



آشنایی با مرمت اینیه: خانه بلخاست

استاد محترم: سهیلا متقی شهری

دانشجویان: کیمیا کریمی - سینا گنجعلی

مهر 99

بخش اول: مطالعات و شناخت بنا

صفحه 3

صفحه 4

صفحه 9

صفحه 27

صفحه 29

صفحه 31

صفحه 46

صفحه 57

شناشنامه بنا

بررسی های معماری

■ پلان

■ نما

■ سازه

محوطه

جزئیات خاص

بخش دوم: طرح حفاظت و مرمت

بخش سوم: طرح احیاء

بخش چهارم: اسکیس ها



شناختن اطلاعات کلی



نام اثر: خانه بلخاست

نوع اثر: مسکونی

عملکرد قبلی و فعلی: عملکرد قدیم و جدید این خانه مسکونی می باشد.

قدمت: اواخر صفویه - نما در قاجار توسط آقای توتنچی مرمت شده

تاریخچه: این بنا به عنوان یک اثر قاجاری در فهرست آثار ملی ایران ثبت شده اما صاحب آن، غلامرضا بلخاست، ادعا می کند بخشی از بنا در دوره صفوی ساخته شده است.

مالکیت قبلی و فعلی: خصوصی (غلامرضا بلخاست)

شماره و تاریخ ثبت اثر در فهرست آثار ملی: 1384/05/11 - 12384

مطالعات و شناخت بنا: شناسنامه بنا



نوع پوشش سقف: تیرهای چوبی - تزیینات چوبی در سقف



نوع سازه: آجری و چوبی - هسته داخلی دیوارها خشتی



تزئینات: نقاشی‌های دیواری - سقف گنبدی و نقاشی‌های طبیعت دور

تا دور آن - کتیبه‌های چوبی - ضخامت کم شیشه‌گنجه در اتاق

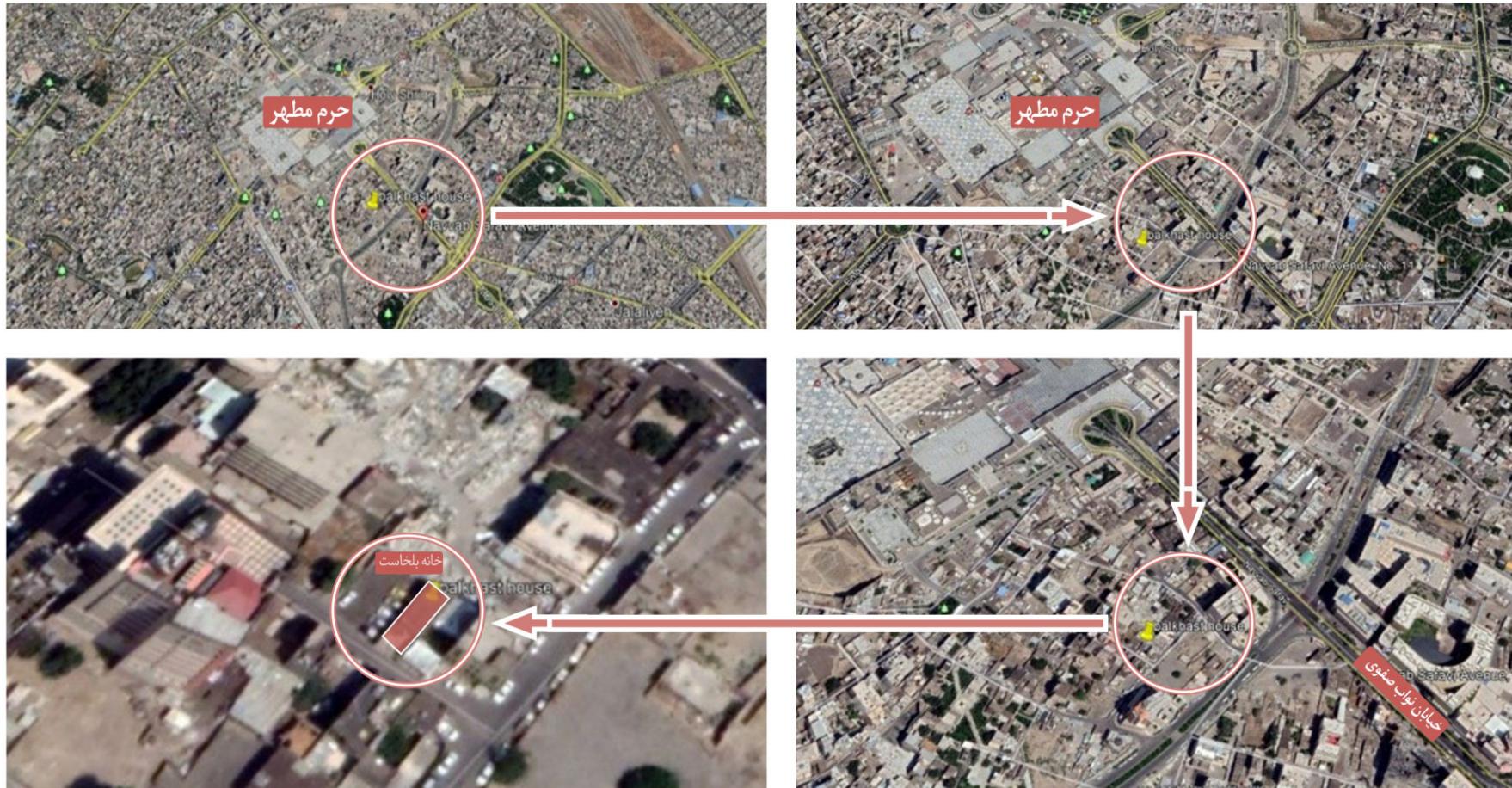
مطالعات و شناخت بنا: موقعیت بنا در قدیم



۱. خانه تاریخی داروغه
۲. خانه تاریخی سبزواری ها
۳. خانقاہ نعمت اللہی
۴. خانه تاریخی سبزواری ها
۵. خانه تاریخی حناسب
۶. خانه تاریخی اکبرزاده
۷. حسینیه رحیمیان
۸. خانه تاریخی موسوی پریشانی
۹. خانه تاریخی طلایی
۱۰. خانه تاریخی موسوی نژاد
۱۱. خانه تاریخی امینی
۱۲. خانه تاریخی امری
۱۳. خانه تاریخی توکلی
۱۴. خانه تاریخی تقی
۱۵. خانه تاریخی سیدان
۱۶. خانه تاریخی جوان صبور
۱۷. خانه تاریخی کرمانی
۱۸. خانه تاریخی بلخاست
۱۹. خانه تاریخی زربن زاده
۲۰. خانه تاریخی ناظران
۲۱. خانه تاریخی اردکانی
۲۲. خانه تاریخی غفوری
۲۳. خانه تاریخی زرعنی
۲۴. خانه تاریخی محمدی
۲۵. خانه تاریخی برانتی
۲۶. خانه تاریخی احمدیان
۲۷. خانه تاریخی برقدان پرست
۲۸. خانه تاریخی موسوی
۲۹. خانه تاریخی قهرمان پور
۳۰. خانه تاریخی کوزه کنانی

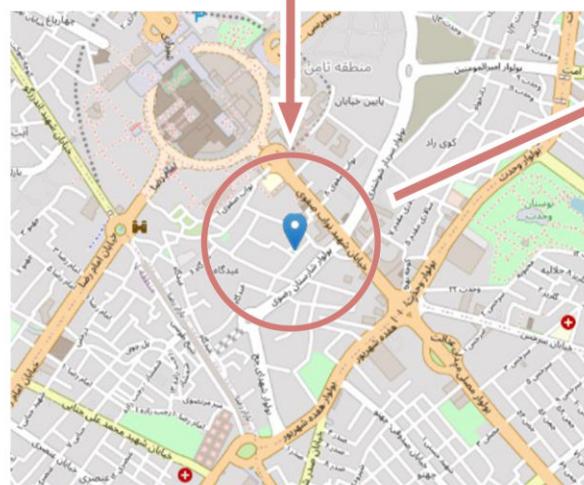
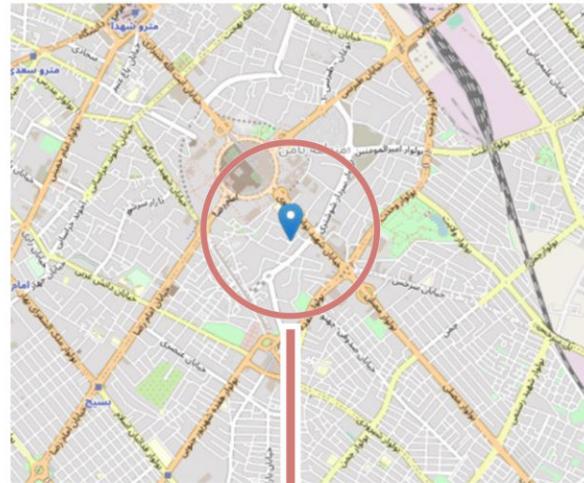
عکس هوایی قدیمی: موقعیت بنا و سایر خانه های تاریخی نسبت به حرم

مطالعات و شناخت بنا: موقعیت



آدرس: خیابان نواب صفوی 11، کوچه کاظم ذبیح الهی، پلاک 11

مطالعات و شناخت بنا: دسترسی ها



- دسترسی درجه یک
- دسترسی درجه دو
- دسترسی درجه سه

مطالعات و شناخت بنا: اقدامات مرمتی

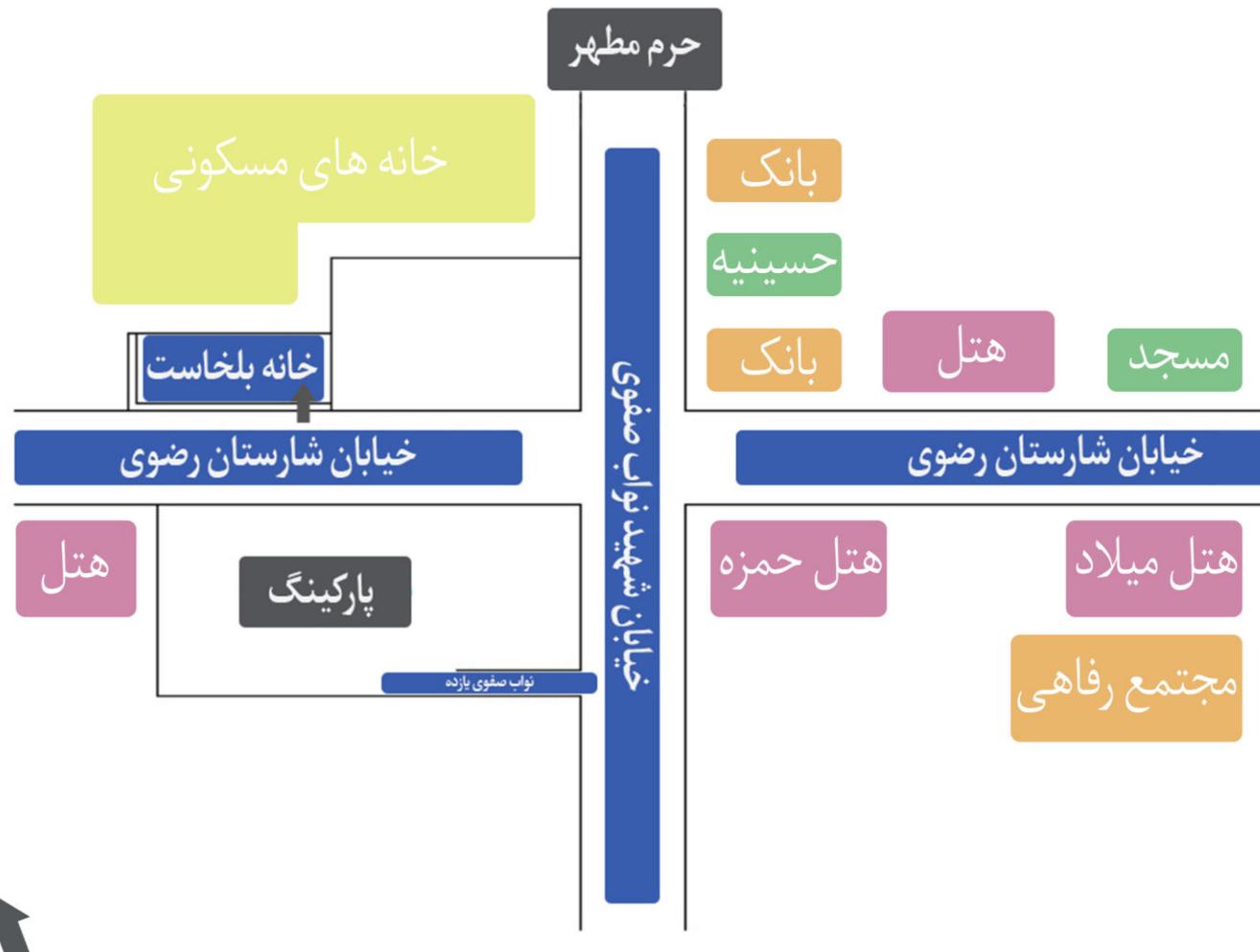


اقدامات مرمتی انجام گرفته در بنا در زمان های مختلف: خانه تاریخی بلخاست از آن دست خانه های تاریخی مشهد محسوب می شود که متأسفانه در بلا تکلیفی اختلاف نظر بین مسئولان شهری و میراث فرهنگی؛ با وجود آمادگی مالک برای همکاری همچنان منتظر مرمت و بازسازی است، خانه ای که جزو 37 اثر ثبت ملی منطقه ثامن است که هنر و معماری اصیل ایرانی به ویژه دوره صفویه را به رخ می کشد.

اقدامات جزئی: نما مرمت شده در دوره قاجار توسط آقای توتو نجی و همچنین هشتی، حوض انبار، حوض وسط حیاط، زیر زمین و سایه بان حذف شده است.



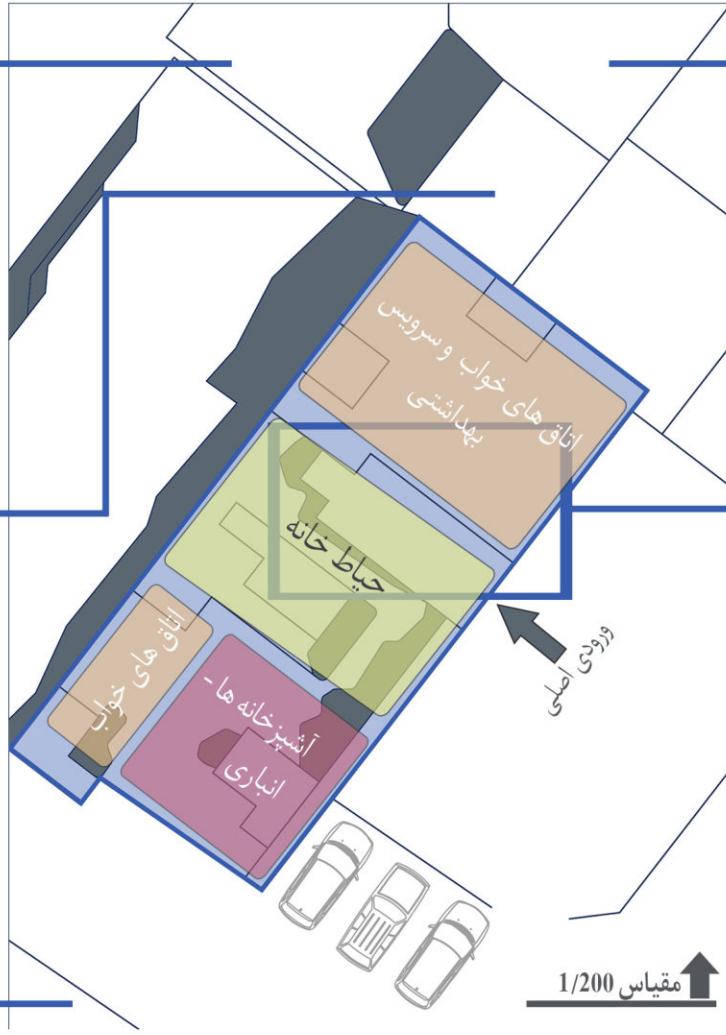
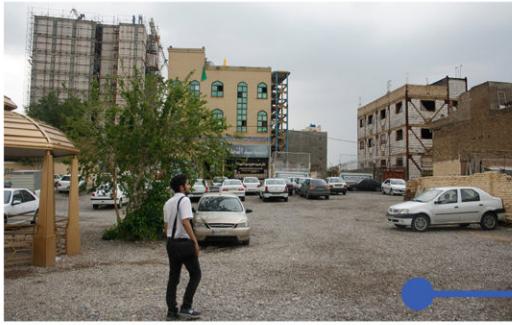
1. پلان: پلان موقعیت بنا در سایت (کروکی)



برخی از تصاویر کاربری های اطراف
سایت:

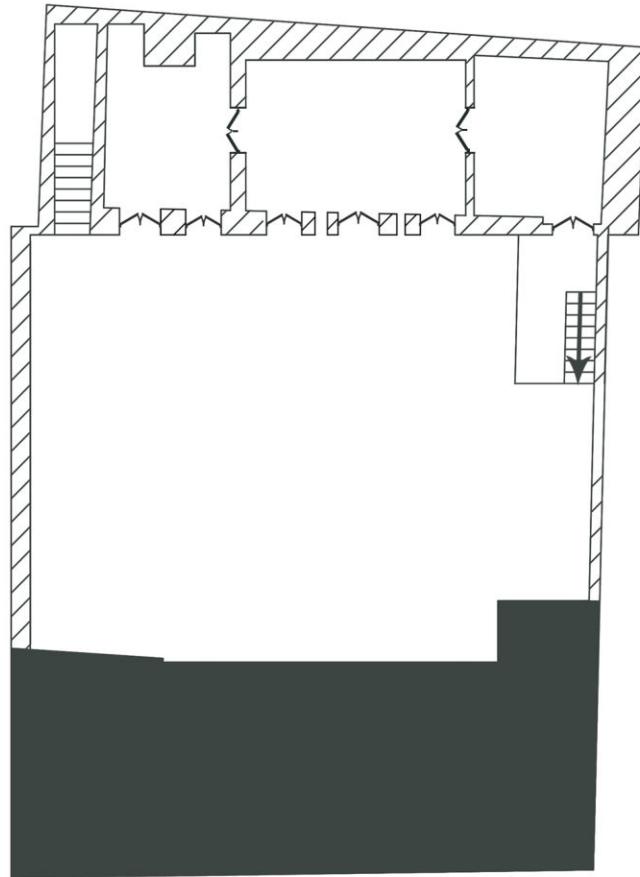


1. پلان: بررسی سایت پلان



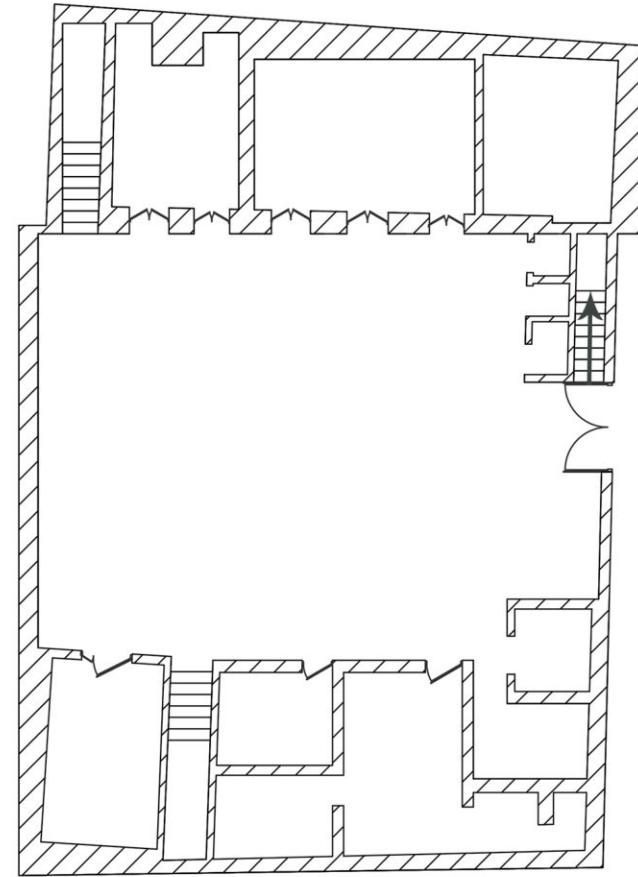
تصویر هوایی سایت پلان

1. پلان طبقات



0 5m

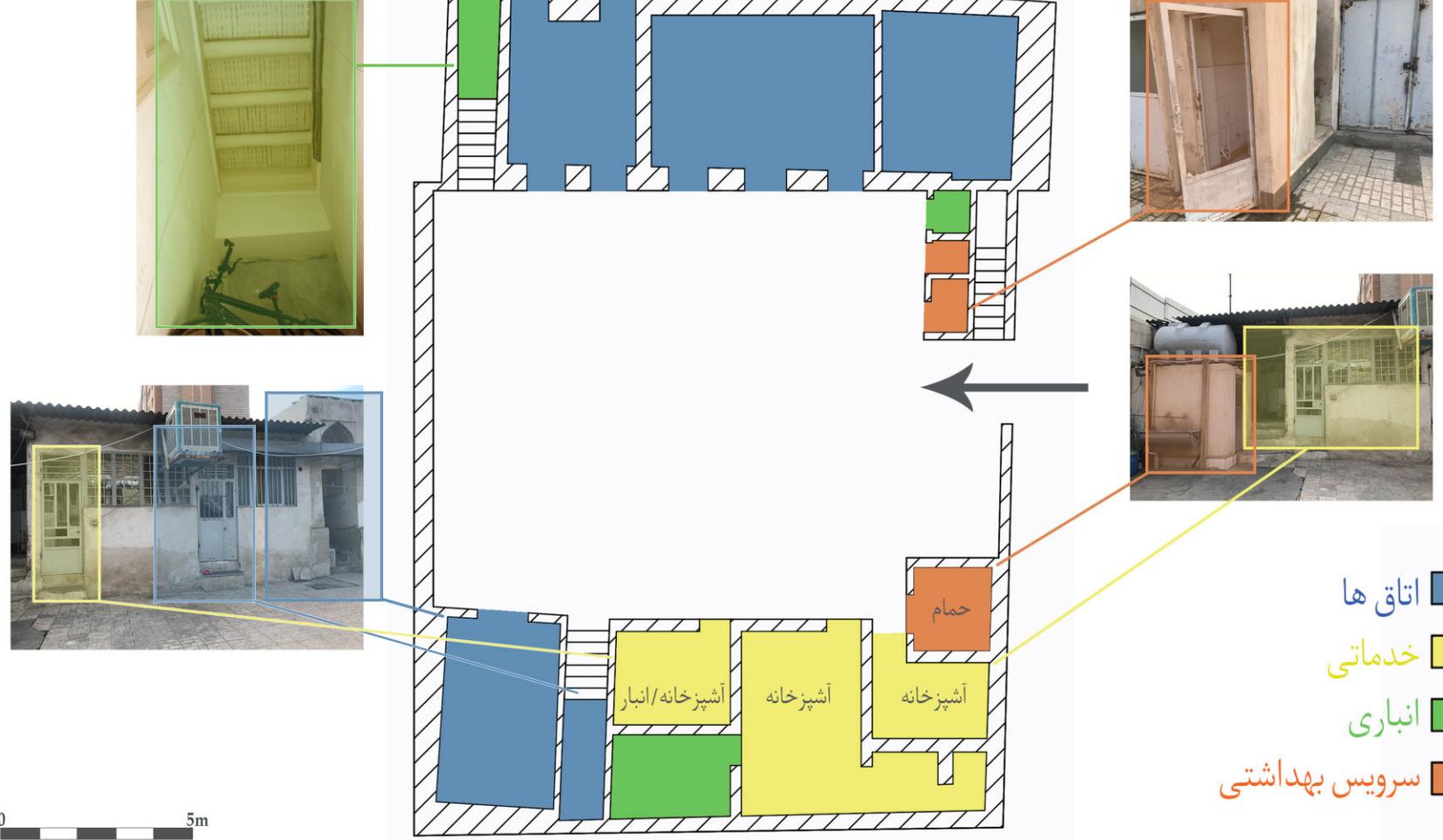
پلان طبقه اول



0 5m

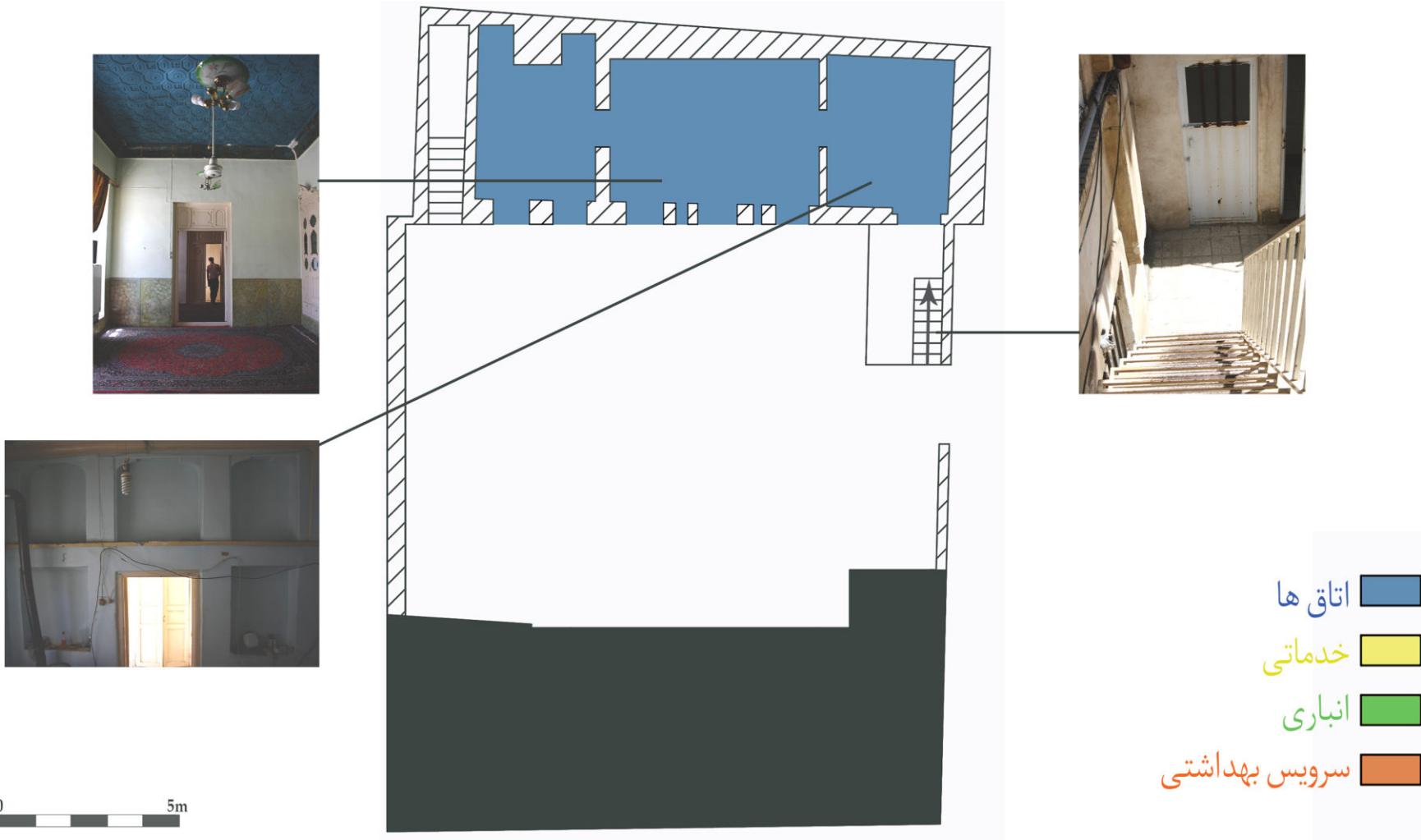
پلان همکف

1. پلان: راهنمای پلان همکف

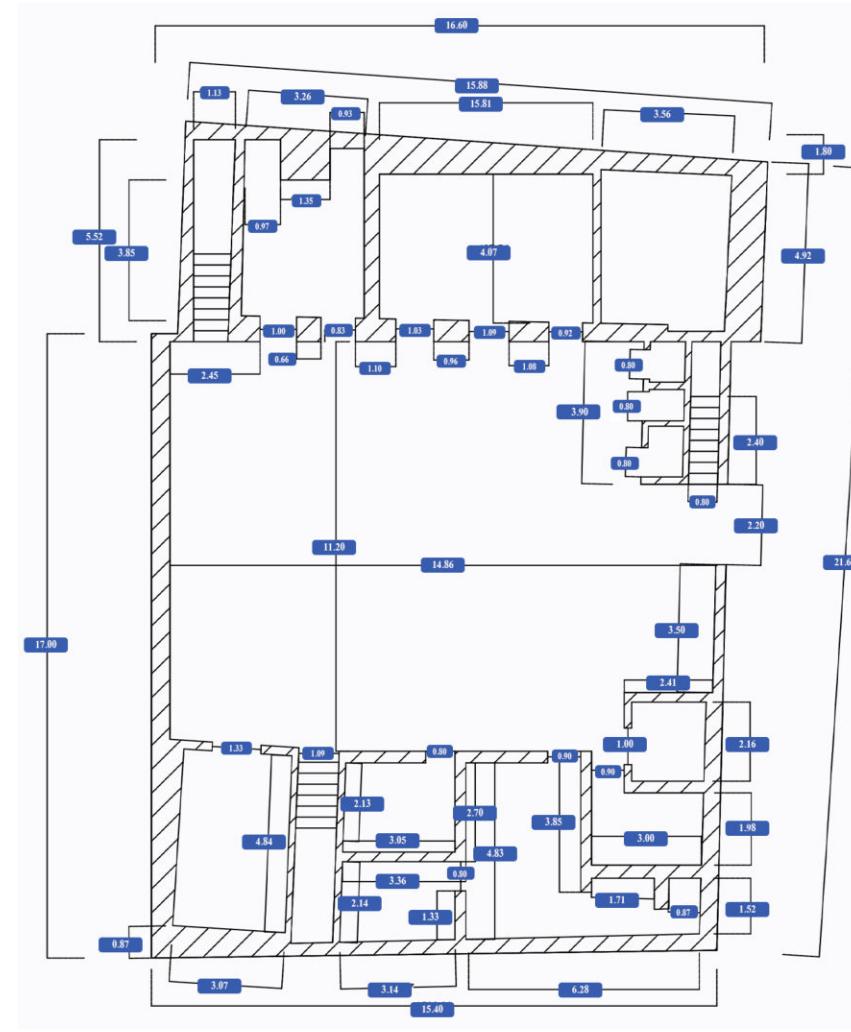


اتاق ها
خدماتی
انباری
سرویس بهداشتی

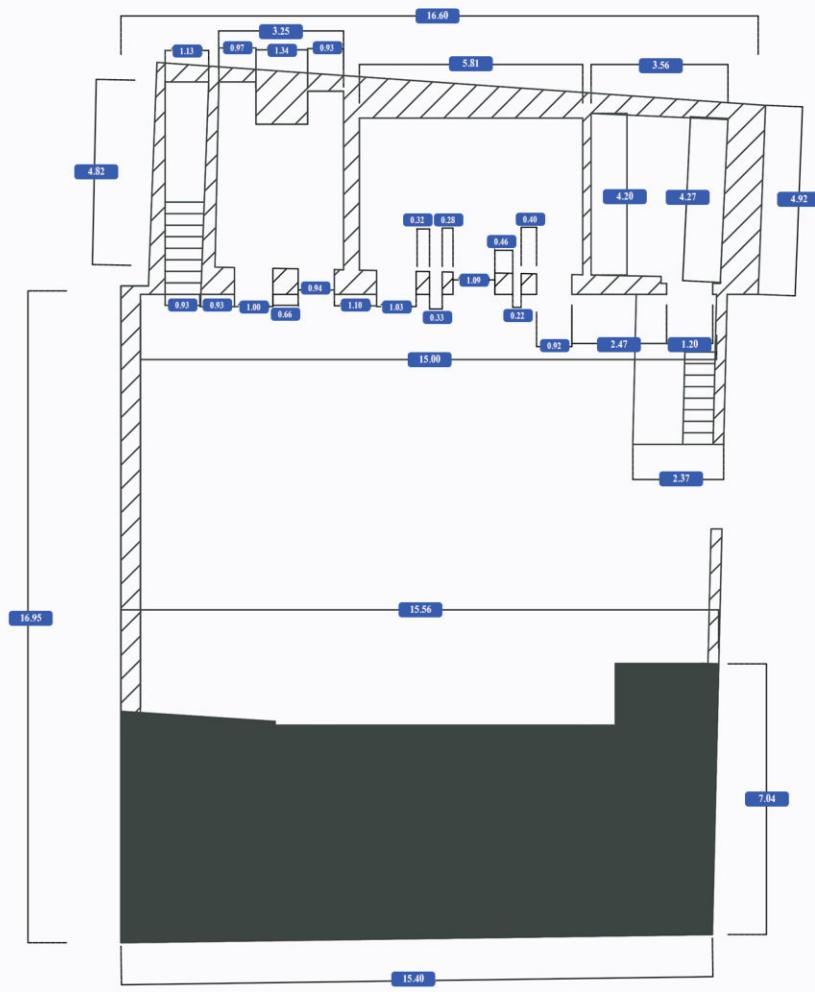
1. پلان: پلان راهنمای طبقه اول



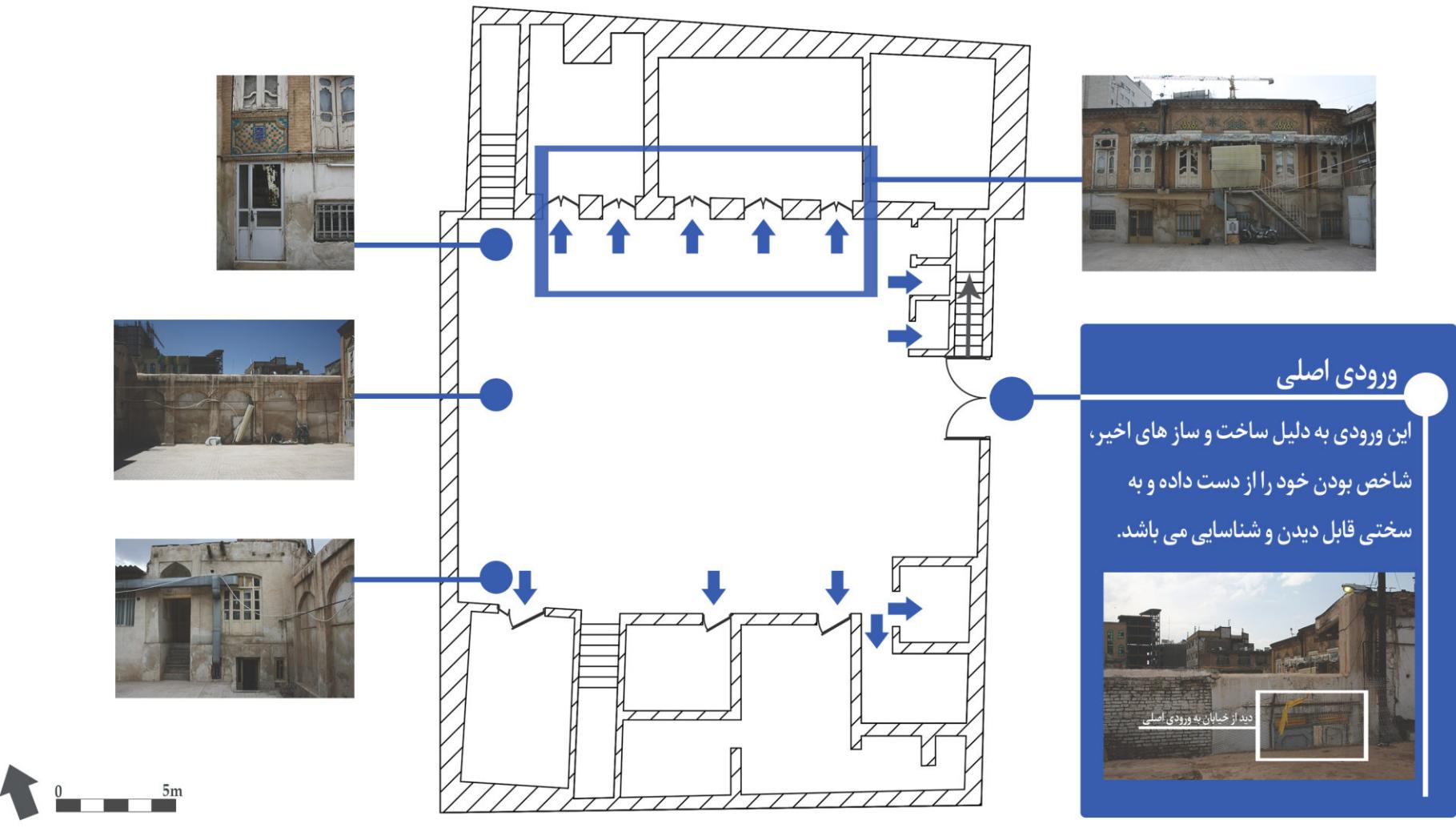
1. پلان: پلان اندازه گذاری همکف (به متر)



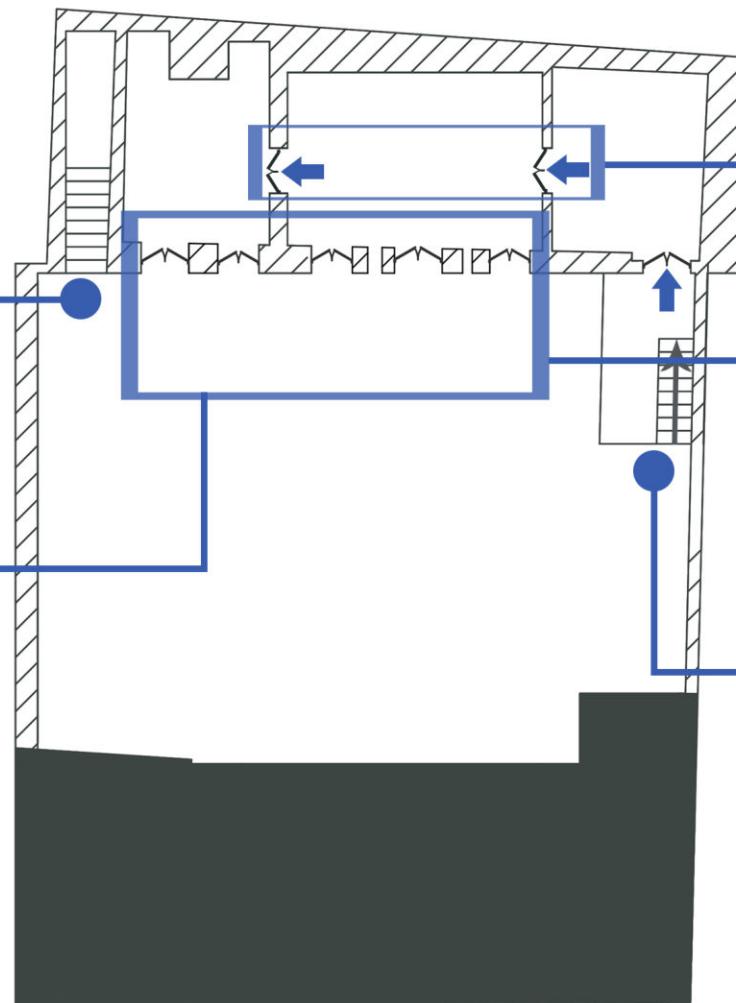
۱. پلان: پلان اندازه گذاری طبقه اول (به متر)



1. پلان: ورودی ها در طبقه همکف



1. پلان: ورودی ها در طبقه اول



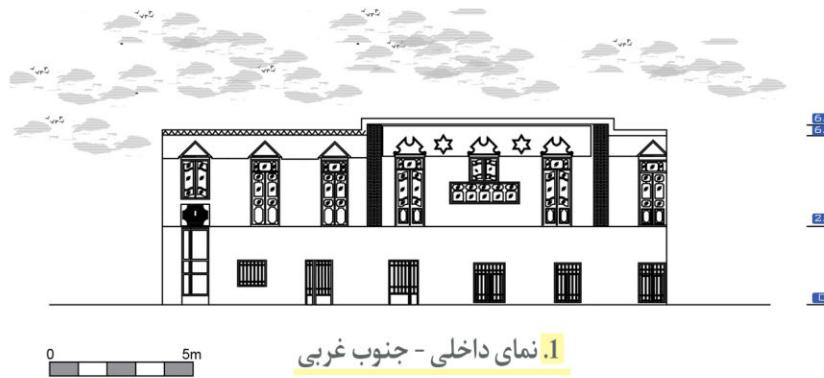
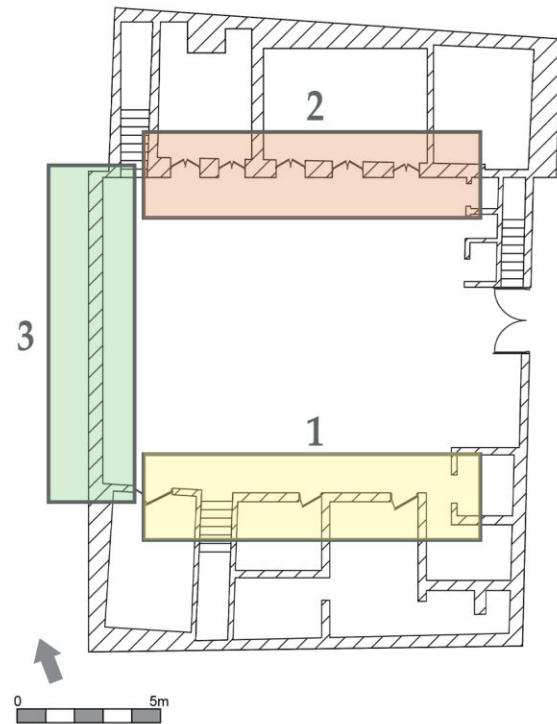
اتاق وسط در طبقه
اول به وسیله دو در
به هر دو اتاق دیگر
متصل شده است.





بخش اول: مطالعات و شناخت بنا
قسمت دوم: بررسی های معماری
2- نما

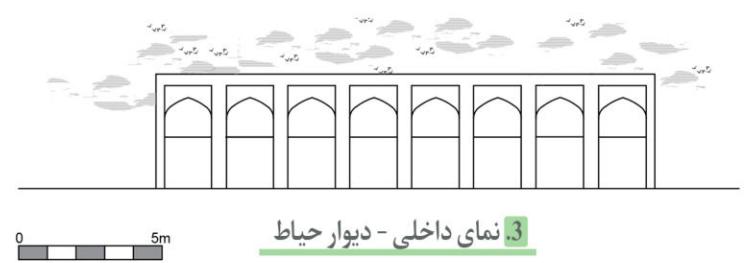
2. نما: بررسی نماهای داخلی



1. نمای داخلی - جنوب غربی

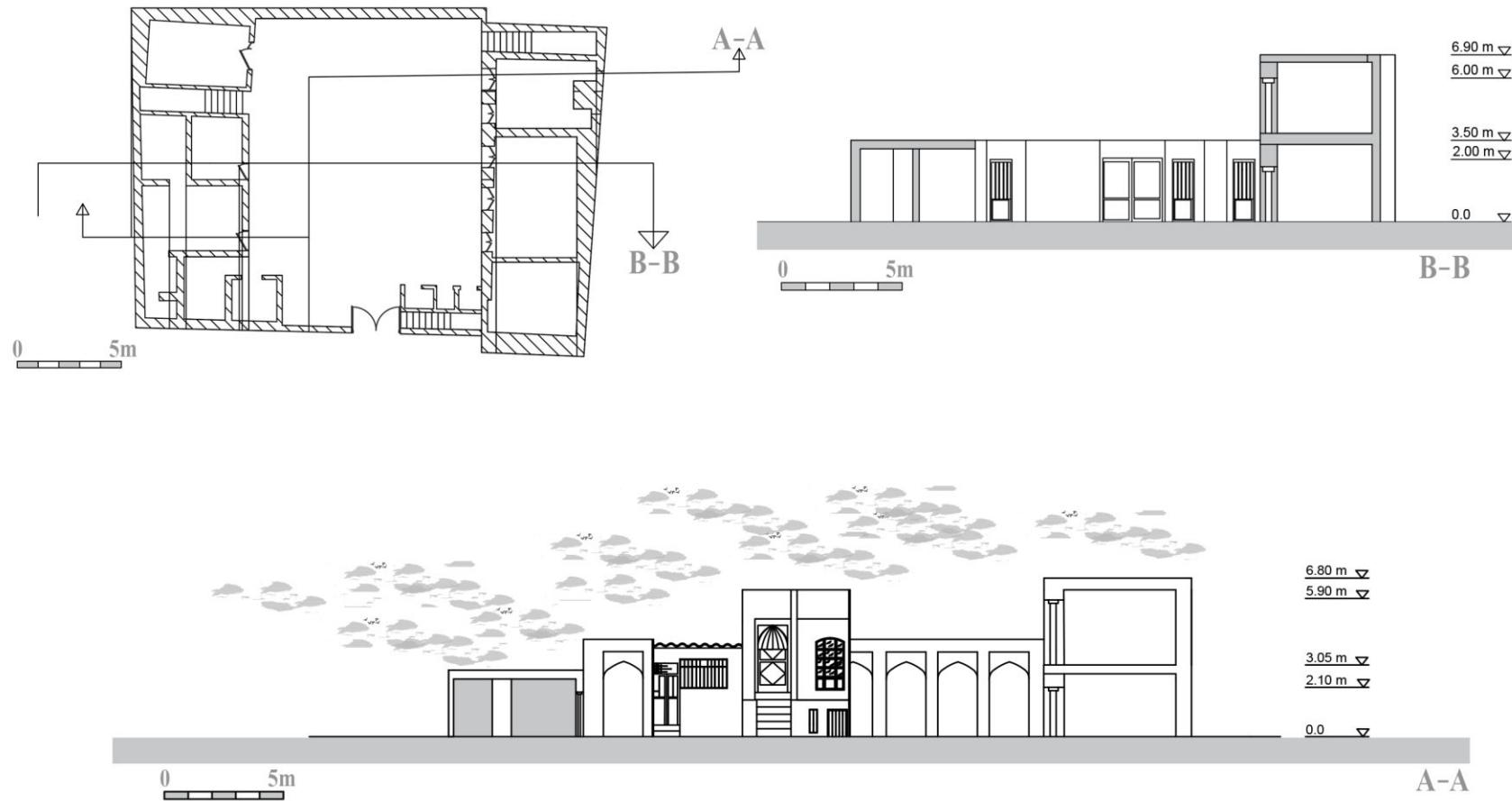


2. نمای داخلی - شمال شرقی



3. نمای داخلی - دیوار حیاط

2. نما: بررسی مقاطع بنا



2. نما: عناصر شاخص در نما



طبقه همکف



2. نما: جنسیت مصالح (نما و کف)



نمای اصلی ساختمان آجری است، در دیوارهای داخلی و هسته داخلی دیوارهای ضخیم از خشت همراه با آجر استفاده شده است.

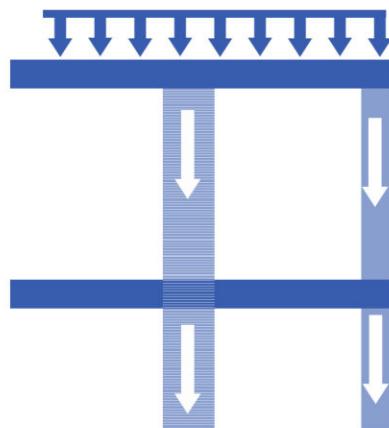


مصالح استفاده شده برای کف، در داخل و در حیاط موزائیک می باشد. که در داخل تمامی آن با استفاده از فرش پوشیده شده است.



بخش اول: مطالعات و شناخت بنا
قسمت دوم: بررسی های معماری
-3- سازه

3. سازه: سقف و تحلیل نیروهای آن



سازه با استفاده از مصالح آجر، خشت، چوب و
برپایه دیوارهای باربر احداث شده و به منظور
استحکام بخشی، از کلافهای چوبی افقی و
عمودی در فواصل مشخص در داخل دیوارها
استفاده شده است.

بام تخت بوده و با اندود کاهگل پوشیده شده
است. سازه آن به صورت تیرپوش همراه با الوار
و زیرسازی تزیینی چوبی یا اندود گچ و خاک
می باشد.



بخش اول: مطالعات و شناخت بنا

قسمت سوم: محوطه

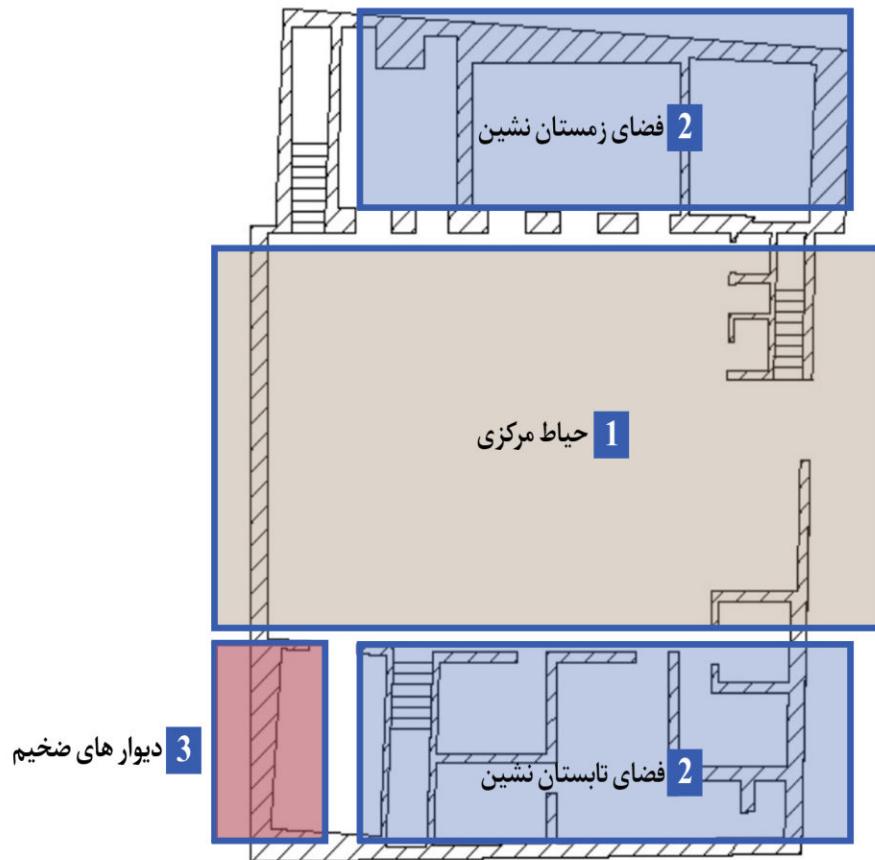
محوطه: فضای سبز - منبع آب



به دلیل حذف حوضچه وسط حیاط و موزائیک کردن کل حیاط بدون در نظر گرفتن فضای باگچه، فضای سبزی در حیاط دیده نمی شود و از نظر زیبایی در وضعیت بسیار بدی قرار دارد.
علاوه بر لوله کشی، منبع آبی بر روی سقف سرویس حمام موجود در حیاط وجود دارد که جهت تامین آب استفاده می شود. در گذشته احتمالاً از چاه برای تامین آب استفاده میشدہ اما مدارکی از آن موجود نیست.



جزئیات خاص: گرمایش سرمایش



در این بنا برای گرمایش و سرمایش از راه های مختلفی استفاده شده است:

1. وجود حیاط مرکزی
2. وجود فضای زمستان نشین (شمال شرقی) و تابستان نشین (جنوب غربی)
3. استفاده از دیوار های ضخیم
4. استفاده از شوفاژ برای گرمایش و کولر برای سرمایش (از اقدامات صاحبخانه جدید)



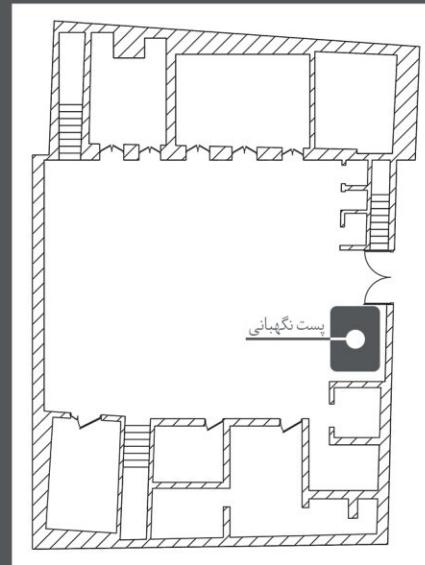
طرح حفاظت: اقدامات حفاظتی

تاکنون اقدام حفاظتی در این بنا صورت نگرفته است. اقدامات حفاظتی پیشنهاد شده به شرح زیر است:

- 2- تمیز کردن محوطه کارگاه و پاکسازی محیط و
انتقال مواد زاید



- 1- استقرار پست نگهبانی و تعیین سرایدار و نگهبان
در محل



طرح حفاظت: اقدامات حفاظتی

4- کنترل سیستم دفع نزولات با هدف دور کردن آب
های سطحی



عدم انتقال صحیح آب های سطحی باعث آسیب دیدن نمای
خانه شده است

3- استحکام بخشی موقت به منظور ایمن سازی و
اعطای ایستایی کافی به بنا



نصب شاهد گچی به منظور کنترل عملیات استحکام بخشی
موقت و اطمینان از باربری بار بنا به شمع

طرح حفاظت: اقدامات حفاظتی

6- آزاد کردن بنا از ملحقاتی که به وضع موجود بنا آسیب می رسانند



به عنوان مثال این کانال کولر که هم نما را دچار آسیب کرده و هم در پایین باعث زنگ زدگی و نفوذ رطوبت شده است.

5- سبك کردن متعادل بنا برای جلوگیری از آسیب رسانی بار اضافی



حذف تانکر آب که با بار اضافه عامل مخربی برای بنا بوده و به آن آسیب‌های جدی وارد می‌نماید.

طرح حفاظت: اقدامات حفاظتی

7- حفاظت موقت تزئیناتی که در معرض خطر قرار دارند. به عنوان مثال:

2. در داخل خانه:



اقدامات حفاظتی از تزئینات داخل خانه شامل حفاظت از نقاشی های دیواری و تزئینات سقف هایی باشد.

1. در خارج خانه:

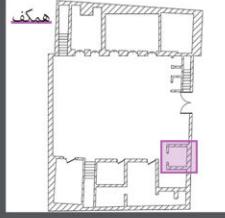
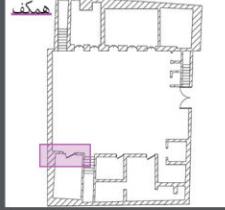
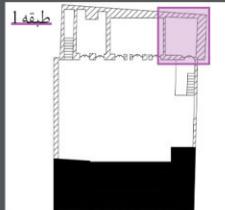


حفاظت از تزئینات بالای پنجره و شیشه ها و قاب پنجره در هنگام حذف و یا جابه جایی کانال کولر به موقعیتی بهتر.

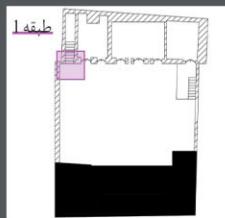
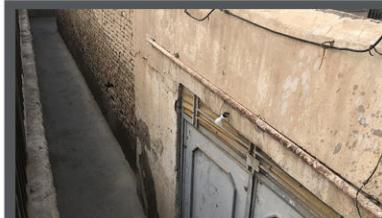
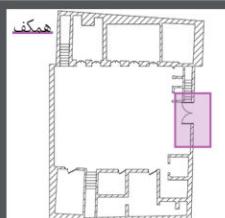
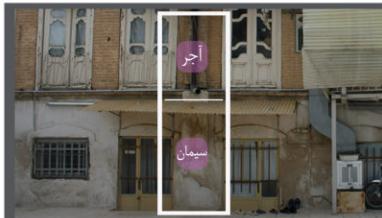
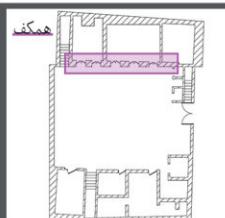


بخش دوم: طرح حفاظت و مرمت
قسمت دوم: شناسایی و درمان آسیب ها

طرح حفاظت: جدول آسیب شناسی

درمان	عامل مخلل	عارضه	مصالح	عکس محل آسیب دیده	موقعیت آسیب	نکته
برداشتن بار اضافی و استحکام بخشی پی - مرمت مصالح آسیب دیده	عوامل مخل داخلي - ضعف فنون اجرائي - المان هاي باربر بنا	تعيير محور	سيمان			1
ثبت وضعيت موجود استحکام بخشی دوخت و دوز	عوامل مخل خارجي - عوامل طبيعى - عملکرد آنى - زمين لرده	فرسودگى و كهنگى	گچ			2
استفاده از شاهدهای گچی استحکام بخشی دوخت و دوز	عوامل مخل داخلي - ضعف فنون اجرائي - پوشش ها	فرسودگى و كهنگى	آجر			3

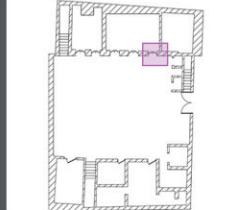
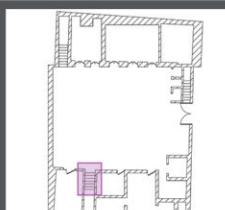
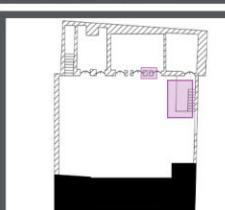
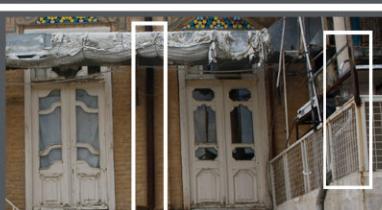
طرح حفاظت: جدول آسیب شناسی

ردیف	موقعیت آسیب	عکس محل آسیب دیده	مصالح	عارضه	عامل مخلل	درمان
4	طبقه ۱ همکف	 	گچ آجر	ترک و ریختگی عوامل طبیعی - عملکرد آنی - زمین لرزه	عوامل مخل خارجی - عوامل طبیعی - عملکرد آنی - زمین لرزه	مرمت بخش آسیب دیده - تثبیت وضع موجود - استحکام بخشی با ایجاد اتصالات (دوخت و دوز)
5	همکف	 	-	خدشه دار شدن کالبد جهان سوم	عوامل مخل خارجی - عوامل اجتماعی - مدیریت غلط جوامع	ایجاد شبکه ارتباطی مناسب از طریق تابلو های شهری
6	همکف	 	آجر سیمان	خدشه دار شدن منظر	عوامل مخل خارجی - عوامل اجتماعی مدیریت غلط - عدم سازگاری مصالح جدید	جایگزینی مصالح با مصالح مشابه موجود در بنا

طرح حفاظت: جدول آسیب شناسی

ردیف	موقعیت آسیب	عکس محل آسیب دیده	صالح	عارضه	عامل مخلل	درمان
7	طبقه 1		شیشه آجر	آسیب تزئینات نما	عوامل مخل خارجی - عوامل طبیعی - عملکرد بطئی - عوامل فیزیکی	پاکسازی و باز چینی تا حد امکان و مطابق با سایر تزئینات بنا
8	طبقه 1		فلز	خدشه دار شدن منظر	عوامل خارجی - عوامل اجتماعی - توده مردم - عدم شناخت میراث فرهنگی	حذف کanal کولرو لوله ها از جایگاه فعلی
9	طبقه 2		سیمان ملات آهک	نفوذ رطوبت نزولی	عوامل خارجی - عوامل طبیعی - از نوع بطئی - بارش باران - رطوبت	عایق کاری - قرار دهی ناودان در محل مناسب - اجرای مجدد با صالح

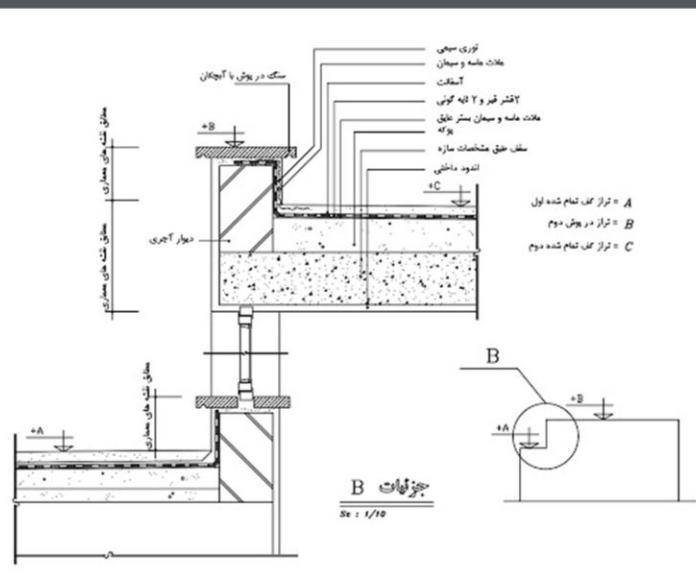
طرح حفاظت: جدول آسیب شناسی

ردیف	موقعیت آسیب	عکس محل آسیب دیده	مصالح	عارضه	عامل مخلل	درمان
10			سیمان ملات آهک	نفوذ رطوبت (تغییر رنگ)	عوامل خارجی - عوامل طبیعی - از نوع بطئی بارش باران - رطوبت نزولی	کندن سیمان - عایق کاری مجدد - طراحی ناودان مناسب
11			چوب	نفوذ رطوبت - فرسودگی	عوامل خارجی - عوامل طبیعی - از نوع بطئی - بارش باران - نفوذ رطوبت	تعویض چوب ها، عایق بندی و شبیب بندی
12			فلز	نفوذ رطوبت (زنگ زدگی)	عوامل خارجی - عوامل طبیعی - از نوع بطئی - عوامل شیمیایی - زنگ زدن فلزات	تعویض لوله ها، استفاده از رنگ ضد زنگ

طرح حفاظت: دیتل مرمتی (جهت درمان)

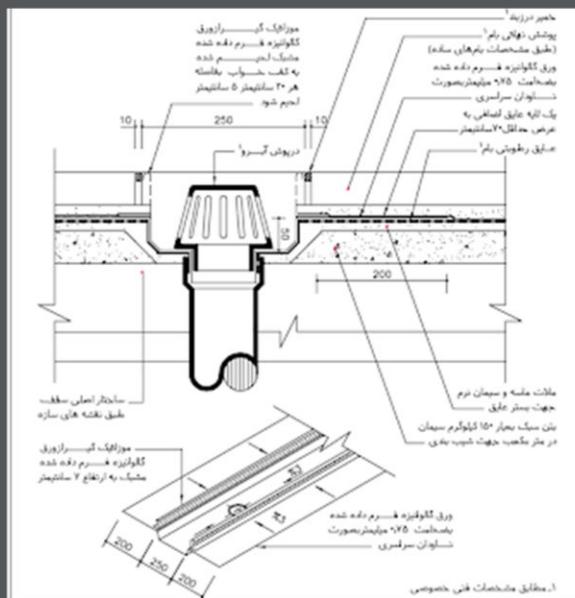
موقعیت آسیب	شماره	نوع عارضه	درمان پیشنهادی
 همکت	9	نفوذ رطوبت	عایقکاری مجدد بام

دیتل مرمتی (جهت درمان):



طرح حفاظت: دیتل مرمتی (جهت درمان)

موقعیت آسیب	شماره	نوع عارضه	درمان پیشنهادی
بام	9	نفوذ رطوبت	نصب آبرو بام



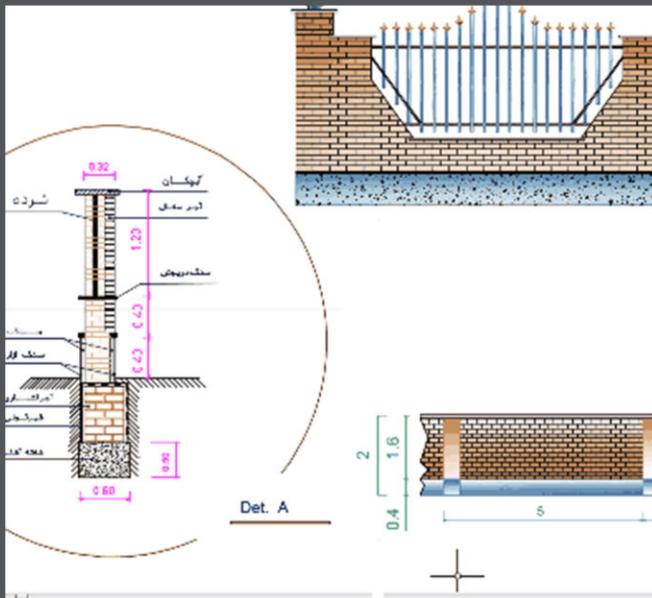
طرح حفاظت: دیتل مرمتی (جهت درمان)

موقعیت آسیب	شماره	نوع عارضه	درمان پیشنهادی
 همکت	6	آسیب به منظر	دیوار چینی آجری مجدد

دیتالی دیوار چینی آجری مجدد:

طرح حفاظت: دیتل مرمتی (جهت درمان)

موقعیت آسیب	شماره	نوع عارضه	درمان پیشنهادی
 همک	5	آسیب به منظر	دیوارچینی محوطه



طرح حفاظت: سبک های مرمتی

مرمت استحکامی	مرمت حفاظتی	پاک سازی سبکی
1- استحکام بخشی و تقویت پی: 	2- تثیت وضعیت موجود و ترمیم ترک: 	1- حذف بار اضافی سقف: 
4- استحکام بخشی توسط شاهد گچی: 	7- حفاظت و باز چینی تزئینات آسیب دیده: 	6- حذف مصالحی که با بنا مطابقت ندارد: 
9- عایق کاری مجدد و جلوگیری از نم زدگی: 	3- جلوگیری از گسترش ترک با شاهد گچی: 	8- حذف کانال کولر و لوله های اضافی: 



بخش سوم: طرح احیا

طرح احیا: گزینه های پیشنهادی

3- بوتیک هتل	2- کافه کتاب	1- اداری	گزینه ها
<ul style="list-style-type: none"> - نیاز بافت به فضای اقامتی با توجه به نزدیکی به حرم و استقبال مردم - شناخته شدن این بنا در سطح گسترده تر به واسطه مسافران هتل - سازگاری با کاربری اراضی اطراف 	<ul style="list-style-type: none"> - فرهنگ سازی و شناساندن ارزش تاریخی بنا به ساکنین محله 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان نظارت بیشتر و نگهداری بهتر بنای تاریخی توسط بنیاد ها 	مزایا
<ul style="list-style-type: none"> - کمبود مساحت (با اضافه شدن قسمت الحاقی مشکل حل میشود) 	<ul style="list-style-type: none"> - ناخوانایی فضای درشت دانه با بافت ریز دانه بنا - عدم استقبال مردم 	<ul style="list-style-type: none"> - تفاوت با کاربری اراضی اطراف - عدم استقبال مردم - نیاز به ورودی شاخص و جای پارک 	معایب

با توجه به موارد فوق، گزینه انتخابی ما تغییر کاربری به "بوتیک هتل" می باشد.

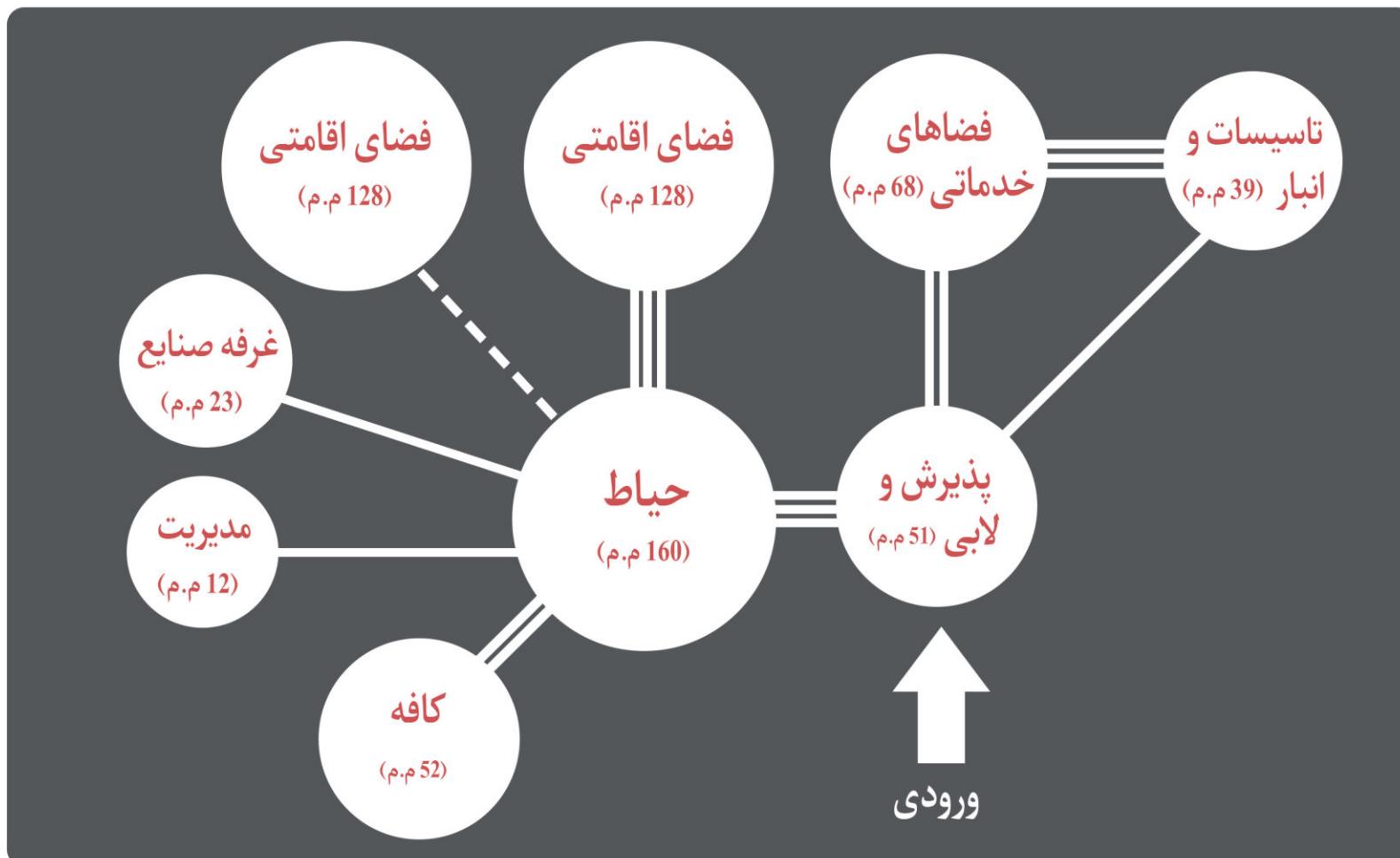
طرح احیا: برنامه فیزیکی

طرح پیشنهادی ما تبدیل این بنای با ارزش به بوتیک هتلی با شش اتاق در دو طبقه با حفظ کامل بافت تاریخی این بنای باشد. ریز فضاهای این بازسازی شامل موارد زیر است:

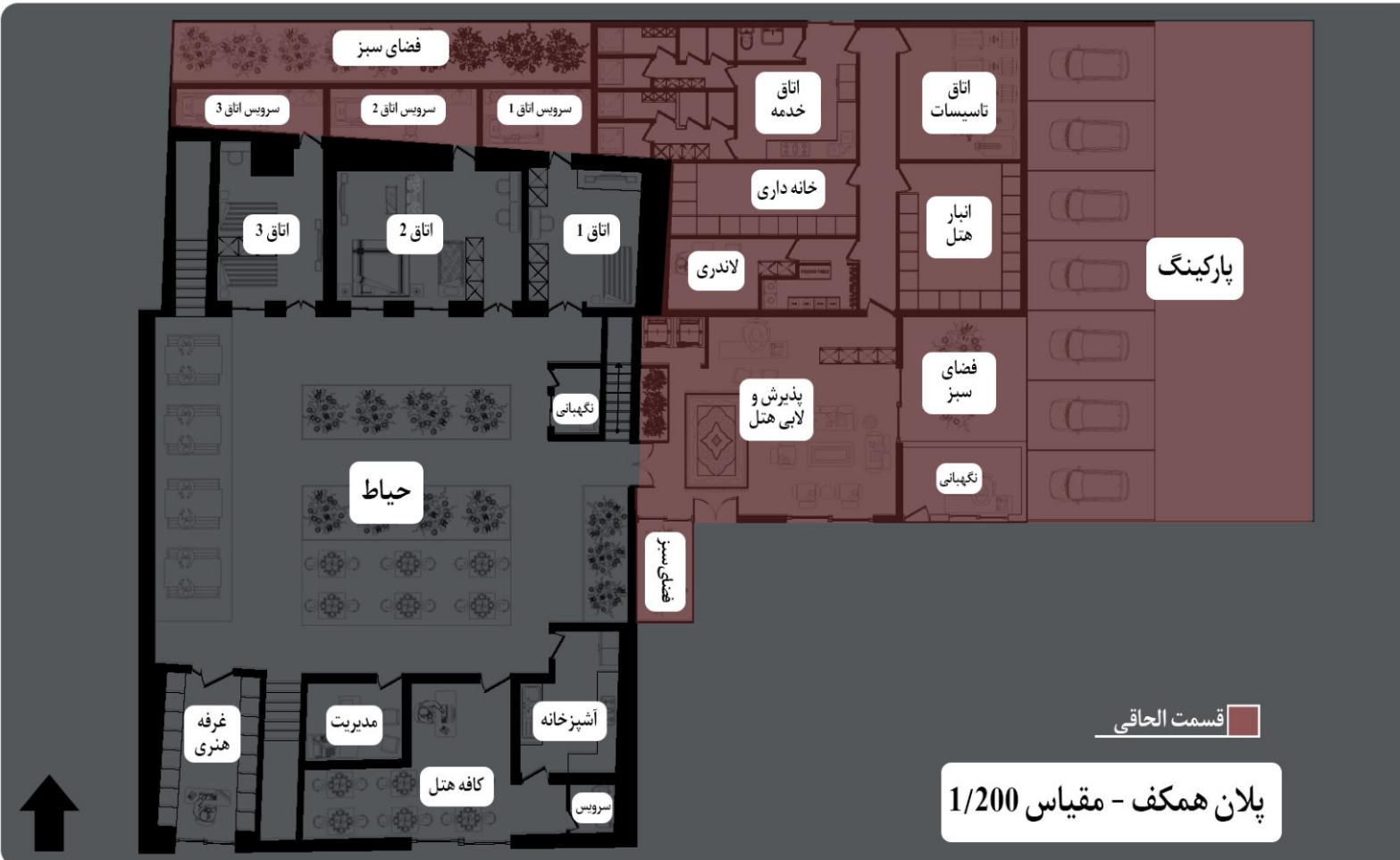
مساحت	نام فضا
م.م 256	اقامتی (شش اتاق)
م.م 16	اتاق لاندري
م.م 15	خانه داری
م.م 37	استراحت خدمه
م.م 19	اتاق تاسیسات
م.م 20	ابنار
م.م 915	مساحت جدید

مساحت	نام فضا
م.م 51	لابی و پذیرش
م.م 160	حیاط
م.م 5	نگهداری
م.م 52	کافه
م.م 12	مدیریت
م.م 23	غرفه (صنایع دستی)
م.م 630	مساحت اولیه

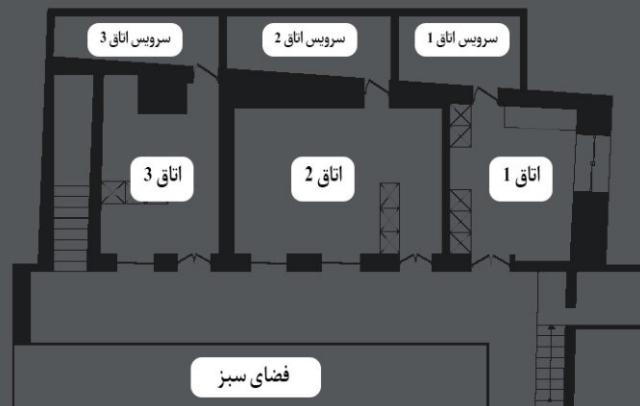
طرح احیا: دیاگرام حبابی



طرح احیا: پلان طرح احیا همکف



طرح احیا: پلان طرح احیا طبقه اول



پلان طبقه اول - مقیاس 1/200





لیست فضاهای:

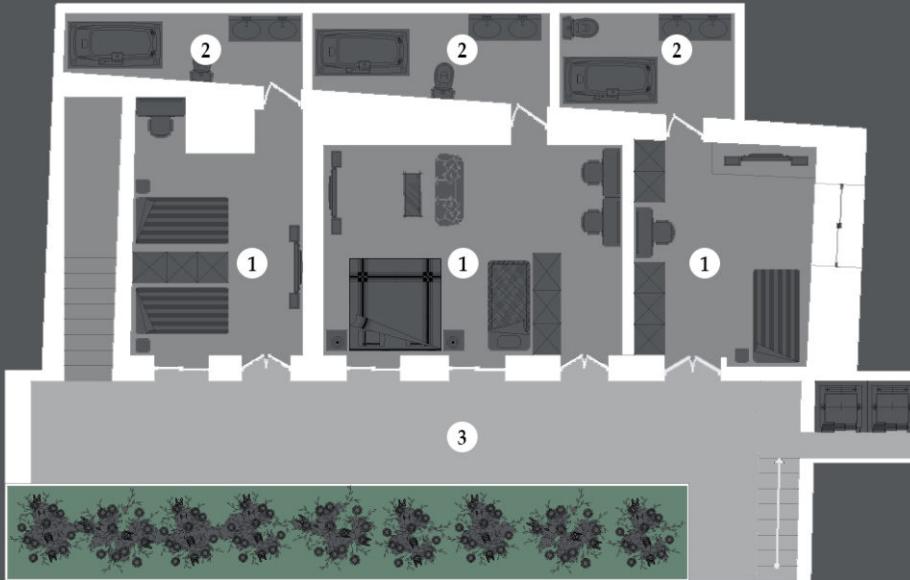
1. ورودی اصلی
2. لابی و پذیرش
3. اتاق لاندري
4. اتاق خانه داری
5. اتاق کارکنان
6. تاسیسات
7. انبار
8. نگهداری
9. اتاق ها
10. سرویس اتاق ها
11. آشپزخانه کافه
12. کافه هتل
13. اتاق مدیریت
14. غرفه صنایع دستی



طرح احیا: پلان مبلمان همکف - 1/100



- لیست فضاهای:
1. اتاق ها
2. سرویس اتاق ها
3. تراس عمومی



طرح احیا: پلان مبلمان طبقه اول - 1/100

طرح احیا: پلان محوطه و کفسازی پیشنهادی

The diagram shows a detailed architectural floor plan of a house with various rooms labeled. Three specific areas are highlighted with callouts for detailed views:

- Top Right Callout:** A bathroom featuring white cabinetry, a white sink, blue tiled walls, and a glass-enclosed shower area. Below the image, text reads: "پوشش متفاوت و استفاده از رنگ های شاد برای بزرگتر دیده شدن فضای سرویس و حمام آتاق ها".
- Middle Right Callout:** A close-up view of a light-colored hexagonal paving stone. Below the image, text reads: "کفسازی با رنگ روشن و ساده برای قسمت پذیرش و لابی هتل".
- Bottom Right Callout:** An outdoor garden area with a paved walkway, a wooden bench, and green landscaping. To the left of the image, text reads: "کفسازی ساده با رنگ روشن برای محوطه و حیاط هتل".

طرح احیا: پلان محوطه و کفسازی پیشنهادی

astفاده از کف سازی مدرن برای کاهش مصرف انرژی بارگ خنثی برای کف اتاق های هتل

DRY TILE

Ceramic floor tiles
They are absolutely non-toxic and UV-resistant, as well as being dimensionally stable. They do not leave any pressure marks.

Wet & dry on the back
Permanently applied anti-slip coating. Non-slip tiles. Self-tight by the help of PVC, chrome and stainless steel.

Special joint
The joint is made necessary by the surrounding edge.

مبلمان و سازه چوبی سقف پیشنهادی برای فضای خارجی کافه

کفسازی ساده با رنگ خنثی به همراه شیشه طردار برای جداره داخلی کافه

طرح احیا: پلان نور پردازی



روشنایی های پیشنهادی:

سقفی (مناسب برای داخل) ①



چراغ پایه دار (مناسب برای محوطه) ②



چراغ کار شده روی سطح زمین ③



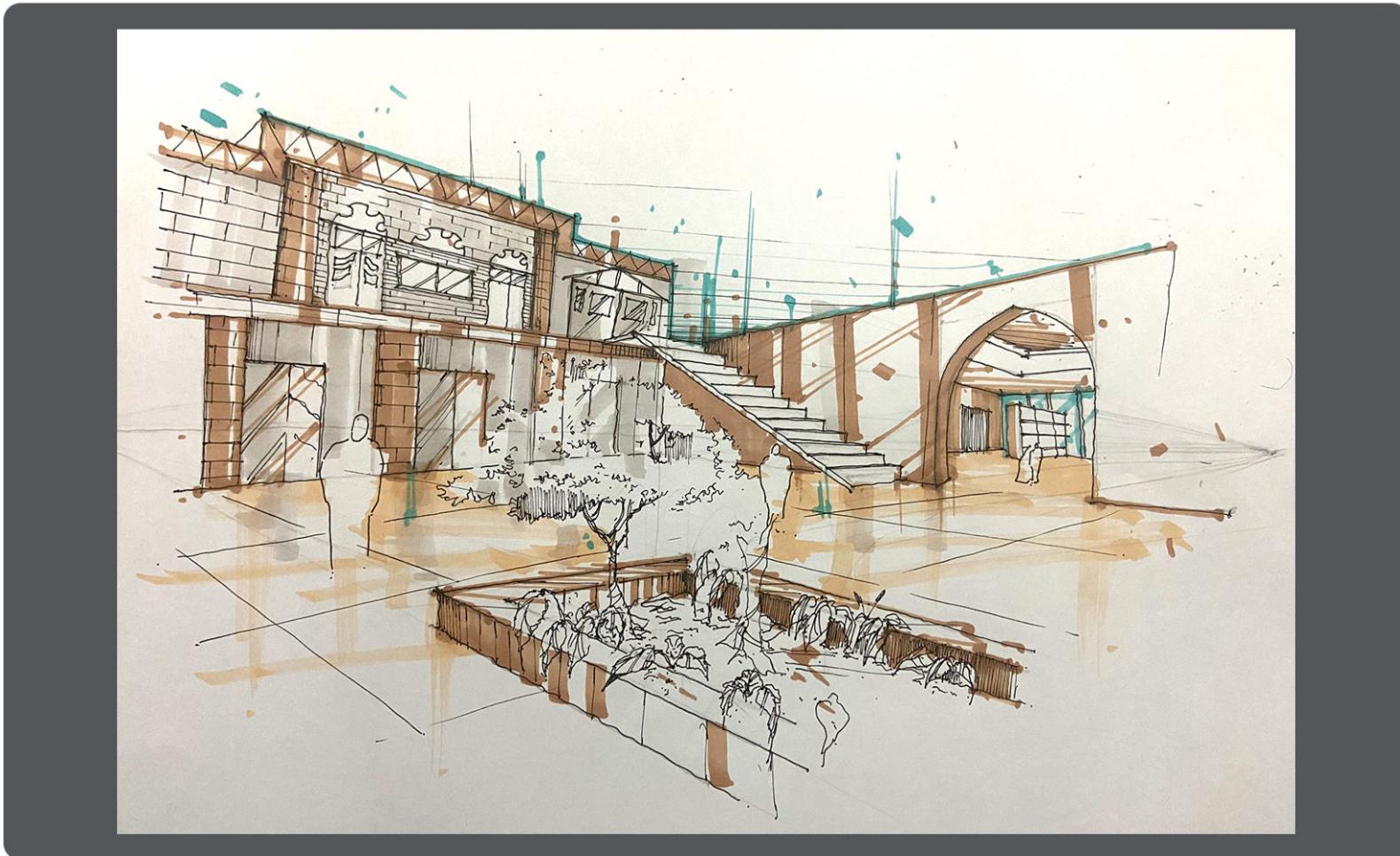
چراغ دیواری بانور خطی (مناسب نما) ④





بخش چهارم: اسکیس ها

اسکیس خارجی: محوطه اصلی



اسکیس خارجی: بیرون رستوران (الحاقی)



اسکیس داخلی: لابی بوتیک هتل (الحاقی)



اسکیس داخلی: از اتاق های بوتیک هتل



