



گزارش مرمت خانه تاریخی قارنی

تسهیلگر پروژه:

زهراسادات صدر قاینی، مجید قائم پناه، سید ناصر نوربخش

نویسنده گزارش:

زهراسادات صدر قاینی

درباره خانه قارنی

خانه قدیمی قارنی به مساحت ۸۲۰ متر مربع، متعلق به مرحوم کربلایی اسحاق قارنی است که در بافت مرکزی شهر قاین واقع شده است و به شماره ۳۴۶۰ در فهرست آثار ملی کشور ثبت شده است. از زیباترین قسمت‌های بنا می‌توان به تزئینات داخلی آن شامل رسمی‌بندی و گچبری ایوان‌ها، بخاری‌های دیواری و دو پنجره‌ی مشبک گچی در دو سوی ایوان تابستانی اشاره کرد.

خانه قارنی، یکی از بناهای تاریخی و قدیمی شهر قاین، در گذشته به عنوان یکی از هفت کاروانسرای این شهر شناخته می‌شده و در ابتدای کوچه سنگی واقع شده است. این مکان، جایگاه اصلی تخلیه و باراندازی محموله‌های تجاری بوده است. متأسفانه، این بنا برای سالیان متمادی بلااستفاده مانده و همین امر منجر به فرسودگی قابل توجه آن شده است.



تصاویر شماره ۱: خانه تاریخی قارنی

تملك خانه قارنى توسط بنياد سپهر

بنياد سپهر براى رفع نياز خود و طراحى پروژه هاى اجتماعى و عام المنفعه جديد به دنبال فضاي جديد بود كه بخشى از فعاليت ها را در آن مكان دنبال كند. در اين حين يك چهارم خانه قديمى قارنى توسط يكي از شركا به نام آقاى حسين شاملو به بنياد اهدا شد و بنياد پيگيرى كرد كه سهم ساير شركا را نيز تملك كند و پس از پيگيرى و جلسات مختلف با مالكيين، قرار شد سهم ساير شركا كه ۲۳ نفر بودند نيز خريدارى شود.

در نيمه دوم سال ۱۴۰۳ بنياد با همراهى حاميان خود آقاى ان حميد نوحى، حبيب الله ميرى و سيد محمد على صدر قاينى، دو سهم باقىمانده را خريدارى كرد و هم اكنون ۵۰ درصد خانه قارنى در تملك بنياد سپهر است و ۵۰ درصد ديگر آن وقف است كه بنياد قصد دارد سهم اوقاف را اجاره كند.

بازگشاى خانه قارنى براى عموم

نخستين گام براى معرفى و ديده شدن اين خانه تاريخى، برگزارى رويدادهائى مختلف در آن بود، از جمله اين برنامه ها مى توان به برگزارى نشست سالانه بنياد سپهر و جشنواره نواهاى محلى و خوراك هاى محلى اشاره كرد. به منظور برگزارى اين برنامه ها، ابتدا نظافت كلى بنا انجام شد و سپس نور پردازى موقتى براى آن صورت گرفت و براى اولين بار، شايد بعد از ۲۰ سال در خانه قديمى قارنى به روى مردم باز شد.



تصوير شماره ۲: جشنواره نواهاى محلى



تصویر شماره ۳: جشنواره خوراک های محلی



تصویر شماره ۴: نشست سالانه بنیاد سپهر

تعیین کاربری جدید کاربری این ملک در طرح تفصیلی شهر قاین فرهنگی است. پس از مشورت با اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان و میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، بنیاد سپهر پیشنهاد کاربری «فرهنگسرا» را به این دو سازمان ارائه داد تا پس از مرمت امکان استفاده برای فعالیت های مختلف در آن فراهم شود. در نهایت وزارت میراث فرهنگی با کاربری جدید موافقت کرد و برنامه مرمت قرار شد بر پایه این کاربری جدید اجرا شود.

شراکت با اداره اوقاف و امور خیریه

از آنجا که بنیاد سپهر و اداره اوقاف به نسبت برابر از خانه قدیمی قارنی سهم دارند جلسات متعددی به منظور هماهنگی با اداره اوقاف برای اجرای برنامه ها و مرمت بنا صورت گرفت. این بنا وقف نامه ای دارد که واقف، مرحوم کربلایی حاج اسحاق قارنی بخشی از آب دو قنات شهر را برای این خانه در نظر گرفته است و در آن قید شده که اول باید عواید به دست آمده صرف مرمت و نگهداری ساختمان شود و بعد از آن می توان برای روضه امام حسین از آن استفاده کرد. طبق این



وقف نامه قرار شد اداره اوقاف نیز در تامین بخشی از هزینه‌های مربوطه مشارکت نماید و با توجه به خشکسالی های اخیر کل مبلغی که اداره اوقاف از محل عواید موقوفه در اختیار گذاشت ۵۹۰ میلیون ریال بود که صرف مرمت بام شد.

پیگیری برای طرح مرمت خانه قارنی

بنیاد سپهر بعد از تملک پیگیری زیادی برای طرح مرمت خانه قارنی و در ادامه اجرای مرمت اصولی بنا کرد و با گروه های مختلف معمار و شرکت هایی به واسطه آشنایی با اعضای هیات مدیره مذاکره صورت گرفت اما بنیاد توانایی تامین هزینه های سنگین طرح مرمت بنا را نداشت و کار تهیه طرح مرمت متوقف شد. از طرفی همزمان کارشناسان میراث فرهنگی استان از جمله سرکار خانم مهندس جمشیدی چند مرتبه از بنا بازدید داشتند و پیشنهادات و راهنمایی های لازم را ارائه کردند.

همراهی تیم مشاور داوطلب

بنیاد برای تامین هزینه مرمت اولیه بنا تلاش های زیادی کرد اما با توجه به شرایط اقتصادی حاکم بر کشور در سال ۱۴۰۴، تامین هزینه های مرمت سخت شد و از اولویت کمک های خیرین و نیکوکاران خارج شد. از طرفی بام ساختمان فرسوده شده بود و هر لحظه امکان ریزش وجود داشت و در این سال ها میراث فرهنگی هم به علت کثرت شرکا و کمبود منابع امکان هزینه کرد در بنا را نداشت و از طرفی شهرداری در خیابان اصلی همجوار بنا متاسفانه در فرایند بهسازی معبر، حریم بنا را رعایت نکرده و ساختمان از سمت ایوان غربی دچار ترک های عمیق بود. با وجود این چالش جدی قرار شد با همراهی مالی آقای مهندس حمید نوحی، از اعضای هیات امنا بنیاد که خود از معماران باسابقه و علاقمند هستند و همچنین مشارکت اداره اوقاف و امور خیریه، کار استحکام سازی بنا صورت گیرد. در همین بین بازدیدی توسط آقایان دکتر هادی صفایی پور و دکتر حمید ضیائیان از بنا صورت گرفت. این بزرگواران، معمار از اعضای هیات علمی دانشکده معماری دانشگاه شهید بهشتی تهران هستند و به واسطه اجرای یک پروژه دیگر بنیاد در روستای روم در شهر قاین حضور داشتند و بازدیدی از خانه قارنی انجام دادند و از طرفی با کار بنیاد و ماهیت غیر انتفاعی بنیاد بیشتر آشنا شدند و در نهایت پیشنهادی مطرح کردند که مورد استقبال قرار گرفت. پیشنهاد مطرح شده این بود که با توجه به نبود منابع مالی برای تهیه طرح مرمت و همچنین ماهیت کارهای غیر انتفاعی بنیاد سپهر، این عزیزان به عنوان مشاور در کنار بنیاد باشند و داوطلبانه خدمات مشاوره را برای استحکام سازی بنا ارائه دهند و همچنین قرار شد از فارغ التحصیلان معماری شهرستان برای کار آموزی و انتقال مفاهیم استفاده شود. از آنجا که این بنا ثبت آثار تاریخی کشور نیز هست هر نوع مداخله باید تاییدیه میراث فرهنگی را نیز داشته باشد لذا جلسات و گفتگوهای مختلفی با اداره میراث فرهنگی قاین و مدیران استان صورت گرفت و خانم مهندس جمشیدی به عنوان ناظر پروژه های قاین معرفی شدند.



تصاویر شماره ۵: بازدید کارشناسان اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان خراسان جنوبی

برای هماهنگی بیشتر گروهی در تلگرام راه اندازی شد و مشاوران و همکاران نام برده نظرات خود را مرحله به مرحله ارائه می کردند و همزمان آقایان سجاد صدر و مجید قائم پناه نیز مداخلات صورت گرفته در بنا را مدام گزارش می دادند و باز خورد های تخصصی را دریافت می کردند.

خانم شهرزاد رسولی و آقای سجاد صدر از معماران داوطلب بنیاد، در آغاز مرمت، نقشه ی بنا را با دقت برداشت و اندازه گیری کردند. نقشه ها را به نرم افزار اتوکد منتقل کردند تا روند کار با نظم و دقت بیشتری ادامه یابد و آقای صدر در کنار استادکارها حضور یافت و وظیفه انتقال نکات مشاوران به استادکاران را انجام داد.

از استادکاران محلی قاین و به ویژه استاد برات علی نژاد که بخش های زیادی از مرمت این ساختمان را قبلاً انجام داده بود نیز دعوت کردیم تا در محل ساختمان حضور یابد و نکات خود را پیش از اجرا منتقل کند.



تصویر شماره ۶: معماران داوطلب بنیاد

مستحکم سازی بام و رفع خطر

فاز اول مرمت خانه قارنی، شامل حفاظت اضطراری بنا و استحکام سازی پشت بام، در آبان ماه آغاز و به مدت ۱۷ روز ادامه داشت. برای این کار چند نفر از کارگران خبره و قدیمی مثل رمضان اسپندی، شاپور تقی نیا و استاد جابری انتخاب شدند و بنا به پیشنهاد مهندسان مشاور در مرحله اول، ابتدا بافت‌های فرسوده و پوسیده جمع‌آوری گردید. برای عملیات بوم اندود یا به اصطلاح محلی «بونندو» که خود یک میراث ناملموس و ماندگار در مناطق کویری ایران است ابتدا باید خاک مناسب تهیه می شد و برای این کار با مشورت های مختلف خاک از دامنه کوهی در روستای زول انتخاب شد که چسبندگی زیادی دارد و به اصطلاح محلی «خاک خَش» است و هماهنگی لازم با دهیاری و شورای اسلامی روستای زول صورت گرفت و ابتدا خاک در دامنه کوه توسط تراکتور گردآوری شد و در نهایت ۹ کمپرسی خاک به محل آورده شد. در کنار خاک مناسب، کاه نیز فراهم شد و چهار کارگر پیوسته به مدت ۵ روز کار آماده سازی گل مناسب را بر عهده گرفتند و همزمان در پشت بام کار ساخت نور گیر و مسدود کردن ترک ها با دوغ آب گچ توسط استاد کار انجام شد. این پروژه با حمایت و همکاری داوطلبانه نهادهایی مانند شهرداری در تامین تانکر آب، اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در تامین آجر سنتی و نظارت، دهیاری روستای گردشگری زول با تامین خاک، آقای مهندس اکبرپور در ارائه مشورت و تامین تجهیزات، آقای عبداله‌زاده در حمل رایگان بخشی از خاک اجرا شد. علاوه بر این، پیش‌بینی مسیرهای عبور خرطوم های برق هم از نمای سمت کوچه و هم از نمای داخلی حیاط انجام شد.



تصاویر شماره ۷: مرمت خانه تاریخی قارنی

همراهی معمارانی دیگر؛ آقایان پارسی و بهمنی

مهندس پارسی از معماران بنام کشور هستند که پیش از این پروژه مرمت روستای اصفهک را در کارنامه خود داشته اند. آقای پارسی به واسطه آقای مهندس مهرداد بهمنی از دیگر معماران بنام و مدیر خانه صنایع دستی هفت دست از خانه قارنی بازدید کردند که در این بازدید نیز نظرات این عزیزان بعد از اجرای فرایند مستحکم سازی منتقل شد. یکی از خدمات ارزشمند مهندس پارسی به این پروژه هماهنگی برای ارسال کارشناسانی برای نقشه برداری دقیق با ابزارهای نوین بود به گونه ای که کل مساحت و ابعاد فضاها هم اکنون در اختیار قرار دارد.



تصویر شماره ۸: بازدید آقایان پارسی و بهمنی از خانه تاریخی قارنی

رفع خطر از سمت معبر اصلی

در سال های گذشته به علت بی توجهی کارشناسان شهرداری معبر اصلی ضلع غربی بنا مورد تعریض و کف سازی قرار گرفته است و شهرداری آسفالت را جمع آوری و به جای آن کار سنگفرش را انجام می دهد و برای ایجاد شیب مناسب حدود ۵۰ سانتی متر از خاک معبر برداشته شده و این باعث می شود که زیر دیوار ساختمان خالی شود که در دو سال گذشته منجر ترک های عمیق و نفوذ رطوبت به داخل ساختمان شده است. برای این کار و با نظر کارشناس اداره کل میراث فرهنگی کار مرمت بنا انجام شد تا ضمن جلوگیری از نشست به زیباسازی نما ساختمان هم کمک کند.



تصویر شماره ۹: مرمت دیوار غربی بنا از سمت معبر



گزارش مالی

برای مرمت خانه تاریخی قارنی و اجرای اقدامات فوق مبلغ ۳.۶۴۷.۲۵۳.۰۹۸ ریال هزینه شده است که از این مبلغ اداره اوقاف و امور خیریه مبلغ ۵۹۰ میلیون ریال را پرداخت کرده است و مابقی توسط بنیاد سپهر تامین شده است.

جدول شماره ۱: شرح هزینه های نقدی خانه تاریخی قارنی

ردیف	شرح هزینه	مبلغ (ریال)
۱	کنتور برق و لوازم و انشعاب	۲۴۰.۲۸۰.۰۰۰
۲	لوازم برق و پروژکتور	۱۴۱.۱۴۰.۰۰۰
۳	بیمه و حق الزحمه کارگران و صبحانه	۹۴۱.۹۴۰.۷۴۴
۴	مصالح و حمل	۲۹۴.۷۰۰.۰۰۰
۵	پذیرایی، ایاب و ذهاب مهمانان	۱۲۶.۳۷۲.۰۰۰
۶	سایر هزینه ها	۴۵.۰۲۱.۰۰۰
۷	ابزارآلات	۲۳.۳۳۰.۰۰۰
۸	کارکرد جرثقیل و بیل مکانیکی	۲۳۳.۰۰۰.۰۰۰
۹	هزینه نیروی انسانی	۵۳۱.۱۸۳.۷۸۹
۱۰	هزینه سربار	۴۸۰.۲۸۵.۵۶۵
	جمع کل	۳.۰۵۷.۲۵۳.۰۹۸

جدول شماره ۲: شرح هزینه های غیر نقدی خانه تاریخی قارنی

ردیف	شرح هزینه	مبلغ (ریال)
۱	۶ ماشین خاک	۷۶.۰۰۰.۰۰۰
۲	۳ تانکر آب	۳۲.۰۰۰.۰۰۰
۳	بیل مکانیکی	۷۰.۰۰۰.۰۰۰
۴	بالابر	۳۵.۰۰۰.۰۰۰
۵	خودرو	۱۹.۳۸۰.۰۰۰
	جمع کل	۲۳۲.۳۸۰.۰۰۰



کار داوطلبانه

برای مرمت خانه تاریخی قارنی تعداد ۱۰ نفر در مجموع ۱۳۵ ساعت کار داوطلبانه انجام داده اند که اسامی داوطلبان در جدول شماره ۳، آمده است.

جدول شماره ۳: داوطلبان پروژه مرمت خانه تاریخی قارنی

ردیف	نام و نام خانوادگی	ردیف	نام و نام خانوادگی
۱	آقای فرامرز پارسی	۶	سید مهدی نوربخش
۲	دکتر صفائی پور	۷	سجاد صدر قایینی
۳	خانم مهندس جمشیدی	۸	شهرزاد رسولی
۴	سید محسن صدر قایینی	۹	مجید قائم پناه
۵	آقای اکبری	۱۰	سید ناصر نوربخش

همچنین در جدول شماره ۴، کمک های غیر نقدی برای مرمت خانه تاریخی قارنی آمده است.

جدول شماره ۴: کمک های غیر نقدی برای مرمت خانه تاریخی قارنی

ردیف	فرد/ سازمان	نوع کمک
۱	شهرداری قاین	بیل مکانیکی، تانکر آب، ماشین خاک
۲	بتن آماده عبدالله زاده	حمل ۲ ماشین خاک
۳	دهیاری و شورای اسلامی روستای گردشگری زول	حمل ۲ ماشین خاک
۴	حاج اکبر بلالی	یک تانکر آب
۵	مجید اکبرپور	بالابر ۲۰ روز