



تحلیل، بررسی و مرمت فضای شهری (نمونه موردی: خانه پارسائیان زاهدان)

۱- حامد اقدامی*

دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه شهرسازی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران
Hamed.design69@gmail.com

۲- راضیه میوه

دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه شهرسازی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران
Arezoo.m275@gmail.com

۳- امیرحسین پوزش

دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه شهرسازی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران
Amir.hosein11071@gmail.com

۴- مریم بیزری

دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه شهرسازی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران
Maryam.bizari@gmail.com

مؤلف اول*: باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران

چکیده

مرمت شاخه ای از هنر اصیل معماری می باشد که بر پایه تحلیل و بررسی و نیز شناخت و مطالعه بناهای تاریخی به سمت احیای مجدد این گونه فضاهای تاریخی در ابعاد مختلف می انجامد. بناهای موجود در اینگونه بافت ها به لحاظ هویت اصلی خود و نمود مناسبات اجتماعی آن از اهمیت زیادی برخوردار است. در این پژوهش پس از بیان مختصر خصوصیات اقلیمی و موقعیت جغرافیایی استان سیستان و بلوچستان و شهرستان زاهدان و نیز ارائه تعاریفی مربوط در این زمینه به صورت نمونه موردی خانه ای قدیمی واقع در شهر زاهدان مورد مطالعه قرار گرفته است پس از شناخت کامل بنا و تجزیه و تحلیل آن، طرح احیای خانه پارسائیان در یک کاربری جدید با توجه به قدمت و سابقه ی بنا ارائه شده است.

واژگان کلیدی: فضای شهری، مرمت، احیا، خانه پارسائیان، شهر زاهدان



۱- مقدمه

در بسیاری از شهرهای کشور با پدیده ی فرسایش محله های شهری مواجه ایم که تاثیر عینی آن نا مناسب بودن این فضاها و در نتیجه نزول جریان زندگی اجتماعی در این بافتهاست. عوارض فرسایش به صورت نیمه متروک و متروک شدن بناها و فضاهای شهری، مسکن های نامناسب و نزول کیفیت های اقتصادی و اجتماعی نمود می یابد. وسعت بالای اینگونه فضاها با معضلات فراوان و عدم استراتژی های روشن درخصوص برنامه ریزی و مدیریت طرح و اجرا در احیا و مرمت این گونه فضاها سبب شده است تا بستر تحقق قوانین و طرح های موجود نیز فراهم نشود و فضاهای این چینی با روندی افزایشی به یکی از مهمترین چالش ها و معضلات شهرها تبدیل شوند. در هر صورت در پی تحول در شیوه ی زندگی و سکونتگاه های کنونی، به خصوص در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون و نیازهای حاصل از تحولات در طی زمان از جمله نیاز به زیرساختهای حمل و نقل، دسترسی به تأسیسات و تسهیلات و نظایر این ها برای زندگی محله های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید، دچار چینی روندی می شوند. انقطاع ارتباطی بین مهمترین ویژگی های بافت قدیم و بافت های جدید و نوساز شهر، باعث زوال کالبد قدیمی شهر، از خود بیگانگی و از دست رفتن هویت شهر می شود. در چنین موارد شرایط اقتضا می گردد که با استفاده از سیاستهای مناسب ابتدا به تحلیل و بررسی و در نهایت به مرمت و احیاء این فضاها پرداخته شود. مرمت و احیاء، به مفهوم بازگرداندن زندگی در محلات قدیمی، بیش از هر چیز مستلزم رفع موانع قانونی فعلی از یکسو و توانمندسازی مردم محله به معنای واگذاری اختیارات لازم برای تصمیم گیری و ایجاد تشکل های اجرایی، فراهم آوردن خدمات مشاورهای برنامه ریزی و طراحی، ایجاد نهاد های مردمی و نیز اقدام شهرداری منطقه در رفع معضلات کالبدی، اجتماعی محله و ایجاد تسهیلات لازم از سوی دیگر می باشد.

۲- موقعیت جغرافیایی استان سیستان و بلوچستان

سیستان و بلوچستان در جنوب شرق ایران با وسعتی حدود ۱۸۷۵۷۸ کیلومترمربع، معادل ۱۱/۴ درصد از کل مساحت کشور را تشکیل داده و پهناورترین استان کشور می باشد. این استان از نظر عرض جغرافیایی از ۲۵ درجه و ۳ دقیقه تا ۳۱ درجه و ۲۷ دقیقه عرض شمالی از خط استوا را به خود اختصاص داده و به لحاظ طول جغرافیایی بین ۵۸ درجه و ۵۰ دقیقه تا ۶۳ درجه و ۲۱ دقیقه طول شرقی از نصف النهار مبدأ قرار گرفته است. این استان در شمال به استان خراسان جنوبی و کشور افغانستان، در شرق با مرز خاکی حدود ۱۲۶۰ کیلومتری به کشورهای پاکستان و افغانستان، در جنوب با مرز آبی ۳۰۰ کیلومتری به آب های آزاد دریای عمان و بالاخره در مغرب به استان های کرمان و هرمزگان محدود می شود. به طور کلی این استان به لحاظ طبیعی به دو ناحیه جغرافیایی سیستان در شمال و بلوچستان در جنوب قابل تفکیک است. شهرستان زاهدان، با وسعت ۳۶۵۸۱ کیلومترمربع دارای سه شهر زاهدان (به عنوان مرکز استان سیستان و بلوچستان) میر جاوه و نصرت آباد می باشد. همچنین موقعیت جغرافیایی این شهرستان به همراه چهار بخش مرکزی میر جاوه، نصرت آباد، کورین، ۸ دهستان و ۱۰۱۲ روستا در شمال استان قرار دارد که از شمال به شهرستان زابل و کویر لوت از شرق به کشور پاکستان از غرب به استان کرمان و از جنوب به شهرستان خاش محدود می شود. جمعیت شهرستان زاهدان تا پایان سال ۸۴ (۶۷۵۲۸۲) نفر بوده است (پژوهشگاه علوم زمین و جغرافیا، ۱۳۹۱).

۳- موقعیت جغرافیایی شهرستان زاهدان

شهرستان زاهدان مرکز استان سیستان و بلوچستان در شرق ایران و نزدیک مرز ایران و کشورهای افغانستان و پاکستان قرار دارد. این شهرستان از شمال به شهرستان زابل، از شمال شرق به کشور افغانستان، از شمال غرب به استان خراسان، از غرب به استان کرمان، از جنوب غرب به شهرستان ایرانشهر، از شرق به کشور پاکستان و از جنوب شرق به شهرستان خاش محدود می شود. شهرستان زاهدان، دارای سه شهر زاهدان، میر جاوه و نصرت آباد می باشد. وسعت شهرستان زاهدان ۳۶۵۸۱ کیلومترمربع و موقعیت آن از لحاظ موقعیت جغرافیایی در طول جغرافیایی ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه

و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه شمالی قرار دارد. ارتفاع شهر از سطح دریا ۱۳۷۸ متر است. شهر زاهدان دارای موقعیت ممتاز جغرافیایی است و در مسیر تردد بین‌المللی پاکستان و هندوستان، خراسان و کرمان قرار دارد (طرح جامع زاهدان، ۱۳۹۰).

۴- فضای شهری

فضای شهری جزئی لاینفک از ساخت (اصلی) شهر و از دو عنصر اساسی میدان و خیابان تشکیل می‌گردد (توسلی، ۱۳۷۹: ۳). فضاهای شهری به مفهوم صحنه ای است که فعالیت های عمومی زندگی شهری در آن هابه وقوع می پیوندد. خیابان ها، میداين و پارک های یک شهر فعالیت های انسانی را شکل می دهند. این فضاهای پویا در مقابل فضاهای ثابت و بی تحرک محل کار و سکونت، اجزا اصلی و حیاتی یک شهر را تشکیل داده، شبکه های حرکت، مراکز ارتباطی و فضاهای عمومی بازی و تفریح را در شهر تأمین می کنند. (بحرینی، ۱۳۸۲).

۵- بافت شهری

بافت در شهرسازی عبارت است از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می‌تواند از بناها، راه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد (شفایی و مهندس‌ان مشاور شاران، ۱۳۸۴).

۶- بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌های جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲).

۷- تعریف مرمت

بطور کلی مرمت به معنی مداخله های فنی-عملی که به منظور تضمین تداوم زمانی یک اثر صورت می‌گیرند، است. بایستی توجه داشت که عبارت مرمت برای مجموعه اعمالی که بمنظور حفاظت از یک اثر ارزشمند تاریخی عنوان می‌شود بسیار اندک می‌باشد و بهتر خواهد بود که از عبارت حفاظت که معادل واژه لاتین (Conservation) است استفاده شود (قرشی، ۱۳۹۳).

۸- اهمیت مرمت ابنیه

با توجه به اینکه ایجاد یک بنا همواره مستلزم صرف زمان و هزینه های نسبتاً زیاد است، اهمیت نگهداری و مرمت بنا از دیرباز برای انسان ها بسیار روشن بوده و در هر مقطع زمانی بسته به مصالح و تکنیک های موجود در آن عصر، تلاش گردیده تا از روش های مناسبی در این خصوص استفاده گردد. از طرف دیگر به دلیل آن که بناهای تاریخی موجود در هر بافت، حاوی اطلاعات زیادی در خصوص آداب و رسوم، نوع تفکر و بطور کلی تعلقات و ویژگی های منحصر به فرد آن بافت می باشد، حفظ و احیای بناها از نقطه نظر هویت بخشی نیز حائز اهمیت می باشد. مقوله مرمت و نگهداری ابنیه تاریخی، نیازمند برخوردی چند دانشی است چرا که حفظ اصالت میراث معمارانه امری ضروری بوده و می بایست میراث کالبدی آن بنا در بستر فرهنگ متعلق به آن دیده شود. در حقیقت ارزش هر بنای تاریخی در تمامی اجزای آن نهفته است و اطلاعاتی در خصوص فناوری ساخت، زمان و مکان ایجاد آن بنا، شرایط اجتماعی و فرهنگی و بسیاری دیگر را همراه خود دارد. مرمت یک بنا شامل فرآیندی است که در آن با لحاظ کردن جزئیات اطراف بنا، عمل تعمیر بنا صورت می‌گیرد. به طوری که بنا بیانگر دوره ی تاریخی خاص خود باشد. گام



نخست در انجام هر گونه طرح ترمیمی، شناخت قسمت هایی است که نیازمند مرمت هستند. در این فرایند باید توجه داشت که هرگونه تغییر می بایست بر اساس مطالعات و مدارک مستند انجام پذیرد (قرشی، ۱۳۹۳)

۹- گونه های مرمت

مهم ترین مفاهیم به کار رفته در مرمت شامل نوسازی، بهسازی و بازسازی است که روی هم مداخله را معنا می کنند.

۱-۹ بهسازی

بهسازی به سلسله اقدام هایی گفته می شود که به منظور ابقا و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت صورت می گیرد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۸). به عبارت دیگر بهسازی به مجموعه اقدامات اجرایی در شهر گفته می شود که به منظور حفاظت و احیای کالبد و کاربری و فعالیت موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضای شهری را فراهم می سازد.

۲-۹ نوسازی

نوسازی یعنی تجدید بناها و فضاهای شهری که از طریق اقدامات یا فرآیندی، نشانه های فرسودگی، ویرانی، بی رونقی و رکود از بین می رود. نوسازی با نو شدن و تجدید بنا و فضایی نو مترادف است. پس می توان گفت نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه ی شهری است. نوسازی انطباق و به روز کردن سازمان کالبدی- فضایی با نیازهای امروزی است.

۳-۹ بازسازی

به معنای بازسازی مکانیکی و بدون در نظر گرفتن ابعاد فکری و نظری نو پرداز یک وضعیت ساختاری معماری و یا شهرسازی تخریب شده است (شماعی و پورا احمد، ۱۳۹۲).

۱۰- شناخت بنای مورد مطالعه (خانه پارسائیان)

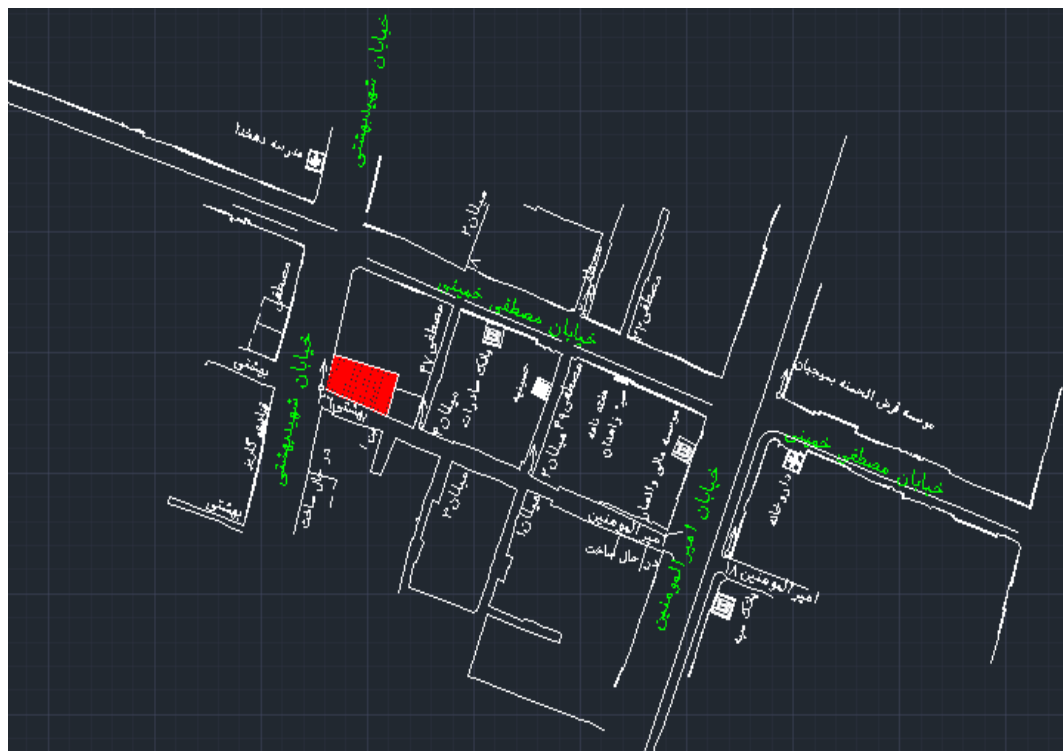
این بنا که یکی از قدیمی ترین بناهای شهرستان زاهدان بوده به خانه پارسائیان معروف می باشد دارای مساحتی به وسعت ۳۲۰ مترمربع بوده که از عمر آن حدود یکصد سال می گذرد. در آن زمان توسط شخصی بنام مرحوم اسدالله پارسائیان که اصلتی یزدی داشته، بنا گردیده است. کاربری بنا در آن زمان مسکونی واقع شده است لذا در حال حاضر تحت عنوان کاربری انبار از آن استفاده می شود. در خصوص این بنا بایستی مطرح کرد ایده اولیه ساخت این بنا برگرفته از معماری یزدی بوده که می توان نمود آن را در نوع تزیینات آجر کاری، هره چینی و طاق گهواره ای بنا مشاهده کرد. این بنا در خیابان شهید بهشتی شهرستان زاهدان واقع شده است (شرکت عمران مسکن سازان استان سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۲) که شناخت این بنا بصورت مختصر در جدول ۱-۱ آورده شده است.

جدول ۱-۱ شناخت بنای مورد مطالعه ماخذ: نگارندگان

شناخت بنای مورد مطالعه (خانه پارسائیان)	
۱- عنوان	خانه پارسائیان
۲- آدرس	زاهدان - خیابان شهید بهشتی
۳- مشخصات کالبدی	تعداد طبقات: همکف
	مصالح: آجر، خشت
۴- میزان تخریب عناصر معماری	سقف: متوسط
	دیوارها: متوسط
	پی: متوسط
۵- کاربریها	اولیه: خانه مسکونی
	فعلی: متروکه
۶- مالکیت	خصوصی
۷- قدمت	حدود ۱۰۰ سال
۸- جاذبه های منطقه	جاذبه فرهنگی: ضعیف
	جاذبه گردشگری: ضعیف

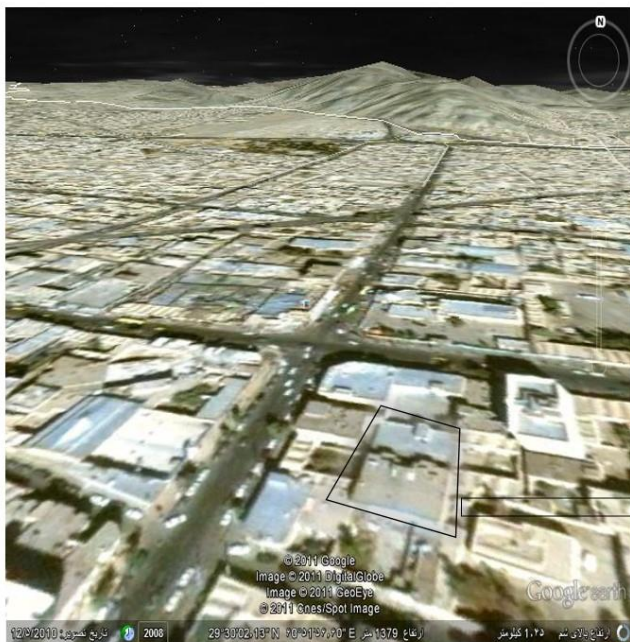
۱۱- موقعیت بنا

این بنا در مرکز شهر زاهدان قرار دارد و موقعیت آن جنوبی می باشد، از طریق کوچه شهید بهشتی ۲۶ به خیابان بهشتی و خیابان مصطفی خمینی و از طریق خیابان امیرالمومنین ۲۹ به خیابان امیرالمومنین و خیابان مصطفی خمینی دسترسی دارد.



نقشه ۱-۱ موقعیت بنا بر روی نقشه ماخذ:نگارندگان

۱۲- موقعیت بنا بر روی نقشه هوایی استان



تصویر ۱- موقعیت بنا بر روی نقشه هوایی ماخذ: Googleearth



تصویر ۲- نمای اصلی بنا ماخذ: نگارندگان

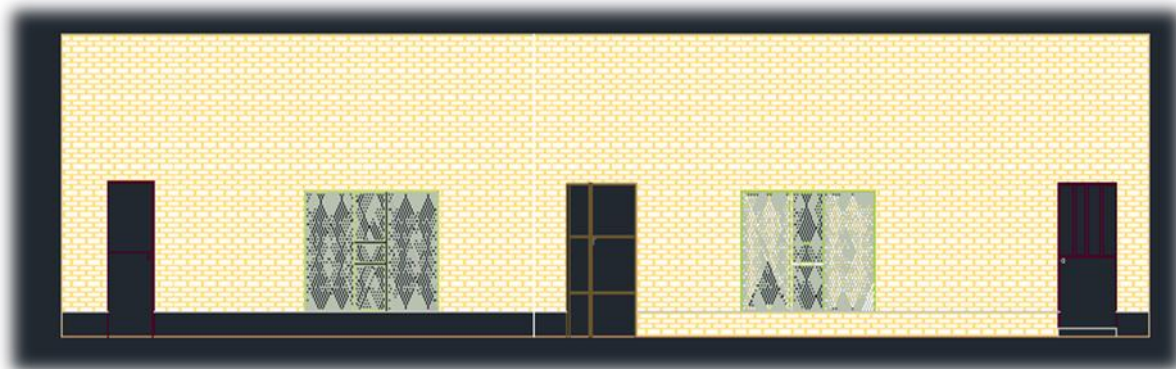


تصویر ۳- حیاط بنا ماخذ: نگارندگان

۱۳- فرآیند مرمت بنا



تصویر ۱-۴ نما موجود بنا ماخذ: نگارندگان



تصویر ۱-۵ نمای پیشنهادی ماخذ: نگارندگان



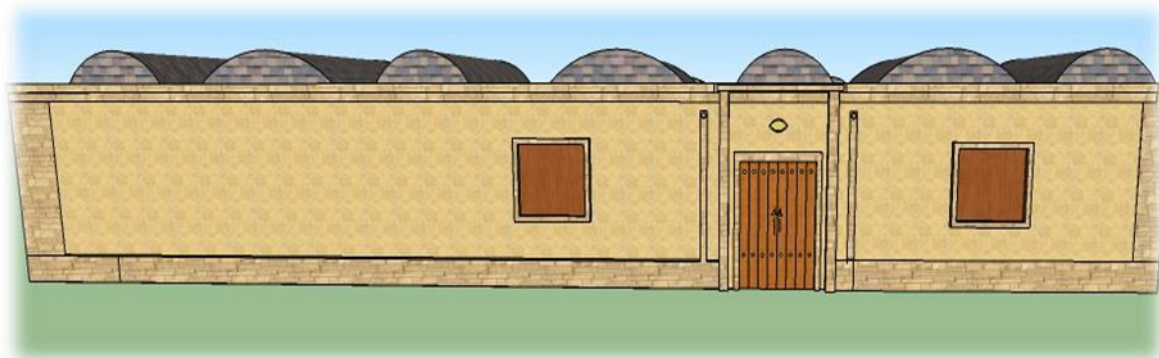
تصویر ۱-۶ وضع موجود ماخذ: نگارندگان



تصویر ۱-۷ نمای پیشنهادی ماخذ: نگارندگان



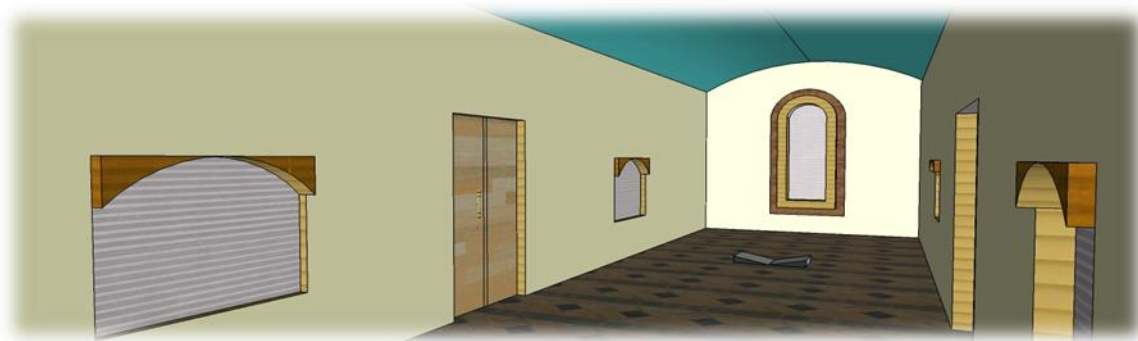
تصویر ۸-۱ وضع موجود ماخذ: نگارندگان



تصویر ۹-۱ نمای پیشنهادی ماخذ: نگارندگان



تصویر ۱۰-۱ وضع موجود ماخذ: نگارندگان



تصویر ۱۱-۱ نمای پیشنهادی ماخذ: نگارندگان



۱۴- جدول به گزینی بنا

جدول ۱-۲ به گزینی بنا، ماخذ: نگارندگان

امتیاز کل	سهولت اجرا (۱)	فضاهای عملکردی (۴)	گردشگری (۳)	اقتصاد (۳)	عدم آسیب (۵)	موقعیت (۳)	همخوانی فعالیت با کاربری بنا (۴)	نوع فعالیت
۱۳۴	۲.(۲)	۴.(۱۶)	۸.(۲۴)	۷.(۲۱)	۳.(۱۵)	۸.(۲۴)	۸.(۳۲)	موزه
۱۳۳	۲.(۲)	۶.(۲۴)	۷.(۲۱)	۹.(۲۷)	۴.(۲۰)	۵.(۱۵)	۶.(۲۴)	چایخانه
۱۰۷	۳.(۳)	۷.(۲۸)	۴.(۱۲)	۳.(۹)	۴.(۲۰)	۵.(۱۵)	۵.(۲۰)	کتابخانه
۱۶۶	۳.(۳)	۸.(۳۲)	۸.(۲۴)	۸.(۲۴)	۴.(۲۰)	۹.(۲۷)	۹.(۳۶)	هتل اقامتی
۶۶	۱.(۱)	۲.(۸)	۱.(۳)	۲.(۶)	۴.(۲۰)	۴.(۱۲)	۴.(۱۶)	هتل نظامی
۱۰۱	۲.(۲)	۵.(۲۰)	۲.(۶)	۳.(۹)	۸.(۴۰)	۴.(۱۲)	۳.(۱۲)	رصد خانه
۱۰۰	۵.(۵)	۵.(۲۰)	۴.(۱۲)	۳.(۹)	۳.(۱۵)	۱.(۳)	۹.(۳۶)	کاروانسرا
۱۴۲	۳.(۳)	۴.(۱۶)	۵.(۱۵)	۵.(۱۵)	۶.(۳۰)	۹.(۲۷)	۹.(۳۶)	موزه فرهنگ
۱۲۷	۲.(۲)	۱۰.(۴۰)	۴.(۱۲)	۱.(۳)	۰.(۰)	۱۰.(۳۰)	۱۰.(۴۰)	مسکونی
۱۶۹	۲.(۲)	۹.(۳۶)	۹.(۲۷)	۸.(۲۴)	۲.(۱۰)	۱۰.(۳۰)	۱۰.(۴۰)	سازمان میراث فرهنگی
۷۵	۲.(۲)	۴.(۱۶)	۴.(۱۲)	۳.(۹)	۳.(۱۵)	۳.(۹)	۳.(۱۲)	اب انبار
۹۲	۳.(۳)	۶.(۲۴)	۰.(۰)	۱.(۳)	۴.(۲۰)	۶.(۱۸)	۶.(۲۴)	کارگاه
۵۸	۲.(۲)	۳.(۱۲)	۳.(۹)	۳.(۹)	۱.(۵)	۳.(۹)	۳.(۱۲)	حمام

۱۵- نتیجه گیری

شهر زاهدان مرکز استان سیستان و بلوچستان در شرق ایران و نزدیک مرز ایران و کشورهای افغانستان و پاکستان قرار دارد. این شهرستان از شمال به شهرستان زابل، از شمال شرق به کشور افغانستان، از شمال غرب به استان خراسان، از غرب به استان کرمان، از جنوب غرب به شهرستان ایرانشهر، از شرق به کشور پاکستان و از جنوب شرق به شهرستان خاش محدود می شود. فضای شهری صحنه‌ای است که فعالیت های عمومی زندگی شهری در آن به وقوع می پیوندد. سکونتگاهها در طول زمان دستخوش تغییر و تحولات بسیاری شده اند. اینگونه فضاها که در زمانهای مربوط به خود دارای ارزش بالایی بوده اند. که به مرور زمان به دلایل مختلفی از جمله فرسودگی بنا، نزولات جوی، تغییر کاربری ها و ساخت و ساز های متنوع در اطراف بنا باعث شده این بنا ارزش اولیه خود را از دست دهد. با توجه به این امر، این بنا مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته شده و در نهایت مورد احیا و مرمت قرار گرفت. جدول به گزینی ترسیم و کاربری های مختلفی مورد بررسی قرار گرفت که در نهایت با توجه به امتیازات حاصل از این کار، کاربری تحت عنوان سازمان میراث فرهنگی انتخاب شد. امید است با توجه این سلسله مراتب و فرآیند انجام شده در آینده ای نزدیک شاهد این احیا و زنده شدن این بنای کهن باشیم.



۱۶- منابع

- (۱) پژوهشگاه علوم زمین و جغرافیا، ۱۳۹۱، همایش ملی شهرهای مرزی و امنیت- چالش‌ها و رهیافت‌ها، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
- (۲) طرح جامع زاهدان، ۱۳۹۰، شناخت و بررسی شهر و تجزیه و تحلیل، سازمان راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان.
- (۳) بحرینی سیدحسین، ۱۳۸۲، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
- (۴) شفایی سپیده، مهندس مشاور شاران، ۱۳۸۴، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، شرکت ایده پردازان فن و هنر.
- (۵) مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲، مطالعات بافت‌های فرسوده، ویرایش اول، تهران.
- (۶) قرشی سیده صدیقه، ۱۳۹۳، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران. مرمت و احیای بناهای قدیمی در بافت‌های سنتی: نمونه موردی مرمت و احیای خانه ی نقاش صورتگر در بافت گابنه لاهیجان، اولین کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه ریزی، معماری و شهرسازی،
- (۷) شمعی علی، پور احمد احمد، ۱۳۹۲، بهسازی و نوسازی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- (۸) شرکت عمران مسکن‌سازان استان سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۲، مطالعات بافت‌های فرسوده، زاهدان.
- (۹) نگارندگان.

10) Google Earth