



Land-Use Designation and Revitalization of the Historical-Cultural Site of Mehrangiz Qajar House in Tehran (Aimed at Tourism Development and Promotion of Islamic Architecture)

Alireza Moshabaki Esfahani ¹, Sedigheh Moein Mehr ², Mohammad Varzandeh ³

¹ Department of Architecture, Payam Noor University, Tehran, Iran, a.moshabaki@pnu.ac.ir

² (Corresponding author) Department of Architecture, Faculty of Art and Architecture and Urban Planning, Islamic Azad University, South Tehran Branch, Tehran, Iran, moeinmehr@alumni.iust.ac.ir

³ Department of Architecture, Faculty of Architecture, University of Science and Culture, Tehran, Iran, mohammad.varzandeh.96@gmail.com

Article Info

Research Article

Issue 56

Volume 21

Page 578 to 603

Submission Date: 2023/02/16

Review Date: 2023/05/09

Acceptance Date: 2023/07/15

Publication Date: 2024/12/21

Keywords

Revitalization,
Preservation,
Mehrangiz House,
Optimal functional use,
Tourism.

Cite this article

Moshabaki Esfahani, A. , Moein Mehr, S. and Varzandeh, M. (2024). Land-Use Designation and Revitalization of the Historical-Cultural Site of Mehrangiz Qajar House in Tehran (Aimed at Tourism Development and Promotion of Islamic Architecture). *Islamic Art Studies*, 21(56), 578-603.

 [dorl.net/dor/20.1001.1.***** ***/](https://doi.org/10.22034/IAS.2023.386191.2166)

 [dx.doi.org/10.22034/IAS.2023.386191.2166](https://doi.org/10.22034/IAS.2023.386191.2166)

ABSTRACT

Revitalization is a process designed to enhance preservation, restoration, and appropriate utilization of historical and cultural heritage while maintaining its essence and integrity. Systematic revitalization and restoration of historical buildings can foster cultural, social, and economic development while further boosting tourism. This applied research primarily seeks to identify the optimal functional reuse for revitalizing Mehrangiz House. The study employs a descriptive-analytical methodology, utilizing direct observation, field surveys, and archival research. Architectural documentation and mapping were conducted to analyze the building's current state. Preliminary studies identified criteria influencing optimal land-use selection, followed by an evaluation of potential functions using the *Land-Use Allocation Matrix* developed by the Cultural Heritage Revitalization Fund (2009). Functional options for residential historic houses were systematically categorized. Through the Analytic Hierarchy Process (AHP) and Expert Choice software, criteria weighting and alternative comparisons were conducted with input from 10 heritage revitalization experts. Results indicate that the current use as a kindergarten (termed "Cultural House" by heritage authorities) is incompatible with the building's historical authenticity, structural integrity, and original furnishings, rendering the revitalization ineffective. Instead, hospitality-focused functions (weighted value: 0.137) ranked highest, followed by residential uses (0.126).

Research Objectives:

1. Identifying the optimal functional use for revitalizing Mehrangiz House.
2. Leveraging the historic Mehrangiz House as a tourism destination.

Research Questions:

1. What is the optimal functional use for revitalizing Mehrangiz House?
2. How can appropriate land-use allocation facilitate its revitalization for tourism development?

Introduction

The preservation of cultural heritage and ancient edifices is an indispensable imperative that underscores a government's commitment to safeguarding the identity, civilization, and historical legacy of a nation. To effectively protect this heritage, mere restoration without consideration of requisite measures is insufficient. In this context, it is paramount to accord special attention to the prerequisites of human presence in spatial environments and the requisite modifications in the functionality of these spaces to align with contemporary needs for reuse. Furthermore, new functions should be delineated in a manner that these interventions do not compromise the intrinsic identity and essence of diverse locales and their interconnections. By taking these measures into account and implementing coordinated management, the revitalization of such structures can fulfill present-day needs or, if necessary, undergo functional transformations while safeguarding this heritage and introducing it to future generations, thereby increasingly addressing the prevailing needs of society (Tajik, 2017: 49).

Historical buildings serve as a paradigmatic reflection of past life, embodying historical, cultural, and social values that have evolved over time through a continuous sequence of numerous trials and experiences, thereby establishing a robust foundation. The revitalization of historical buildings must be consonant and harmonious with the building and its original purpose. Incompatible uses can inflict irreparable damage on the structure. Historical buildings are more delicate and sensitive due to their multifaceted values, including historical, cultural, and aesthetic values, because damage to a historical building can not only result from the destruction of materials such as stone and brick or structures like walls and arches but also from harm to the history and civilization, traditional art, technology, and the overall legacy preserved in the structure of these buildings. With such sensitivity, by identifying, protecting, and restoring the disturbing and threatening factors of historical buildings, these factors should be mitigated to contribute to the building's sustainability. Exposure to moisture, plant growth, lack of proper maintenance, mismanagement, and damage caused by human activities are all manifestations of those deleterious factors that individually or collectively lead to the deterioration of historical buildings (Ashrafi et al., 2015).

In this article, the Mehrangiz House has been selected as a paradigmatic example for revitalizing the historical fabric of the Imamzadeh Yahya neighborhood. When altering the use, attention must be paid to the dignity and reputation of the building's original purpose so that the proposed use does not contradict the original use, thereby erasing the spiritual values of the work and the social and cultural conditions surrounding it, while also not conflicting with principles based on Iranian architectural patterns. The Mehrangiz House, although currently operating as the Imamzadeh Yahya Cultural

House, originally had a kindergarten use, which may also compromise the original building. Therefore, it is essential to examine this matter more thoughtfully. In this regard, an attempt has been made to propose a suitable use for the building's revitalization after gaining a comprehensive understanding of the building's location, the geometric configurations governing the building, and examining its architectural elements.

Understanding the past is crucial for sustaining the future. The movement that has occurred in Iran follows a path from the past to the future, but in the present, the path taken neither reflects the past nor leads to a clear future. The current state of development involves moving away from past values and toward an uncertain future. Many modern societies have transformed their past to meet contemporary needs while also developing traditional functions. In Iran, the concept known as the "Iranian city" is distinguished by the term "historical fabric," which is then neglected and eventually labeled as "deteriorated fabric." This happens as urban growth and development occur, marked by "renovation." However, the renovation process is rarely carried out with the necessary quality, and after some time, these renovated areas become problematic themselves. In this process, mistakes have been made without understanding the nature of revitalization and restoration, leading to repeated errors.

Regarding the revitalization of historical buildings in Iran, numerous studies have been conducted. Many research papers have explored the identity and authenticity of historical buildings, including houses. However, there is a scarcity of studies specifically focused on the revitalization of a historical house while critically examining its historical identity and authenticity. Despite this, some relevant articles are mentioned below.

Hanachi and Mahmoudnejad (2007) in their article "Development and Conservation in Iran," discuss the reciprocal effect of development and conservation in contemporary restoration, highlighting how development-centric approaches can lead to environmental and cultural degradation. Shahabi and Imani (2013) critically examine the role of interior architecture in preserving the hidden values of historical buildings through the revitalization of music museums. They argue that conservation and revitalization require extensive changes within the structure. Razani and Almasinia (2013) explore the history, architecture, and renovations of the Sookias House in Isfahan's Jolfa neighborhood, noting the significance of its architecture and decorations, which have been largely overlooked. In the collection of articles from the first national conference on recognizing and introducing the advantages and capacities of revitalizing historical sites, Oliaei discusses the concept of "coma" versus revitalization, arguing that incorrect restoration not only fails to revive but also destroys cultural values and

heritage. Another article from this collection, titled "The Impact of Revitalization and Changes in Building Use on the Modernization and Revitalization of Urban Fabric" by Rezaei and Vosough (2010), uses a survey to study restorations in the Fahadan neighborhood of Yazd. Azad Armaki and Moein Mehr (2022) propose a strategy for the renovation plan of the Mehdiyeh Timcheh in Tehran's Grand Bazaar, involving the identification of disruptive factors, analysis of resulting damages, and examination of assigned uses to provide practical solutions for its revitalization and appropriate use.

Challenges in Revitalization

- **Misunderstanding Revitalization:** The process often lacks a deep understanding of the building's historical essence, leading to repeated mistakes.
- **Quality of Renovation:** Renovations are frequently carried out without the necessary quality, resulting in future problems.
- **Neglect of Historical Fabric:** Historical areas are neglected and eventually become deteriorated, which can lead to their abandonment.

Solutions

- **Coordinated Management:** Implementing coordinated management and encouraging investment can help preserve historical fabric.
- **Academic Research:** Conducting more focused research on the revitalization of historical houses with attention to their historical identity and authenticity is essential.
- **Quality Renovation:** Ensuring high-quality renovations that respect historical values is crucial for sustainable development.

Petroski and Makot (2020) in an article titled "Restoration of a Historical Building for Energy Efficiency and Energy Conservation" address issues related to the unity between restoring a historical building and its sustainability. The goal of this research is to create an efficient method for restoring historical buildings, reusing them, and sustainable renovation in terms of energy efficiency, according to modern needs and conservation requirements while maintaining their original appearance. Similarly, Panika et al. (2015) in an article titled "Revitalization of Historical Buildings as an Approach for Preserving Cultural Heritage" state that the need to preserve valuable historical and cultural architectural heritage becomes increasingly evident. At the same time, dynamic environmental development is crucial for maintaining life activities in general. This article discusses revitalization methods aimed at preserving historical artifacts by assigning new functions to expand areas and adapt historic buildings to modern needs.

In summary Table 1 outlines previous research related to this topic.

Research	Effect	Year	Theorist
Investigating the reciprocal effect of development and conservation in contemporary restoration	Excessive neglect of the three principles of sustainability and cultural heritage destruction	2007	Hanachi and Mahmoudinejad
Critical examination of revitalization in Music Museum and Saba	Conservation and revitalization of historical buildings require extensive changes. Introducing the foundations of value in historical buildings. Examining the role of interior architecture in building revival. Preserving building values and preserving artwork values	2013	Shahabi and Imani
History, architecture, decorations, and repairs	Preserving the authenticity of the building through revival and changing its use to an art university	2013	Razani and Almasinia
The concept of "amata" versus revival	Incorrect restoration not only fails to revive but also leads to the destruction of cultural values	2010	Olyaei
Examining restorations and revivals in the Fahadan neighborhood of Yazd	The impact of revival and changing building use on modernization and revival of urban fabric	2010	Rezaei and Vosough
Examining the Mehdiyeh Timcheh in Tehran's Grand Bazaar and presenting strategies for	Strategies for the restoration plan of Mehdiyeh Timcheh in Tehran's Grand Bazaar for its revival and suitable use	2022	Azad Armaki and Moien Mehr

its revival and appropriate use			
Creating an efficient method for restoring historical buildings and reusing them with sustainable modernization, maintaining their original appearance while meeting modern needs and conservation requirements	Restoring a historical building to improve energy efficiency and reduce energy consumption	2020	Petrovski, Aleksandar, Macut, Nikola
This article discusses the revival method aimed at preserving and restoring historical artifacts by assigning new functions to expand areas and adjust historical buildings to modern needs	Reviving historical buildings as an approach to preserving cultural and historical heritage	2015	Penica, Milija, Svetlanab, Golovina & Vera Murgulc

The current paper follows a descriptive-analytic approach. For data collection, documentary and library research methods, as well as field observations, were employed. To prepare maps, precise measurements of the building were taken, and plans were drawn. The statistical sample of this study consists of ten experts in the field of historical building restoration with both academic and professional experience.

Initially, preliminary studies were conducted to identify the criteria influencing the selection of optimal uses for the Mehrangiz House. Subsequently, a range of uses extracted from the matrix of uses provided by the Fund for the Revival and Utilization of Historical and Cultural Buildings and Sites in 2009 was examined. Then, the uses that could be considered for the revival of residential houses were enumerated. Using the Analytical Hierarchy Process (AHP) method and Expert Choice software, the criteria were weighted based on their importance. Accordingly, options related to various residential uses were analyzed through pairwise comparisons based on each of the weighted criteria.

Conclusion

Utilizing historical buildings as tourist destinations fosters cultural exchange between tourists and the host community, leading to the revival of fading cultural elements, strengthening national pride, and enhancing social self-esteem. Additionally, beyond the positive socio-cultural impacts, there are economic benefits such as job creation (both direct and indirect), regional income growth, and funding for building maintenance and conservation. Creative and reasonable reuse of structures is an activity supported by progressive conservationists, particularly urban development specialists. Given the theoretical foundations presented, there is no doubt that to ensure the continued existence of a historical building like the Mehrangiz House, opportunities for revival and new life must be created through appropriate uses for the building.

In this research, initial information about the Mehrangiz House was obtained through documentary and field studies. Subsequently, the criteria influencing the prioritization and selection of desired uses were extracted. Then, these criteria were weighted through pairwise comparisons by experts. In the next stage, the options for selecting uses were compared based on each of the weighted criteria. It was determined that using the building as a kindergarten (currently operating under the title of a cultural house) does not seem suitable and this function does not align well with the historical features, authenticity, and identity of the building, either in terms of its status, structure, or furniture. The revival has not been successful. Meanwhile, hospitality-related uses ranked first with a weighted value of 0.137, and residential uses ranked second with a weighted value of 0.126. The inconsistency rate was 0.07, which is less than 0.1, allowing the acceptance of the consistency of the comparisons.

The revival process, by creating vibrancy and prosperity, can contribute to the local economy. More importantly, it can help the economy at a higher level by attracting capital from outside the neighborhood or at the national level. This process can also aid in developing tourism in the country; thus, the revival can have a positive impact on the national economy from two angles: the positive effects of revival activities themselves and their contribution to tourism.

References

Abbasi Herfeh, Mohsen. (2015). "Restoration and Revival of Khan (Nasiriye) Garden in Yazd." *Chidman Quarterly*, No. 10, pp. 68-73. [In Persian].

- Ashrafi, Seyyed Hossein; Estaji, Sasan; & Amir Mohbifar. (2015). "Pathology and Restoration Plan of the Historical Building of Aldaghi House in Sabzevar." *First Annual Conference on Architectural, Urban Planning, and Urban Management Research*, Yazd. [In Persian].
- Azad Armaki, M.; & Moein Mehr, S. (2022). "Development of a Restoration Plan for Tehran Grand Bazaar to Revitalize with Compatible Uses." *Paideuma Journal of Research*.
- Azad, Mitra; Setayesh Mehr, Mahmoud; & Soltani Mohammadi, Mehdi. (2015). "Review and Critique of the Revival of the Historical House of Seyyed Rasoul Hosseini in Khan Khorasgan Complex with Emphasis on Its Historical Identity." *Journal of Conservation and Cultural Heritage*, No. 5, pp. 99-117. [In Persian].
- Birabi, A. K. (2007). "International Urban Conservation Charters: Catalytic or Passive Tools of Urban Conservation Practices Among Developing Countries."
- Brandi, Cesare. (2009). *Theories of Restoration*. Translated by Pirooz Hanachi, Tehran: University of Tehran Press. [In Persian].
- Committee for the Development of the Revival and Utilization Fund for Historical and Cultural Buildings and Sites. (2009). "Document for the Revival and Utilization of Historical and Cultural Sites." [In Persian].
- Hanachi, Pirooz; Diba, Darab; & Mahmoudinejad, Mohammad Javad. (2007). "Conservation and Development in Iran." *Journal of Fine Arts*, No. 35. [In Persian].
- Habibi, Mohsen; & Maghsoudi, Maliheh. (2007). *Urban Restoration*. Tehran: University of Tehran Press. [In Persian].
- ICOMOS. (2008). *International Charters for Conservation and Restoration*. France.
- Jokilehto, Jukka. (2002). *A History of Architectural Conservation*. Butterworth-Heinemann, 2nd Ed.
- Munoz Vinas, Salvador. (2009). *Contemporary Theory of Conservation*. Translated by Farhang Mozaffar et al., Isfahan: Goldesteh Publications. [In Persian].
- Olyaei, Mohammad Reza. (2010). "Heritage in a Coma." *Proceedings of the First National Conference on Understanding and Introducing the Advantages and Capacities of Revitalization and Utilization of Historical Sites*, Tehran: Samira Publications. [In Persian].
- Penica, Milija; Svetlanab, Golovina; & Vera M. (2015). "Revitalization of Historic Buildings as an Approach to Preserve Cultural and Historical Heritage." *Procedia*

Engineering, International Scientific Conference Urban Civil Engineering and Municipal Facilities.

Petrovski, A.; & Macut, N. (2020). "Restoration of a Historic Building in Order to Improve Energy Efficiency and Energy Saving." *Sustainability*, No. 12.

Rahimzadeh, Mohammad Reza; & Najafi, Mehnam. (2010). "The Role of Understanding the Intrinsic Values of Historical Works in the Revival Process." *Proceedings of the National Conference on Understanding and Introducing the Advantages and Capacities of Revitalization and Utilization of Historical and Cultural Sites*, Tehran. [In Persian].

Razani, Mehdi; & Almasinia, Pejman. (2013). "The Sookias House in Jolfa-e-No, Isfahan: History, Architecture, Decorations, and Repairs." *Journal of Conservation and Cultural Heritage*, No. 2, pp. 8. [In Persian].

Rezaei, Mansour; & Vosough, Hojat. (2010). "The Impact of Revival and Change of Use on Modernization and Revival of Urban Fabric." *Proceedings of the First National Conference on Understanding and Introducing the Advantages and Capacities of Revitalization and Utilization of Historical Sites*, Tehran: Samira Publications. [In Persian].

Shahabi, Zia; & Imani, Nadiéh. (2013). "The Role of Interior Architecture in Preserving Hidden Values in Historical Buildings: A Critical Examination of Revitalization in Music Museums." *Architecture Letter*, No. 10, pp. 121-140. [In Persian].

Tajik, Nasrollah. (2017). "Revival in Revival." *Journal of Historical Buildings and Fabrics Revival*, No. 1, pp. 1. [In Persian].

UNESCO Conventions and Resolutions. [In Persian].

Yukilehto, Yuka. (2008). *History of Architectural Conservation*. Translated by Mohammad Hassan Talebian & Khashayar Bahari, Tehran: Roozaneh Publications. [In Persian].



تعیین کاربری و احیاء مکان تاریخی - فرهنگی خانه مهرانگیز قاجاری در تهران (با هدف توسعه صنعت گردشگری و ترویج معماری اسلامی)

علیرضا مشبکی اصفهانی^۱، صدیقه معین مهر^{۲*}، محمد ورزنده^۳

^۱ گروه معماری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران، a.moshabaki@pnu.ac.ir

^{۲*} (نویسنده مسئول) گروه معماری، دانشکده هنر و معماری و شهرسازی، واحد تهران - جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران، b_moeinmehr@azad.ac.ir

^۳ گروه معماری، دانشکده معماری، دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران، mohammad.varzandeh.۹۶@gmail.com

چکیده

احیاء، فرآیندی است که برای افزایش سطح حفاظت، مرمت و بهره‌برداری مناسب از آثار تاریخی و فرهنگی با حفظ ماهیت و یکپارچگی آن‌ها برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌شود. احیاء و سازماندهی همراه با مرمت اصولی بناهای تاریخی، می‌تواند ضمن رونق هرچه بیشتر صنعت گردشگری، باعث توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی گردد. هدف کلی این پژوهش از نوع کاربردی بوده و هدف فرعی آن نیز یافتن کاربری بهینه برای احیاء مجدد خانه مهرانگیز می‌باشد. روش تحقیق از نوع توصیفی تحلیلی بوده و روش جمع‌آوری اطلاعات، مشاهده مستقیم، برداشت میدانی و مطالعات کتابخانه‌ای می‌باشد. در بخش مطالعه میدانی با برداشت از بنا و ترسیم نقشه‌ها، به تحلیل وضعیت موجود بنا پرداخته شده است. در ابتدا مطالعات اولیه جهت شناسایی معیارهای تأثیرگذار بر انتخاب کاربری بهینه برای خانه مهرانگیز صورت گرفت. در ادامه طیف کاربری‌هایی که از ماتریس اعطاء کاربری‌ها، تهیه شده توسط صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی در سال ۱۳۸۸، مورد مطالعه قرار گرفت. سپس کاربری‌هایی را که می‌توان برای احیاء خانه‌های مسکونی در نظر گرفت، احصا گردید. در ادامه با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و نرم‌افزار EC (Expert Choice) وزن‌دهی معیارها و مقایسه گزینه‌ها با مشارکت ۱۰ نفر از متخصصین حوزه احیاء ابنیه تاریخی صورت گرفت. نتایج نشان می‌دهد کاربری مهدکودک (که توسط میراث فرهنگی تحت عنوان خانه فرهنگ نامیده شده) برای این خانه مناسب نیست و این عملکرد با ویژگی‌های تاریخی، اصالت و هویت ساختمان موجود چه از لحاظ شأن بنا، چه سازه و چه مبلمان چندان سازگاری نداشته، و احیای موفق‌تری صورت نگرفته است. این درحالی است که کاربری‌های طیف پذیرایی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۳۷ در رتبه اول و کاربری‌های طیف مسکونی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۲۶ در رتبه دوم قرار گرفتند.

اهداف پژوهش:

۱. یافتن کاربری بهینه برای احیاء مجدد خانه مهرانگیز.
۲. بهره‌برداری از بنای تاریخی خانه مهر انگیز به‌عنوان یکی از مقاصد گردشگری.

سؤالات پژوهش:

۱. کاربری بهینه برای احیاء مجدد خانه مهرانگیز چیست؟
۲. چگونه می‌توان با اعطای کاربری مناسب، موجب احیای این بنا در جهت توسعه گردشگری شد؟

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره ۵۶

دوره ۲۱

صفحه ۵۷۸ الی ۶۰۳

تاریخ ارسال مقاله: ۱۴۰۱/۱۱/۲۸

تاریخ داوری: ۱۴۰۲/۰۲/۱۹

تاریخ صدور پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۲۴

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۱۰/۰۱

کلمات کلیدی

احیاء،
حفاظت،
خانه مهرانگیز،
کاربری بهینه،
گردشگری.

ارجاع به این مقاله

مشبکی اصفهانی، علیرضا، معین مهر، صدیقه و ورزنده، محمد. (۱۴۰۳). تعیین کاربری و احیاء مکان تاریخی - فرهنگی خانه مهرانگیز قاجاری در تهران (با هدف توسعه صنعت گردشگری و ترویج معماری اسلامی). *مطالعات هنر اسلامی*. ۲۱(۵۶)، ۵۷۸-۶۰۳.



dorl.net/dor/20.1001.1.*
***** ***/



dx.doi.org/10.22034/IAS
۲۰۲۳.۳۸۶۱۹۱.۲۱۶۶



مقدمه

صیانت از میراث فرهنگی و بناهای کهن یکی از وجوب انکارناپذیر است که نشان از توجه و جدیت دولت به حفظ هویت، تمدن و تاریخ کشور خواهد داشت. برای محافظت از این میراث، تنها مرمت آن‌ها بدون در نظر گرفتن تمهیدات لازم کفایت نمی‌کند. در این راستا، لزوم توجه ویژه به الزامات حضور انسان در فضا و همچنین تغییرات کارکرد آن فضا مطابق با احتیاج‌های امروز جهت استفاده مجدد، در درجه اول اهمیت قرار دارد و در درجه بعدی عملکردهای جدید باید طوری تعریف گردند که این دخل و تصرف، هویت و ماهیت مکان‌های متعدد و ارتباط آن‌ها با یکدیگر را دچار خدشه نسازد. با در نظر گرفتن این تمهیدات و در صورت مدیریت هماهنگ، احیای این‌گونه بناها متناسب با نیازهای امروز و یا در صورت نیاز، تغییر کارکرد آن‌ها می‌تواند ضمن محافظت از این میراث و معرفی آن‌ها به نسل‌های آینده، به‌طور فزاینده‌ای احتیاجات کنونی جامعه را مرتفع سازد (تاجیک، ۱۳۹۶: ۴۹).

بناهای تاریخی به‌عنوان آینه‌ای از زندگی گذشتگان، حامل ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی بوده که با گذشت زمان بر زنجیره‌ای پیوسته از آزمون‌ها و تجربیات متعدد شکل گرفته و از این‌رو به بنیادی استوار دست پیدا کرده‌اند. احیای بناهای تاریخی بایستی متناسب و سازگار با آن بنا و کاربری اولیه آن باشد. کاربری‌های نامتناسب ممکن است ضررهای جبران‌ناپذیری را به بنا وارد نماید. بناهای تاریخی به‌دلیل دارا بودن ارزش‌های فراوان از جمله ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و زیبایی‌شناختی، ظریف‌تر و حساس‌تر هستند؛ زیرا آسیب به یک بنای تاریخی نه‌تنها می‌تواند ناشی از تخریب مصالحی مانند سنگ و آجر یا سازه‌هایی مانند دیوارها، طاق‌ها و غیره باشد، بلکه در اثر آسیب به تاریخ و تمدن، هنر سنتی و فناوری و به‌طور کلی میراث به‌جامانده در ساختار این بناها نیز می‌تواند ایجاد شود. با چنین حساسیتی باید با شناسایی، حفاظت و مرمت عوامل مزاحم و تهدیدکننده بناهای تاریخی، این عوامل را از بین برد و به پایداری بنا کمک کرد. قرار گرفتن در معرض رطوبت، رشد گیاهان، عدم‌مراقبت صحیح، سوءمدیریت و آسیب‌های وارده از سوی مردم، همه جلوه‌هایی از آن عوامل آسیب‌رسان است که به‌صورت فردی یا جمعی باعث تخریب بنای تاریخی شده است (اشرفی و همکاران: ۱۳۹۴).

در این مقاله خانه مهرانگیز به‌عنوان نمونه مناسبی جهت احیای بافت تاریخی محله امامزاده یحیی انتخاب شده است. در تغییر کاربری باید به شأن و اعتبار کاربری اولیه بنا توجه شود تا کاربری پیشنهادی برخلاف کاربری اصلی، ارزش‌های معنوی اثر و شرایط اجتماعی و فرهنگی پیرامون آن را از بین نبرد ضمن اینکه با اصول مبتنی بر الگوهای ایرانی نیز منافاتی نداشته باشد. خانه مهرانگیز با اینکه هم‌اکنون تحت عنوان خانه فرهنگ امامزاده یحیی کار می‌کند، لیکن در اصل، کاربری مهدکودک دارد که این کاربری نیز ممکن است به اصل بنای خانه صدماتی وارد نماید؛ لذا ضروری است که این مورد با تأمل بیشتری بررسی گردد. در این راستا سعی گردیده تا پس از شناخت اجمالی از موقعیت بنا، هندسه حاکم بر بنا و بررسی عناصر معماری آن، کاربری مناسبی جهت احیاء بنا، پیشنهاد گردد.

شناخت گذشته در راستای پایدار کردن آینده صورت می‌گیرد. حرکتی که در کشور اتفاق افتاده مسیری از گذشته به سوی آینده دارد؛ ولی در زمان حال، مسیری که طی شده نه نشانی از گذشته داشته و نه مسیری به سمت و سوی آینده دارد. دور شدن از ارزش‌های گذشته و حرکت به سمت آینده‌ای نامشخص، وضعیت کنونی توسعه است. بسیاری از جوامع مدرن در راستای تحقق آینده‌ای روشن، گذشته خود را در جهت رفع نیازهای معاصر متحول نمودند. لیکن کارکردهای سنتی نیز بر این اساس توسعه یافته‌اند. در ایران موضوعی که با عنوان «شهر ایرانی» شناخته شده با نام «بافت تاریخی» مشخص و جداسازی می‌گردد، سپس با عدم رسیدگی به این گونه بافت‌ها، به مرور زمان آن‌ها را با عنوان «بافت فرسوده» نام‌گذاری کرده و در جایی که رشد و توسعه شهری اتفاق می‌افتد با عنوان «نوسازی» مشخص می‌شود. این در حالی است که فرایند نوسازی نیز به ندرت با کیفیت لازم صورت گرفته و بعد از مدت زمانی همین مکان‌های نوسازی شده نیز خود به بافتهای مسئله‌دار تبدیل می‌شوند. در واقع در این فرایند، با اشتباهاتی روبه‌رو شده که انجام اصلاحات را بدون شناخت ماهیت احیا و باززنده‌سازی، در انجام اشتباهی مجدد می‌بیند. پس می‌توان گفت مسیر طی شده سرشار از فرایندهای معیوب و ناقصی بوده که نمی‌تواند در طول زمان به آینده‌ای پایدار رهنمون گردد، زیرا اینیه تاریخی سرشار از مفاهیم عمیقی بوده که قبل از هرگونه دخل و تصرفی باید آن‌ها را شناخت.

در رابطه با احیای بناهای تاریخی در ایران تحقیقات زیادی صورت گرفته است. پژوهش‌های بسیاری نیز در رابطه با هویت و اصالت یک بنای تاریخی از جمله یک خانه تاریخی صورت گرفته است، اما تحقیقی که به صورت خاص به احیای یک خانه تاریخی پرداخته باشد و به نقد احیای آن با توجه به هویت و اصالت تاریخی آن بپردازد کم‌تر به چشم می‌خورد. باین وجود برخی مقالات مرتبط با این زمینه در زیر آمده است.

حناچی و محمودنژاد، (۱۳۸۶)، در مقاله‌ای تحت عنوان «توسعه و حفاظت در ایران»، با بررسی اثر متقابل توسعه و حفاظت در مرمت معاصر در رابطه با آسیب‌های ناشی از توسعه، این بحث را مطرح می‌کند که از برخی جهات توسعه محور، با عدم توجه به محیط‌زیست و مسائل فرهنگی، اجتماعی و زیرساخت‌های انسانی نوعی افراط می‌تواند رخ دهد که نتیجه آن تخریب میراث فرهنگی و بناها و بناهای ارزشمند شهری است. شهبابی و ایمانی، (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان: «نقش معماری داخلی در حفظ ارزش‌های نهفته در بنای تاریخی: بررسی انتقادی باززنده‌سازی در موزه‌های موسیقی، مقدم و صبا» به بررسی انتقادی باززنده‌سازی چند خانه تاریخی و نقش معماری داخلی در حفظ ارزش‌های آن پرداخته‌اند. آن‌ها حفاظت و باززنده‌سازی بناهای تاریخی را نیازمند تغییرات گسترده در هم جای بنا می‌دانند.

رازانی و الماسی‌نیا، (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان: «خانه سوکیاس در محله جلفای نو اصفهان: تاریخچه، معماری، تزئینات و تعمیرات» به بررسی تاریخچه، معماری و تزئینات و تعمیرات خانه سوکیاس در محله جلفای اصفهان پرداخته‌اند. ایشان معماری و تزئینات به کاررفته در این خانه را بسیار قابل تأمل دانسته که البته متأسفانه کم‌تر به آن‌ها پرداخته شده است همچنین، در کتاب مجموعه مقالات «نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها و

ظرفیت‌های احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی»، دیدگاهی آسیب‌شناسانه و انتقادی در این زمینه مطرح شد و در مقاله‌ای با عنوان: «میراث در اگما» نوشته اولیای (۱۳۸۹) به بیان واژه‌اماته در برابر احیا می‌پردازد و بیان می‌کند که مرمت نادرست نه تنها به تولدی دوباره منجر نمی‌شود، بلکه به نابودی ارزش‌های فرهنگی و در نتیجه میراث به یک معنا منجر می‌شود. مقاله دیگری از این مجموعه با عنوان «تأثیر احیا و تغییر کاربری بنا بر روند معاصر سازی و احیای بافت» نوشته رضایی و وثاق، (۱۳۸۹)، با استفاده از نظرسنجی به بررسی مرمت و احیای انجام شده در محله فهادان در یزد پرداخته است.

آزاد ارمکی و معین مهر (۲۰۲۲) در مقاله‌ای تحت عنوان «راهکارهای طرح مرمت تیمچه مهدیه بازار بزرگ تهران در جهت احیاء مجدد و کاربری مناسب آن» با بررسی وضع موجود تیمچه مهدیه در بازار تهران به‌عنوان بنای زنده، با ۱- شناخت عوامل مخل (بیماری‌شناسی)، ۲- شناخت و ثبت عوارض ناشی از عملکرد عوامل مخل (آسیب‌شناسی)، ۳- بررسی تیمچه مهدیه در رابطه با کاربری‌های تخصیص‌یافته به آن‌ها، طرحی را در قالب راهکارهای اجرایی، برای این تیمچه در جهت احیاء مجدد و کاربری درخور آن ارائه نمودند.

پتروسکی و ماکوت (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با عنوان «مرمت یک بنای تاریخی به‌منظور بهبود بهره‌وری انرژی و صرفه‌جویی در مصرف انرژی» مسائلی در خصوص وحدت بین مرمت یک بنای تاریخی و پایداری آن را ارائه می‌کند. هدف از این تحقیق ایجاد یک روش کارآمد برای مرمت بناهای تاریخی و استفاده مجدد از آن‌ها و نوسازی پایدار از نظر بهره‌وری انرژی، مطابق با نیازهای مدرن و الزامات حفاظتی با حفظ ظاهر اصیل است. همین‌طور پنیکا و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان «احیای بناهای تاریخی به‌عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی و تاریخی» بیان می‌دارد که نیاز به حفظ میراث معماری با ارزش تاریخی و فرهنگی روزبه‌روز چشمگیرتر می‌شود. درعین حال، توسعه پویا محیط برای حفظ فعالیت‌های زندگی به‌طور کلی بسیار مهم است. این مقاله با روش احیا باهدف حفظ و مرمت آثار تاریخی می‌پردازد که عملکرد جدیدی را برای گسترش مناطق و تنظیم بناهای تاریخی با نیازهای مدرن اختصاص می‌دهد. در جدول شماره ۱ پیشینه پژوهش به‌طور مختصر بیان شده است.

جدول ۱: پیشینه پژوهش (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

نظریه پرداز	سال	اثر	پژوهش
حناچی و محمودی‌نژاد	۱۳۸۶	توسعه و حفاظت در ایران	- بررسی اثر متقابل توسعه و حفاظت در مرمت معاصر - افراط در بی‌توجهی به اصول سه‌گانه پایداری و تخریب میراث فرهنگی
شهبابی و ایمانی	۱۳۹۲	نقش معماری داخلی در حفظ ارزش‌های نهفته در بنای تاریخی	- بررسی انتقادی باززنده‌سازی در موزه‌های موسیقی مقدم و صبا

- حفاظت و باززنده‌سازی بناهای تاریخی نیازمند تغییرات گسترده - معرفی بنیان‌های ارزش در بنای تاریخی - بررسی جایگاه معماری داخلی در احیای بنا - حفظ ارزش‌های بنا و دیگری حفظ ارزش‌های آثار			
- تاریخچه، معماری، تزیینات و تعمیرات - حفظ اصالت بنا به‌واسطه احیا و تغییر کاربری به دانشگاه هنر	خانه سوکیاس در محله جلفای نو اصفهان	۱۳۹۲	رازانی و الماسی‌نیا
- بیان واژه‌آماتنه در برابر احیا - مرمت نادرست نه تنها به تولدی دوباره منجر نمی‌شود، بلکه به نابودی ارزش‌های فرهنگی منجر می‌شود.	میراث در اغما	۱۳۸۹	اولیاء
- بررسی مرمت و احیای انجام شده در محله فهادان در یزد	تأثیر احیا و تغییر کاربری بنا بر روند معاصر سازی و احیای بافت	۱۳۸۹	رضایی و وثاق
- بررسی تیمچه مهدیه بازار بزرگ تهران و ارائه راهکارهایی در جهت احیاء مجدد و کاربری درخور آن	راهکارهای طرح مرمت تیمچه مهدیه بازار بزرگ تهران در جهت احیاء مجدد و کاربری مناسب آن	۲۰۲۲	آزاد ارمکی و معین مهر
- ایجاد یک روش کارآمد برای مرمت بناهای تاریخی و استفاده مجدد از آن‌ها و نوسازی پایدار از نظر بهره‌وری انرژی، مطابق با نیازهای مدرن و الزامات حفاظتی با حفظ ظاهر اصیل است.	مرمت یک بنای تاریخی به‌منظور بهبود بهره‌وری انرژی و صرفه‌جویی در مصرف انرژی	۲۰۲۰	Petrovski, Macut, Aleksandar Nikola
- این مقاله با روش احیا باهدف حفظ و مرمت آثار تاریخی می‌پردازد که عملکرد جدیدی را برای گسترش مناطق و تنظیم بناهای تاریخی با نیازهای مدرن اختصاص می‌دهد.	احیای بناهای تاریخی به‌عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی و تاریخی	۲۰۱۵	Milija, Penica Golovina, Svetlanab & Vera Murgulc

روش تحقیق مورد استفاده در این مقاله روش تحلیلی - توصیفی است. برای جمع‌آوری اطلاعات، از روش اسنادی و مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهدات میدانی استفاده شده است. برای تهیه نقشه‌ها برداشت از بنا به‌طور دقیق انجام شده و پلان‌ها ترسیم شده است. نمونه آماری این پژوهش ۱۰ نفر از متخصصین حوزه احیاء ابنیه تاریخی با تجربیات آکادمیک و حرفه‌ای است. در این پژوهش، ابتدا مطالعات اولیه جهت شناسایی معیارهای تأثیرگذار بر انتخاب کاربری بهینه برای خانه مهرانگیز صورت گرفت. در ادامه طیف کاربری‌هایی که از ماتریس اعطای کاربری‌ها، تهیه شده توسط

صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی در سال ۱۳۸۸، استخراج شده، مورد مطالعه قرار گرفت. سپس کاربری‌هایی که می‌تواند برای احیا خانه‌های مسکونی در نظر گرفته شود، احصا گردید. در ادامه با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و نرم‌افزار، (Expert Choice) EC، وزن‌دهی معیارها براساس میزان اهمیت آن‌ها صورت گرفت. براین اساس، گزینه‌های مربوط به انواع کاربری‌های مرتبط با خانه‌های مسکونی با مقایسات زوجی، براساس هر کدام از معیارهای وزن‌دهی شده، مورد تحلیل قرار گرفتند.

۱. چارچوب مبانی نظری

در فرهنگ لغات آکسفورد، احیا به مفهوم حیات بخشیدن دوباره به هر چیز حیات و کارکرد تازه بخشیدن به یک چیز یا ناحیه آمده است (یوکیلهتو، ۱۳۸۷: ۳۴۹). همین‌طور این واژه شامل مجموعه اقدامات متنوع و تکمیلی است که برای بازگرداندن حیات مجدد و یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه و یا فضای شهری مورد نظر صورت می‌گیرد. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۲۰). احیاء فرآیند (عملیات و اقدامات) هدف‌مندی است که به منظور ارتقاء سطح حفاظت، تضمین بقاء و اعطای کاربری متناسب برای بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی فرهنگی، با حفظ اصالت و یکپارچگی آن برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌شود (سند احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، ۱۳۸۸: ۱۰).

عناصر جدید به منظور ایجاد انسجام و برای کامل کردن ایده اصلی معمار، به صورتی که توسط احیاکننده تفسیر می‌شد، اضافه گردیدند. «اوژن امانوئل ویوله لودوک»، فرانسوی و از پیش‌گامان مرمت، می‌گوید: احیاء و ماهیت آن مدرن است. احیای یک ساختمان به معنای نگهداری و تثبیت وضعیت موجود، تعمیر یا دوباره‌سازی آن نیست، بلکه به معنای دوباره برگرداندن به شأن و منزلت سابق خود به صورت تام و تمام است که ممکن است حتی در هیچ زمانی به این شکل موجود نبوده باشد (Jokilehto ۲۰۰۲). همچنین، در قطعنامه سمینار ایکوموس^۱ ICOSMOS برزیل آمده است: حفظ اماکن تاریخی شهر باید به عنوان یک فرآیند مستمر و پویا هدف اصلی توسعه شهری باشد. حفظ اماکن تاریخی شهر مستلزم هماهنگی مقامات محلی و ملی و همچنین مشارکت تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان شهری است (Birabi, ۲۰۰۷).

بنابه نظر سزاره براندی، مرمت‌گر در ارتباط با یک اثر هنری با سه لحظه مشخص مواجه می‌شود: ۱- اول، مدت‌زمان زایش اثر هنری است، هنگامی که اثر توسط هنرمند شکل می‌گیرد؛ ۲- دوم، بافاصله زمانی بین پایان روند خلاقانه و لحظه‌ای مواجه می‌شود که آگاهی وی به اثر هنری حاصل می‌شود؛ ۳- سوم، لحظه‌ای است که اثر هنری مانند صاعقه بر آگاهی اصابت می‌کند (براندی، ۱۳۸۸: ۵۵). احیاء یکی از کارآمدترین روش‌هایی است که در لحظه سوم می‌تواند یک اثر هنری برای مثال، یک خانه تاریخی را نجات دهد و به آن زندگی دوباره بخشد. احیاء مکان‌های تاریخی راهی شایسته و کارآمد برای حمایت و حفاظت از میراث فرهنگی است که با کمک به تداوم حیات اثر در متن زندگی امروزی انسان، حفاظت از آن را تقویت می‌کند (رحیم‌زاده و نجفی، ۱۳۸۹: ۲۴۱).

۲. نکات مورد توجه در طرح احیاء

نکاتی که باید در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای باززنده‌سازی و احیا توجه نمود به شرح ذیل است:

- حفظ شأن و حیثیت بنا؛
- سازگاری ساختاری و سازه‌ای؛
- در نظر گرفتن همسایگی و هم‌جواری؛
- انطباق کارکرد جدید با ویژگی‌های ساختمان موجود که شامل: (۱-۴- تطبیق مبلمان با کارکرد جدید، ۲-۴- حفاظت از نظم فضایی ساختمان، ۳-۴- امکان بازخوانی عملکرد گذشته، ۴-۴- تناسب سطح و زیربنای موردنیاز بنا، ۵-۴- نسبت ابعاد و تناسب تعداد فضاهای موردنیاز با بنا)؛
- حداقل مداخله؛
- دسترسی آسان؛
- حوزه نفوذ ساختمان؛
- تمرکز بر نیازهای اساسی ساختمان؛
- ثبات و پایداری؛
- مدیریت؛
- نحوه اجرای تأسیسات؛
- تناسب اعتقادی فرهنگی؛
- توجه به طرح‌های بالادست (آزاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۰۹).

۳. اصول ناظر بر نحوه تعیین کاربری و فعالیت‌های احیاء بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی (توان‌بخشی، سازگارسازی)

برای تعیین عملکردی متناسب با بناها و اماکن فرهنگی و تاریخی، الزامات و ویژگی‌های زیر ضروری است:

- ۱- تعیین کاربری جدید هنگامی مجاز است که به دلیل شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فنی، تثبیت کاربری اولیه امکان‌پذیر نباشد. در این صورت تعیین کاربری مناسب با توجه به موارد زیر انجام خواهد شد:
 - توجه به کاربری اصیل اثر.
 - تعیین کاربری، بهترین روش حفاظت اثر تشخیص داده شود.
- ۲- در تغییر کاربری باید الگوها و ارزش کاربری اصلی اثر در نظر گرفته شود تا پیشنهاد استفاده نادرست از آن، ارزش‌های اخلاقی اثر و جامعه را از بین نبرد؛
- ۳- رعایت ویژگی‌های هنری از نظر کیفیت معماری و تزئینات مرتبط با معماری؛

۴- در نظر گرفتن حد تحمل ظرفیت ساختاری اثر از نظر حجم تردد انسانی و وزن مبلمان؛

۵- توجه به ظرفیت‌های سازه‌ای بنا و میزان مقاومت آن در برابر حوادث طبیعی؛

۶- در نظر گرفتن مناظر طبیعی و فرهنگی متقابل میان اثر با پیرامون آن؛

۷- استفاده از تأسیسات جدید شامل سامانه آبرسانی، سرمایش و گرمایش، نورپردازی، آکوستیک و... با توجه به پتانسیل‌ها و محدودیت‌های اثر؛

۸- در نظر گرفتن نکات ایمنی و امنیتی مرتبط با کاربری که هم نسبت به اثر و هم فرآورده‌های کاربری لحاظ شود؛

۹- جنبه‌های مربوط به نسبت فضاهای بسته، نیمه‌باز و باز؛

۱۰- توجه به تبعات دخل و تصرف در بنا به گونه‌ای پتانسیل‌های اثر را محدود نساخته و تغییر سیمای عناصر کالبدی را در پی نداشته باشد؛

۱۱- در صورتی که کار نیاز به فضایی بیش از ظرفیت موجود یا ساخت‌وساز اضافی داشته باشد، می‌توان با حفظ اصالت و یکپارچگی کار، اقدامات تکمیلی را انجام داد؛

۱۲- انطباق کاربری جدید اثر با شرایط اجتماعی و فرهنگی پیرامون؛

۱۳- توجه به ظرفیت‌ها و محدودیت‌های ایجاد شده از سوی طرح‌های بالادستی؛

۱۴- تناسب میان شأن هنری و معماری اثر با طراحی مبلمان و عناصر کالبدی جدید؛

۱۵- برطرف نمودن نیازهای فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و... جامعه میزبان؛

۱۶- ایجاد شرایط لازم برای بهره‌برداری از ظرفیت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی اثر؛

۱۷- توجیه اقتصادی کاربری پیشنهادی (سند احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، ۱۳۸۸: ۳۰-۲۹)؛

با بررسی عوامل ذکر شده در بندهای ۲-۴ و ۳-۲ و از همپوشانی آن‌ها می‌توان به ۱۱ معیار مؤثر در انتخاب کاربری جدید جهت باززنده‌سازی رسید که به شرح جدول شماره ۲ است.

جدول ۲. همپوشانی عوامل مؤثر در انتخاب کاربری جدید طبق بندهای ۲-۳ و ۲-۴ (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

۱	توجه به کاربری اصیل اثر - هویت ایرانی اسلامی	حفظ شأن و حیثیت بنا، الگوها و ارزش کاربری اصلی - تناسب میان شأن هنری و معماری اثر با طراحی مبلمان و عناصر کالبدی جدید، توجه به سیر حرکت ظاهر به باطن در بنا به واسطه نوع مرمت انجام شده و کاربری تخصیص داده شده
۲	انطباق کارکرد جدید و قدیم	انطباق کاربری جدید اثر با شرایط اجتماعی و فرهنگی پیرامون. در نظر گرفتن همسایگی و هم‌جواری، انطباق ویژگی‌های هنری از نظر کیفیت معماری و تزئینات مرتبط با معماری با عملکرد جدید
۳	حداقل مداخله	توجه به تبعات دخل و تصرف در بنا به گونه‌ای پتانسیل‌های اثر را محدود نساخته و تغییر سیمای عناصر کالبدی را در پی نداشته باشد.
۴	دسترسی آسان	حوزه نفوذ ساختمان، جنبه‌های مربوط به نسبت فضاهای بسته، نیمه‌باز و باز.
۵	رفع نیازهای اساسی	برطرف نمودن نیازهای فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و... جامعه میزبان.
۶	سازگاری ساختاری و سازه‌ای	ثبات و پایداری، در نظر گرفتن حد تحمل ظرفیت ساختاری اثر از نظر حجم تردد انسانی و وزن مبلمان. توجه به ظرفیت‌های سازه‌ای بنا و میزان مقاومت آن در برابر حوادث طبیعی.
۷	ایمنی و امنیت	در نظر گرفتن نکات مرتبط با کاربری که هم نسبت به اثر و هم فرآورده‌های کاربری لحاظ شود.
۸	نحوه اجرای تأسیسات	استفاده از تأسیسات جدید شامل سامانه آبرسانی، سرمایش و گرمایش، نورپردازی، آکوستیک و... با توجه به پتانسیل‌ها و محدودیت‌های اثر.
۹	تناسبات فرهنگی - طبیعی	در نظر گرفتن مناظر طبیعی و فرهنگی متقابل میان اثر با پیرامون آن.
۱۰	طرح‌های بالادست	توجه به ظرفیت‌ها و محدودیت‌های ایجاد شده از سوی طرح‌های بالادستی
۱۱	توجیه اقتصادی کاربری پیشنهادی	توسعه گردشگری، تبدیل سرمایه‌های فرهنگی به سرمایه‌هایی با بازده اقتصادی

۴. تغییر کاربری و ضرورت انجام تغییر در بنا

یکی از تصمیمات کلیدی در تغییر کاربری بناهای تاریخی، انتخاب مجدد کاربری برای بنای قدیمی است، زیرا این عملکرد جدید است که می‌تواند ساختمان را به متن زندگی اجتماعی بازگرداند یا آن را به همان شکلی که قبل از تحت حفاظت بود نگه دارد. پس مشخص نمودن عملکرد فضا صرفاً اقدامی نیست که از توان متخصصان امر ساخته باشد؛ بلکه جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن باید در قالب مطالعات و تهیه گزارشات امکان‌سنجی و شرایط عملکردی مورد نظر، مورد توجه کارشناسان قرار گیرد و نتایج آن در قالب طرح پیشنهادی به گروه حفاظت ارائه شود (عباسی هرفته، ۱۳۹۴).

طبق مطالعات صندوق احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی (۱۳۸۸)، ماتریس کاربری‌های قابل اعطا براساس پنج اولویت تعریف شده است:

- اولویت اول، زمانی می‌تواند مطلوب باشد که کاربری اولیه و ثانویه کاملاً مشابه بوده و میزان دخل و تصرف‌ها صرفاً در راستای ارتقاء میزان سطح خدمات مربوطه صورت می‌گیرد. به‌عنوان مثال، ارتقاء حمام‌های سنتی به حمام عمومی با نیازهای امروزی و یا تغییر تیمچه به یک عملکرد تجاری.
- اولویت دوم، زمانی مطلوب است که کاربری اولیه و ثانویه متفاوت بوده؛ ولی با هم سازگار بوده و هماهنگی نسبتاً مطلوبی بین آن‌ها وجود داشته باشد. در این مورد میزان دخل و تصرف و تغییرات صورت‌گرفته در حداقل میزان خودش است.
- اولویت سوم، زمانی می‌تواند قابل قبول باشد که کاربری اولیه و ثانویه متفاوت بوده؛ ولی سازگاری قابل قبولی وجود دارد. در این‌جا میزان دخل و تصرف و نوع تغییرات مدنظر به میزان قابل توجهی بیشتر از اولویت دوم بوده؛ ولی با در نظر گرفتن ضوابط موجود می‌تواند قابل پذیرش باشد.
- اولویت چهارم، حالت نامطلوبی داشته و به حالتی اطلاق می‌گردد که کاربری اولیه و ثانویه متفاوت بوده و سازگاری قابل قبولی وجود نداشته باشد. در این حالت، اختصاص عملکرد جدید صرفاً از طریق دخل و تصرف و یا ایجاد تغییرات عمده در پیکره تاریخی بنا ممکن خواهد بود و به همین دلیل، نیازمند مطالعات دقیق‌تری جهت ارائه طرح احیا و باززنده‌سازی است.
- اولویت پنجم، فقط به‌طور مشروط می‌تواند قابل پذیرش باشد و آن زمانی است که هر دو کاربری اولیه و ثانویه با همدیگر متفاوت و ناسازگار باشند. در این حالت، تغییر کاربری تنها از طریق دخل و تصرف و یا انجام تغییرات زیاد در پیکره و کالبد کلی بنا ممکن است و این موضوع می‌تواند ارزش‌ها و ماهیت بنا را با خطر جدی روبرو سازد؛ لذا این حالت صرفاً در مواقع خاص و بعد از مطالعات موشکافانه و دقیق در طرح باززنده‌سازی و احیا امکان‌پذیر خواهد بود (جدول شماره ۳).

جدول ۳. ویژگی‌های اولویت‌های تعیین شده در ماتریس اعطای کاربری جدید طبق مطالعات صندوق احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

اولویت	نوع سازگاری	انطباق کاربری اولیه و ثانویه	نوع دخل و تصرف
اول	مطلوب	هر دو کاربری مشابه	ارتقاء میزان سطح خدمات مربوطه
دوم	مطلوب	هر دو کاربری متفاوت	حداقل ممکن
سوم	قابل قبول	هر دو کاربری متفاوت	به میزان قابل توجه بیشتر از اولویت دوم؛ ولی با در نظر گرفتن ضوابط موجود

تغییرات عمده در کالبد بنا همراه با بررسی و مطالعات دقیق	هر دو کاربری متفاوت	نامطلوب	چهارم
تغییرات عمده در کالبد بنا - به مخاطره افتادن ارزش‌ها و ماهیت بنا - فقط در موارد خاص همراه با بررسی و مطالعات عمیق	هر دو کاربری متفاوت	مشروط	پنجم

۵. معرفی خانه مهرانگیز

این خانه با قدمت ۸۴ ساله خود از بناهای تاریخی به‌جامانده از زمان قاجار است که در منطقه ۱۲ تهران در قطعه شمالی کوچه شهید هداوند واقع در گذر میرزامحمود وزیر قرار دارد. این خانه تاریخی پس از فیلم‌برداری سریال پدرسالار در ۳۰ سال پیش برای بسیاری از مردم ایران به‌یادماندنی شد. خانه تاریخی مهرانگیز را آقاجلال تهرانی که از نوادگان سلسله قاجار و رئیس شورای سلطنت بود، بعد از انقلاب اسلامی از مهرانگیز و بهزاد که مالکان این عمارت قاجاری بودند خریداری نمود. ورودی از سمت جنوب حیاط به کوچه راه دارد. حیاط در سمت شرق و اعیانی در شمال و غرب زمین مذکور ساخته شده است. بنا دارای دو طبقه است. تالار در سمت شمال حیاط واقع و در جلوی تالار در طبقه دوم ایوان با ستون‌هایی تزئینی احداث شده است. به سبب مرمتی که در سال ۱۳۸۴ در این خانه صورت گرفت، کمی از اصالت و بافت قدیمی آن با برداشتن یکی دوتیغه دیوار و همچنین تعویض درب‌های چوبی آن با درب‌های آلومینیومی کاسته شده است. متأسفانه با برداشتن درب ورودی و جابه‌جایی ورودی، به‌جای قسمت ورودی اصلی و قدیمی خانه، سرویس بهداشتی در حیاط ساخته شده است.

۵.۱. بررسی موقعیت استقرار بنا در بافت تاریخی

خانه مهرانگیز در محله امامزاده یحیی واقع شده است که دارای چندین بنای تاریخی است. در نقشه روبه‌رو بناهای این محله و موقعیت مکانی خانه مهرانگیز با آن‌ها نشان داده شده است (اشکال ۱ تا ۳).

۱- امامزاده یحیی (از نوادگان امام سجاد (ع)).

۲- موزه عمارت کاظمی (خانه زیبای یکی از اصطبل‌داران ناصرالدین‌شاه) که هم‌اکنون با نام موزه تهران قدیم شناخته می‌شود.

۳- خانه دبیرالملک

۴- حمام نواب (که هم‌اکنون تبدیل به موزه شده است).

۵- خانه‌موزه شهید مدرس

۶- خانه پهلوان رزاز

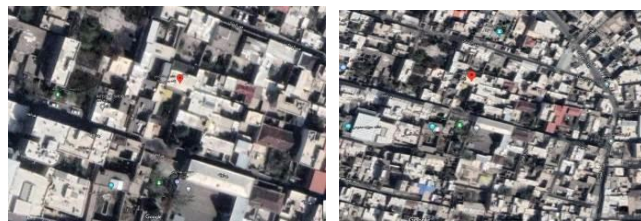
۷- مدرسه و مسجد معمارباشی.



شکل ۱. موقعیت خانه مهرانگیز در محله امامزاده یحیی و همجواری آن با بناهای تاریخی محله (google.com/maps).



شکل ۲. موقعیت خانه مهرانگیز در مقایسه با پارک شهر در تهران (google.com/maps).



شکل ۳. موقعیت خانه مهرانگیز (google.com/maps).

۵.۲. بررسی کالبد اصلی بنا و معرفی فضاها

این بنا در ابتدا کاربری مسکونی داشته است و پس از اتفاقاتی که در طول تاریخ افتاده است به ساختمان شهرداری واگذار شده و بعد از آن به ثبت ملی رسیده است. کاربری کنونی این بنا مهد کودک (ولیکن تحت عنوان خانه فرهنگ) است، و صرفاً کلاس‌های آموزشی برای کودکان در آن برگزار می‌شود (اشکال ۴ و ۵).



شکل ۴: پلان خانه مهرانگیز، پلان برداشت شده از بنا (نگارندگان، ۱۴۰۰).



۴-۱: کلاس‌های درس کودکان واقع در ضلع شمالی بنا (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰).

<p>۵-۳: دید به سمت نمای غربی (منبع: نگارندگان)</p>		<p>شکل ۵: پلان خانه مهرانگیز، دید به نماهای حیاط - پلان برداشت شده از بنا توسط نگارندگان، ۱۴۰۰</p>
<p>۵-۴: دید به حیاط (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)</p>		<p>۵-۱: دید به سمت نمای غربی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)</p>
	<p>۵-۲: کلاسهای درس کودکان واقع در ضلع (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)</p>	<p>۵-۵: دید به سمت نمای شمالی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)</p>

۵.۳ تزئینات به کاررفته در اجزاء و عناصر مختلف بنا

این خانه، معماری کاملاً ایرانی داشته و دارای اندرونی و بیرونی بوده است. از بیرون هیچ دیدی به داخل منزل وجود نداشته است. اما در حال حاضر، جای آن دیواره پوشیده میله‌های آهنی گرفته‌اند که از پشت آن خانه دیده می‌شود. دیگر بیرونی و اندرونی وجود نداشته و خانه یک تکه شده است (اشکال ۶ تا ۱۰).



شکل ۷. پایه ستون و سرستون‌ها (منبع: نگارندگان)



شکل ۶. شیشه‌کاری بالای پنجره مشبک (منبع: نگارندگان)



شکل ۸. کتیبه نصب شده روی دیوار (منبع: نگارندگان)



شکل ۱۰. شومینه (منبع: نگارندگان)



شکل ۹. تزئینات سفالی (منبع: نگارندگان)

درب ورودی اصلی تغییر کرده و به جای آن سرویس بهداشتی در بدو ورود به حیاط ساخته شده است. کتیبه نصب شده بر روی دیوار اصلی حیاط که نشان‌دهنده وجود استخری است، در دوره مرمت حذف شده و به جای آن استخر بزرگ اکنون یک حوض کوچک وجود دارد (اشکال ۱۱ تا ۱۳).



شکل ۱۳. حوض جدید بعد از مرمت (منبع: نگارندگان)

شکل ۱۲. نمایی از استخر تخریب شده در کتبیبه

شکل ۱۱. نرده های ورودی و سرویس بهداشتی به جای

۵.۴. کاربری های پیشنهادی برای احیای خانه مهرانگیز

هدف اصلی این طرح، تبدیل این میراث معماری به ثروتی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی برای محله، از طریق ایجاد یک مکان فعال، متحرک و جذاب شهری است؛ به گونه ای که در مجموعه شهری و محله ای امروز و آینده جای گرفته و در انسجام و وحدت و کارایی هسته تاریخی شهر نقش اساسی داشته باشد. در ماتریس های کاربردی ۱۲ گانه صندوق احیا و بهره برداری از اماکن تاریخی، برای کاربری خانه های تاریخی، طیف بندی های متعددی برای پیشنهاد کاربری وجود دارد که هر کدام بنابر مطالعات عمیق صورت گرفته توسط خبرگان و متخصصین در حوزه احیا اولویت بندی و طبقه بندی شده است. ماتریس کاربری های قابل اعطا به اماکن تاریخی - فرهنگی براساس نوع و تیپ هر کدام از بناها، ضوابط عمومی و اختصاصی هر کدام از کاربری های ۱۲ گانه و همین طور تطبیق نیازمندی های هر عملکرد با ضوابط اختصاصی آن در قالب نظام اولویت بندی کاربری های اعطایی تهیه شده است. مسئله قابل ذکر این است که در این ماتریس ها عوامل محیطی، فاکتورهای اقتصادی و شرایط خاص هر بنا به طور کامل در نظر گرفته نشده است؛ لذا جهت تحلیل دقیق تر نیاز هست که خبرگان و متخصصین مرتبط با حوزه احیا با در نظر داشتن معیارهای مؤثر در تخصیص و یا تغییر کاربری، در خصوص اولویت بندی و انتخاب کاربری بهینه، مشارکت بیشتری داشته باشند.

براین اساس جهت روشن شدن ماهیت عملکردهایی که در ماتریس های ۱۲ گانه صندوق احیا و بهره برداری از اماکن تاریخی (۱۳۸۸)، پیشنهاد شده اند، در جدول شماره ۴، طیف کاربری های مختلفی که در اولویت های ۵ گانه (جدول ۳) برای خانه های تاریخی پیشنهاد شده ارائه شده است. همین طور در جداول شماره ۵ و ۶ نیز نمونه ماتریس های طیف پذیرایی و آیینی که توسط صندوق احیا و بهره برداری از اماکن تاریخی تهیه شده نیز ارائه شده است.

جدول ۴. طیف کاربری‌های مختلفی که در اولویت‌های ۵ گانه می‌توانند برای خانه‌های تاریخی پیشنهاد شود.

(منبع: نگارندگان، برگرفته از ماتریس‌های ۱۲ گانه صندوق احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی، ۱۳۸۸)

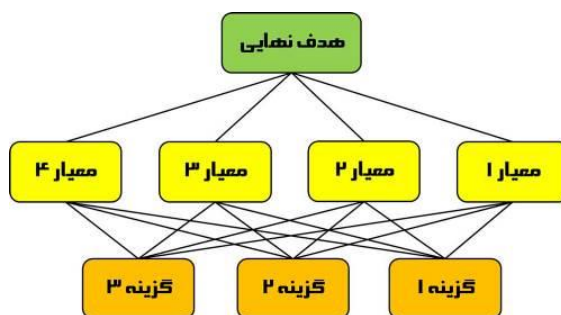
اولویت پنجم	اولویت چهارم	اولویت سوم	اولویت دوم	اولویت اول	طیف کاربری‌ها	
			مجتمع بزرگ فروشگاه‌ها - مرکز خرید شهری - بازار و بازارچه موقت - صنایع دستی - فرش		تجاری	۱
		مدارس ابتدایی راهنمایی متوسطه - مهد کودک	مراکز آموزش عالی - مراکز آموزش هنرهای سنتی و صنایع دستی - آموزشگاه - مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای	مراکز آموزش پیش‌دبستانی	آموزشی	۲
		مراکز اداری دولتی و عمومی	دفاتر خدماتی - دفاتر فنی - دفاتر مهندسیین مشاور - انجمن‌های هنری فرهنگی و علمی - دفاتر انتشاراتی - دفاتر مجلات و روزنامه‌ها - دفاتر شرکت‌ها - آژانس‌های مسافرتی - سازمان‌های مردم‌نهاد - خدمات ظهور و چاپ عکس - بانک - بورس و شرکت‌های سرمایه‌گذاری - دفاتر و نمایندگی‌های بیمه - آژانس کرایه اتومبیل - صرافی - دفاتر معاملات ملکی - دفاتر اسناد رسمی -		خدماتی اداری	۳
	زورخانه	سالن کشتی - ورزش‌های داخلی سالنی	مرکز بازی‌های رایانه‌ای - مرکز بازی‌های کودکان - خانه بازی‌های سنتی - استخر و سونا - سالن بدنسازی - باشگاه ورزشی - ورزش‌های رومیزی - مرکز برقراری جشن‌ها - خانه بازی‌های علمی		تفریحی ورزشی	۴
		فست‌فود - غذاهای سنتی	سفره‌خانه - رستوران - چایخانه یا قهوه‌خانه سنتی - کافی‌شاپ - شربت‌خانه - تالار پذیرایی و جشن‌ها		پذیرایی	۵
	متل - توقف گاه بین‌راهی - مجتمع گردشگری - بین‌راهی - کمپینگ	هتل - مهمان‌پذیر - پانسیون	آسایشگاه کم توانایان جسمی و ذهنی	خوابگاه - دانشجویی - سرای - سالمندان - پرورشگاه	اقامتی	۶

اولویت پنجم	اولویت چهارم	اولویت سوم	اولویت دوم	اولویت اول	طیف کاربری‌ها
			موزه - نمایشگاه آثار هنری - خانه نمایش و تئاتر - خانه موسیقی - خانه کتاب - کتابخانه - فرهنگسرا - کافه کتاب - خانه محله - خانه خطاطی - خانه هنرهای سنتی - خانه قصه - خانه نقاشی - خانه فرهنگی دانشجویان		۷ فرهنگی هنری
	مرکز آب‌درمانی - ام‌آر‌آی و سی‌تی‌اسکن -	کلینیک - مرکز فیزیوتراپی - مرکز توان‌بخشی - حمام - آزمایشگاه تشخیص طبی - رادیوگرافی - مرکز ترک اعتیاد و بازپروری	مطب - درمانگاه - ساختمان پزشکان - مرکز بهداشت روستایی - دندان‌پزشکی - مرکز روان‌درمانی - مرکز بهداشتی و آرایشی - اشعه‌درمانی - داروخانه - مراکز طب مکمل		۸ بهداشتی درمانی
	مصلی		حسینیه - تکیه - خانقاه - نیایشگاه‌های اقلیت‌های دینی - مدارس علوم دینی - دارالقرآن -		۹ آیینی
			مجتمع مسکونی	خانه - خانه‌های دانشجویی	۱۰ مسکونی
		پارک‌های علم و فناوری - آسمان‌نما - رصدخانه کوچک - ایستگاه هواشناسی	مؤسسات تحقیقاتی - انجمن‌های علمی - پارک‌های علم و فناوری - آزمایشگاه‌های تحقیقاتی - پایگاه‌های پژوهشی محیط‌زیست یا میراث فرهنگی و..... - مراکز اطلاع‌رسانی - خانه علوم		۱۱ پژوهشی علمی
			صنایع‌دستی - کارگاه سبک - نیروگاه انرژی‌های نو		۱۲ کارگاهی صنعتی

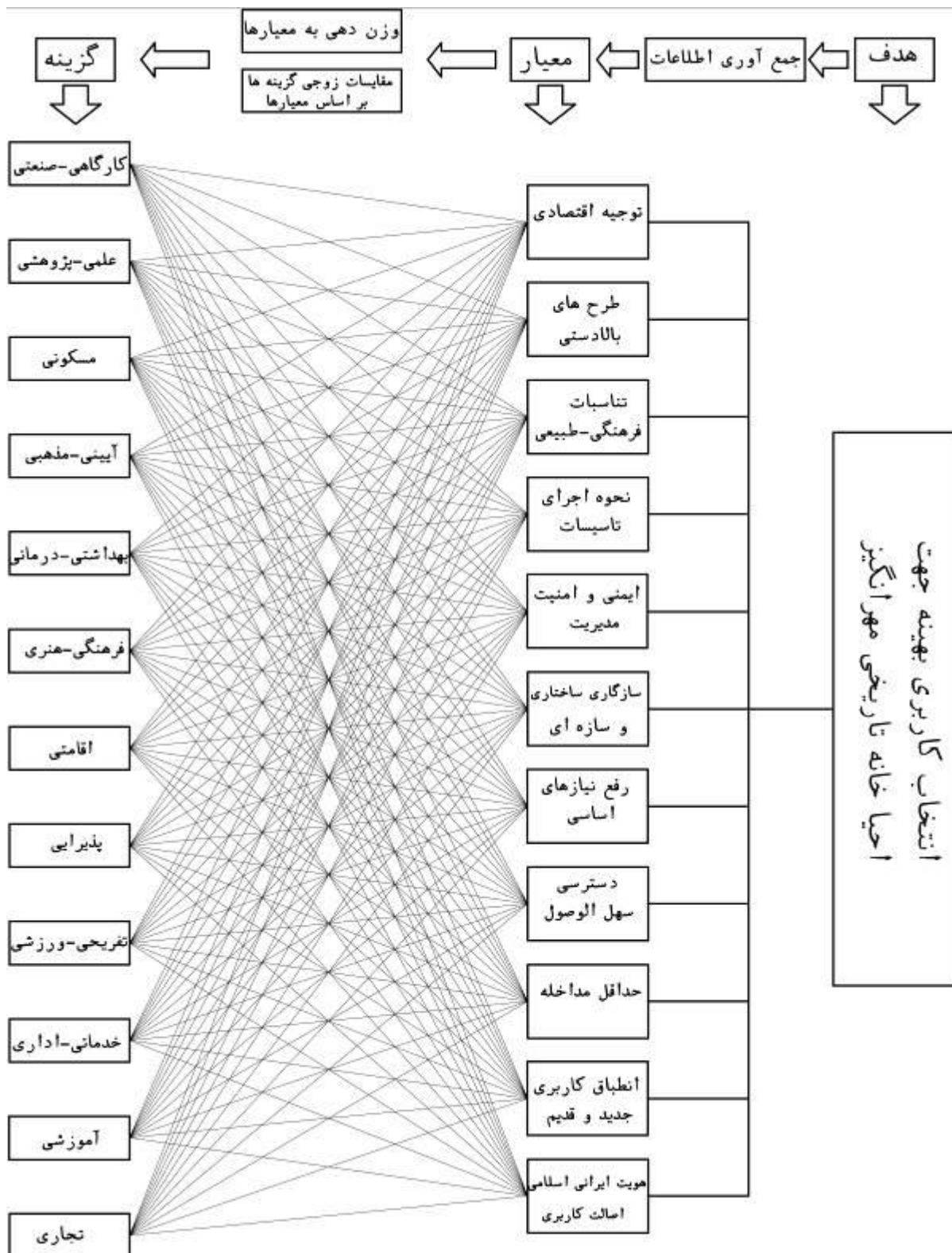
۶. وزن‌دهی به معیارها و تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP)

فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP یک روش تصمیم‌گیری چندشاخصه برای وزن‌دهی به معیارها و انتخاب گزینه بهینه است. روش AHP مخفف عبارت Analytical Hierarchy process است. این روش توسط توماس ساعتی (Thomas L. Saaty) به سال ۱۹۸۳ معرفی شد. هدف این روش اولویت‌بندی تعدادی معیار یا گزینه است (شکل ۱۳). پس از تعیین هدف باید معیارهایی برای تصمیم‌گیری شناسایی شوند. این معیارها براساس هدف باهم مقایسه زوجی می‌شوند و وزن آن‌ها تعیین می‌شود. در نهایت، گزینه‌ها براساس هر معیار باهم مقایسه زوجی شده و اولویت نهایی گزینه‌ها مشخص می‌شود.

هدف اصلی روش فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی انتخاب بهترین گزینه براساس معیارهای مختلف از طریق مقایسه زوجی است. این تکنیک برای وزن‌دهی به معیارها نیز استفاده می‌شود. چون افزایش تعداد عناصر هر خوشه مقایسه زوجی را دشوار می‌کند؛ بنابراین معمولاً معیارهای تصمیم‌گیری را به زیرمعیارهایی تقسیم می‌کنند. از مسائلی که در تصمیم‌گیری‌های چندمعیاره قابل توجه است، اهمیت متفاوت معیارها و گزینه‌ها برای تصمیم‌گیران است. از این‌رو، اطلاعاتی در خصوص میزان اهمیت نسبی هر یک از معیارها نسبت به هم بوده تا بتوان میزان ارجحیت گزینه‌ها را نسبت به هم مشخص نمود. وزن داده شده به صورت یک عدد در تحلیل و ارزیابی مورد استفاده قرار می‌گیرد و بیانگر اهمیت نسبی آن معیار نسبت به سایر معیارها است. معمولاً وزن‌ها به صورتی که مجموع آن‌ها برابر با یک باشد نرمالیزه می‌شوند. در شکل شماره ۱۴ نیز نمودار تحلیل سلسله‌مراتبی در سه سطح هدف، معیارها و گزینه‌ها ترسیم گردید و روابط زوجی بین معیارها و گزینه‌ها مشخص گردید. هدف اصلی در این نمودار «انتخاب کاربری بهینه برای احیا و تغییر کاربری خانه مهرانگیز» است.



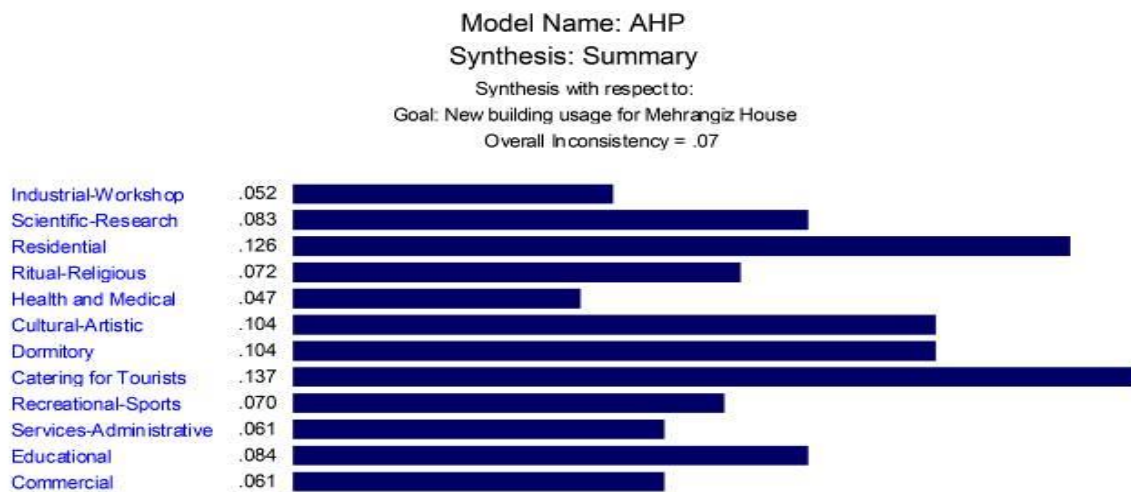
شکل ۱۳. نمودار سلسله‌مراتبی هدف - معیار و گزینه‌ها در روش سلسله‌مراتبی AHP
(منبع: <https://www.tmrq.ir/product>)



شکل ۱۴. نمودار سلسله مراتبی هدف - معیار - گزینه (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

۷. انجام مقایسه زوجی گزینه‌ها براساس هر کدام از معیارهای وزن‌دهی شده

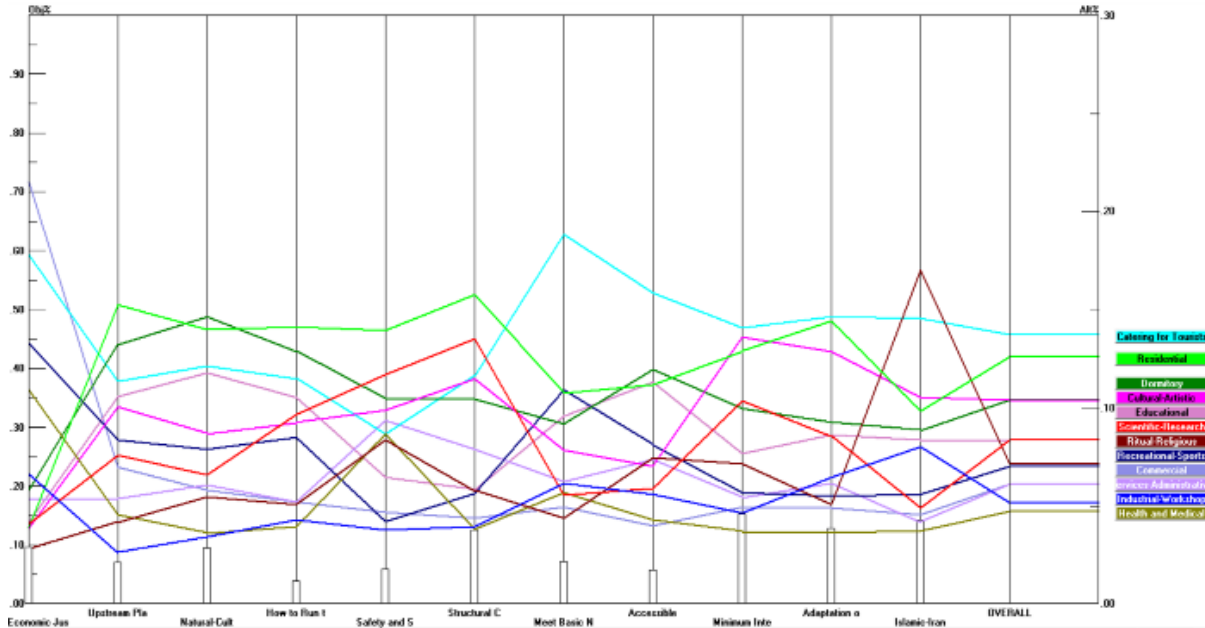
در این مرحله هدف، معیارها و گزینه‌ها وارد نرم‌افزار EC شده و بعد از وزن‌دهی معیارها از طریق مقایسات زوجی که توسط متخصصان امر احیا صورت گرفته، همه گزینه‌ها طبق شکل شماره ۱۴ نسبت به هر کدام از معیارهای وزن‌دهی شده به صورت زوجی با هم مقایسه می‌گردند تا در نهایت میزان ارجحیت کاربری‌ها نسبت به هم رتبه‌بندی گردد. همان‌طور که در شکل شماره ۱۵ مشاهده می‌گردد کاربری پذیرایی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۳۷ در رتبه اول و کاربری مسکونی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۲۶ در رتبه دوم بوده و کاربری‌های صنعتی و پزشکی، در اولویت‌های آخر هستند. این نکته قابل ذکر است که بازدید صورت گرفته از بستر منطقه نیز نشان‌دهنده این موضوع بوده که فضاهای پذیرایی جهت گردشگران دچار کمبود بوده و توریست‌ها مجبور هستند تا مسافت زیادی را طی کنند تا به مکان مناسب دست پیدا کنند. تجربه نشان داده که در مقایسات زوجی اگر نرخ ناسازگاری کمتر از ۰/۱ باشد می‌توان سازگاری مقایسات را پذیرفت در غیر این صورت باید مقایسات مجدداً انجام گردد. در شکل شماره ۱۵ نرخ ناسازگاری ۰/۰۷ است.



شکل ۱۵. مشخص شدن رتبه‌بندی گزینه‌ها (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

۸. تحلیل حساسیت عملکرد

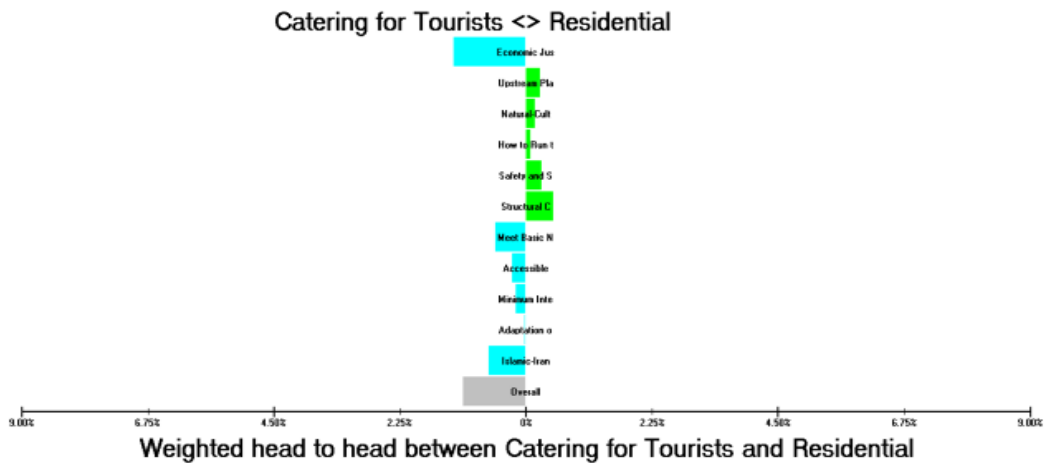
تحلیل حساسیت یکی از تحلیل‌هایی است که می‌توان با نرم‌افزار اکسپرت چویس EC انجام داد. پس از مرحله ورود داده‌های نمودار سلسله‌مراتبی و ورود داده‌های پرسشنامه مقایسات زوجی AHP به ماتریس‌های داخل نرم‌افزار، می‌توان تحلیل حساسیت را انجام داد. زمانی که تحلیل حساسیت از نقطه هدف شروع می‌گردد، حساسیت گزینه‌ها براساس کلیه معیارهای زیرمجموعه آن انجام می‌گیرد. در تحلیل حساسیت با انجام برخی تغییرات در معیارها می‌توان تأثیرات آن را بر روی رتبه‌بندی گزینه‌ها مشاهده نمود (شکل ۱۶).



شکل ۱۶. تحلیل حساسیت عملکرد (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

۹. تحلیل حساسیت سر به سر Head to Head

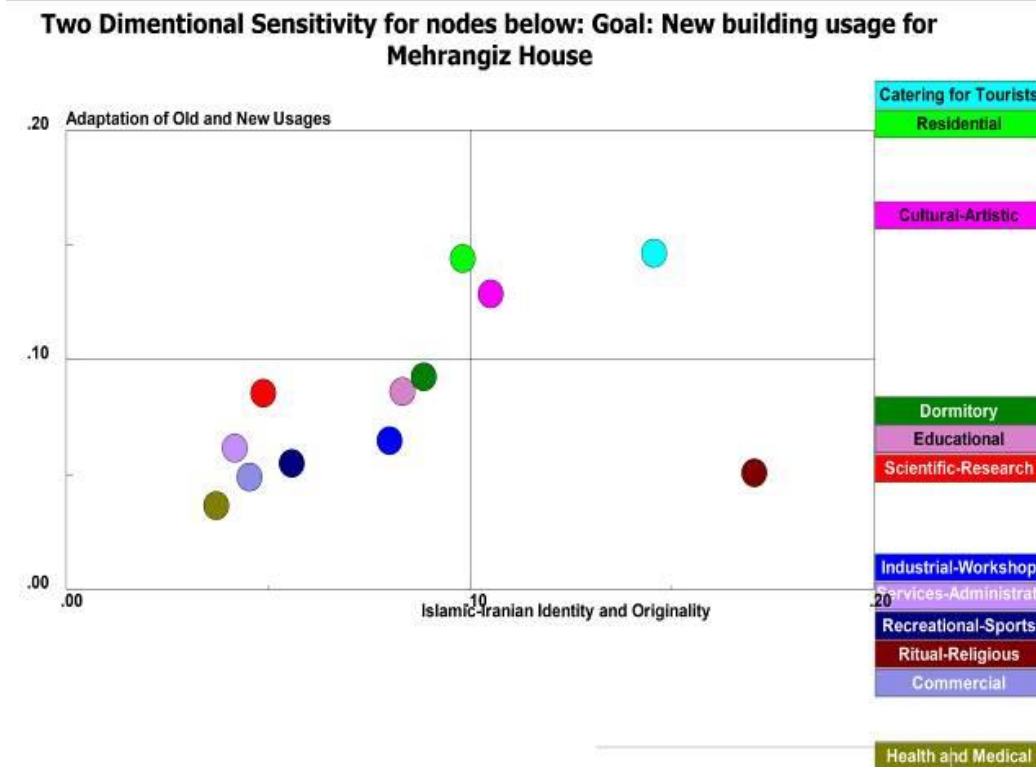
این نمودار نشان می‌دهد که چگونه دو گزینه در خصوص معیارهای مورد نظر با یکدیگر مقایسه شده‌اند. در شکل ۱۷ گزینه‌های مربوط به کاربری پذیرایی و مسکونی با در نظر گرفتن معیارهای ۱۱ گانه مقایسه شده‌اند. به عنوان مثال، از بُعد اقتصادی گزینه کاربری پذیرایی مناسب‌تر از مسکونی بوده و یا از نظر سازه و استحکام می‌توان کاربری مسکونی را به دلیل بار زنده و مرده کم‌تر ارجح شمرد. در خصوص توریست‌پذیری و بُعد اقتصادی نیز می‌توان کاربری پذیرایی را مناسب‌تر از مسکونی ارزیابی نمود زیرا می‌تواند در جهت جذب بیشتر گردشگر تأثیر به‌سزایی داشته باشد. در رابطه با تطبیق‌پذیری نیز هر دو کاربری مسکونی و پذیرایی تقریباً به‌طور مشابه عمل می‌کنند.



شکل ۱۷. تحلیل حساسیت سر به سر کاربری‌های پذیرایی و مسکونی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

۱۰. تحلیل حساسیت دوبعدی

این نمودار مشابه دستگاه مختصات دوبعدی بوده و معیارها را در دو محور X، Y برای همه گزینه‌ها نمایش می‌دهد.



شکل ۱۸. مقایسه معیار هویت ایرانی - اسلامی با انطباق کاربری‌های قدیم و جدید نسبت به گزینه‌های مختلف عملکردی (منبع:

نگارندگان، ۱۴۰۱)

به‌عنوان نمونه با مقایسه دو گزینه کاربری مسکونی و آیینی مذهبی با معیارهای تطبیق‌پذیری عملکرد قدیم - جدید و همین‌طور الگوی ایرانی‌اسلامی می‌توان گفت، کاربری آیینی مذهبی با در نظر گرفتن معیار تطبیق‌پذیری شانس کم‌تری نسبت به کاربری مسکونی داشته؛ ولی با در نظر گرفتن الگوی ایرانی-اسلامی در مقایسه با کاربری مسکونی اصالت بیشتری خواهد داشت. همین‌طور با مقایسه دو کاربری علمی - پژوهشی و تجاری می‌توان گفت که کاربری علمی - پژوهشی با در نظر گرفتن معیار تطبیق‌پذیری در موقعیت بهتری قرار داشته؛ ولی در رابطه با الگوی ایرانی - اسلامی تقریباً موقعیت مشابهی را دارا است.

نتیجه‌گیری

بهره‌برداری از بناهای تاریخی به‌عنوان یکی از مقاصد گردشگری، با ایجاد فرصت برای تبادل فرهنگی بین گردشگر و جامعه میزبان، سبب احیاء عناصر فرهنگی روبه‌زوال، تقویت غرور ملی و عزت‌نفس اجتماعی و همچنین ایجاد انگیزه برای حفظ هویت فرهنگی - تاریخی در جامعه میزبان می‌شود. همچنین علاوه بر اثرات مثبت اجتماعی - فرهنگی، می‌توان به اثرات مثبت اقتصادی چون اشتغال‌زایی (ایجاد مشاغل مستقیم و غیرمستقیم)، رشد درآمد منطقه‌ای و

تأمین بودجه نگهداری و حفاظت بنا اشاره نمود. استفاده مجدد خلاقانه و معقول از ساختمان، فعالیتی است که مورد حمایت «حفاظت‌گرایان پیشرو» و علی‌الخصوص متخصصان در حوزه توسعه شهری قرار دارد. باتوجه‌به مبانی نظری ارائه شده، تردیدی وجود ندارد که برای ادامه حیات یک بنای تاریخی مثل خانه مهرانگیز، بایستی فرصت احیاء و زندگی دوباره را در قالب یک کاربری مناسب برای بنا ایجاد کرد.

در این پژوهش با انجام مطالعات اسنادی و میدانی، اطلاعات اولیه درخصوص خانه مهرانگیز حاصل شد. در ادامه معیارهای مؤثر بر اولویت‌بندی و انتخاب کاربری‌های موردنظر استخراج گردید. سپس معیارهای حاصله از طریق مقایسه زوجی توسط خبرگان وزندهی شد. در مرحله بعد، گزینه‌های موردنظر برای انتخاب کاربری‌ها براساس هر کدام از معیارهای وزندهی شده مقایسه شده و مشخص گردید که کاربری مهدکودک (که تحت عنوان خانه فرهنگ در حال بهره‌برداری است) برای این خانه مناسب به‌نظر نمی‌رسد و این عملکرد با ویژگی‌های تاریخی، اصالت و هویت ساختمان موجود چه از لحاظ شأن بنا، چه سازه و چه مبلمان چندان سازگاری نداشته، و احیای موفق‌تری صورت نگرفته است. این درحالی است که کاربری‌های طیف پذیرایی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۳۷ در رتبه اول و کاربری‌های طیف مسکونی با ارزش‌دهی وزنی ۰/۱۲۶ در رتبه دوم قرار گرفتند. ضمن اینکه نرخ ناسازگاری ۰/۰۷ بوده که کمتر از ۰/۱ است و می‌توان سازگاری مقایسات را پذیرفت.

فرایند احیاء با ایجاد رونق و سرزندگی می‌تواند به اقتصاد محلی کمک کند، ولی از آن مهم‌تر این است که می‌تواند با جذب سرمایه از خارج از آن محله و یا در مقیاس کشور، در سطح بالاتری به اقتصاد کمک کند. همچنین این فرایند می‌تواند به توسعه گردشگری در کشور یاری رساند؛ بنابراین ماجرای احیاء می‌تواند از دو زاویه، یعنی تأثیر مثبت خود فعالیت‌های احیاء و کمک به گردشگری بر اقتصاد کشور تأثیر مثبت بگذارد.

فهرست منابع و مآخذ:

کتاب‌ها

- اولیاء، محمدرضا. (۱۳۸۹). «میراث در اغما». مجموعه مقالات نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها و ظرفیت‌های احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی، تهران: نشر سمیرا.
- براندی، چزاره. (۱۳۸۸). نظریه‌های مرمت. ترجمه: پیروز حناچی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- منصور رضایی، مجید و وثاق، حجت. (۱۳۸۹). «تأثیر احیا و تغییر کاربری بنا بر روند معاصر سازی و احیا بافت». مجموعه مقالات نخستین همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها و ظرفیت‌های احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی، تهران: نشر سمیرا.
- میونز ویناس، سالوادور. (۱۳۸۹). نگره نگاهداشت معاصر، ترجمه فرهنگ مظفر و دیگران، اصفهان: انتشارات گلدسته.
- یوکیلهتو، یوکا. (۱۳۸۷). تاریخ حفاظت معماری. ترجمه: محمدحسن طالبیان و خشایار بهاری. تهران: روزنه.

مقالات

- آزاد، میترا؛ ستایش مهر، محمود و سلطانی محمدی، مهدی. (۱۳۹۴). «بررسی و نقد احیای خانه تاریخی سید رسول حسینی مجموعه عمارت خان خوراسگان با تأکید بر هویت تاریخی آن». دوفصلنامه تخصصی دانش مرمت و میراث فرهنگی، شماره ۵، ۹۹-۱۱۷.
- اشرفی، سید حسین؛ استاجی، ساسان و امیر محبی‌فرد. (۱۳۹۴). «بررسی آسیب‌شناسی و ارائه طرح مرمت و احیای بنای تاریخی خانه الداغی سبزواری». اولین کنفرانس سالانه پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری، یزد.
- تاجیک، نصرت‌الله. (۱۳۹۶). «احیاء در احیاء». نشریه احیاء بناها و بافت‌های تاریخی، شماره ۱، ۱.
- حناچی، پیروز و دیبا، داراب و محمودی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۸۶). «حفاظت و توسعه در ایران». فصلنامه هنرهای زیبا.
- رازانی، مهدی و الماسی‌نیا، پژمان. (۱۳۹۲). «خانه سوکیاس در جلفای نو اصفهان: تاریخچه، معماری، تزیینات و تعمیرات». دوفصلنامه تخصصی دانش مرمت و میراث فرهنگی، شماره ۲، ۸.
- رحیم‌زاده، محمدرضا و نجفی، مهنام. (۱۳۸۹). «جایگاه درک ارزش‌های ماهوی اثر تاریخی در روند احیای آن». مجموعه مقالات همایش ملی شناخت و معرفی مزیت‌ها و ظرفیت‌های احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی. تهران.

ضیاء شهبابی، نوشین و ایمانی، نادیه. (۱۳۹۲). «نقش معماری داخلی در حفظ و ارزش‌های نهفته در بنای تاریخی: بررسی انتقادی باززنده‌سازی در موزه‌های موسیقی مقدم و صبا». نشریه نامه معماری، شماره ۱۰، ۱۴۰-۱۲۱.

عباسی هرفته، محسن. (۱۳۹۴). «مرمت و احیاء باغ خان (ناصریه) یزد». فصلنامه چیدمان، شماره ۱۰، ۷۳-۶۸.

کمیته تدوین نظام‌نامه صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخ و فرهنگی. (۱۳۸۸). «سند احیاء و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی». کنوانسیون‌ها و قطعنامه‌های یونسکو، یونسکو.

منابع لاتین

Azad Armaki M., & Moein Mehr S. (۲۰۲۲). Development of a Restoration Plan Tehran Grand Bazaar to Revitalize with Compatible Uses. Paideuma Journal of Research. Web of Science Journal.

Birabi A. K. (۲۰۰۷). International urban conservation charters: catalytic or passive tools of urban conservation practices among developing countries.
<https://www.google.com/maps>
<https://www.tmrq.ir/product>

ICOMOS. (۲۰۰۸). International Charters for Conservation and Restoration. France.

Jokilehto Jukka. (۲۰۰۲). History of Architectural Conservation. Butterworth-Heinemann, ۲ Ed.

Munoz Vinas S. (۲۰۰۹). Contemporary Theory of Conservation. Translated by Farhang Mozaffar et al. Esfahan: Goldaste.

Penica Milija, Svetlanab, Golovina & Vera M. (۲۰۱۵). Revitalization of Historic Buildings as an Approach to Preserve Cultural and Historical Heritage. Procedia Engineerin, International Scientific Conference Urban Civil Engineering and Municipal Facilities.

Petrovski A., & Macut N. (۲۰۲۰). Restoration of a Historic Building in Order to Improve Energy Efficiency and Energy Saving. Sustainability, no ۱۲.