواره به سایت	فرسودگی اقتصادی ۵,۷۱٪
	-	فرسودگی زمینه ۱۰٪
	-	فرسودگی اجتماعی ۶,۶٪
	به کارگیری عایق صوتی در جداره غربی به منظور ایجاد آسایش در اتاقها	فرسودگی کیفی ۱۳,۷۵٪
	در نظر گرفتن فضاهایی برای نیازهای جدید در هتل، طراحی فضای داخلی جدیدی به منظور فضای ارتباطی باقی فضاها	فرسودگی عملکردی ۱۷,۱۴٪
	استفاده از پنجره های دوجداره جهت کاهش مصرف انرژی	فرسودگی فنی ۱۵,۷۱٪
<p>فاز طراحی: قرار گیری در دسته چهارم - بناهای دارای قابلیت متوسط باز کار بست همساز</p>		



جدول ۶۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۳

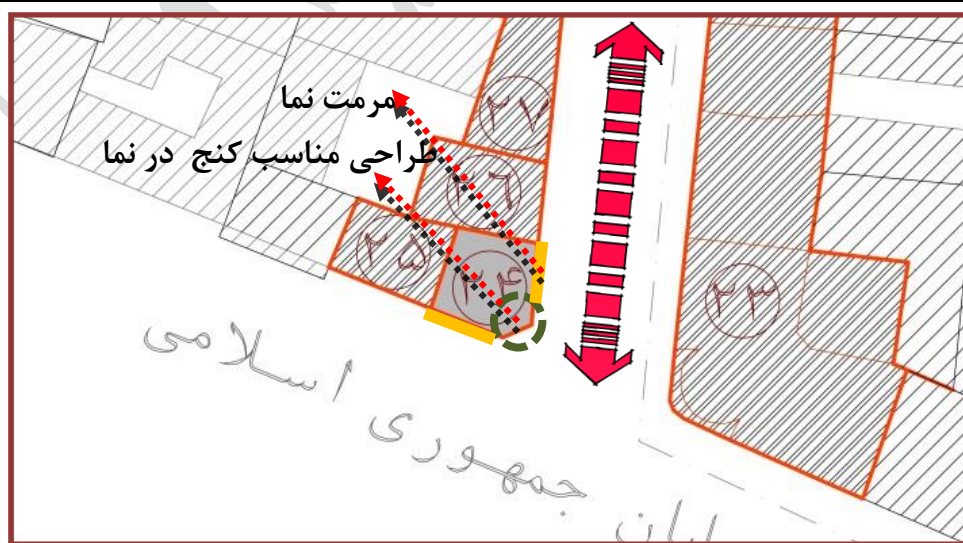
ID	کاربری	ساختمان پارس	ساختمان شماره ۲۳
	تعویض مواد و مصالح فرسوده داخل و نمای ساختمان و جایگزین کردن مواد و مصالح نو و مرغوب.	۱۱,۴۲٪	فرسودگی کالبدی
	در نظر گرفتن نشان تجاری برای محصولات طراحی شده	۱,۴۲٪	فرسودگی اقتصادی
-		۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	نورپردازی مناسب کنج به عنوان ساختمان نشانه، تاکید بر مدول بندی موجود جهت به وجود آوردن مقیاس انسانی	۳,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	در نظر گرفتن تمهیدات ویژه ای برای جلوگیری از آتش سوزی	۱۰٪	فرسودگی کیفی
	استفاده مجدد از بالکنهای موجود در طبقه اول و دوم بنا، مرمت فضاهای داخلی، جدا کردن دسترسی طبقه اول نمایشگاه و طبقه دوم کارگاه،	۰	فرسودگی عملکردی
	عایق حرارتی جداره غربی، قرار دادن فضاهای نمایی در جبهه جنوبی جهت استفاده از نور مناسب، مدیریت	۷,۱۴٪	فرسودگی فنی
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای خاطره جمعی) - اولویت فوری مداخله			



جدول ۶۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۴

CP	کاربری	مداخلات	ساختمان شماره ۲۴
	تغییرات: مرمت و احیاء کنج و استفاده از مصالح متناسب با بنای کافه پارس، تعویض پنجره ها	مداخلات	فرسودگی کالبدی ۱۰٪
	در نظر گرفتن کاربری های جاذب جمعیت به منظور بالا بردن سوددهی اقتصادی، برگزاری جلسات مناقصه جهت اجرای طرح باز کار بست همساز به کمک اندازه کوچک قطعه		فرسودگی اقتصادی 0
	ایجاد دفتری در بافت به منظور محافظت شدید از ساختمانهای دارای خاطره جمعی		فرسودگی زمینه ۴,۲۸٪
	مرمت نما متناسب با نمای ساختمان مجاور، تغییر کاربری بنا به کاربری هایی یادآور خاطره جمعی در خیابان، نورپردازی ویژه کنج در بنا		فرسودگی اجتماعی ۳.۳٪
	تعمیر نمای روکار، مرمت و احیاء فضاهای داخلی ساختمان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق حرارتی جبهه غربی		فرسودگی کیفی ۸,۷۵٪
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، عایق کاری صوتی جبهه جنوبی بنا، طراحی مجدد سقف کاذب به منظور استفاده مجدد از طبقه اول		فرسودگی عملکردی ۱۲.۸۵٪
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن واحد فنی ساختمانهای قدیمی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		فرسودگی فنی ۵.۷۱٪

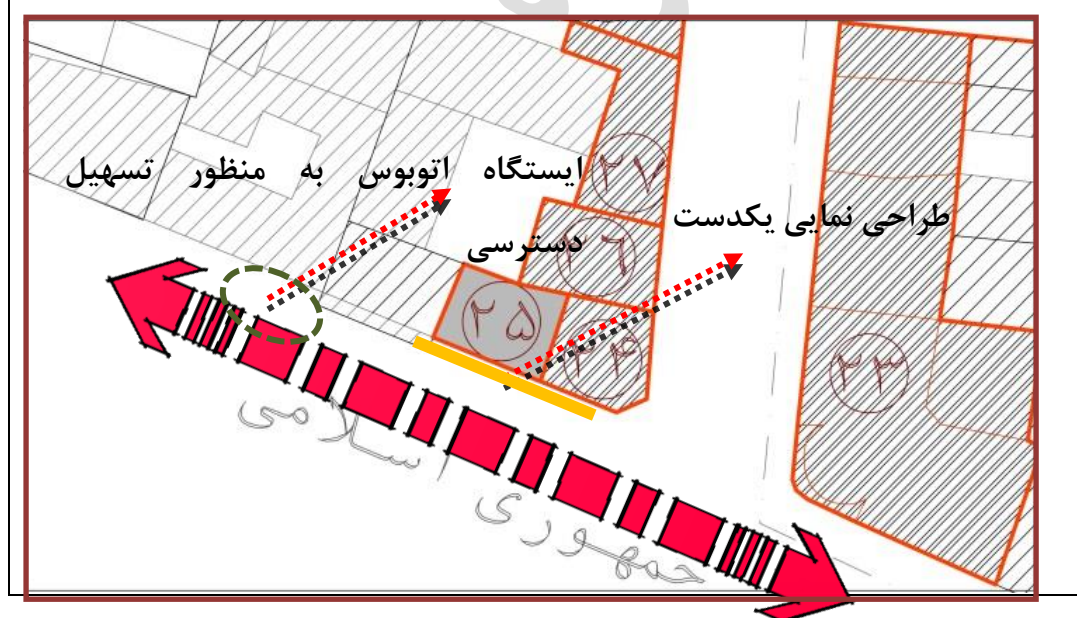
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۶۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۵

CP	کاربری جدید	فروشگاه عسگرزاده	ساختمان شماره ۲۵
	تغییرات: مرمت نما و به کارگیری مصالح مناسب به کمک گروههای متخصص بناهای تاریخی	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	-	0	فرسودگی اقتصادی
	طراحی نما متناسب با شخصیت خیابان و نمای ساختمان مجاور، ایجاد دفتری در بافت به منظور محافظت شدید از ساختمانهای دارای خاطره جمعی	۴,۲۸٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن قدمت بنا جهت پیشنهاد کاربری دارای خاطره جمعی و صنایع خلاق	٪3.3	فرسودگی اجتماعی
	امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، طراحی مجدد داخلی بنا به منظور استفاده از طبقه اول ساختمان	٪12.85	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪5.71	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

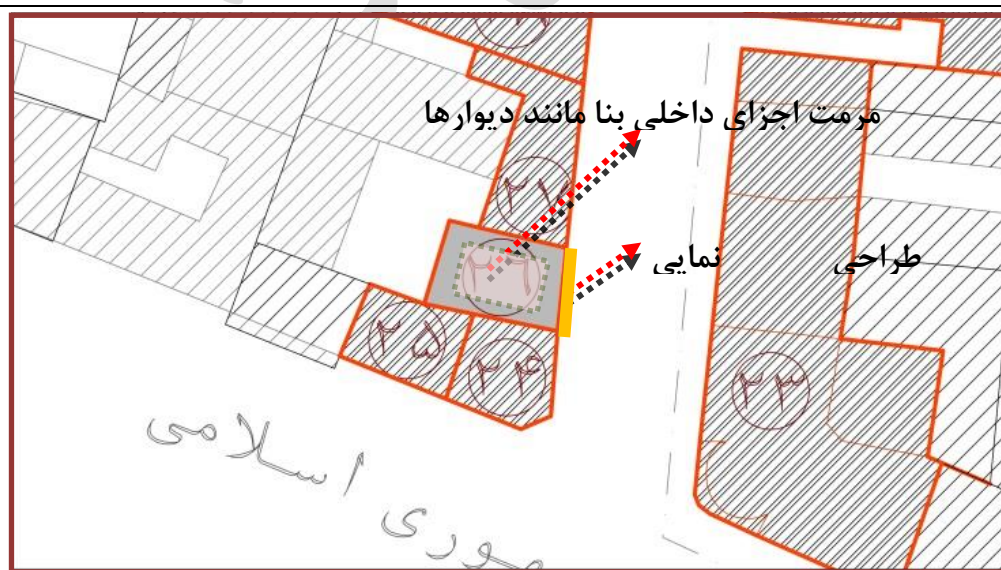


جدول ۶۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۶

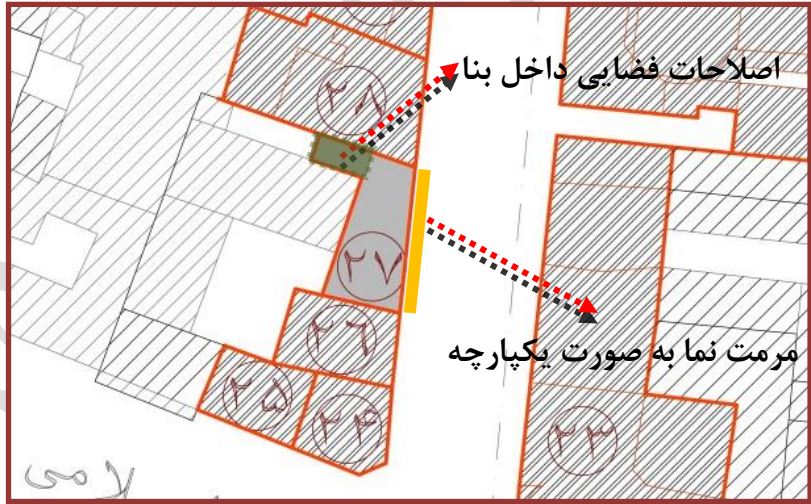
CP	کاربری جدید	ساختمان شماره ۲۶	
	تغییرات: به کارگیری مصالح با دوام برای اصلاح نما	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	-	0	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	۴,۲۸٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان	٪3.3	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر نمای روکار هر دو جبهه شمال و غرب، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقدشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی	٪12.85	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، به کارگیری سایه بانهای متناسب در جبهه غربی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪8.57	فرسودگی فنی

مداخلات:

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



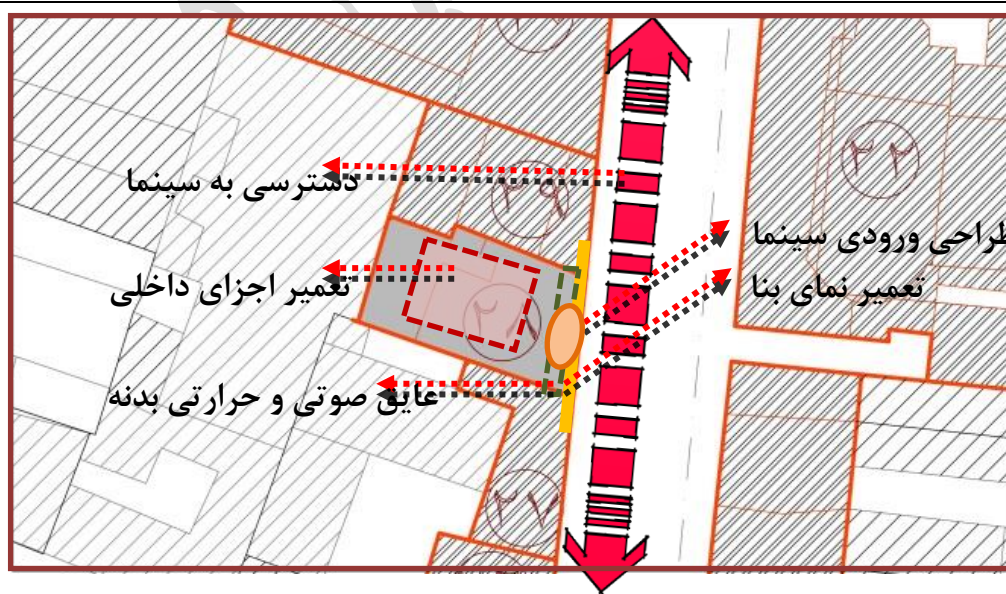
جدول ۶۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۷

CP	کاربری جدید	اغذیه فروشی اختیاری	ساختمان شماره ۲۷
	تغییرات: تعویض پنجره های نامتناسب با نما با پنجره های جدید و مواد و مصالح مقاوم	۸,۷۵٪	فرسودگی کالبدی
	-	٪1.42	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده	۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	استفاده از پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان	٪3.3	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر و احیاء فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۰٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، طراحی داخلی بنا	٪12.85	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪8.57	فرسودگی فنی
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله			
			

جدول ۶۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۸

ساختمان شماره ۲۸	سینما مترو پل (رودکی)	کاربری جدید	F
فرسودگی کالبدی	۱۱,۴۲	تغییرات: تعویض و جایگزینی تجهیزات و مصالح داخل بنا، تمیزکاری نما به کمک دستگاههای ویژه، در نظر گرفتن پیش فضا برای ورود و خروج با توجه به نوع کاربری بنا	
فرسودگی اقتصادی	٪1.42	استفاده از میلمان داخل بنا به منظور نمایش عمومی، استفاده مجدد از بنا به منظور یک کاربری سود ده، تامین دسترسی سواره مناسب به بنا	
فرسودگی زمینه	۸,۵۷٪	در نظر گرفتن تمهیداتی در آینده به منظور تعدیل اختلاف ارتفاع ساختمانهای مجاور با بنا، در نظر گرفتن فضاهایی به منظور پارکینگ	
فرسودگی اجتماعی	٪1.6	-	
فرسودگی کیفی	۸,۷۵٪	امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی جداره خارجی	
فرسودگی عملکردی	0	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی متناسب با نیازهای امروزی ساختمان	
فرسودگی فنی	٪8.57	استفاده از پنجره های عایق حرارتی، در نظر گرفتن تهویه مناسب و مقرون به صرفه برای بنا، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

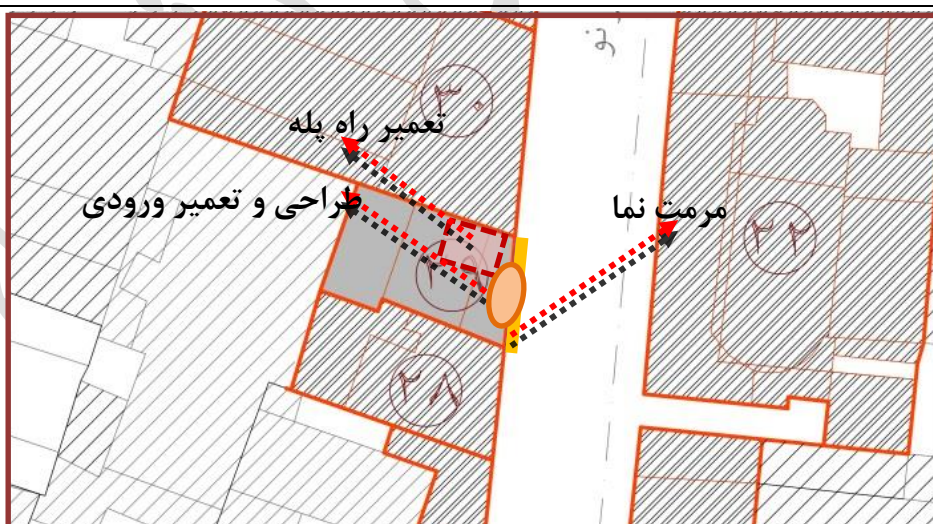
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۶۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۲۹

SC	کاربری جدید	مداخلات	فرسودگی شماره ۲۹
	تغییرات: به کارگیری پنجره های مقاوم در نما، تعمیر و احیاء لایه روکار نما، تعمیر راه پله و ورودی بنا	۱۱,۴۲٪	فرسودگی کالبدی
	در نظر گرفتن کاربری مکمل با کاربری سینما رودکی	٪1.42	فرسودگی اقتصادی
	طراحی مناسب تابلو های سردر مغازه ها با توجه به شخصیت خیابان	۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان، احیاء نشانه های باقی مانده از گذشته در نما	٪8.3	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر نمای روکار، مرمت فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۱,۲۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، ایجاد فضایی مناسب به عنوان فضای اصلی به کمک تخریب دیوارهای اضافه شده به بنای اصلی	٪7.14	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی، عایق کاری جداره های خارجی بنا، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪11.42	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

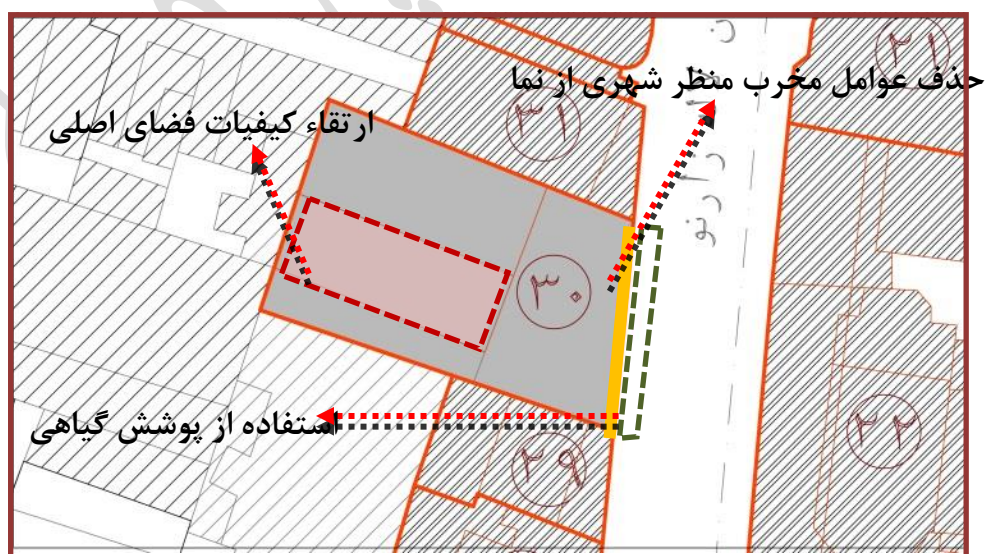


جدول ۶۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۰

FD	کاربری جدید	پاساژ گیدفر	ساختمان شماره ۳۰
	تغییرات: حذف تغییرات صورت گرفته به منظور اضافه کردن فضای داخلی به کمک بالکنها، حذف المانهای اضافی از نما	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	-	۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان، کمک گرفتن از پوشش گیاهی برای سرزندگی و پوشاندن نما	٪10	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نما، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، رفع ترک خوردگی دیوارهای داخلی، تعمیر داکت‌های تاسیساتی	٪5.71	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های دوجداره، استفاده از پنجره های بزرگ به منظور استفاده بیشتر از نور روز، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات. کمک گرفتن از تهویه طبیعی	٪15.71	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

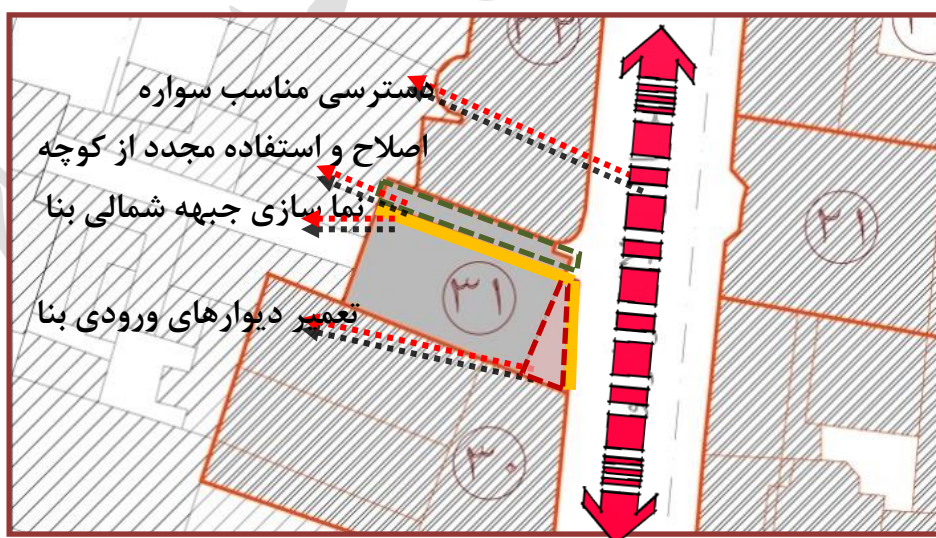


جدول ۶۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۱

ساختمان شماره ۳۱	مجتمع تجاری پیرنیا	کاربری جدید	HC
فرسودگی کالبدی	۱۰٪	تغییرات: در نظر گرفتن تمهیدات کالبدی به منظور اصلاح و استفاده مجدد از کوچه فرعی جبهه شمالی بنا، نما کاری جبهه شمالی ساختمان	
فرسودگی اقتصادی	۵.۷۱٪	استفاده از کاربری های جاذب جمعیت	
فرسودگی زمینه	۷،۱۴٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	
فرسودگی اجتماعی	۸.۳٪	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، استفاده از پوشش گیاهی مقابل بنا	
فرسودگی کیفی	۱۵٪	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه شمال و شرق، اصلاح ترکیب بندی فضایی در داخل ساختمان به کمک تخریب بعضی دیوارهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	
فرسودگی عملکردی	۸.۵۷٪	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	
فرسودگی فنی	۱۰٪	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

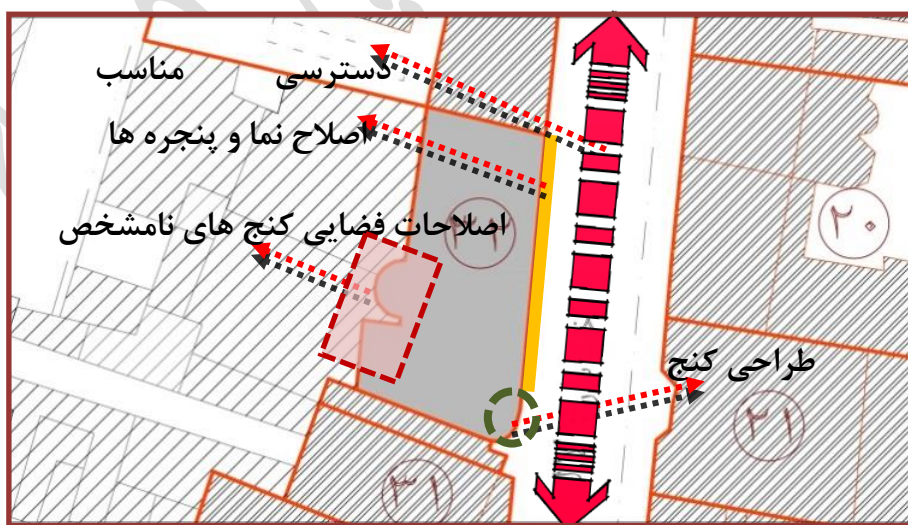


جدول ۷۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۲

ساختمان شماره ۳۲	تالار پذیرایی یاس	کاربری جدید	هتل
فرسودگی کالبدی	۸,۵۷٪	تغییرات : تعویض پنجره ها، حذف المانهای زائد نما و کنج بنا	
فرسودگی اقتصادی	۵.71٪	در نظر گرفتن کاربری متناسب با قدمت باای ساختمان، کمک گرفتن از سازمان های مختلف حامی بناهای تاریخی واجد ارزش جهت احیاء بنا	
فرسودگی زمینه	۸,۵۷٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، در نظر گرفتن رنگهای متناسب با زمینه در نما و تابلوهای سردر مغازه های همکف	
فرسودگی اجتماعی	۵٪	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری و استفاده از پوشش گیاهی در نما	
فرسودگی کیفی	۱۳,۷۵٪	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه شمال و غرب، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقدشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی	
فرسودگی عملکردی	۱4.28٪	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی، در نظر گرفتن نیازهای امروزی از یک ساختمان	
فرسودگی فنی	۱1.42٪	استفاده از پنجره های دو جداره، عایق دیوارهای خارجی بنا در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول(ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

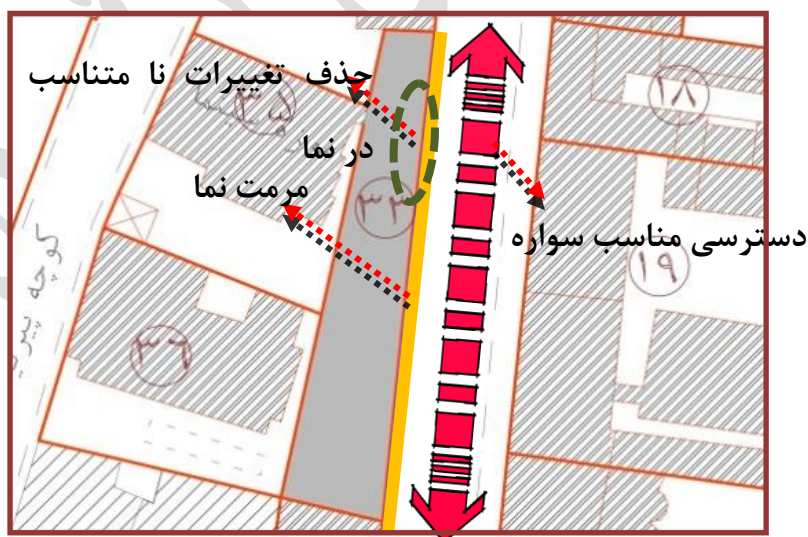


جدول ۷۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۳

CP	کاربری جدید	ساختمان بی بی هارونیه	ساختمان شماره ۳۳
	تغییرات: تمیز کاری و اصلاح نما، حذف تغییرات نامتناسب اضافه شده در دوره های بعد از ساخت بنا	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	در نظر گرفتن کاربری های سود ده و جاذب جمعیت با توجه به قدمت بنا مانند موزه	۵.۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
	برگزاری جلسات توجیهی طرح به منظور جلب مشارکت مردم، تغییر کاربری با توجه به زمینه تاریخی خیابان	۱۱،۴۲٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، کاربری های دارای سرریز فعالیتی	۶.۶٪	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح کیفیت فضایی در داخل ساختمان، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، اصلاح پله منتهی به طبقه اول	۱۳،۷۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی	۱۷.۱۴٪	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات، امکان استفاده بیشینه از نور روز به کمک قرار دادن فضاها در جبهه شرقی بنا	۱۱.۴۲٪	فرسودگی فنی

مداخلات

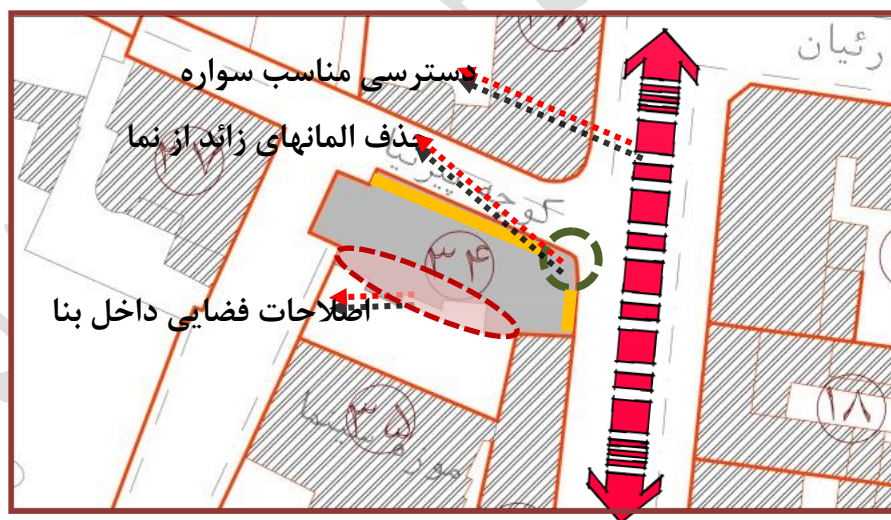
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۷۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۳

ساختمان شماره ۳۴	خانه پیرنیا	کاربری جدید	C
فرسودگی کالبدی	۸,۵۷٪	تغییرات : حذف تابلو تبلیغاتی و کولرها از کنج بنا	
فرسودگی اقتصادی	٪7.14	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با قدمت خیابان و خرده فروشی های جاذب جمعیت، ایجاد تمهیدات ترافیکی به منظور کاهش تراکم سواره در مقابل بنا	
فرسودگی زمینه	۷,۱۴٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، امکان دسترسی مناسب به ساختمان	
فرسودگی اجتماعی	٪6.6	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، استفاده از نور پردازی مناسب در کنج	
فرسودگی کیفی	۱۳,۷۵٪	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، احیاء مجدد فضاهای داخلی	
فرسودگی عملکردی	۲,۸۵٪	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	
فرسودگی فنی	٪7.14	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

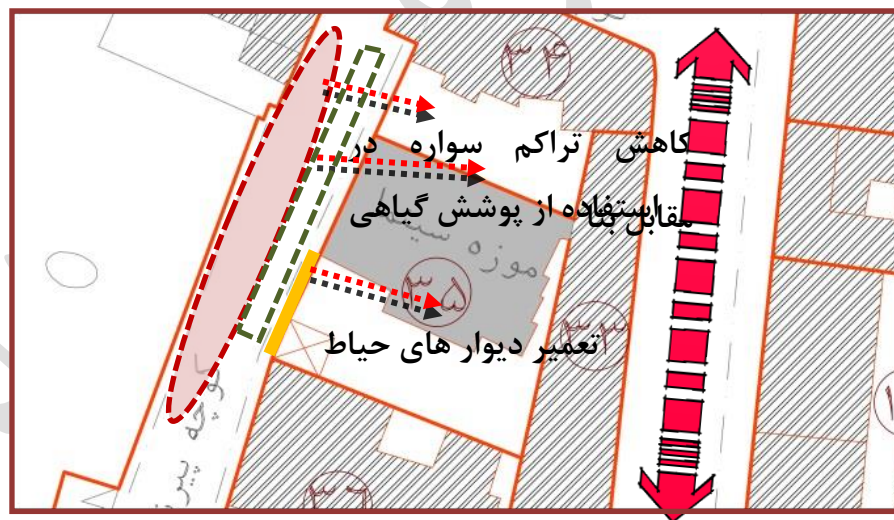


جدول ۷۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۵

F	کاربری جدید	موزه سینما ایران	ساختمان شماره ۳۵
	تغییرات: به کارگیری مصالح با دوام برای اصلاح نما	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
	ایجاد تمهیدات ترافیکی به منظور کاهش تراکم سواره در مقابل بنا، استفاده از تابلو های تبلیغاتی مناسب جهت شناساندن ساختمان به مردم، جلوگیری از پارک بیش از اندازه خودرو در کوچه پیر نیا	15.71٪	فرسودگی اقتصادی
	استفاده از ساختمانهای ارزشمند مجاور به منظور کمک به سرزندگی خیابان،	۵,۷۱٪	فرسودگی زمینه
	جمع آوری گروههای بزهکار از محدوده	0	فرسودگی اجتماعی
	امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۷,۵٪	فرسودگی کیفی
	-	0	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	2.85٪	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

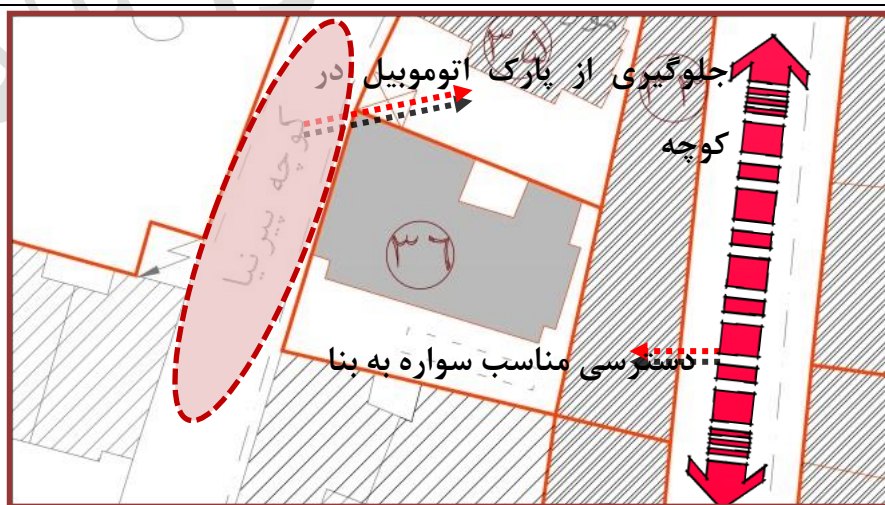


جدول ۷۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۶

AA	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۳۶
	تغییرات : به کارگیری مصالح با دوام برای اصلاح نما	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	ایجاد تمهیدات ترافیکی به منظور کاهش تراکم سواره در مقابل بنا، در نظر گرفتن کاربری جاذب جمعیت برای ساختمان و استفاده از تابلو های تبلیغاتی مناسب جهت شناساندن ساختمان به مردم، جلوگیری از پارک بیش از اندازه خودرو در کوچه پیر نیا	٪15.71	فرسودگی اقتصادی
	استفاده از ساختمانهای ارزشمند مجاور به منظور کمک به سرزندگی خیابان	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، کاشت درختان مناسب در مقابل بنا به منظور تلطیف هوا و ایجاد فضاهای مناسب برای نشستن	٪3.3	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه شمال و غرب، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقدشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی	۷,۵٪	فرسودگی کیفی
	در نظر گرفتن نیازهای امروزی برای یک ساختمان در تغییر کاربری	0	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در جبهه غربی، به کارگیری سایه بانهای متناسب در جبهه غربی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪2.85	فرسودگی فنی

مداخلات:

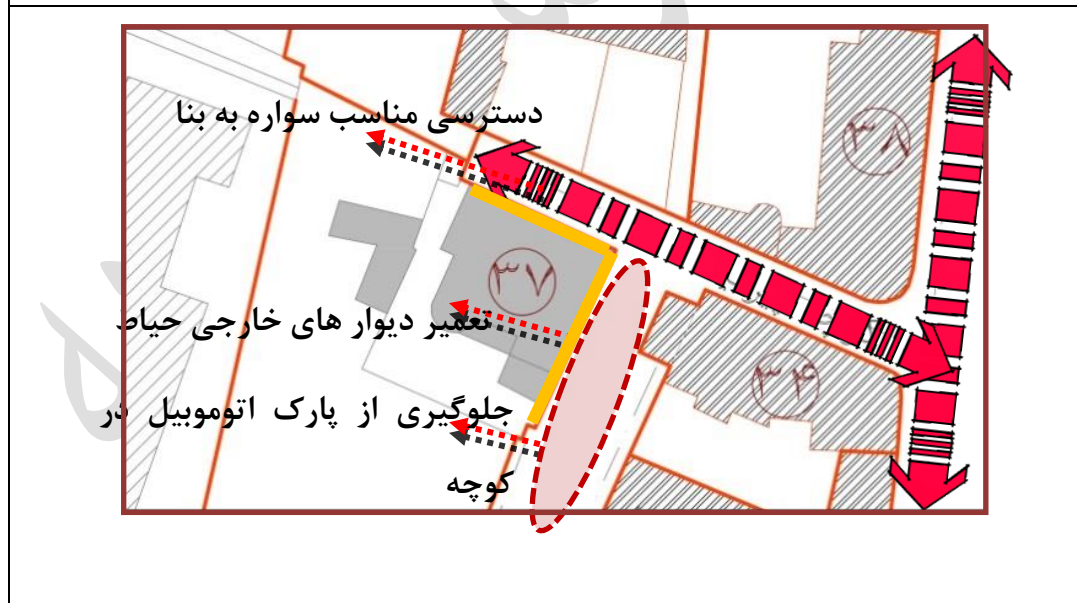
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۷۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۷

CP	کاربری جدید	خانه مسکونی تاریخی	ساختمان شماره ۳۷
	تغییرات و الحاق: اضافه کردن فضاهای پشتیبان با توجه به کاربری جدید	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	در نظر گرفتن کاربری های جاذب جمعیت با توجه به ابعاد مناسب قطعه، طراحی مناسب نمای ساختمان با هدف قابل مشاهده بودن از خیابان لاله زار	٪15.71	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	-	٪1.6	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر دیوارهای خارجی حیاط، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	-	0	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات	٪2.85	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

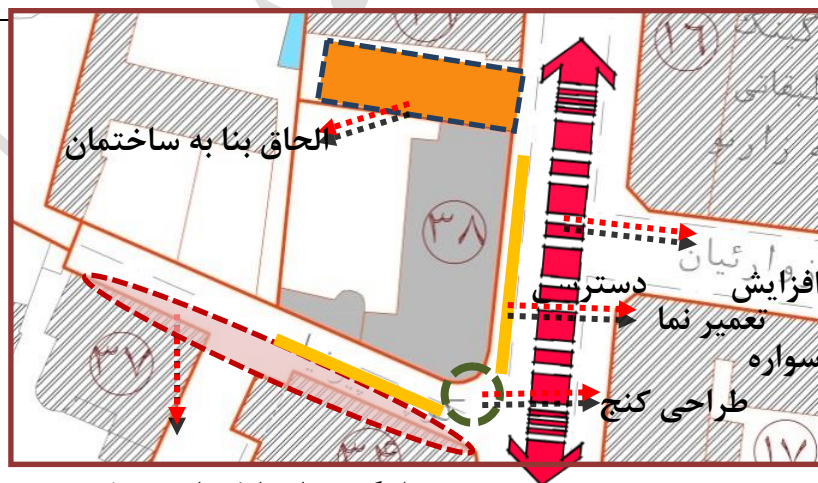


جدول ۷۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۸

HC	کاربری جدید	خانه میرزا نصرالله پیرنیا	ساختمان شماره ۳۸
	تغییرات و الحاق : تعمیر نما به کمک متخصصین مرمت شهری، حذف تابلو های سردر مغازه ها، الحاق سازه به بنا در زمین خالی شمالی	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	تزریق کاربری های دارای بازدهی اقتصادی و خرده فروشی های جاذب جمعیت	٪7.14	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، برگزاری جلسات مزایده قیمت به منظور تغییر مالکیت بنا	٪1.6	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی بنا، نورپردازی مناسب نما و کنج	۸,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه جنوبی و شرقی، مرمت تمامی اجزای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	0	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	٪5.71	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جلوگیری از پارک اتوموبیل در

کوچه

جدول ۷۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۳۹

ساختمان شماره ۳۹	خانه پیرنیا	کاربری جدید	F-T
فرسودگی کالبدی	۱۰٪	تغییرات : تعمیر دیوارهای دارای ترک و فرسوده، الحاق بنای شمالی ساختمان به قطعه و اعمال تغییرات ظاهری	
فرسودگی اقتصادی	٪15.71	به کارگیری کاربری های دارای بازدهی بالای اقتصادی و متناسب با هویت تاریخی بنا و اندازه قطعه، ایجاد تمهیدات ترافیکی به منظور کاهش تراکم سواره در مقابل بنا	
فرسودگی زمینه	۷,۱۴٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده	
فرسودگی اجتماعی	0	-	
فرسودگی کیفی	۸,۷۵٪	تعمیر نمای روکار هر دو جبهه شمال و غرب، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقدشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی	
فرسودگی عملکردی	0	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	
فرسودگی فنی	٪2.85	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، به کارگیری سایه بانهای متناسب در جبهه غربی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۷۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۰

AD	کاربری جدید	خانه میرزا حسن خان مشیرالدوله	ساختمان شماره ۴۰
-		۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با خیابان لاله زار ، ایجاد تمهیدات ترافیکی به منظور کاهش تراکم سواره در مقابل بنا، جلوگیری از پارک بیش از اندازه خودرو در کوچه پیر نیا		۱۵,۷۱٪	فرسودگی اقتصادی
ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، برگزاری جلسات توجیهی با هدف جلب رضایت مالک به منظور تغییر کاربری ملک به کاربری های جاذب جمعیت		۸,۵۷٪	فرسودگی زمینه
-		٪1.6	فرسودگی اجتماعی
امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی		۷,۵٪	فرسودگی کیفی
-		0	فرسودگی عملکردی
استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، عایق کاری دیوارهای خارجی بنا، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		٪2.85	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

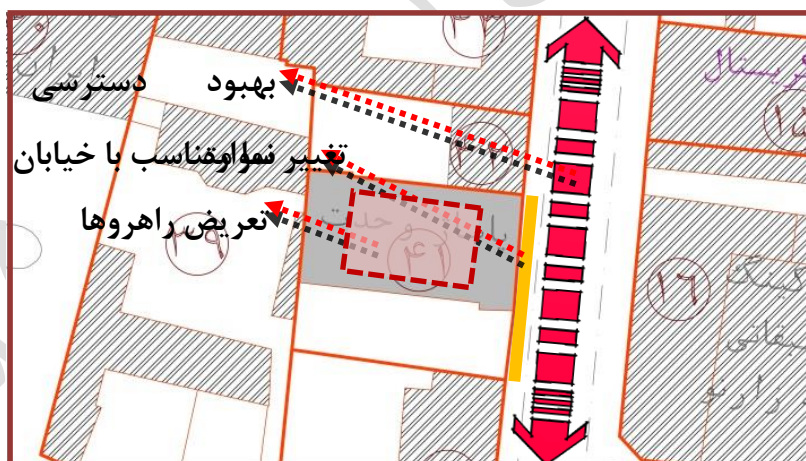


جمعیت

جدول ۷۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۱

ساختمان شماره ۴۱	پاساژ وحدت	کاربری جدید	GD
فرسودگی کالبدی	۷,۱۴٪	تغییرات : حذف المانهای زائد از نما	
فرسودگی اقتصادی	٪8.57	-	
فرسودگی زمینه	۱۱,۴۲٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان، جلب مشارکت شهروندان به منظور تسهیل طرح با کاربری همساز بنا، تزریق کاربری های جاذب جمعیت در طبقه همکف	
فرسودگی اجتماعی	٪10	تغییر رنگ نما و متناسب نمودن آن با شخصیت تاریخی خیابان	
فرسودگی کیفی	۷,۵٪	تعمیر نمای روکار، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، اصلاح ترکیب بندی فضای داخلی	
فرسودگی عملکردی	٪5.71	اصلاح تاسیسات مکانیکی	
فرسودگی فنی	٪11.42	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات،	

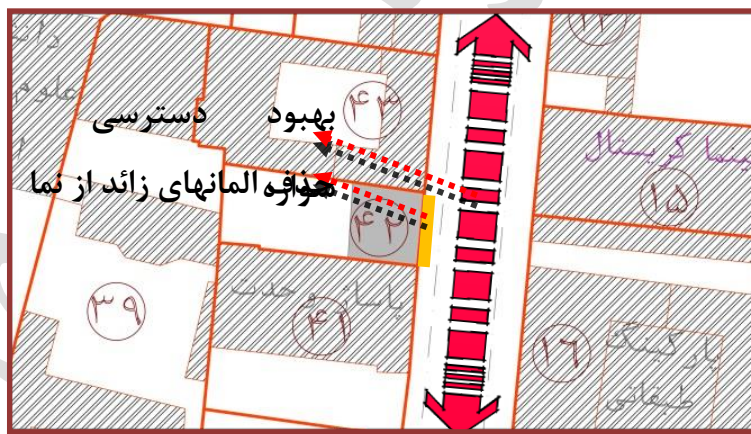
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۲

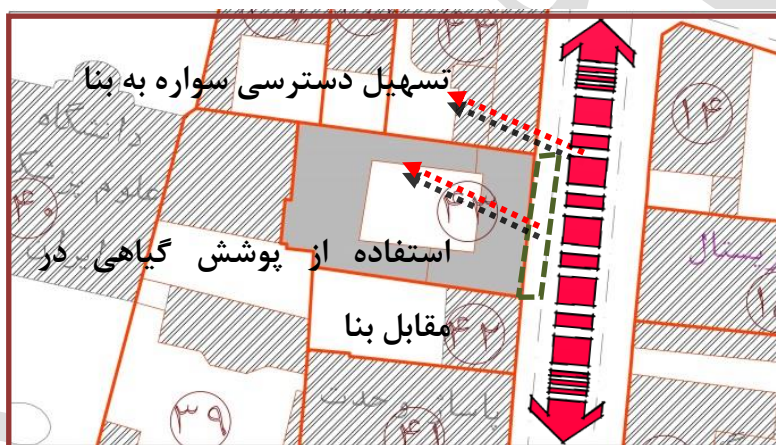
GD	کاربری جدید	مداخلات	ساختمان شماره ۴۲
	تغییرات: اصلاح تابلو سردر مغازه با توجه به اندازه بنا	مداخلات	فرسودگی کالبدی ۸,۵۷٪
	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با خیابان و خرده فروشی های جاذب جمعیت		فرسودگی اقتصادی ۸.۵۷٪
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان		فرسودگی زمینه ۱۱,۴۲٪
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تغییر کاربری و در نظر گرفتن مقیاس انسانی در طراحی نما و المانهای تبلیغاتی		فرسودگی اجتماعی ۱۵٪
	اصلاح فضایی در داخل ساختمان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق کاری جداره خارجی بنا		فرسودگی کیفی ۱۵٪
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی		فرسودگی عملکردی ۸.۵۷٪
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		فرسودگی فنی ۸.۵۷٪

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۲

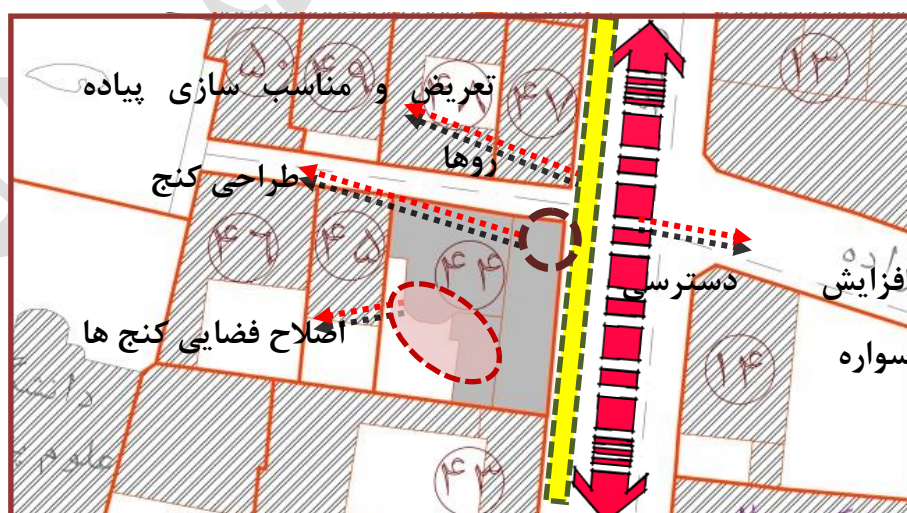
PH	کاربری جدید	مداخلات	ساختمان شماره ۴۳
-			فرسودگی کالبدی ۷,۱۴٪
	در نظر گرفتن دسترسی سواره مناسب به سایت		فرسودگی اقتصادی ٪۱۰
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده		فرسودگی زمینه ۱۱,۴۲٪
	تغییر کاربری به کاربری های جاذب جمعیت و خاطره جمعی از خیابان		فرسودگی اجتماعی ٪۱۳.۳
	امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی		فرسودگی کیفی ۸,۷۵٪
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی		فرسودگی عملکردی ۲,۸۵٪
	استفاده از پنجره های دو جداره، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		فرسودگی فنی ٪۱۰
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله			



جدول ۸۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۴

ساختمان شماره ۴۴	خانه مسکونی	کاربری جدید	مسکونی
فرسودگی کالبدی	۱۰٪	تغییرات: حذف تغییرات نامتناسب الحاق شده بعد از ساخت ساختمان، طراحی کنج، تعریض پیاده رو مقابل بنا	
فرسودگی اقتصادی	۷.۱۴٪	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با خیابان انقلاب و خرده فروشی های جاذب جمعیت	
فرسودگی زمینه	۷.۱۴٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	
فرسودگی اجتماعی	۸.۳٪	حذف المانهای اضافی مانند پنجره های شیشه ای بزرگ جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، طراحی مجدد نما با توجه به شخصیت خیابان	
فرسودگی کیفی	۱۵٪	باز طراحی نمای روکار هر دو جبهه شمال و شرق بنا، اصلاح فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	مداخلات
فرسودگی عملکردی	۱۱.۴۲٪	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، طراحی مجدد فضاهای داخلی و در نظر گرفتن محدودیتهای موجود	
فرسودگی فنی	۱۰٪	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، عایق کاری حرارتی جداره های خارجی و متناسب کردن ابعاد پنجره ها با ابعاد نما، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

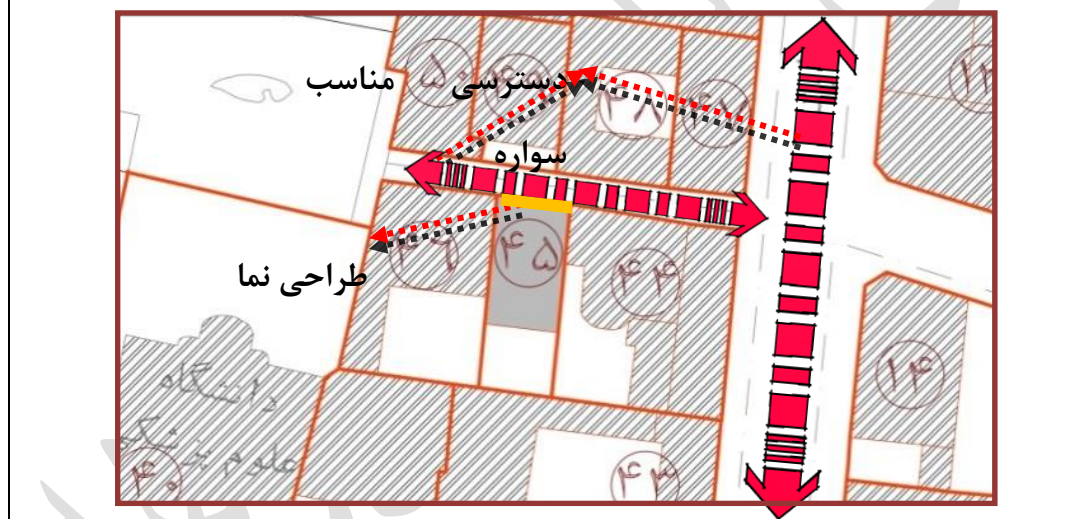
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۵

مسکونی	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۵
تغییرات: تغییر مصالح نما		۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
تزییق کاربری های جاذب جمعیت در بنا		٪10	فرسودگی اقتصادی
ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده		۸,۵۷٪	فرسودگی زمینه
استفاده از تبلیغات قبل از تغییر کاربری به منظور جلب مشارکت مردمی		٪10	فرسودگی اجتماعی
امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی		۷,۵٪	فرسودگی کیفی
تعریض بعضی فضاهای داخلی، قرار دادن فضاهای اصلی در جبهه جنوبی بنا		۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان		٪8.57	فرسودگی فنی

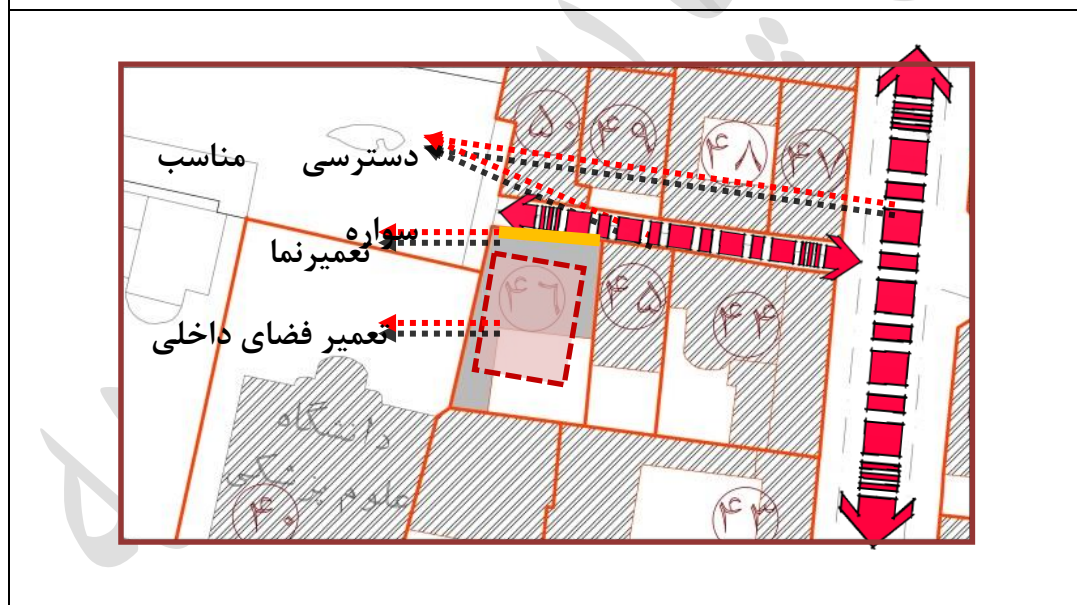
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۶

مسکونی	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۶
تغییرات : تعمیرات داخلی بنا جهت استفاده مجدد	مداخلات:	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
راه اندازی مزایده جهت استفاده از ساختمان متروکه، ارائه طرح های جاذب گروههای سرمایه گذار با توجه به مقیاس کوچک قطعه		۷.۱۴٪	فرسودگی اقتصادی
ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، ایجاد دسترسی مناسب برای قطعات کوچه بن بست پیرنیا ۲		۸,۵۷٪	فرسودگی زمینه
در نظر گرفتن کاربری های سازگار با بافت تاریخی و هویت خیابان		۱۱.۶٪	فرسودگی اجتماعی
تعمیر و مرمت فضاهای داخلی		۷,۵٪	فرسودگی کیفی
اصلاح تاسیسات مکانیکی(گرمایش و سرمایش)، الکتریکی		۵.۷۱٪	فرسودگی عملکردی
استفاده از پنجره های دو جداره ، عایق کاری دیوار های خارجی		۷,۱۴٪	فرسودگی فنی

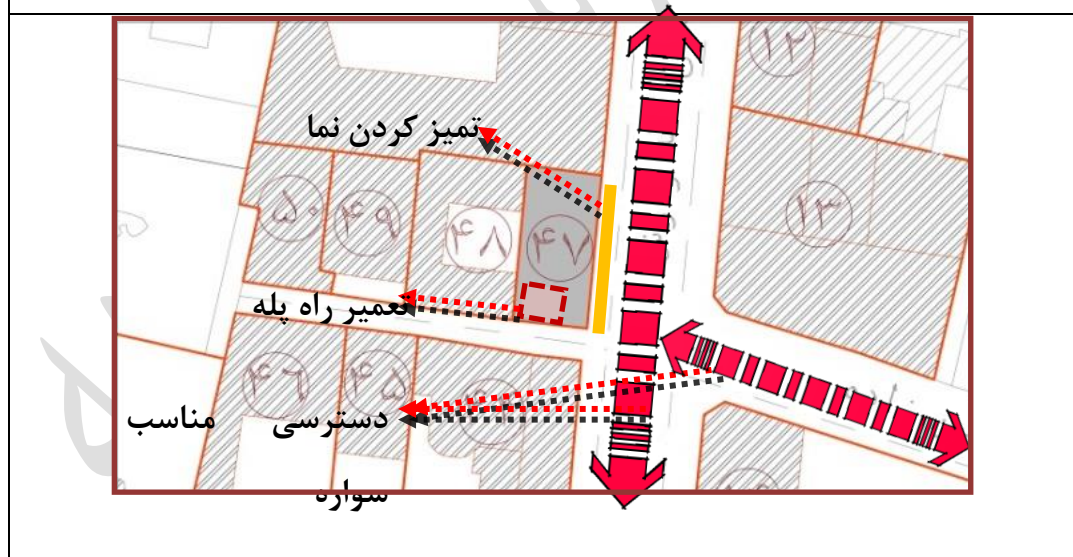
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول(ساختمانهای دارای قدمت تاریخی)- اولویت اول مداخله



جدول ۸۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۷

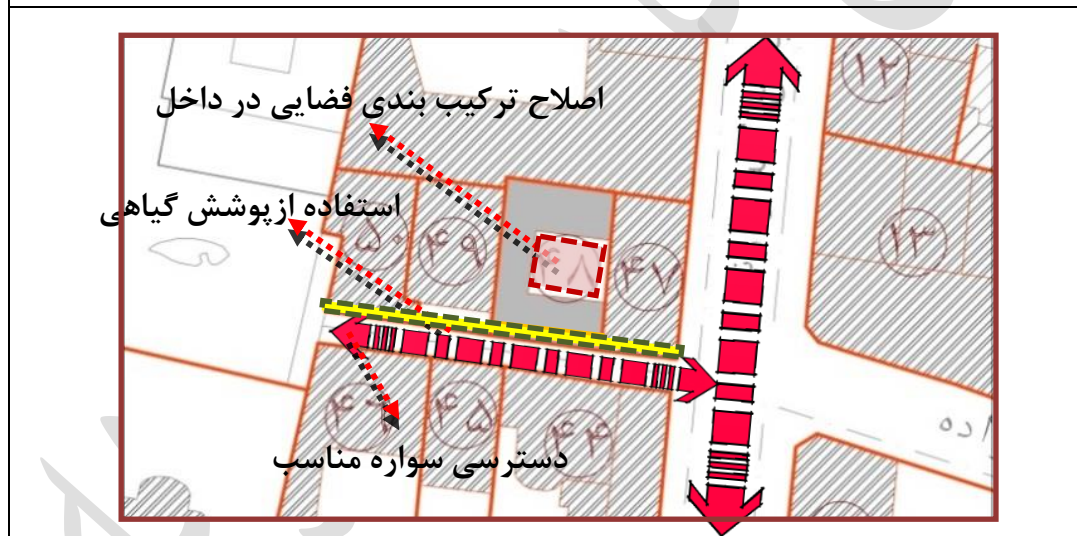
ساختمان شماره ۴۷	خانه مسکونی قجری	کاربری جدید	A
فرسودگی کالبدی	۱۱,۴۲٪	تغییرات : تمیز کردن نما به کمک گروههای متخصص و حرفه ای، تعمیر راه پله در داخل بنا	
فرسودگی اقتصادی	٪7.14	استفاده از کاربری هایی جهت نشان دادن هویت تاریخی بنا و دارای سود دهی اقتصادی مانند موزه	
فرسودگی زمینه	۴,۲۸٪	در نظر گرفتن جلسات مزایده جهت کمک به فروش و تغییر مالکیت بنا، برگزاری جلسات توجیهی به منظور جلب مشارکت صاحبان ملک، نورپردازی ویژه بنا	
فرسودگی اجتماعی	٪5	احیاء فعالیت های دارای خاطره جمعی به کمک بنا، توجه به هویت بارز بنا در طراحی	
فرسودگی کیفی	۸,۷۵٪	پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، طراحی داخلی ساختمان، ترمیم گچکاری ها و گچ بری ها	
فرسودگی عملکردی	٪7.14	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی، اصلاح تاسیسات الکتریکی	
فرسودگی فنی	٪5.71	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۸

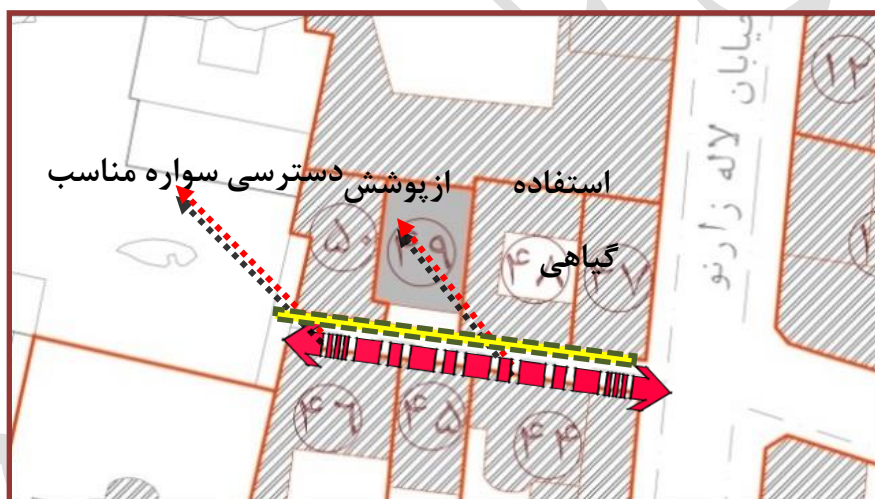
مسکونی	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۸
	تغییرات: اصلاح نما و تعمیر فضاهای داخلی	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	برقراری دسترسی مناسب به بنا	٪10	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح تعمیر و احیاء برای کل کوچه	۸,۵۷٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن کاربری های سازگار با بافت تاریخی و هویت خیابان	٪10	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۰٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی (گرمایش و سرمایش) و الکتریکی	٪8.57	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی و عایق کاری جداره های خارجی	٪5.71	فرسودگی فنی
مداخلات			
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله			



جدول ۸۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۴۹

مسکونی	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۴۹
-	-	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
برگزاری جلسات توجیهی به منظور جلب مشارکت اصناف مختلف برای سرمایه گذاری	ارائه طرح باز پیرایی برای کل کوچه	۱۰٪	فرسودگی اقتصادی
ارائه کاربری های متناسب با هویت خیابان	-	۱۰٪	فرسودگی زمینه
اصلاح تاسیسات مکانیکی، الکتریکی	استفاده از پنجره های دو جداره ، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	۱۳.۳٪	فرسودگی اجتماعی
-	-	۱۰٪	فرسودگی کیفی
اصلاح تاسیسات مکانیکی، الکتریکی	-	۷.۱۴٪	فرسودگی عملکردی
استفاده از پنجره های دو جداره ، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	-	۵.۷۱٪	فرسودگی فنی

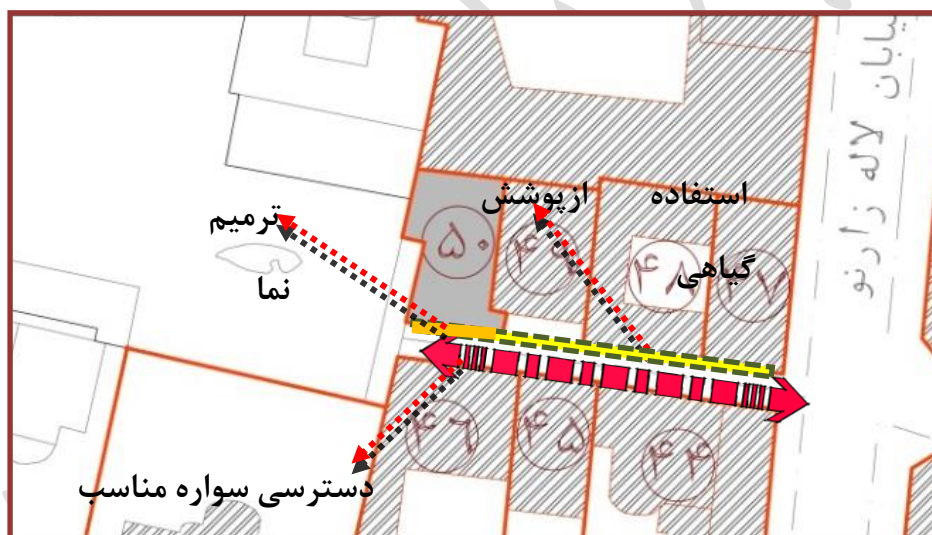
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۰

مسکونی	کاربری جدید	خانه مسکونی	ساختمان شماره ۵۰
	تغییرات : تمیز کردن نما	۵,۷۱٪	فرسودگی کالبدی
	استفاده از کاربری هایی جهت نشان دادن هویت تاریخی بنا و دارای سود دهی اقتصادی مانند موزه	۱۰٪	فرسودگی اقتصادی
	برگزاری جلسات توجیهی به منظور جلب مشارکت صاحبان ملک	۱۱,۴۲٪	فرسودگی زمینه
	احیاء فعالیتهای دارای خاطره جمعی	۱۳.۳٪	فرسودگی اجتماعی
	در نظر گرفتن پیش فضا برای ورود به خانه	۱۰٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، اصلاح تاسیسات الکتریکی	۵.۷۱٪	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن تمهیداتی به منظور مدیریت فنی ساختمان	۵.۷۱٪	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۸۹: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۱

ساختمان شماره ۵۱	پاساژ درفشان	کاربری جدید	C
فرسودگی کالبدی	۱۰٪	تغییرات : حذف سازه ساخته شده در بام، تعویض پنجره های نما، طراحی کنج در نما، استفاده از پوشش گیاهی در حیاط داخلی سر باز بنا	
فرسودگی اقتصادی	۷.۱۴٪	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با روحیه تاریخی خیابان و متفاوت با کاربری غالب خیابان منوچهری، قرار دادن ایستگاه اتوبوس در خیابان منوچهری	
فرسودگی زمینه	۱۰٪	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، طراحی نما متناسب با ساختمانهای مجاور	
فرسودگی اجتماعی	۲۰٪	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان	
فرسودگی کیفی	۱۶،۲۵٪	اصلاح کیفیت فضاهایی در داخل ساختمان، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی	
فرسودگی عملکردی	۲،۸۵٪	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	
فرسودگی فنی	۱۰٪	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

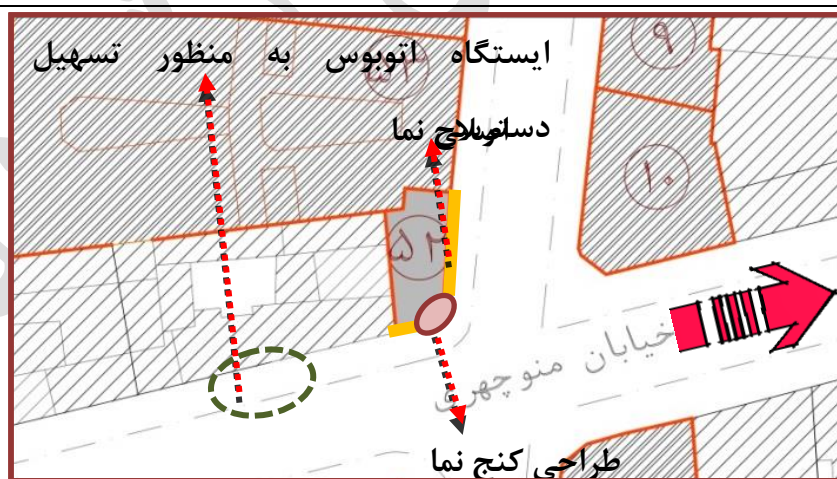


جدول ۹۰: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۲

LS	کاربری جدید	پاساژ پارس	ساختمان شماره ۵۲
	تغییرات: به کارگیری مصالح با دوام برای اصلاح نما، تعویض نرده ها و بعضی تجهیزات راه پله، تعویض پنجره های نما هر دو جبهه شرقی و جنوبی	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	قرار دادن جایگاه ایستگاه اتوبوس در خیابان منوچهری، استفاده از کاربری های ویژه جاذب جمعیت در مغازه های تقاطع منوچهری و لاله زار نو	۵.71٪	فرسودگی اقتصادی
	طراحی نما متناسب با کل خیابان و ساختمانهای مجاور	۸.۵۷٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان	۸.3٪	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی جبهه شمالی	۱۶.۲۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض فضاهای داخلی، اصلاح عملکرد راه پله	۱۵.71٪	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه، عایق صوتی جبهه جنوبی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	۸.57٪	فرسودگی فنی

مداخلات:

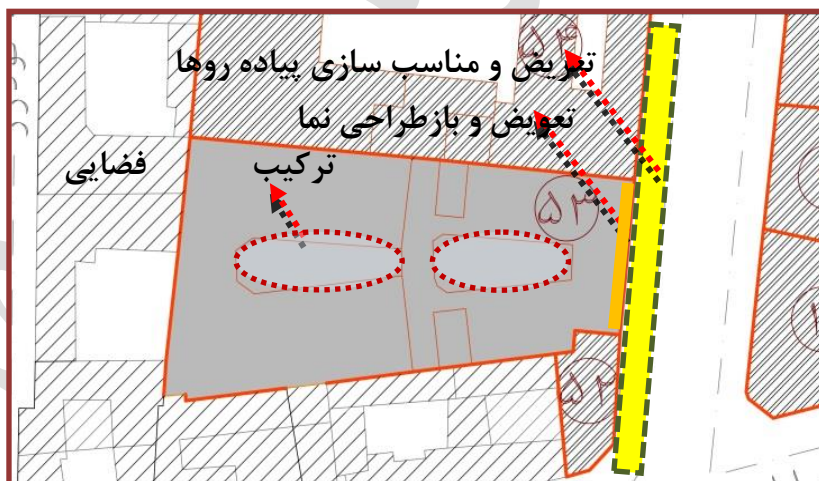
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۹۱: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۳

LS	کاربری جدید	مرکز تجاری سبحان	ساختمان شماره ۵۳
	تغییرات: به کارگیری مصالح متناسب با شخصیت خیابان برای اصلاح نما و تعویض کامل نما	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	در نظر گرفتن نشست هایی با هدف معرفی طرح بازکاربست به منظور جلب مشارکت مردمی	٪8.57	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، طراحی نمایی متناسب با شخصیت خیابان	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	کاشت درختان سبز با چتر بزرگ جهت پوشش نما و ایجاد منظر شهری مناسب	٪15	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۸,۷۵٪	فرسودگی کیفی
	-	٪5.71	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن سیستم مدیریت فنی در ساختمان، استفاده از پنجره های دوجداره، عایق حرارتی جبهه غربی جداره های حیاط مرکزی ساختمان	٪15.71	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

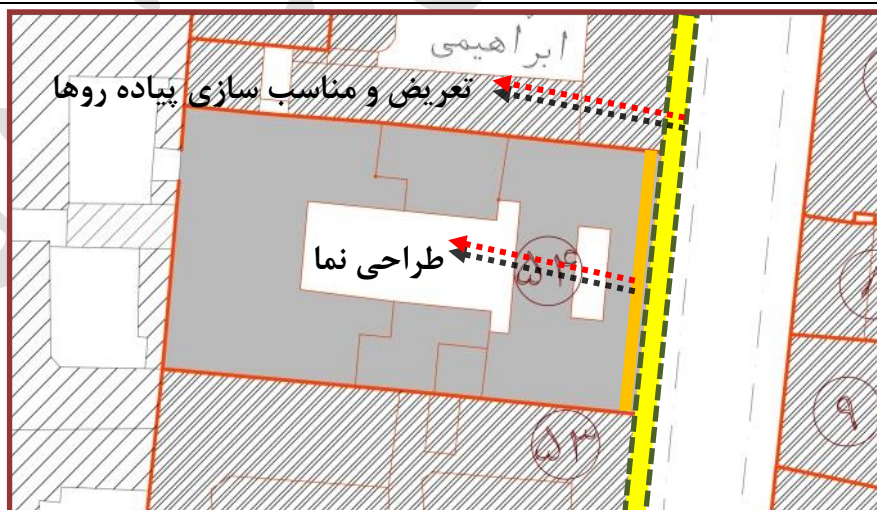


جدول ۹۲: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۴

ID	کاربری جدید	مرکز تجاری فرهاد	ساختمان شماره ۵۴
	تغییرات : تمیز کردن لایه روکار نما، اصلاح پیاده رو مقابل بنا	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	از میان برداشتن موانع اجرایی از سوی شهرداری ها، تسهیل روند اجرا توسط وضع قوانین و مقررات	۱۱,۴۲٪	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، طراحی تابلوهای معرف نشان تجاری متناسب با شخصیت خیابان	۸,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، عایق صوتی و حرارتی جبهه شمالی، عایق حرارتی جبهه غربی	۱۰٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی	۲,۸۵٪	فرسودگی عملکردی
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی، به کارگیری سایه بانهای متناسب در جبهه غربی حیاط داخلی، در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.	۱۲.۸۵٪	فرسودگی فنی

مداخلات

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول(ساختمانهای دارای قدمت تاریخی)- اولویت اول مداخله



جدول ۹۳: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۵

ST	کاربری جدید	پاساژ ابراهیمی	ساختمان شماره ۵۵
	تغییرات : تعویض کامل مصالح نما، اصلاح پیاده روها	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	به کارگیری کاربری های فرهنگی متناسب با خیابان انقلاب و خرده فروشی های جاذب جمعیت	٪11.42	فرسودگی اقتصادی
	طراحی دوباره نما متناسب با زمینه طراحی، استفاده از پوشش گیاهی جهت از میان برداشتن یکنواختی بدنه بنا	۱۱,۴۲٪	فرسودگی زمینه
	در نظر گرفتن کاربری های دارای خاطره جمعی از خیابان در مجتمع	٪11.6	فرسودگی اجتماعی
	امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۷,۵٪	فرسودگی کیفی
	-	٪5.71	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان به منظور کنترل اجزای مکانیکی و میزان هدر رفت انرژی	٪12.85	فرسودگی فنی

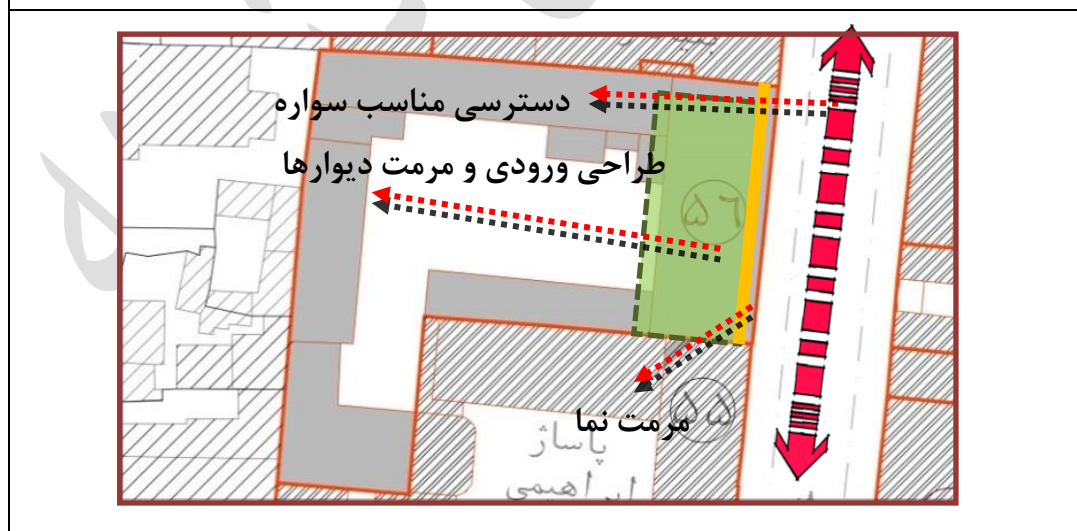
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۹۴: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۶

LI	کاربری جدید	مجموع تجاری کوشانپور	ساختمان شماره ۵۶
	تغییرات: به کارگیری مصالح با دوام برای مرمت اساسی در نما	۱۰٪	فرسودگی کالبدی
	ایجاد تنوع کاربری در مجتمع	٪11.42	فرسودگی اقتصادی
	طراحی تابلو جهت معرفی ساختمان، استفاده از گیاهان جهت تلطیف فضای خیابان	۱۰٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان، به کارگیری گیاهان زینتی در بالکنها جهت ارتقاء منظر شهری	٪11.6	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، اصلاح ترکیب فضایی در پلان، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، تعریض پیاده روهای مقابل بنا	۱۲.۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	٪5.71	فرسودگی عملکردی
	به کارگیری لایه عایق حرارتی در دیواره های خارجی، مدیریت فنی بنا هر سال در زمانی مشخص و تعویض اجزای مسبب اتلاف انرژی	٪7.14	فرسودگی فنی

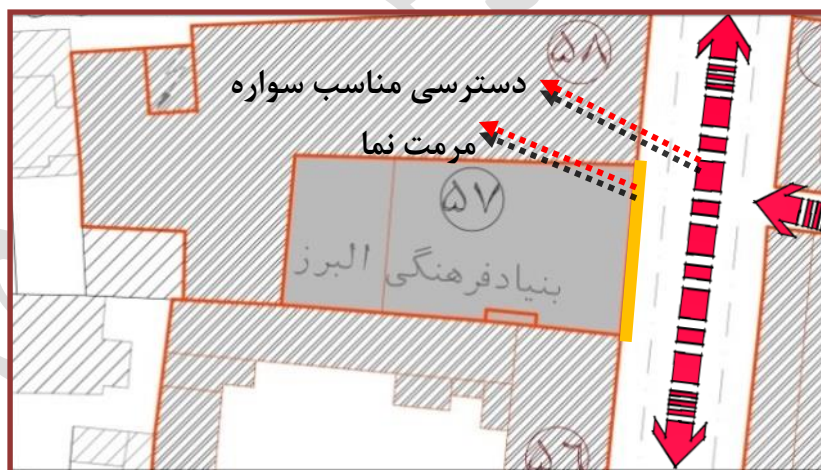
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۹۵: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۷

CP	کاربری جدید	بنیاد فرهنگی البرز ۳	ساختمان شماره ۵۷
	مرمت و تمیزکاری نما	۸,۵۷٪	فرسودگی کالبدی
	تزریق کاربری های خرده فروشی و جاذب جمعیت در مجتمع	٪7.14	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان، طراحی تابلوهای متناسب با شخصیت خیابان در سردر مغازه ها	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری	۸,۳٪	فرسودگی اجتماعی
	اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۲,۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی و الکتریکی	٪5.71	فرسودگی عملکردی
	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان برای کل مجتمع	٪11.42	فرسودگی فنی

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله

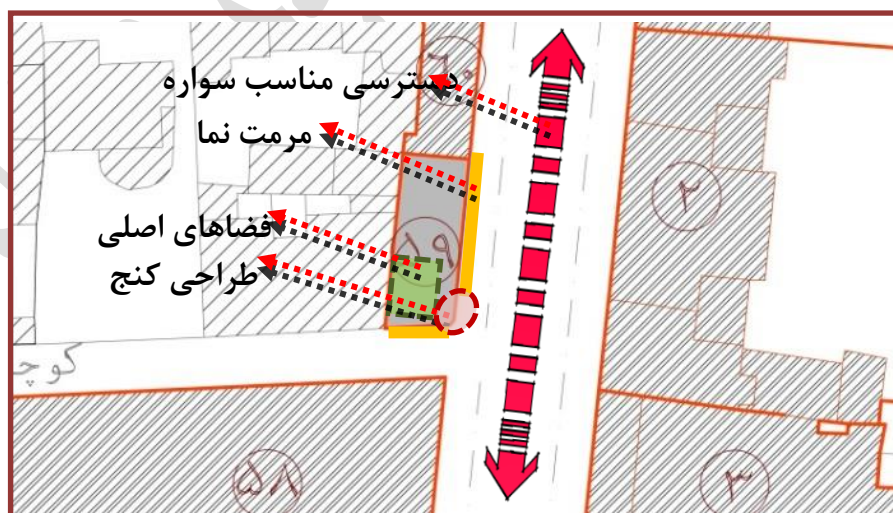


جدول ۹۶: نحوه مداخلات بنای شماره ۵۹

FD	کاربری جدید	کارگاه کیف سازی	ساختمان شماره ۵۹
	تغییرات : اجرای لایه روکار نما، طراحی کنج متناسب با شخصیت خیابان، در نظر گرفتن بازشوهایی در جبهه جنوبی و کوچه فرعی	۷,۱۴٪	فرسودگی کالبدی
	به کارگیری کاربری های علمی - فرهنگی متناسب با خیابان انقلاب، برگزاری جلسات مناقصه به منظور اجرای طرح بازکاربست همساز	٪5.7	فرسودگی اقتصادی
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان	۷,۱۴٪	فرسودگی زمینه
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری ، استفاده از گیاهان جهت پوشش نما و ارتقاء منظر شهری	٪6.6	فرسودگی اجتماعی
	تعمیر نما ی روکار هر دو جبهه جنوبی و شرقی، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اқشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی	۱۶,۲۵٪	فرسودگی کیفی
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی، در نظر گرفتن فعالیتهای اصلی در جبهه جنوبی	٪15.71	فرسودگی عملکردی
	ایجاد بازشو در هر دو جبهه شرق و جنوب به منظور تهویه طبیعی و استفاده بیشینه از نور روز	٪11.42	فرسودگی فنی

مداخلات:

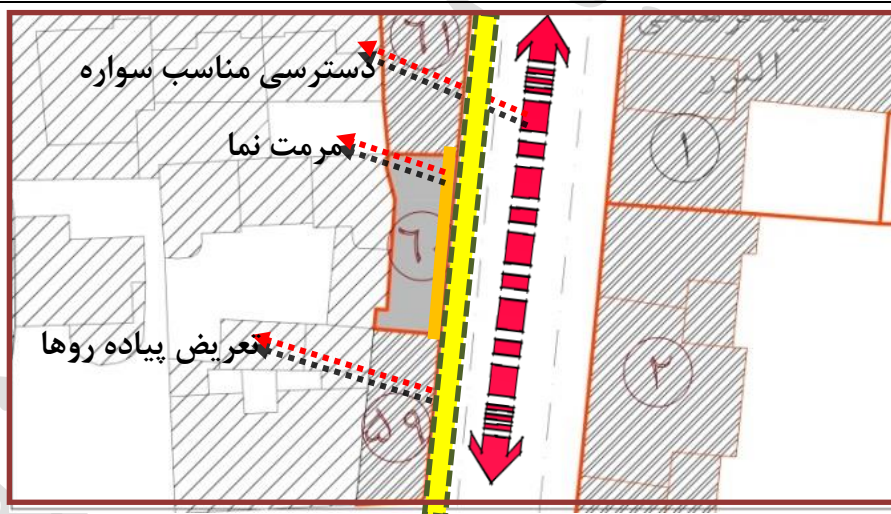
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



جدول ۹۷: نحوه مداخلات بنای شماره ۶۰

PO	کاربری جدید	مداخلات	ساختمان شماره ۶۰
	تغییرات : به کارگیری مصالح با دوام و یکدست برای اصلاح نما	مداخلات	فرسودگی کالبدی ۷,۱۴%
	-		فرسودگی اقتصادی ۵.71%
	در نظر گرفتن طرحی قرینه در نما با توجه به ویژگی آن		فرسودگی زمینه ۸,۵۷%
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری		فرسودگی اجتماعی ۶.6%
	تعمیر لایه روکار نما، اصلاح نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی		فرسودگی کیفی ۱۶,۲۵%
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی		فرسودگی عملکردی ۱۵.71%
	در نظر گرفتن مدیر فنی برای کمک به نگهداری و مراقبت از ساختمان بعد از اعمال تغییرات.		فرسودگی فنی ۱۲.85%

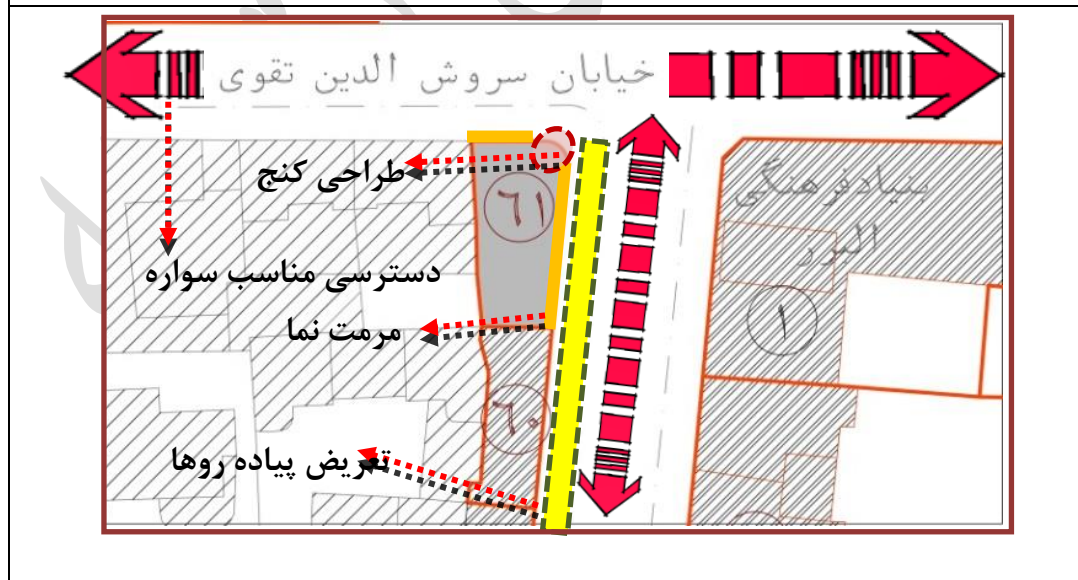
فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله



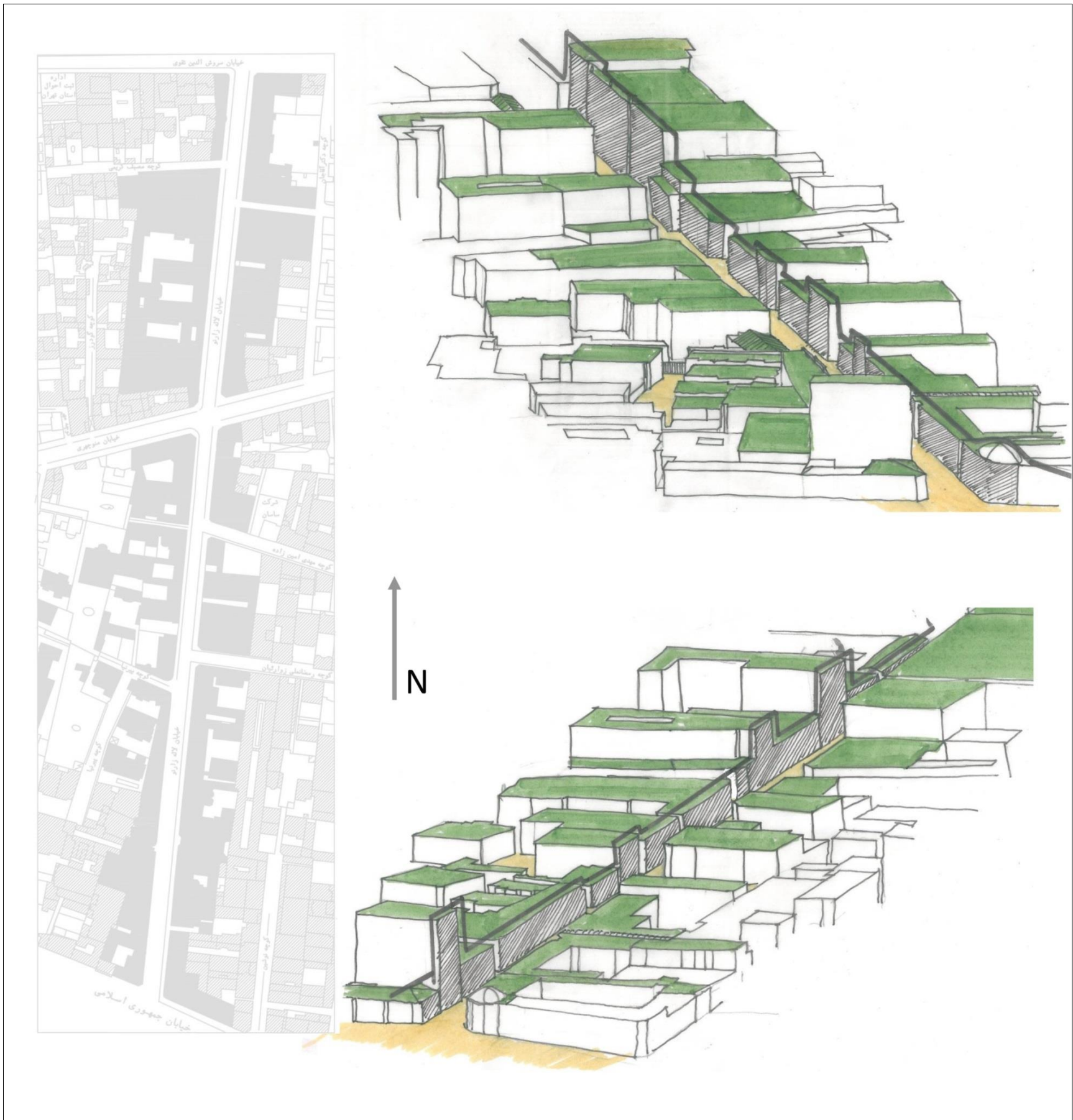
جدول ۹۸: نحوه مداخلات بنای شماره ۶۱

FD	کاربری جدید	مداخلات	ساختمان شماره ۶۱
	تغییرات: اصلاح لایه روکار نما در هر دو جبهه شمال و شرق، طراحی کنج متناسب با نمای ساختمان جبهه شرقی	مداخلات	فرسودگی کالبدی ۷,۱۴%
	استفاده از کاربری های جاذب جمعیت در مغازه واقع در محل تقاطع خیابان شهید تقوی و لاله زار نو		فرسودگی اقتصادی %1.42
	ارائه طرح باز پیرایی برای کل محدوده، دوطرفه کردن خیابان، به کارگیری تابلوهای معرف نشان تجاری با فرمی یک شکل و متناسب با شخصیت خیابان		فرسودگی زمینه ۷,۱۴%
	حذف المانهای اضافی مانند کولر جهت ارتقاء کیفیت منظر شهری، تعویض پنجره های متناسب با قدمت تاریخی خیابان		فرسودگی اجتماعی %6.6
	اصلاح لایه نازک کاری فضاهای داخلی، امکان دسترسی برای اقشار ناتوان و کم توان، پیش بینی تجهیزات پیشگیری و مقابله با آتش سوزی، در نظر گرفتن فضای مجزا برای فضاهای داخلی		فرسودگی کیفی ۱۶,۲۵%
	اصلاح تاسیسات مکانیکی، تعریض راهروهای داخلی		فرسودگی عملکردی %15.71
	استفاده از پنجره های عایق حرارتی در دو جبهه		فرسودگی فنی %11.42

فاز طراحی: قرار گیری در دسته اول (ساختمانهای دارای قدمت تاریخی) - اولویت اول مداخله







منابع

منابع فارسی

- فلوریدا، ریچارد (۱۳۹۰)؛ شهرها و طبقه خلاق، ترجمه محمد اسماعیل انصاری، ابراهیم انصاری، چاپ اول، تهران: انتشارات جامعه شناسان.
- انوار، عبدالله (۱۳۷۰)؛ غرب خیابان لاله زار. تهران: روشنفکران.
- انوار، عبدالله (۱۳۷۳)؛ کتاب تهران، چاپ اول، تهران: روشنفکران.
- آقارزی، حمید (۱۳۸۶)؛ رویکرد مکان محور در باززنده سازی بافتهای ارزشمند تاریخی، نمونه موردی: تهیه چهارچوب طراحی شهری بافت تاریخی بوشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری، تهران: دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده هنر و معماری.
- لینچ، کوین (۱۳۷۵)؛ تئوری شکل شهر، ترجمه حسین بحرینی، تهران: موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- پارسی، فرامرز (۱۳۸۷)، بهمن و اسفند؛ ساختمانهای لاله زار، معمار، شماره ۵۸، صص ۴-۱۰.
- پامیر، سای (۱۳۸۹)؛ آفرینش مرکز شهری سرزنده: اصول طراحی شهری و بازآفرینی، (ترجمه مصطفی بهزاد فر، امیر شکیبا منش) تهران: مرکز انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- پولادوند، محمد رضا (۱۳۹۱)؛ طهران قدیم، محکومیت لاله زار. تهران: زحل.
- توکلی، علیرضا (۱۳۸۸)؛ بررسی شاخص های تداوم یافته در تبیین هویت فضاهای خیابان لاله زار تهران. آرمانشهر، شماره ۳، صص ۷۰-۷۷.
- کرمونا، متیو و تیسدل، استیو (۱۳۹۱)؛ مکان های عمومی فضاهای شهری ابعاد گوناگون طراحی شهری. (مترجم: فریبا قرائی، مهشید شکوهی، زهرا اهری، اسماعیل صالحی) تهران: دانشگاه هنر تهران.

جی براون، الیور و دیکسون، لنس و گیلهم، دیوید (۱۳۸۹)؛ طراحی شهری برای قرن شهری: مکان سازی برای مردم (ترجمه حسین بحرینی) ایالات متحده آمریکا: موسسه انتشارات دانشگاه تهران.

شاه تیموری، یلدا و مظاہریان، حامد (۱۳۹۱)؛ رهنمودهای طراحی برای ساختارهای جدید در زمینه ی تاریخی، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، شماره ۴، صص ۲۹-۴۰.

حبیبی، سید محسن و اهری، زهرا (۱۳۸۷)؛ لاله زار عرصه تفرج از باغ تا خیابان: شکل گیری خیابان به سبک اروپایی در دوره ناصرالدین شاه، هنرهای زیبا، شماره ۳۴، صص ۵-۱۵
حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۹۰)؛ مرمت شهری: تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطع نامه های جهانی، روش ها و اقدامات شهری، تهران: دانشگاه تهران.

حبیبی، سید محسن و اهری، زهرا و امامی، رشید (۱۳۸۸)؛ از فرو ریختن باروها تا اندیشه شاهرا هها: پیشینه طرحهای شهری و انگاره های شهر تهران از ۱۳۰۹ تا ۱۳۴۵، صفه، شماره ۵۰، صص ۸۶-۱۰۲.

دادپور، آیدا (۱۳۸۸)؛ آفرینش مکان های جاذب طبقه خلاق به کمک طراحی شهری، نمونه موردی :راهنمای طراحی برای شهر تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته طراحی شهری، تهران :دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده هنر و معماری.

داکسبری، نانسی (۲۰۰۴)؛ شهرهای خلاق کانادا، (ترجمه شهرزاد فرزین پاک)، شهرداریها، شماره ۱۰۰، صص ۷۶-۸۳.

ربانی خوراسگانی، علی و ربانی خوراسگانی، رسول و اردبیلی سده، مهدی و موذنی، احمد (۱۳۹۰)؛ بررسی نقش تنوع اجتماعی در ایجاد شهرهای خلاق و نوآور (مورد مطالعه: شهر اصفهان). فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا و توسعه، شماره ۲۱، صص ۱۵۹-۱۸۰.

رضوی زاده، اعظم السادات (۱۳۸۶)؛ راهنمای طراحی شهری (Brown Fields) در بافتهای مسئله دار و تاریخی شهری، نمونه موردی بافت مرکزی، تاریخی کاشان، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری، تهران: دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده هنر و معماری.

شار، آدام (۱۳۸۹)؛ کلبه های دیگر (ترجمه ابراهیم قانونی) تهران: نشر ثالث.

فروزانی، محمد ابراهیم (۱۳۹۰)؛ محورها و راهبردهای برنامه ریزی ناحیه مرکزی شهر با هدف توسعه مرکز خلاق و قطب نوآوری نمونه موردی: مرکز شهر بوشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد، شیراز: دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری.

قادری، اسماعیل و زمانی مقدم، افسانه و جلالی کنیمی، سید هاشم (۱۳۹۱)؛ تدوین راهبردهای اجتماعی، مدیریتی احیاء، توسعه و حفاظت بافتهای تاریخی، مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران، مطالعات توسعه اجتماعی ایران، شماره ۱، صص ۱۲-۱۸.

کلانتری خلیل آبادی، حسین و آقا صفری، عارف (۱۳۸۸)؛ راهبردهای احیای بافت تاریخی شهراردکان با استفاده از تکنیک AHP، فصلنامه فرهنگ و هنر و پژوهش، شماره ۱، صص ۶-۱۰.

لطفی، سهند (۱۳۹۰)؛ تبارشناسی بازآفرینی شهری. تهران: آدرخش.

لطفی، سهند (۱۳۹۲)؛ جزوه درس مرمت و بهسازی شهری. تهران: جزوه کلاسی.

مسگرانی، توانا (۲۰۱۴)؛ طراحی شهری خلاق رهیافتی بر بازآفرینی و خلق مکان، همایش بین المللی علمی _ راهبردی توسعه و گردشگری در ایران، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد، صص (۱۸-۱۰)

موسوی، میر نجف (۱۳۹۳)؛ رتبه بندی محلات شهر سردشت از نظر حرکت به سوی خلاقیت با تاکید بر تحقق شهر خلاق با استفاده از تاپسیس و ANP فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا و آمایش شهری، شماره ۱۰، صص ۳۷-۱۹.

مهندسین مشاور باوند (۱۳۸۳)؛ طرح ساماندهی بافت تاریخی تهران. تهران.

مهندسین مشاور نگین شهر (۱۳۹۰)؛ پیاده راه سازی حوزه تاریخی شهر تهران. تهران.

میرزایی، مریم (۱۳۸۸)؛ سیر تحول باغ و خیابان لاله زار. معمار، شماره ۵۸

- Act, H.o. (2012), "Heritage in Action Adaptive Reuse:How State Registered heritage properties have been successfully adapted for new uses", Western Austrailia: The State Heritage Office.
- Andy C. and Pratt T. A. (2013). "Reconceptualising the relationship between the creative economy and the city:Learning from the financial crisis". *Cities, Volume 33*, August, pp.86-95.
- Ball, R. and Walljes, I. (1998), "Exploring the realities of the sustainable city through the use and reuse of vacant industrial buildings", *European Environment, Volume7,Issue 6*, pp.194–202.
- Bandarian, F. and Van Oers, R. (2005). "*The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century*", Vienna: John Wiley & Sons.
- Banks, M. (2012), "Creative cities, counter-finance and the aesthetics of exchange: Copenhagen's artmoney project" *Cities, Volume 33*, article in press.
- BEE, S. (2006). "constructive conservation in practice" England: English Heritage.
- Bei Huang, H. and Wall,G. M. (2007), "Creative destruction Zhu Jia Jiao, China" *Annals of Tourism Research, Volume 34,Issue 4*, pp.1033-1055.
- Bell, D. A. and Jayne, M. (2010), "The creative countryside: Policy and practice in the UK rural cultural economy", *Journal of Rural Studies, Volume 26, Issue 3*, pp.209–218.
- Berardi, U. (2013), "Clarifying the new interpretation of the concept of sustainable building" *Sustainable Cities and Society,Volume 8,Issue 3*,pp. 72-78.
- Bluestone, D. (1995), "How Buildings Learn: What Happens after They're Built", london: Penguin.
- Boito, C. and Birignani, C. (2009), "Restoration in Architecture: First Dialogue", *Future Anterior Volume 6, Issue 1*, pp. 68-83.
- Brooker, G. a. (2004), "Rereadings: interior architecture and the design principles of remodelling existing buildings", London: RIBA Enterprises.
- Bullen, P. A. (2007), "Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings", *Facilities, Volume 25 ,Issue 1.2* ,pp. 20-31.

- Cantell, S. F. (2005), "The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: *Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*", Virginia: Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Deilmann, C and Effenberger, KH. (2010), "Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany", *Building Research & Information*, Volume 37, Issue (5-6), PP.660-668.
- Comunian, R. and Clifton, C. and Chapain, C. (2010), "Location, location, location: exploring the complex relationship between creative industries and place", *Creative Industries Journal*, Volume 3, Issue 1, pp.5-10.
- Couch, C. and Dennemann, A. (2000). "Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks Partnership", *Cities*, Volume 17, Issue 2, pp.137-147.
- Coupland, A. (1997), "*Reclaiming the City: Mixed Use Development*", London: spon press.
- Da Cunha, I. and Selada, C. (2009), "Creative urban regeneration: the case of innovation hubs" *International Journal Of Innovation Regional Development*, Volume 1, Issue 4, pp.371-386.
- Deilmann, C. and Eienberger, K.h. and Banse, J. (2009), "Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany", *building research & information*, Volume 37, Issue (5-6), pp.660-668.
- Douglas, J. (2002,2005), "*Building Adaptation*", oxford: Elsevier Ltd.
- Drake, G. (2003), "This place gives me space: place and creativity in the creative industries", *Geoforum*, Volume 34, Issue 4, pp. 511-524.
- Esther H.K. and Yung, E. H. (2013), "Community-initiated adaptive reuse of historic buildings and sustainable development", *Journal of Urban Planning and Development*, Volume 140, Issue 3.
- F.Hein, M. and Houck, K. D. (2008), "Construction Challenges of Adaptive Reuse of Historical Buildings in Europe", *International Journal of Construction Education and Research*, Volume 4, Issue 2, pp.115-131.
- Faulkner, T. (1990), "The early nineteenth century planning of Newcastle upon Tyne", *Planning Perspectives*, Volume 5, Issue 2, pp.149-167.
- Fealy, J. W. (2004), "*Adaptive-Reuse for Multi-Use Facilities in an Urban Context: Making the City Home Again*", Cincinnati: University of Cincinnati.
- Ferrante, G. and Mihalakakou, G and Odolini, C. (1997), "The Rehabilitation Investigation Of A Historical Urban Area", *Renewable Energy*, Volume 10, Issue 4, pp. 577-584.
- Fisher, P. (2006), "The property development process Case studies from Grainger Town. *Property Management*", Volume 23, Issue 3, pp. 158-175.

- Flew, T. and Cunningham, S. (2010), "Creative industries after the first decade of debate" *The Information Society, Volume 26*, Issue 2, pp.113-123.
- Florida, R. and Gate, G. (2004), "Technology and tolerance: The importance of diversity to high-technology growth" *The City As An Entertainment Machine, Volume 9*, Issue 1, pp.199-217.
- Foord, J. (2009), "Strategies for creative industries: an international review", *Creative Industries Journal, Volume 1*, Issue 2, pp.91-113.
- Foord, J. (2013), "The new boomtown? Creative city to Tech City in east London", *Cities, Volume 33*, Issue 4, pp. 51-60.
- Fraser, M. and Wright, A. (2010), "*New Design in Historic Settings*", Scotland: Historic Scotland@Alba Aosmhor.
- Garnham, N. (2005), "From cultural to creative industries: An analysis of the implications of the "creative industries" approach to arts and media policy making in the United Kingdom", *International Journal of Cultural Policy, Volume 11*, Issue 1, pp.15-29.
- Golton, B. (1997), "Building obsolescence and the sustainability. *Buildings and the Environment*", paris: CIB (Conseil international du bâtiment).
- Gorgolewski, M. (2008), "Designing with reused building components: some challenges", *Building Research & Information, Volume 36*, Issue 2, pp. 175-188.
- Graham, B. and Ashworth, G. and Tunbridge, J. (2000) "*A geography of heritage: Power, culture, and economy*" London: Arnold; Oxford University Press.
- Harvey, D. (1985), "*The Urbanization of Capital*", oxford University Press.
- Hassler, U. and Kohler, N. (2002). "The building stock as a research object" *Building Research & Information, Volume 30*, Issue 4, 226–236.
- Heidegger, M. (1971). *Building Dwelling Thinking*. London: Routledge, Kegan & Paul.
- Hughes, H. (2007), "Brandi and his influence on Conservation in the United Kingdom", *Icon News, Volume 6*, Issue1, pp.1-6.
- Indergaard, M. (2012), "Beyond the bubbles: Creative New York in boom, bust and the long run" *Cities, Volume 33*, Issue 4, article in press.
- Ive, G. (2006), "Re-examining the costs and value ratios of owning and occupying buildings" *building research & information, Volume 34*, Issue 3, pp. 230–245.
- Iwata, M. and Fujita, M. (2008), "Reuse system of building steel structures. *Structure and Infrastructure Engineering*", *Volume 4*, Issue 4, pp. 207 – 220.
- J.Ryder, L. (1995), "*Butler Center: A Case For The Adaptive Reuse Of Industrial Buildings*" New Jersey: The New Jersey Institute of Technology reserves.

- Jones, A. (2006), "*Ideopolis: Knowledge City-Regions:the work foundation*" London: JTC Corporation.
- Frank, k. (2002). "*Historic Preservation in the USA*", Hamburg: Springer.
- Kavgic, M. and Mavorogianni, A. and Summerfield, D. and Stevanovic, Z. (2010), "A review of bottom-up building stock models for energy consumption in the residential sector" *Building and Environment, Volume 45*, Issue 7, pp.1683-1697.
- Keivani, P. A. (2002), "Institutions and Urban Change in a Globalising World:The Case of Warsaw", *Cities, Volume 19*, Issue 3,pp. 183–193.
- Kellenberger, D. and Althaus, H.J. (2009), "Relevance of simplifications in LCA of building components", *Building and Environment,Volume 44*,Issue 4, pp.818–825.
- Kerr, W. (2004), "*Adaptive Reuse,Preserving our past, building our future*", Canberra: Department of the Environment and Heritage.
- Kincaid, D. (2002), "*Adapting Buildings for Changing Uses*", London: Taylor & Francis.
- Kivell, P. (1993), "*Land And The City: Patterns and processes of urban change*", London and New York: Routledge.
- Kloosterman, R. (2004), "Recent employment trends in the cultural industries in Amsterdam", *Social Geographic, Volume 95*, Issue 2, pp.243-252.
- Klunder, G. and Itrad, L. (2007). Comparing environmental impacts of renovated housing stock with new construction. *building research & information*, Volume 35.Issue 3, pp. 252–267.
- Kohler, N. and Hassler, U. (2010), "The building stock as a research object. *Building Research & Information*, Volume 30, Issue 4, pp. 226-236.
- Kolher, N. and Bradley, P. E. (2007), "Methodology for the survival analysis of urban building stocks", *Building Research & Information*, Volume 35, Issue 5, pp. 529-542.
- Konepfel, P. and Nicol, L. (2008), "Institutional Regimes for Sustainable Collective Housing Stocks" *Swiss Political Science Review*, Volume 14, Issue 1, pp. 157–80.
- Landry, C. (2006), "*The Art of City-Making*" UK and USA: Earthscan.
- Landry, C. (2008), "*The Creative City:A Toolkit for Urban Innovators*", UK and USA: Earthscan.
- Langston, C. (2011), "On archetypes and building adaptive reuse. *Proceedings of 17th Pacific Rim Real Estate Society (PRRES) Conference*, Gold Coast: Bond University, pp. 1-12.
- Langston, C. (2012), "Validation of the adaptive reuse potential (ARP) model using iconCUR", *Facilities, Volume 2*,Issue 1, pp.105-123.

- Langston, Craig, K.W. Wong, Francis, C.M. Hui, Eddie and. Shen, Li.-Yin (2008), "Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong" *Building and Environment*, Volume 43, Issue 10, pp.1709–1718.
- Larkham, P. (1996), "*Conservation and the City*", London: Routledge.
- Lipton, N. C. (2002), "*Building in context:New development in historic areas*", England: Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) and English Heritage.
- Loew, S. (2005), "*Modern ARchitecture In Historic Cities:Policy, planning and building in contemporary France*", London: Taylor & Francis e-Library.
- Love, P. a. (2009), "Toward the sustainable adaptation of existing facilities" *Facilities*, Volume 27, Issue 5, pp.357-367.
- Love, P. A. and Bullen, P. E. (2009). "Residential regeneration and adaptive reuse: learning from the experiences of Los Angeles", *Structural Survey*, Volume 27, Issue 5, pp. 351-360.
- Love, P. B. (2011), "A new future for the past:a model for adaptive reuse decision-making", *Built Environment Project and Asset Management*, Volume 1, Issue 1, pp. 32-44.
- Love, P. and Bullen, P. (2011), "Factors influencing the adaptive re-use of buildings. *Journal of Engineering*", *Design and Technology*, Volume 9, Issue 1, pp. 32-46.
- Lovitt, M. H. (1977), "*The Question Concerning Technology(and Other Essays)*", New York & London: Garland Publishing, INC.
- Macdonald, S. (2012), "*Contemporary Architecture in Historic Urban Environments*", United State: The Getty Conservation Institute.
- Bontje, M. and Musterd, S. (2009), "Creative industries, creative class and competitiveness:Expert opinions critically appraised", *Geoforum*, Volume 40 ,Issue 5, pp. 843–852.
- Martí-Costa, M. (2011), "The knowledge city against urban creativity? Artists' workshops and urban regeneration in Barcelona" *European Urban and Regional Studies*, Volume 19, Issue 1, pp. 92-108.
- Matthew Carmona, T. H. (2003), "*Public Places Urban Spaces(The Dimensions of Urban Design)*", Oxford: Elsevier.
- Mbe, S. B. (2004), "*The Building In Context Toolkit:New Development In Historic Areas*" England: English Heritage and Cabe.
- Meng, G. and Hall, G. (2006), "Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru. *J*", *Housing Built Environment*, Volume 21, Issue 4, pp.413–439.
- Mitchell, H. Y. (2007), "Creative Destruction Zhu Jia Jiao, China", *Annals of Tourism Research*, Volume 34, Issue 4, pp.1033–1055.

- Moughtin, C. (2003), "*Urban Design: Street And Square*", Oxford: Elsevier Science.
- Davison, N. and Gibb, A. and Austin, S. and Goodier, C. and Warner, P. (2006), "The Multispace adaptable building concept and its extension into mass customisation", *International Conference On Adaptable Building Structures, 3rd - 5th July*, Eindhoven The Netherlands: © CIB, pp. 12.7-12.13.
- Nasser, N. (2003), "Planning for urban heritage places: reconciling conservation, tourism, and sustainable development" *Journal of Planning Literature, Volume 17*, Issue 1, pp.467-479.
- New, T. and Hammond, P. (1995), "Butterfly conservation management", *Annual Review of Entomology, Volume 40*, Issue 1, pp.57-83.
- Nuryanti, W. (1996), "Heritage and postmodern tourism. *Annals of tourism research*", *Volume 23*, Issue 2, pp.249-260.
- Ogbu, L. (2010), "*Design For Reuse Primer: 15 successful reuse projects within different sectors explored in-depth*", researched and edited by public architecture. Us: Studio Lin
- Owen, C. (1990), "Tourism and urban regeneration", *Cities, Volume 7*, Issue 3, pp.194-201.
- Cohendet, p. and Grandadam, D. and Laurent, S. (2010), "The Anatomy of the Creative City". *Industry and Innovation, Volume 17*, Issue 1, pp.91-111.
- Collins, p. and Fahy, F. (2011), "Culture and creativity: A case study from the West of Ireland" *Cities, Volume 28*, Issue 1, pp.28-35.
- Pendlebury, J. (2010) "Alas Smith and Burns? Conservation in Newcastle upon Tyne city centre 1959-68. *Planning Perspectives*" *Volume 16*, Issue 2, pp.115-141.
- Peter, B. A. and Peter, L. E. (2010) "The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: Views from the field" *Cities, Volume 27*, April, pp. 215-224.
- Pettinari, J. (2008), "Adaptive Reuse: A Case Study" *Interior Design and Research, Volume 6*, Issue 2, pp. 33-42.
- Plevoet, C. B. and K.Van, C. (2011) "*Adaptive Reuse as a Strategy towards Conservation of Cultural Heritage: a Literature Review*" Belgium: WIT Transactions on The Built Environment.
- Pratt, A. and Hutton, T. (2013), "Reconceptualising the relationship between the creative economy and the city: Learning from the financial crisis", *Cities, Volume 33*, August, pp. 86-95.
- Ball, R.M. (2011), "Re use potential and vacant industrial premises: revisiting the regeneration issue in Stoke-on-trend" *Journal of Property Research, Volume 19*, Issue 10, pp.93-110.

- Reed, R. and Wilkinson, S. J. (2010), "Alterations and extensions to commercial buildings in the Melbourne CBD: The relationship between adaptation and building attributes", *Proceedings of the 17th Annual European Real Estate Society Conference*, Melbourne: SDA Bocconi School of Management, (pp. 1-12).
- Reeves, P. (2005), *"An Introduction to Social Housing"*, Great Britain: Elsevier Ltd.
- Rick, B. (2010), "Developers, regeneration and sustainability issues in the reuse of vacant industrial buildings", *Building Research & Information*, Volume 27, Issue 3, pp. 140-148.
- Suding, N. S. and Hobbs, R.J. (2009), "Threshold models in restoration and conservation: a developing framework ", *Trends in Ecology and Evolution*, Volume 24, Issue 5, pp.271-279.
- Roberts, M. (2006), "From 'creative city' to 'no-go areas'—the expansion of the night-time economy in British town and city centres", *Cities*, Volume 23, Issue 5 , pp.331-338.
- Rodwell, D. (2007), *"Conservation and Sustainability in historic cities"*, oxford: Blackwell.
- Russo, A. P. and Van der Borg, J. (2010), "An urban policy framework for culture-oriented economic development: Lessons from the Netherlands" *Urban Geography*, Volume 31, Issue 4, pp.668–690.
- Sasajima, H. (2013), "From red light district to art district: Creative city projects in Yokohama's Kogane-cho neighborhood", *Cities*, Volume 33, Issue 4, pp.77-85.
- Sasaki, M. (2010), "Urban regeneration through cultural creativity and social inclusion: Rethinking creative city theory through a Japanese case study", *Cities*, Volume 27, Issue 1, pp.S3–S9.
- Schiller, G. (2011), "Urban infrastructure: challenges for resource efficiency in the building stock" *Building Research & Information*, Volume 35, Issue 4, pp. 399-411.
- Semes, B. S. (2007), *"Sense Of Place: Design Guidelines For New Construction In Historic Districts"*, Philadelphia: Preservation Alliance for Greater Philadelphia.
- Conejos, S. and Langston, G. (2011), "Improving the implementation of adaptive reuse strategies for historic buildings", *Bond university publication*, Issue 2, gold coast: Institute of Sustainable Development and Architecture, pp. 1-10.
- Shiple, R. and Utz, S. and Parsons, M. (2006), "Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada", *International Journal of Heritage Studies*, Volume 12, Issue 6, pp.505–520.

- Simon, P. C. (2006), "Knowledge intensive firms, communities and creative cities", *DIME Conference on Communities of Practice*, Durham: Knowledge intensive firms, pp. 227-253.
- Song, Z. (2007), "Conservation and adaptive reuse of industrial heritage in Shanghai", *Higher Education Press and Springer-Verlag, Volume 1*, Issue 4, pp.481–490.
- Sang Ho, L. and Wong, W.c. (2009), "The First Step on the Housing Ladder: A Natural Experiment in Hong Kong", *Journal of Housing Economics, Volume 18*, Issue 1, pp.59–67.
- Spennemann, D. H. and Velthuis, K. (2007), "The Future of Defunct Religious Buildings: Dutch Approaches to Their Adaptive Re-use", *Cultural Trends, Volume 16*, Issue 1, pp. 43–66.
- Stone, M. E. (2006), "What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach" *Housing Policy Debate, Volume 17*, Issue 1, pp.151-184.
- Strike, J. (1994), *Architecture in Conservation: Managing Development at Historic Sites*, New York: Routledge.
- Stroper, M. and Venables, A. J. (2002), "Buzz: the economic force of the city. *Industrial dynamics of the new and old Economy*", DRUID Summer Conference, Copenhagen: Elsinor, pp. 24-43.
- The Burra Charter. (2000), *"The Australia ICOMOS charter for places of cultural significance 1999: with associated guidelines and code on the ethics of co-existence"*, Australia: ICOMOS.
- Torres, Z. N. (2009), *"Historic Buildings and Contemporary Additions: The Elements Of A Cohesive Design Relationship"*, Masters Final Project, University of Maryland, School of Architecture, Planning and Preservation.
- Townsend, A. R. (1977), "The Relationship of Inner City Problems to Regional Policy", *Regional Studies, Volume 11*, Issue 4, pp. 225-251.
- Trip, J. J. and Romein, A. (2013), "Creative City Policy and the Gap with Theory", *European Planning Studies*, *European Planning Studies, Volume 46*, Issue 5-6, pp. 2-18.
- Tunbridge, J. E. (2007), "The Churchill–Roosevelt Bases of 1940: The Question of Heritage in their Adaptive Reuse", *International Journal of Heritage Studies, Volume 10*, Issue 3, pp. 229–251.
- Voordt, T. H. and Van der, T. J. (2006), "A new life: conversion of vacant office buildings into housing", *Facilities, Volume 25*, Issue 3.4, pp.88-103.
- Wen Lia, H. and Lui, W.B. (2013), "Sustainable reuse of derelict industrial area buildings – case studies in Taiwan, Japan, and Germany", *International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development, Volume 5*, Issue 1, pp.1-9.

- Wilkinson, S. J., James, K. and Reed, R. (2009), "Using building adaptation to deliver sustainability in Australia", *Structural Survey*, Volume 27, Issue 1, pp.46-61.
- Wilkinson, s. J. and Reed, R. (2011), "Examining and quantifying the drivers behind alterations and extensions to commercial buildings in a central business district", *Construction Management and Economics*, Volume 29, Issue 7, pp. 725–735.
- Wilkinson, S. J., and Reed, R. (2008), "The Business Case for incorporating Sustainability in Office Buildings: the Adaptive Reuse of Existing Buildings", Conference of *Pacific Rim Real Estate Society*, Kuala Lumpur: Investing in Sustainable Real Estate Environment, pp. 1-18.
- Yang, W. and Kohler, N. (2007), "Long-term management of building stocks", *Building Research & Information*, Volume 35, Issue 4, pp. 351-362.
- Yang, W. and Kohler, N. (2008), "Simulation OF The evolution of Chinese building and infrastructure stock", *Building Research & Information*, Volume 36, Issue 1, pp. 1-19.
- Yau, Y. (2011), "Homeowners' participation in management of multi-storey residential buildings The Hong Kong's case. *Property Management*", Volume 29, Issue 4, pp.345-356.
- Young, R. A. (2012), "*Stewardship of the Built Environment, Sustainability, Preservation, and Reuse*", Washington: Island Press.
- Yu, X. (2005). "'The great Australian dream' busted on a brick wall: Housing issues in Sydney. *Viewpoint*", Volume 22, Issue 6, pp.436–445.
- Yung, B. and Lee, F.p. (2013). "Equal right to housing' in Hong Kong housing policy: perspectives from disadvantaged groups. *Journal of Housing and the Built Environment*", Volume 29, Issue 4, pp.401–419.

Abstract

**URBAN CREATIVE PATHWAY DESIGN WITH AN APPROACH TO
ADAPTIVE REUSE
CASE STUDY: LALEHZAR STREET, TEHRAN, IRAN**

BY

MAHSA SABOORI

One of the most important assets of a country identity is the valuable resources of architecture and historic buildings. These valuable reserves were built up gradually over the decade of 40s and early 50s around the country. Today due to the lack of suitable physical and socio-cultural conditions and sometimes neglect of the historical context, the process of decline and stagnation has started with increasing speed which will die out and disappear the identity and cultural heritage very soon. This complex and complicated situation has come to the point as an insoluble problem that has been neglected and abandoned.

Lack of scientific mechanisms and knowledge-based approaches among influential organizations of urban development projects in the process of dealing with old buildings is an issue that can exacerbate the problem and allocate the large profits of the real estate investment to the small groups of people and the power of real estate investors will limit the executive power of the state and municipalities.

But the exact mechanism of scientific and knowledge-based approaches as a strong administrative barrier can prevent successive destruction. This survey give some helps in making reliable decisions for the reuse of buildings in Lalehzar no street located at the historical context in Tehran with the use of ARP model which stands for Adaptive Reuse Potential. This model could help regulatory organizations in the protection of historical and valuable buildings as nonrenewable resources.

This research will test ARP model in 61 buildings of Lalehzar no street to suggest intervention strategies for buildings to achieve a creative pathway in the city center of historical context in Tehran.

This thesis is presented in 5 chapters: The first chapter describes the background, problem statement and the research questions, the second chapter deals with the theoretical and empirical foundations of the project, the third chapter describes the conceptual framework of ARP model, the fourth chapter presents the identification and analysis of Lalezar no and finally the last chapter offers the interventions of the street.

Key Words: Creative City, Adaptive Reuse, Lalezar Street

منابع پارس پروانه

منابع پارس پروانه

منابع پارس پیروژه