

# بررسی و تحلیل وضعیت گردشگری

## بناهای تاریخی شهر سبزوار

تهیه و تنظیم:

محمدعباسی؛ کارشناس ارشد مرمت بنا و بافت های تاریخی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سخن تخت  
اندیشمند کرامی؛

باسلام

مدیریت بهینه، حفظ پویایی و ارتقاء نوآوری هر شهر نیازمند تجزیه و تحلیل صحیح محیط، انتخاب بهترین اهداف و راهبردها، ارتقاء توانمندی های شهری و اقدام موثر در جهت تامین هدف های تدوین شده است. که بی شک دست یابی به این مهم، فارغ از مطالعه، پژوهش و تدبیر و تحقیق در امور امکان پذیر نمی باشد.

لذا به جهت اهمیت موضوع، تحریر و نشر گزارش های موضوعی و نتایج حاصل از مطالعات تخصصی را بر خود وظیفه دانسته و بر این باوریم که به واسطه چنین اقدامات و گزارش هایی، زمینه دست یابی به توسعه پایدار شهری (بافت های باارزش) ممکن می شود.

لذا اینجانب با توجه به ظرفیت ها و توانمندی های خود به فرآیندهای پژوهشی و انجام مطالعه و تحقیق در خصوص مسائل شهری پرداخته تا ان شاء الله بتوانیم، فرآیندهای پیش گفته را برای مدیران، صاحب نظران و پژوهشگران حوزه مدیریت شهری تسهیل نمایم.

مزید امتنان است از پیشهادات سازنده و ارزشمند جنابعالی، بتوانیم در ارائه بهتر و موثرتر آثار مذکور، گام برداریم.

عباسی

## شهر سبزوار

سبزوار یکی از شهرهای بزرگ استان خراسان رضوی است که در غرب خراسان و در شمال شرق ایران قرار دارد.

بر اساس مطالعات باستان شناسی مشترک ایران و فرانسه (تپه دامغانی) ، پیشینه تاریخی شهر سبزوار (تاریخ پیدایش فرهنگی) این شهر به هزاره چهارم قبل از میلاد می رسد. بر اساس یافته های باستان شناسی در آثار به جای مانده از دوران گذشته مردم این منطقه بیشتر دامدار و کشاورز بوده اند.

تاریخ سبزوار با بیهق پیوند خورده است. بررسی های جغرافیایی - تاریخی نشان می دهد که هر چند شهر سبزوار بعدها جانشین شهر بیهق شده و عملاً همان نقش و بلکه گسترده تر از آن را در این ناحیه از خراسان ایفا نموده است، اما این دو شهر به لحاظ جغرافیایی بر هم منطبق نبوده و به لحاظ تاریخی هم دوره نمی باشند.

شهر بیهق که قدمت بیشتری داشته است. در اطراف روستای فعلی خسروگرد واقع در ۶ کیلومتری غربی سبزوار استقرار داشته است، که بعداً رو به ویرانی نهاده و کم کم قصبه سبزوار در محدوده مرکزی شهر سبزوار فعلی رونق گرفته و وسعت و توسعه یافته است.

سبزوار کنونی یکی از بخش های دوازده گانه بیهق قدیم می باشد که با فراز و نشیب فراوان به شکل امروز خود درآمده است.

در سال ۱۳۱۶ خراسان بزرگ به ۷ شهرستان شامل : مشهد، سبزوار، بیرجند، بجنورد ، قوچان، گناباد و تربت حیدریه تقسیم شد .

۱۳ سال بعد یعنی در سال ۱۳۲۹ شهرستانهای: درگز ، نیشابور ، فردوس و کاشمر نیز تشکیل شد و شهرستانهای استان به ۱۱ شهرستان ارتقاء یافت .

شهر سبزوار با بسیاری از داستان های پهلوانی ایران باستان ارتباطی نزدیک دارد. چنانکه مدت ها، میدان مرکزی شهر (محدوده باغ ملی) به میدان دیو سفید معروف بود. در دوره های اسلامی، ولایت بیهق دارای دو شهر سبزوار و خسروگرد بود.

پس از حمله مغول به سلطنت خوارزمشاه (شهرسبزوار) به دلیل دلآوری مدافعان فدایی موسوم به سرداران، برای مدتی سبزوار به نام سرداران نیز شناخته می شد.

شهر سبزوار در حمله مغول به کلی ویران شد؛ لیکن به تدریج دوباره آباد گردید. حوادث تاریخی بی شماری در این شهر اتفاق افتاده است؛ از جمله در سال ۷۳۷ ه. ق. این شهر پناهگاه و پایتخت سلسله سرداران شد.

بعد از حکومت شیعی آل بویه حکومت شیعه بعدی در ایران به دست سرپداران ایجاد گردید که مدتها بر قسمت هایی از کشور حکومت نمودند و پایتخت این حکومت سبزوار بود.

هنوز زخم ناشی از حمله مغولان به مردم این شهر التیام نیافته بود که در زمان شاه عباس، بار دیگر، سبزوار زیر سم ستوران ازبک ها ویران گشت و مردم آن قتل عام شدند. پس از این واقعه، این شهر کم کم رو به آبادانی گذاشت. دوره صفویان برای این شهر، شروع مرمت و بازسازی تاریخ گذشته بود. این شهر طی دهه های اخیر رونقی دوباره یافته و همچنان در حال توسعه و نوسازی است.

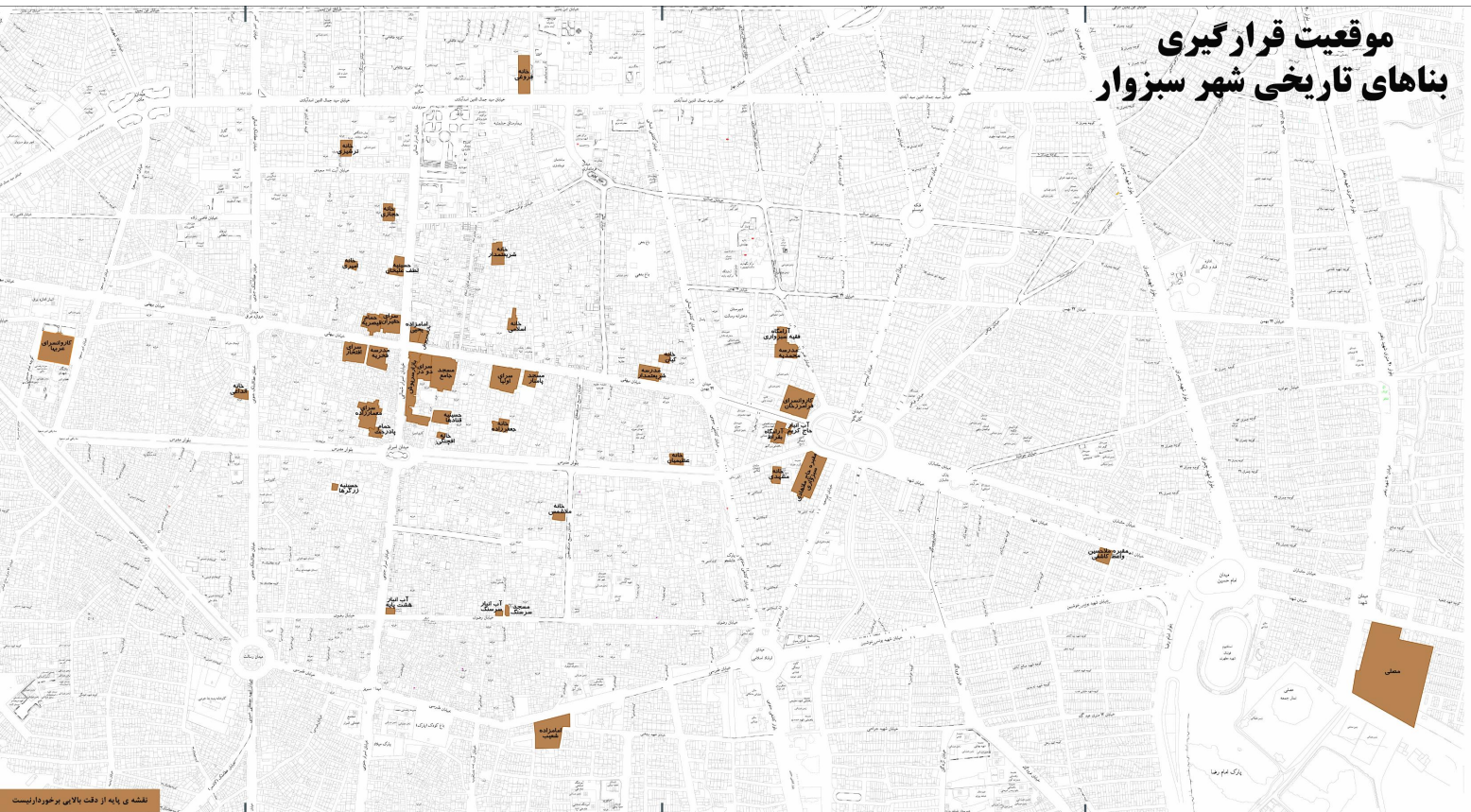
مردم سبزوار معتقدند جنگ ایرانیان و تورانیان در حوالی سبزوار اتفاق افتاده است. همینطور معتقدند قبر سهراب در این شهر و در محل فعلی شهرداری سبزوار قرار داشته است. و شهرداری سبزوار در حال حاضر بنای یاد بود و مجسمه ای به همین مناسبت در محوطه شهرداری ساخته است. هر چند بسیاری داستان رستم و سهراب را اثری اساطیری می دانند. ولی در تاریخ بیهقی نوشته ابوالفضل بیهقی (۳۸۵-۴۷۰ هجری قمری) مطالبی در این خصوص آمده و در شرح مسافرت شاه طهماسب صفوی به خراسان و گذر از شهر سبزوار؛ از آشنایی مردم آن دیار با شاهنامه سخن گفته شده است.

فاصله شهر سبزوار از طریق جاده ۴۴ با مشهد در شرق ۲۲۰ کیلومتر و با تهران در غرب ۶۷۰ کیلومتر است.

این شهر در گذشته در مسیر راه ابریشم قرار داشت. بزرگراه تهران- مشهد از مرکز این شهرستان عبور می کند و موقعیت قرارگیری آن به گونه ای است که ارتباط جنوب خراسان و همچنین خراسان شمالی به تهران از طریق این شهر برقرار می گردد. قرار گرفتن بر چهارراه ارتباطی شمال و جنوب و ارتباط با پایتخت سیاسی و معنوی کشور موقعیت ممتازی به این شهر بخشیده است. این شهر به عنوان دروازه خراسان نیز نامیده می شود. هم اکنون این شهر پس از مشهد و نیشابور بزرگترین و از مهم ترین شهرهای خراسان رضوی می باشد.

سالانه میلیون ها نفر از این شهر عبور می کنند. که این نیز خود یک پتانسیل محسوب می شود. که می تواند چرخه اقتصادی شهر را به حرکت درآورد. در این شرایط می توان از هراتر تاریخی موجود در شهر به عنوان پتانسیل گردشگری استفاده نمود که در ادامه به شرایط هر یک از این بناهای تاریخی ثبت شده خواهیم پرداخت.

# موقعیت قرارگیری بناهای تاریخی شهر سبزوار



نقشه پایه از دکت بالایی برخط دارسیب

**جداول و نمودار تفکیکی وضعیت**

**خانه ها، بناهای عام**

**المنفعه، مذهبی و**

**محوطه های باستانی**

**به لحاظ کالبدی، کاربری**

**وقابلیت بازدید**

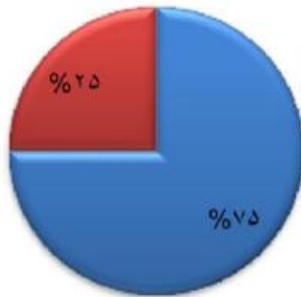
## خانه های تاریخی سبزوار

ردیف	نام بنا	آدرس	شماره ثبت	قدمت	کالبد	کاربری	قابلیت بازدید	توضیحات
۱	خانه ی کبان	خیابان بهیق، پشت مدرسه شریعتمدار خیابان بهیق، کوچه مقابل مسجد پامنار، داخل بن بست	۲۵۸۵	قاجاریه	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	مزل کبان با توجه به سکونت مالک امکان بازدید به صورت محدود آهیم از قسمت هایی که شخص اجازه دهد امکان پذیر است.
۲	خانه اسلامی		۵۱۴۹	قاجاریه	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در اختیار مالک می باشد و در صورت رضایت امکان بازدید وجود دارد
۳	خانه ی عظیمیان	خیابان مدرس شرقی، روبروی بسپ بنزین	۶۴۲۶	تیموریان	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در اختیار مالک می باشد و در صورت رضایت امکان بازدید وجود دارد این خانه تاکنون یکی از قدیمی ترین خان های ایران می باشد و می تواند پتانسیل بسیار خوبی برای جذب گردشگر باشد
۴	خانه ی حجازی	خیابان اسرار شمالی، روبروی شهرداری (بالک ملی)	۸۷۶۰	قاجاریه	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در اختیار مالک می باشد و در صورت رضایت امکان بازدید وجود دارد
۵	خانه شریعتمدار	خیابان نواب صفوی	۸۲۶۱	اواخر قاجار - اوایل پهلوی	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در اختیار مالک می باشد و در صورت رضایت امکان بازدید وجود دارد
۶	خانه ملا محمد ترشیزی	خیابان سهراب سهراب ۱	۹۲۴۰	پهلوی	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در حال حاضر کاربری اداری دارد و امکان بازدید وجود ندارد.
۷	خانه فروغی	خیابان اسدآبادی، روبروی بیمارستان حشمتیه میدان کارگر، جنب کتابخانه حاج ملاهادی	۱۱۹۳۳	اوایل پهلوی	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در اختیار مالک می باشد و در صورت رضایت امکان بازدید وجود دارد
۸	خانه مشهدی	سبزوار، (پیشاهنگی سابق) کوچه سپهد	۱۲۳۹۷	قاجاریه	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا در اختیار میراث فرهنگی بوده و فاقد کاربری می باشد و قابلیت بازدید برای عموم را دارد
۹	خانه جعفر زاده	سبزوار، خیابان بهیق، کوچه نه بهم، کوچه حاج آقا فخر	۴۵۲۱	قاجاریه	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا در تملک میراث فرهنگی می باشد و فاقد کاربری می باشد و با توجه به برگزاری کلاسهای هنری در سالهای گذشته همچنان به انبار نگهداری وسایل تبدیل شده است.
۱۰	خانه الداغی	سبزوار، خیابان بهیق، طبع غربی مسجد جامع	۵۹۶۳	قاجاریه	ناسالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه در سالهای اخیر از لیست ثبت میراث فرهنگی خارج شده و مالک خود به شخصه این بنا را در دسترس دارد و مستقانه به زبانه دانی تبدیل شده و اغلب فضاها به علت سازه ای و منطقی غیر قابل بازدید می باشد.
۱۱	خانه افچگی	سبزوار، خیابان مدرس، کوچه حسینیه قادها	۸۷۲۸	اوایل - اواخر قاجار	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا در حال حاضر فاقد کاربری بوده و با توجه به عدم مرمت و پاکسازی امکان بازدید وجود ندارد
۱۲	خانه سیدی (امیری)	سبزوار، خیابان بهیق، بهیق غرضی، کوچه کلاه فرنگی	۱۳۱۵۳	اواخر قاجار	ناسالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این خانه مستقانه در سالهای اخیر دچار فرسایش شدید می باشد و در حال حاضر یک خانواده در آن زندگی می کنند که این بنا چه به لحاظ سازه ای و چه به لحاظ منطقی دچار مشکل می باشد.



## کالبدخانه ها

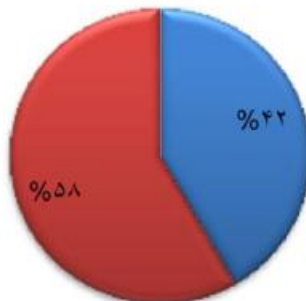
متروکه ■ ناسالم ■ سالم ■



تعداد	خانه
9	سالم
3	ناسالم
	متروکه

## کاربری خانه ها

فاقد کاربری ■ نامناسب ■ مناسب ■



تعداد	خانه
5	مناسب
7	نامناسب
	فاقد کاربری

## قابلیت بازدیدخانه ها

در صورت هماهنگی دارد ■ ندارد ■ دارد ■



تعداد	خانه
	دارد
	ندارد
12	در صورت هماهنگی دارد

## تحلیل وضعیت کالبدی، کاربری و قابلیت بازدید خانه ها:

در جداول و نمودارهای بالا ۱۲ خانه بررسی شده است.

نتایج:

✓ به لحاظ کالبدی ۹ مورد حدود ۷۵٪ سالم و ۳ مورد حدود ۲۵٪ ناسالم شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **خانه ها** به لحاظ **کالبدی از وضعیت نسبتاً مناسب** برخوردار است.

✓ به لحاظ کاربری ۵ مورد حدود ۴۲٪ مناسب و ۷ مورد حدود ۵۸٪ نامناسب شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **خانه ها** به لحاظ **کاربری از وضعیت نسبتاً نامناسب** برخوردار است.

✓ به لحاظ قابلیت بازدید ۱۲ مورد از خانه ها یعنی ۱۰۰٪ در صورت هماهنگی امکان بازدید دارد.

از این نمودار چنین برمی آید که **خانه ها** به لحاظ **قابلیت بازدید وضعیت بسیار نامناسب** دارند.

این ۳ معیاری که در این بررسی مورد توجه بود، یعنی کالبد، کاربری و قابلیت بازدید از جمله معیارهایی است. که می تواند در صورت مثبت بودن توقع بازدید گردشگران را داشت. در صورتی که در این بررسی نشان داده شد تنها وضعیت خانه ها به لحاظ کالبدی نسبتاً مناسب بود که این معیار به تنهایی نمی تواند جاذب گردشگر باشد چرا که معیار کاربری و همزمان قابلیت بازدید در صورت مثبت بودن می تواند این قابلیت را در بناهای تاریخی ایجاد کند.

نکته ای که قابل توجه می باشد این است که در بررسی وضعیت کاربری ها، خانه هایی را که در بخشی از آن زندگی می شد، را مناسب خواندیم در حالی که **هیچ یک از این خانه ها به لحاظ گردشگری در وضعیت مناسب نمی باشند.**

از دیگر نکاتی که باید در این گزارش بدان اشاره کرد این است که با توجه به **پراکندگی این خانه ها در شهر و عدم شفافیت در مسیر های رسیدن به بنا از جمله معضلات این خانه ها برای جذب گردشگر می باشد** که برای رسیدن به یک انسجام می بایست اغلب این خانه ها مرمت و باززنده سازی شوند بگونه ای که بتوانند مکمل یکدیگر باشند و از جمله اقداماتی که می بایست در این زمینه انجام شود اولاً مرمت و دادن کاربری مناسب که در شأن اثر باشد. ثانیاً شفافیت در رسیدن به این بناها که از جمله اقداماتی که در این راستا می توان کرد نصب تابلو معرفی بنا به شکل بصری و همچنین نقشه محلی و راه های دسترسی به بنا که می تواند در یک تابلو پشت و رو کار شود در مسیر های رسیدن به این بنا نصب گردد. که در پیوست نمونه ای از این تابلوها را خواهیم دید.

# بناهای عام المنفعه تاریخی سبزوار

ردیف	نام بنا	آدرس	شماره ثبت	قسمت	کالبد	کاربری	قابلیت بازدید	توضیحات
۱	مناره خسروگرد	۵ کیلومتری غرب سبزوار، مجاور چاه آسمانته	۱۶۰	سالم	سالم	مناسب	دارد	پانوجه به احداث چایخانه سنتی در محوطه امکان بازدید برای عموم امکان پذیر است. پانوجه به قرار گیری موزه مردم شناسی، بوفه، شیشه‌ها در اسطبل شمالی و شرقی بنا و همچنین کارگاه های هنرمند دستي در غرفه های رو به حیاط امکان بازدید از این قسمت بنا وجود دارد و تنها اسطبل غربی بنا با توجه به عدم مرمت و پاکسازی امکان بازدید وجود ندارد.
۲	رباط حاج فرامرخان	میدان کارگر	۳۰۵۷	قاجاریه	سالم	مناسب	دارد	اغلب غرفه های این بنا در اختیار بازاریان است که به عنوان انبار از آنها استفاده می کنند و تنها یکی از غرفه ها تبدیل به چایخانه شده است و امکان بازدید برای عموم از کلیت فضا وجود دارد. به علت قرار گیری در محله غریب‌ها و فرهنگ مردم این محله مخاطبین اشتیاق چندانی به بازدید ندارد.
۳	سرای معمار زاده	خیابان اسرار جنوبی، نرسیده به میدان اسرار	۵۹۶۴	قاجاریه	سالم	نامناسب	دارد	این بنا در اختیار میراث فرهنگی بوده و با توجه به بازگشایی که به درون انبار از قسمت پاشیر انجام شده امکان بازدید برای عموم را دارد ولی مناسبه فاقد کاربری می باشد که با حداقل مداخلات می توان به این بنا کاربری داد و تمامی بازدید کنندگان موزه ی مردم شناسی را به این بنا فرخواند.
۴	آب انبار حاج کریم	میدان کارگروییروی رباط فرامرخان	۸۱۵۹	قاجاریه	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این حمام که تبدیل به زورخانه شده است قابلیت بازدید برای آقایان را دارد
۵	حمام یاد رخت	خیابان اسرار، حاشیه میدان اسرار	۱۳۶۶۸	پهلوی	سالم	نامناسب	دارد	قسمت اعظمی از بازار سرپوش سبزوار با احداث خیابان در دهه ۳۰ از بین رفت و راسته ی دروازه ارگ اسرار به دو نیم شد که قسمت شمالی در دوره ای مرمت شد و قسمت جنوبی بازار دارای سقف شیروانی می باشد و از زیبایی های این بازار چهارسوق قسمت شمالی بازار می باشد که با گنبدی عظیمی پوشش شده است.
۶	بازار سرپوشیده سبزوار	خیابان بیهق، چهارراه بیهق	۱۲۴۳۳	قاجاریه	سالم	مناسب	دارد	این بنا در حال واکنشاری به بخش خصوصی است و با توجه به اینکه در حال حاضر مرمتی صورت نگرفته و بنا مشکلات سازه ای دارد در این بنا اغلب بسته می باشد.
۷	رباط سبزوار (عربیها)	سبزوار، میدان دروازه عراق پشت اداره برق قدیم	۱۶۶۱	صفویه	نامناسب	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این حمام کاربری قهوه خانه و سفره خانه را دارد و از مخاطبین اصلی این بنا جوانان به علت ارائه قلیان می باشد که بازدید برای تمامی اقشار امکان پذیر نیست.
۸	حمام قیصریه	سبزوار، ضلع شمالی خیابان بیهق، مقابل مدرسه لغریه	۴۶۶۸	قاجاریه	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بخچالها به علت عدم تمین حریم و وجود حصار و همچنین قرار گیری در حاشیه انواران مناسبانه تبدیل به زیاده دانی شده است و فاقد کاربری و حفاظت می باشد.
۹	بخچال های سبزوار	سبزوار، گذاره جنوبی انواران مشهد، تهران	۴۸۱۳	قاجاریه	نامناسب	نامناسب	دارد	این سرا در مجاورت بازار سرپوش قرار داده عنوان انباری و حجره های فروش در حال استفاده جهت کلی فروشی می باشد که مناسبه به علت عدم استفاده از تمامی فضاهای از لحاظ سازه و منظر دارای آشننگی می باشد.
۱۰	سرای دودز	سبزوار، خیابان عظیمک جنوبی، روبروی مسافری شماره ۹	۵۹۶۵	قاجاریه	نامناسب	نامناسب	دارد	در حالی که این بنا فرسایش زیادی دارد ولی هنوز در قسمت هایی از بنا فعالیت های تجاری انجام می گیرد
۱۱	سرای حقیران	سبزوار، خیابان اسرار شمالی، نرسیده به چهارراه بیهق	۱۲۰۶۱	قاجاریه	نامناسب	نامناسب	دارد	این آب انبار تبدیل به زورخانه شده است قابلیت بازدید برای آقایان را دارد.
۱۲	آب انبار همت پایه	سبزوار، نبش چهارراه رضوی	۳۰۳۸۵	قاجاریه	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا متروکه بوده و امکان بازدید ندارد.
۱۳	آب انبار سرسنگ	سبزوار، رضوی، نبش کوچه سرسنگ	۱۵۳۵۰	قاجاریه	متروکه	فاقد کاربری	ندارد	

## کالبدنهای عام المنفعه

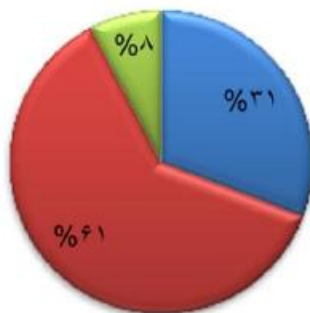
متروکه ■ ناسالم ■ سالم ■



تعداد	عام المنفعه
۸	سالم
۴	ناسالم
۱	متروکه

## کاربری بناهای عام المنفعه

فاقد کاربری ■ نامناسب ■ مناسب ■



تعداد	عام المنفعه
۴	مناسب
۸	نامناسب
۱	فاقد کاربری

## قابلیت بازدید بناهای عام المنفعه

در صورت هماهنگی دارد ■ ندارد ■ دارد ■



تعداد	عام المنفعه
۴	دارد
۱	ندارد
۸	در صورت هماهنگی دارد



## تحلیل وضعیت کالبدی، کاربری و قابلیت بازدید بناهای عام المنفعه:

در جداول و نمودارهای بالا ۱۳ مورد از بناهای عام المنفعه (همانند منار، سرا، آب انبار، حمام و...) بررسی شده.

✓ به لحاظ کالبدی ۸ مورد حدود ۶۱٪ سالم، ۴ مورد حدود ۳۱٪ ناسالم و ۱ مورد حدود ۸٪ متروکه شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای عام المنفعه** به لحاظ **کالبدی از وضعیت نسبتاً مناسبی** برخوردار است.

✓ به لحاظ کاربری ۴ مورد حدود ۳۱٪ مناسب، ۸ مورد حدود ۶۱٪ نامناسب و ۱ مورد متروکه حدود ۸٪ شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای عام المنفعه** به لحاظ **کاربری از وضعیت نامناسبی** برخوردار است.

✓ به لحاظ قابلیت بازدید ۴ مورد حدود ۳۱٪ قابلیت بازدید دارد، ۱ مورد حدود ۸٪ قابلیت بازدید ندارد و ۸ مورد حدود ۶۱٪ در صورت هماهنگی امکان بازدید دارد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای عام المنفعه** به لحاظ **قابلیت بازدید وضعیت بسیار نامناسبی** دارد.

باتوجه به نمودارهای بالا بناهای عام المنفعه همانند خانه ها از کالبد نسبتاً مناسبی برخوردار است به جز یک نمونه که در این گزارش آمده و تقریباً متروکه می باشد (آب انبار سرسنگ).

در معیار کاربری بناهای عام المنفعه نیز از وضعیت چندان مناسبی برخوردار نمی باشد و از ۱۳ بنای بررسی شده ۸ مورد کاربری نامناسب ۴ مورد کاربری مناسب و ۱ مورد نیز فاقد کاربری (متروکه) بوده که این نشانگر وضعیت بد در معیار کاربری اینگونه بناها می باشد.

به لحاظ قابلیت بازدید هم اینگونه بناها از وضعیت نامناسبی برخوردار می باشد بگونه ای که ۸ مورد در صورت هماهنگی قابلیت بازدید ۴ مورد قابلیت بازدید دارد و ۱ مورد نیز بطور کل قابلیت بازدید ندارد.

نکته ای که باید در باره ی این بناها ذکر کرد این است که اغلب این بناها در حاشیه خیابانهای اصلی و مراکز تجاری قرار گرفته و با وجود کاربری مناسب می تواند از فرصت های گردشگری باشد.

می توان از جمله بناهایی که در این گروه قرار دارند و در صورت مناسب بودن شرایط می تواند تبدیل به فرصت شوند اشاره کرد به بناهای همچون:

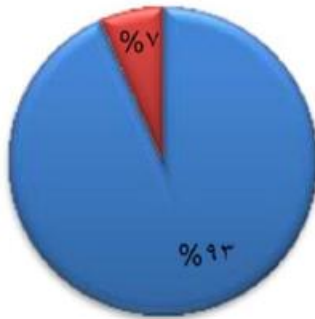
آب انبار حاج کریم، سرای حقیران، سرای دودر، رباط عربها، سرای معمارزاده، حمام قیصریه، بازار سرپوش و دیگر بناهای موجود در شهر اشاره کرد. توقع درآمدزایی از اینگونه بناها بیشتر می باشد.

# بناهای مذهبی سبزوار

ردیف	نام بنا	آدرس	شماره ثبت	قدمت	کالبد	کاربری	قابلیت بازدید	توضیحات
۱	مسجد پامنار	خیابان بیهق	۶۴۷	صغریه	سالم	مناسب	دارد	بطور معمول در هنگام نماز های یومیه باز است و در این زمان بازدید برای عموم آزاد است.
۲	امامزاده شعیب	خیابان طبرسی	۱۳۱۵	صغریه - قاجاریه - معاصر	سالم	مناسب	دارد	بطور معمول تا ساعت ۱۱ شب باز بوده و قابلیت بازدید برای عموم را دارد.
۳	مسجد جامع	خیابان بیهق	۱۳۱۶	قرن ۸ ق	سالم	مناسب	دارد	در اغلب اوقات باز بوده و قابلیت بازدید برای عموم را دارد.
۴	مصلی	میدان شهدا	۱۳۱۷	قرن ۸ ق	سالم	نامناسب	در صورت هماهنگی دارد	با توجه به بزرگی محوطه وعدم وجود نگهدارنده درب ورودی بسته بوده و قابلیت بازدید تنها از طریق پشت دردها امکان پذیر است.
۵	مقبره حاج ملاهادی مقبره ملا حسین واعظ کاشفی	میدان کارگر	۱۳۳۴	قاجاریه	سالم	مناسب	دارد	قابلیت بازدید را به جهت وجود نگهدارنده در اغلب اوقات دارد به جز عملیات نگهداری باغ که امکان بازدید وجود ندارد.
۶		خیابان شهدا	۲۵۱۶	پهلوی دوم	سالم	مناسب	دارد	با توجه به محوطه سازی انجام شده در این بنا امکان بازدید برای عموم را دارد.
۷	حسینیه قنادها	جنوب مسجد جامع، نبش کوچه نه پام ضلع شمال شرقی	۲۵۲۰	اواخر قاجار - اوایل پهلوی	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا بطور معمول در محرم و صفر و دیگر اوقات از سال برای بازدید و استفاده ی همگان باز می باشد و در دیگر اوقات سال خادم این بنا در قسمت شرقی ساکن می باشند که تنها با هماهنگی امکان بازدید وجود دارد.
۸	بقعه امامزاده یحیی	چهارراه بیهق	۴۰۲۶	قاجاریه	سالم	مناسب	دارد	این بنا بطور معمول در اکثر اوقات قابلیت بازدید برای عموم را داراست.
۹	آرامگاه نیراط	میدان کارگر بربروی	۵۹۰۹	قاجاریه	سالم	نامناسب	دارد	با توجه به محوطه سازی انجام شده در این بنا امکان بازدید برای عموم را دارد.
۱۰	مدرسه محمدیه	خیابان ابرویحان	۷۴۸۴	قاجاریه - اوایل پهلوی	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این مدرسه کاربری دارالقرآن را پیدا کرده است و با توجه به کاربری عمومی آن امکان بازدید برای عموم را با هماهنگی مسئولین موسسه دارد.
۱۱	مدرسه شریعتمدار	خیابان بیهق، بالاتر از پست و تلگراف	۸۹۶۴	اواخر قرن ۱۳ ق	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این مدرسه به علت احداث خیابان بیهق در دوره رضاخان به دویم شده که قسمت جنوب کاربری مسجد و یوگاگاه بسیج دارد و قسمت شمالی آن که در شمال خیابان بیهق می باشد کاربری مدرسه علمیه را دارد و با هماهنگی مسئولین امکان بازدید برای آقایان را دارد.
۱۲	آرامگاه موسی ققیه	خیابان ابرویحان	۹۲۳۸	اواخر قاجار	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا کاربری کتابخانه ی دارالقرآن را پیدا کرده است و با توجه به کاربری عمومی آن امکان بازدید برای عموم را با هماهنگی مسئولین موسسه دارد.
۱۳	حسینیه زرگها	سبزوار، منطقه زرگها	۵۹۶۶	اواخر قاجار	سالم	مناسب	در صورت هماهنگی دارد	این بنا با توجه به کاربری مذهبی خود در زمانی از سال جهت برپایی مراسم باز بوده و در باقی اوقات سال می بایست جهت بازدید هماهنگی با خاندان صورت گیرد.
۱۴	حسینیه و مسجد امامعلیخان	شمالی، نرسیده به چهارراه بیهق	۱۱۰۵۴	قاجاریه	نامناسب	نامناسب	دارد	این بنا در صد تخریب زیادی دارد و عملاً در حال حاضر غیر قابل استفاده می باشد.
۱۵	مسجد سوسنگ	سبزوار، رضوی، نبش کوچه سوسنگ، رودروی آب انبار سوسنگ	۱۵۲۵۲	اواخر قاجار	سالم	مناسب	دارد	این بنا با توجه به کاربری محلی خود در ساعتهای از روز برای برگزاری نمازهای یومیه باز است.

## کالبدنهای مذهبی

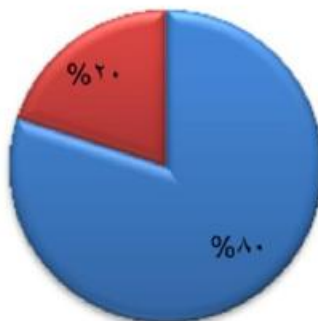
■ سالم ■ ناسالم ■ متروکه



تعداد	مذهبی
14	سالم
1	ناسالم
	متروکه

## کاربری بناهای مذهبی

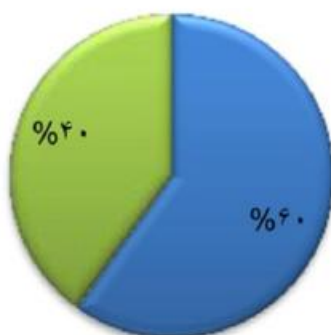
■ مناسب ■ نامناسب ■ فاقد کاربری



تعداد	مذهبی
12	مناسب
3	نامناسب
	فاقد کاربری

## قابلیت بازدید بناهای مذهبی

■ دارد ■ ندارد ■ در صورت هماهنگی دارد



تعداد	مذهبی
9	درد
	ندارد
6	در صورت هماهنگی دارد

## تحلیل وضعیت کالبدی، کاربری و قابلیت بازدید بناهای مذهبی:

در جداول و نمودارهای بالا ۱۵ مورد از بناهای مذهبی بررسی شده.

✓ به لحاظ کالبدی ۱۴ مورد حدود ۹۳٪ سالم، ۱ مورد حدود ۷٪ ناسالم شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای مذهبی** به لحاظ **کالبدی از وضعیت مناسبی** برخوردار است.

✓ به لحاظ کاربری ۱۲ مورد حدود ۸۰٪ مناسب، ۳ مورد حدود ۲۰٪ نامناسب شناخته شد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای مذهبی** به لحاظ **کاربری از وضعیت مناسبی** برخوردار است.

به لحاظ قابلیت بازدید ۹ مورد حدود ۶۰٪ قابلیت بازدید دارد و ۶ مورد حدود ۴۰٪ در صورت هماهنگی امکان بازدید دارد.

از این نمودار چنین برمی آید که **بناهای مذهبی** به لحاظ **قابلیت بازدید وضعیت نسبتاً مناسبی** دارد.

خوشبختانه بناهای مذهبی بررسی شده به لحاظ کالبدی از وضعیت مناسبی برخوردار بوده و نگرانی چندانی در مورد این دسته از بناها نیست به جز چند نمونه که نگران کننده می باشد. به لحاظ کاربری هم اینگونه بناها از وضعیت مناسبی برخوردارند که انتظار می رود چند بنای دچار مشکل نیز هم به لحاظ کالبدی و هم کاربری ساماندهی شوند.

ولی متأسفانه به لحاظ قابلیت بازدید در وضعیت چندان مناسبی به سر نمی برند بگونه ای که برای بازدید برای حدود ۴۰ درصد از این بناهای مذهبی باید هماهنگی های صورت گیرد که حداقل برای گردشگران که با کمبود زمان مواجه هستند چندان خوشایند نمی باشد و انتظار می رود در صورت رسیدن به لزوم بازدید گردشگران از این اماکن که جزو هویت این مردم و آئین آنها می باشد تصمیماتی اتخاذ شود که بازدید از این بناها با سهولت انجام گیرد و نیازی به هماهنگی، نامه نگاری و... نباشد در صورتی که اینگونه بتوانیم عمل کنیم شانس بازدید گردشگران بیشتری از بناهای تاریخی بخصوص بناهای مذهبی را خواهیم داشت.



# محوطه ی باستانی

ردیف	نام بنا	آدرس	شماره ثبت	قدمت	کاربرد	کاربری	قابلیت بازدید	توضیحات
۱	تپه باستانی	سیزوار، ابتدای ورودی به داخل شهر از سمت مشهد	۲۷۴۹	هزاره ۱۳ اوایل ق. م	نا سالم	نامناسب	دارد	این تپه به علت عدم تعیین حریم و حفاظت و همچنین عدم شفاییت و وجود آثاری که قابلیت بازدید داشته باشد محاطین عمایل چندانی به بازدید ندارند.



## کالبد محوطه های باستانی

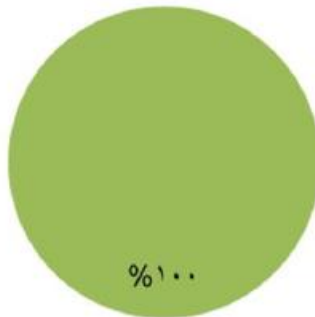
متروکه ■ ناسالم ■ سالم ■



تعداد	محوطه باستانی
	سالم
۱	ناسالم
	متروکه

## کاربری محوطه های باستانی

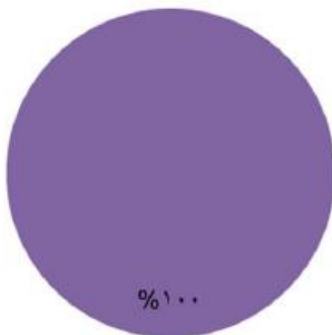
فاقد کاربری ■ نامناسب ■ مناسب ■



تعداد	محوطه باستانی
	مناسب
۱	نامناسب
	فاقد کاربری

## قابلیت بازدید محوطه های باستانی

در صورت هماهنگی دارد ■ ندارد ■ دارد ■



تعداد	محوطه باستانی
	دارد
	ندارد
۱	در صورت هماهنگی دارد

## تحلیل وضعیت کالبدی، کاربری و قابلیت بازدید محوطه های باستانی :

باتوجه به قرارگیری تپه دامغانی در محدوده شهر تنها همین مورد بررسی قرار گرفت.

این تپه باتوجه به دارا بودن قدمت چندین هزار ساله متاسفانه تاکنون عملیاتی برای حفظ و نگهداری آن انجام نشده است و باتوجه به ساخت وسازه های غیر قانونی در حریم این تپه و همچنین عدم توجه و معرفی این بنا از سوی متولیان امر این محوطه ناشناخته مانده و جایگاهی برای ورود گردشگران و یا حتی بازدید افرادی نمی باشد.

تنها چند نوبت باهماهنگی دستگاه های مربوطه در سال گذشته و امسال امکان بازدید برای عموم فراهم گردید.

یکی از تصمیماتی که به تازگی در مورد این محوطه گرفته شده است، تبدیل شدن آن به سایت موزه می باشد که با تحقق این موضوع می تواند فرصتی برای حضور گردشگران تخصصی و عمومی باشد که این به خودی خود بسیار عالی به نظر می رسد ولی نکته ای که در این باره نباید از دید پنهان بماند، نگرانی در مورد حفاظت و وسعت بازگشایی این محوطه می باشد که این بازگشایی تپه و بیرون آوردن آثار به سرنوشت تپه شادیاخ نیشابور، تپه سیلک کاشان و دیگر محوطه های مشابه دچار نشود. هر چند مسئولین درباره ی این مسئله اظهار می کنند کاری که قرار است در این محوطه انجام گیرد از ابتدا کارموزه ای است در حالیکه در دیگر محوطه های یاد شده پس از کاوش تصمیم بر موزه شدن گرفته شده است. در حالی که تا کنون این چنین چیزی مشاهده نمی گردد.

در حالی که می توان با احداث یک موزه ی سمعی، بصری در محوطه و بازگشایی محدود تپه این تمدن و قدمت را به بازدید کنندگان نشان داد و در عین حال این آثار در جایگاه خود حفظ و حراست شوند. تا آیندگان نیز از این آثار بی بهره نباشند.

باز هم مباحث تخصصی را به کارشناسان امر می سپاریم.

جداول و نمودار کلی وضعیت

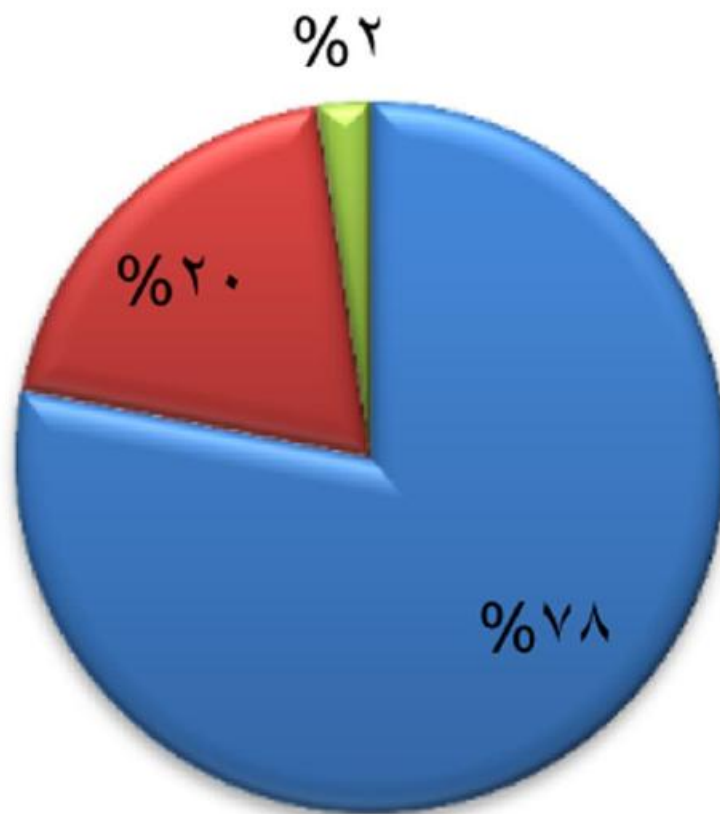
# بناهای تاریخی شهر سبزوار

به لحاظ کالبدی، کاربری

و قابلیت بازدید

## نمودار وضعیت موجود به لحاظ کالبدی بناهای تاریخی شهر سبزوار

■ متروکه ■ ناسالم ■ سالم



تعداد	وضعیت موجود به لحاظ کالبدی
۳۲	سالم
۸	ناسالم
۱	متروکه

## تحلیل وضعیت کالبدی بناهای تاریخی شهر سبزوار

باتوجه به بررسی بناهای تاریخی شهر سبزوار (۴۱ مورد)

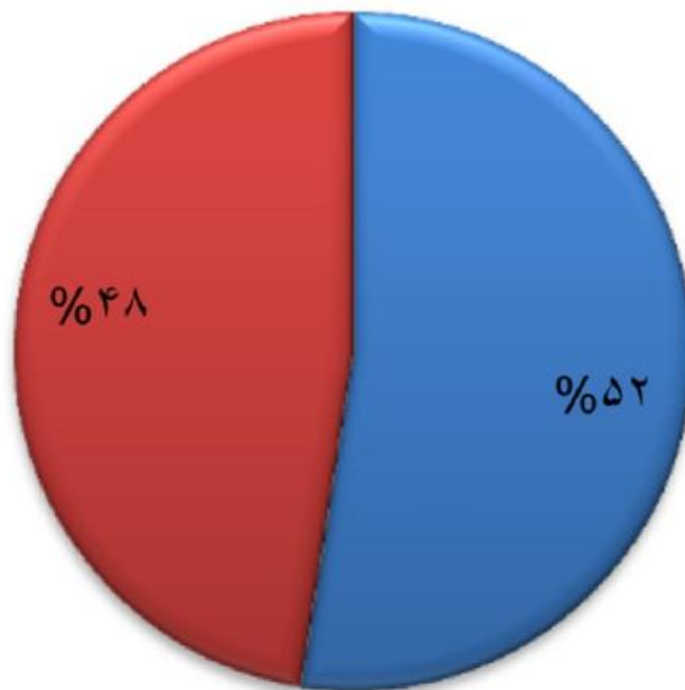
به لحاظ کالبدی ۳۲ مورد حدود ۷۸٪ سالم، ۸ مورد حدود ۲۰٪ ناسالم و ۱ مورد حدود ۲٪ متروکه شناخته شد.

این آمار نشان دهنده ی وضعیت نسبتاً سالم بناهای تاریخی شهر سبزوار به لحاظ کالبدی می باشد. هرچند درصد زیادی از بناهای موجود در شهر دارای کالبد سالم می باشد ولی این معیار به هیچ وجه نشان دهنده ی وضعیت مناسب جهت استقبال گردشگران نمی باشد. ولی این وضعیت سالم می تواند، فرصتی باشد برای سرمایه گذاری و بهره برداری از بناها در راستای جذب گردشگر و حفظ فرهنگ و تاریخ شهر، و همچنین موجب ورود گردشگر و رونق اقتصاد شهر گردد.



## نمودار وضعیت موجود به لحاظ کاربری بناهای تاریخی شهر سبزوار

■ مناسب ■ نامناسب



تعداد	وضعیت موجود به لحاظ کاربری
۲۱	مناسب
۱۹	نامناسب

## تحلیل وضعیت کاربری بناهای تاریخی شهرسبزوار

باتوجه به بررسی بناهای تاریخی شهر سبزوار (۴۱مورد)

به لحاظ کاربری ۲۱مورد حدود ۵۲٪ مناسب، ۱۹ مورد حدود ۴۸٪ نامناسب شناخته شد.

این آمار نشان دهنده ی **وضعیت بینابین بناهای تاریخی شهر سبزوار به لحاظ کاربری** می باشد.

یکی از معیار های جذب گردشگر کاربری بناها می باشد. که متاسفانه حدودنیمی از بناهای بررسی

شده دارای کاربری نامناسب می باشند یعنی حدود ۱۹ مورد و تنها ۲۲مورد تقریبا دارای کاربری

مناسب می باشند. که از این تعداد ۱۲ مورد بناهای مذهبی می باشند.

باتوجه به این اطلاعات می توان دریافت تنها ۹مورد از بناهای عام المنفعه و خانه دارای کاربری

نسبتا مناسب می باشد.

درحالی که بیشترین بهره را درحوزه ی گردشگری می توان از بناهای عام المنفعه و خانه ها برد که در این

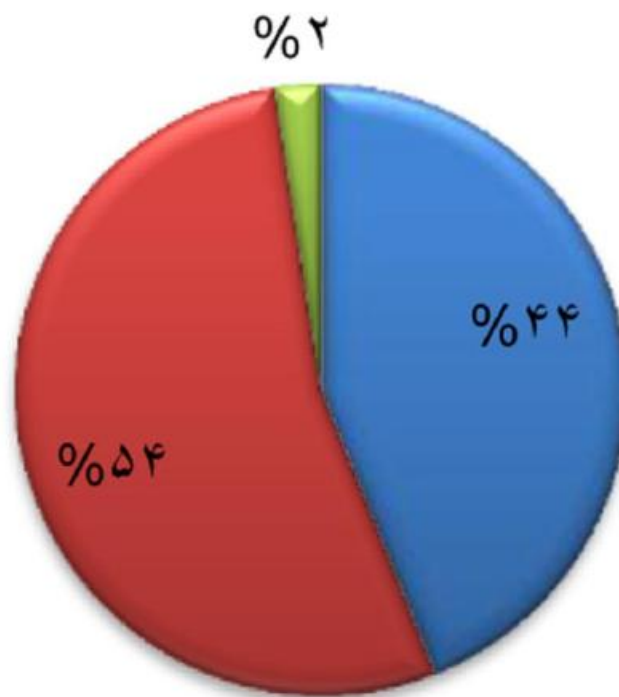
خصوص می بایست جهت جذب گردشگر تغییر کاربری هایی در بناهای عام المنفعه و خانه ها داشت که از این

جمله می توان به بحث اسکان و پذیرایی در بناهای تاریخی و همچنین تفریحی اشاره کرد.



## نمودار وضعیت بازدید از بناهای تاریخی شهر سبزوار

■ ندارد   ■ در صورت هماهنگی دارد   ■ دارد



تعداد	قابلیت بازدید
۱۸	درد
۲۲	در صورت هماهنگی دارد
۱	ندارد

## تحلیل وضعیت قابلیت بازدید از بناهای تاریخی شهر سبزوار:

باتوجه به بررسی بناهای تاریخی شهر سبزوار (۴۱ مورد)

به لحاظ قابلیت بازدید ۲۲ مورد حدود ۵۴٪ نیاز به هماهنگی دارد، ۱۸ مورد حدود ۴۴٪ قابلیت بازدید دارد و ۱ مورد حدود ۲٪ قابلیت بازدید ندارد.

این آمار نشان دهنده ی **وضعیت نامناسب ، بناهای تاریخی شهر سبزوار به لحاظ قابلیت بازدید می باشد.**

قابل بازدید بودن بناها در یک شهر از جمله عوامل مهم در جذب گردشگر و همچنین جذب مردم شهر می باشد بگونه ای که با مراجعه یک فرد برای بازدید از یک بنای تاریخی می بایست زمان زیادی را صرف دریافت مجوزهای ورود نماید.

و همچنین عدم شفافیت در مسیرهای دسترسی را نیز می توان در این زمینه عامل مهمی دانست. که با ورود به بافت می توان مشاهده کرد حتی افراد ساکن در بافت نیز از این آثاری اطلاع بوده و گاه دچار سردرگمی فرد متقاضی بازدید از این آثار می گردند.

اینگونه مشکلات را می توان از عوامل عدم ورود گردشگران به بافت تاریخی و بناهای تاریخی دانست.

**نتیجه گیری :**

از ۴۱ مورد بناهای تاریخی شهر سبزوار، درسه مورد کالبد، کاربری و قابلیت بازدید مورد بررسی قرار گرفت که در این بررسی به نتایج زیر دست یافتیم.

کالبد بناهای تاریخی شهر سبزوار نسبتاً سالم ارزیابی گردید.

کاربری بناهای تاریخی شهر سبزوار بینابین (مناسب، نامناسب) ارزیابی گردید.

قابل بازدید بودن بناهای تاریخی شهر سبزوار نامناسب ارزیابی گردید.

همانگونه که قبلاً گفته شد **سالم بودن کالبد بناها نشانه خوبی جهت سرمایه گذاری در حوزه گردشگری می باشد و سالم بودن به تنهایی نمی تواند جاذب گردشگر باشد** چراکه در تکمیل شدن این چرخه **کاربری و قابل بازدید بودن بناها از اهمیت بسیاری برخوردار می باشد که این معیارها در وضعیت چندان مناسبی نمی باشد.** بگونه ای که بیشترین کاربری های مناسب از آن بناهای مذهبی می باشد و خانه ها و بناهای عام المنفعه که می تواند چرخه اقتصاد گردشگری را به حرکت در آورد در جایگاه مناسب خود نمی باشند.

این نتایج ما را به این سمت و سو وا می دارد که کاربری بناهای تاریخی را مناسب و در شأن اثر تغییر داده بطور مثال آب انبار حاج کریم در روبروی کاروانسرای فرامرزان می تواند با کوچکترین تغییرها به مرکزی برای فروش دم نوش و نوشیدنی ها تبدیل گردد که به لحاظ کاربری همسو با کاربری گذشته ی خود می باشد. و با این تغییر کاربری که کم ترین هزینه را در بر دارد به لحاظ گردشگری می تواند کمک کند.

خانه حجازی با توجه به محل قرارگیری خود می تواند با کمی تغییر به محل اقامتی برای مهمانان خاص شهری تبدیل شود.

کاروانسرای فرامرزان با توجه به صورت پذیرفته می تواند به مرکز تولید صنایع دستی تبدیل گردد به گونه ای که تمامی فضاها مورد استفاده باشد.

غرفه های اطراف مقبره اسرار و همچنین عمارت انتهایی باغ می تواند به جایگاهی برای ارائه آثار هنری همخون خط باشد که خطاطانی همچون استاد شیرخانی، علی طوسی و دیگر عزیزان نام سبزوار را در عرصه های بین المللی طنین انداز کردند.

از همه مهمتر معرفی این بناها و شفاف سازی مسیرهای دسترسی به این بناها می باشد. که می توان با نصب تابلوهای معرفی بناهای شاخص در مبادی ورودی شهر و محل مورد نظر و همچنین چاپ بروشورهای معرفی و ... در جذب هرچه بیشتر گردشگر کمک کرد.

توضیح بیش از این در این گزارش نمی گنجد و احتیاج به مطالعات خاص خود را دارد. که این کار را به گزارشات بعدی می سپاریم.

**نمونه ای از تابلوهای معرفی بناهای تاریخی جهت بهره برداری**

**به پیوست تقدیم می گردد.**



