

Heritage Buffer Zone and its Contribution to Managing Changes in Rasht Municipality Square

Amir Mohammad Moazezi Mehr-e-Tehran¹, Amir Mahdi Yeilaghbeigi²

1. Department of Architectural and Urban Heritage Conservation, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University (IKIU), Qazvin, Iran (Corresponding Author).

Email: a.moazezi@arc.ikiu.ac.ir

2. Department of Architectural and Urban Heritage Conservation, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University (IKIU), Qazvin, Iran.

Article Info

 <https://doi.org/10.66224/Athar.2027.2609.6>

Pp: 195 - 222

Article Type:

Research Article

Article History:

Received: 2025/08/07

Revised: 2025/10/22

Accepted: 2025/10/06

Use your device to scan
and read the article online



Athar Journal

Journal of the Research Institute of Historical Buildings and Fabrics, Research Institute of Cultural Heritage and Tourism (RICHT), Tehran, Iran.

Owner & Publisher:

Cultural Heritage and Tourism Research Institute (RICHT), Tehran, Iran.

Journal Homepage: <https://athar.richt.ir/>

Abstract

Since the enactment of the first law directly related to heritage protection, the National Heritage Preservation Act of 1930, emphasis has been placed on the importance of buffer zones in preserving and enhancing the spatial-functional character and constructed meaning of heritage sites. However, changes in the vicinity of registered heritage sites often occur without due regard for heritage requirements and buffer zone regulations. This issue is evident in the case of Rasht Municipality Square, a nationally registered heritage site. Can this situation be regarded as a result of the ineffectiveness of heritage buffer zones in managing change adjacent to valuable heritage sites? To address this question, this study adopts a qualitative approach to examine the changes that have occurred within the property and buffer zone of Rasht Municipality Square in relation to the approved laws and regulations governing buffer zones. The findings indicate that the approved buffer zones have played a significant role in preserving the historical value of the square and in managing change. Nevertheless, substantive and procedural deficiencies remain in the concept and implementation of buffer zones, ranging from inadequate definitions to the absence of executive guidelines for broader categories beyond individual buildings, as well as the insufficiency and ambiguity of the regulations themselves. These challenges have hindered the full realization of the protective objectives of this legal instrument. In addition, institutional weaknesses within the heritage management system in the areas of monitoring and oversight, together with the neglect of existing buffer zone regulations by urban management authorities, have further exacerbated the problem. Based on this diagnostic analysis, the study proposes a qualitative model for the determination and definition of buffer zones, comprising four dimensions at a general (thematic) level, and offers recommendations for managing future change at a specific (case-study) level, with the aim of enhancing the effectiveness and contribution of heritage buffer zones in the protection of heritage sites.

Keywords: Buffer Zone, Municipality Square, Rasht, Prototype, Heritage.

Citations: Moazezi Mehr-e-Tehran, A. M. & Yeilaghbeigi, A. M., (2026). "Heritage Buffer Zone and its Contribution to Managing Changes in Rasht Municipality Square". *Athar*, 48(1): 195-222. <https://doi.org/10.66224/Athar.2027.2609.6>

Homepage of this Article: <https://athar.richt.ir/article-2-2027-en.html>



© The Author(s)



Copyright © 2026 The Authors. Published by Cultural Heritage and Tourism Research Institute (RICHT).

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>). Non-commercial uses of the work are permitted, provided the original work is properly cited.

Introduction

The most important legal instrument for preventing this trend and preserving the cultural and historical assets under government protection is the registration of heritage sites on the national monuments list, together with the legal protections this status entails (Abbasi, 2020), followed by the designation of buffer zones and the formulation of their regulations, which, according to the law, fall under the responsibility of the Ministry of Cultural Heritage (The Parliament Research Center, 1988). Registration and buffer zone designation, as two complementary measures for protecting cultural heritage and historically valuable areas of the country (Spanji & Shafia, 2023), can effectively control and direct the alarming pace of change in the valuable urban areas of cities and villages across the country.

Nevertheless, numerous examples demonstrate that, despite national registration and the existence of approved protective buffer zones, changes have occurred that are inconsistent with heritage regulations and have caused damage to heritage properties. Rasht Municipality Square is one such example. Over the years, interventions in the square and its adjacent buildings have altered the historical authenticity of this heritage area. These interventions include the construction of the telecommunications building behind the municipality building; the construction of the Fatehi and Amirkabir shopping centers on the western side of the square; the construction of shopping centers on the southeastern side, such as the Heidari shopping center; the demolition of Enghelab Cinema; and the ongoing construction of a cinema complex in its place. As noted above, these changes have occurred, and continue to occur, within the registered area and buffer zone and in the vicinity of the area's valuable historical and cultural monuments, many of which have also been individually registered at the national level.

This raises an important question: how can such changes occur in a square with a registered area and buffer zone, and in the vicinity of its valuable historic buildings? Have these changes been carried out in compliance with approved heritage regulations, or have they violated them? Where does the problem lie? Investigating the reasons for these apparent violations and seeking answers to the above questions makes it possible to formulate the causes of such events and conditions more precisely. Through this inquiry, it becomes possible to assess whether the currently approved buffer zones are sufficient to manage change in the vicinity of valuable heritage monuments.

Discussion

Changes affecting the core area and buffer zone of Rasht Municipality Square are not confined to a specific period, nor are they limited to the years following the square's registration or the formal definition of its buffer zone. A brief review of several projects and programs that have shaped the current condition of the square shows that the changes that have taken place over time have, on the whole, not produced favorable outcomes from a heritage and conservation perspective. Although some of these changes occurred at a time when registration and heritage buffer zones did not yet have legal standing, a disregard for the heritage value of the area is nevertheless evident in the approach taken toward it. Other changes, despite the existence of approved documents and legal restrictions, have taken place without regard for heritage regulations, resulting in a decline in the values of the place.

The substantive and procedural causes of these actions and their consequences can be attributed to the following: the inadequate definition of the buffer zone in legal documents in general and in the present research context in particular; the secondary status accorded to heritage buffer zones, and their violation in urban plans and projects; disregard for modern heritage that contributes to the meaning of the place, leading to its destruction; insufficient attention to, and emphasis on, the principles of incremental development in heritage documents and regulations; and institutional weakness in managing change in accordance with heritage regulations.

In its current form, heritage zoning suffers from both substantive and procedural problems that have, in many cases, undermined the effectiveness of this legal instrument. One such problem is the inefficiency of the process of determining and defining zones, which results from the simplification of scale and hierarchy in zoning and its reduction to a quantitative category within the logic of existing laws and guidelines. It should be noted that physical criteria—especially height, which is in some ways the most important criterion in relation to changes within buffer zones and in defining measures for protecting the values of heritage and its setting—are not, by themselves, sufficient to guide change in a place effectively.

This inadequacy becomes even more apparent when the issue of buffer zone designation is raised at a scale larger than that of an individual building, such as hills, courtyards, urban complexes, and public spaces. Accordingly, it is necessary to consider other dimensions of place—namely function and meaning—alongside the physical dimension in the designation of buffer zones, and to adopt a more appropriate system of valuation and a more comprehensive framework for their definition. In this regard, any formula applied without qualitative knowledge of the place disrupts its proper functional capacities and undermines its semantic context. Therefore, in the case of urban spaces and historic squares such as Rasht Municipality Square, there is a need to define a mechanism for buffer zone designation that treats the square as a place and as an integrated whole.

Conclusion

Municipality Square, located in central Rasht, has undergone fundamental changes over the years. Most of these changes occurred after the square was registered as a national monument in 1977/78, despite restrictive regulations concerning the registered area and its protective and scenic buffer zones. Some of these cases also relate to the present period, following the approval and notification of the revised regulations for the square's area and buffer zone in 2012/13. In broad terms, the reason for this clear violation must be understood in relation to the dominance of a development-oriented perspective within the long-standing tension between development and conservation in the history of the square. Although buffer zone laws and regulations are intended to prevent such changes and guide them in a principled manner, in practice they have been overridden by the pressure of development and have merely witnessed unprincipled interventions. However, this issue should not be interpreted as evidence of the inefficiency of the buffer zone itself, nor should this legal instrument alone be expected to manage changes around a monument. This is because change is influenced not only by legal tools, but also by numerous other factors, such as institutions, executive bodies, urban



stakeholders, and similar actors. These factors become even more complex at scales larger than individual heritage buildings.

The legal authority of the country's heritage institution needs to be strengthened. This would help ensure that other executive bodies, especially urban and rural management authorities, comply with its decisions. In this way, they could function more effectively as the executive arm of the Ministry of Heritage in protecting the country's cultural assets.

The employment of conservation experts within urban management bodies is strongly recommended. Construction projects should be evaluated from the perspective of both conservation and development. It should be noted that the physical context contains capacities with which proposed designs may interfere, which they may damage, reinforce, or transform. The art of design lies in interpreting needs and relating them to the capacities embedded within the context.

Finally, it is essential that urban managers review and study global examples of buffer zone violations that have led to a decline in the heritage value of monuments and, in some cases, to the loss of their outstanding value and integrity before designing, approving, and implementing development projects in the vicinity of valuable monuments. Doing so can provide important lessons and help prevent the repetition of unsuccessful experiences.

Acknowledgments

The authors would like to thank the journal's reviewers for their careful review and valuable guidance.

Author Contributions

The first author contributed 60% and the second author 40% to the research and preparation of the article.

Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest.



حریم میراثی و سهم آن در مدیریت تغییرات در میدان شهرداری رشت

امیرمحمد معززی مهرطهران^{ID^I}، امیرمهدی بیلاق بیگی^{ID^{II}}

I. گروه مرمت و احیاء بناهای تاریخی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران (نویسنده مسئول).

Email: a.moazezi@arc.ikiu.ac.ir

II. گروه مرمت و احیاء بناهای تاریخی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.

اطلاعات مقاله

چکیده

<https://doi.org/10.66224/Athar.2027.2609.6>

نوع مقاله: پژوهشی

صص: ۲۲۲-۱۹۵

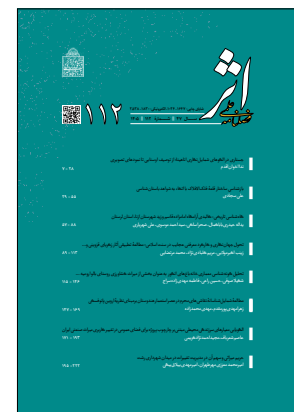
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۱۶

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۱۴

از نخستین قانونی که مستقیماً به موضوع میراث مربوط می‌شود (قانون حفظ آثار ملی، ۱۳۰۹ ه.ش.) تا امروز به اهمیت حریم در ابقاء و ارتقاء وضعیت کالبدی-کارکردی یک اثر میراثی و معنای بر ساخته آن تأکید شده است. با این حال، تغییرات در پیرامون آثار ثبتی، گاهی بدون توجه به الزامات میراثی و ضوابط حریم انجام می‌شود. موضوعی که در میدان شهرداری رشت به عنوان یک اثر ثبت ملی نیز قابل شناسایی است. آیا این وضعیت را می‌توان محصول ناکارآمدی حریم میراثی برای مدیریت تغییرات در مجاورت آثار با ارزش میراثی دانست؟ برای یافتن پاسخ، به روش کیفی، نسبت تغییرات حادث شده در عرصه و حریم میدان شهرداری رشت با قوانین و ضوابط مصوب حریم مورد مذاقه قرار گرفت. یافته‌ها نشان می‌دهد حریم مصوب، نقشی مؤثر در حفظ ارزش‌های تاریخی میدان و مدیریت تغییرات آن داشته است با این وجود نواقصی ماهوی و رویه‌ای در موضوع حریم و حریم‌گذاری -از نقص در تعریف تا فقدان دستورالعمل‌های اجرایی برای کلاس‌های بزرگتر از تک‌بنا و ناکافی و تفسیرپذیر بودن ضوابط- تحقق کامل اهداف حفاظتی این ابزار قانونی را با چالش مواجه کرده است، ضعف نهادی در دستگاه میراثی برای نظارت و پایش و کم‌توجهی به ضوابط کنونی حریم از سوی نهادهای متولی مدیریت شهری نیز به تشدید شرایط انجامیده است. با اتکاء به آسیب‌شناسی انجام شده، پژوهش حاضر با ارائه مدلی کیفی در تعیین و تعریف حریم -مشمول بر چهار بُعد- در سطح عام (موضوعی) و طرح توصیه‌هایی برای مدیریت تغییرات آتی در سطح خاص (موضوعی) تلاش کرده است اثر بخشی و سهم حرائم میراثی را در مسیر حفاظت آثار بهبود بخشد.

کلیدواژگان: حریم، میدان شهرداری، رشت، ضابطه، میراث.



فصلنامه علمی اثر

نشریه پژوهشکده ابنیه و بافت‌های تاریخی، پژوهشگاه میراث فرهنگی و گردشگری، تهران، ایران.

ناشر:

پژوهشگاه میراث فرهنگی و گردشگری

ارجاع به مقاله: معززی مهرطهران، امیرمحمد؛ و بیلاق بیگی، امیرمهدی، (۱۴۰۵). «حریم میراثی و سهم آن در مدیریت تغییرات در میدان شهرداری رشت». اثر، ۴۸ (۱): ۲۲۲-۱۹۵. <https://doi.org/10.66224/Athar.2027.2609.6>

صفحه اصلی مقاله در سامانه نشریه: <https://athar.richt.ir/article-2-2027-fa.html>

مقدمه

اندیشه نگهداری بخش‌هایی از شهر در جهان برای سال‌ها فقط به عناصری منفرد بدون توجه به فضاها پیرامونی آن‌ها محدود بود، تا آن‌که این آگاهی حاصل شد که رها کردن محیط پیرامون بناهای با ارزش باعث می‌شود به تدریج ارزش‌های بصری، عملکردی و کالبدی میان اثر و محیط اطراف از دست برود (اشرف‌زاده، ۱۳۹۶). بر همین اساس امر حفاظت تنها به تک بناهای با ارزش محدود نماند و محدوده‌های پیرامونی بنا، فضاهای عمومی مجاور اثر و در نهایت بافت میراثی نیز وارد قلمرو این گفتمان شد (عباس‌زاده و میرزایی، ۱۳۹۲: ۳). با این وجود تغییراتی گسترده در نتیجه نوسازی‌های بی‌قاعده در بافت تاریخی شهرها، کماکان در جریان است و چشم‌اندازها به آثار تاریخی این مناطق را مخدوش یا مسدود می‌کند، به ارتباط کالبدی و عملکردی و هماهنگی آثار و زمینه‌شان صدمه می‌زند و فرصت بهره‌برداری از ارزش‌های آثار را کاهش می‌دهند (فرامرزی و انیسی، ۱۴۰۲: ۱۲۵). فقدان سازوکاری برای برنامه‌ریزی یکپارچه و کارآمد میراثی، در کنار غلبه توسعه بر حفاظت در مدیریت شهرها، سرعت این تغییرات را شدت بخشیده و عمق این چالش را برای دست‌اندرکاران حفاظت میراث از یک سو و برنامه‌ریزان شهری از سوی دیگر بیشتر کرده است (متقی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۹۸).

در این شرایط مهم‌ترین ابزار قانونی در جلوگیری از این روند و حفظ سرمایه‌های فرهنگی و تاریخی که در اختیار حاکمیت است، ثبت آثار در فهرست آثار ملی کشور و برخورداری از حمایت‌های قانونی متعدد آن (عباسی، ۱۳۹۸: ۹) و متعاقباً، تعیین حریم و ضوابط آن است که براساس بند ۱۲ ماده ۳ قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی مصوب ۱۳۶۷ ه.ش. بر عهده وزارت میراث فرهنگی گذاشته شده است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۶۷). ثبت آثار ملی و تعیین حریم به مثابه دو اقدام مکمل برای حفاظت از میراث فرهنگی و عرصه‌های با ارزش و تاریخی کشور (سپنجی و شفیعا، ۱۴۰۲)، می‌تواند به شکل مؤثری پیشرفت نگران‌کننده این روند تغییرات در بافت‌های با ارزش شهرها و روستاهای کشور را کنترل و هدایت کند. از آن‌جا که طبق نظرات کارشناسان میراث فرهنگی، اکثر آسیب‌های وارد شده به آثار و بناهای تاریخی ناشی از آسیب‌های وارد شده به حریم و محیط‌های پیرامون بناست (کاویان و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۸)؛ تعریف مرزهای مناسب برای حریم در رابطه با مدیریت مسائل حفاظتی اثر اهمیت فراوان دارد (فرامرزی و انیسی، ۱۴۰۲: ۱۳۱). با این وجود نمونه‌های فراوانی می‌توان ذکر کرد که با وجود ثبت بودن در فهرست آثار ملی و وجود حرایم مصوب حفاظتی تغییراتی را تجربه کرده‌اند که مطابق با ضوابط میراثی نبوده و آسیب‌هایی را برای اثر به همراه داشته است. میدان شهرداری رشت از آن جمله است.

این میدان در سال ۱۳۵۶ ه.ش. به شماره ۱۵۱۶ در فهرست آثار ملی ایران قرار گرفته و تا دهه ۸۰ ه.ش. فاقد حریم مصوب بوده است. در سال‌های نخستین دهه ۹۰ ه.ش. حریم مصوب سال ۸۱ ه.ش. مورد بازنگری قرار می‌گیرد و مجموعه‌ای از ضوابط و مقررات ساخت‌وساز برای این بخش از بافت تاریخی شهر وضع می‌شود که همین سند امروزه ملاک عمل مدیران شهری رشت است. با این وجود طی سال‌ها، مداخلاتی در عرصه میدان و بناهای مجاور آن رخ داده است که پای‌بندی به ضوابط این پهنه میراثی را مورد تأمل قرار می‌دهد. ساخت بنای مخبرات پشت ساختمان شهرداری؛ ساخت پاساژهای فاتحی و امیرکبیر در ضلع غربی میدان؛ ساخت پاساژهایی در ضلع جنوب شرقی میدان نظیر پاساژ حیدری؛ تخریب سینمای انقلاب و ساخت‌وساز در دست انجام پردیس سینمایی به جای آن، بخشی از این موارد را شامل می‌شود. این تغییرات همان‌گونه که اشاره شد در عرصه و حریم ثبت ملی و در مجاورت آثار با ارزش تاریخی و فرهنگی این پهنه که بسیاری از آن‌ها به صورت مجزا به ثبت ملی رسیده‌اند و دارای پرونده مستقل نیز هستند؛ رخ داده و در حال وقوع است. حال سؤال این است، چگونه می‌شود که چنین تغییراتی در میدانی با عرصه و حریم ثبتی و در مجاورت ابنیه با ارزش آن رخ می‌دهد؟ آیا این تغییرات با رعایت ضوابط میراثی مصوب و بدون نقض آن‌ها انجام شده است؟ مشکل کجاست؟

بررسی چرایی این نقض آشکار و جست‌وجوی پاسخ پرسش‌های فوق امکان ارائه صورت‌بندی مشخصی از علت یا علل چنین اتفاقات و شرایطی را فراهم می‌کند. از این مسیر می‌توان متوجه شد که آیا حرایم مصوب کنونی از کفایت لازم برای مدیریت تغییرات در مجاورت آثار با ارزش میراثی برخوردارند؟ پرسشی که خصوصاً در ارتباط

با آثاری از کلاسه‌های متفاوت با تک بناهای میراثی نظیر میدان شهرداری که جزء فضاها و ارسن‌های شهری با ارزش محسوب می‌شود، از اهمیتی دوچندان برخوردار است. تأمل در مسائل پیش‌گفته و یافتن پرسش‌های مطرح، فرصت ارائه راهکار یا راهکارهایی برای رفع نواقص احتمالی در رویه تعیین و تصویب حریم، هم‌چنین نظارت و حمایت از آن‌ها را مهیا می‌کند و مؤخره مناسبی را پیش روی این مطالعه قرار می‌دهد.

روش پژوهش: این پژوهش از نوع کاربردی است که مبتنی بر روش نمونه‌موردی به عنوان یکی از روش‌های پژوهش کیفی انجام شده است. در فرآیند کار، ضمن توصیف وضع موجود نمونه مطالعاتی، تحلیلی انتقادی انجام شده است تا امکان استقراء نیز فراهم آید. بررسی عمیق در موضع پژوهش باعث شده تا زمینه و شرایط خاص هر اثر ثبتی در میدان به مثابه اجزاء، به طور مستقل و در ارتباط با میدان، به عنوان یک کل واحد، بررسی شود و تأثیر تغییرات بر وضعیت کلی میدان تحلیل شود.

داده‌های اولیه مورد نیاز اعم از اطلاعات مربوط به کل موضع پژوهش و اجزاء تشکیل‌دهنده آن به دوروش اسنادی و پیمایشی گردآوری شده است. نقشه‌ها، اسناد ثبتی، طرح‌های توسعه و فرادست، هم‌چنین پیمایش میدانی، عکس برداری، برداشت دستی و ترسیم از جمله روش‌های استفاده‌شده برای حصول به داده‌های مورد نیاز است. در یک نیمرخ کلی، گردآوری داده‌ها، تحلیل کیفی، استقراء، تبیین و توسعه مدل و ارائه راهکار، فرآیندی است که در این مطالعه دنبال شده است.

دلیل انتخاب موضع پژوهش - میدان مرکزی و تاریخی رشت - نیز تنوع گونه‌های معماری در آن، مقیاس اثر، ثبت بودن آن در فهرست آثار ملی و تغییرات انجام‌شده و در حال انجام در عرصه و حریم اثر؛ و در نهایت وجود حریم مصوب است، که تنها به تعیین مرز بسنده نکرده و ضوابط و مقررات ساخت‌وساز نیز ارائه کرده است.

پیشینه پژوهش

دو کلید واژه اصلی پژوهش حاضر یکی در ساحت نظری و مرتبط با مفهوم «حریم» و دیگری در ارتباط با موضع پژوهش یعنی «میدان شهرداری رشت و آثار ثبتی آن» است. بر این اساس پژوهش‌هایی که حول واژگان کلیدی مذکور انجام شده است، شناسایی و مورد تحلیل قرار گرفت. در ارتباط با موضوع حریم، مطالعات خوبی اما در تعداد اندک صورت گرفته است. با بررسی پیشینه نظری موضوع حریم، مشاهده می‌شود که بخش اعظم مطالعات، آسیب‌شناسی امر حریم و حریم‌گذاری را از منظرهای مختلف مورد توجه قرار داده‌اند؛ برای مثال گروهی از این مطالعات هم‌زمان با آن‌که حریم‌گذاری را امری مهم و الزامی برای حفاظت از اثر و بافت تاریخی معرفی می‌کنند اما ضوابط آن را در وضع کنونی محدودکننده و نیازمند تغییر می‌دانند تا به جای مواجهه سلبی امکان مدیریت تغییر مهیا شود (عباس‌زاده و میرزایی، ۱۳۹۲؛ سپنجی و شفیعا، ۱۴۰۲)؛ در این مسیر نیز با اشاره به عدم وجود و رعایت مؤلفه‌هایی در تعیین حریم (البته با تمرکز بر حریم بصری)، مجموعه‌ای از مؤلفه‌ها را برای این منظور پیشنهاد کرده و تعیین حریم با اتکاء به این مؤلفه‌ها را ضروری برمی‌شمارند (فرامرزی و انیسی، ۱۴۰۲). گروهی از مطالعات نیز با تمرکز بر نمونه‌ای مطالعاتی، ضمن بررسی حریم مصوب موجود، نواقص این نوع حریم‌گذاری را در واقعیت مورد بحث و بررسی قرار داده و راهکارهایی را از مقیاس کلان تا خرد ارائه کرده‌اند (اشرف‌زاده، ۱۳۹۶). دسته‌ای از مطالعات نیز با اصل قرار دادن وجود تعارض میان منافع ذی‌مدخلان حریم میراثی، به واکاوی علل تعارض پرداخته و رویه سلبی گفتمان حفاظت در تعریف حریم و وضع محدودیت‌ها را مهم‌ترین عامل در شکل‌گیری تعارض و در نتیجه عدم رعایت ضوابط حریم برشمردند است (متقی و همکاران، ۱۳۹۹).

مبنای مفهومی حریم، ملزومات آن و ضوابط مترتب بر آن در تمام مطالعات داخلی، از دکتربین‌های حفاظت (ICOMOS, 1964; ICOMOS, 2005; WHC, 2008; UNESCO, 2011) و اسناد راهنمای منتشر شده توسط نهادهای بین‌المللی میراثی (ICLAFI, 2006) اخذ شده است؛ و از سال ۱۳۰۹ تا ۱۳۹۹ ه.ش. (ابلاغ ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار) در قوانین و دستورالعمل‌های مختلف (مستقیم یا غیرمستقیم) تبلور یافته است تا مبنایی در اختیار دستگاه‌ها و کارگروه‌های متولی حریم قرار دهد.

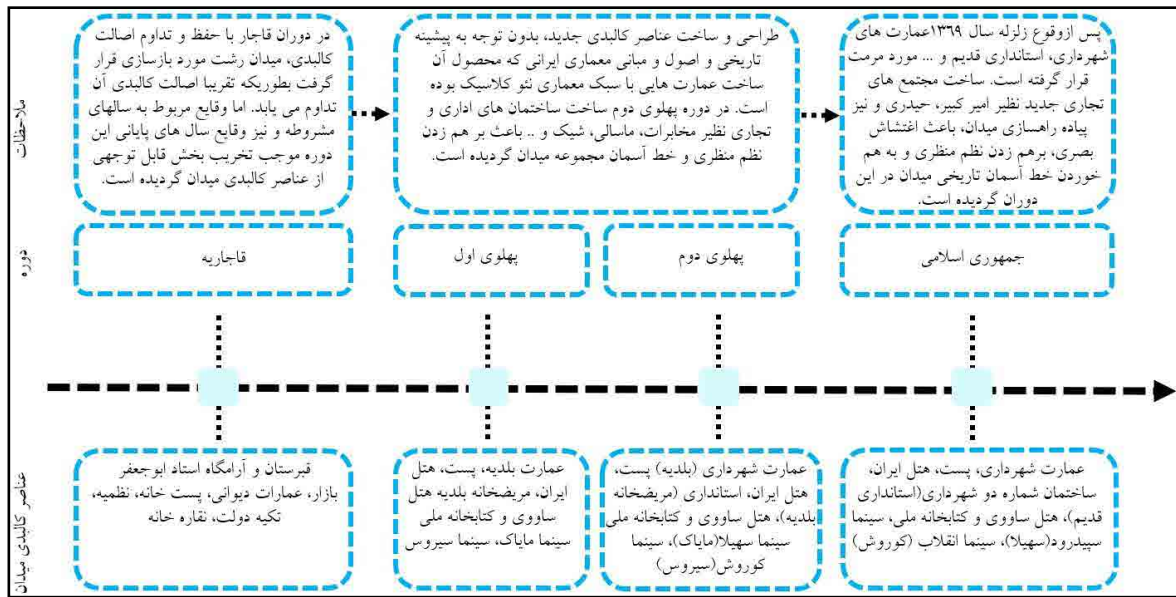
با توجه به این که مقاله حاضر مقوله حریم و اهمیت آن را در ایران خصوصاً میدان شهرداری رشت و مبتنی بر قوانین و دستورالعمل‌های داخلی مورد پژوهش قرار داده است، تعدادی منتخب از مطالعات برون مرزی بررسی شد تا ضمن دریافت درستی از وضعیت حریم‌گذاری در خارج از کشور، به انتظار جوامع دیگر از مقوله حریم در امر حفاظت نیز آگاهی حاصل شود. برخی از این مطالعات کماکان مبنای تعریف حریم برای حفاظت از تغییرات کالبدی را مؤلفه ارتفاعی ساخت و سازها می‌دانند (Li, Yuichi & Morris, 2014; Chizfahm Daneshmandian, Behzadfar & Jalilisadrabad, 2020) و بر مدیریت نظم ارتفاعی پیرامون آثار به دلیل حفظ انسجام اثر با پیرامون تأکید دارند. برخی دیگر اما با نقد رویه‌های کلاسیک تعیین حریم و نگاه تک بعدی و تک ارزشی، از حریم انتظاراتی فراتر از فریزکردن نواحی پیرامونی اثر تا شعاعی مشخص و حفظ وضع موجود آن دارند. این مطالعات با هدف «حمایت جامع» بستر، بر لزوم شناخت توأمان ارزش‌های ملموس و ناملموس برای تعریف درست حریم یک اثر می‌پردازند (Lv et al., 2022). اما در آخرین دستورالعمل اجرایی کنوانسیون میراث جهانی (۲۰۲۵) به تنها توجه به ابعاد مختلف در تعریف و تعیین حریم تصریح شده بلکه به کارگیری مکانیزم خاصی در تعیین حریم برای هر اثر نیز مورد تأکید قرار گرفته است (UNESCO, 2025).

در ارتباط با موضوع پژوهش، میدان شهرداری رشت و آثار ثبتی آن مطالعات زیادی یافت نشد. در میان اندک تحقیقات مرتبط با میدان شهرداری، برخی از منابع با رویکرد توصیفی و تاریخی یا به معرفی و بازشناخت روند شکل‌گیری میدان پرداخته‌اند (رحیم‌نیا و ییلاق بیگی، ۱۴۰۳) و یا گونه‌شناسی بناهای مجاور میدان را به عنوان هدف دنبال کرده‌اند (زرابیان و همکاران، ۱۳۹۹)؛ «کیانی» و «پورعلی» (۱۳۹۱) نیز با مروری بر ویژگی‌های کالبدی، عملکردی و معنایی میدان، بازشناسی آن را به مثابه یک مکان مورد مذاقه قرار داده‌اند. در مطالعاتی نیز میدان رشت صرفاً به عنوان موضوع پژوهش در خدمت راستی‌آزمایی پرسش‌های نظری (حبیبی و سید برنجی، ۱۳۹۵؛ احمدی و مهرجو، ۱۳۹۸)؛ و یا بررسی برخی کیفیت‌های محیطی آن به مثابه یک فضای شهری قرار داشته است (عظیمی و همکاران، ۱۴۰۳؛ رحیمیان، ۱۴۰۲). اما مطالعه‌ای که در موضوع عرصه و حریم و از منظر میراثی، موضع میدان شهرداری رشت را مورد پژوهش قرار داده باشد و یا با نگاهی تحلیلی به نقد و بررسی تغییرات رخ داده در آن پرداخته باشد، تاکنون انجام نشده است.

نمونه مورد مطالعه (میدان شهرداری رشت)

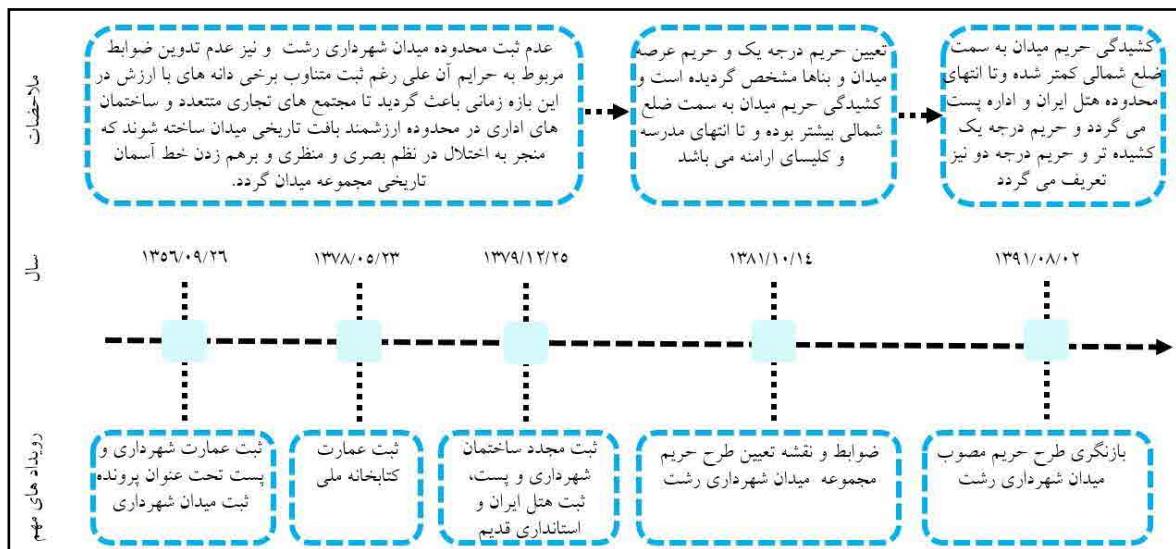
میدان شهرداری رشت در بافت تاریخی مرکز شهر با دارا بودن پیشینه طولانی، میدانی ارزشمند و با هویت بالای فرهنگی و تاریخی، یکی از غنی‌ترین عرصه‌های عمومی شهر رشت است. این میدان در طول تاریخ دچار تغییرات گسترده‌ای شده که نوعاً با تخریب عمارت‌های شاخص آن همراه بوده است. این تخریب‌ها به علت جنگ‌های طایفه‌ای و محلی، تغییر حکومت‌ها و تغییر نگرش‌های حاکمیتی به وجود آمده، اما تغییرات اساسی آن به سال‌های پایانی دوره قاجار (پیروزی مشروطه‌خواهان) و به خصوص دوره پهلوی اول مربوط می‌شود (رحیم‌نیا و ییلاق بیگی، ۱۴۰۳: ۳۴)؛ به طوری که شیوه جدید معماری میدان را که هم‌زمان با طراحی و ساخت بناهای مهمی در پیرامون آن است باید محصول دهه نخست سده ۱۳ ه.ش. دانست (زرابیان و همکاران، ۱۳۹۹). احداث باغچه، استخراج آب و فواره در میدان در سال ۱۳۳۰ ه.ش. شکلی جدیدتر به میدان می‌بخشد (حبیبی و سید برنجی، ۱۳۹۵: ۳۳۰). سیر روند تحولات کالبدی میدان شهرداری در شکل ۱ ارائه شده است.

در سال ۱۳۵۶ ه.ش. میدان شهرداری رشت به شماره ۱۵۱۶ در فهرست آثار ملی ایران قرار می‌گیرد. این پرونده گرچه با عنوان میدان به ثبت رسیده است لکن در واقع هیچ عرصه و حریم روشنی از میدان در پرونده مشخص نشده است و بیشترین تمرکز بر معرفی و ثبت عمارت شهرداری و ساختمان پست صورت گرفته است. در سال‌های ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ ه.ش. عمارت‌های واجد ارزش میدان به طور مستقل به ثبت می‌رسند و در سال ۱۳۸۱ ه.ش. عرصه میدان ثبت و برای آن حرایم مختلف تعیین می‌شود. در سال ۱۳۹۱ ه.ش. نیز عرصه و حریم میدان مورد بازنگری قرار می‌گیرد که تا به امروز ملاک عمل مدیران شهری رشت است (شکل ۲). طبق سند مذکور برای میدان شهرداری رشت سه حریم درجه یک میراث، درجه دو میراث و حریم محدوده استحقاقی در نظر گرفته



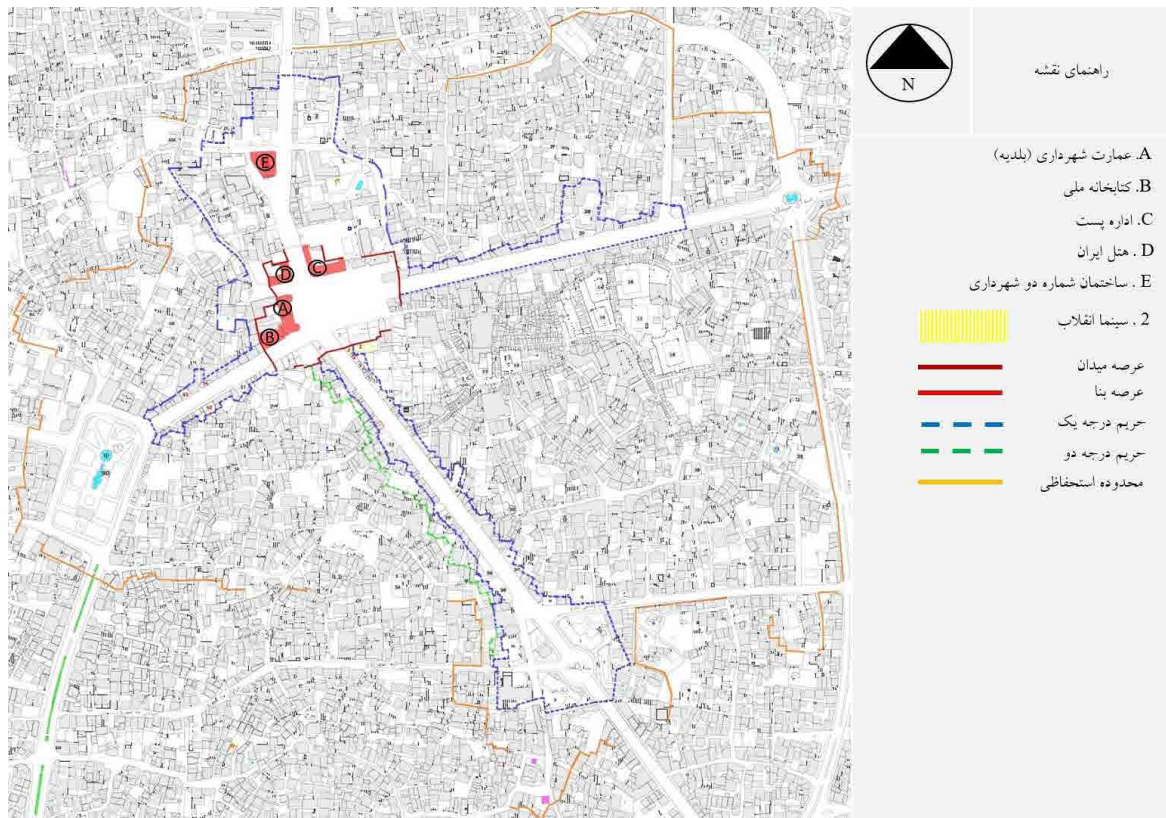
شکل ۱: نمودار خط زمانی سیر روند تحولات کالبدی میدان شهرداری (نگارندگان، ۱۴۰۴).
Fig. 1: Timeline diagram of the physical developments of Municipality Square (Authors, 2025).

شده است (شکل ۳)؛ و در آن تصریح می‌شود که، «محدوده میدان شهرداری شهر رشت و خیابان‌های منتهی به آن (خیابان‌های امام خمینی، سعدی، اعلم‌الهدی، و شریعتی) به عنوان محدوده خاص تاریخی از اهمیت ویژه‌ای در چگونگی ساخت‌وساز و نگهداری و مرمت برخوردار است و ضوابط کمی آن برای رعایت کلیه دستگاه‌های اجرایی از این طریق ابلاغ می‌شود» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱).



شکل ۲: نمودار خط زمانی سیر روند ثبت میدان شهرداری، عناصر واقع در آن و تعیین و بازنگری حریم (نگارندگان، ۱۴۰۴).
Fig. 2: Timeline diagram of the process of registering the municipality square, the elements located in it, and determining and reviewing the buffer zone. (Authors, 2025).

سند بازنگری حریم مصوب (۱۳۹۱) به عنوان سندی متأخر از حیث دربرداشتن نکات مهم در قالب ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در عرصه، حریم درجه یک و مجاورت خیابان‌های اصلی منتهی به میدان حائز اهمیت است. در این سند رهنمودهایی قابل مدیریت و پایش در حوزه کالبدی (مشمول بر تعیین بناهای ارزشمند و لزوم حفظ آن‌ها در وضع موجود، تعریف نظام ارتفاعی و هدایت ساخت‌وسازهای جدید، تعریف ضوابط مربوط به نما و بام از نظر الگوی بازشوها،



شکل ۳: بازترسیم طرح بازنگری حریم مصوب سال ۱۳۹۱ ه.ش. میدان شهرداری رشت (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Fig. 3: Redrawing the buffer zone plan approved in 2012 (1391 SH) for Rasht Municipality Square (Authors, 2025).

مصالح، و رعایت خط آسمان، هم‌چنین، ارائه پیشنهادهایی در ارتباط با مبلمان شهری) و حوزه عملکردی (با تعریف و تحدید کاربری در پلاک‌های واقع در عرصه و حریم میدان و مجاور گذرهای اصلی) ارائه شده است.

یافته‌های تحقیق (تغییرات مرتبط با میدان در ادوار مختلف)

بررسی تغییرات مربوط به عرصه و حریم میدان، محدود به دوره‌ای خاص نیست و تنها به زمان پس از ثبت میدان و یا تعریف حریم مصوب برای آن اختصاص نمی‌یابد. محدود نکردن بازه زمانی تغییرات به این خاطر است که ضمن آسیب‌شناسی وضع موجود، بر اهمیت هر چه بیشتر حریم در حفظ ارزش‌های بستر میراثی تأکید شود. در ادامه مروری اجمالی بر چند پروژه و برنامه مؤثر بر وضعیت کنونی میدان (ساختمان مخابرات در ضلع غربی میدان، پاساژ امیرکبیر در خیابان علم‌الهدی، مجتمع تجاری شیک و حیدری در ضلع جنوبی میدان، پیاده‌راه سازی میدان، ساخت پردیس سینمایی به جای سینما انقلاب)^۳ بدون تقدم و تأخر زمانی احداث یا اجرای آن‌ها صورت گرفته است (جدول ۱).

جدول ۱: برخی از ساخت‌وسازها در میدان در ادوار مختلف (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Tab. 1: Some of the constructions in the square in different periods (Authors, 2025).

نام بنا	اشکوب	عملکرد	سال احداث	موقعیت در میدان
ساختمان مخابرات	۴	اداری	۱۳۳۸	ضلع غربی - پشت عمارت شهرداری
پاساژ شیک	۳	تجاری	۱۳۵۳	جنوب شرقی
پاساژ امیرکبیر	۷	تجاری	۱۳۶۵	ضلع غربی - جنب کتابخانه ملی
مجتمع حیدری	۳	تجاری	۱۳۹۱	ضلع جنوبی
پردیس سینمایی	۴	تجاری - فرهنگی	۱۴۰۱	ضلع جنوبی - خیابان امام (در حال ساخت)

الف) ساختمان مخابرات

طبق اسناد موجود ساخت این بنا به سال ۱۳۳۸ ه.ش. و پیش از تهیه و تصویب طرح جامع شهر بر می‌گردد^۴. این ساختمان با ارتفاعی بیشتر از کاخ شهرداری خط آسمان بخش غربی میدان را مخدوش کرده است و از نظر بصری به بنای شاخص شهرداری آسیب زده است. این در حالی است که در اسناد مصوب تصریح شده است که «هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان تاریخی اثر گردد، ممنوع است» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱: مورد ۱ ضوابط عرصه و اعیان آثار ثبتی) و در جای دیگری از همین سند آمده است «انبیه ارزشمند ثبت شده در این محدوده از ضوابط آثار ثبت شده پیروی می‌کند» یعنی در حریم فنی و درجه یک آثار ساخت و ساز ممنوع است. اما ساختمان مخابرات دقیقاً در حریم فنی کاخ شهرداری ساخته شده است و این موضوع را نقض کرده است. گرچه همان‌گونه که بیان شد ساخت این بنا به سال‌های پیش از سند حریم مصوب بر می‌گردد اما به هر حال از عوامل مخدوش کننده منظر کاخ و میدان شهرداری رشت است. و چون جزء ساختارهای غیر اصیل میدان به شمار می‌آید طبق سند مصوب حریم (۱۳۹۱) پس از طی عمر مفید باید تخریب شود^۵ (همان: مورد ۷ بخش ضوابط عرصه و اعیان آثار ثبتی).



شکل ۴: رأی کمیته ماده ۱۰۰ مبنی بر تخلف و لزوم قلع بنا (راست) (شهرداری رشت، ۱۳۹۹)؛ مخدوش شدن خط آسمان تاریخی غرب میدان و کاهش ارزش بصری عمارت شهرداری در ادوار مختلف (چپ)
 Fig. 4: Decision of the Article 100 Committee confirming the building violation and ordering the demolition of the unauthorized construction (right) (Rasht Municipality, 2020); progressive deterioration of the historic skyline along the western edge of the square and the consequent decline in the visual significance of the Municipal Building over time (left) (Authors, 2025).

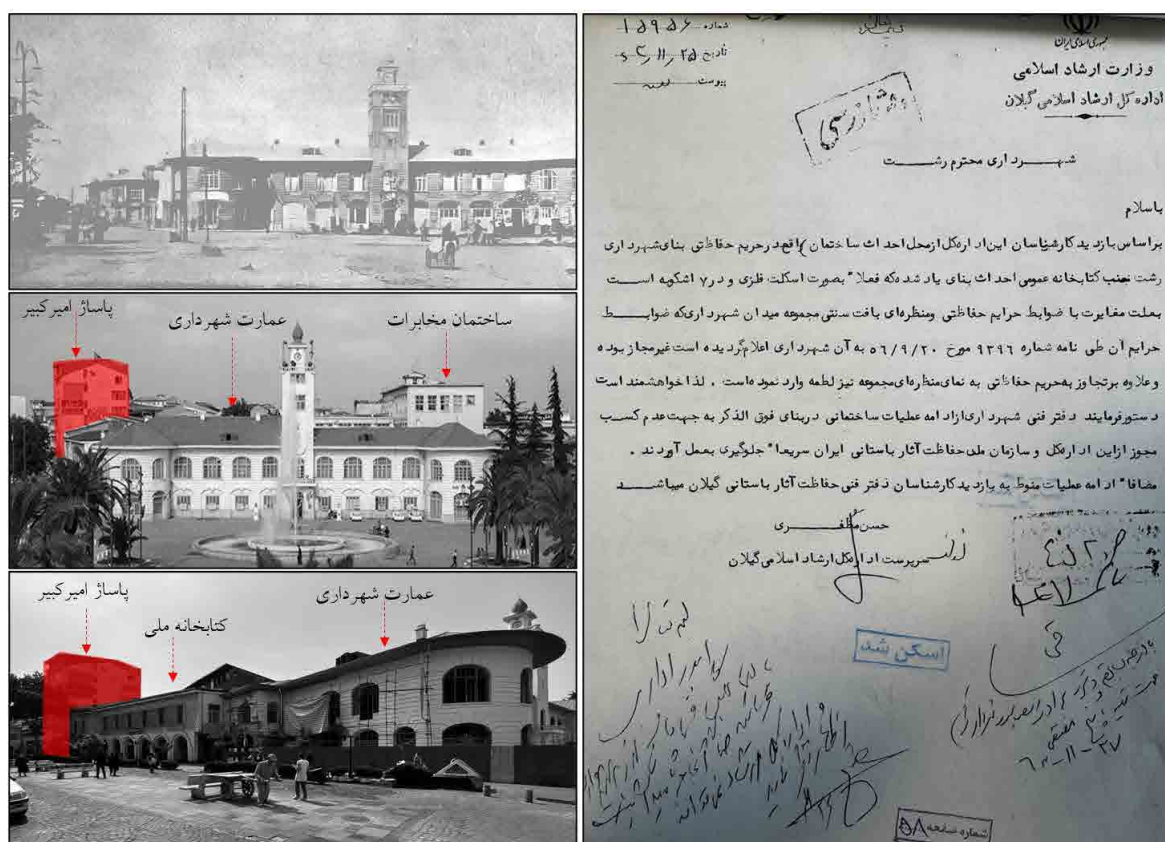
لازم به ذکر است که تخلف ساختمانی این پروژه براساس ضوابط شهرداری نیز محرز است (شکل ۴، راست) اما با عنایت به استناد مالک (سازمان مخابرات) به ساخت بنا پیش از طرح جامع شهر، رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر قلع و قمع بنا ملغی شده است.

ب) پاساژ امیرکبیر

اگر بپذیریم که اقدام صورت گرفته در ارتباط با ساختمان مخابرات به قبل از تصویب طرح‌های توسعه و حفاظت

شهر رشت برمی‌گردد و از این حیث می‌توان رخداد چنین مسئله‌ای را در نبود اسناد هادی پذیرفت؛ اما در مورد پاساژ امیرکبیر قضیه متفاوت است. این ساختمان واقع در خیابان اعلم‌الهدی است که در سال ۶۳ ه.ش.، شهرداری رشت اجازه واچیدن ساختمان قدیمی و احداث ساختمانی جدید در پنج‌ونیم اشکوب را به آن داده است. لازم به ذکر است در فرم درخواست صدور پروانه به سال ۱۳۶۲ ه.ش. ساختمان سه اشکوبه مورد تقاضا بوده است.^۵

با این وجود پروانه پایان کار در ۷ طبقه (همکف و ۶ طبقه) و زیربنای ۷۰۰٪ صادر شده است. این اتفاق در حالی رخ داده است که نامه مورخ ۱۳۶۳/۱۱/۲۵ اراده کل ارشاد اسلامی گیلان به شهرداری رشت صراحتاً به تخلف ساختمانی در این پروژه و نقض ضوابط اشاره شده است و با اشاره به تجاوز آن به حریم حفاظتی ساختمان شهرداری و ایجاد لطمه به منظر ساختمان، آن را غیرمجاز خوانده و تا پیش از بررسی کارشناسان سازمان ملی حفاظت آثار باستانی ایران، تقاضای توقف پروژه را داشته است (شکل ۵).



شکل ۵: نامه اداره کل ارشاد گیلان به شهرداری رشت (راست)؛ نقض حریم عمارت شهرداری (چپ) (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Fig. 5: Official letter from the Guilan General Office of Culture and Islamic Guidance to Rasht Municipality (right); violation of the buffer zone of the Municipal Building (left) (Authors, 2026).

ج) مجتمع‌های تجاری شیک و حیدری

دو مجموعه تجاری شیک و حیدری در سمت جنوبی و جنوبی شرقی میدان واقع شده‌اند. ساختمان شیک در دهه ۵۰ شمسی از شهرداری مجوز احداث گرفته‌است. اما مجتمع حیدری جزء ساخت‌وسازهای متأخر میدان به شمار می‌آید. به طوری که فرآیند اخذ مجوز شهرداری در ارتباط با این ساختمان به نیمه نخست دهه ۹۰ شمسی برمی‌گردد. در این ساختارهای کالبدی، هیچ نشانی از مشخصه‌های واجد ارزش عناصر تاریخی میدان جای ندارد (شکل ۶). به همین خاطر در این بخش از میدان که عموماً محصول تغییرات کالبدی پنج دهه اخیر است، هیچ‌گونه ارتباط معناداری بین مؤلفه‌های کالبدی و معنایی و کارکردی مکان میدان به چشم نمی‌خورد.

طراحی فردگرایانه این توده‌ها، نه درگاه و آستانه‌ای را شکل می‌دهند و نه مرز و حدی را برای درون و برون تعیین می‌کنند. توده‌های ایجادشده، چنین نبوده که برای نگاهداری چیزهای درون میدان طراحی گردند بلکه به‌واقع بی‌ارتباط با مکان به‌وجود آمده‌اند (کیانی و پورعلی، ۱۳۹۱: ۷۰).



شکل ۶: نابسامانی جداره جنوبی میدان، عدم رعایت معماری اصیل میدان و لزوم ساماندهی کالبدی و بصری آن (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Fig. 6: Physical and visual deterioration of the southern frontage of the square, failure to preserve its authentic architectural character, and the need for comprehensive physical and visual rehabilitation (Authors, 2026).

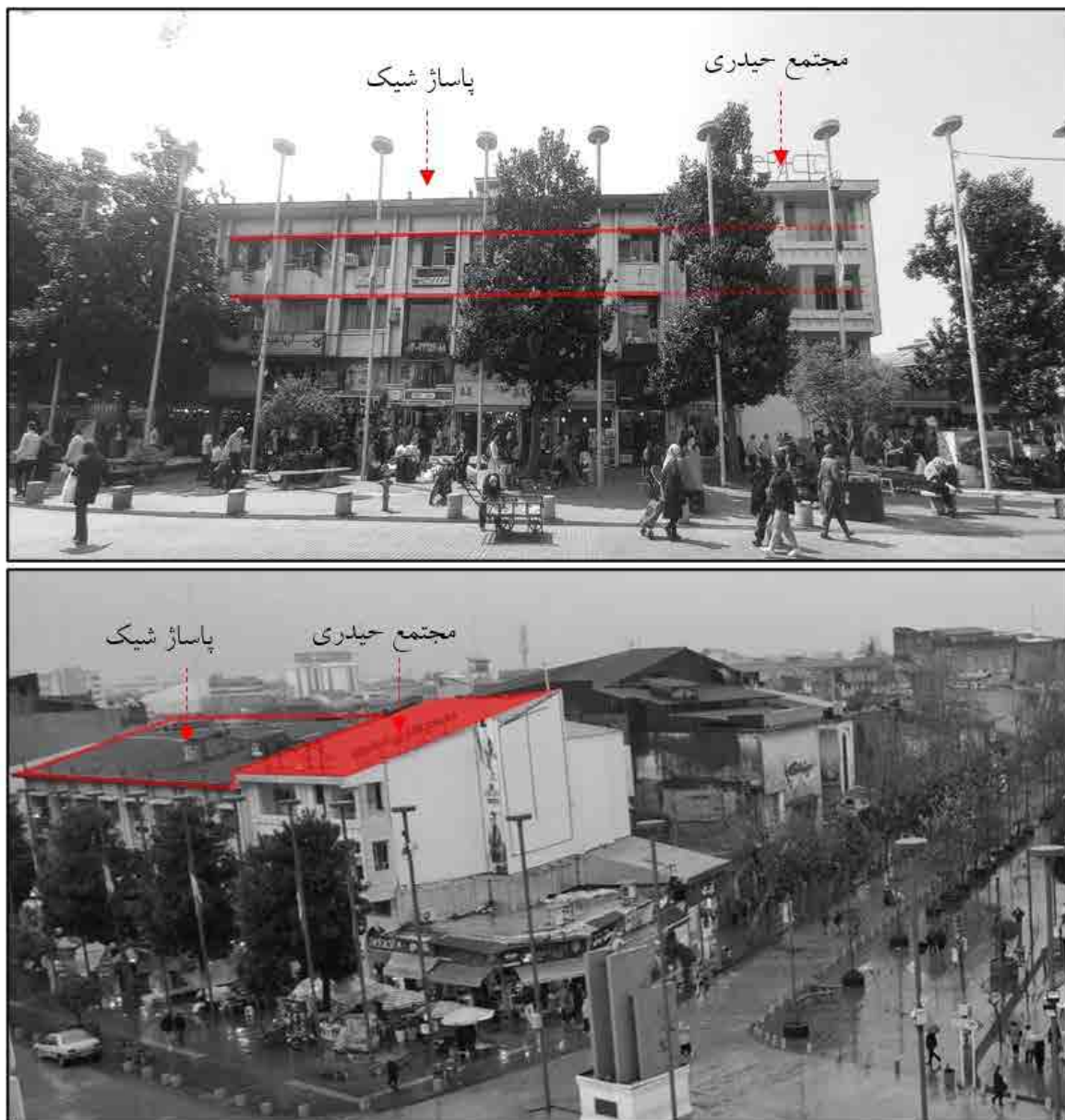
باید توجه داشت که بخش جنوب شرقی میدان که در نتیجه تغییرات کالبدی، ارزش و ارتباط معنادار خود با سایر بخش‌های میدان را از دست داده، به دلیل ارتباط مستقیمی که با مگا استراکچر بازار دارد نیز از اهمیتی خاص برخوردار است. چنان‌چه در سند بازنگری حریم مصوب میدان نیز این اهمیت تصریح شده است: «خیابان امام خمینی از سمت جنوب و خیابان شریعتی از سمت غرب متصل به بازار بزرگ و تاریخی شهر رشت بوده و مطابق ضوابط محدوده بافت تاریخی ضروری است هرگونه تغییرات کالبدی در این عرصه با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی استان صورت پذیرد» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱، مورد ۴ بخش راهنما)^۷.

در همین سند با تأکید بر این نکته که مداخلات کالبدی صورت گرفته در بدنه جنوب شرقی میدان غیراصولی بوده است به رعایت ضوابط حریم تأکید شده است: «خیابان شیک واقع در جنوب شرقی میدان که به محدوده بازار متصل می‌شود، از خیابان‌های تاریخی دوره پهلوی اول بوده که به دلیل مداخلات غیراصولی انجام شده در احجام و نمای معماری، نیازمند حساسیت در حفاظت و اعاده وضعیت حتی‌الامکان وضعیت تاریخی خود می‌باشد. اداره کل میراث استان موظف است براساس اطلاعات موجود منضم به ضوابط حریم نظارت مقتضی در این خصوص معمول دارد» (همان: بند ۵-۲).

با وجود تصریح به ساخت‌وسازهای غیراصولی در این بخش، در جایی دیگر از سند حریم اما، ملاک تغییرات در این خیابان، پاساژ شیک تعیین شده و آمده است: «در ضلع روبه میدان در امتداد خیابان شیک، ارتفاع مجاز ساخت هم‌تراز با پاساژ شیک تعیین می‌شود. هم‌چنین احداث برجک با حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر که در مجموع به ارتفاع ۱۳/۵ متر به مساحت ۲۵ تا ۳۰ مترمربع بر روی نبش ملک مذکور مجاز است» (همان: بند ۶ از ضوابط ساخت‌وساز در عرصه میدان). این که ملاکی عملیاتی برای تغییرات در این بخش از میدان تعریف شده قابل توجه است اما این که آیا این بنا - پاساژ شیک - می‌تواند چنین نقشی ایفاء کند و مبنایی برای هدایت تغییرات باشد، خود محل ابهام است. با وجود چنین ابهامی، همین ضابطه نیز در حین ساخت پاساژ حیدری و در نتیجه تخلفات ساختمانی این پروژه، نقض شده است! چنان‌چه امروز به‌تنها ارتفاع ساختمان حیدری از پاساژ شیک بلندتر است بلکه سطوح ارتفاعی طبقات نیز متفاوت است و به همین دلیل پیوستگی افقی میان این دو ساختمان شکل نگرفته است (شکل ۷).

نکته بسیار حائز اهمیت آن است که اداره کل میراث فرهنگی استان در بررسی تخلف پاساژ حیدری، علی‌رغم نقض ضابطه حریم (عدول از سقف ارتفاعی مینا - ارتفاع پاساژ شیک)، تنها معیار بررسی برای صدور مجوز را ارتفاع ساختمان در نظر گرفته است^۸ و اساساً هیچ اعمال نظری به وجوه معماری بنا و رعایت ضوابط ساخت‌وساز

در عرصه و حریم میراثی نداشته است. مداخلات کالبدی غیراصولی فوق‌الذکر در شرایطی حاصل شده است که در سند بازنگری حریم میدان تصریح شده است که، «تغییرات کالبدی در محدوده میدان از حساسیت بالایی برخوردار است و انجام آن پس از تهیه طرح کامل همراه با جزئیات اجرایی علی‌الخصوص در پوسته بیرونی بنا و تصویب شورای فنی میراث‌فرهنگی استان امکان‌پذیر است» موضوعی که در تغییرات بخش جنوب‌شرقی میدان مغفول مانده یا با تأیید شورای فنی چنین مداخلاتی صورت گرفته است. در هر دو حالت نقض غرض مشهود است.



شکل ۷: عدم هم‌نشینی اصولی دو ساختمان حیدری و شیک - عدم رعایت خطوط هادی افقی و خط آسمان (نگارندگان، ۱۴۰۴).
 Fig. 7: Inappropriate contextual relationship between the Heidari and Shik buildings, characterized by the disruption of horizontal datum lines and the historic skyline (Authors, 2026).

د) پیاده‌راه‌سازی میدان

این اقدام که ذیل پروژه‌ای با عنوان «طرح پیاده‌راه‌سازی و ارتقاء کالبدی محدوده بافت مرکزی شهر رشت» در اواسط دهه ۹۰ ه.ش. تصویب، طراحی و اجرا شد (فاصله سال‌های ۹۵ - ۱۳۹۳)، میدان را که تا آن زمان در تسخیر حرکت سواره و اتومبیل بود به یک فضای شهری پیاده و انسان‌محور با هدف بهبود کیفی فضا، توسعه فرهنگی و

اقتصادی شهر و ارتقاء گردشگری تبدیل کرده است. گرچه به شکل کلی این اقدام همان گونه که در اهداف پروژه نیز تصریح شده، کیفیت فضایی این بخش از شهر را بهبود بخشیده و به حفظ و تداوم ارزش های میراثی این عرصه ثبتي کمک کرده است؛ اما در اجرا برخی از اقدامات، قابل نقد است. به طور مشخص و با توجه به موضوع این مقاله، اجرای تیرهای عمومی متعدد در فضا (گرچه گویی در نگاه طراحان آن، هدفی را - به طور مثال افزایش خوانایی و جهت یابی و تأکید بر محوری خاص - دنبال می کند) منجر به اغتشاش بصری در میدان و اختلال دید به جداره میدان به خصوص بناهای میراثی پیرامون آن شده است (شکل ۸).

هم از نظر ارتفاع و هم تعداد، این تیرها، بیشترین اهمیت را به کاخ شهرداری داده است که این موضوع با جهت دهی دید به سمت این بنا (شکل ۸ پایین چپ) و اغتشاش بصری ایجاد شده برای سایر بناها قابل دریافت است.



شکل ۸: وضعیت تیرهای میدان و تأثیر بصری آن ها در ارتباط با جداره (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Fig. 8: The condition of utility poles within the square and their adverse visual impact on the historic building frontages (Authors, 2026).

جابه جایی و جانمایی مجسمه های میدان نیز محل بحث است چراکه راستای دید به عناصری را مختل کرده است که در انسجام عرصه با گستره بزرگتر ایفای نقش می کنند (شکل ۹).

این در حالی است که در سند مصوب حریم (۱۳۹۱) تأکید شده: «کلیه مبلمان شهری که موجب مخدوش شدن نمای بناهای ارزشمند و ثبتي گردیده باید جمع آوری شود». از طرف دیگر توجه غالب بر تغییر نقش میدان از محل عبوری به فضای مکث (که البته مواجهه کاملاً درستی با موضع طراحی است) و توسعه فعالیت های اجتماعی مختلف در عرصه باز میدان در این طرح، مانع تمرکز بر کاربری برنامه ریزی شده عناصر میدان به خصوص در گستره ای فراتر از پوسته شده است. موضوعی که می توانست به تثبیت و ابقاء عملکردهای مهم و تغییر مدیریت شده کاربری های میدان منجر شده و طبیعتاً از مداخلات غیراصولی کالبدی - هم چون تخریب سینما انقلاب - جلوگیری کند.



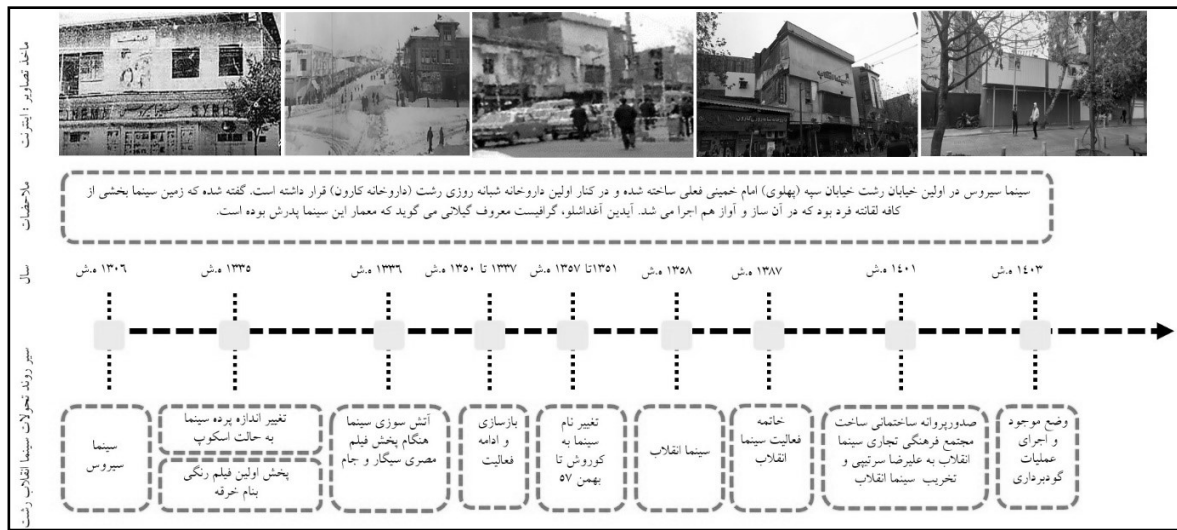
شکل ۹: اهمیت مبلمان شهری در تقویت یا تنزل ارزش‌های مکان میراثی، قرارگیری مجسمه میرزا کوچک خان دید به ساختمان استانداری، انسجام عرصه و حریم میدان دعوت‌کنندگی مسیر شمالی را مختل کرده است (نگارندگان، ۱۴۰۴).

Fig. 9: The importance of urban furniture in enhancing or reducing the value of heritage places, The placement of the statue of Mirza Kochakh Khan has disturbed the view of the governor's building, the coherence of the arena and the buffer zone of the square, and the invitation of the northern route (Authors, 2026).

ی) پردیس سینمایی (تخریب سینما انقلاب)

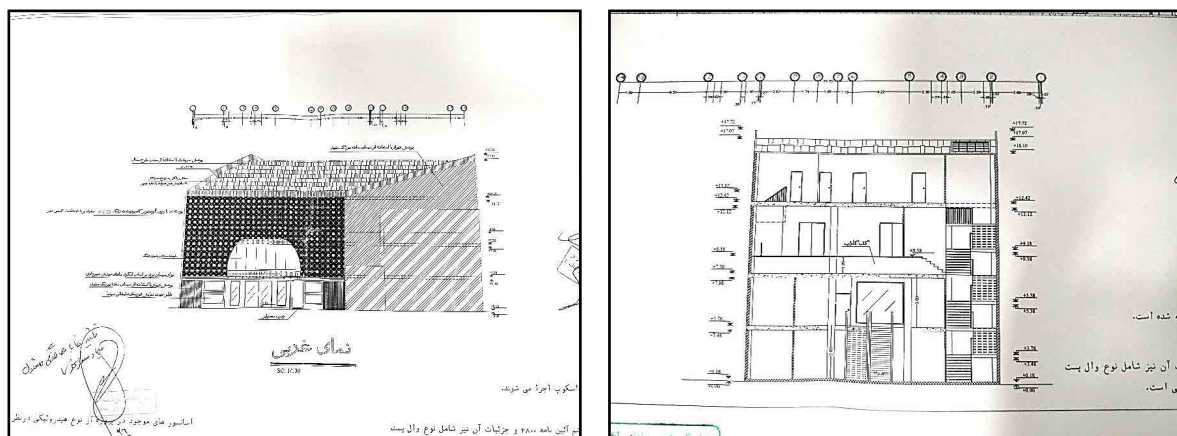
ازجمله دستاوردهای مدرن فرهنگی جنبش مشروطه گیلان، علاوه بر تأسیس و توسعه مطبوعات، تئاتر و سینما بود. در دوره پهلوی اول فعالیت در این حوزه را می‌توان از وجوه غالب فعالیت‌های فرهنگی در گیلان یاد کرد (عظیمی، ۱۳۹۹: ۴۳۵)، که به ساخت ۱۰ سینما منجر شد. از میان این تعداد سینما، چهار مورد آن در ارتباط با موضع این پژوهش قرار دارند. دو مورد، سینماهای میرزا کوچک و سپیدرود است که هم‌چنان به فعالیت خود ادامه می‌دهند و در داخل عرصه ثبتي میدان واقع شده‌اند. مورد سوم، سینما آبشار است که متروک بوده و در مجاورت هتل ایران قرار دارد و در نهایت، سینما انقلاب که در حریم درجه یک میدان واقع شده است. سینما انقلاب در سال ۱۳۰۶ ه.ش. بنا می‌شود. در زمینی که به خاندان فضل‌الله رضا تعلق داشت و ساختمان آن را سرکیس بالاسانیان می‌سازد. ابتدا نام آن سیروس بود و در دوره پهلوی دوم (دهه پنجاه) نام آن به کوروش تغییر می‌یابد. پس از انقلاب به سینما انقلاب تغییر نام داده و تا سال ۱۳۸۷ ه.ش. به فعالیت خود ادامه می‌دهد (کوچکی‌زاد، ۱۳۹۰: ۲۷-۲۹). امروزه از این بنا -که جزئی از میراث مدرن رشت و کشور بود- به موجب ساخت پردیس سینمایی نشانی باقی نمانده است. سیر روند تحولات مهم سینما انقلاب در شکل ۱۰ ارائه شده است.

اما پروژه ساختمانی جای‌گزین تحت عنوان پردیس سینمایی، طبق پروانه ساختمانی صادره در ۱۴۰۱/۱۲/۱۸، مجوز ساخت تا ارتفاع ۱۷/۰۲ متر از روی زمین دارد که طبق نامه مورخ ۹۸/۰۶/۱۶ توسط اداره کل میراث استان مورد



شکل ۱۰: نمودار خط زمانی سیر روند تحولات سینما انقلاب رشت (نگارندگان، ۱۴۰۴).
Fig. 10: Timeline diagram of the evolution of Rasht Enghelab cinema (Authors, 2025).

تأیید قرار گرفته است (شهرداری رشت، ۱۴۰۱: صفحات ۲ و ۳). این درحالی است که در سند ضوابط حریم (۱۳۹۱) بند ششم ضوابط ساخت و ساز در عرصه میدان آمده است: «در پلاک فعلی ساختمان حیدری از نبش میدان به سمت خیابان امام خمینی به طول ۴ باب مغازه موجود، حداکثر ارتفاع به میزان ۲ طبقه روی مغازه- ارتفاع ۱۱ متر- و در ادامه تا حد اتصال به ساختمان سینما انقلاب، به عمق مغازه‌های موجود، یک طبقه روی مغازه- ارتفاع ۸/۵ متر- و در مابقی عمق زمین به ارتفاع ۱۱ متر» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱: مورد ۶ ضوابط ساخت و ساز در عرصه میدان). در جای دیگری از همین سند آمده است «طراحی بدنه خیابان با ارتفاع مجاز ۸/۵ متر با احتساب کرسی چینی با تأکید بر یک طبقه روی واحد تجاری بوده و در صورت احداث نیم طبقه در واحد تجاری، نباید تأثیری در طراحی و ریتم نمای پوسته خارجی داشته باشد» (همان). اما در مورد پردیس سینمایی نه ارتفاع ۸/۵ و نه ارتفاع ۱۱ متر هیچ کدام رعایت نشده و با این وجود اداره کل میراث استان آن را تأیید کرده است (شکل ۱۱: راست).



شکل ۱۱: ارتفاع ۱۷/۰۲ متر در پروانه مصوب (راست)، مصالح ناسازگار نما (چپ) (شهرداری رشت، ۱۴۰۱).
Fig. 11: Height 17.02 meters in the approved permit (right), incompatible facade materials (left) (Rasht Municipality, 1401 Sh), (Authors, 2025).

در کنار نقض ضوابط ارتفاعی، در بررسی فرم، ترکیب بندی و مصالح نمای مصوب نیز مشاهده می شود که ضوابط حریم مصوب نادیده انگاشته شده است. چرا که بر خلاف توصیه اکید این سند بر الگو برداری از نماهای

تاریخی محدوده در بخشی که آمده است، «در هنگام احداث و یا تجدید بنا در بدنه خیابان، شکل پنجره‌ها باید مطابق نمونه و الگوهای قدیم طراحی و به نحوه قرارگیری آن‌ها در ترکیب با بدنه هم‌جوار توجه گردد» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱). نه تنها در نمای طراحی شده، رد و نشانی از جداره‌های تاریخی عرصه و حریم دیده نمی‌شود بلکه در انتخاب مصالح نما نیز - در نتیجه استفاده از ورق سفید رنگ در مساحت بسیار زیاد و سهم اندکی شیشه - به هویت تاریخی بستر بی‌اعتنایی شده است.

در طراحی نما بهتر بود، یکی از دوراه زیر پیش گرفته شود؛ نخست نسبت‌های مصالح طرح کنونی معکوس می‌شد و سهم بیشتر نما به شیشه اختصاص داده می‌شد تا در این حالت خنثی بودن نما با اصول توسعه میان‌افزا سازگاری بیشتری پیدا می‌کرد (گرچه با ضوابط و مقررات مبحث ۱۹ نظام مهندسی می‌تواند در تعارض باشد)؛ دوم از مصالح هویت بخش بستر یعنی سیمان برای طراحی نما بهره گرفته می‌شد تا هم به نمای ساختمان قبلی یعنی سینما انقلاب نزدیک می‌شد و هم از ضابطه حریم مصوب تبعیت می‌کرد.

بحث و تحلیل

تغییرات رخ داده در میدان شهرداری در طی ادوار مختلف، در مجموع از منظر میراثی و اصول حفاظت، پیامدهای مطلوبی به همراه نداشته است. اگرچه بخشی از این تغییرات در دورانی رخ داده است که امر ثبت و حریم میراثی موضوعیت قانونی نداشته است لکن در مجموع نقض غرض در مواجهه با یک پهنه با ارزش میراثی مشهود است؛ تغییراتی نیز علی‌رغم وجود اسناد و موانع قانونی مصوب، بی‌توجه به ضوابط میراثی رخ داده که به تنزل نظام ارزش‌های مکان انجامیده است. علل ماهوی و رویه‌ای این اقدامات و پیامدها را می‌توان در قالب مواردی به شرح زیر دسته‌بندی و تبیین کرد:

- تعریف ناکافی حریم در اسناد قانونی به طور عام و در موضع پژوهش

طبق اصول و موازین علمی بین‌المللی حرایم مختلفی برای حفاظت از میراث تعریف می‌شود که هر حریم نوع ویژه‌ای از مراقبت و ضوابط خاص خود را از نظر ساخت‌وساز و دخل و تصرف دارد. براساس همین اهمیت و ضرورت نیز از سال ۱۳۷۵ ه.ش.، کارگروه حرایم در سازمان میراث فرهنگی کشور تشکیل شده است؛ اما همان‌طور که سپنجی و شفیع (۱۴۰۲) تصریح می‌کنند، کماکان مشکل تعیین و تصویب حریم در نتیجه عدم تعریف درست و کامل آن براساس نظام ارزشی بنا و بستر و الزامات حفاظتی آن به قوت خود باقی است و هم‌چنان در سراسر کشور فقدان برنامه‌ریزی مناسب در این زمینه احساس می‌شود. با رجوع به فحوای قوانین مربوط به حریم که از قانون حفظ آثار ملی یا قانون عتیقات مصوب ۱۳۰۹ ه.ش. به صورت غیرمستقیم، تا سند متأخر سال ۱۳۹۹ ه.ش. با عنوان «ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار (ضوابط عمومی)» که به صورت مستقیم به این موضوع پرداخته است، ناکافی بودن تعریف حریم و رویکرد مواجهه با این مقوله قابل دریافت است. آن جایی که در روح قوانین، نگرش‌های کالبدی و در رأس آن حفظ یا مدیریت نظام ارتفاعی ابنیه پیرامون اثر غالب است و سایر مؤلفه‌های سازنده مکان در تعریف حریم حضور ندارند. در واقعیت و در عمل نیز همین روح حاکم است و اسناد مصوب حریم و ضوابط آن گریزی فراتر از بعد کالبدی مکان ندارند. این در حالی است که در سند بازنگری حریم میدان شهرداری (۱۳۹۱) تلاش شده است تا بر این مشکل فائق آمده و فراتر از حفاظت حداقلی از اثر و پیرامون آن، تغییرات به شکل جامع‌تری هدایت و مدیریت شوند اما نقض همین ضوابط جایگاه و اثربخشی این ابزار قانونی را تنزل بخشیده است. برای مثال در بخش‌هایی از این سند ملاحظات در ارتباط با تداوم عملکرد یا جزئیات معماری بستر ارائه شده است اما در ساخت‌وسازهای شمال و جنوب میدان و اخیراً مجوز ساخت پردیس سینمایی رعایت نشده است که به اهمیت و اعتبار این ضوابط و به طور کلی اسناد مصوب حریم لطمه وارد می‌کند.

مسئله دیگری که نمود آن را می‌توان در موضع پژوهش نیز دید، ملاک عمل قرار گرفتن قوانین مربوط به ثبت و تعیین حریم تک بنا در ارتباط با ثبت و تعیین حریم میراث شهری است. فارغ از آن که در جامعیت و کفایت

همان اولی (یعنی ضوابط حریم تک بنا) نیز تردید وجود دارد، وقتی موضوع به گستره‌ها و نواحی شهری تعمیم می‌یابد قطعاً شناخت ارزش‌های برجسته مکان و سپس برآورد محدوده ضروری که آن ارزش را دربر داشته باشد (فرامرزی و انیسی، ۱۴۰۲: ۱۳۱) با فرمول تک‌بنا ممکن نیست، بلکه دشوارتر و پیچیده‌تر است. بر مبنای همین استدلال هم در گزارش نظارتی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی تصریح شده است که، «باید در نظام ارزیابی تعیین حریم، واحد ارزیابی و مقایسه متفاوتی برای تعیین حریم آثاری با مقیاس بزرگتر از بنای تاریخی در هر استان در نظر گرفته شود» (سپنجی و شفیعا، ۱۴۰۲).

- اهمیت ثانوی موضوع حریم میراثی و نقض آن در طرح‌ها و پروژه‌های شهری

یکی از دلایل اصلی عدم توجه به حریم در توسعه‌های شهری، نبود طرح مصوب حریم برای آثار است. جالب است بدانیم که «تعداد حریم مصوب از سال ۱۳۴۹ تا ۱۳۹۸ ه.ش. حدود ۸/۸٪ آثار ملی است. یعنی با استمرار شرایط موجود، حدود ۵۶۸ سال لازم است تا کلیه آثار ثبتی موجود، دارای حریم مصوب شوند» (سپنجی و شفیعا، ۱۴۰۲)، که این وضعیت خطر بزرگی در راستای حفاظت از میراث فرهنگی است. این روند نمایان‌گر تأکید بر لایه اولیه حفاظت از میراث یعنی ثبت و رهاکردن سطوح لازم و تکمیلی آن یعنی حریم است. در موضع پژوهش نیز عملاً تا دهه ۸۰ ه.ش. به‌تنها عرصه ثبتی به درستی تعریف نشده بود بلکه میدان فاقد حریم مصوب بوده است. طبیعتاً در نتیجه فقدان حریم مصوب و غلبه تمایل به توسعه نسبت به حفاظت در بدنه اجرایی مدیریت شهری، ارزش‌های میراثی در معرض تهدیدهای جدی قرار می‌گیرد. گرچه در شرایط وجود حریم مصوب نیز نمی‌توان از تهدیدهای احتمالی نگران نبود. چنان‌چه با نگاهی دقیق به بند سوم از بخش راهنمای سند مصوب حریم میدان می‌توان دریافت که گرچه در ابتدا به خاص بودن محدوده تاریخی میدان اشاره می‌شود لکن ترتیب نگارش این بخش از جمله، «... چگونگی ساخت‌وساز و نگهداری و مرمت ...» تلویحاً حکایت از اولویت مداخله کالبدی در میدان به نسبت حفظ وضع موجود، ابقاء، مرمت و ارتقاء کیفی آن دارد؛ در انتهای همین بخش نیز با اشاره به «ابلاغ ضوابط کمی»، عدم نگاه کیفی به موضع میدان و مواجهه کمی با آن مجدد مورد تأیید و تأکید قرار می‌گیرد.

- بی‌توجهی به میراث مدرن مؤثر در معنای مکان و تخریب آن‌ها

«شولتز» خاطر نشان می‌کند که محیط پیرامونی در صورتی می‌تواند به محیطی بامعنا مبدل شود که امکاناتی غنی در تعیین هویت ارزانی دارد (کیانی و پورعلی، ۱۳۹۱: ۶۱)؛ اما حذف دانه‌های تاریخی و یادآور خاطره در میدان نه تنها آن‌را از معنا تهی می‌کند بلکه جای‌گزینی ساختارهای کالبدی جدید به جای آن‌ها معنایی متفاوت و گاه در تضاد با صبغه تاریخی مکان می‌سازند که تضعیف و نابودی ارزش مکان را باعث می‌شود.

در همین راستا سینما انقلاب با وجود ارزش‌های عَرَضی که بر مؤلفه معنایی میدان مؤثر بوده است، با مجوز شهرداری و به بهانه ضوابط حریم مصوب تخریب می‌شود. چراکه در **سند بازنگری حریم (۱۳۹۱)** اساساً حفظ کالبد سینما مدنظر نبوده و صرفاً حفظ کاربری آن مورد توجه قرار گرفته است. اگرچه همین موضوع نیز الزامی تلقی نشده و اجازه تغییر کاربری و نظام ارتفاعی بنا به صراحت بیان می‌شود؛ آن‌جا که آمده است: «حفظ کاربری فرهنگی ساختمان سینما انقلاب ضروری بوده و تجدید و بازسازی این بنا با حفظ کاربری فرهنگی با ارتفاع موجود مجاز خواهد بود. در صورت تغییر کاربری از ضابطه ارتفاعی حریم درجه ۱ پیروی می‌کند» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱؛ بند اول از ضوابط محدوده E۱).

باید توجه داشت که عناصر کالبدی به یادآوری مؤلفه معنایی و آن‌چه در مکان رخ داده است کمک می‌کنند و گاه خود باعث خلق و آفرینش آن شده‌اند (کیانی و پورعلی، ۱۳۹۱: ۶۲). این نقش مهم حکم می‌کند که این عناصر بیش از آن‌که به مثابه عناصر صرفاً کالبدی منفرد نگریسته شوند، به عنوان عناصر مؤثر در بر ساخت مکان، حفظ شوند. حال درون مکان باشند یا برون مرز آن. حریم در این موضوع نقشی حیاتی دارد. اما حریم تعریف شده در پرونده ثبتی میدان هیچ محدودیتی برای تغییرات غیراصولی میدان ایجاد نکرده است و نتوانسته است مانع تخریب ساختمان سینما در وهله نخست و سپس جلوگیری از صدور مجوز ساخت بنایی با ارتفاع ۱۷/۰۲ به جای

آن شود. این موضوع گرچه نمایانگر ضعف نهاد میراثی کشور در حفاظت از آثار با ارزش ایران است اما عدم آگاهی عمومی و از آن مهم‌تر بی‌توجهی عامدانه یا سهوی مدیریت شهری در حفظ ارزش‌های شهر، ساخت‌وساز غیراصولی بخش خصوصی را ممکن و تشدید کرده است.

- توجه و تأکید اندک به اصول توسعه میان‌افزا در اسناد و ضوابط میراثی

ساخت‌وساز در بسترهای تاریخی به‌ویژه حریم آثار با ارزش در صورت اخذ مجوز قانونی، تابع ضوابطی خاص در طراحی هستند تا از نظر ظاهری، ارتفاعی و عملکردی خدشه‌ای به اعتبار مکان وارد نکنند. در این‌جا چند بنا در طول تاریخ از دوران پهلوی دوم تاکنون به مجموعه میدان افزوده شده است. یک دسته از این ساختمان‌ها در بدنه شمالی میدان و مجاورت ساختمان پست قرار دارند که به‌تنها با عملکرد و نقش فعلی میدان سازگاری ندارند بلکه از نظر کالبدی نیز بی‌تناسب با هویت تاریخی میدان هستند؛ چنان‌چه در ضوابط مصوب حریم میدان نیز (۱۳۹۱) به این مسئله اشاره شده است که «ساختمان‌های موجود در ضلع شمال شرقی میدان- مجاور عمارت پست و به عمق عرصه ثبت‌شده که هم‌اکنون دارای کاربری انتظامی و اداری است باید در صورت بازسازی حداکثر ارتفاع هم‌تراز با خطوط یال شرقی اثر ثبتی (تراز بازشوها، سقف و کف طبقات) در نظر گرفته شود» (اداره کل میراث‌فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱؛ بند ۴ از ضوابط عرصه میدان).



شکل ۱۲: بی‌توجهی به زمینه تاریخی و حضور ساختمان‌های نامتناسب از نظر حجم، الگوی بازشوها، ارتفاع و مصالح (دید به شمال و شمال شرقی میدان) (نگارنگان، ۱۴۰۴).

Fig. 12: Neglecting the historical context and the presence of disproportionate buildings in terms of volume, pattern of openings, height and materials (view to the north and northeast of the square), (Authors, 2025).

دسته دیگر ساختمان‌ها، در جنوب شرقی میدان قرار دارند - ساختمان‌های شیک و حیدری - که آن‌ها نیز بی‌تناسب با الگوی معماری اصیل میدان ایجاد شده‌اند. با این وجود در اسناد هادی و بالادستی، به مثابه الگو و شاخصی برای تغییرات در آن بخش میدان قلمداد می‌شوند! ساختمان‌های این بخش میدان - در مجاورت خیابان شیک - بی‌عنایت به عرصه ثبتی میدان، سازی ناکوک با هویت کالبدی میدان دارند. نه در معماری، نه در رنگ و نه مصالح و کاربری توجه به هویت زمینه لحاظ نشده است. یکی از نشانه‌های نقض غرض این جداره از میدان بی‌توجهی به پاکت حجمی معماری اصیل میدان (معماری پهلوی) است. نکته‌ای که به درستی در ضوابط حریم بر آن تأکید شده است: «در احداث ساختمان توصیه می‌شود از شکل بالکن ساختمان‌های قدیمی موجود در عرصه بهره گرفته شود» (همان؛ بند ۶ از ضوابط ساخت‌وساز در عرصه میدان).

هم‌چنین است ساختمان‌های مجاورت عمارت شهرداری و حریم منظر آن که بی‌توجه به زمینه و هم‌جواری‌شان با یک اثر میراثی، به آن دهن‌کجی می‌کنند. باید توجه داشت که بنای شهرداری و برج ساعت

آن، جهت‌گیری خاصی را برای میدان شهرداری تعریف کرده است. به نحوی که طبق گفته «زوکِر» سایر عناصر کالبدی و فضایی میدان به سوی این عنصر مسلط میدان سازمان یافته‌اند (Zucker, 1959: 200). استقرار این بنا در بالای میدان و در محور طویل میدان نیز مؤید همین موضوع است.

با وجود چنین اهمیتی، ساختمان مخابرات و بعد از آن پاساژ امیرکبیر، هم خط آسمان این بنا و میدان را مخدوش کرده است و هم توجهات را از این بنا به عنوان عنصر منحصر به فرد ضلع غربی میدان منحرف می‌کند (تصویر ۴: چپ بالا).

– ضعف نهادی در مدیریت تغییرات هم‌راستا با ضوابط میراثی

یکی از عوامل مؤثر در مدیریت اصولی تغییرات براساس اسناد متأخر در گفتمان بین‌المللی حفاظت، تعامل میان بخشی و مدیریت کل نگر عرصه‌های زیستی است. در این راستا در توصیه‌نامه یونسکو (۲۰۱۱) ضمن تأکید بر اهمیت توجه به دی‌مدخلان در فرآیند توسعه شهری، به حضور بی‌چون و چرای نگرش میراثی در ساختارهای مدیریت شهری اشاره شده است (UNESCO, 2011). موضوعی که کمک می‌کند تا علاوه بر تعامل بیشتر میان دستگاه‌های میراثی و مدیریتی شهر، ضوابط میراثی در پروانه‌های ساختمانی بیشتر به رسمیت شناخته شود و در فرآیند صدور مجوز از سوی شهرداری، حفاظت فدای توسعه نشود. چنان‌چه در رشت و در ارتباط با پروژه‌های مختلف هم‌چون پاساژهای حیدری و امیرکبیر و ساختمان مخابرات مشاهده می‌شود که تخطی در ساخت‌وساز مشهود است و علی‌رغم اعتراض نهاد‌های میراثی و هم‌چنین اذعان شهرداری، در نهایت و با وجود تخلفات صورت‌گرفته، پایان‌کار پروژه‌های مذکور مورد تأیید قرار می‌گیرد. گرچه تسری نگرش حفاظتی در مدیریت شهر به تعدیل مسائل پیش‌گفته و هدایت و مدیریت بهتر تغییرات منجر خواهد شد، اما نباید از ضعف ساختاری در تأمین منابع مالی مدیریت شهری نیز غافل شد. به عبارت دیگر علاوه بر تغییر نگرش و رویکرد در مدیریت کلان عرصه‌های زیستی باید زیرساخت‌های لازم قانونی و مالی مدیریت شهرها نیز تغییر و توسعه یابند. از سوی دیگر، نهاد میراثی کشور با توجه به گستردگی موضوعات و مواضع میراثی، توان محدودی برای حفاظت و حراست از میراث کشور به تنهایی دارد. لذا تعریف و تدقیق ضوابط حرائم باید با مشارکت جدی دیگر نهاد‌های کشوری هم‌چون شهرداری‌ها دنبال و قانوناً تکلیف شود.

نتیجه‌گیری

میدان شهرداری که در بخش مرکزی شهر رشت واقع است، طی سال‌های مختلف دستخوش تغییرات اساسی شده است. ساخت‌وسازهای کالبدی بی‌تناسب با بستر و جای‌گزینی ساختمان‌های نامتناسب هم‌چون ساختمان مخابرات و پاساژ امیرکبیر، ساختمان‌های ضلع شمالی میدان و پاساژهای شیک و حیدری در جبهه جنوبی عرصه در مجاورت بناهای شاخص میدان، و اخیراً نیز جای‌گزینی پردیس سینمایی به جای سینما انقلاب از جمله این تغییرات است که از دوران پهلوی تاکنون استمرار داشته است. غالب این تغییرات پس از ثبت میدان در سال ۱۳۵۶ ه.ش. در فهرست آثار ملی و با وجود ضوابط محدودکننده عرصه‌های ثبتی و حرائم حفاظتی و منظرری رخ داده است. برخی موارد نیز به زمان حال و پس از تصویب و ابلاغ سند بازنگری ضوابط عرصه و حریم میدان در سال ۱۳۹۱ ه.ش. مرتبط است. چرایی این نقض آشکار را در یک صورت‌بندی کلان باید متأثر از غلبه نگرش توسعه در دوگانه توسعه و حفاظت در سرگذشت میدان دانست. قوانین و ضوابط حریم نیز گرچه در بطن خود با هدف جلوگیری از این تغییرات و هدایت اصولی آن‌ها تعریف می‌شوند اما در عمل مغلوب جریان توسعه شده و تغییرات غیراصولی را نظاره‌گر است. آیا این شرایط از ناکارآمدی حریم حکایت دارد؟ در پاسخ باید گفت، گرچه حریم نقش مهمی در حفاظت و حمایت از ارزش‌های تاریخی عرصه‌های با ارزش میراثی دارد اما نباید از این ابزار قانونی به تنهایی، انتظار مدیریت تغییرات در پیرامون یک اثر را داشت. چرا که تغییرات علاوه بر ابزارهای قانونی از عوامل متعدد دیگری نظیر نهادها، دستگاه‌های اجرایی، ذی‌نفعان شهری و امثالهم نیز تأثیر می‌پذیرد. عواملی که در مقیاس‌های گسترده‌تر از میراث معماری پیچیدگی بیشتری را به دنبال دارند.

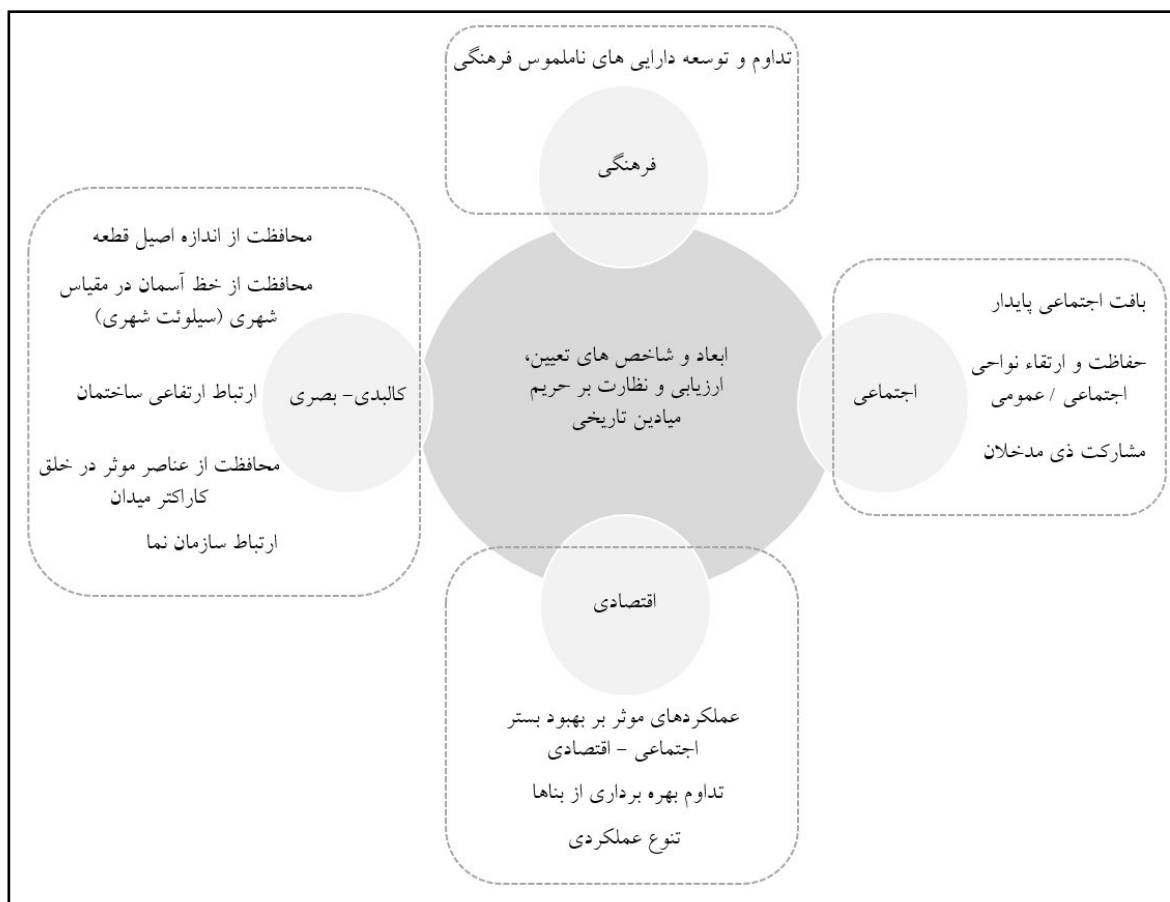
با این وجود حریم‌گذاری میراثی در شکل کنونی خود مشکلاتی ماهوی و رویه‌ای دارد که ناکامی‌هایی را در موارد متعدد برای این ابزار حقوقی به دنبال داشته است. ناکارآمدی فرآیند تعیین و تعریف حریم در نتیجه ساده‌سازی مقوله ذی‌مقیاس و ذومراتب حریم و تبدیل آن به مقوله‌ای کمی در روح قوانین و دستورالعمل‌های موجود یکی از این مشکلات است. باید توجه داشت که معیارهای کالبدی و در رأس آن‌ها «ارتفاع»، که به نوعی مهم‌ترین معیار در ارتباط با تغییرات داخل حریم در تعریف ضوابط برای حفاظت از ارزش‌های اثر و بستر قرارگیری آن ارائه شده است (مصرح در آخرین ضابطه عمومی حریم مصوب ۱۳۹۹ شمسی) به تنهایی کارآمدی لازم برای هدایت تغییرات یک مکان را ندارد. این ناکارآمدی زمانی که تعیین حریم در مقیاس بزرگتر از بنا - نظیر تپه و محوطه، مجموعه‌ها و فضاهای شهری - مطرح شود، بیشتر خودنمایی می‌کند. بر همین اساس ضروری است در مقوله حریم در کنار بعد کالبدی، دیگر ابعاد برساننده مکان یعنی کارکرد و معنا نیز مورد توجه قرار گیرد و نظام ارزش‌گذاری متناسب‌تر و چارچوبی کامل‌تر برای تعیین حریم در نظر باشد. در این راستا هر فرمولی که بدون شناخت کیفی مکان ارائه شود، به امکانات کارکردی مناسب مکان خلل وارد می‌سازد و بستر معنایی مکان را خدشه‌دار می‌کند. لذا در مورد کلاسه فضاهای شهری و میادین تاریخی هم چون میدان شهرداری رشت نیاز است تا سازوکاری برای تعیین حریم تعریف شود که میدان را به مثابه یک مکان و کلی یکپارچه در نظر بگیرد. در این نگاه مؤلفه‌های معنایی و کالبدی و کارکردی مکان‌ها، حوزه‌هایی شناختی را پیش می‌کشند که به نظر می‌رسد بازشناسی کیفی مکان‌ها به واسطه آن‌ها دست‌یافتنی‌تر باشد.

در کنار شناخت ماهوی فوق از مباحث رویه‌ای نیز در تعیین و ارزیابی حریم نباید غفلت ورزید چرا که عرصه حفاظت از میراث فرهنگی یکی از عرصه‌های بروز تعارض به شمار می‌رود. به خصوص تعارض میان ذی‌مدخلان امر که به شکل تعارض سیاست‌های حفاظت با منافع اجتماع محلی و یا تعارض استفاده از منابع و توسعه اقتصادی با حفاظت از میراث بروز می‌کند. تعارضاتی که ممکن است ناچیز و قابل حل و یا بسیار شدید و چالش‌برانگیز باشند. بر مبنای بررسی و تحلیل صورت گرفته و نقد وضعیت کنونی، تعیین، ارزیابی و نظارت حریم در مقیاس فراتر از تک بنا با در نظر گرفتن مجموعه‌ای از شاخص‌ها در چهار بعد کالبدی - بصری، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی به شرح مدل زیر پیشنهاد می‌شود (تصویر ۱۳).

بر مبنای مدل پیشنهادی فوق، میدان به مثابه یک کل و سازمانی کالبدی - اجتماعی در نظر گرفته می‌شود و علاوه بر ملاحظات کالبدی مورد تأکید در اسناد و قوانین مصوب میراثی مرتبط با حریم، ارزش‌های ناملموس، ابعاد غیرکالبدی مکان و اتمسفر مؤثر بر معنای مکان نیز در تعریف حریم و ارزیابی و نظارت بر تغییرات آن مدنظر قرار می‌گیرد. در این حالت باید در فرآیندی لایه‌لایه نسبت به هر یک از ابعاد و مؤلفه‌های مذکور معرفت به دست آورد و از روی هم اندازی آن‌ها به محدوده مشترکی رسید که احتمالاً بهترین برازش برای مرز حریم خواهد بود.

با کاربست این مدل در چند نمونه عرصه شهری ثبت شده یا در حال ثبت، راستی‌آزمایی و تدقیق آن ممکن می‌شود و امکان تعمیم‌پذیری پیدا می‌کند. اما با توجه به سهم حریم در مدیریت تغییرات و میزان قابل توجه آثار ثبتی فاقد حریم (که حدود ۹۰ درصد آثار را شامل می‌شود)، می‌توان دو جریان مستمر و موازی را مفروض دانست. در جریان اول دو دسته از آثار که تاکنون ثبت ملی شده‌اند اما فاقد طرح حریم هستند، یکی آثاری که از قدمت بیشتری برخوردارند، آثار خاص و منحصربه‌فرد هریک از استان‌ها و دومی آثاری که داخل طرح‌های توسعه شهری قرار دارند، در اولویت، تعیین حریم شوند؛ در جریان سوم برای دیگر آثار ثبت شده، به صورت حرکتی جهادی، عطف به قانون تعیین حریم ابلاغی سال ۱۳۹۹ ه.ش، در گام اول و به شکل حداقلی حریم درجه یک تعیین و ضمن افزوده شدن به پرونده ثبتی آثار، در دستور کار نهادهای مدیریت شهری قرار گیرد.

برای تحقق این موضوع لازم است تا جایگاه نهاد میراثی کشور در موضوع حریم از نظر قانونی به گونه‌ای ارتقاء یابد که سایر دستگاه‌های اجرایی کشور به خصوص ارگان‌های مدیریتی شهرها و روستاها، خلاف نظر آن عمل نکرده و به منظور حفاظت اصولی از سرمایه‌های فرهنگی این کشور، به عنوان بازوی اجرایی وزارت میراث ایفای نقش کنند. هم‌چنان که اصول حاکم بر شورای عالی معماری و شهرسازی - بالاترین مرجع تصمیم‌گیری در موضوعات مرتبط با شهر و معماری - باید مؤید حفظ میراث باشد و از طرح‌های توسعه که ارزش‌های میراثی



تصویر ۱۳: معیارهای تعیین، ارزیابی و نظارت بر حریم میراثی (نگارندگان، ۱۴۰۴؛ با اقتباس از: GÜNDOĞDU, 2023; World Heritage Centre, 2008).

Fig. 13: Criteria for determining, evaluating and monitoring heritage buffer zones (Authors, 2025; GÜNDOĞDU, 2023; World Heritage Centre, 2008).

شهرها و روستاها را تهدید می‌کند، جلوگیری کند. این اصول باید به‌گونه‌ای تعریف و اجرا شود که ورای افراد در نقش رئیس یا دبیر شورا ضمانت اجرایی داشته باشند.

در نهایت با اتکاء به ارزیابی آسیب‌شناسانه قابل تعمیم فوق‌الذکر در مقوله حریم و راهکارهای کلان مطرح‌شده، در راستای حفاظت از ارزش‌های موضع خاص پژوهش یعنی میدان شهرداری در عین هدایت امر توسعه در آن، موارد زیر پیشنهاد می‌شود:

- در نظر داشتن میدان شهرداری رشت به عنوان یک کل با ارزش که ورای اجزاء سازنده آن نقشی فراشه‌ری و بعضاً فرا ملی دارد و باید «تمامیت» آن مورد حفاظت قرار گیرد؛

- تدقیق حریم میدان و آثار با ارزش آن به صورت اختصاصی و متأثر از مدل پیشنهادی مقاله؛ هم‌چنین تعریف مقررات و ضوابط الزام‌آور برای حفاظت و حمایت از محدوده و موجودیت اصیل آن؛

- تبیین ضوابط زمینه‌گرا و اصول میان‌افزا مرتبط با عرصه و حریم میدان و تعریف الزامات قانونی برای پای‌بندی کامل به آن؛

- پیرایش جداره ساختمان‌های ضلع جنوبی میدان (مجتمع تجاری حیدی و ...) که نظام ارتفاعی میدان را مختل کرده‌است و ارتقاء هماهنگی و تباین آن‌ها با زمینه از نظر حجم، رنگ، مصالح، پر و خالی، ارتفاع و ...

- ایجاد معماری زمینه‌گرا در محل ساختمان‌های جداره شمالی میدان متأثر از اصول طراحی میان‌افزا در بسترهای تاریخی و تعریف عملکردی هم‌بسته با نقش میدان به مثابه فضای شهری؛

- جلوگیری از تغییر روح میدان از فضای اجتماعی، فرهنگی و تفرجگاهی به فضایی با غلبه نقش تجاری - تفرجگاهی با حفاظت و ابقاء اتمسفر فرهنگی میدان از طریق تثبیت و تقویت عملکردهای فرهنگی پیرامونی مانند حفظ کالبدی سینماها و تئاترها و دیگر فضاهای فرهنگی میدان؛

- جلوگیری از تخریب بناهای عام و خاص واقع در حریم میدان و پرهیز از جایگزینی آنها با ساختمانهای بلندمرتبه؛ به طور خاص ممانعت از اجرای بنای بلندمرتبه به جای ساختمان ارزشمند سینما انقلاب (بازنگری پروانه ساختمانی ارائه شده). مدیریت شهری رشت باید اطمینان حاصل کند که اجرای پروژههای ساختمانی در حریم میدان به تنهایی یکپارچگی کالبدی، بصری، و عملکردی میدان نمی‌کاهد بلکه به تداوم نقش میدان و ارزشهای ملموس و ناملموس آن می‌افزاید؛

- مرور و مطالعه نمونه‌های جهانی نقض حریم که به کاهش ارزش میراثی آثار و بعضاً از بین رفتن ارزش برجسته و یکپارچگی آنها منجر شده است توسط مدیران شهری پیش از طراحی و تصویب و اجرای پروژههای توسعه‌ای در مجاورت آثار با ارزش؛

- به‌کارگیری متخصصان حفاظت در بدنه مدیریت شهری و ارزیابی پروژههای ساختمانی از لنز حفاظت و توسعه توأمان. باید توجه داشت که بستر کالبدی همواره ظرفیت‌هایی را در بطن خود دارد که طرح‌های پیشنهادی می‌توانند با دخالت در آن، مکان را نابود یا تقویت و یا متحول کنند. هنر طراحی مستلزم تفسیر نیازهای طرح و ارتباط دادن آن با ظرفیت‌های نهفته در دل بستر طرح است.

سپاسگزاری

نویسندگان از داوران محترم مجله بابت بررسی دقیق و رهنمودهای عالمانه تشکر می‌کنند.

درصد مشارکت نویسندگان

نویسنده اول ۶۰٪ و نویسنده دوم ۴۰٪ در انجام پژوهش و تنظیم مقاله مشارکت داشته‌اند.

تعارض منافع

در این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافع وجود ندارد.

پی‌نوشت

۱. ساختمان استانداری (شماره ثبت: ۳۴۹۶؛ سال ۱۳۷۹) - اداره پست (شماره ثبت: ۳۴۹۷؛ سال ۱۳۷۹) - شهرداری رشت (شماره ثبت: ۳۴۹۸؛ سال ۱۳۷۹) - هتل ایران (شماره ثبت: ۳۴۹۹؛ سال ۱۳۷۹) - کتابخانه ملی رشت (شماره ثبت: ۲۳۶۸؛ سال ۱۳۷۸).
۲. در این پرونده تحت عنوان مجموعه میدان، ساختمان و کتابخانه شهرداری مورد اشاره قرار گرفته است.
۳. به این لیست می‌توان پروژه‌های دیگری نظیر پاساژ ماسالی که در شش طبقه در سال ۱۳۴۰ ه.ش. احداث شده است و یا پاساژ فاتحی با چهار اشکوب که در ضلع غربی میدان به سال ۱۳۵۴ ه.ش. ساخته شده است هم‌چنین پاساژ نفیس در پنج طبقه که در سال ۱۳۶۵ ه.ش. جنب پاساژ ماسالی شکل گرفته نیز اضافه کرد، اما به دلیل آن‌که موارد مذکور در بدنه اصلی مقاله، امکان جمع بست تحلیلی معطوف به هدف مقاله را فراهم کرد، از مذاقه بر این نمونه‌ها پرهیز شد تا حجم مطلب مقاله مدیریت شود.
۴. اولین طرح جامع رشت در سال ۱۳۴۵ ه.ش. توسط مهندسین مشاور سردار افخمی تهیه و در تاریخ ۱۳۵۰/۰۲/۲۱ ه.ش. در شورای عالی معماری و شهرسازی به تصویب رسید. طرح مذکور برای دو دوره پنج ساله و ۲۵ ساله تهیه شده بود (شرکت مهندسی طرح کاوش، ۱۳۸۶، ص ۱).
۵. «هرگونه ساخت‌وساز غیر اصیل در محدوده عرصه به‌گونه‌ای که با مصالح ناهمگون با بنا ساخته‌شده باشد، پس از طی عمر مفید بایستی تخریب گردد» (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، ۱۳۹۱؛ مورد ۷ بخش ضوابط عرصه و اعیان آثار ثبتی).
۶. لازم به ذکر است قبل از احداث پاساژ امیر کبیر در سال ۵۴ ه.ش. ساختمان پاساژ فاتحی به‌صورت ۴ اشکوب جنب ساختمان قدیمی در محل پاساژ امیر کبیر در خیابان شاه (علم‌الهدی فعلی) احداث گردید که باعث اختلال در نظم بصری میدان گردید. لذا با توجه به این موضوع که شدت اختلالات بصری پاساژ امیر کبیر به مراتب بیشتر بوده (۷ اشکوب) و نیز چسبیده به یک بنای ثبتی بوده و ساخت آن عملاً باعث حذف اختلالات بصری پاساژ فاتحی در موضع میدان شده است لذا از پرداختن به مطالب مربوط به بنای مذکور صرف نظر شده است.
۷. اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گیلان. (۱۳۹۱). بازنگری حریم مصوب میدان شهرداری و تعیین ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در حریم خیابان‌های منتهی به میدان و محدوده حوزه نفوذ بافت مرکزی شهر رشت.
۸. در بخشی از نامه مدیر محترم منطقه ۲ شهرداری رشت به مدیریت شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان گیلان آمده است «...»

برابر بررسی به عمل آمده، کد ارتفاعی، براساس نقشه‌های معماری پیشنهادی و برابر نامه اداره کل میراث استان به میزان ۱۱/۸۸ متر (هم‌کف ۵/۴۰، طبقات اول و دوم هر کدام ۳/۲۴ متر) مورد تأیید بوده ...».

۹. ساختمان شیک گرچه خود واجد ارزش‌های معمارانه تاریخی نیست لکن امروزه در سند حریم مصوب میدان، به عنوان معماری مرجع در خیابان شیک معرفی شده است.

کتابنامه

- احمدی، حسن؛ و مهرجو، مهرداد، (۱۳۹۸). «بررسی رابطه بین دلبستگی مکانی و وفاداری رفتاری با سرزندگی و امنیت در فضای شهری (مطالعه موردی: میدان شهرداری شهر رشت)». معماری و شهرسازی پایدار، ۷(۲): ۸۳-۶۹.
- اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، (۱۳۸۱). «ضوابط و نقشه تعیین حریم مجموعه میدان شهرداری رشت».
- اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان گیلان، (۱۳۹۱). «بازنگری حریم مصوب میدان شهرداری و تعیین ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در خیابان‌های منتهی به میدان و محدوده حوزه نفوذ بافت مرکزی شهر رشت».
- اشرف‌زاده، محبوبه، (۱۳۹۶). «بررسی آسیب‌های ناشی از عدم توجه به حریم آثار تاریخی (نمونه موردی: باغ دولت‌آباد یزد)». کنفرانس پژوهش‌های معماری و شهرسازی اسلامی و تاریخی ایران، فارس، شیراز.
- حبیبی، سید محسن؛ و سید برنجی، سیده کهربا، (۱۳۹۵). «رابطه بین خاطره‌انگیزی و مشارکت اجتماعی در بازآفرینی هویت شهری؛ نمونه موردی: میدان شهرداری رشت». معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۹(۱۷): ۳۲۹-۳۴۲.
- رحیم‌نیا، رضا؛ و بیلاق بیگی، امیرمهدی، (۱۴۰۳). «از میدان بزرگ تا میدان بلدیة؛ بازخوانی تحولات کالبدی-عملکردی در میدان اصلی شهر رشت». اثر، ۴۵(۱۰۴): ۵۳-۲۹.
- رحیمیان، عباس، (۱۴۰۲). «بررسی مؤلفه‌های اجتماع‌پذیری در فضاهای شهری، نمونه موردی: میدان شهرداری رشت». دهمین کنفرانس مطالعات و تحقیقات نوین در مهندسی عمران، معماری و شهرآینده، مؤسسه آموزش عالی مهر اروند و آل طه.
- زربافیان، نادر؛ خادمی، سیدجواد؛ و کاظم‌زاده، مرضیه، (۱۳۹۹). «گونه‌شناسی بناهای تاریخی مجموعه تاریخی میدان شهرداری رشت». چهارمین کنفرانس بین‌المللی مطالعات نوین مهندسی عمران، معماری، شهرسازی و محیط زیست در قرن ۲۱، دانشگاه علمی و کاربردی سازمان همیاری شهرداری‌ها و مرکز توسعه و خلاقیت و نوآوری علوم نوین.
- سپنجی، محمد؛ و شفیعا، سعید، (۱۴۰۲). «گزارش نظارتی در مورد تعیین حریم آثار ملی بند ۱۲» ماده (۳) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷. ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۳۱(۸): شماره مسلسل ۱۹۳۶۴: ۱-۲۴.
- شرکت مهندسی طرح و کاوش، (۱۳۸۶). «طرح جامع شهر رشت». سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان.
- شهرداری رشت، (۱۳۹۹). «رأی کمیسیون بدوی ماده صد در ارتباط با ساختمان مخابرات».
- شهرداری رشت، (۱۴۰۱). «پروانه ساختمانی سینما انقلاب». سامانه یکپارچه الکترونیکی شهرداری.
- عباس‌زاده، مظفر؛ و میرزایی، الهام، (۱۳۹۲). «بازنگری در ضوابط حریم آثار تاریخی، تلاشی برای دستیابی به حفاظت و توسعه پایدار در بافت‌های تاریخی شهری». همایش ملی معماری پایدار و توسعه شهری، بوکان.
- عباسی، بیژن، (۱۳۹۸). «ابعاد حقوقی ثبت آثار تاریخی در فهرست آثار ملی». پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۱(۱): ۳-۹.
- عظیمی، نیلوفر؛ هاشمی، سهیل؛ و رجب‌پور، محمد، (۱۴۰۳). «پیاده‌مداری با رویکرد بازآفرینی فرهنگ مبنا با هدف ارتقای کیفیت محیطی (نمونه موردی: میدان شهرداری رشت)». اولین همایش ملی سکونت‌گاه‌های انسانی ایران، مؤسسه جغرافیا دانشگاه تهران.

- عظیمی، ناصر، (۱۳۹۶). تاریخ گیلان از برآمدن سردار سپه تا سقوط رضا شاه. رشت: نشر فرهنگ ایلیا.
- فرامرزی، امیراحسان؛ و انیسی، علیرضا، (۱۴۰۲). «چارچوب تعیین حریم و ضوابط بصری برای آثار تاریخی واقع در بافت شهری، بررسی موردی: برج علاءالدوله، مسجد و مدرسه معیرالممالک و خانه‌های زند». نامه معماری و شهرسازی، ۱۶(۱۴): ۱۴۷-۱۲۵.
- کاویان، وحید؛ مالیان، عباس؛ و ملک، محمدرضا، (۱۳۹۷). «تحلیل آسیب‌پذیری حریم برای مستندنگاری میراث فرهنگی (بررسی موردی: برج طغرل)». معماری و شهرسازی پایدار، ۶(۲): ۹۷-۱۰۹.
- کوچکی‌زاد، کریم، (۱۳۹۰). سینما در گیلان. رشت: نشر فرهنگ ایلیا.
- کیانی، مصطفی؛ و پورعلی، مصطفی، (۱۳۹۱). «بازشناسی مکان (مطالعه موردی: میدان شهرداری رشت)». نامه معماری و شهرسازی، ۴(۸): ۷۴-۵۹.
- متقی، طاهره؛ رفیعیان، مجتبی؛ و صارمی، حمیدرضا، (۱۳۹۹). «واکاوی تعارض ذی‌نفعان در نواحی تاریخی شهری مورد پژوهی طرح حریم حفاظتی محله سنگلج تهران». مطالعات معماری ایران، ۹(۱۷): ۲۱۸-۱۹۷.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، (۱۳۶۷). «قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور».
- وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی. (۱۳۹۹). «ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار (ضوابط عمومی)».

References

- Abbaszadeh, M. & Mirzaei, E., (2013). "Reviewing the rules of the protection of historical monuments, an effort to achieve sustainable protection and development in historical urban contexts". *National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development*, Bukan. (in Persian).
- Abbasi, B., (2020). "The Legal Aspects of Registering the historical Monuments in the National Monuments List". *The Journal of Modern Research on Administrative Law*, 1(1): 9-30. <https://doi.org/10.22034/malr.2020.123084.1008> (in Persian).
- Ahmadi, H. & MehrJou, M., (2020). "Exploring the relationship between place Attachment and Behavioral Loyalty with Vitality and Security in Urban Spaces (Case Study: Shahr-dari Square, Rasht City)". *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 7(2): 69-83. <https://doi.org/10.22061/jsaud.2020.5766.1561> (in Persian).
- Ashrafzadeh, M., (2017). "Investigation of damages caused by lack of attention to the privacy of historical monuments (case example: Dolatabad Garden, Yazd)". *Conference on Islamic and Historical Architecture and Urban Planning Research in Iran*, Fars, Shiraz. (in Persian).
- Azimi, N., Hashemi, S. & Rajabpour, M., (2024). "Pedestrianization with a Culture-Based Re-creation Approach with the Aim of Improving Environmental Quality (Case Study: Rasht Municipality Square)". *The First National Conference on Human Settlements of Iran*. Institute of Geography, University of Tehran. (in Persian).
- Azimi, N., (2017). *History of Gilan from the Rise of Sardar Sepah to the Fall of Reza Shah*. Rasht: Farhang Ilia Publishing House. (in Persian).
- Chizfahm Daneshmandian, M., Behzadfar, M. & Jalilisadrabad, S., (2020). "The efficiency of the visual buffer zone to preserve historical open spaces in Iran". *Sustainable Cities and Society*, 52, 101856. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101856>
- Faramarzi, A. & Anisi, A., (2023). "A Framework for Determining Visual Buffer Zones Around

Urban Heritage Buildings: Case Study: Alaoddoleh Tomb-Tower, Moayyerolmamalek Mousq and School & Zand Houses”. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 16(41): 125-147. <https://doi.org/10.30480/aup.2023.4318.1942> (in Persian).

- General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Gilan Province, (2002). “Rules and map for determining the boundary of the Rasht Municipality Square complex”. (in Persian).

- General Directorate of Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism of Gilan Province, (2012). “Review of the approved boundary of the Municipality Square and determination of the rules and regulations for construction on the streets leading to the square and the area of influence of the central fabric of Rasht city”. (in Persian).

- GÜNDÖĞÜ, Y., (2023). “Assessing Change In Buffer Zones Surrounding World Heritage Sites: The Case Of HANLAR District In BURSA”. *The Degree Of MASTER Of Architecture In Conservation Of Cultural Heritage In Architecture*. The Natural and Applied Sciences Of Middle East Technical University.

- Habibi, S. M. & SeyedBerenji, S. K., (2017). “Investigation of the Relation between Memorability and Social Collaboration in Regeneration of Urban Identity, Case Study: Shahr-dari Square in Rasht”. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 9(17): 329-342. (in Persian).

- ICLAFI, (2006). “The World Heritage Convention and the Buffer Zone”. November 26 through December 1. Hiroshima, Japan.

- ICOMOS, (1964). “International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites”. Venice, Italy.

- ICOMOS, (2005). “Vienna Memorandum on World Heritage and Contemporary Architecture: Managing the Historic Urban Landscape”.

- Kavian, V., Malian, A. & Malek, M., (2018). “Analysis of Buffer Zone Vulnerability for Documentation of Cultural Heritage (Case Study: Toghrol Tower)”. *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 6(2): 97-109. <https://doi.org/10.22061/jsaud.2019.988> (in Persian).

- Kouchkizad, K., (2011). *Cinema in Gilan*. Rasht: Farhang Ilya Publishing House. (in Persian).

- Kiani, M. & Pourali, M., (2012). “Recognition Place: the Sample Rasht Shahr-dari (city hall) Square”. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 4(8): 59-74. <https://doi.org/10.30480/aup.2012.155> (in Persian).

- Lv, R., Liu, Y., Zhang, L. & Kong, D., (2022). “Urban Historic Heritage Buffer Zone Delineation: The Case of Shedian”. *Herit Sci*, 10: 64. <https://doi.org/10.1186/s40494-022-00702-9>

- Li, Q., Yuichi, F. & Morris, M., (2014). “Study On The Buffer Zone Of A Cultural Heritage Site In An Urban Area: The Case Of Shenyang Imperial Palace In China”. *WIT Press*, 191: 1115-1123. <https://doi.org/10.2495/SC140942>

- Mottaqi, T., Rafieian, M. & Saremi, H., (2022). “Stakeholder Conflict Analysis in Urban Historic Areas: Sangelaj Buffer Zone Plan in Tehran as a Case Study”. *Journal of Iranian Architecture Studies*, 9(17): 197-218. <https://doi.org/10.22052/9.17.197> (in Persian).

- Ministry of Cultural Heritage, Tourism and Handicrafts, (2019). Height regulations for the boundaries of buildings registered in the list of national monuments within the boundaries of

properties adjacent to the monuments area (general regulations). (in Persian).

- Rahimnia, R. & Yeilaghbeigi, A. M., (2024). "From Large Square (Meidān-e-Bözörg) to Baladīye Square (Meidān-e-Baladīyeh); Rereading physical-functional developments in the main square of Rasht city". *Athar*, 45(104): 29-53. <https://doi.org/10.22034/45.1.27> (in Persian).

- Rahimian, A., (2022). "Investigating the components of sociability in urban spaces, a case study: Rasht Municipality Square". *The 10th Conference on Modern Studies and Research in Civil Engineering, Architecture, and the Future City*, Mehr Arvand and Al-Taha Institute of Higher Education. (in Persian).

- Rasht Municipality, (2010). Vote of the Preliminary Commission of Article One Hundred in connection with the telecommunications building. (in Persian).

- Rasht Municipality, (2012). "Construction permit for the Enghelab Cinema". *Integrated electronic system of the municipality*. (in Persian).

- Sepanji, M. & Shafia, S., (2023). "Monitoring report on determining the privacy of national monuments, paragraph 12 of article (3) of the statute of the National Cultural Heritage Organization, approved in 1981". *Monthly Journal of Expert Reports of the Research Center of the Islamic Consultative Assembly*, 31(8): 19364. (in Persian).

- Tarh and Kavash Consulting Engineers Company, (2007). "Rasht City Master Plan". Housing and Urban Development Organization of Gilan Province. (in Persian).

- The Parliament Research Center, (1988). Statute of the National Cultural Heritage Organization. (in Persian).

- UNESCO, (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape.

- World Heritage Centre, (2008). "World Heritage papers: 25, World Heritage and Buffer Zones". *International Expert Meeting on World Heritage and Buffer Zones*, Switzerland.

- Zarbafian, N., Khademi, S. J. & Kazemzadeh, M., (2019). "Typology of Historical Buildings in the Historical Complex of Rasht Municipality Square". *The Fourth International Conference on Modern Studies in Civil Engineering, Architecture, Urban Planning, and Environment in the 21st Century*. Scientific and Applied University of the Municipalities Cooperation Organization and the Center for Development, Creativity and Innovation of Modern Sciences. (in Persian).

- Zucker, P., (1959). *Town and square from the agora to the village green*. New York: Columbia University Press.