

# طراحی مسکن در بافت قدیم شهری

دکتر ایرج اعتصام\*  
 استاد گروه آموزشی معماری و شهرسازی  
 دانشکده هنرهای زیبا

## چکیده

طی سه دهه اخیر قرن بیستم، در سیاستها، نگرشها و طراحی بخش مسکن، تحولی سریع و ناگهانی به چشم می خورد. در همین دوره، مناطق تاریخی شهری، در سطح جهانی مورد عنایت خاص قرار گرفته اند. و بر همین اساس سیاستمداران، نهادهای دولتی، سازمان های غیردولتی، مهندسان، معماران و شهرسازان و غیره در زمینه برنامه ریزی و طراحی ساخت و ساز جدید، نوسازی، مرمت، بازسازی و بهره برداری مجدد از این مناطق، اقداماتی اتخاذ کرده اند. این عده نه تنها از تخریب مناطق مسکونی سنتی به منظور احداث برجهای رفیع «نوگرایانه»<sup>۱</sup> جانبداری نمی کنند، بلکه خواهان حفاظت از این مناطق بوده و درصددند تا در زمین های بایر این مناطق تاریخی، اقدام به ساخت و ساز کنند. چنانچه برنامه های مسکن در مقیاس کلان در دو نمایشگاه بین المللی ساختمان سازی در برلین، «محل هانزا»<sup>۲</sup> در سال ۱۹۵۷ و «طراحی مسکن از طریق ساخت و ساز در مناطق تاریخی شهری»<sup>۳</sup> برلین مرکزی و در طول مرز برلین شرقی سابق در سال ۱۹۸۷ را با هم مقایسه کنیم. بیشتر متوجه این تغییر نگرش می شویم. به طور کلی مقاله حاضر علاوه بر درج تجربیات آموختنی از برلین، بر مسائل و امکانات طراحی مسکن مدرن در بافت قدیم شهری تأکید داشته و روش های برنامه ریزی و طراحی، کاربرد مناسب فنون و مصالح ساختمانی، ابعاد مالی و معماری آن را مطرح خواهد کرد.



\* این مقاله که در شماره ۴ سال ۱۹۹۶ مجله «International Journal of Housing Science and ITS Applications» به زبان انگلیسی به چاپ رسیده توسط خانم نوین تولائی دانشجوی دکتری شهرسازی به فارسی برگردان شده است.

حومه شهرها آغاز شده و در این میان توسعه پایدار در سیاستگذاری و تصمیم‌گیری دولت‌ها و سازمان‌های خصوصی<sup>۷</sup> نقشی مهم ایفا می‌کند.

### تجربه برلین

در سال ۱۹۷۹ معمار و شهرساز معروف آلمانی، پروفیسور «جوزف پل کلایهوس»<sup>۸</sup> سرپرستی بخش‌های جدید ساختمانی در «نمایشگاه بین‌المللی ساختمان‌سازی در برلین»<sup>۹</sup> را به عهده گرفت که موضوع آن «بخش درونی شهر مکانی برای زیستن» بود. کلایهوس در زمینه‌های متفاوتی از توسعه شهری، نظیر شهرسازی، مسکن و احداث تسهیلات عمومی در چهار حوزه مشخص شهری در برلین مرکزی، فعالیت داشت.

پروفیسور کلایهوس در ویژه‌نامه مجله معماری و شهرسازی چاپ ژانویه ۱۰ که به نمایشگاه بین‌المللی ساختمان‌سازی سال ۱۹۸۷ اختصاص داشت، تمامی نمایشگاه‌های بین‌المللی ساختمان‌سازی قرن بیستم در برلین و طراحی مسکن متعاقب آن را بررسی کرد. برخی از نظریه‌های وی عبارتند از: توسعه مسکن در برلین که به رهبری فعال و مسئولانه «مارتین واگنر»<sup>۱۱</sup> در دهه ۱۹۲۰ انجام گرفت. دستاوردهای عظیم ساختمان‌سازی طی سال‌های ۱۹۲۴ تا ۱۹۳۳، تا حدود زیادی از خاطر رفته است، اما از آنچه به یاد مانده می‌توان به پروژه توسعه مسکن دهه ۱۹۲۰ در مقیاس کلان اشاره کرد. این پروژه‌ها بخش کوچکی از ۱۵۰۰۰۰ آپارتمانی است که در برلین و در خلال اصلاحات پولی و بحران اقتصادی جهان احداث شد و عبارتند از: ۱. پروژه محله مسکونی هوفاینزه<sup>۱۲</sup> که بین سال‌های ۱۹۲۴ تا ۱۹۲۶ اجرا شد، شامل ۱۰۲۷ واحد است که ۴۷۲ واحد آن را خانه‌های تک خانواری تشکیل می‌دهد.

طرح مذکور توسط مارتین واگنر و «برونوتات»<sup>۱۳</sup> کاملاً تحت تأثیر «جنبش باغ شهر» قرار داشت، اما تا حدود زیادی از اصل توسعه ساختمان‌سازی در دو طرف حاشیه خیابان تبعیت می‌کرد.

۲ - پروژه محله مسکونی «ژلندورف»<sup>۱۴</sup> که به «کلیه عمو تام» مشهور است، در سال ۱۹۲۶ آغاز شد و شامل ۱۹۱۸ خانه بود که ۸۱۰ واحد آن را خانه‌های تک خانواری تشکیل می‌داد و در دو مرحله ۳۲ - ۱۹۲۹ و ۲۸ - ۱۹۲۶ ساخته شد. در این پروژه برونوتات به حفظ درخت‌های موجود توجه زیادی نشان داد.

۳ - پروژه توسعه مسکن «شهر زمینس»<sup>۱۵</sup> (۳۳ - ۱۹۲۹) راهانس شارون<sup>۱۶</sup> و مارتین واگنر انجام دادند که در آن ۱۶۸۵ آپارتمان با اندازه متوسط ۵۴ متر مربع احداث شد.

در این پروژه، توسعه ساختمان‌سازی به آزادانه‌ترین وجه آن صورت گرفت. معماری آن بخصوص آن بخش‌هایی که «شارون» «گروپیوس»<sup>۱۷</sup> و «هارینگ»<sup>۱۸</sup>، طراحی کردند، تعبیری کاملاً متفاوت از «عینیت‌گرایی نو»<sup>۱۹</sup> را منعکس می‌ساخت.

۴. پروژه «شهر سفید»<sup>۲۰</sup>، طرحی کاملاً متفاوت است؛ البته نه از نظر معماری آن؛ این طرح و شکل هندسی ساختمان‌هاست که تفاوت بارزی دارد. گرچه شهرسفید که در طی سال‌های ۱۹۲۹ تا ۱۹۳۱ ساخته شد، تنها ۱۲۵۵ آپارتمان دارد، اما در مقیاسه با سه پروژه دیگر که با طرحی از پیش تعیین شده، به شکل بلوک‌های عظیم آپارتمانی

مناطق تاریخی در مادر شهرهای پرنجب و جوش امروز، بیانگر بقای ایصال و هویت از دست رفته‌ای است که در بیشتر شهرهای قرن حاضر از توسعه شتابزده پس از جنگ، ناشی شده بود. در این روند تخریب بی‌رویه مناطق تاریخی شهرها - که بخشی از آن بر اثر بروز آتش جنگ صورت گرفت - تحت عنوان «نوگرایی» و براساس مفاهیم و نظریه‌های کنگره بین‌المللی معماری مدرن<sup>۱</sup> و منشور آتن اتفاق افتاد.

بخش‌هایی از مناطق تاریخی شهری که از تخریب کامل در امان ماندند نیز با احداث راه‌های ارتباطی، به قطعات مجزا تفکیک شد؛ میدانهای قدیمی شهری که مکانی برای گردهمایی شهروندان بود، جای خود را به پارکینگ‌ها داد؛ و وحدت و همشکلی نظام خانه‌سازی در بافت ارگانیک و متوازن شهرهای تاریخی، از هم گسیخت.

بسیاری از ساکنان اصلی این مناطق، خانه‌های خود را ترک کردند تا در محله‌های جدید، بویژه در آپارتمان‌های مدرن، مسکن گزینند. بتدریج افراد کم درآمد یا غاصب جای آنان را اشغال کردند. به این ترتیب فرسودگی خانه‌ها بر اثر عدم نگهداری و تعمیر آنها، تسریع شد. در بسیاری از موارد، فساد، جرم و جنایت و اعتیاد به مواد مخدر بر معضلات این واحدهای مسکونی نیمه خالی و متروک در مناطق تاریخی شهر افزود و وضعیت آنها را به مراتب ناخوشایندتر کرد.

اما از دهه ۱۹۶۰، نوعی تغییر سیاست و نگرش مثبت نسبت به مناطق تاریخی شهر و گرایش به حفاظت، نگهداری، مرمت و بهره‌برداری مجدد از خانه‌های قدیمی و یا احداث خانه‌های جدید در این مناطق، آغاز شد؛ یعنی زمانی که معماری و شهرسازی مدرن مورد سؤال قرار گرفت از آن به شدت انتقاد شد.

در اوایل دهه ۱۹۶۰، معمار امریکایی به نام «رابرت ونتوری»<sup>۲</sup> در کتاب **پچیدگی و تضاد در معماری** به شدت از دیدگاه‌های ساده‌نگرانه معماری مدرن انتقاد کرد.

در سال ۱۹۶۴، اندکی پس از به تعلیق درآمدن رأی مربوط به طراحی مجتمع عظیم آپارتمانی مدرن در برلین، ولف جی سیدلر<sup>۳</sup> در کتاب خود موسوم به **شهر مقبول**<sup>۴</sup> شهرسازی مدرن را به «قتل عمد» محکوم کرد. وی ضمن مقایسه‌ای هوشمندانه میان توسعه جدید مسکن و بلوکهای آپارتمانی موجود در شهر تاریخی، با استفاده از عکس و مدارک موثق برای شهرسازی مدرن درخواست کيفر نمود!

دو سال بعد معمار ایتالیایی به نام «آلدو روسی»<sup>۵</sup> در کتاب **معماری شهر**<sup>۶</sup>، بنیان‌های نظری عناصر و ویژگی‌های شهر تاریخی را طرح کرد. در طی یک دهه منتقدان، معماران و شهرسازان و سایر رشته‌های وابسته، صدها کتاب و مقاله به منظور ارزیابی و تقویت محیط‌های مصنوع فرهنگی، تاریخی و سنتی، به رشته تحریر درآوردند.

نظریه‌ها و ادبیات جدید معماری، همراه با اجرای برخی از پروژه‌ها در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ راه را برای جنبش‌های اخیر هنری، معماری و شهرسازی که بر ارزش‌های سنتی و تاریخی، تأکید دارند، هموار کرد. از این رو بناهای قدیمی و مناطق تاریخی شهری اهمیت یافت و بار دیگر به آن به صورت منجی بالقوه برای مادرشهر به آن توجه شد. در بسیاری از شهرهای دنیا، نوعی مهاجرت تدریجی به سوی نواحی داخلی شهرها و تمایل به زندگی در بافت قدیم در مقابل زندگی در

است، بیشتر شبیه به یک شهر است. این شهر در عین حال که بر طبق ضوابط و الگو ساخته شده، تقریباً تمام عناصر یک شهر تاریخی از قبیل فضای خیابان و کنج‌ها و بلوک‌های ساختمانی را دربردارد. این پروژه و سایر پروژه‌های مسکن، در تقویت فرهنگ توسعه شهری برلین مؤثر بوده و ضوابط جدیدی برای خانه‌سازی دولتی بنا نهاد. در حقیقت این پروژه‌ها خود نمایشگاه واقعی ساختمان‌سازی در دهه ۱۹۲۰ بود.

### نمایشگاه ساختمان سال ۱۹۳۱

علی‌رغم ارقام فزاینده بیکاری در این زمان، یکی از هفت بخش این نمایشگاه، با نام «خانه زمان ما»<sup>۳۱</sup> عرضه شد. شکی نیست که این بخش از نمایشگاه که «میس و ندرروه»<sup>۳۲</sup> با همکاری والتر گروپیوس و «توهااسلر»<sup>۳۳</sup> ترتیب داده بود، نه تنها یکی از جالب توجه‌ترین بخش‌های نمایشگاه بود، بلکه در میان سایر شرکت‌کنندگان سراسر دنیا، از وجهه بین‌المللی برخوردار شد.

در سال ۱۹۳۲، یعنی یک سال قبل از تسلط قدرت نازی‌ها، یک گروه متعهد از پیش‌کسوتان نهضت «ساختمان‌سازی نو»<sup>۳۴</sup> درصدد برآمدند تا با برپایی نمایشگاهی با نام «خانه روبه رشد»<sup>۳۵</sup> نسبت به رقم بیکاری که در آن زمان از ۶ میلیون تجاوز کرده بود، و نیز نسبت به مشکلات جدی صنعت ساختمان، فقدان بودجه کافی و ضرورت ساخت مسکن ارزان‌قیمت، واکنش نشان دهند. این نمایشگاه با نام «آفتاب، هوا و خانه‌ای برای همه»، آخرین نمایشگاه معماری بود که قبل از طرح فلسفه‌ای جدید برای «خانه‌سازی در رایش نو»<sup>۳۶</sup> برپا شد.

### امیدی نو و شروعی تازه

در سال ۱۹۴۵، برلین به ویرانه‌ای مبدل شد؛ اما حتی در اولین ساعاتی که فقر و مصیبت گریبانگیر این «شهر بین دو جهان»<sup>۳۷</sup> شده بود، نخستین فعالیت‌ها به چشم می‌خورد. در روزهای اول، قطعی شدن ایدئولوژیکی برای مردم کوچک‌ترین اهمیتی نداشت، بلکه تنها حفظ بقای روزمره بازماندگان مدنظر بود.

در تابستان ۱۹۴۵ اندکی پس از عقد پیمان تسلیم بی‌قید و شرط دوجانبه، طرح‌هایی با به عرصه وجود نهاد. این طرح‌ها را شورای شهر به سرپرستی هانس شارون و «والتر هوست»<sup>۳۸</sup> تهیه کرده بود. در همین حین بود که طرح‌های شهرسازی با نام‌های «طرح جمعی»<sup>۳۹</sup> و طرح «زلند رفر»<sup>۴۰</sup> در سال ۱۹۴۶ به معرض دید همگان درآمد و بر سر آن بحث‌های داغی درگرفت. در حقیقت هر دو طرح با وجود تمایزاتی که داشت، نوعی آینده‌نگری بود که از واقعیت موجود فاصله بسیار داشت.

این طرح‌ها مراحل اولیه شکل‌گیری زبان تخصصی شهرسازان بود که به نظر بیگانه می‌آمد و در آن درباره منطقه‌بندی، تفکیک کاربری‌ها، علم آمار و آمد و شد در شهر گفت‌وگو می‌کرد؛ در عین حال توجهی به توسعه شهری نداشت. این طرح‌ها از جنبه‌ای دیگر نیز غیرواقع‌بینانه بود. در حالی که جمعیت بی‌خانمان در میان خرابه‌ها و بقایای خانه‌ها سرپناهی برای خود می‌جست، در طرح‌ها هیچ اثری از برنامه بازسازی نبود. بلکه تنها طرح‌هایی به منظور تخریب برای احداث شبکه‌های وسیع ارتباطی و نظم و نسق بخشیدن

به فضاها تهیه شده بود.

سرنوشت نخستین طرحی که تا حدودی نیز به مرحله اجرا درآمد و در مقایسه با توسعه واقعی یعنی تخریب کامل محله‌ها و بلوک‌ها که در ابتدای دهه ۱۹۵۰ آغاز شد، حائز اهمیت بوده و به لحاظ الگوهای نظری و اسنادی آموزنده از شیوه تفکر آن زمان، جالب توجه است. این طرح بر تصمیمات سیاسی سال‌های بعد نیز تأثیر بسزایی داشت.

در دسامبر ۱۹۴۸ شهر تقسیم شد و سرنوشت «طرح جمعی» مشخص گردید. از این طرح، ابتدا شورای شهر در بخش شرقی برلین حمایت کرد. سپس این طرح به «طرحی برای توسعه» تغییر نام داد و در تابستان ۱۹۴۹ به تصویب رسید. یک سال بعد در تابستان سال ۱۹۵۰ «والتر اولبریخت»<sup>۳۱</sup> از طرح‌های توسعه انتقاد کرد و اعلامیه سیاست مستقل ساختمان‌سازی را در آلمان شرقی، جایگزین آنها ساخت. بعد از مشکلات متعددی که در طول جست‌وجو برای یافتن راه و رسمی جدید حادث شد، طولی نکشید که از سوی شورای وزیران جمهوری دموکراتیک آلمان<sup>۳۲</sup> در فوریه ۱۹۵۲ پایه‌های طرح خیابان استالین<sup>۳۳</sup> گذاشته شد؛ و در تابستان ۱۹۵۲ اصول ۱۶ گانه شهرسازی را به عنوان «سمت ترقی خواهانه» واقع‌گرایی سوسیالیستی و مبنایی برای «ساختمان‌سازی نو» در بخش شرقی شهر تصویب کردند. «اصول ۱۶ گانه شهرسازی» در تقابل کامل با منشور آتن بود.

### نمایشگاه بین‌المللی ساختمان در تقابل با خیابان استالین<sup>۳۴</sup>

در اواسط دهه ۱۹۵۰ نمونه‌هایی نمادین ایدئولوژی کاملاً متفاوت در معماری و توسعه شهری در بخش غربی و شرقی برلین آشکار شد. خیابان استالین در برلین شرقی، مهمترین مبارزه تبلیغات سیاسی است که با آن «برنامه ملی ساختمان» و نظریه جدید واقع‌گرایی اجتماعی در معماری و شهرسازی بر سر زبان‌ها افتاد.

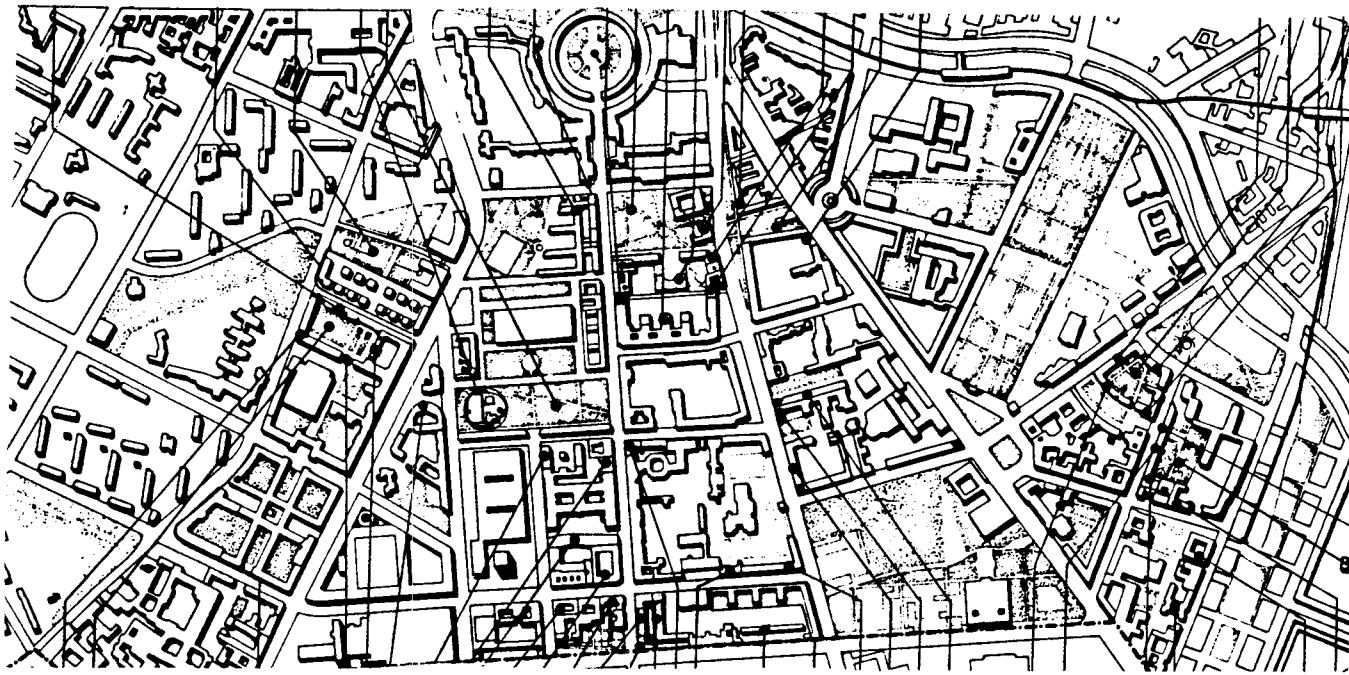
محله هانزا در برلین غربی، مهم‌ترین بخش از کاربازسازی در بخش درونی شهر بر مبنای اصول سدری بود که به صورت نهادی از ساختمان‌سازی آزادمنشانه و دموکراتیک در مقابل شکوه و ابهت فرمایشی خیابان استالین قدامت کرد.

در بخش غربی شهر سعی بر آن بود تا آنچه در بخش شرقی به آن بی‌اعتنایی می‌شد، جبران شود. به نظر آنها باهاوس، عملکردگرایی و منشور آتن بیانیه‌های معماری و شهرسازی مدرن هستند که در قالب جنبش «عینیت‌گرایی نو» مطرح شده‌اند.

محله هانزا که در سال ۱۹۵۷ با نام نمایشگاه بین‌المللی ساختمان<sup>۳۵</sup> در معرض دید عموم قرار گرفت، آمیزه‌ای متنوع از اقسام مختلف آپارتمان‌ها، با طرح، سازه و مصالح متفاوت است. آزادی در ارائه طرح توسعه، ره‌آورد مسابقه‌ای نظیر آن بود که در گذشته برگزار شده بود. هر بلوک آپارتمان، از نظر ارتفاع، طول و عرض با هم تفاوت داشت و این امر و نظم و نسقی به ظاهر تصادفی‌ای ایجاد کرده بود. به نظر می‌رسید که ساختمان‌ها به‌طور اتفاقی در هر مکان استقرار یافته‌اند. این احساس با ایجاد سبک‌های متنوع معماری قوت می‌گرفت.

### نخستین آثار بازگشت به گذشته

یکی از پیش‌کسوتان جنبش «ساختمان‌سازی نو» به نام والتر



بخشی از نوسازی در بافت قدیم برلین

سیاست مداوم تخریب و ساخت و ساز جدید مقاومت می‌شد. خیابان «کریست»<sup>۳۱</sup> برلین، اولین نمونه‌ای است که حفاظت از سیمای شهر را در قالب نوعی رومانتی سیسم اجتماعی متجلی ساخت و جایگزین فقدان هویت شایع در شهرها شد. در برلین، اولین گام در جهت حفاظت از سیمای شهر آن هم در مقیاس کلان، مقبولیت فراوانی یافت و از آن زمان به صورت اقدامی موفقیت‌آمیز، با استقبال مردم روبرو شد.

### بخش درونی شهر، مکانی برای زندگی

به رغم سابقه تاریخ معماری و توسعه شهری در برلین که چکیده‌ای از آن به منظور روشن ساختن روندها و ویژگی‌های آن نقل شد، واضح است که نباید صرفاً به «تکرار» نمایشگاه بین‌المللی ساختمان در سال ۱۹۵۷ (محل هانزا) پرداخت، بلکه هر نمایشگاه ساختمان باید محلی برای تبادل نظر و بحث و گفتگو برای برخوردی منسجم و یافتن راه‌حل برای معضلات و امور مختلف شهرسازی باشد.

با در نظر گرفتن این موارد و رابطه آشفته میان شهر و فضای خارج از آن، همچنین به لحاظ افق تیره و مبهمی که به لحاظ مشکلات انرژی و محیط زیست بر آگاهی‌ها و انتظارات ما سایه افکنده، روشن است که نمی‌توان از نمایشگاه بین‌المللی ساختمان توقع داشت که به سهولت، الگوهای جدیدی برای موضوع «بخش درونی شهر» مکانی برای زندگی بیابد.

اهداف کلی نمایشگاه بین‌المللی ساختمان در برلین در دو مورد زیر خلاصه شده است:

۱. مرمت شهر آسیب دیده
  ۲. بازسازی شهر ویران شده
- مناطق مربوط به نمایشگاه بین‌المللی ساختمان که قرار بود نوسازی شود مثال خوبی برای حفاظت از بافت ساختمانی موجود

گروپیوس، نخستین نشانه‌های بازگشت به اصول و قواعد سنتی شهر اروپایی در میان معماران را طی سال ۱۹۶۰ در برلین به ارمغان آورد. وی از طریق «گروه همکاری معماران»<sup>۳۶</sup> طرحی برای توسعه خانه‌سازی ارائه داد که بعد از او «شهر گروپیوس»<sup>۳۷</sup> نام گرفت. وی در این طرح کوشید تا حداقل یکی از عناصر شهر تاریخی یعنی خیابان را مجدداً مطرح سازد؛ هرچند نظریه‌ها و قواعد کلی منشور آن را به‌طور کامل رد نکرد.

وقتی که توجه معماران و دولتمردان به پروژه‌های دیگر در شمال شهر به نام «محلۀ مرکیش»<sup>۳۸</sup> جلب شده بود، کار ساخت و ساز شهر گروپیوس از همان ابتدا با مانع مواجه شده بود.

طرح محلۀ مرکیش بازتاب اندیشه‌های شهرسازی مربوط به اوایل دهه ۱۹۶۰ بود. معماران و شهرسازان همچنان به شکل آزادانه ساختمان‌ها مندرج در منشور آن دل بسته بودند. از محلۀ مرکیش به لحاظ ایدئولوژی‌های افراطی و جسورانه آن انتقاد شد و لذا از ارزش آن در برابر پروژه‌های فن سالارانه توسعه مسکن که به مراتب بدتر از آن بود، کاست.

### زنده کردن خاطره شهر تاریخی

پروفسور پل کلایهوس در سال ۱۹۶۷ با طرح خود برای سایت «روهوالد»<sup>۳۹</sup> بر آن شد تا بار دیگر خاطره شکل‌گیری بلوک‌های ساختمانی و فضای خیابان را در برلین، در اذهان مردم زنده کند. حتی هم اینک نیز این طرح اقدامی تحریک‌آمیز علیه جریان «توسعه شهری مدرن» تلقی می‌شود.

بتدریج این نوع توسعه فراگیر شد و متعاقب آن در سال‌های بعد بر معماری عملکردگرا که در فن مداری<sup>۴۰</sup> استحکام یافته بود، انتقادات بیشتری وارد آمد و سرانجام صداها مخالفت علیه وضعیت رو به وخامت شهرها و فقدان هویت آنها بلند شد. در برلین، عمدتاً در مقابل

بجامانده از قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم است. پروفسور «هارت والتر همر»<sup>۴۲</sup> که سرپرستی گروه نوسازی شهری نمایشگاه بین‌المللی ساختمان را به عهده داشت، اصطلاح «نوسازی شهری سنجیده»<sup>۴۳</sup> را به کار برد تا کار گروه خود را که از نظر اجتماعی بسیار متعهدانه انجام شده بود، تشریح کند و اصولی را که به گروه فرصت داد تا در فرآیند مرمت این نواحی از مشارکت صمیمانه مردم برخوردار شود، بیان دارد. البته بازسازی شهر ویران شده، مسئله بازسازی شهر به شیوه قرن هجده و نوزده نبود، بلکه بازسازی شهری بود که جنبه‌های مدرن را نیز در کار خود مدنظر داشت.

### نوسازی شهری سنجیده

مخالفت‌های سیاسی بسیاری نسبت به تخریب عمومی خانه‌ها، آپارتمان‌ها و محلاتی که مردم سال‌های دراز در آن زندگی کرده بودند، بخصوص در منطقه ویران شده کرویتسبرگ<sup>۴۴</sup>، همچنان بالا می‌گرفت.

در اواسط سال ۱۹۸۱ خشم عمومی به اوج خود رسید و بیش از ۸۰ خانه خالی در نواحی تازه توسعه یافته کرویتسبرگ اشغال شد. مجلس نمایندگان برلین در سال ۱۹۸۷ تصمیم گرفت تا نمایشگاه بین‌المللی ساختمان را با شعار «شهرهای آسیب دیده را نجات دهید» ترتیب دهد که خود اولین نشانه‌های تغییر تفکر در این خصوص را نوید می‌داد.

اولین پیامدهای تغییر در سیاست نوسازی شهری در قالب ۴ برنامه نوسازی طی سالهای ۸۲-۱۹۸۰ خود را آشکار کرد. از کل بودجه این برنامه که معادل ۸۵ میلیون مارک بود بخش قابل ملاحظه‌ای به توسعه مجدد مناطق کرویتسبرگ اختصاص یافت. اقدام اساسی تر زمانی صورت گرفت که برلین «اصول ۱۲ گانه نوسازی شهری» را به مردم اعلام کرد. این اصول را ابتدا مقامات محلی کرویتسبرگ و سپس مسئولین مسکن و ساختمان شهر به عنوان دستورالعملهایی برای فرآیند نوسازی شهری پذیرفتند و در مارس ۱۹۸۳ به تصویب مجلس نمایندگان برلین رسید. در حال حاضر این اصول مبنای سیاسی «نوسازی شهری سنجیده» را تشکیل می‌دهد. «نوسازی شهری سنجیده» به آن نوع برنامه‌ریزی اطلاق می‌شود که با هدف هماهنگ کردن شرایط فردی و جمعی، رابطه‌ای تنگاتنگ با شرایط محلی دارد. تصمیماتی که در مورد بناها و فضاهای شهری اتخاذ می‌شود باید در ارتباط با مسائل روزمره زندگی اجتماعی، تهیه مسکن ارزان قیمت، حفظ و اصلاح مشاغل، احداث مدارس و مهدکودک‌ها و توسعه متعادل در ساختار شهری، قرار گیرد.

### تحلیل مقایسه‌ای

گرچه تردیدی نیست که تجربه سال‌های ۸۷-۱۹۸۴ نمایشگاه بین‌المللی ساختمان برلین در زمینه نوسازی مناطق تاریخی شهر و بازسازی واحدهای مسکونی جدید و تسهیلات مربوط به آن در مناطق ویران شده تاریخی شهر بسیار ارزشمند است و گرچه درس‌هایی که از تجربه برلین می‌توان آموخت، کاربرد جهانی دارد، اما واضح است که در میان کشورهای اروپایی نقطه نظرات متفاوتی، به لحاظ اقتصادی - اجتماعی و سیاسی در این باره مطرح شده است. به هر حال، تعدادی از

کشورهایی اروپایی اقدامات مهمی در زمینه نوسازی شهری مناطق تاریخی انجام داده‌اند، نظیر بلونیا (ایتالیا)، رتردام (هلند)، استکهلم (سوئد). ولی تجربه برلین گسترده و تنوع بیشتری دارد.

وقتی به کشورهای جهان سوم بنگریم این وضعیت به مراتب متفاوت و پیچیده‌تر است. در این کشورها تخریب نواحی تاریخی شهر توسط معامله‌گران و مسئولین محلی، تحت عنوان «مدرن شدن» وضعیت اسفباری به همراه داشته است. هر چند که در موارد خاص این امر ضروری بوده، اما میزان و هدف از چنین تخریب‌هایی عموماً به فلج شدن نواحی تاریخی شهری انجامیده است.

با این حال اگر ما به خود متکی باشیم و خالصانه به اهمیت مناطق تاریخی شهری به عنوان نیروی عظیم برای توسعه خانه‌سازی در بخش درونی شهر و بازیافتن اصالت و هویت از دست رفته شهر باور داشته باشیم، هنوز در بسیاری از موارد جای امیدواری و راه چاره‌ای هست. سپس باید به دقت تجارب موفق و ناموفق اخیر را در این زمینه، مرحله به مرحله و با روشی مقایسه‌ای بررسی کنیم.

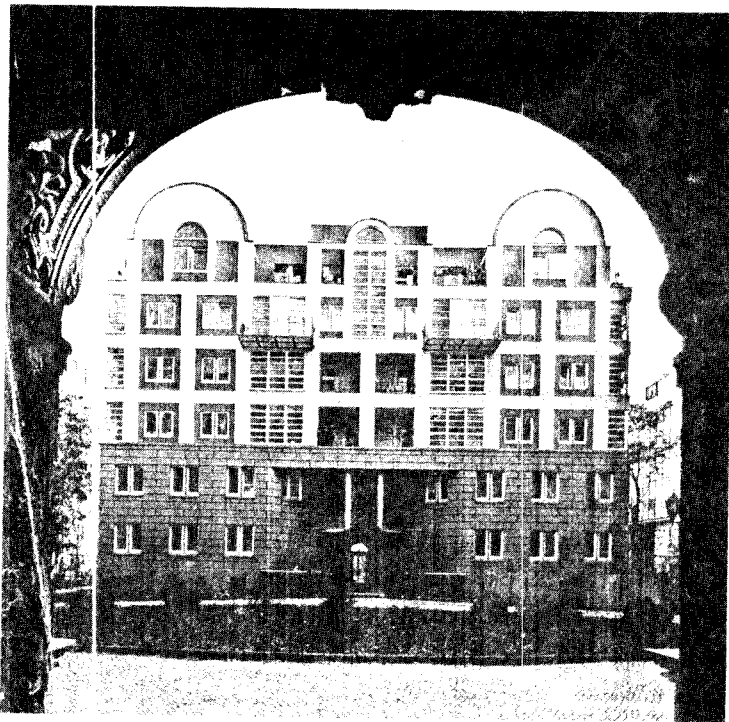
این مقاله با تأیید عقاید فوق و طرح مبانی روش شناختی طراحی مسکن در بافت قدیم شهرها، به اجمال به بحث پیرامون چهار حوزه اصلی زیر خواهد پرداخت:

- روش‌های طراحی و برنامه‌ریزی
- به کاربردن مصالح و فنون مناسب ساختمان‌سازی
- مدیریت و جنبه‌های مالی
- معماری

### روش‌های طراحی و برنامه‌ریزی

نظریه‌های برنامه‌ریزی تا آنجا که به توسعه شهری مربوط می‌شود، معمولاً واجد عناصر اصلی متداول نظیر علم آمار، ریاضیات، الگوسازی، پیش‌بینی و غیره است؛ اما آنچه باعث شکست «غرور شهرسازی مدرن و منشور آتن» شد، بی‌توجهی به محیط زیست، فرهنگ و تاریخ بود. این مطلب بخصوص در توسعه شتابان شهرها پس از جنگ دوم جهانی مصداق دارد. بدبختانه همان طرح‌های شهرسازی تا به امروز در بسیاری از نقاط جهان با همان الگوهای «سکونت و آمد و شد» تداوم یافته است. از ماشین‌های خصوصی و سایر وسایل آلاینده همچنان استفاده می‌شود، بی‌آنکه پیاده‌روها و میدان‌ها و بسیاری از جنبه‌های نمادین فرهنگی و تاریخی در نظر گرفته شود.

میان کشورهای اروپایی که با برنامه‌ریزی شهری به طور کلی و با مناطق تاریخی شهری به طور خاص مواجهند تفاوت‌هایی وجود دارد. این تفاوت در میان کشورهای جهان سوم، گاه با میزان بیشتر به چشم می‌خورد. بنابراین هر کشور و در بعضی موارد، هر شهر در داخل یک کشور باید راهبرد خاص خود را در زمینه برنامه‌ریزی و نوسازی شهری مناطق تاریخی شهر در پیش گیرد.



یکی از مهمترین مسائلی که برنامه‌ریزان بر سر آن توافق نظر دارند «برنامه‌ریزی با مشارکت مردم محلی» بخصوص در مناطق تاریخی شهرهاست. در برخی از کشورهای در حال توسعه مردم را به بهانه بیسودای و عدم بلوغ سیاسی که مانعی در فرآیند برنامه‌ریزی به شمار می‌آید، کنار می‌گذارند. گرچه برخی موارد خاص یا استثنایی نظیر مهاجرین غیرقانونی و یا افرادی که بی‌اجازه در خانه‌های خالی و نیمه ویران مناطق تاریخی سکونت دارند، وجود دارد که نه مالک هستند و نه مستأجرند. در این مورد لازم است دولت سیاستی خاص برای برخورد با این افراد اتخاذ کند و یا آنها را در مکانی دیگر استقرار دهد. به بیان دیگر، سایر مردمی که در مناطق تاریخی زندگی می‌کنند، استحقاق مشارکت در فرآیند برنامه‌ریزی را دارند.

• کوتاه سخن آنکه، باید همواره نکات زیر را در نظر داشت:

• مشخص ساختن نیازهای ساکنین فعلی در بازسازی خانه‌های موجود، واحدهای مسکونی جدید و تسهیلات عمومی

• صدور دستورالعمل‌هایی برای برنامه‌ریزی اجتماعی براساس

سابقه فرهنگی، اعتقادات مذهبی و عادات اجتماعی ساکنین فعلی

• فراهم آوردن مکانی برای بحث و تبادل نظر آزاد در جهت

مشارکت مردم محلی در مراحل مختلف تصمیم‌گیری و فرآیند

برنامه‌ریزی

• حفاظت از بافت موجود تا سرحد امکان

• مشخص ساختن مراحل بازسازی و توسعه بر مبنای

توانایی‌های فنی و مالی

روشهای طراحی که بدنبال روش برنامه‌ریزی مطرح می‌شوند

باید در میان سایر مسائل اجتماعی و فرهنگی، به شکل هندسی،

مقیاس، تناسب، حجم و عناصر نمادین خانه‌ها، خیابان‌ها، میدان‌ها

و سایر فضاهای شهری در مناطق تاریخی توجه کند.

پروژه‌های طراحی شهری باید بطور جداگانه برای هر منطقه

تاریخی شهری قبل از شروع مرحله ساخت و ساز، تهیه شود.

الگوها و پروژه‌های طراحی باید به ساکنین فعلی و آینده این

مناطق عرضه و تشریح شود، باید کوشید تا از پیشنهادات

مشارکت‌کنندگان آگاهی یافت و چنانچه لازم باشد بر مبنای آن در

پروژه‌ها تجدیدنظر کرد.

برای آگاهی از روش‌های طراحی معماری به پاراگراف آخر این

مقاله، با عنوان معماری، مراجعه کنید.

### کاربرد مناسب مصالح و فنون ساختمان‌سازی

در خصوص قدیمی‌ترین مصالح ساختمانی نظیر سنگ، آجر (خشت یا

کوره‌ای) و چوب بویژه اگر به شیوه سنتی خود به کار روند باید به نکات

زیر توجه کرد:

• استفاده از سنگ، گران تمام می‌شود خصوصاً اگر از محل دیگر

آورده شود

• خشت نسبت به زلزله آسیب پذیر است

• آجر کوره‌ای در ساختمان‌های حجیم به نیروی کار فراوان نیاز

دارد

• تهیه چوب به خاطر مسئله حفاظت از محیط زیست با

محدودیت روبروست

اما این موارد مانع از کاربرد این مصالح در مناطق تاریخی شهری

نیست. برعکس چنانچه این مصالح در محل، قابل دسترسی باشد و

هزینه کارگر نیز چندان زیاد نباشد، کاملاً با ساختمان‌های یک یا دو

طبقه که در مناطق تاریخی بسیار متداول است، تناسب دارد. سایر

مصالح ساختمانی نظیر بتن، بلوک‌های سیمانی، فلز، شیشه و مصالح

ترکیبی نیز می‌توانند در بازسازی مناطق تاریخی شهر به کار رود؛ البته

به شرط آنکه مطالعه‌ای دقیق در فرآیند انتخاب مصالح ساختمانی، با

توجه به هزینه، قابلیت دسترسی، استحکام و تناسب آن با محیط‌های

تاریخی صورت گیرد.

بنابراین انتخاب مصالح ساختمانی باید در تناسب و هماهنگی با

مصالح ساختمانی رایج و موجود در مناطق تاریخی باشد: هر چند که در

برخی موارد، ایجاد برخی تضادهای حساب شده می‌تواند، محیط‌های

تاریخی را جذاب‌تر و متنوع‌تر سازد.

ما اغلب در بازسازی مناطق ویران شده نیازمند آپارتمان‌های

مسکونی و ساختمان‌های مرتفع‌تر هستیم (همچنین به منظور ایجاد

فضا برای جبران نبود تسهیلات شهری). در این خصوص، معماران و

شهرسازان در هماهنگ کردن ساختمان‌های جدید بلندمرتبه مناطق

تاریخی که معمولاً دارای ساختمان‌های کوتاه‌ترند نقش بسزایی

دارند.

انتخاب فنون ساختمانی مناسب، بستگی به سطح دانش و مهارت

سرپرستی و نظارت بر امور اجرایی و اداری محدود خواهد شد.

### معماری

شکل نهایی توسعه مناطق تاریخی شهر که می تواند جذاب و زیبا، یا زشت و نفرت انگیز و یا بی اثر باشد، به معماری آن بستگی دارد. از این رو معماران در طراحی مناطق تاریخی شهری مسئولیت سنگین تری دارند.

برلین به همراه معروفترین معماران آلمان، گروهی از نام آورترین معماران بین المللی را از کشورهای مختلف دنیا دعوت کرد، تا در بازسازی بخش های تاریخی ویران شده برلین و متعاقب آن در نمایشگاه بین المللی ساختمان در سال ۱۹۸۷ شرکت کنند. گرچه نتیجه آن، مجموعه ای از سبک های متنوع و عمدتاً فرامدرن<sup>۴۵</sup> بود، اما هماهنگی شگفت آور و خوشایندی با بناهای موجود بخصوص از نظر رعایت شکل، حجم و ارتفاع این بناها داشت.

نمایشگاه برلین، شورانگیزترین و متنوع ترین نمایشگاه معماری در سال های اخیر است که به نوعی آموزشگاه معماری شبیه بود. از حساسیت «آراتا ایسوزاکی»<sup>۴۶</sup> در انتخاب رنگها، مصالح و فرم ها در خلق معماری شکوهمند گرفته تا شعار «سلام بر غم»<sup>۴۷</sup> که بصورت وارونه بر کنج منحنی شکل ساختمان مایل به صورتی «آلوارو سیزاویرا»<sup>۴۸</sup> نوشته شده بود و طرح شورانگیز معماری «راب کریر»<sup>۴۹</sup> برای خیابان «راخ»<sup>۵۰</sup> و تضادگیری میان دو ساختمان مجاور هم که یکی به دست «ماریو بوتتا»<sup>۵۱</sup> و دیگری به دست «پیتر کوک»<sup>۵۲</sup> در میدان «لوتزو»<sup>۵۳</sup> طراحی شده بود، همه و همه مناطق تاریخی شهر برلین و زندگی در بخش درونی شهر را بسیار جذاب و خوشایند کرد.

ممکن است نتوان بار دیگر معماران برجسته جهان را در یک زمان و مکان گردهم آورد، اما تجربه برلین نشان داد که چنانچه میسر باشد، استفاده از سایر معماران خلاق می تواند دانش طراحی معماری معماران داخلی را بارورتر کند و زمینه فرهنگی و تجربه آنها را ارتقا بخشد.

معماران باید بدقت تجارب گوناگون در زمینه بازسازی واحدهای مسکونی و نوسازی شهری مناطق تاریخی سراسر جهان را بررسی و ارزیابی کنند. همچنین برای کسب آگاهی لازم و حساسیت کافی برای طراحی مناسب مسکن در بافت قدیم شهر، شیوه های سنتی طراحی مسکن و عناصر نمادین و تاریخی خود را مطالعه و ارزشیابی کنند. ●

### پی نوشت:

1. Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM)
2. Robert Venturi
3. Wolf J. Siedler
4. Die Gemordet Stadt
5. Aldo Rossi
6. Architettura della Citta
7. Non - Governmental Organization (NGO)
8. Josef Paul Kleihues
9. IBA 1984/ 87.
10. A + U 1987
11. Martin Wagner
12. Hufeinse Siedlung

سازندگان محلی دارد. با این حال در مورد برخی از کشورهای در حال توسعه، باید توجه و عنایتی خاص به آموزش مداوم تکنسین ها و سازندگان نشان داد.

گرچه گفته شده، کاربرد تکنولوژی امری جهانی است و ما می توانیم آن را از یکدیگر بیاموزیم، اما طراحان و تصمیم گیرندگان در انتخاب فنون ساختمان سازی متناسب با شرایط، مسئولیت سنگینی دارند. این بدان معناست که بخصوص باید قابلیت دسترسی به تکنسین ها، نیروی کار ماهر، ابزار و ماشین آلات را مدنظر قرار دهند.

### مدیریت و جنبه های مالی

این عناصر در بازسازی و نوسازی شهری در هر منطقه تاریخی شهر، نقشی اساسی دارند؛ و در کشورهای جهان سوم، در این عرصه ها با خلأ روبرو هستیم. کشور آلمان برای ۴ برنامه نوسازی که بین سال های ۱۹۸۲ - ۱۹۸۰ انجام گرفت، ۸۵ میلیون مارک تخصیص داد و این رسالت بزرگ را با مدیریتی توانمند به انجام رسانید. این شرایط تنها در کشورهای صنعتی قابل تکرار است، نه در کشورهای در حال توسعه که از نظر مالی و یا مدیریت، وضعیت مساعدی ندارند. با این وجود اگر همه کشورهای دنیا بخواهند به طور جدی، پروژه هایی در مناطق تاریخی اجرا کنند، لازم است تا عرصه های مالی و مدیریت خود را تقویت کنند.

بندهای ۱۰ و ۱۱ در فهرست اصول ۱۲ گانه «نوسازی شهری سنجیده» که در مارس ۱۹۸۳ به تصویب مجلس نمایندگان برلین رسید، جنبه های مالی را در نظر گرفته که به شرح زیر است:  
اصل ۱۰: «نوسازی شهری برای حصول اطمینان از تحقق اهدافش نیاز به پشتوانه مالی کافی دارد».

اصل ۱۱: «باید از همه فرصت های توسعه شیوه های جدید تأمین مالی، بهره برداری کرد».

یکی از نمونه هایی که اصل یازدهم را رعایت کرده است، تجربه ای است که درباره شهر اصفهان به دست آمده است:

در این شهر، دولت برای ایجاد دسترسی اتومبیل به منطقه تاریخی «جماله» با توجه به بافت موجود شهری، ناحیه ای وسیع تر از پهنای لازم برای تعریض خیابان را با قیمت نازلی خریداری کرد (زیرا معمولاً قیمت ملک در منطقه قدیمی آباد نشده بسیار ارزان است)؛ سپس پروژه توسعه را تهیه و خیابان های جدید را احداث کرد و بتدریج منطقه را سر و سامان داد. دست آخر بخش های باقیمانده در دو طرف خیابان را با قیمت بیشتر فروخت؛ وجهی که از این راه بدست آمد، بخشی از سرمایه لازم برای اهداف نوسازی شهری در این منطقه تاریخی را تأمین کرد.

یادآور می شود که قیمت زمین های آباد شده، معقول بوده و همچنان از قیمت بازار در مناطق مشابه آن پایین تر بود. بنابراین نباید آن را نوعی احتکار زمین تلقی کرد، بلکه این اقدام نوعی بهره برداری مالی با سرمایه گذاری اولیه ای بود که میزان آن از درآمد نهایی به مراتب نازل تر بود.

به محض آماده شدن پروژه ای نظیر آن و بررسی امکانات، می توان پروژه را به سرمایه گذاران عرضه و کل طرح را به بخش خصوصی واگذار کرد. در این صورت سرمایه گذاری و نقش دولت به



7. Clare cooper Marcus and Wendy Sarkissian; Housing as if people mattered, University of california press, Berkeley, Los Angeles, London 1986.
8. Roger Sherwood; Modern Housing prototypes, Harvard University press, cambridge, Mass. 1978/ 94.
9. Jellal Abdalkafi; La Medina de Tunis: Espace historique, paris 1989.
10. V. F. Costello; Urbanization in the Middle East, Cambridge University press, 1977.
11. Heinrich Klotz. The History of post Modern Architecture, The MIT press 1989.
12. Roger Trancik; Finding lost Space. (Theories of Urban Design), Van Nostrand Reinholds, New York 1986.



13. Bruno Taut
14. Waldsiedlung Zehlendorf
15. Siemens Stadt
16. Hans Scharoun
17. Walter Gropius
18. Hugo Häring
19. New Objectivity
21. Weisse Stadt (white city).
22. Mies Vander Rohe
23. Otto Häslar
24. Neues Bauen
25. The Growing House
26. Building in the New Reich

۲۷. منظور شهر برلین است که بین دو جهان شرق و غرب تقسیم شد.

28. Walter Moest
29. Kollektive Plan
30. Zehlendorfer

۳۱. Walter Ulbricht (رهبر سابق آلمان شرقی - مترجم)

32. GDR
33. Stalinallee

۳۴. این عبارت ترجمه‌ای است از: Interbau versos Stalinallee که در حقیقت مقایسه‌ای میان گرایش‌ات ساختمان‌سازی در برلین شرقی و غربی است.

35. Interbau
36. The Architects Collaborative
37. Gropiusstadt
38. Märkische Viertel
39. Ruhwald
40. Technocracy
41. Christ strasse
42. Hardt Walter Hämer
43. Careful Urban Renewal
44. Kreuzberg
45. Postmodern
46. Arata Isozaki
47. Bonjour Tristesse
48. Alvaro Siza Viera
49. Rob Krier
50. Rauch Strasse
51. Mario Botta
52. Peter Cook
53. Lutzow platz

#### منابع:

1. Peter G. Rowe; Modernity and Housing, The MIT press, Cambridge, Mass. 1993.
2. Jan Colquhoun and Peter G. Fauset; Housing Design (an International perspective), B. T. Batsford Ltd., London 1991.
3. Peter Joan Ravetllat Miro, Block Housing (A Contemporary perspective), Editorial Gustavo Gill, S. A. Barcelona, Spain, 1992.
4. Paul Oliver; Dwellings (The house across the world Austin, Texas 1978/ 1990.
5. A + U Special edition dedicated to the 1987 Berlin IBA (International Building Exhibition), Tokyo 1987.
6. Sam Davis; The Architecture of Affordable Housing. University of california press, Berkeley, Los Angeles, London, 1995.