دوفصلنامه علمی - پژوهشی مرمت و معماری ایران
سال هفتم، شماره چهاردهم، پاییز و زمستان ۱۳۹۶

دریافت مقاله: ۹۴/۱۲/۰۹
پذیرش مقاله: ۹۶/۰۳/۱۶

بررسی اثرگذاری سیاست استفاده مجدد از ابنیه تاریخی بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر کاشان*

حمید عطائی شاد** مجتبی رفیعیان*** احسان رنجبر****

چکیده

تغییر ساختمان‌های موجود برای کاربری‌های جدید، پدیده‌ای نو نیست. برای مثال در دوره رنسانس، ساختمان‌های قدیمی برای کاربری‌های جدید تغییر پیدا می‌کردند و یا در دوره انقلاب فرانسه (اواخر قرن ۱۸ میلادی) ساختمان‌های مذهبی پس از مصادره، برای کارکردهای صنعتی و نظامی مورد استفاده قرار می‌گرفتند. اگرچه در بسیاری از موارد این مداخلات بدون توجه به حفاظت میراث تاریخی بوده اما انگیزه اقتصادی محرکی برای تغییر کاربری ابنیه بوده است. به‌علاوه در طول چند دهه اخیر در اروپای غربی نیز استفاده مجدد و بهبود منابع موجود به‌عنوان مرکز اقدامات بازآفرینی مدنظر قرارگرفته است. این موج جدید، حس ارتباط و تعامل بین اقدامات بازآفرینی و مرمتی را ایجاد کرده و نقش ابنیه و ساختار تاریخی در بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی را به‌طور فزاینده مهم ساخته است.

در ایران نیز به تأسی از کشورهای توسعه‌یافته، سیاست تغییر کاربری طی چند دهه اخیر رشد فزاینده‌ای داشته است؛ به‌ویژه در کاشان طی سال‌های اخیر این سیاست به‌وفور اعمال شده است. هدف از این تحقیق، سنجش اثرات تغییر کاربری بناها به اقامتگاه‌های سنتی، بر بازآفرینی کالبدی است که در آن ۵ معیار جهت تجزیه‌وتحلیل انتخاب‌شده است.

روش این تحقیق، توصیفی - تحلیلی و پیمایشی - میدانی است که پس از مطالعه منابع کتابخانه‌ای و گردآوری مبانی نظری پشتیبان، با استفاده از ابزارهای پرسشنامه، مصاحبه عمیق و مشاهده میدانی، داده‌ها جمع‌آوری‌شده و تجزیه‌وتحلیل آنها انجام‌گرفته است. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که به‌طورکلی تغییر کاربری ابنیه تاریخی بر بازآفرینی کالبدی بافت تاریخی شهر کاشان اثر مثبت گذارده است. افزایش مرمت ابنیه تاریخی، افزایش نوسازی و بهسازی بافت، بهبود سیما و منظر محدوده تاریخی کاشان، کاهش آلودگی‌های محیطی، توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و کوشش برای حفاظت بیشتر از آنها ازجمله اثرات مثبت ایجاد اقامتگاه‌های سنتی بر بافت پیرامونی خود هستند.

کلیدواژه‌ها: کاشان، بازآفرینی، استفاده مجدد، اقامتگاه سنتی

---

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد آقای حمید عطائی شاد با عنوان "ارزیابی تأثیرگذاری محرک‌های درونی توسعه‌گر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر کاشان" به راهنمایی دکتر مجتبی رفیعیان در دانشگاه تربیت مدرس است.

** کارشناسی ارشد رشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران. hamid.ataei@yahoo.com
*** دانشیار، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران. (نویسنده مسئول) rafiei_m@modares.ac.ir
**** استادیار، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران. e_ranjbar@modares.ac.ir

مقدمه

بافت تاریخی به‌عنوان مناطقی که هم ازنظر کارکرد و هم ازنظر کالبد دچار ناکارآمدی است، در محاصره فنّاوری و امکانات عصر حاضر، جوابگوی نیازهای ساکنین خود نیست؛ اما از دیگر سو، نشان از هویتی دارد که مردم آن محدوده را اصالت بخشیده و هویت جامعه شهری را شکل می‌دهد؛ بنابراین نیازمند توجه جدی و حفاظت است و «بهترین راه حفاظت از ابنیه تاریخی (و به‌طورکلی بافت تاریخی شهری) تداوم بخشیدن به استفاده از آن‌ها است» (آیت‌الله‌زاده شیرازی، ۱۳۸۲: ۱۰). جهت تداوم حیات بافت‌های تاریخی، رویکردهای مختلفی را می‌توان در پیش گرفت. از نوسازی و بهسازی که بیشتر بر جنبه کالبدی و فیزیکی و تغییراتی ازاین‌دست اشاره دارد تا اقدامات فرهنگی - اجتماعی و اقتصادی که بر جنبه ناملموس (غیر کالبدی) حیات بافت‌های شهری اشاره دارد؛ اما از اواخر قرن بیستم میلادی، رویکردی جامع‌نگر مدنظر برنامه‌ریزان، طراحان و سیاست‌گذاران امور شهری قرار گرفت که تمام جنبه‌های بافت شهری را در نظر می‌گیرد و با عنوان بازآفرینی شهری شناخته شده است.

«بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود به‌طوری‌که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی ناحیه‌ای که دستخوش فرسودگی و تغییر شده را فراهم می‌آورد» (Roberts et al, 2000: 16).

ازاین‌رو بازآفرینی بافت‌های تاریخی (اعم از تک بناها، مجموعه‌های تاریخی و فضاهای عمومی قدیمی) می‌تواند علاوه بر اثرات مثبت بر محدوده خود، بر بافت پیرامونی و در سطحی وسیع‌تر بر محیط شهری اثرگذار باشد. به همین منظور، ابنیه تاریخی می‌تواند مبنای بازآفرینی بسیاری از شهرها تلقی گردد. احیای ابنیه تاریخی می‌تواند احساسات اجتماعی را تقویت کند، به‌علاوه می‌تواند سهم مهمی در اقتصاد و فعالیت‌های محلی به‌عنوان محرکی برای بهبود محدوده‌ای وسیع‌تر داشته باشد (The house of common, 2004)؛ اما این بناها دارای ناکارآمدی‌های کالبدی و فیزیکی است که مرمت علمی موجب حفاظت از آن می‌شود. از سوی دیگر ناکارآمدی‌های کارکردی و عملکردی دارد که می‌توان علاوه بر مرمت کالبدی بنا با تزریق کاربری جدید به بنا شاهد اثراتی بر تک پلاک تغییر کاربری داده‌شده، محدوده بافت تاریخی و حتی در سطح شهر بود. درواقع زمانی که کاربری اصلی ساختمان تاریخی متناسب و زیست پذیر نباشد، کاربری جدید باید به ساختمان تزریق شود و امکانات سازگار با محیط اطراف آن فراهم گردد.

وجود چنین فضاهایی در داخل بافت‌های تاریخی حضور فعال و مستمر گردشگران را تضمین می‌کند و موجب می‌شود گردشگران در محدوده‌هایی قدم گذارند که تا پیش از تغییر کاربری این بناها تجربه حضور در آن را نداشتند. مقوله گردشگری خود فرصت و امکانی جهت معرفی میراث فرهنگی و تاریخی و علاوه بر آن باززنده‌سازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهرها است.

فرضیه‌های این تحقیق مشتمل بر ۳ گزاره است که در ذیل بدان اشاره می‌شود:

- ایجاد اقامتگاه سنتی به بهبود امکانات و زیرساخت‌های بافت تاریخی کاشان کمک کرده است.
- تغییر کاربری ابنیه تاریخی موجب افزایش نوسازی و بازسازی بافت و مرمت بناهای تاریخی شده است.
- بین الگوی جدید استفاده از ابنیه تاریخی و بهبود شرایط کالبدی و محیطی بافت تاریخی کاشان رابطه معناداری وجود دارد.

پیشینه تحقیق

«در بسیاری از شهرها ساختمان‌های متروکه که موقعیت باارزشی داشته و ویژگی‌هایی دارند که می‌توان از آن‌ها بهره‌برداری کرد به کاربری‌های جدیدی تبدیل می‌شوند. آسیاب‌های پنبه‌پاک‌کنی در بمبئی تبدیل به ساختمان‌های اداری شده، کارخانه‌های پارچه‌بافی در فیلادلفیا و فروشگاه‌های پشم در سیدنی به کاشانه و کارخانه شکلات‌سازی گیراردلی در سانفرانسیسکو به مرکز خرید و گردشگری تغییر کاربری داده‌اند» (لنگ، ۱۳۸۷: ۲۲۹).

«در مقیاس کوچک‌تر در ایران نیز پروژه‌هایی با عنوان پروژه‌های میان افزا انجام‌شده که از آن جمله می‌توان به تغییر کاربری ساختمان‌های قدیمی به کاربری‌های جدید مانند مدارس معماری، رستوران‌های سنتی و ... اشاره داشت که به‌منظور تحریک توسعه در بافت، جایگزین ساختمان‌های متروکه قدیمی گردیده‌اند. به‌طور مثال در محله جماله اصفهان، حمام قدیمی تبدیل به کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، در بندرعباس آب‌انبارهای قدیمی تبدیل به زورخانه و یا در بوشهر خانه قدیمی تبدیل به دانشکده معماری شده است» (خادمی، ۱۳۸۹: ۳۵). این تغییرات و ده‌ها نمونه دیگر در شهرهای مختلف ایران که در آن میراث فرهنگی و سایر ارگان‌ها مانند شرکت عمران و بهسازی متولی امر بهسازی و نوسازی بوده، یکی از اقدامات مناسب در دهه‌های اخیر در جهت تحریک توسعه در بافت‌های قدیمی بوده است.

اما ردپای تغییر کاربری ابنیه تاریخی را می‌توان در دو

سند یافت. از میان اسناد ملی، می‌توان به سند ملی احیای بناها و بافت‌های تاریخی اشاره نمود که صندوق احیای بناها و بافت‌های تاریخی کشور آن را منتشر کرده و ضوابطی را درباره هم‌خوان بودن تغییر کاربری با ویژگی‌های بنا مطرح می‌نماید. ازجمله مرتبط‌ترین این موارد عبارت‌اند از: اصول ناظر بر نحوه تعیین کاربری متناسب با اماکن تاریخی و فرهنگی. ذیل این اصول، تعیین کاربری جدید در حالتی است که امکان ادامه کاربری گذشته وجود نداشته باشد. در این شرایط، در راستای تغییر کاربری می‌بایست به حفظ شأن بنای تاریخی، ظرفیت‌ها و محدودیت‌های آنها ازجمله ظرف سازه‌ای توجه شود (سند ملی احیا، ۱۳۸۷) شایان یادآوری است در این سند، اشاره‌ای به روند تعیین کاربری جدید نشده است.

دیگر سند، مربوط به قانون بودجه سال ۱۳۷۸ می‌شود. از آغاز سال ۱۳۷۸ برنامه‌ریزی لازم جهت مرمت و احیای بناهای تاریخی و تغییر کاربری آن‌ها به مجموعه‌های اقامتی و پذیرایی با عنوان طرح پردیسان و با تخصیص اعتبار در قانون بودجه کشور به سازمان میراث فرهنگی انجام پذیرفت. در بند هـ تبصره ۳۶ قانون بودجه کل کشور در سال ۱۳۷۸ آماده است که:

«به منظور توسعه و گسترش ایران‌گردی و جهانگردی ... اعتبار طرح ... در اختیار سازمان میراث فرهنگی قرار می‌گیرد تا با همکاری سازمان ایران‌گردی و جهان گردی نسبت به خرید، اجاره و یا مشارکت با افراد حقیقی و حقوقی برای مرمت کاروانسراها، خانه‌های قدیمی و سایر اماکن و تبدیل آنها به واحدهای پذیرایی اقدام نماید» (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، ۱۳۷۷).

در طرح پردیسان، ۳۸ مجموعه در سراسر ایران در نظر گرفته شده است که در ۵ محور برنامه‌ریزی‌شده: محور شمالی- جنوبی، شرقی- غربی، کناره خلیج‌فارس، کناره دریای خزر و کویر شمالی ایران (سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری کشور،۱۳۹۳).

اما متأسفانه با جستجوی نگارندگان، گزارش‌ها و یا پژوهش‌های علمی با موضوع اثر تغییر کاربری ابنیه بر بافت پیرامونی خود یافت نشد؛ و شاید جزو معدود اتفاقات بتوان به تغییر کاربری منطقه صنعتی آباندویبارا در شهر بیلبائو اشاره کرد که به موزه گوگنهایم تغییر کاربری داده شد. «این موزه ۷۸ درصد بودجه خود را تأمین می‌کند و حدود ۱۸۵ میلیون یورو برای تولید ناخالص داخلی سرزمین باسک[1] به ارمغان می‌آورد. این نوع از صنعت گردشگری، گردشگری تجاری این محدوده را که به‌واسطه مرکز صنعتی این محدوده ایجاد شده بود، به گردشگری فرهنگی تبدیل کرد. به‌علاوه زمانی که موزه در سال ۱۹۹۷ افتتاح شد، بیلبائو به یک شهر بین‌المللی با افزایش ۶۳ درصدی بازدیدکنندگان خارجی بدل شد. موفقیت این پروژه به دلیل وجود اثرات مشارکت عمومی- خصوصی، سرمایه‌گذاری در منابع انسانی و توسعه مراکزی برای اجرای برنامه‌های فرهنگی، نمایشگاه‌ها و دیگر فعالیت‌های خلاقانه با توجه به شرایط محلی بود» (Sepa et al, 2014: 218-221) «دستاوردهای طرح از همه انتظارات آن فراتر رفته است. نه‌تنها به‌عنوان یک اثر هنری، بلکه به‌عنوان محرکی برای توسعه شناخته شده است. بین سال‌های ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۱، موزه چهار و نیم میلیون نفر بازدیدکننده را پذیرا شد. برآورد شده که موزه مبلغ ۶۶۰ میلیون یورو به تولید ناخالص ملی و ۱۱۷ میلیون یورو به پایه مالیاتی شهر اضافه کرده است و بیش از ۴۰۰۰ شغل جدید مستقیم به ساخت موزه مربوط می‌شود» (لنگ، ۱۳۸۷: ۱۶۳).

همچنین در پژوهشی که علی ساکت یزدی با عنوان مطالعه و بررسی مرمت و احیای خانه‌خای سنتی یزد در دهه ۱۳۸۲-۱۳۹۲ بر روی خانه‌های علومی، تهرانی، بلند و شفاهی انجام داده است بیان داشته که در محدوده زمانی مورد بررسی موج گسترده‌ای از مرمت و احیای نامطلوب خانه‌های تاریخی در یزد گسترش یافته است که هدف آن بهره‌برداری حداکثری مادی از بنا بوده و بنیان‌های معماری و فرهنگی را موردتوجه قرار نداده است. او این نوع مرمت را مرمت بازاری می‌نامد.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از حیث هدف از نوع تحقیق کاربردی است و از حیث روش، توصیفی - تحلیلی و پیمایشی - میدانی است. در این تحقیق پس از مطالعه منابع موردنظر در زمینه بازآفرینی شهری، حفاظت بافت تاریخی، مباحث مربوط به گردشگری و ... سوابق موضوع و مبانی نظری پشتیبان تحقیق گردآوری شد و پس از جمع‌بندی مطالب و انتخاب معیارهایی جهت سنجش موارد مطرح‌شده در تحقیق، با استفاده از ابزارهایی مانند پرسشنامه، مصاحبه و پیمایش میدانی، تجزیه‌وتحلیل داده‌های جمع‌آوری‌شده انجام‌گرفته است.

معیارهای مورد ارزیابی در این تحقیق شامل معیارهای زیرساخت، خدمات و امکانات، عبور و مرور وسایل نقلیه و پارکینگ، ساخت‌وساز و مرمت ابنیه، توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و آلودگی محیطی است که برای هرکدام از معیارها گویه‌هایی تعریف‌شده است.

ضریب آلفای کرونباخ به‌دست‌آمده جهت اعتبار پرسش‌های

پرسشنامه ۰/۸۵ را نشان می‌دهد که بیانگر اعتبار مناسب پرسش‌های پرسشنامه است. به‌علاوه مصاحبه با متصدیان مجموعه‌های اقامتی در زمانی بین ۳۰ تا ۴۵ دقیقه انجام‌گرفته است.

جامعه آماری موردسنجش، افراد بالای ۲۰ سال هستند که در محله‌هایی که ارتباط نزدیکی با اقامتگاه‌های سنتی دارند ساکن هستند که مطابق سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیتی بالغبر ۲۲۱۸ نفر دارند.

برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده‌شده است که میزان حجم نمونه را ۳۲۰ نمونه برآورد کرده است. روش نمونه‌گیری و شیوه توزیع پرسشنامه در هر محله به‌صورت تصادفی است و نحوه تکمیل پرسشنامه به دو صورت مصاحبه رودررو با مخاطب و تحویل پرسشنامه به ساکنین و دریافت آن در مراجعه بعدی است.

جهت تجزیه‌وتحلیل داده‌ها نیز از روش کمی و کیفی به‌صورت توأمان استفاده‌شده است. در روش کمی از آمار توصیفی و استنباطی کمک گرفته‌شده که در آمار استنباطی از آزمون T تک‌نمونه‌ای جهت محاسبات داده‌های کمی و به‌منظور تجزیه‌وتحلیل آن از نرم‌افزار آماری SPSS استفاده‌شده است. در آزمون T تک‌نمونه‌ای میانگین به‌دست‌آمده از نمونه آماری با میانگین نظری که در این پژوهش برابر با عدد ۳ است مقایسه می‌شود. در این آزمون فرض H_0، فرض برابری میانگین نظری و میانگین به‌دست‌آمده است و فرض H_1 رد این فرض است. در این آزمون مقدار Sig به‌دست‌آمده نیز در سطح اطمینان ۹۹% اگر بیشتر از مقدار عددی ۰/۰۱ باشد نشان‌دهنده تائید فرض H_0 است. به‌علاوه در جدول خروجی این آزمون در نرم‌افزار SPSS اگر حد پایین علامتی منفی و حد بالا علامت مثبت باشد نشان از تائید فرض H_0 است که نمایانگر این مسئله است که میانگین به‌دست‌آمده در هرکدام از گویه‌ها به عدد ۳ نزدیک و یا با آن برابر است.

محدوده تحقیق

محدوده مطالعه این تحقیق شامل محله‌هایی از بافت تاریخی شهر کاشان است که اقامتگاه‌های سنتی در آن واقع‌شده‌اند؛ اما به‌طورکلی باید شرح داد که بافت تاریخی کاشان در محدوده مرکزی شهر کاشان به‌صورت اندام‌واره‌ای و ارگانیک بر بستر طبیعت شکل‌گرفته‌اند. از مهم‌ترین ویژگی‌های محلات قدیمی شهر که تقریباً در تمامی آنها مشترک است می‌توان به شبکه ارگانیک، مصالح بومی (عمدتاً خشت و گل)، ارتفاع کم ابنیه، تعدد ابنیه واجد ارزش معماری و میراث فرهنگی و ساختار سنتی محلات اشاره نمود. این محدوده که بالغ بر ۴۸۲/۵ هکتار مساحت دارد. محدوده بافت تاریخی کاشان از نخستین سال‌های قرن حاضر، مداخلات وسیع و بعضاً ویرانگری را تجربه نموده که در کنار تغییر مناسبات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ۵۰ سال اخیر و عدم معاصرسازی بافت با توجه به ارزش‌های ذاتی و نیازهای زندگی امروزی، موجبات فرسودگی کالبدی و عملکردی آن را فراهم نموده است (مهندسین مشاور باغ اندیشه، ۱۳۹۳: ۲۱).

تعداد اقامتگاه‌های سنتی که مورد تجزیه‌وتحلیل قرارگرفته‌اند ۶ اقامتگاه است که در ۶ محله قدیمی واقع‌شده‌اند؛ که موقعیت هرکدام از آن‌ها در محدوده بافت تاریخی کاشان و به نسبت مراکز گردشگری در تصویر ۱ قابل‌مشاهده است.

مبانی نظری تحقیق

تغییر ساختمان‌های موجود برای کاربردهای جدید پدیده‌ای تازه نیست. ابنیه قدیمی بدون توجه به سؤال‌ها یا بازخوردهای نظری (تئوری)، با نیازهای جدید یا کاربردهای جدید منطبق می‌شدند. برای مثال، «در دوره رنسانس، ساختمان‌های قدیمی برای کاربری‌های جدید تغییر پیدا می‌کردند. در دوره انقلاب فرانسه نیز، ساختمان‌های مذهبی پس از مصادره و فروش برای کارکردهای صنعتی نظامی مورداستفاده قرار می‌گرفتند. اگرچه در بسیاری از موارد این مداخله‌ها بدون توجه به حفاظت از میراث تاریخی انجام می‌گرفت اما انگیزه‌های کارکردی و اقتصادی (مالی) محرکی برای تغییر کاربری ابنیه بود. امروزه در رشته معماری، تعمیر و مرمت ابنیه موجود در راستای استفاده مستمر از آن‌ها چالشی جذاب و خلاق است که این فرایند، "استفاده مجدد (احیا) سازگار" نامیده می‌شود و در نظریات حفاظتی معاصر، راهبردی مهم جهت حفاظت از میراث فرهنگی تلقی می‌شود».(Plevoets et al, 2012: 1)

ورود عناصر و کاربری‌های جدید به مجموعه با توجه به وسعت کاربری و ویژگی‌های آن، ممکن است در سایر عناصر محله، منطقه و حتی شهر واکنش ایجاد کند. بدین ترتیب، بااهمیت دادن به نحوه انتخاب کاربری جدید و انتخاب یک کاربری سازگار و متناسب با ماهیت مکان، علاوه بر حفاظت از ارزش‌های بنا می‌توان منجر به سرزندگی و پویایی هرچه بیشتر بافت متأثر از آن گردید. چراکه در صورت بی‌توجهی به لزوم ویژگی‌های مشترک میان هر دو بخش و اعطای کاربری ناسازگار با روح مکان تاریخی، کاربری جدید به باری اضافی و آسیبی جدید در بنا تبدیل می‌گردد و آسیب‌های جبران‌ناپذیری را به بار خواهد آورد (مهدی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۴). به‌علاوه، استفاده مجدد سازگار از ابنیه به دلیل اینکه با نیازهای جامعه سازگار هستند، متضمن مزایای اجتماعی مهمی مانند اشتغال‌زایی، عامل حس مکان و کاهش جرم هستند(Elsorady, 2014).

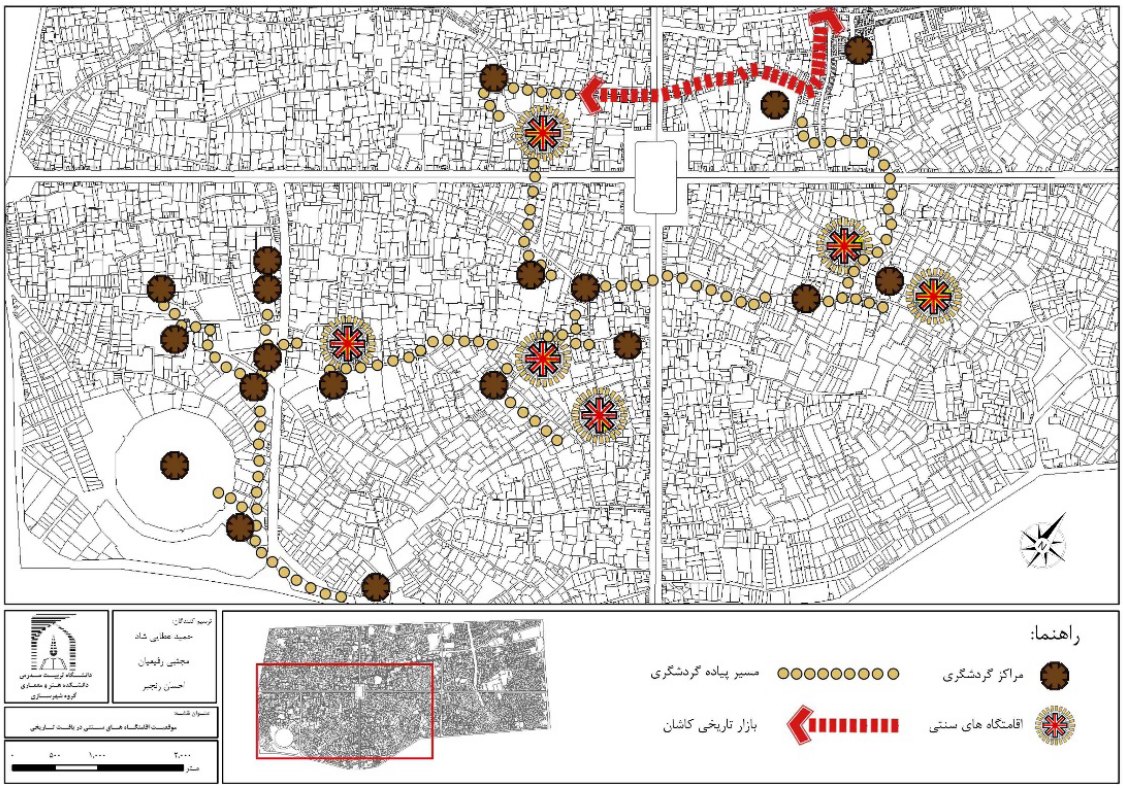
«در طول چند دهه گذشته در اروپای غربی، استفاده مجدد و بهبود منابع موجود به‌عنوان مرکز اقدامات بازآفرینی مدنظر قرار گرفت. این موضوع، با اهمیت یافتن بحث فرهنگ به‌عنوان ابزار بازآفرینی شهری با تعهدی بیشتر نسبت به حفاظت از محیط تاریخی همراه بود. این موج جدید حس ارتباط و تعامل بین اقدامات بازآفرینی و مرمتی را ایجاد کرد. در طی این دوره، نقش ابنیه و ساختارهای تاریخی در بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی به‌طور فزاینده‌ای مهم شد. محیط تاریخی، منبعی کلیدی برای استفاده در فرایند بازآفرینی بر پایه ایجاد رشد اقتصادی، سرمایه‌گذاری و درآمد گردشگری شد. از این به بعد ابنیه تاریخی در خط مقدم طرح‌های بازآفرینی مبتنی بر میراث (تاریخ) قرار گرفت» (Strange et al, 2003: 220).

امروزه، سهم مجموعه‌ها و بناهای تاریخی در بازآفرینی شهری مشهود است. ساختمان‌های قدیمی که مقامات شهری از آن‌ها به‌عنوان موانع نام می‌بردند امروزه به‌عنوان پشتیبان پروژه‌های بازآفرینی موردتوجه قرارگرفته‌اند(Izadi, 2008). امروزه محیط تاریخی یک بخش لازم و کاملی از راهبرد بازآفرینی موفق است؛ زیرا به سرمایه‌گذاری، حس مکان، پایداری و کیفیت زندگی کمک می‌کند (HELM, 2006).

بازآفرینی تک ساختمان‌ها یا گروهی از ساختمان‌های تاریخی و فضاهای عمومی می‌تواند بهبود سطح وسیع‌تری از محدوده شهری را فراهم آورد. موسسه حفاظت از ساختمان‌های تاریخی[۲] بریتانیا معتقد است که «در بسیاری از بخش‌های بریتانیا، ساختمان‌های تاریخی محرکی مثبت در تغییر ساختار اقتصادی، جذب سرمایه‌های عظیم و مشاغل و زمینه‌ای برای خلاقیت و کیفیت بالای طراحی معاصر در توسعه جدید هستند. محیط‌های تاریخی و طراحی خوب شهری اجزای کلیدی در دستاورد رنسانس شهری هستند» (House of Commons, 2004: 6-7).

«محرک، عنصری است که توسط شهر شکل می‌گیرد و سپس آن‌هم به‌نوبه خود محیط خود را شکل می‌دهد. هدف آن، بازسازی تدریجی و مداوم بافت شهری است. نکته مهم این است که محرک، یک محصول نهایی واحد نیست. بلکه عنصری است که توسعه‌های بعدی را تحریک و هدایت می‌کند» (Atto et al, 1989: 45). کاتالیزورهای شهری[۳](محرک‌های شهری)، پروژه‌ها، چشم‌اندازها یا بناهایی هستند که توسعه شهری را تحریک و هدایت می‌کنند و تعداد استفاده‌کنندگان[۴] از یک فضا را افزایش می‌دهند؛ و به‌طورکلی به‌عنوان یک سری پروژه‌هایی که بافت شهری را زنده و پویا می‌کنند پنداشته می‌شوند(Bohannon, 2004).

طی دهه‌های اخیر، سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظت، از مجموعه‌ای از دستورالعمل‌های محدود به‌منظور تقویت و



تصویر ۱. موقعیت قرارگیری اقامتگاههای سنتی در بافت تاریخی کاشان (نگارندگان)

نگهداری از ساختمان‌های منفرد تاریخی، به عرصه‌ای گسترده برای باززنده‌سازی شهری و توسعه اقتصادی مبدل گردیده‌اند. تحول در سیاست‌ها و رویکردهای حفاظت، فضای جدیدی را برای فعالیت‌های این نهضت فراهم نموده است. توسعه قلمرو و فعالیت حفاظت از بناهای منفرد به تمامیت بافت از یکسو و توجه توأمان به میراث فرهنگی و طبیعی از سوی دیگر مرتبط است. تحول رویکردی در استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به تجدید حیات کارکردی و نیز استفاده‌های اقتصادی مؤثرتر از بناهای تاریخی و توجه به صنعت گردشگری به‌عنوان فرصتی برای توسعه و رشد اقتصادی ساکنین و یا مجاورین مناطق تاریخی از مهم‌ترین این تحولات به شمار می‌رود. ازاین‌پس محیط‌های تاریخی به منبعی مهم در فرایند بازآفرینی شهری مبدل می‌گردد. در دهه‌های اخیر گسترش صنعت گردشگری به‌عنوان نیروی مولد اشتغال و توسعه صنایع وابسته در محیط‌های تاریخی و همچنین استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید به‌عنوان مهم‌ترین محرک توسعه، موردتوجه برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران حفاظت شهری قرارگرفته است. (ایزدی و همکاران، ۱۳۸۹)

«به عقیده بسیاری از نظریه‌پردازان، میراث فرهنگی و تاریخی وسیله‌ای برای احیای اقتصادی و درنتیجه احیای اجتماعی و کالبدی جوامع است. بدین معنا که در بسیاری از مناطق به هنگام رکود در دیگر فعالیت‌ها، بهره‌گیری از میراث فرهنگی و تاریخی به‌واسطه گردشگری، سبب رونق اقتصادی جوامع و بازآفرینی کارکردی و تحول اجتماعی آنها می‌شود. درواقع تاریخی‌سازی فضاهای شهری، رویکردی جدید در احیای این فضاها به‌ویژه برای مقاصد اقتصادی است» (عظیمی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۹). «گردشگری می‌تواند موجبات احیای محدوده‌های تاریخی و متعاقب آن، بهبود شرایط زندگی ساکنان آن را فراهم سازد. شواهد نشان می‌دهد که ۱۰- ۱۵ درصد از هزینه مصرف روزانه گردشگران به‌عنوان مزایایی برای ساکنین محلی باقی می‌ماند» (Nuryanti, 1996: 256).

یافته‌های تحقیق

ابعاد کالبدی از مهم‌ترین، عینی‌ترین و ملموس‌ترین ابعاد است که می‌توان اثرات ایجاد اقامتگاه سنتی را بر آن مشاهده نمود. همان‌گونه که در بخش روش تحقیق بیان گردید، ۵ معیار جهت ارزیابی انتخاب شده که در ادامه به تحلیل یافته‌های تحقیق به تفکیک ۵ معیار موردنظر اشاره خواهد شد.

معیار زیرساخت، خدمات و امکانات

یکی از مهم‌ترین تغییراتی که می‌توان با ایجاد محرک‌های توسعه شاهد بود تغییرات در وضعیت زیرساخت‌ها، خدمات و امکانات در جهت مثبت آن است. بدین‌صورت که می‌توان با ایجاد محرک‌های توسعه‌گر شاهد بهبود وضعیت زیرساخت‌ها و خدمات بود. جدول ۱ میزان درصد پاسخ‌دهی به گویه‌های موردنظر است.

جدول ۲ نیز خروجی آزمون T تک‌نمونه‌ای در نرم‌افزار SPSS است.

در ارتباط با افزایش خدمات و امکانات محلی ۴۰/۶ درصد از پاسخ‌گویان معتقد بودند که بهبودی در شرایط خدمات محلی

جدول ۱. درصد پاسخ‌دهی ساکنین به تفکیک گویه‌های معیار زیرساخت، خدمات و امکانات

گویه	کاملاً موافق	موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف
افزایش امکانات و خدمات محله	۲۴/۱	۲۴/۱	۱۴/۶	۱۸/۴	۱۸
بهبود خدمات عمومی، معابر و زیرساخت‌ها	۲۲/۲	۳۰/۴	۷/۶	۲۰/۹	۱۹
فشار بر زیرساخت‌ها	۵/۱	۱۳/۳	۲۷/۲	۲۲/۸	۳۱/۶

(نگارندگان)

جدول ۲. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در معیار زیرساخت‌ها، خدمات و امکانات

گویه	Test Value = 3					
	t	N	Sig. (2-tailed)	Mean	99% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
افزایش امکانات و خدمات محله	.186	320	.852	3.02	-.24	.28
بهبود خدمات عمومی، معابر و زیرساخت‌ها	.559	320	.577	3.06	-.21	.32
فشار بر زیرساخت‌ها	9.967	320	.000	2.18	-.60	-1.03

(نگارندگان)

ایجاد نشده و ۴۵ درصد موافق بودند که پس از ایجاد اقامتگاه سنتی شاهد بهبود امکانات محلی بوده‌اند. همچنین در مورد گویه دوم که به بهبود خدمات عمومی، معابر و زیرساخت‌ها اشاره دارد ۴۱/۵ درصد از پاسخگویان به این پرسش، اظهار داشته‌اند که بهبودی در وضعیت خدمات عمومی و معابر رخ نداده است و ۴۹/۵ درصد معتقد بودند که بهبود وضعیت خدمات عمومی و معابر به‌واسطه ایجاد اقامتگاه سنتی را مشاهده نموده‌اند.

اما در مورد گویه سوم که درواقع تأثیر حضور گردشگر بر افزایش فشار بر زیرساخت‌ها مانند آب، برق، گاز و ... را نشان می‌دهد می‌توان اختلاف مناسبی را میان میانگین به‌دست‌آمده با میانگین نظری ملاحظه نمود؛ و مدعای این موضوع نیز موافقت ۶۱/۸ درصدی پاسخ‌گویان با این موضوع است.

در جدول شماره ۲ ملاحظه می‌گردد که در ۲ گویه افزایش امکانات و خدمات محله و بهبود خدمات عمومی، معابر و زیرساخت‌ها میزان Sig از ۰/۰۱ بیشتر است. بنابراین نشان می‌دهد که فرض H_0 پذیرفته‌شده است و اختلاف میانگین به‌دست‌آمده از نمونه را با میانگین نظری معنی‌دار نمی‌داند. علامت منفی حد پایین و علامت مثبت حد بالا نیز بر این مورد تأکید دارد. بنا بر میانگین‌های به‌دست‌آمده در دو گویه اول و مقدار Sig محاسبه‌شده و علامت مثبت حد بالا و علامت منفی حد پایین این‌گونه نتیجه گرفته می‌شود که نمی‌توان با قطعیت گفت ایجاد اقامتگاه سنتی بر زیرساخت‌ها و امکانات محلی اثرگذار بوده یا خیر. به‌عبارت‌دیگر ارتباطی بین این دو موضوع وجود ندارد؛ زیرا تعداد افرادی که با این موضوع موافقت و مخالفت کرده‌اند تا حدودی با یکدیگر برابرند؛ بنابراین به‌طور قطعی نمی‌توان ارتباط این دو موضوع را مشخص کرد؛ اما در گویه سوم که بحث فشار بر زیرساخت‌های شهری را شامل می‌شود $Sig<0.01$ به‌دست‌آمده است. به‌علاوه، عددهای حد بالا و پایین دارای علامت منفی هستند که نشان‌دهنده اختلاف معنی‌دار دو میانگین (میانگین به‌دست‌آمده و میانگین نظری) است که بیان می‌کند ایجاد اقامتگاه سنتی باعث فشار واردکردن به زیرساخت‌ها نمی‌شود.

از مهم‌ترین نکاتی که می‌توان از دید مردم بدان اشاره نمود توجه ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی و عمومی به بافت تاریخی و قدیمی است. ساکنین معتقدند پس از ایجاد اقامتگاه سنتی، شهرداری، میراث فرهنگی و بانک‌ها نگاه ویژه‌تری به آنها می‌کنند، به‌گونه‌ای که شهرداری کف‌سازی و آسفالت معابر منتهی به این اقامتگاه‌ها و همچنین بهسازی جداره‌های این محدوده‌ها را در دستور کار خود قرار داده است. همچنین اداره میراث فرهنگی و بانک‌ها اعتباراتی را برای مرمت و نوسازی خانه‌ها در بافت تاریخی در نظر گرفته‌اند. به‌علاوه وضعیت روشنایی بافت تاریخی تا حدودی به‌واسطه وجود اقامتگاه سنتی تغییراتی داشته و ارتقا یافته است که تمام اینها به‌واسطه حضور گردشگر و اقامتگاه‌های سنتی و همچنین پیگیری این مجموعه‌ها اتفاق افتاده است.

معیار ساخت و ساز و مرمت بناها

ترغیب ساکنین به ساخت‌وساز بناها و مرمت خانه‌های فرسوده، مستهلک و یا قدیمی یکی از اهدافی است که عموماً در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی انجام می‌گیرد. به همین منظور در این معیار هدف این خواهد بود تا مشخص گردد تا چه میزان ایجاد اقامتگاه‌های سنتی به‌عنوان محرک توسعه بافت تاریخی بر رونق ساخت‌وساز و مرمت بناها در آن بافت اثرگذار خواهد بود. جدول ۳ میزان موافقت و یا مخالفت ساکنین بافت تاریخی نسبت به گویه‌های موردنظر پس از ایجاد اقامتگاه‌ها سنتی در محدوده پیرامون خود را نشان می‌دهد.

جدول ۴ جدول برونداد از نرم‌افزار SPSS است که خروجی آزمون T تک‌نمونه‌ای را نشان می‌دهد.

همان‌گونه که در جدول ۴ مشاهده می‌شود ایجاد اقامتگاه سنتی به میزان قابل قبولی برافزایش ساخت‌وساز و مرمت بناها در محله تأثیر گذاشته اما در مقایسه دو گویه، مشخص می‌گردد که مرمت بناهای تاریخی و قدیمی به نسبت، بیشتر از ساخت‌وساز در بافت موردتوجه است؛ زیرا هم میانگین به‌دست‌آمده از داده‌های این دو گویه بیانگر این مسئله است و هم اینکه ۸۲/۱ درصد پاسخ‌دهندگان با افزایش مرمت بناها

جدول ۳. درصد پاسخ‌دهی ساکنین به تفکیک گویه‌های معیار ساخت‌وساز و مرمت بناها

گویه‌ها	کاملاً موافق	موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف
افزایش ساخت‌وساز	۳۰/۴	۲۳/۴	۱۸/۴	۱۸/۴	۹/۵
افزایش مرمت بناهای قدیمی	۳۸	۴۳/۷	۱۰/۱	۶/۳	۱/۹

(نگارندگان)

و ۵۵/۷ درصد با افزایش ساخت‌وساز در محله‌های موردنظر موافقت خود را اعلام داشته‌اند.

با توجه به نتایج جدول ۴ چون سطح معنی‌داری به‌دست آمده کمتر از آلفای پژوهش است(Sig<0.01) این‌گونه تحلیل می‌شود که بین ایجاد اقامتگاه سنتی و افزایش ساخت‌وساز و مرمت بناها رابطه‌ای وجود دارد؛ اما با توجه به مثبت بودن علامت حد بالا و پایین در دو گویه، این نتیجه حاصل می‌شود که این رابطه مثبت ارزیابی‌شده است. به این معنی که میان ایجاد اقامتگاه‌های سنتی و تأثیر آن برافزایش مرمت و ساخت‌وساز ابنیه در بافت تاریخی ارتباط مؤثر، مثبت و معناداری وجود دارد.

ازجمله اثرات مهم و ملموسی که می‌توان از مرمت بناهای تاریخی و ایجاد اقامتگاه‌های سنتی در بافت تاریخی شهر کاشان ملاحظه کرد این است که بسیاری از سرمایه‌گذاران از سرتاسر ایران و حتی جهان سرمایه خود را به این محدوده سرازیر کرده‌اند. بسیاری از سرمایه‌گذاران حتی از کشورهای کانادا، آمریکا و انگلستان اقدام به خرید و مرمت خانه‌های تاریخی در بافت تاریخی کاشان کرده‌اند. به‌علاوه با توجه به اطلاعات و آماری که شرکت عمران و احیای بافت فرسوده کاشان در اختیار نگارندگان قرار داده است، در کاشان، حدود ۱۰۰ بنای تاریخی توسط سرمایه‌گذار بخش خصوصی خریداری و مرمت‌شده است و یا این‌که در حال مرمت است. همچنین نگارندگان با بازدیدهای میدانی انجام‌گرفته در محدوده موردمطالعه، حداقل ۲۰ مورد بنای تاریخی در حال مرمت را مشاهده کرده‌اند.

معیار عبور و مرور وسایل نقلیه

ایجاد اقامتگاه‌های سنتی موجب حضور گردشگران در محدوده‌های داخلی بافت‌ها شده است. این مورد به همراه معابر کم‌عرض و نبود فضاهایی برای توقف خودرو گردشگران، بافت را دچار مشکلاتی کرده است. البته هرکدام از اقامتگاه‌ها برای این موضوع به‌نوعی چاره‌ای اندیشیده‌اند اما به‌هرحال نیاز دیده شد تا وضعیت عبور و مرور و فضای پارکینگ نیز موردبررسی قرار گیرد.

جدول ۵ نشان می‌دهد که بیشتر ساکنین معتقد بودند که ایجاد اقامتگاه‌های سنتی در محله آنها موجب افزایش رفت‌وآمد خودروها و مشکلات مربوط به حمل‌ونقل آنان و همچنین مسائل مربوط به پارکینگ شده است.

جدول ۶ نشان می‌دهد که میانگین به‌دست‌آمده از

جدول ۴. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در معیار ساخت‌وساز و مرمت بناها

گویه	Test Value = 3					
	t	N	Sig. (2-tailed)	Mean	99% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
افزایش ساخت‌وساز در محله	5.508	320	.000	3.52	.27	.76
افزایش مرمت بناها	16.475	320	.000	4.11	.93	1.28

(نگارندگان)

جدول ۵. درصد پاسخ‌دهی ساکنین به تفکیک گویه‌های معیار عبور و مرور وسایل نقلیه

گویه	کاملاً موافق	موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف
افزایش ترافیک و مشکلات پارکینگ	۳۴/۸	۳۱/۶	۱۰/۸	۱۴/۶	۸/۲

(نگارندگان)

جدول ۶. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در معیار عبور و مرور وسایل نقلیه و پارکینگ

گویه	Test Value = 3					
	t	N	Sig. (2-tailed)	Mean	99% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
افزایش ترافیک و مشکلات پارکینگ	6.562	320	.000	3.60	.36	.84

(نگارندگان)

داده‌های برداشت‌شده بالاتر از میانگین نظری موردنظر است. این موضوع بیانگر تأثیر ایجاد اقامتگاه‌های سنتی برافزایش ترافیک و مشکلات مربوط به پارکینگ خودروها است. از میان ۳۲۰ فردی که به این پرسش پاسخ داده‌اند ۶۲/۷ درصد ابراز موافقت کرده‌اند که ایجاد اقامتگاه سنتی موجب افزایش عبور و مرور، ترافیک و مشکلات توقف خودروها شده است. همچنین در جدول ۶ نشان داده‌شده است که $Sig<0.01$ است؛ به این معنا که بین میانگین به‌دست‌آمده و میانگین نظری که برابر با عدد ۳ هست اختلاف معناداری وجود دارد. همچنین حد بالا و پایین که علامت مثبت دارند نیز مؤید این موضوع است که ایجاد اقامتگاه سنتی بر افزایش ترافیک و مشکلات مربوط به توقف خودروها اثرگذار بوده است که این مسئله موجبات نارضایتی ساکنین از این مسئله را فراهم کرده است.

از مهم‌ترین مشکلاتی که با ایجاد اقامتگاه سنتی برای بافت تاریخی به وجود می‌آید مشکلات مربوط به رفت‌وآمد و پارکینگ وسایل نقلیه است که عرض کم معابر نیز مزید بر علت شده و این وضعیت را تشدید می‌کند؛ اما با مصاحبه‌های انجام‌شده با مدیران اقامتگاه‌ها مشخص شد که این معضل دغدغه اصلی آنها هم هست و برای رفع این معضل اقدام به خرید زمین‌هایی در نزدیکی اقامتگاه کرده‌اند که جهت پارکینگ وسایل نقلیه مورداستفاده قرار گیرد.

معیار توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی

توجه به ارزش‌های تاریخی و سنتی از مهم‌ترین اهداف در مداخله در بافت‌های تاریخی است. به‌گونه‌ای که هر اتفاق یا اقدام باید در زمینه و با توجه به ارزش‌های میراثی موجود در بافت تاریخی و قدیمی رخ دهد؛ بنابراین لازم دیده شد تا میزان توجه به ارزش‌های سنتی و تاریخی با ایجاد اقامتگاه‌های سنتی در بافت تاریخی بررسی گردد (جدول ۷). به همین منظور از دو گویه و با استفاده از آزمون T تک‌نمونه‌ای تحلیل انجام گرفت.

همان‌گونه که در جدول ۸ قابل‌مشاهده است میانگین به‌دست‌آمده بسیار بالاتر از میانگین نظری موردنظر در آزمون T تک‌نمونه است. میانگین‌های ۴/۲۶ و ۴/۳۱ برای گویه‌هایی که نشان از توجه به ارزش‌های میراث تاریخی و حفاظت از آن میراث دارد که با ایجاد اقامتگاه سنتی میسر شده است، بیانگر این مسئله است که از دید ساکنین بافت تاریخی، با ایجاد اقامتگاه‌های سنتی توجه به ارزش‌های معماری و میراث تاریخی و حفاظت از آنها افزایش‌یافته است؛ به‌گونه‌ای که در گویه اول ۸۴ درصد از پاسخ‌دهندگان و در گویه دوم ۸۴/۹ درصد از آنها با این موضوع موافق هستند که ایجاد اقامتگاه سنتی بر توجه به ارزش‌های معماری و میراث تاریخی و حفاظت از آنها اثرگذار است.

طبق جدول ۸، Sig به‌دست‌آمده کمتر از ۰/۰۱ است که نشان می‌دهد فرض H_1 پذیرفته‌شده است؛ به این معنی که میانگین نمونه با میانگین نظری اختلاف معناداری دارد. این عدد نشان می‌دهد که بین ایجاد اقامتگاه سنتی در بافت تاریخی و توجه به ارزش‌های تاریخی و سنتی ارتباط معناداری وجود دارد؛ اما با توجه به میانگین‌های محاسبه‌شده که عددی بیشتر از ۳ را نمایش می‌دهد و همچنین مثبت

جدول ۷. درصد پاسخ‌دهی ساکنین به تفکیک گویه‌های معیار توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی

گویه	کاملاً موافق	موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف
توجه به ارزش‌های معماری و تاریخی	۴۸/۱	۳۸	۸/۹	۲/۵	۲/۵
حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی	۵۳/۸	۳۲/۳	۷	۴/۴	۲/۵

(نگارندگان)

جدول ۸. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در معیار توجه به ارزش‌های تاریخی و سنتی

گویه	Test Value = 3					
	t	N	Sig. (2-tailed)	Mean	99% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
توجه به ارزش‌های معماری و تاریخی	19.753	320	.000	4.26	1.10	1.43
حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی	19.298	320	.000	4.31	1.13	1.48

(نگارندگان)

بودن حد بالا و پایین، این موضوع تائید می‌شود که ایجاد اقامتگاه‌های سنتی بر توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی اثری مثبت گذاشته است.

توجه به ارزش‌های تاریخی و سنتی و تغییر نگرش مردم[۵] نسبت به آثار فرهنگی و میراثی از نکات بارز و مهمی است که با ایجاد اقامتگاه‌های سنتی و مرمت ابنیه تاریخی به‌وضوح شاهد آن هستیم؛ به صورتی که به عقیده مدیران مجموعه‌های اقامتی، با ایجاد اقامتگاه‌های سنتی دیدگاه مردم نسبت به ارزش‌های معماری و تاریخی تغییر پیداکرده و از تخریب بناهای قدیمی جلوگیری می‌کنند. به‌علاوه ساکنین معتقدند که ایجاد اقامتگاه سنتی باعث مطرح‌شدن و معروف شدن محله قدیمی شده است؛ محله‌ای که هویت خود را گم‌کرده بود. با ایجاد اقامتگاه هویت تازه‌ای به محله تزریق‌شده است که نه‌تنها با هویت پیشین در تضاد نیست بلکه با شرایط امروز جامعه منطبق است[۶]

معیار آلودگی محیطی

یکی از موارد مهم در ایجاد محرک‌های توسعه در محیط‌های شهری توجه به نظافت و پاکیزگی بافت‌ها و بهبود شرایط محیطی آنها است. ازاین‌رو در این معیار هدف میزان تأثیر ایجاد اقامتگاه‌های سنتی بر کاهش آلودگی‌های محیطی (پاکیزگی محیط) است که از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده‌شده است.

جداول ۹ و ۱۰ نشان می‌دهد که میانگین به‌دست‌آمده از داده‌های برداشت‌شده با میانگین نظری اختلاف فراوانی را نشان می‌دهد که بیانگر تأثیر قابل‌توجه ایجاد اقامتگاه‌های سنتی بر پاکیزگی محیط بافت تاریخی است، به‌گونه‌ای که ۵۱/۹ درصد با این موضوع کاملاً موافق بوده‌اند و ۲۷/۸ درصد نیز با این موضوع موافقت کرده‌اند. به‌طورکلی می‌توان گفت ۷۸/۷ درصد از پاسخ‌گویان اظهار داشته‌اند که ایجاد اقامتگاه سنتی بر پاکیزگی محیطی بافت تاریخی اثرگذار بوده است.

با توجه به جدول ۱۰، چون سطح معنی‌داری به‌دست‌آمده (Sig=0.000) از آلفای پژوهش (=۰/۰۱) کمتر است این‌گونه تحلیل می‌شود که بین میانگین به‌دست‌آمده و میانگین نظری اختلاف معناداری وجود دارد که خود بیانگر این موضوع است که بین ایجاد اقامتگاه سنتی و پاکیزگی محیط بافت تاریخی ارتباط معنی‌داری وجود دارد و همچنین از حد بالا و پایین به‌دست‌آمده که دارای علامت مثبت هستند می‌توان نتیجه گرفت که وجود رابطه بین ایجاد اقامتگاه سنتی و بهبود شرایط محیطی بافت تاریخی پذیرفته می‌شود.

به اعتقاد بسیاری از ساکنین، با ایجاد اقامتگاه سنتی، توجه به نظافت محله بیشتر شده و این مسئله به زیباتر شدن محله بسیار کمک کرده است. به عقیده برخی از مالکان و مدیران اقامتگاه‌ها، از ابتدایی‌ترین اثرات مثبت ایجاد اقامتگاه سنتی این است که درگذشته در بافت تاریخی شاهد فضاهای متروک و مخروبه بوده‌ایم که دارای سیما و منظر بد بوده‌اند اما امروزه با این موضوع کمتر مواجه هستیم.[۷]

جدول ۹. درصد پاسخ‌دهی ساکنین به تفکیک گویه‌های معیار آلودگی محیطی

گویه	کاملاً موافق	موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف
بهبود شرایط محیط	۴۵/۶	۳۲/۳	۱۰/۱	۵/۷	۶/۳

(نگارندگان)

جدول ۱۰. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای در معیار آلودگی محیطی

گویه	Test Value = 3					
	t	N	Sig. (2-tailed)	Mean	99% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
پاکیزگی محیط	14.282	320	.000	4.14	.93	1.35

(نگارندگان)

نتیجه‌گیری

معیارهای موردبررسی در تحقیق حاضر شامل ۵ معیار است: زیرساخت، خدمات و امکانات؛ ساخت‌وساز و مرمت؛ عبور و مرور وسایل نقلیه و پارکینگ؛ توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و آلودگی محیط. خروجی داده‌هایی که توسط پرسشنامه جمع‌آوری‌شده از طریق آمار توصیفی و استنباطی (آزمون T تک‌نمونه‌ای) مورد تحلیل قرار گرفته و علاوه بر آن تحلیل‌های کیفی نیز از طریق مصاحبه، گفتگو و مشاهده میدانی انجام‌شده است.

مطابق برونداد نتایج کمی که در بخش یافته‌های تحقیق بیان گردید، تمام گویه‌ها دارای میانگین بالاتر از میانگین نظری است و دارای Sig کمتر از ۰/۰۱ هستند و همچنین حد بالا و پایین هم‌علامت هستند؛ به‌جز دو گویه «افزایش امکانات و خدمات محله» و «بهبود خدمات عمومی، معابر و زیرساخت‌ها» که علاوه بر میانگین که نزدیک به ۳ است، دارای Sig بالاتر از ۰/۰۱ و حد پایین منفی و حد بالای مثبت هستند که می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که ایجاد اقامتگاه سنتی بر این دو گویه هیچ تأثیری نداشته است. بااین‌وجود بسیاری از مردم اظهار داشته‌اند که پس از ایجاد اقامتگاه سنتی، توجه ارگان‌های دولتی و عمومی ازجمله میراث فرهنگی و شهرداری بسیار بیشتر از گذشته شده است.

همچنین با توجه به داده‌هایی که در ارتباط با افزایش عبور و مرور و مشکلات مربوط به پارکینگ خودروها به‌دست‌آمده و همچنین اظهارنظرهایی که توسط ساکنین محلی انجام گرفته می‌توان این‌گونه برداشت کرد که با ایجاد اقامتگاه‌های سنتی، عبور و مرور بیش‌ازاندازه خودروها به دلیل عرض کم معابر، مشکلاتی را به وجود آورده است. همچنین از دیگر مشکلات، کمبود فضاهایی برای توقف خودروها است که به گفته مدیران اقامتگاه‌های سنتی فضاهایی برای توقف خودروها تعبیه‌شده که با تجهیز آنها مشکلات مربوط به پارکینگ کاهش خواهد یافت.

حال باید اشاره کرد که تغییر کاربری ابنیه قدیمی (مشخصاً به کاربری اقامتی) تا حدودی توانسته توجه ارگان‌های شهری مانند شهرداری و اداره میراث فرهنگی را به بافت تاریخی بیشتر از گذشته به خود جلب کند؛ اما به عقیده ساکنین در این زمینه رضایت مناسبی حاصل نشده و درواقع حضور گردشگر در بافت تاریخی کاشان به‌واسطه ایجاد اقامتگاه‌های سنتی- تاریخی نتوانسته امکانات، خدمات و بهبود خدمات و زیرساخت‌ها را فراهم آورد و حتی موجب افزایش تردد خودروهای شخصی در این محدوده شده است که علاوه بر مشکلات عبورومرور، مشکلات فضاهای توقف خودرو را ایجاد کرده است؛ بنابراین فرض اول رد می‌شود.

جهت بررسی فرضیه دوم باید گفت که در بافت تاریخی کاشان رغبت و انگیزه ساکنین و حتی غیر ساکنین به مرمت بناهای قدیمی بیشتر از نوسازی و یا ساخت‌وساز جدید در بافت موردنظر است. با مشاهدات میدانی نگارندگان و کسب آمار از سوی سازمان عمران و احیای بافت فرسوده کاشان مشخص‌شده است که در حال حاضر بیش از ۱۰۰ بنای قدیمی در بافت تاریخی خریداری‌شده و بعضاً در حال مرمت هستند؛ بنابراین باید گفت ایجاد اقامتگاه‌های سنتی و تغییر کاربری ابنیه تاریخی موجبات افزایش انگیزه برای مرمت، نوسازی و متعاقب آن افزایش سرمایه‌گذاری در بافت تاریخی کاشان را فراهم آورده است؛ بنابراین فرض دوم تائید شده است.

در فرض سوم که به جمع‌بندی تمام معیارها اشاره دارد باید گفت که به‌طورکلی اثر تغییر کاربری ابنیه تاریخی جهت بهبود شرایط فیزیکی و کالبدی بافت تاریخی مثبت ارزیابی می‌شود؛ اما قاعدتاً این اثرگذاری نیازمند زمان است و در کوتاه‌مدت نتایج پایدار و مداوم حاصل نمی‌شود؛ بنابراین تغییر کاربری ابنیه تاریخی می‌تواند محرک یا کاتالیزوری برای توسعه کالبدی بافت‌های تاریخی باشد. افزایش مرمت ابنیه تاریخی که خود موجب نگهداری بهتر و بیشتر از میراث تاریخی می‌شود از یک‌سو و افزایش ساخت‌وساز در محله‌های قدیمی از سوی دیگر موجب بهسازی و نوسازی بافت تاریخی می‌شود که نتیجه آن افزایش تمایل مردم به حضور در بافت تاریخی و افزایش سرزندگی و پویایی حیات این مناطق است و از طرف دیگر ماندگاری ساکنین در بافت را افزایش می‌دهد.

پی‌نوشت

1. Basque country
2. The Institution of Historic Building Conservation

3. Urban Catalysts
4. Users

۵. خانم ۴۷ ساله: چون محله به‌نوعی توریستی شده کمتر خانه‌های تاریخی را کلنگی می‌گویند.
۶. خانم ۲۴ ساله: سال‌ها قبل که خانه‌های سنتی تبدیل به اقامتگاه نشده بودند مردم به ارزش این خانه‌ها پی نبرده بودند. با مرمت و ایجاد اقامتگاه سنتی نوعی فرهنگ‌سازی شکل‌گرفته و عرق بومی‌نشینی در ساکنین محل پدیدار شده است.
۷. اکبر رضوانیان: راسته محله پامنار و کوشک صفی نسبت به چهار سال گذشته به‌هیچ‌عنوان ازنظر کالبدی با شرایط فعلی قابل‌مقایسه نیست، حجم زباله‌ها، مهاجرین افغان، خانه‌ها و فضاهای مخروبه و تخریبی با شرایط الان قابل‌مقایسه نیست. چهارشنبه‌سوری سال ۱۳۹۳ آب‌انبار گذر آب‌انبار خان که به گفته ساکنین محلی ۳۰ سال بود که نظافت نشده بود، با فراخوانی که شد، به‌وسیله عده‌ای از جوانان نظافت شد و به‌علاوه روشنایی هم در آن محل نصب شد.

منابع

- آیت‌الله‌زاده شیرازی، باقر. (۱۳۸۲). حفاظت از بناهای تاریخی. **هفت شهر**، دوره اول (۱۱)، ۱۳-۶.
- ایزدی، محمدسعید و فیضی، رضا. (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری. **هفت شهر**، (۳۴-۳۳)، ۸۰-۷۳.
- خادمی، مسعود. (۱۳۸۹). *ارزیابی راهکارهای طراحی محرک توسعه و ارائه الگوی طراحی میان افزای شهری در بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محلات فرسوده منطقه شمیرانات شهر تهران)*. پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای. دانشگاه تربیت مدرس.
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور. (۱۳۷۷). **قانون بودجه سال ۱۳۷۸ کل کشور**. تهران: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.
- سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری کشور. (۱۳۹۳). **طرح پردیسان**. تهران: سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری کشور.
- ساکت یزدی، علی. (۱۳۹۲). مطالعه و بررسی مرمت و احیای خانه‌های سنتی یزد در دهه (۱۳۸۲-۱۳۹۲)؛ نمونه‌های موردی: خانه‌های علومی، تهرانی، بلند و شفاهی. پایان نامه کارشناسی ارشد مرمت و احیای بناها و بافت‌های تاریخی، دانشگاه هنر اصفهان.
- صندوق احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی. (۱۳۸۷). **سند ملی احیا و بهره‌برداری از اماکن فرهنگی و تاریخی**. ویرایش اول.
- عظیمی، شراره؛ پرتویی، پروین و شهابیان، پویان (۱۳۹۱). مدل مفهومی و چارچوب تحلیلی ساختار فضایی - عملکردی باززنده‌سازی بافت‌های تاریخی با تکیه بر گردشگری شهری؛ نمونه موردی محدوده مرکزی تهران. **نامه معماری و شهرسازی**، (۸)، ۹۳-۷۵.
- لنگ، جان. (۱۳۸۷). **طراحی شهری**. حسین بحرینی (مترجم)، چاپ دوم، تهران: دانشگاه تهران.
- مهدی نژاد، جمال و باشتنی، پریساسادات. (۱۳۹۴). فرایند اعطای کاربری به مجموعه تاریخی مسعودیه تهران مبتنی بر اصول باززنده‌سازی مجموعه‌های تاریخی- فرهنگی، **مرمت و معماری ایران**، سال پنجم (۹)، ۱۰۲-۸۷.
- مهندسین مشاور باغ اندیشه. (۱۳۹۳). طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده کاشان (درحال تصویب).
-

- Atto, W. & Logan, D. (1989). **American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities**. Berkeley and Los Angeles: University of California Press.
- Bohannon, C. (2004). The Urban Catalyst Concept: Towards Successful Urban Revitalization. Master of Landscape Architecture, Virginia Polytechnic Institute.
- Elsorady, D. (2014). An Assessment of the Compatibility of New Uses for Heritage Buildings: The Example of Alexandria National Museum, **Journal of Cultural Heritage**, Vol.15 (5): 511-521.
- Historic Environment Local Management (HELM). (2006). **Conservation-Led Regeneration Works**. HELM.

- Izadi, M. (2008). A Study on City Centre Regeneration: A Comparative Analysis of Two Different Approaches to the Revitalization of Historic City Centers in Iran. Ph.D Thesis. Newcastle University.
- Nuryanti, W. (1996). Heritage and Postmodern Tourism. **Annals of Tourism Research**, vol. 23 (2), 249-260.
- Plevoets, B. & Cleempoel, K.V. (2012). Adaptive Reuse as a Strategy towards Conservation of Cultural Heritage: a Survey of 19th and 20th Century Theories. **IE International Conference 2012**, UK.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). **Urban Regeneration**. London: Sage Publication.
- Sepa, M. Trapani, G. (2014). Cultural Tourism and Creative Regeneration: Two Case Studies. **International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research**, Vol. 4 (3), 214-227.
- Strange, I.Whitney, D. (2003). The Changing Roles and Purposes of Heritage Conservation in the UK. **Planning Practice and Research**, vol. 18, 219-229.
- The House of Commons. (2004). **The Role of Historic Buildings in Urban Regeneration**. London: The House of Commons.

Maremat & Me'mari-e Iran
Vol 7. No.14 .Fall & Winter 2018

Received: 2016/02/28
Accepted: 2017/06/06

The Effects of Reuse of Historic Buildings on Regeneration of Historic Fabrics of Kashan

Hamid Ataei Shad* Mojtaba Rafieian**
Ehsan Ranjbar***

Abstract

Altering existing buildings for new functions is not a new phenomenon. During the Renaissance period, for instance, monuments from ancient times were transformed for new usages. During the French Revolution (18th century), religious buildings have been used for industrial functions or military uses after they had been confiscated and sold. In addition, during the last few decades in Western Europe, the task of re-using and enhancing the existing resources has been perceived as central to the task of regeneration.

This new wave produced a sense of connection and synergy etween regeneration and conservation efforts. During this period, the role of historic buildings and structures has increasingly become important in many regeneration projects.

In recent decade, the strategy of altering the use of old buildings have increasingly been developed in Iran; especially, in Kashan this strategy has abundantly applied.

The main objective of this research is to evaluate the impact of implementing this strategy on physical regeneration in which 5 criteria were selected for analysis. The study was based on a descriptive-analytical and survey methods. After reading library resources, data were collected using questionnaires, in-depth interviews and observations and then were analyzed.

The results demonstrate that reuse of historic buildings in historical fabric of Kashan effectively improve the physical aspects including: increasing repair of historic buildings, increasing reconstruction and renewal of historic fabrics, improving the appearance of old area, reducing environmental pollution, due to historical and cultural values and efforts to protect them more.

Keywords: Kashan, Regeneration, Reuse, Traditional hotel

* A in Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University.
** Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University.
*** Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University.