Cult Islam Archit Urban, 2024; 8 (2): 149-168

Tabriz Islamic Art University 1999

CULTURE OF ISLAMIC ARCHITECTURE AND URBANISM

DOI : https://dx.doi.org/10.61186/ciauj.8.2.149

The Culture of Islamic Architecture & Urbanism

Original Paper **Open Access**

An Evaluation of the Building Coverage Ratio and Building Footprint Regulations Specific to the Historical District of Rasht City

Mojtaba Pour Ahmadi[1]*, Hessam Eshghi Sanati[2]

1. Assistant Professor, Department of Architecture, Faculty of Architecture and Art, University of Guilan. Rasht, Iran
2. M.Sc. in Architecture, Tehran University of Art, Department of Architecture and Urbanism, Tehran, Iran

Received: 2023/9/2 **Accepted: 2023/11/22**

Abstract

In recent decades, new constructions in the historical fabric of Rasht City have generally been erected without regards for the historical patterns of building placement in the related plots, resulting in severe damage to this context. Currently, for the first time, the "specific design guidelines for the historic fabric of Rasht city" are being prepared, which will be included in the plan of this city, pending approval. In this regulation, in specifically addresses various issues, including issues, the issues of "building coverage ratio (BCR)" and "building placement" have been specifically addressed. The present study is an attempt to criticize and modify this regulation based on a typo-morphological study and aims to protect and continue the relevant historical patterns in new constructions. In this research, by referring to the aerial photos of Rasht from 1956, 1976, and 2022 and related maps and documents, an attempt is made to investigate the historical patterns used in determining the footprint of residential buildings. The condition of Qajar houses in 1956 is compared with new houses until 2022, and a total of 305 houses are examined. The investigated variables include the common patterns of building placement, the typical dimensions (length and width), the ratio of width to length of building masses, the depth of courtyards, and the BCRs. The current research indicates that the new regulation, rather than continuing the historical patterns of the fabric, tries to stabilize its new patterns. In the following, based on the findings of the research, some recommendations are presented to be included in the new regulation. It is expected that these suggestions will help to harmonize the new and old constructions in terms of the shape and geometry of the building footprint.

Keywords:

Conservation, Building placement regulation, Typo-morphological studies, Qajar architecture, Rasht City.

*- Corresponding Author: pourahmadi@guilan.ac.ir

©2024 by the Authours.This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

Introduction

For several decades, the historical fabric of Rasht City has lacked specific building regulations due to significant conservation concerns. Since 2010, when the area of the historical context of Rasht City was officially designated, until today, the specific design guidelines for this area have not been developed or implemented. During this period, more or less the general requirements of the comprehensive urban plans of the city have been applied to this context as well. This has resulted in severe damage to the continuity and coherence of this fabric. Currently, a new regulation is being developed which will be included in the plan of the city if approved (Vaspur Consulting Engineers, 2020).This draft regulation, in addition to other issues, specifically deals with building footprint and building placement patterns.

In this document, regarding the design of new buildings, it is mentioned that "a good fit with the placement pattern and building coverage ratio (BCR) of the neighboring historical building" should be observed (ibid, 3). And regarding the BCR it is noted that "The maximum building coverage ratio in the historical context is set at 80%. This BCR is determined for common plots (with an area of less than 200 square meters). For larger plots, the general requirements of the detailed plan of Rasht will be applicable" (ibid, 8).The present study aims to evaluate these aspects of the regulation and suggest its modification.

Thus, the problem that the current research intends to investigate is twofold: firstly, what is the overall evaluation of the effectiveness of the proposed regulation to protect the physical continuity and coherence in the historical context of Rasht City and secondly, if the regulation needs to be amended, what changes are recommended in it.

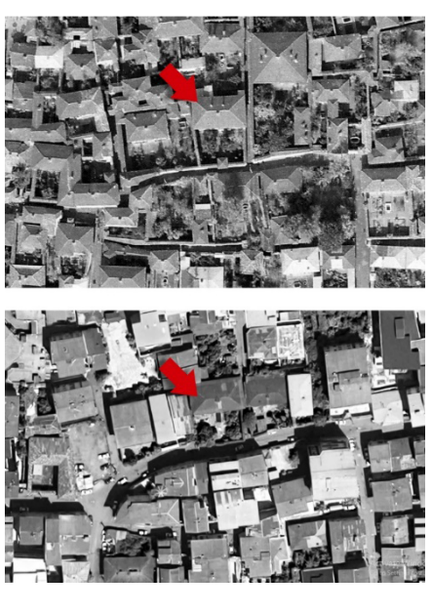


Fig. 1: In Rasht, fundamental changes in the building placement patterns and the plot coverage ratio have resulted in the loss of large parts of the historical context. Left: aerial photo of the Zahedan neighborhood of Rasht (1956). Right: aerial photo of the same area in 2022.

Materials and Methods

The current research, by referencing to aerial photos of Rasht City from 1956 (National Cartographic Center of Iran, n.d. A), 1976 (ibid, n.d. B), and 2022 (Google Maps) along with related maps and documents, attempts

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

to identify the historical patterns used as residential building footprints and examine their dimensional characteristics. In this survey, the condition of Qajar houses from 1956 is considered the original condition and is compared with new apartment buildings constructed in this historical context in recent years. A total of 305 houses were examined: 225 houses from 1956 and 80 apartment buildings from the 2022 aerial photos. The investigated variables are illustrated in Figs 2 and 3.

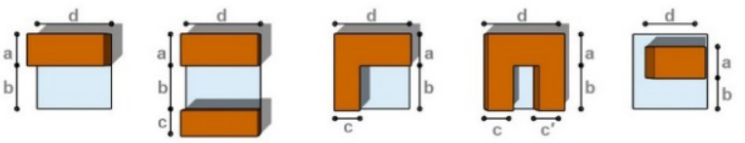


Fig. 2: Examined quantities in the placement patterns.

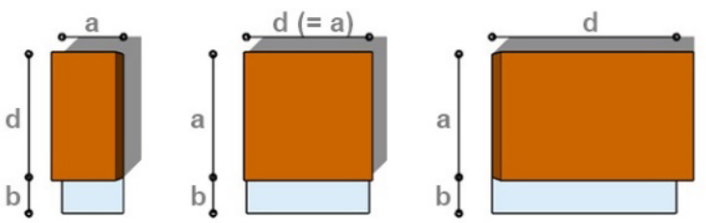


Fig. 3: The length and width of the building mass in new apartment buildings are decided based on the geometric shape of the building.

Results

Based on Figure 4, it can be said that the most common pattern of building placement in the scope of the current research, both in the aerial photo from 1956 and in the aerial photo of 2022, is the one-side-built pattern facing south. In this diagram, it can be seen that the variety of patterns used in the aerial photo of 2022 is much less than that of 1956.

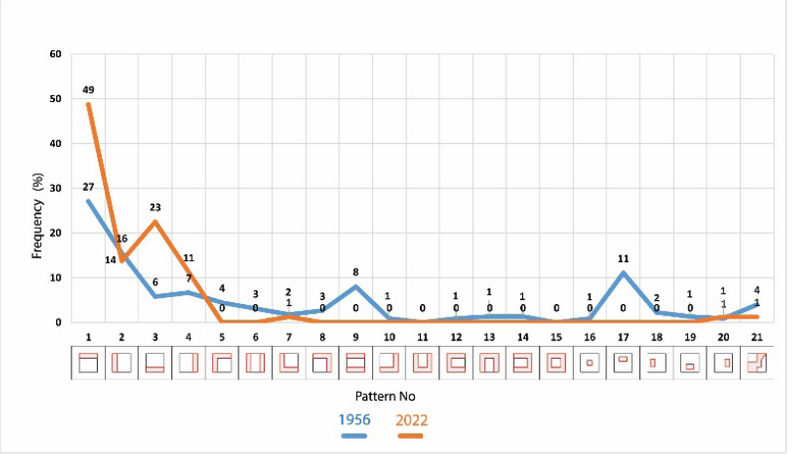


Fig. 4: Frequency percentage of each building placement pattern in the aerial photos of 1956 and 2022.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

In comparing the width of building masses in 1956 and 2022, an increase can be observed, so that the graph indicates an increase in width of about one meter (Fig. 5).

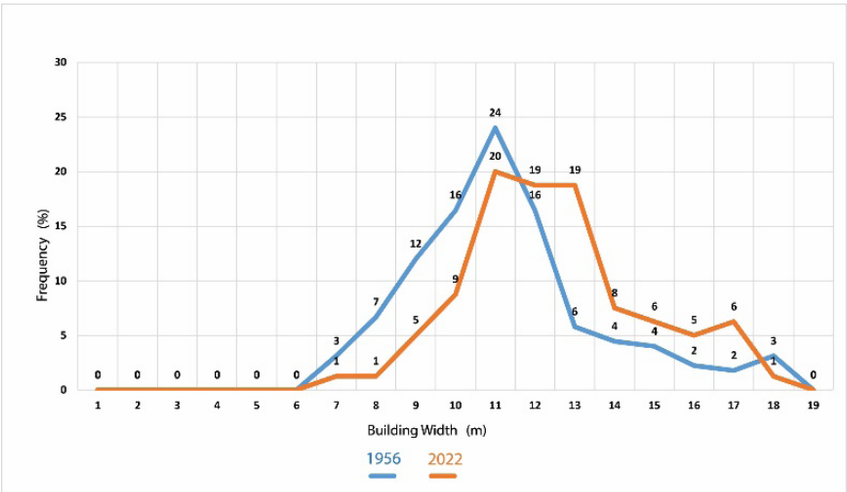


Fig. 5: Frequency percentage of building mass width values in 1956 and 2022.

Figure 6 shows the relative increase in the length of the building mass. While in 1956, the length of buildings in the range of 11 to 18 meters shows the highest frequency, in 2022 the range of building lengths moves approximately three meters in the direction of increase and reaches its peak in the range of 14 to 20 meters.

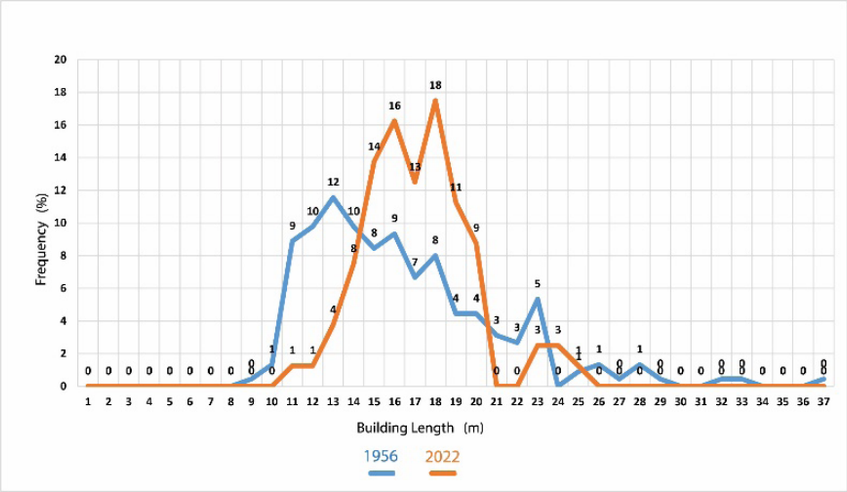


Figure 6. Frequency of building length values.

According to Fig. 7, in terms of geometrical shape, building masses have become closer to a square from an elongated rectangle and have moved away from the linear or narrow plan pattern.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

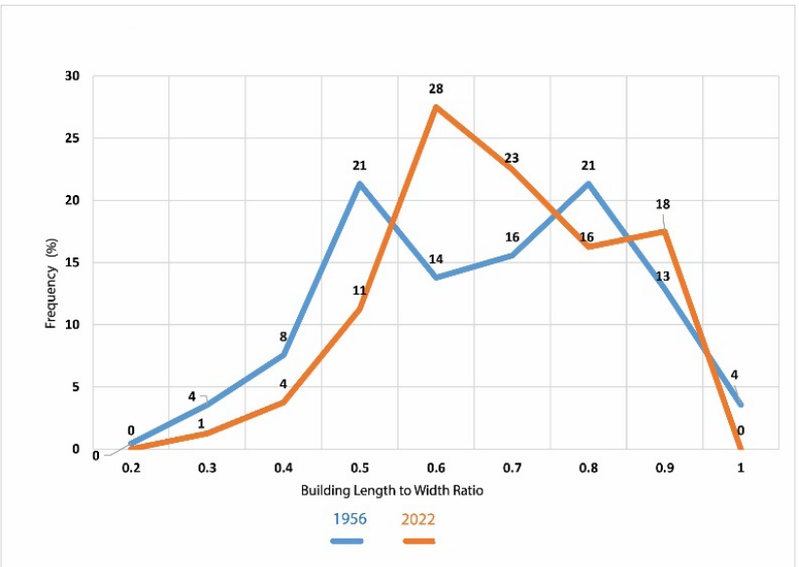


Figure 7. Frequency of building length to width ratio.

Regarding the courtyard depth, a decreasing trend is evident. In contemporary constructions, the range of the highest frequencies has been reduced from the range of 4 to 13 meters to about 2 to 10 meters, and the peak of the graph has decreased from about 7 meters to about 4 meters (Fig. 8).

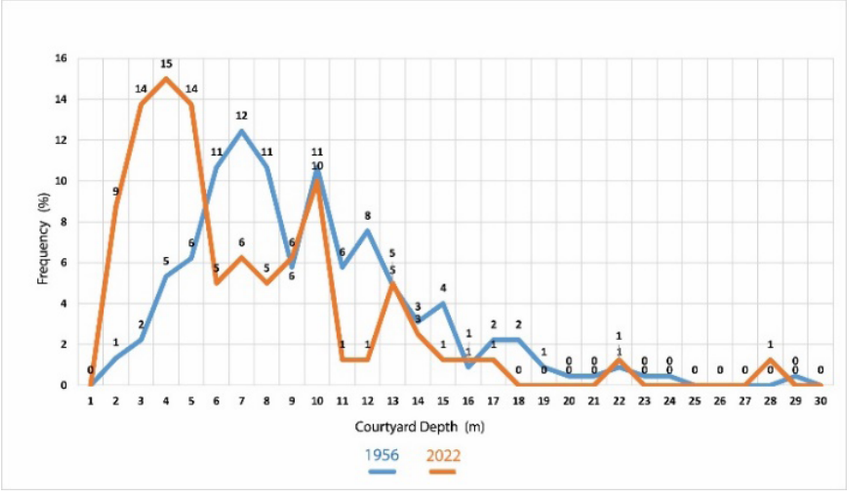


Figure 8. Frequency of courtyard depth values

Figure 9 shows that the historical context of Rasht has experienced a sharp increase in the level of building occupancy by about 30% during this period (Figure 9).

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

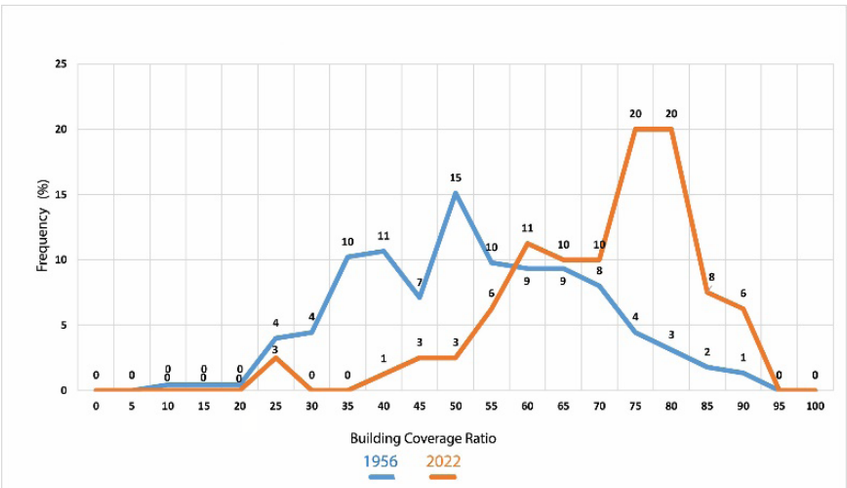


Figure 9. The frequency of values of plot coverage ratio of residential buildings.

Discussion

The investigations of the present research indicate that, firstly, the concept of "harmony" between new and old in building coverage ratios and building footprint patterns is not clearly explained in this code and requires further explanation both in the text of this code and/or in its supporting and supplementary documents. Secondly, regarding the historical context of Rasht, the regulation of building coverage ratio as formulated in this document, is not considered a contextual regulation arising from the Qajar fabric. Therefore, it is not compatible with the historical Qajar context and may have a destructive effect on it. For that reason, in formulating this regulation, it is recommended to move towards the use of local patterns of building footprint, which are themselves derived from typological patterns of residential architecture in the historical context of Rasht City.

Conclusion

The current research indicates that the new regulation, instead of preserving the historical patterns of the fabric, is more inclined to stabilize its current patterns of construction. Therefore, at least regarding building footprint patterns, this regulation does not possess the necessary capability to protect continuity and coherence in the historical fabric of Rasht. It seems that there is an urgent need for a fundamental change in the goals and priorities of the developers of the regulation so that the conservational aspects precedence over other considerations.

One of the issues that can be investigated in future research is how the proposed patterns of building footprint can accommodate today's residential units and what feedback can be obtained from this investigation to improve the related guidelines.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی، ۱۴۰۲؛ ۸ (۲) :۱۶۸-۱۴۹

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی

DOI : https://dx.doi.org/10.61186/ciauj.8.2.149

مقاله پژوهشی

دسترسی آزاد

آسیب شناسی ضابطه اختصاصی سطح اشغال و جانمایی ساختمانی برای بافت تاریخی شهر رشت

مجتبی پوراحمدی[1*]، حسام عشقی صنعتی[2]

۱. استادیار گروه معماری، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران
۲. کارشناس ارشد معماری از دانشگاه هنر تهران، تهران، ایران

دریافت : ۱۴۰۲/۶/۱۱ پذیرش: ۱۴۰۲/۹/۱

چکیده

طی دهه‌های اخیر ساخت و سازهای جدید در محدوده بافت تاریخی شهر رشت عموماً بدون توجه به الگوهای تاریخی جانمایی ساختمان‌ها در پلاک‌های شهری مرتبط صورت گرفته که این امر آسیب‌دیدگی شدید این بافت را در پی داشته است. در حال حاضر برای نخستین بار «ضابطه اختصاصی بافت تاریخی شهر رشت» در حال تهیه است که در صورت تصویب در طرح تفصیلی این شهر گنجانده خواهد شد. در این ضابطه علاوه بر موضوعات دیگر، به طور مشخص به موضوع «سطح اشغال» و «نحوه استقرار ساختمان» پرداخته شده است. پژوهش حاضر تلاشی در راستای نقد و اصلاح ضابطه مورد اشاره بر مبنای مطالعات گونه–ریخت شناسی است و تداوم الگوهای بومی این بافت را در ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند. در پژوهش حاضر با رجوع به عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۳۳۵، ۱۳۵۵ و ۱۴۰۱ شهر رشت و نقشه‌ها و اسناد مرتبط تلاش گردید تا الگوهای تاریخی مورد استفاده در تعیین شکل ردّ پای ساختمان‌های مسکونی آن بررسی گردد. در این بررسی وضعیت خانه‌های قاجاری سال ۱۳۳۵ با خانه‌های جدید تا سال ۱۴۰۱ مقایسه شد و در مجموع ۳۰۵ خانه مورد بررسی قرار گرفتند. متغیرهای مورد بررسی شامل الگوهای متداول نحوه استقرار ساختمانی، اندازه‌های متداول طول و عرض و نسبت عرض به طول توده‌های ساختمانی، عمق حیاط‌ها و نیز درصد سطح اشغال‌های متداول در بافت تاریخی این شهر بوده است. پژوهش حاضر حاکی از آن است که ضابطه جدید به جای تداوم الگوهای تاریخی بافت، می‌کوشد تا الگوهای جدید آن را تثبیت نماید. در ادامه بر مبنای یافته‌های پژوهش، برخی توصیه‌ها و نکات اصولی جهت لحاظ شدن در ضابطه جدید تعیین ردّ پای ساختمانی برای اعمال در محدوده‌های تاریخی ارزشمند شهر رشت بیان می‌گردد که انتظار می‌رود به هماهنگی ساخت و سازهای جدید و قدیم در محدوده‌های تاریخی ارزشمند این شهر از لحاظ شکل و هندسه ردپای ساختمانی کمک نماید.

واژگان کلیدی

حفاظت، ضابطه جانمایی ساختمانی، مطالعات گونه–ریخت شناسی، معماری قاجاری، رشت.

* – نویسنده مسئول مکاتبات: pourahmadi@guilan.ac.ir

©2024 by the Authours.This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

۱. مقدمه

پژوهش حاضر به ضوابط مربوط به تعیین رد پای (Building footprint) ساختمان‌های نوساز در بافت‌های تاریخی می‌پردازد. به طور معمول رد پای ساختمانی در نظام کنترل ساختمانی امروز ایران، به کمک ضوابط «سطح اشغال» و «نحوه‌ی استقرار ساختمانی» یا به اصطلاح، ضابطه «جانمایی بنا» تعیین می‌شود. در بررسی تاریخچه ضابطه مورد اشاره در ایران مشاهده می‌شود که این ضابطه ریشه‌ی اروپایی دارد و ورود آن به نظام کنترل ساختمانی کشور به سال ۱۳۲۱ ش (۱۹۴۲م) برمی‌گردد (Bahram Ghaffari, 2006). یکی از چالش های مهمی که اعمال چنین ضوابط غیربومی‌ای بر بافت های تاریخی کشورمان در پی داشته است، آن است که با تغییر الگوهای توده گذاری در پلاک‌های مسکونی، به تدریج منجر به دگرگونی بنیادین این بافت‌ها شده‌اند و در صورت عدم بازبینی و اصلاح این رویه می‌توانند در طی زمان به محو کامل خصوصیات بومی این بافت‌ها بیانجامند (شکل ۱).

پژوهش حاضر به بافت تاریخی شهر رشت، یکی از شهرهای تاریخی و مهم حاشیه جنوبی دریای خزر، می‌پردازد. با وجود این که از سال ۱۳۸۸ محدوده بافت تاریخی شهر رشت ابلاغ گردیده است، تاکنون ضابطه اختصاصی قابل توجهی برای ساخت و ساز در محدوده این بافت تاریخی و به خصوص حرائم آثار تاریخی ثبت شده آن، تهیه نشده است که این امر آسیب‌های جبران ناپذیری را بر اصالت و یکپارچگی بافت تاریخی این شهر به بار آورده است.

در سال‌های اخیر تلاش‌هایی هرچند دیرهنگام برای ضابطه‌مندسازی ساخت و سازها در این بافت‌های حساس و آسیب دیده صورت گرفته است. از جمله اقدامات اخیر می‌توان به تدوین «ضوابط اختصاصی بافت تاریخی شهر رشت» (Vaspur Consulting Engineers, 2020) اشاره نمود که مراحل نهایی تصویب را طی می‌نماید.



شکل ۱: در شهر رشت تغییرات اساسی در الگوهای جانمایی و سطح اشغال ساختمانی، از بین رفتن بخش‌های بزرگی از بافت تاریخی را به دنبال داشته است. سمت چپ: عکس هوایی بخشی از محله زاهدان رشت در سال ۱۳۳۵. سمت راست: عکس هوایی همان محدوده در سال ۱۴۰۲.

Fig. 1: In Rasht, fundamental changes in the building placement patterns and the plot coverage ratio have resulted in the loss of large parts of the historical context. Left: aerial photo of the Zahedan neighborhood of Rasht (1956). Right: aerial photo of the same area in 2022.

در این سند به ضابطه سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمانی نیز پرداخته شده است و در خصوص طراحی ساختمان‌های جدید بر «هماهنگی با نحوه‌ی استقرار و سطح اشغال بنای تاریخی همجوار» (ibid, 3) اشاره شده و درباره سطح اشغال ابنیه آمده است: «حداکثر سطح اشغال در بافت تاریخی ۸۰ درصد تعیین می‌شود. این سطح اشغال برای قطعات معمول (کمتر از ۲۰۰ مترمربع) تعیین می‌شود. برای قطعه‌های بزرگتر ضوابط عام طرح تفصیلی ملاک خواهند بود» (ibid, 8).

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]



شکل ۲: خانه‌ی تاریخی مورد اشاره در شکل ۱. تفاوت در قواعد و الگوهای جانمایی دو ساختمان همسایه کاملاً مشهود است.
Fig. 2: The historical house pointed out in Fig. 1. The difference in the building placement patterns of the two neighboring buildings is evident.

از بررسی بندهای دیگر ضابطه که به این موضوع پرداخته‌اند، می‌توان استنباط نمود که نیت قانون‌گذار از تعیین سطح اشغال ۸۰ درصد برای بافت تاریخی که البته سطح اشغال بسیار بزرگی محسوب می‌شود، به نوعی جبران محدودیت ارتفاع ساختمان‌های واقع در این محدوده و کوچکی قطعات مالکیت بوده است[۱].

پژوهش حاضر قصد دارد با نگاه از منظر گونه–ریخت شناسی، به بررسی و نقد این ضابطه بپردازد و پیشنهادهایی را برای اصلاح آن مطرح نماید. هدف از پژوهش حاضر آن است که ضابطه سطح اشغال و جانمایی ابنیه برای حرائم خانه‌های ارزشمند قاجاری شهر رشت، به گونه‌ای تدوین گردد که بتواند به هماهنگی ساختمان‌های جدید با ساختمان‌های تاریخی مجاور کمک کند و بدین ترتیب از تداوم و پیوستگی کالبدی در بافت تاریخی حفاظت نماید. در این راستا، پرسش‌های اصلی‌ای که پژوهش حاضر قصد بررسی آنها را دارد از این قرارند:

الف. ارزیابی کلی نسبت به کارایی ضابطه مورد نظر در جهت حفاظت از تداوم و پیوستگی کالبدی در بافت تاریخی شهر رشت چیست؟

ب. در صورتی که ضابطه مزبور نیازمند اصلاح است، اعمال چه تغییراتی در آن توصیه می‌شود؟

در راستای پاسخگویی به پرسش‌های فوق، پرسش‌های فرعی پژوهش به شرح زیر مطرح می‌شوند:

ج. ضابطه جدید چه نسبتی با ضابطه جانمایی و سطح اشغال مورد استفاده در ساخت و سازهای رایج در دهه‌های اخیر در بافت تاریخی رشت دارد؟

د. ضابطه جدید چه نسبتی با قواعد و الگوهای قاجاری مورد استفاده در تعیین نحوه جانمایی خانه‌ها در بافت تاریخی رشت دارد؟

پژوهش حاضر قصد دارد تا با مبنا قرار دادن الگوهای بومی حاکم بر ردپای ساختمان‌های مسکونی، به نقد و ارزیابی ضوابط ساخت و ساز جدید در این محدوده تاریخی بپردازد. لذا الگوهای بومی و معاصر مورد استفاده در تعیین ردپای ساختمان‌های مسکونی و برخی خصوصیات کمّی آنها مورد بررسی آماری قرار می‌گیرد. متغیر های مورد بررسی شامل عرض توده ساختمانی، طول توده ساختمانی، عمق حیاط اصلی و درصد سطح اشغال می‌باشد.

با توجه به این که می‌توان گفت امروزه مسکن آپارتمانی تنها گونه ساختمانی رایج در بافت تاریخی شهر رشت محسوب می‌شود، در این پژوهش تلاش می‌گردد تا الگوهای استقرار ساختمانی متداول و ابعاد و اندازه‌های مرتبط در آپارتمان‌های مسکونی نوساز واقع در بافت تاریخی این شهر شناسایی گردد و به دنبال آن مقایسه‌ای بین وضعیت الگوهای بومی و الگوهای معاصر در این بافت صورت گیرد. در گام بعد تلاش می‌شود تا بر اساس یافته‌ها و تحلیل‌های صورت گرفته در مراحل قبل، پیشنهادهایی برای بهبود ضابطه جدید سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمانی برای استفاده در حرائم خانه‌های قاجاری ارزشمند این شهر ارائه گردد.

۲. پیشینه‌ی پژوهش

مروری بر تجربیات متعدد تدوین طرح‌های جامع شهری بر اساس مطالعات گونه–ریخت شناسی در شهرهای مختلف اروپایی به وضوح نشان دهنده این اصل است که برای حفاظت از اصالت و یکپارچگی بافت‌های تاریخی ارزشمند باید تلاش شود تا در تدوین ضوابط توسعه شهری تا حد امکان به معماری زمینه احترام گذاشته شود. از نمونه های موفق چنین طرح هایی می‌توان به تجربه‌ی شهرهای آنیِق سوآز (Asnieres-sur-Oise) (Samuels & Pattacini, 1997;

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

(Samuels, 1993)، مِنسی (Kropf, 1996) (Mennecy) ، مونتقِی (Montreuil) (Trache, 2001) و سَن ژاق وِلی بَن (Saint-Ger-vais-les-Bains) (Samuels, 1999) در فرانسه، اسراتفورد–آن–اِیون (Stratford-on-Avon District) (Stratford-on-Avon Council, 2001) و داکوروم (Dacorum) (Hall & Doe, 2000) در انگلستان و پورتو (Porto) (Oliveira, 2006) در پرتغال اشاره نمود که به شکل نسبتاً مفصلی در ادبیات علمی انعکاس یافته‌اند.

به طور کلی، در این تجربه ها تلاش شده است تا بافت‌های ارزشمند شهری بر مبنای مطالعات دقیق گونه–ریخت شناسی محدوده‌بندی شوند و ضوابط ساخت‌وساز جدید در محدوده‌ی هر بافت بر مبنای حفظ و تداوم الگوهای موجود در همان بافت تدوین گردند. پانتر (Punter, 2007, 171) با مروری بر تجربیات موفق بین المللی، توجه متعادل و همزمان به اصول کلی طراحی شهری از یک سو و تحلیل دقیق زمینه مورد نظر از سوی دیگر را از جمله اصولی معرفی می نماید که باید در تدوین ضوابط و راهنماهای طراحی شهری رعایت شوند.

بر مبنای نگاه گونه–ریخت شناسی، شکل شهر را می‌توان در سه سطح از خرد تا کلان مطالعه نمود (Zakerhaghighi, Majedi, & Habib, 2010, 107) : ساختمان/قطعه، خیابان/ بلوک، محله/ شهر. پتروچیولی که در پژوهش خود به مطالعه گونه–ریخت شناسانه شهرهای اسلامی حوزه مدیترانه پرداخته است، بررسی های خود را در هر سه سطح صورت داده است (Petruccioli, 2007) در حالی که می‌توان گفت عمده پژوهش‌ها بر روی شکل شهر بر سطح میانی تمرکز کرده‌اند (Radberg, 1997؛ Berghauser Pont & Haupt, 2004؛ for example, see: Yoshida & Omae, 2005). در پژوهش حاضر با تاکید بر بعد معماری، بر جزئی ترین سطح یعنی ساختمان/قطعه تمرکز می‌شود.

برای بررسی شکل شهر شاخص‌های کالبدی متنوعی قابل استفاده هستند. برای مثال، رادبرگ سطح اشغال زمین، نسبت سطح زیربنا به سطح زمین، و ارتفاع ساختمان را به عنوان شاخص های گونه شناسی شکل شهر مورد استفاده قرار داد و هشت گونه بافت شهری را در محدوده پژوهش خود در سوئد شناسایی نمود (Radberg, 1997). ذاکر حقیقی و همکاران (Zakerhaghighi, Majedi, & Habib, 2010) در مطالعه خود ۱۵ شاخص کالبدی را برای مطالعه شکل شهر شناسایی نموده‌اند که شامل شکل قطعه و بلوک، ارتفاع قطعه و بلوک، شبکه خیابان ها و سایر شاخص‌ها می‌شود.

کراف (Kropf 1998, 131) عناصر تشکیل دهنده بافت شهری (Urban Tissue) را شامل شش عنصر بدین شرح معرفی می‌نماید: خیابان‌ها و بلوک‌ها؛ قطعات زمین؛ ساختمان‌ها؛ اتاق‌ها یا فضاها؛ عناصر ساختمانی مانند دیوار و بام؛ و مصالح ساختمانی. پژوهش حاضر از میان شش عنصر فوق مشخصاً بر «ساختمان‌ها» تمرکز دارد. کراف برای بررسی هر یک از این عناصر از سه ویژگی یا شاخص استفاده می‌کند: موقعیت (position)، طرح کلی (outline) و سازمان داخلی (internal arrangement). او موقعیت را توصیف کننده مکان عنصر مورد نظر در ارتباط با عناصر در مقیاس بزرگتر معرفی می‌نماید و همچنین در مورد طرح کلی بیان می‌دارد: «طرح کلی یک عنصر با توصیف مرزهای خارجی آن از نظر شکل، اندازه و تناسبات مشخص می‌شود» (ibid, 132). در پژوهش حاضر جهت بررسی موضوع ردپای ساختمانی و نحوه استقرار بنا در قطعه زمین مرتبط، دو شاخص «طرح کلی» و «موقعیت» مورد استفاده قرار می‌گیرند و کمیت‌های مرتبط با شکل دوبعدی توده‌های ساختمانی بررسی می‌شوند.

علاوه بر طرح‌های توسعه شهری، رجوع به قواعد و الگوهای معماری زمینه می‌تواند مبنای تدوین راهنما یا دستورالعمل های طراحی (Design guidelines) در بافت‌های تاریخی قرار گیرد. در این اسناد ممکن است جنبه‌های مختلفی از ساختمان از قبیل ارتفاع، لفاف حجمی، جانمایی، نما، رنگ‌بندی، مصالح، جزئیات ساختمانی و غیره مورد توجه قرار گیرد که با توجه به موضوع پژوهش حاضر می‌توان گفت هماهنگی ساختمان‌های جدید و قدیم از لحاظ الگوهای استقرار و ابعاد توده ساختمانی معمولاً یکی از موضوعات مهم مورد توجه در این اسناد می‌باشد[۲].

به طور خاص، پژوهش حاضر را می‌توان به نوعی ادامه دهنده و تکمیل‌کننده برخی پژوهش‌های اخیر درباره ضابطه سطح اشغال و الگوی جانمایی ساختمان در بافت‌های تاریخی شهرهای استان گیلان محسوب نمود. در پژوهش پوراحمدی بر روی بافت تاریخی شهر لاهیجان (Pour Ahmadi, 2019)، الگوهای بومی استقرار ساختمانی مورد استفاده در بافت

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

تاریخی این شهر شناسایی می‌گردد و نظام اولویت‌بندی این الگوها در عرف معماری محل مورد بررسی قرار می‌گیرد. البته در این پژوهش مطالعات ابعادی بر روی الگوهای استقرار ساختمانی صورت نمی‌گیرد. در پژوهش مرتبط دیگر (Ahmadi & Dolatkhah, 2020 Pour) محله زاهدان شهر رشت، یکی از محلات تاریخی مهم این شهر، مورد بررسی قرار گرفت و تلاش گردید تا الگوهای ردپای ساختمانی رایج در بافت تاریخی این شهر و برخی ابعاد و اندازه های مرتبط بر مبنای عکس هوایی سال ۱۳۳۵ مطالعه گردد. در پژوهش مزبور پیشنهاد می‌گردد که الگوهای بومی استقرار ساختمانی و ابعاد و اندازه‌های مرتبط با آنها به عنوان مبنایی برای تدوین ضابطه سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمانی در این محله تاریخی، مورد استناد مراجع ذیصلاح قرار گیرد.

از آنجا که به نظر می‌رسد از یافته‌های پژوهش‌های فوق در تهیه «ضوابط اختصاصی بافت تاریخی شهر رشت» (Vaspur Consulting Engineers, 2020) استفاده‌ای نشده است، پژوهش حاضر می‌کوشد تا در جهت نقد و اصلاح این ضابطه بررسی الگوهای بومی استقرار ساختمانی را در مورد کل بافت تاریخی شهر رشت انجام دهد. لذا کل محلات تاریخی شهر رشت را به عنوان جامعه آماری مورد بررسی قرار می‌دهد. همچنین، در پژوهش حاضر، علاوه بر مطالعه الگوهای بومی استقرار ساختمانی در بافت تاریخی شهر رشت، الگوهای معاصر استقرار ساختمانی در این بافت نیز مورد بررسی قرار می‌گیرد و تلاش می‌شود تا تصویری از تغییرات خصوصیات بافت تاریخی طی دهه‌های اخیر ارائه گردد.

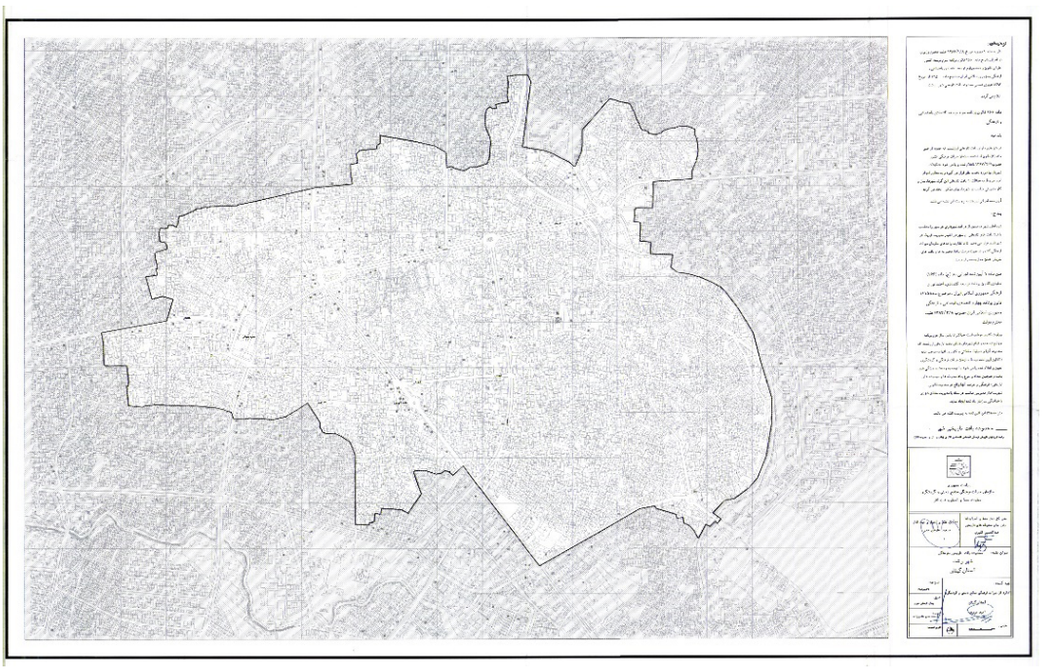
۳. روش پژوهش

پژوهش حاضر از نوع پژوهش‌های با راهبرد ترکیبی (Combined Strategy) (Groat & Wang, 2013, 441-443) است که در آن راهبرد تفسیری–تاریخی در ترکیب با راهبرد استدلال منطقی به کار گرفته می‌شود. به منظور بررسی الگوهای بومی نحوه استقرار ساختمانی و انجام بررسی‌های ابعادی روی آنها از عکس‌های هوایی شهر رشت استفاده گردید. قدیمی‌ترین عکس هوایی موجود از این شهر به سال ۱۳۳۵ برمی‌گردد. عکس‌های هوایی مربوط به سال ۱۳۳۵ و ۱۳۵۵ شهر رشت از سازمان نقشه‌برداری جمهوری اسلامی ایران (National Cartographic Center of Iran, n.d. A & B) تهیه شد و به همراه عکس‌های هوایی سال ۲۰۲۲ از گوگل مپ (Google Maps) مورد استفاده قرار گرفت. علاوه بر این، نقشه‌های اتوکدی بافت تاریخی رشت از شهرداری منطقه دوی شهر رشت و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان دریافت گردید (District 2 of Rasht Municipality, 1991; General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Guilan Province, n.d. & 2009) . به کمک این نقشه‌های دقیق و تطبیق آن با عکس های هوایی مورد اشاره، مطالعات ابعادی ساختمان‌های بافت قدیم با پذیرش مقداری تقریب صورت گرفت.

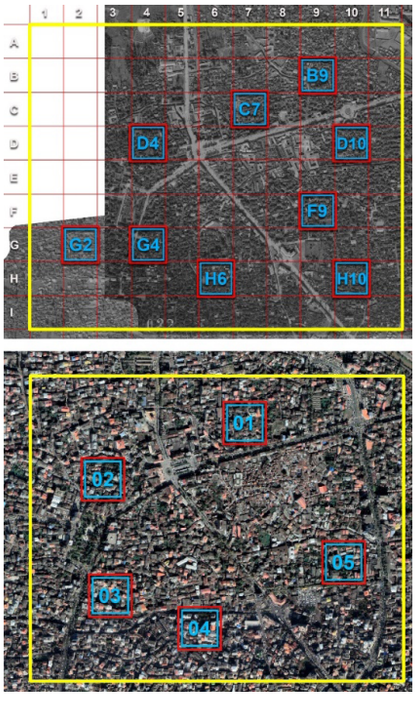
پس از مقیاس‌دهی به عکس‌های هوایی، محدوده بافت تاریخی شهر رشت قطعه بندی گردید تا از بین قطعات تشکیل دهنده کل شهر تعدادی برای بررسی بیشتر انتخاب گردند. برای این منظور نه قطعه به شرح شکل ۴ (بالا) انتخاب شدند. انتخاب قطعات به نحوی صورت گرفت که تصویر متعادلی از وضعیت بافت تاریخی در محلات مختلف این شهر ترسیم گردد و در عین حال قطعاتی انتخاب شوند که عمدتاً به کاربری مسکونی اختصاص یافته بودند. بر اساس عکس هوایی سال ۱۳۳۵ در نه قطعه انتخاب شده، تعداد ۲۲۵ خانه مورد بررسی قرار گرفت. شایان ذکر است که نگارندگان مطالعه ابعادی خانه‌ها را بر مبنای عکس های هوایی سال ۱۳۳۵ انجام داده‌اند، ولی بنا به شرایط از عکس های سال ۱۳۵۵ و ۲۰۲۲ و نیز بازدیدهای میدانی به عنوان منابع کمکی استفاده کرده‌اند. در انتخاب خانه‌ها توجه شد تا خانه‌های قاجاری مورد توجه قرار گیرد و خانه‌های سبک پهلوی و سایر انواع ساختمان‌ها از قبیل مغازه، حمام، مسجد و ... بررسی نشود.

جهت بررسی وضعیت ساخت و سازهای جدید در بافت تاریخی شهر رشت، از نقشه اتوکدی شهر و عکس هوایی مربوط به سال ۲۰۲۲ گوگل مپ استفاده شد. در این مرحله پنج قطعه از بافت تاریخی این شهر جهت بررسی انتخاب شدند و انواعی از ساختمان‌های آپارتمانی واقع در محدوده بافت ارزشمند تاریخی مورد مطالعه دقیق قرار گرفتند. انتخاب ساختمان‌های آپارتمانی چند طبقه به این جهت انجام شد که تقریباً می‌توان گفت در دهه های اخیر مسکن آپارتمانی تنها

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]



شکل ۳: نقشه محدوده مصوب بافت تاریخی شهر رشت (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۸۸).
Fig. 3: map of the registered historical fabric of Rasht city (General Administration of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Guilan Province, 2009).



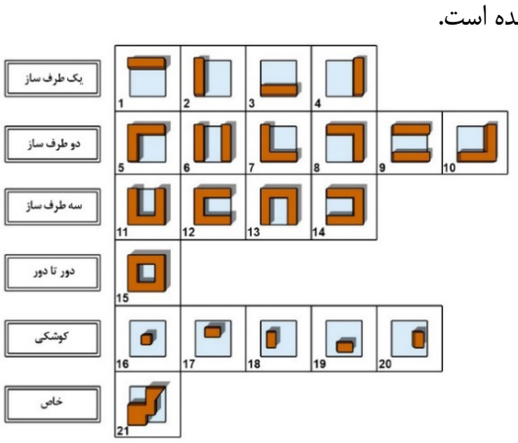
شکل ۴: قطعات انتخاب شده جهت بررسی دقیق در عکس هوایی سال ۱۳۳۵ (بالا) و سال ۱۴۰۱ (پایین).
Fig. 4: The sample pieces selected for examination in the aerial photo of 1956 (up) and 2022 (down).

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

نوع متداول ساخت‌وساز در بافت تاریخی این شهر محسوب می‌شود. بر این اساس، در این مرحله مجموعاً ۸۰ ساختمان بررسی گردید (شکل ۴، پایین).

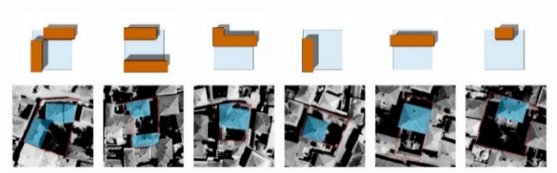
بررسی انواع ردپای ساختمانی در عکس‌های هوایی قدیمی و مطالعات میدانی نگارندگان حاکی از آن است که در شهر رشت الگوهای استقرار خانه‌ها در پلاک های شهری می‌تواند در قالب الگوهایی به صورت شکل ۵ طبقه بندی گردد. همچنین، در شکل ۶ مثال هایی از الگوهای استقرار معرفی شده‌اند که می توانند زیرشاخه ای از الگوهای پایه‌ای معرفی شده در شکل ۵ در نظر گرفته شوند. البته در مقاله حاضر به جهت جلوگیری از پیچیدگی بیش از حد موضوع و رسیدن به نتایج ملموس ترجیح داده می‌شود که این انشعابات الگوهای اصلی صرفاً به عنوان نمونه‌ای از الگوهای پایه‌ای طبق شکل ۵ در نظر گرفته شوند و به طور مستقل نامگذاری و بررسی نشوند.

در ادامه الگوهای استقرار به کار رفته در قطعات انتخاب شده از بافت تاریخی شهر بر اساس عکس هوایی سال ۱۳۳۵ و ۱۴۰۱ مورد شناسایی قرار می‌گیرند و مطالعات ابعادی لازم بر روی نمونه ساختمان‌های هر قطعه انجام می‌شود. در شکل ۷ نمونه‌ای از قطعات مورد مطالعه مربوط به سال‌های مورد اشاره، نمایش داده شده است. در شکل ۸، موقعیت متغیر های مورد بررسی در نمونه‌های مربوط به سال ۱۳۳۵ نمایش داده شده است.



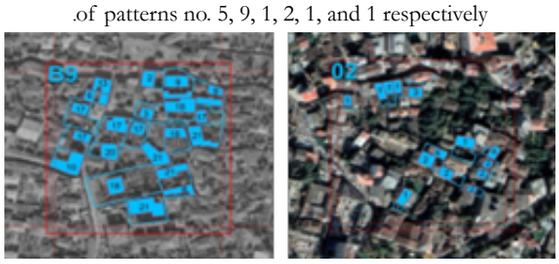
شکل ۵: انواع الگوهای قابل تصور برای نحوه استقرار ساختمانی در بافت تاریخی شهر رشت

Fig. 5: types of building placement patterns in the historical urban fabric of Rasht.



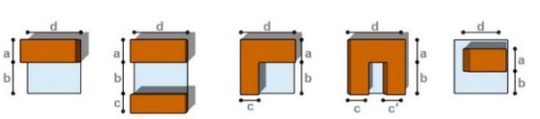
شکل ۶: نمونه هایی از الگوهای استقرار رایج در بافت تاریخی شهر رشت که در پژوهش حاضر به عنوان زیرشاخه ای از الگوهای پایه ای استقرار طبق شکل ۵ در نظر گرفته می شوند. نمونه ها به ترتیب از سمت چپ زیر مجموعه الگوهای شماره ۵، ۹، ۱، ۲، ۱ و ۱ محسوب می شوند.

Fig. 6: Examples of common building placement patterns in the historical urban fabric of Rasht city are considered in the present research as a subset of the basic patterns in Figure 5. From left to right, the samples are considered as the subset .of patterns no. 5, 9, 1, 2, 1, and 1 respectively



شکل ۷: نمونه هایی از بررسی الگوهای استقرار ساختمانی در قطعات منتخب از بافت تاریخی رشت. خانه های شناسایی شده بر اساس الگوی استقرار به کار رفته در آنها شماره گذاری شده اند. سمت چپ: قطعه ای از بافت تاریخی در عکس هوایی سال ۱۳۳۵ و سمت راست: قطعه ای از بافت تاریخی در تصویر سال ۱۴۰۱.

Fig. 7: Examples of identifying building placement patterns in the selected pieces of Rasht's historical fabric. The identified houses are numbered according to the pattern in Fig. 5. Left: a piece of historical fabric in the aerial photo of 1956. right: a piece of historical fabric in the image of 2022.

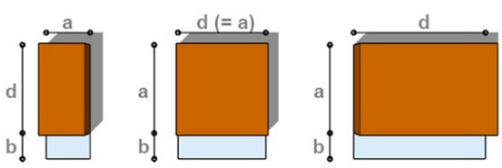


شکل ۸: معرفی کمیت‌های مورد بررسی در الگوهای استقرار. در سایر الگوها نیز به طرز مشابه عمل شده‌است. a معرف عمق یا عرض توده‌ی ساختمانی، b معرف عمق حیاط اصلی و d نشان دهنده طول توده‌ی ساختمانی است. در الگوهای استقراری که در آنها هم کمیت a و هم c یا 'c موجود است، کمیت بزرگتر به عنوان عمق یا عرض توده ساختمانی در نظر گرفته می شود.

Fig. 8: Examined quantities in the placement patterns. In other patterns, a similar method is used. **a** represents the depth or width of the building mass, **b** represents the depth of the main yard and **d** represents the length of the building mass. In patterns where both quantities a and c or c' are present, the larger quantity is taken as the depth or width of the building mass.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

در بررسی ابعادی ساختمان‌های آپارتمانی جدید در بافت تاریخی رشت، تعریف طول و عرض توده ساختمانی به شرحی که در تصویر ۹ مشاهده می‌شود، در نظر گرفته شده است. الگوهای استقرار و گونه‌شناسی ساختمانی خانه‌های قاجاری رشت طوری بوده‌اند که در بررسی ابعادی توده ساختمانی، تفاوتی بین عرض و عمق ساختمان وجود نداشته است. این در حالی است که در ساختمان‌های نوساز به واسطه الگوی استقرار و میزان بالای سطح اشغال در قطعات مالکیت، تعریف عرض ساختمانی می‌تواند متفاوت از عمق آن باشد (شکل ۹، سمت چپ). لذا در پژوهش حاضر، در بررسی‌های ابعادی به جای اصطلاح عمق ساختمان از عرض ساختمان استفاده می‌شود.



شکل ۹: موقعیت طول و عرض توده ساختمانی در ساختمان‌های آپارتمانی مربوط به سال ۱۴۰۱ بر اساس شکل هندسی ساختمان تعیین می‌شود.

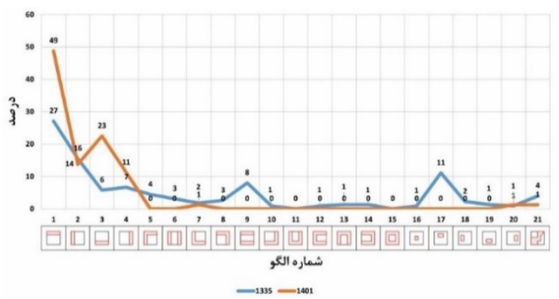
Fig. 9: The length and width of the building mass in new apartment buildings are decided based on the geometric shape of the building.

٤. یافته ها

در ادامه یافته های حاصل از بررسی نقشه ها و عکس های هوایی ارائه می شود:

٤-١. الگوهای استقرار ساختمانی

بر اساس نمودار شکل ۱۰ می‌توان گفت، در معماری سنتی شهر رشت، الگوهای شماره ۱ ، ۲ و ۱۷ به ترتیب الگوهای برتر استقرار ساختمانی بوده‌اند. در این نوع از معماری، در صورتی که در یک قطعه مالکیت به سطح اشغال بالاتری نیاز می‌شد، از الگوهای یک طرف ساز به الگوهای دو طرف ساز روی می‌آوردند. الگوهای دو طرف ساز با دو ساختمان مجزا محبوبیت بیشتری نسبت به الگوهای دو طرف ساز با ساختمان‌های متصل به هم داشته است. به طور کلی، در این شهر خانه‌های سه طرف ساز و چهارطرف ساز از محبوبیت کمی برخوردار بوده‌اند و بر اساس شکل ۱۰ تمام حالت‌های آن‌ها تقریباً بدون اختلاف، فراوانی ناچیزی داشتند. علت این مسأله می‌تواند دشواریِ حل کردن مسائل پلان بنا در کنج‌های اتصال و نیز احتمال نارسایی تهویه طبیعی در بنا به جهت محصور شدن سه یا چهار طرف از حیاط توسط ساختمان‌ها باشد.



شکل ۱۰: درصد فراوانی هر یک از الگوهای استقرار ساختمانی در عکس هوایی ۱۳۳۵ و ۱۴۰۱.

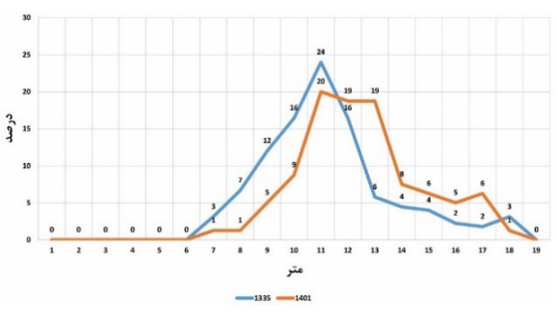
Fig. 10: Frequency percentage of each building placement pattern in the aerial photos of 1956 and 2022.

بر اساس شکل ۱۰ می‌توان گفت متداول‌ترین الگوی استقرار خانه در محدوده‌ی پژوهش حاضر، هم در عکس هوایی ۱۳۳۵ و هم در عکس هوایی ۱۴۰۱، الگوی یک طرف ساز رو به جنوب می‌باشد که بیشترین درصد فراوانی را به ترتیب با ۲۷% و ۴۹% به خود اختصاص داده است. در این نمودار مشاهده می‌شود که تنوع الگوهای مورد استفاده در عکس هوایی ۱۴۰۱ بسیار کمتر از سال ۱۳۳۵ می‌باشد. به نحوی که می‌توان گفت در سال ۱۴۰۱ صرفاً الگوهای یک طرف ساز به کار گرفته شده‌اند و کاربرد سایر الگوها منسوخ شده است. علاوه بر این، ترتیب فراوانی به کارگیری الگوهای یک طرف ساز نیز در دو سال مورد نظر تفاوت‌هایی با هم دارد. در حالی که در سال ۱۳۳۵ الگوی یک طرف ساز رو به شرق جایگاه دوم را به خود اختصاص می‌داد، در سال ۱۴۰۱ الگوی یک طرف ساز رو به شمال در این جایگاه قرار گرفته است.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

٤-٢.عرض ساختمان

در مقایسه وضعیت عرض توده‌های ساختمانی در سال‌های مورد نظر می‌توان یک روند افزایشی را مشاهده نمود، به نحوی که نمودار مرتبط افزایش عرض در حدود یک متر را نمایش می‌دهد. همچنین، در حالی که در نمودار مربوط به سال ۱۳۳۵ قله نوک‌تیزی روی عرض ۱۱ متر شکل گرفته است، در نمودار مربوط به سال ۱۴۰۱ این قله به فلات مسطحی بین عرض های ۱۱ تا ۱۳ متر تبدیل می‌شود.

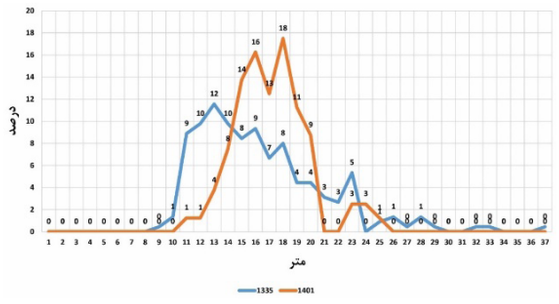


شکل ۱۱: درصد فراوانی مقادیر عمق توده ساختمانی در سال ۱۳۳۵ و ۱۴۰۱.

Fig. 11: Frequency percentage of building mass width values in 1956 and 2022.

٤-٣. طول ساختمان

مقایسه نمودار فراوانی طول‌های ساختمانی سال های ۱۳۳۵ و ۱۴۰۱ گویای افزایش نسبی طول توده ساختمانی می‌باشد. در حالی که در سال ۱۳۳۵ طول ساختمان‌ها در بازه ۱۱ تا ۱۸ متر و به طور خاص روی عدد ۱۲ متر بیشترین فراوانی را به نمایش می‌گذارد، در سال ۱۴۰۱ بازه طول‌های ساختمانی رایج‌تر به طور نسبی به اندازه حدود سه متر در جهت افزایش حرکت کرده و در بازه ۱۴ تا ۲۰ متر و به طور خاص روی عدد ۱۸ متر به اوج می‌رسد (شکل ۱۲).

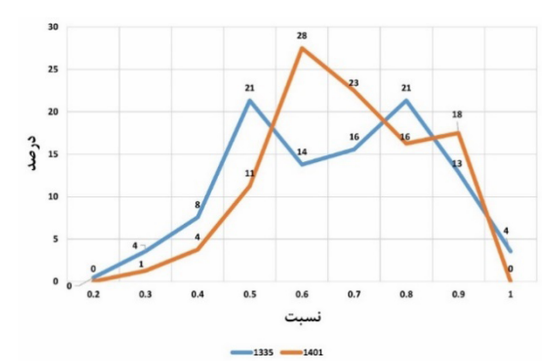


شکل ۱۲: فراوانی مقادیر طول ساختمان.

Figure 12. Frequency of building length values.

٤-٤. نسبت عرض به طول ساختمان

در حالی که در سال ۱۳۳۵ نسبت عرض به طول ساختمانی بین ۰٫۵ تا ۰٫۸ بیشترین فراوانی را به خود اختصاص می‌دهد، در سال ۱۴۰۱ شاهد افزایش نسبی این متغیر هستیم و نسبت عرض به طول توده ساختمانی بین ۰٫۶ تا ۰٫۹ بیشترین فراوانی را دارد. به بیان دیگر، به طور نسبی توده‌های ساختمانی از لحاظ شکل هندسی از یک مستطیل کشیده به مربع نزدیک‌تر شده‌اند و از الگوی پلان خطی یا باریک فاصله گرفته‌اند. همچنین در حالی که در نمودار سال ۱۳۳۵ فراوانی‌های بین ۰٫۵ تا ۰٫۸ توزیع تقریباً یکنواختی را به نمایش می گذارند، در نمودار مربوط به سال ۱۴۰۱ بر روی ۰٫۶ قله بلندی شکل گرفته است. این امر حاکی از آن است که به طور نسبی از تنوع و پراکندگی نسبت‌های عرض به طول ساختمان کاسته شده است (شکل ۱۳).



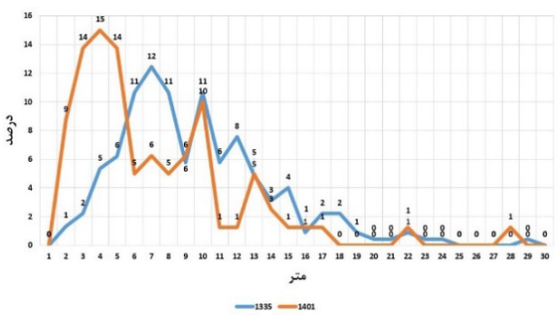
شکل ۱۳: فراوانی نسبت طول به عرض ساختمان.

Figure 13. Frequency of building length to width ratio.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

٤-٥. عمق حیاط اصلی

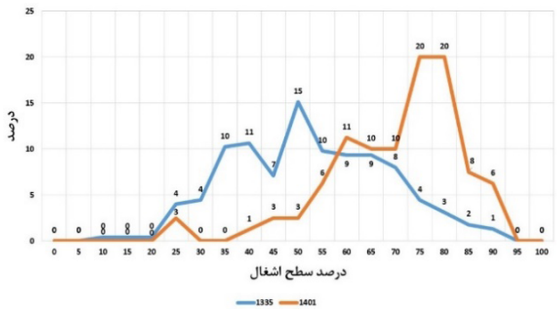
از مقایسه نمودار مربوط به سال ۱۴۰۱ با نمودار سال ۱۳۳۵، روند کاهش عمق حیاط‌ها به وضوح قابل مشاهده است. بدین ترتیب که نمودار به سمت اعداد کوچکتر، جمع تر و متمرکز تر شده است. به بیان دقیق تر در ساخت و سازهای امروزی، بازه مربوط به بیشترین فراوانی‌ها از حدود ۴ تا ۱۳ متر به حدود ۲ تا ۱۰ متر تقلیل یافته است و نقطه اوج نمودار از حدود ۷ متر به حدود ۴ متر کاهش پیدا کرده است (شکل ۱۴).



شکل ۱۴: فراوانی مقادیر عمق حیاط
Figure 14. Frequency of courtyard depth values

٤-٦. سطح اشغال

از بررسی نمودار فراوانی درصد سطح اشغال مربوط به سال ۱۳۳۵ می‌توان گفت درصد سطح اشغال بین ۳۵% تا ۷۰% به طور تقریباً یکنواختی مورد استفاده قرار می‌گرفته است و بیشترین درصد سطح اشغال در حوالی ۵۰% قابل مشاهده است. لذا درصد سطح اشغال‌های کمتر از ۳۵% و بیشتر از ۷۰% فراوانی خیلی کمی داشته‌اند. به بیان دیگر، می‌توان گفت به طور معمول بین یک سوم تا دو سوم سطح پلاک‌ها اشغال می‌گردیده و بقیه آنها به فضای باز اختصاص می‌یافته است. از مقایسه نمودار مربوط به سال ۱۴۰۱ با سال ۱۳۳۵ مشاهده می‌شود که این نمودار به شدت به سمت افزایش سطح اشغال حرکت کرده و بیشترین فراوانی آن در محدوده ۷۵ تا ۸۰ درصد تمرکز یافته است. به عبارت دیگر می‌توان گفت بافت تاریخی رشت در این بازه زمانی افزایش شدید سطح اشغال ساختمانی به اندازه حدود ۳۰ درصد را تجربه کرده است (شکل ۱۵).



شکل ۱۵: فراوانی مقادیر درصد سطح اشغال ساختمان‌های مسکونی.
Figure 15. The frequency of values of plot coverage ratio of residential buildings.

۵. بحث و بررسی

همان گونه که از نمودار شکل ۱۵ مربوط به مقایسه درصد سطح اشغال ساختمانی نیز برمی‌آید، ضابطه جدید با تأکیدی که بر سطح اشغال ۸۰% دارد، طوری نگارش یافته است که تلاش می‌کند تا الگوهای اخیر ساخت و ساز در بافت تاریخی را ابقا و ترویج نماید و کمترین زاویه را با آنها داشته باشد. این در حالی است که الگوهای امروزی ساخت و ساز در بافت تاریخی رشت به گواه نمودارهای شکل‌های ۱۰ تا ۱۴، در تباین و تعارض با الگوهای تاریخی رایج در این بافت می‌باشند و رفته رفته در حال از بین بردن یکپارچگی و اصالت بافت مورد نظر هستند. لذا به نظر می‌رسد از منظر اخیر، اعمال ضابطه جدید تأثیر خاصی در بهبود وضعیت حفاظت از بافت تاریخی این شهر نخواهد داشت و به یک تغییر نگاه کلی در دیدگاه تدوین کنندگان ضابطه جدید نیاز است که در آن به جای تأکید بر حفظ الگوهای فعلی ساخت‌وساز و به حداقل رساندن سوگیری نسبت به آن، به الگوهای تاریخی بافت اصالت داده شود.

در مجموع، در مورد بحث سطح اشغال توصیه می‌شود در تدوین ضابطه جدید به سطح اشغال به عنوان یک عامل مستقل تعیین کننده ردپای ساختمان نگریسته نشود؛ بلکه سطح اشغال به عنوان یک عامل درجه دو در نظر گرفته شود که خود منتج از کاربرد الگوهای مجاز استقرار ساختمان و رعایت الزامات مربوط به حدود طول و عرض توده ساختمانی است. به این ترتیب، با ضابطه‌مندسازی الگوهای استقرار ساختمانی و ابعاد مرتبط به خودی خود سطح اشغال در

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

هماهنگی با بافت تاریخی شهر، حاصل خواهد آمد و احتمالاً لزومی به ضابطه‌مندسازی آن به صورت مستقل وجود نخواهد داشت. در هر صورت بر اساس یافته‌های پژوهش حاضر سطح اشغال‌های بالای ۷۰ درصد در بافت تاریخی رشت کاربرد چندانی نداشته‌اند و توصیه می‌شود درصد سطح اشغال مجاز در حدود ۵۰ درصد حفظ شود.

در خصوص الگوهای استقرار ساختمانی می‌توان گفت که ضابطه جانمایی ساختمانی اختصاصی بافت تاریخی باید به جای مبنا قرار دادن الگوهای جانمایی رایج در طرح جامع و تفصیلی شهر که دغدغه توجه به الگوهای تاریخی را ندارند، الگوهای جانمایی تاریخی این بافت را به رسمیت بشناسد و اولویت بندی آن را با رجوع به یافته های پژوهش حاضر تنظیم نماید. توصیه می‌شود عرض توده ساختمانی در ضابطه جدید در هماهنگی با عرض توده ساختمانی رایج در تصویر سال ۱۳۳۵ ضابطه‌مند گردد. در این راستا عدد ۱۲ متر به عنوان بیشینه عرض توده ساختمانی مجاز پیشنهاد می‌گردد.

در ارتباط با طول مجاز توده ساختمانی توصیه می‌گردد این کمیت در هماهنگی با مقادیر رایج در بافت تاریخی ضابطه‌مند گردد. در این خصوص توصیه می‌شود نسبت طول و عرض توده ساختمانی چنان باشد که الگوی پلان باریک یا خطی که یک الگوی بومی در بافت تاریخی رشت محسوب می‌شده است، همچنان در ساخت و سازهای جدید تداوم یابد.

بر اساس شکل ۱۴، در خصوص ابعاد حیاط پیشنهاد می‌شود در ضابطه جدید حداقل عمق مجاز برای حیاط ۴ متر در نظر گرفته شود. البته علاوه بر این توصیه می‌شود حداقل عمق حیاط تابعی از ارتفاع ساختمان مجاور حیاط نیز باشد[۳]. در صورت کاربرد این روش، حداقل عمق الزامی حیاط برای ساختمان های یک طبقه و دوطبقه متفاوت خواهد بود.

٦. نتیجه‌گیری

در پاسخ به پرسش اصلی پژوهش می‌توان گفت ضابطه مورد بررسی فاقد کارایی لازم جهت حفظ و احیای الگوهای بومی استقرار ساختمانی در بافت تاریخی رشت ارزیابی می‌شود. بر اساس بررسی های صورت گرفته در پژوهش حاضر می‌توان گفت اولاً، مفهوم «هماهنگی» در زمینه نحوه‌ی استقرار و سطح اشغال ساختمانی در این ضابطه تبیین روشنی ندارد و این مفهوم نیازمند توضیح و تشریح بیشتر چه در متن همین ضابطه و چه در اسناد پشتیبان و مکمل آن است؛ ثانیاً، برای بافت تاریخی شهر رشت، ضابطه سطح اشغال به شکلی که در این سند صورت‌بندی و بیان شده است، یک ضابطه بومی و برآمده از زمینه محسوب نمی‌شود و از این رو نسبت به آن حالتی بیگانه و اثری مخرب خواهد داشت. لذا توصیه می شود به سمت استفاده از الگوهای بومی استقرار ساختمانی حرکت گردد که این الگوها خود برآمده از الگوهای گونه‌شناختی مسکن در بافت تاریخی شهر رشت بوده‌اند.

در این خصوص که ضابطه جدید چه نسبتی با الگوهای اصیل قاجاری و الگوهای امروزین ساخت و ساز در بافت تاریخی رشت دارد، مشاهده گردید که ضابطه جدید با الگوهای قاجاری بیگانه است و صرفاً ادامه دهنده الگوهای رایج امروزین می‌باشد. لذا در پاسخ به پرسش درباره اصلاحات پیشنهادی برای بهبود ضابطه مزبور می‌توان گفت این ضابطه باید بر اساس الگوهای بومی جانمایی و توده‌گذاری ساختمانی و الزامات ابعادی مرتبط بازنویسی گردد و باید تمرکز خود را از تعیین حداکثر سطح اشغال مجاز بردارد.

یکی از موضوعاتی که می‌تواند در پژوهش‌های آتی مورد بررسی قرار گیرد این است که الگوهای استقرار و جانمایی ساختمانی هماهنگ با خصوصیات بومی بافت تاریخی رشت با هندسه و ابعاد و اندازه هایی که خواهند داشت، چگونه قابلیت گنجایش واحدهای مسکونی امروزین را در خود دارند و از این بررسی چه بازخوردهایی برای بهبود و ارتقاء ضوابط مرتبط می‌توان گرفت. انجام چنین بررسی‌هایی می‌تواند در قالب پژوهش‌های مستقل بعدی تعریف گردد.

با توجه به ماهیت طراحی در بافت تاریخی حساس و آسیب دیده رشت، فرایند کنترل این الزامات لزوماً به صورت استفاده از یک چک لیست کمّی نخواهد بود و بهتر است به صورت جلسات و کمیسیون های کارشناسی جهت بازبینی طرح‌های پیشنهادی تنظیم شود که در آنها تلاش می‌شود تا با توجه به شرایط هر پروژه بهترین و معقولانه‌ترین خروجی‌های طراحی تهیه گردد. به بیان دیگر، تأکید کورکورانه بر تأمین برخی کمیت‌ها الزاماً منجر به بهترین خروجی‌های طراحی نمی‌شود و همان گونه که اوک و همکاران اشاره کرده‌اند (Oc, Heath & Tiesdell 2010, 58)، حفاظت بیش از هر چیز نیازمند

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

قضاوت کارشناسانه است.

در پژوهش حاضر تلاش شد تا برخی نکات مهم جهت لحاظ شدن در تدوین ضابطه‌ی جدید سطح اشغال و نحوه‌ی استقرار ساختمانی برای حرائم خانه‌های قاجاری ثبت شده شهر رشت ارائه شود. البته منظور این نیست که نکات پیشنهادی باید عیناً تبدیل به بندهای ضابطه ساختمانی شوند. بدیهی است که این نکات برای تبدیل شدن به ضابطه‌ی واقعی نیازمند بازبینی‌های متعدد در نهادهای ذیربط هستند و محتمل است که به واسطه‌ی برخی ملاحظات اجرایی و مانند آن دستخوش تغییراتی گردند. با وجود این، یافته‌های پژوهش حاضر همچنان می‌توانند به عنوان یک نقطه‌ی شروع جدی و اصولی برای نقد و اصلاح ضابطه ساختمانی جدید مورد استفاده قرار گیرند. امید می‌رود یافته‌های پژوهش حاضر در نهادهای متولی حفاظت از بافت‌های تاریخی شهر رشت جهت اصلاح پیش‌نویس ضابطه جدید تعیین سطح اشغال و نحوه‌ی استقرار ساختمانی برای بافت تاریخی آن مفید فایده واقع شود و دست کم در حرائم آثار قاجاری ثبت شده این شهر اثرگذاری مثبتی را به همراه داشته باشد.

سپاسگزاری

نگارندگان از کارشناسان محترم بافت های تاریخی اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان گیلان به جهت این که مطالعات و نسخه پیش نویس ضوابط اختصاصی بافت تاریخی شهر رشت را در اختیار ایشان گذاشتند، تشکر می نمایند.

پی نوشت

۱ – در این سند آمده است: «چنانچه ملکی در حریم درجه یک و دو بناها و عرصه‌های ثبت میراث واقع گردیده باشد و به واسطه ضوابط مصوب اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ارتفاع بنای قابل احداث در آن، محدود گردد، با رعایت ضوابط مصوب مذکور (اعم از ارتفاع بنا، نما و چگونگی بازشوها و ...)، با نظر موافق آن اداره کل مبنی بر استفاده از سطح اشغال، حداکثر در ۸۰ درصد سطح قطعه بعد از رعایت عقب نشینی و با طرح در کمیته ی فنی میراث فرهنگی مجاز خواهد بود.» (Vaspur Consulting Engineers, 2020, 6).

۲ – برای نمونه می‌توان به راهنمای طراحی بناهای میان‌افزا در بافت‌های تاریخی مربوط به ایالت نیو ساوث ولز استرالیا (NSW Heritage Office and the Royal Australian Institute of Architects NSW Chapter, 2005: 10-11)، نشریه تدوین شده به طور مشترک توسط موسسه میراث انگلستان و کمیسیون معماری و محیط مصنوع با عنوان «ساختن در زمینه: توسعه جدید در مناطق تاریخی» (English Heritage and CABE, 2001) و نشریه مؤسسه اتحاد حفاظت فیلادلفیای بزرگ با عنوان «حس مکان: رهنمودهای طراحی برای ساخت و سازهای جدید در نواحی تاریخی» (Preservation Alliance for Greater Philadelphia, 2007) اشاره نمود که در همه آنها به لزوم هماهنگی ساختمان‌های جدید با زمینه تاریخی از لحاظ ابعاد و الگوی جانمایی اشاره شده است.

۳ – برای نمونه ای از کاربرد این روش نگاه کنید به: (City of Santa Ana, 2019)

مشارکت نویسندگان

طراحی تحقیق و نگارش بخش‌های مختلف مقاله توسط نویسنده اول صورت گرفته است. کار میدانی، برداشت‌ها و تهیه نمودارها توسط نگارنده دوم انجام شده است.

تضاد منافع،حمایت مالی

در پژوهش حاضر مواردی که مرتبط با تضاد منافع یا حمایت مالی باشد، وجود نداشته است.

دسترسی به داده‌ها و مواد

مجموعه داده‌های مورد استفاده ویا تحلیل شده در طول پژوهش حاضر از طریق درخواست منطقی از نویسنده مسئول قابل دسترسی هستند.

منابع

References

Bahram Ghaffari, M. (2006). The status of building control in the municipality of the capital and some suggestions. Shams Monthly, 2 (20), 8-17. [in Persian]

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

NSW Heritage Office & the Royal Australian Institute of Architects NSW Chapter. (2005). Design in Context: Guidelines for infill development in the historic environment. NSW: Crown.

Oc, T., Heath, T. & Tiesdell, S. (2010). Design in historic urban quarters. Rivista di Scienze del Turismo-Ambiente Cultura Diritto Economia, 1 (2), 51-74.

Oliveira, V. (2006). The morphological dimension of municipal plans. Urban Morphology. 10 no. 2, 101-13.

Petruccioli, A. (2007). After Amnesia: Learning from the Islamic Mediterranean Urban Fabric. ICAR.

Pour Ahmadi, M. & Dolatkhah, N. (2020). Rethinking building footprint regulations towards conservation of historical urban fabrics: a case study of Rasht city. Journal of Architectural Conservation. 26 (2), 129-149.

Pour Ahmadi, M. (2019). Redefining the Building Placement Urbanism Regulations with an Approach to The Conservation of The Historical Urban Fabrics: A Case Study of Lahijān City. Urban Planning Knowledge, 3 (2), 65-82. [in Persian].

Preservation Alliance for Greater Philadelphia. (2007). Sense of Place: Design Guidelines for New Construction in Historic Districts.

http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace_final.pdf (Retrieved 08 August 2022)

Punter, J. (2007). Developing urban design as public policy: Best practice principles for design review and development management. Journal of Urban Design, 12 (2), 167-202.

Rådberg, J. (1997). Towards a Theory of Sustainability and Urban Quality: A New Method for Typological Urban Classification, In Gray Madi, (ed.). Evolving Environmental Ideals: Changing Ways of Life, Values and Design Practices. Proceedings, 14th Conference of the International Association for People-Environment Studies, Stockholm, pp.384-392.

Samuels, I. (1999). A typomorphological approach to design: the plan for St Gervais. Urban Design International, 4 (3-4), 129-141.

Samuels, I. (1993). The plan d'occupation des sols for Asnières sur Oise. In Making better places – urban design now. Richard Hayward and Sue McGynn (eds.), 113-121. London: Butterworth-Heinemann.

Berghauser Pont, M., & Haupt, P. (2004). Spacemate: the spatial logic of urban density. Delft, The Netherlands: Delft University Press Science.

City of Santa Ana. (2019). Transit Zoning Code, Specific Development 84, Division 4: Architectural Standards/Building Types.

https://www.santa-ana.org/pb/transit-zoning-code (Retrieved 19 September 2022)

District 2 of Rasht Municipality. (1991). AutoCAD map of Rasht city from the detailed development plan of 1991.

English Heritage & CABE. (2001). Building in Context: New development in historic areas. London: Westerham Press Ltd.

General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Guilan Province. (n.d.). The revised plan of the protected surroundings of Khahar-e Imam complex with an emphasis on Khahar-e Imam, Sagharisazan, and Samii mosque areas. [in Persian]

General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Guilan Province. (2009). AutoCAD map of Rasht historical area.

Groat, L. N., & Wang, D. (2013). Architectural research methods. John Wiley & Sons.

Hall, T. & James D. (2000). Design control policies for small areas: the Dacorum residential area character study, Planning Theory and Practice, 1 (2), 235-56.

Kropf, K. S. (1998). Typological zoning. In Petruccioli, Attilio (1998) Rethinking XIXTh Century cities, Proceedings of the international symposium sponsored by the Aga Khan Program for Islamic Architecture at Harvard University and the Massachusetts Institute of Technology.

Kropf, K. S. (1996). An alternative approach to zoning in France: typology, historical character and development control. European planning studies, 4(6), 717-737.

National Cartographic Center of Iran. (n.d. A) Aerial photos of Rasht city from 1956.

National Cartographic Center of Iran. (n.d. B) Aerial photos of Rasht city from 1976.

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]

Samuels, I. & Laurence P. (1997). From description to prescription: reflections on the use of a morphological approach in design guidance. Urban Design International, 2 (2), 81-91.

Stratford-on-Avon District Council. (2001). Stratford-on-Avon District design guide. Stratford-upon-Avon: Stratford-on-Avon District Council.

https://www.stratford.gov.uk/doc/175516/name/stratford%20district%20design%20guide.pdf (Retrieved 08 August 2022)

Trache, H. (2001). Promoting urban design in development plans: typo-morphological approaches in Montreuil, France. Urban Design International, 6, 157-172.

Vaspur Consulting Engineers. (2020). The detailed plan of the historic district of Rasht City: urban planning and construction codes- specific codes for the historical district of Rasht City. Rasht: General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Guilan Province. [in Persian].

Yoshida, H. & Manabu O. (2005). An approach for analysis of urban morphology: methods to derive morphological properties of city blocks by using an urban landscape model and their interpretations. Computers, Environment and Urban Systems, 29 (2), 223-247.

Zakerhaghighi, K., Majedi, H. & Habib, F. (2010). Identifying Effective Indicators for Typology of Urban Fabrics". Hoviatshahr, 4 (7), 105-112. [in Persian]

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان. (۱۳۸۸). نقشه اتوکدی محدوده بافت تاریخی رشت

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان. (بی تا). طرح بازنگری حریم مجموعه خواهر امام با تاکید بر زیر محلات خواهر امام، ساغریسازان و مسجد سمیعی.

بهرام غفاری، محسن. (۱۳۸۵). وضع کنترل ساختمان در شهرداری پایتخت و چند پیشنهاد. ماهنامه‌ی شمس، ۲ (۲۰)، ۸-۱۷.

پوراحمدی، مجتبی. (۱۳۹۸). بازتعریف ضوابط شهرسازی استقرار بنا با رویکرد حفاظت از بافتهای تاریخی شهرها (نمونه موردی شهر لاهیجان). دانش شهرسازی، ۳ (۲۰)، ۶۵-۸۰.

ذاکرحقیقی، کیانوش، ماجدی، حمید، حبیب، فرح. (۱۳۸۹) تدوین شاخص‌های موثر بر گونه‌شناسی بافت شهری. هویت شهر، ۴(۷)، ۱۰۵-۱۱۲.

مهندسین مشاور واسپور. (۱۳۹۹). طرح تفصیلی محدوده بافت تاریخی شهر رشت: ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی- ضوابط اختصاصی بافت تاریخی شهر رشت. اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان

[DOI: 10.61186/ciauj.8.2.149]