



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد  
M981211

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

## بررسی کارشناسی طرح "الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه حفاظت از میراث معماری معاصر تهران"

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱



## چکیده

شورای شهر تهران، براساس طرح "الزام شهرداری به ارایه لایحه حفاظت از میراث معماری معاصر تهران"، شهرداری را مکلف نموده است تا لایحه‌ای مبتنی بر سیاست‌های تشویقی، الزام‌آور و محدودکننده جهت حفاظت از میراث معماری معاصر شهر تهران را تهیه و به شورای شهر ارسال نماید.

معماری معاصر تهران به ویژه بعد از دوره قاجار دارای ابنیه و عناصر ارزشمندی است و سیمای شهر تهران و بخشی از هویت آن ناشی از تحولات معماری و شهرسازی این دوران است. در شرایط فعلی به دلیل ارزش پایین اقتصادی این بناها، ناچیز بودن عوارض نگهداری و بهره‌برداری در مقابل سود ناشی از ساخت و ساز و عدم وجود رویکردهای بهسازی و بازآفرینی در میان مالکان، تخریب این ساختمانهای ارزشمند رواج پیدا کرده است. در صورتیکه سیاستگذاری در راستای حفاظت از بافت‌ها و بناهای ارزشمند معاصر (میراثی، بادوام، واجد جنبه‌های زیبایی‌شناختی و...) باید مبتنی بر استفاده از ابزارهای ایجابی و سلبی برای تشویق مالکین و سرمایه‌گذاران بر حفظ بنا و حفظ هویت شهر باشد.

گزارش حاضر ضمن تأیید ضرورت تهیه این طرح، به بررسی و تحلیل کارشناسی موضوع آن می‌پردازد و ضمن بررسی محتوایی و ابعاد مختلف موضوع، پیشنهادهای نیز در راستای ارتقاء موضوع ارایه می‌نماید.

## مقدمه

معماری مدرن بخشی از تاریخ معماری ایران به حساب می‌آید و چالش‌هایی در جهت شناخت، ارزیابی و متعاقب آن حفاظت از آنها پیش روی متولیان حفاظت است. معماری مدرن یا معاصر به عنوان بخشی از زنجیره تاریخیچه معماری و ساختمان‌سازی ایران و به خصوص شهر تهران محسوب می‌شود و متأسفانه فرسودگی در طیفی وسیع، از فرسودگی مصالح گرفته تا فاقد عملکرد شدن و به دنبال آن متروک شدن بنا، حیات این بناها را تهدید می‌کند. نکته مهمی که باید توجه کرد این است که برخی این بناها علاوه بر اینکه از لحاظ تاریخی ارزشمند هستند، به لحاظ فنی و تکنیکی، ابعاد زیبایی‌شناختی و... نیز واجد ارزش‌های خاصی هستند. در حال حاضر بسیاری از آثار بزرگ و ارزشمند معماری معاصر تهران یا کاملاً از بین رفته و یا دستخوش تغییرات اساسی شده‌اند. این امر بیشتر به این دلیل است که این آثار هرگز به عنوان عنصری از میراث تاریخ و هویتی شهر در نظر گرفته نمی‌شوند، در نتیجه یا تخریب شده و یا کارکرد اصلی آنها به صورت اساسی تغییر یافته است. لذا در جهت حفظ این ارزش‌ها و انتقال آنها به نسل‌های آتی، این آثار نیازمند حفاظت و توجه ویژه می‌باشند.

شهر تهران از جمله شهرهایی است که بناهای مدرن و معاصر واجد ارزش بسیاری دارد. تعدادی از آنها نظیر کاخ ثابت پاسال، خانه سیمین دانشور و... بخشی از هویت فرهنگی و تاریخی تهران و ایران می‌باشند. معماری تهران بعد از دوره قاجار تحولات مهمی را پشت سر گذاشته و سیمای امروز شهر همچنان متأثر از این معماری است. شهرداری به لحاظ قانونی نمی‌تواند جلوی تخریب بناهای ثبت نشده در فهرست میراث فرهنگی را بگیرد. بنابراین سیاست اصلی شهرداری برای حفاظت از بافت‌ها و بناهای ارزشمند معاصر باید مبتنی بر استراتژی باشد که مالک و سرمایه‌گذار از حفاظت از بنا و شهر و شهروندان نیز از حفظ هویت شهر منتفع شوند.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد  
M981211

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۲/۱۱



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱

به دنبال سوداگری روزافزون در بازار زمین و املاک در شهرهای مختلف ایران طی سال‌های اخیر، شاهد تخریب هر روزه تعداد بیشماری از نمونه‌های باارزش دوره‌ای از معماری ایران هستیم که نه تنها آثار منحصر بفردی از دوران تحول و سال‌های ابتدایی دهه ۳۰، بلکه بناهای متعلق به دهه ۴۰ و ۵۰ (که دوران عطف تغییر از کالبد معماری شهر تهران به حساب می‌آید) را نیز شامل می‌شود. حساسیت‌های پدیدار شده در جامعه که عمدتاً از سوی سازمان‌ها و گروه‌های مردم‌نهاد و غالباً تخصصی ابراز می‌شوند، اگرچه در مقیاس محدودی آغاز شده است و غالباً در تخریب این بناها ناموفق هستند، لیکن نویدبخش آغاز رویکردی جدید به این بناها در میان مسئولین می‌باشد. متأسفانه تخریب بناهای مذکور نه تنها بناهای مسکونی بیشماری از دوران معماری گذار، بلکه بناهای عمومی، به ویژه کارخانه‌های متعدد و ارزشمندی از سال‌های آغاز صنعتی شدن ایران را نیز شامل می‌شوند. لذا توجه به حفاظت و تغییر کاربری این بناها می‌تواند از روند نابودی آنها جلوگیری کند.

تخریب بخشی از این آثار باارزش در سال‌های گشته نشان از آن دارد که قوانین، مقررات و ابزارهای مدیریت شهری برای حفاظت از این ابنیه و بافت‌ها ناکارآمد است و از بازدارندگی مناسب برخوردار نیست. لذا ضروری است سیاست‌های تشویقی، الزام‌آور و ابزارهای محدودکننده با رویکردهای ششگانه زیر تهیه و جهت تصویب به مراجع ذیربط ارایه گردد:

- حفظ، تثبیت و احیاء میراث معماری معاصر شهر تهران
- ارایه سیاست‌های تشویقی جهت تبدیل ابنیه ارزشمند به اماکن و فضاهای عمومی شهری
- بازنگری در فرایندهای صدور پروانه و تعیین ابزارهای بازدارنده در راستای توجه به معماری معاصر تهران
- طراحی الگوهای اقتصادی و تدوین برنامه بهره‌برداری مناسب جهت تشویق مالکین
- تشکیل بانک اطلاعاتی میراث معماری معاصر شهر تهران
- ثبت آثار ارزشمند معماری معاصر در زمره آثار ارزشمند میراث فرهنگی کشور

### سوابق موضوع

لازم به ذکر است در خصوص موضوع حفاظت از میراث معماری معاصر شهر تهران سوابق مختلفی وجود دارد که می‌توانند در بررسی موضوع طرح موثر باشند:

- ماده ۷۵ برنامه پنجساله دوم شهرداری تهران که در بند ح آن شهرداری را به برقراری سازوکارهای اخذ عوارض مضاعف جهت جلوگیری از تخریب ساختمان‌های بادوام در شهر تهران مکلف نموده است.
- لایحه نحوه شناسایی و تعیین ساختمان‌های بادوام که توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه شده است.
- لایحه تعیین عملکردهای غیرمسکونی مجاز به استقرار در ساختمان‌های مسکونی که توسط معاونت شهرسازی و معماری تهیه شده است.
- ماده ۴۴ برنامه پنجساله سوم شهرداری تهران که در بند ۳ آن شهرداری را مکلف به تدوین ضوابط تشخیص ساختمان‌های بادوام و برقراری سازوکارهای مناسب جهت جلوگیری از تخریب ساختمان‌های مذکور نموده است.



## بررسی و ارزیابی طرح:

آثار معماری دوره مدرن با توجه به سن کم آنها، درصد فراوانی آنها در سطح شهر، آسیب‌پذیری در قبال حوادث و وجود برخی دیدگاه‌های منفی نسبت به آنها، نیاز به مراقبت‌های خاصی دارند که راهکارهای جدید مواجهه (حفاظت و نگهداری) با آنها در کشورهای پیشرفته در شرف تکوین و ارتقاء است. معماری مدرن با توجه به ارزش‌های نوآوری که با آن عجین شده است، عرصه‌ای میراثی است که به ویژه برای انعکاس راه‌حل‌های نمایانگر خلاقیت و مبتنی بر تغییر در رویکرد حفاظت کاملاً مناسب است.

یکی از مهمترین ویژگی‌های یک شهر پایدار، شیوه برخورد با بافت و بناهای ارزشمند آن می‌باشد. این گروه از بافت و ابنیه، عناصری هستند که در شکل‌گیری و تکوین هویت پایدار آن شهر نقش بسزایی دارند. در اینگونه بافت‌ها و ابنیه شهری باید حیات و زندگی در جریان باشد؛ چراکه در صورت احیاء نشدن و عدم ایجاد جریان مناسب زندگی در این بافت‌ها و بناها، تخریب بیشتر در انتظار آنها خواهد بود.

به لحاظ کالبدی، دهه‌های ۲۰، ۳۰ و ۴۰ را باید نقاط حساس در تغییر کالبد معماری و ابنیه در شهر تهران دانست و تحولات رخ داده در معماری معاصر در این دهه‌ها به نوعی که در توده پذیر، گرایش به بیرون و نهایتاً تحول در فرم و حجم کالبد بنا نمود یافته است. از منظر معماری و شهرسازی میراث معماری مدرن که در این دهه‌ها احداث شده‌اند را می‌توان در دو دسته کلی جای داد. دسته اول معماری مسکونی و ابنیه‌ای هستند که دارای گونه‌های مختلفی به لحاظ سبک‌شناسی و ساختار کالبدی بوده و بیانگر ویژگی‌ها، ایجابات و سبک زندگی خاص آن دوران می‌باشند (که در این دسته می‌توان خانه‌های واقع در خیابان انقلاب، فخر رازی، نارمک و... را نام برد) و دسته دوم معماری‌های شهری که دارای مقیاسی منطقه‌ای و شهری بوده و شامل کارخانجات، ابنیه صنعتی و نظایر اینها (کارخانه سیمان، کاخانه قند، آرگو و...) را شامل می‌شود.

فرصت استفاده مجدد از میراث معماری مدرن، ضمن توسعه احترام سرمایه فرهنگی، پایداری اجتماعی را فراهم ساخته و شرایط برای مشارکت‌های جوامع محلی در حمایت و حفاظت این میراث را ممکن می‌سازد. در واقع بازآفرینی و باززنده‌سازی میراث مدرن، مجموعه اقداماتی است که بخش‌هایی از میراث مدرن را که در طول زمان به دلایلی دچار افت منزلت اجتماعی و رکود شده مجدداً به زندگی باز می‌گرداند. این فرآیند ممکن است یا با اختصاص کاربری جدید به این بافت‌ها و ابنیه همراه باشد که با نقش سابق آنها همراستاست؛ و یا اینکه در برنامه‌ریزی مجدد، نقشی جدید در پیکره و سازمان فضایی شهر بر عهده بگیرند.

معمولاً در شناسایی بافت‌ها، مجموعه‌ها، و بناهای واجد ارزش و تعیین نحوه اقدام در خصوص آنها، بر مقدم بودن بهسازی، نوسازی و باززنده‌سازی بر بازسازی بناها و جلوگیری از تخریب آنها تأکید می‌گردد. در این زمینه رویکردهای مختلفی وجود دارند که در زیر مورد بررسی قرار می‌گیرند:

### ۱. رویکرد اول: تغییر کاربری

امروزه رویکردها و سیاست‌های حفاظت از ابنیه، از مرز نگاهداشت صرف، تعمیر و مرمت کالبدی عبور کرده و به عرصه‌های گسترده‌تری همچون توجه به ارزشهای محیطی، منظر تاریخی، پایداری اجتماعی و سرزندگی اقتصادی وارد شده‌است. تحول در سیاستها و رویکردهای توسعه و حفاظت، فضای جدیدی را برای فعالیتهای این



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهر تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱



عرصه فراهم نموده است. توسعه قلمرو حفاظت، از بناهای منفرد به سمت تمامیت بافت از یکسو و توجه همزمان به میراث فرهنگی، معنوی و طبیعی ازسوی دیگر، تحول رویکردی در استفاده مجدد از ابنیه و آثار تاریخی و گرایش به تغییر کارکردی و نیز استفاده‌های اقتصادی موثرتر از بناهای تاریخی و توجه به صنعت توریسم به عنوان فرصتی برای توسعه و رشد اقتصادی ساکنین و مجاورین این مناطق و پهنه‌های شهری از مهمترین این تحولات بشمار می‌روند.

امروزه با شدت گرفتن مباحثی چون توسعه و باز بکارگیری بناهای ارزشمند، گرایش‌ها و لزوم توجه به تکنیک‌های تحلیل تصمیم‌گیری و بهره‌گیری از نتایج آنها در مسیر احیای پروژه‌های مرمتی از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد. با توجه به مساله پیچیده و ماهیت چندمعیاره بودن تصمیم‌گیری برای کنشگران اصلی این حوزه شامل: مدیریت شهری، جامعه حرفه‌ای، کارفرمایان و استفاده‌کنندگان، باید کلیه فاکتورهای کمی و کیفی سازگار با نیازهای مادی و معنوی هم کاربران و هم خود بنا مورد ارزیابی قرار گیرند و در نهایت راه حل مناسب که پاسخگو به همه معیارها باشد انتخاب گردد و پس از تحلیل و بررسی شرایط، سیستم و فناوری مناسب که به همه جوانب فرهنگی، تاریخی، اجتماعی و اقتصادی آثار، پاسخده باشد به عنوان راه حل مناسب برگزیده شود.

اعطای کاربری جدید و بهره‌برداری مجدد (Reuse) از ساختمانهای ارزشمند به عنوان یکی از سیاستهای جدید حفاظت می‌باشد که در آن، گرچه هدف در وهله اول حفاظت و بهسازی آثار ارزشمند است، ولی استفاده مجدد از ساختمانهای تاریخی نیز مورد توجه قرار می‌گیرد. در این رویکرد که به آن (Adaptive Reuse) گفته می‌شود، توانمان‌سازی اقدامات حفاظت و توسعه مدنظر قرار گرفته و بر مفاهیم و موضوعاتی چون توسعه مجدد مناطق تاریخی، استفاده مجدد از ساختارها و بناهای تاریخی موجود، توسعه کاربری‌های مختلط، ارتقاء کیفیت فضای عمومی و ارتباطات اجتماعی تأکید می‌شود. بر اساس این دیدگاه، با اعطای یک کاربری جدید به ساختمانهای تاریخی که حکم منابع مناسب در برنامه‌های توسعه و بازآفرینی دارند، آن بنا را با نیازهای شهر هماهنگ می‌کنند و با بهره‌برداری مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید، محرک توسعه و زمینه‌ساز تحقق برنامه‌های بازآفرینی شهری می‌شوند.

از معروفترین تجارب جهانی در این زمینه، تغییر کاربری نیروگاه قدیمی لندن به موزه تیت (Tate Gallery) می‌باشد. این بنا که در سال‌های ابتدایی دوران مدرن احداث شده بود و وظیفه تأمین برق شهر لندن را برعهده داشت، به مرور زمان در روند تخریب و نابودی قرار گرفته بود که با تغییر کاربری و تبدیل شدن به موزه، به یکی از پر بازدیدکنندترین بناهای شهر لندن با حدود پنج میلیون بازدیدکننده در سال بدل گردیده است. نمونه‌های موفق دیگری نیز در تورنتوی کانادا و بالتیمور آمریکا وجود دارند که در آنها ساختمان‌های متروکه و بناهای قدیمی با قدمت تاریخی کم که در مراکز اصلی شهر قرار گرفته بودند و دارای مناسبی با بافت و زمینه خود نیز بوده‌اند، در روند بازسازی و باززنده‌سازی به کاربری‌های متعددی نظیر رستوران، خرده‌فروشی و دفاتر اداری تغییر وضعیت داده‌اند.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱



## ۲. رویکرد دوم: جلوگیری از تقاضای ساخت و ساز

موضوع مدیریت تقاضای ساخت و ساز، یکی از وجوه مدیریت شهری است که به فراخور زمان و نوع قوانین، رویکردهای متفاوتی در قبال آن اتخاذ می‌گردد. اتخاذ رویکرد مناسب در قبال تخریب بناهای موجود نیز بخشی از این مدیریت است. در سال‌های اخیر، موضوع تخریب متأثر از کسب سود بیشتر ناشی از تخریب و بازسازی بنا با تراکم ساختمانی بیشتر، جنبه‌های جدیدی یافته است به طوری که گاهی بناهای ارزشمند (میراثی، بادوام و...) با انگیزه‌های سوداگرانه تخریب می‌گردند. بر این اساس لازم است به زمینه‌ها و بسترهای ایجاد چنین وضعیتی همزمان با بررسی موارد زیر، توجه شود.

- از آنجا که بخش بزرگی از درآمد شهرداری‌ها از تخریب ساختمان‌ها و افزایش تراکم ساختمانی محقق می‌شود، تاکنون هیچ رویکردی در قبال جلوگیری و منع تخریب ساختمان‌های ارزشمند اتخاذ نشده است. بر این اساس تخریب ساختمان و بازسازی آن با تراکم بیشتر، با توجه به سودآوری آن، همچنان برای سازندگان و مالکان قابل دستیابی و قابل قبول بوده است.
  - یکی دیگر از مسائل حائز اهمیت، ابعاد فرهنگی و اجتماعی موضوع تخریب و متناظر با آن علاقه به نوساز بودن ساختمان است که لازم است در این خصوص نیز راهبردهایی ارائه شده و رویکردهایی اتخاذ گردد. در واقع باید این باور عمومی که ساختمان با قدمت بالا از قابلیت مرمت و دریافت عملکرد جدید عاجز است، به رویکردی منعطف‌تر در این زمینه تغییر یابد که لازمه آن فرهنگ‌سازی خواهد بود.
  - تخریب بناهای ارزشمند میراثی و بادوام به معنی دور ریختن بخشی از مصالح و سرمایه‌ای است که همچنان امکان استفاده از آن برای مدت زمان طولانی‌تر امکان پذیر بوده است. در بعد زیست‌محیطی هم حجم نخاله‌های ساختمانی تولید شده به معضلی زیست‌محیطی تبدیل خواهد شد که در مراحل بعدی چالش‌آفرین خواهد بود.
  - در بعد اجتماعی نیز تخریب بناهای ارزشمند می‌تواند سرمایه‌ای را که می‌توانست صرف بهبود کیفیت زندگی گردد، به مصرف تخریب و نوسازی‌های پیاپی برساند. بنابراین این معضل مانع از بهبود کیفیت زندگی می‌گردد.
- بنابراین لازم است مدیریت شهری ضمن استقبال از ساخت و سازهای شهری و سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی که به بهبود، رشد و توسعه اقتصاد شهری منجر خواهند شد، ابزارهای کنترل و کاهش تقاضای تخریب ساختمان‌ها را با توجه به رویکردهای زیر مورد بررسی قرار دهد:
- **ایجاد ظرفیت‌های قانونی:** احصاء خلاءهای قانونی موجود و پیشنهاد روش‌هایی برای جلوگیری از تخریب بی‌رویه ساختمان بر اساس آنها
  - **ایجاد درآمدهای پایدار:** بهینه‌سازی عوارض نوسازی و عوارض پذیره در ساختمان‌های ارزشمند شامل ابنیه میراثی و ساختمان‌های با طول عمر بالا
  - **ارایه ابزارهای تشویقی:** نظیر اجازه تغییر کاربری و تغییر روش بهره‌برداری از ساختمان و...
  - **ارتقاء عملکرد مدیریت شهری:** توجه به رویکرد بیمه کیفیت ساخت و ساز، ارتقاء عملکرد ساختمان‌های قدیمی با روش‌ها و رویکردهای مختلف و....



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهری تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱



### ۳. رویکرد سوم: توسعه درون‌زا

سیاست توسعه درونی در کنار دیگر سیاست‌های توسعه شهری در سال‌های گذشته از سوی صاحب‌نظران مطرح شده است. اگرچه این رویکرد بیشتر به عنوان رویکرد توسعه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مدنظر است، اما قابلیت توسعه در سایر بافت‌ها و پهنه‌های شهری را هم داراست. توسعه درون‌زا برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری با توجه به اینکه در بستر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد موضعی پیچیده، چندوجهی، میان‌بخشی و حتی فرابخشی است، که نه فقط امری کالبدی است بلکه دارای ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز می‌باشد. توسعه درون‌زا، سبب‌گسترش تعاملات نهادهای عمومی و افراد، روابط پایین به بالا و نظارت و کنترل مردم بر تصمیم‌های بالادست می‌شود و رهیافت یکپارچه‌ای در ارتباط با توسعه منطقه‌ای به دست می‌دهد و بدین‌صورت مفهوم اصلاح و بهبود با توسعه درمی‌آمیزد. این نوع از توسعه شامل سه رویکرد اصلی است:

- احداث ساختمان‌های جدید بر روی زمینی که در شرایط موجود توسعه نیافته و یا کمتر توسعه یافته است
  - احیای کالبدی ساختمان‌های غیرقابل استفاده کنونی
  - استفاده مجدد و سازگار با فرم و عملکرد قبلی این ساختمان‌ها
- بنابراین دو فعالیت انتهایی می‌تواند رویکرد مناسبی در قبال حفظ میراث معماری مدرن باشد.

### ۴. رویکرد چهارم: استحکام‌بخشی بافت و بنا

تخریب و نوسازی مداوم بناها در یک بافت شهری، منجر به عدم انسجام فضایی آن می‌گردد. در واقع لازم است که موضوع تخریب در هماهنگی با بافت زمینه خود مورد بررسی قرار گیرد. لذا این موضوع می‌تواند در بافت‌های مختلف شهری قواعد متفاوتی نیز داشته باشد. به عبارت دیگر تخریب و نوسازی مستمر بناهای موجود در یک بافت منجر به ایجاد بافت متخلخل شهری می‌گردد که علاوه بر مشکلات کالبدی و فضایی، در درازمدت منجر به چالش‌هایی در ابعاد هویتی بافت نیز می‌گردد. زیرا یکی از وجوه بافت شهری، ظهور جنبه‌های اجتماعی، رویدادی و تاریخی بافت در آن است که در بافت‌های نوساز این موضوعات مشاهده نمی‌گردد. همچنین خروج جمعیت و جایگزینی گروه‌های جدید جمعیتی از جمله پیامدهای ثانویه در بافت‌هایی است که مرتباً مورد تخریب و نوسازی قرار می‌گیرند. در نتیجه یکی از رویکردهایی می‌تواند در حفظ میراث معماری مدرن تأثیرگذار باشد توجه به استحکام‌بخشی و مقاوم‌سازی این ساختمان‌هاست. در این رویکرد ضمن احترام به کالبد بنا و بافت شهری موجود، ساختمان ارزشمند میراثی موجود مقاوم‌سازی شده و برای قبول کارکردهای جدید آماده می‌شود. رویکرد استحکام‌بخشی بخصوص در قبال معماری میراثی معاصر که از ارزش‌های هویتی، فرهنگی و اجتماعی مناسبی برخوردار است ولی ویژگی‌های کالبدی مناسبی ندارد، رویکرد کارآمدی است.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد  
M981211

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۲/۱۱



## پیشنهادات اصلاحی مرکز مطالعات:

پیشنهاد می‌شود جهت ارتقاء طرح ارائه شده، موارد زیر در نظر گرفته شوند:

- دستیابی به معماری مطلوب، نمی‌تواند با بی‌اعتنایی به تجارب موجود محقق شود، چرا که این تجارب بخش عظیمی از سرمایه تاریخی و فرهنگی یک ملت محسوب می‌شود. اگر تحلیل مناسبی از معماری معاصر شهری تهران نداشته باشیم، شاهد تکرار مسایل و مشکلاتی خواهیم بود که امروزه گریبان‌گیر معماری و شهرسازی ماست. در راستای برنامه‌ریزی برای دستیابی به معماری مطلوب نه تنها می‌بایست از تجارب گذشته یاری جوییم، بلکه با مرور و تحلیل سیر تحول و شکل‌گیری تجارب، از نقاط مثبت هر یک از آنها نیز بهره‌برداری نماییم. مرکز مطالعات طرح مطالعاتی بررسی تحولات گونه‌های معماری مسکونی در شهر تهران بر مبنای سبک زندگی را با هدف دستیابی به شناخت مناسب از پیشینه معماری مسکونی در تهران به انجام رسانده است که نتایج این طرح می‌تواند در شناخت میراث معماری مدرن و تحلیل اجزاء و عناصر آن موثر و مفید باشد.
- بررسی عمومی وضعیت تقاضای تخریب طی سال‌های گذشته در شهر تهران، تحلیل هزینه- فایده تخریب بناهای ارزشمند به همراه بررسی عوامل موثر بر گرایش عمومی جامعه به تخریب بناهای ارزشمند براساس ابعاد مختلف اقتصادی و اجتماعی، فنی و تکنولوژی، حقوقی و قانونی، می‌تواند در شناسایی ابعاد مختلف موضوع، ایجاد درک جامع و یکپارچه و شناسایی مسائل و چالش‌ها در این زمینه موثر باشد. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران طرحی مطالعاتی با عنوان امکان‌سنجی تدوین معیارهای تشخیص بناهای بادوام و نحوه مدیریت تقاضای تخریب آنها را در دست اقدام دارد که ضمن ارتباط موضوعی با این طرح، می‌تواند در ارزیابی سازوکارهای جلوگیری از تخریب ساختمان‌های میراثی و ارزشمند تهران موثر باشد.
- عرصه‌های رها شده و بلااستفاده شهری (که قبلاً در قالب اراضی ذخیره نوسازی مطرح بوده‌اند و در حال حاضر اراضی رها شده و عرصه‌های ناهمخوان نامیده می‌شوند)، علی‌رغم مسایل و مشکلاتی که دارند، به عنوان بخشی از میراث معماری مدرن، می‌توانند به عنوان فرصتی کلیدی در ارتقاء کیفیت محیط و زندگی شهری مطرح گردند. لذا در راستای دستیابی به اهداف توسعه پایدار، ارتقاء توان اقتصادی و سطح رقابت‌پذیری شهری، افزایش کیفیت زندگی، بازتوسعه و بازآفرینی زمین‌ها و عرصه‌های رها شده و ناکارآمد در درون شهرها امری حیاتی است که لازم است نظام مدیریت شهری آن را در دستورکار قرار داده و سیاستها و راهبردهای توسعه خود را معطوف به آنها نماید. این مهم می‌تواند از طریق تهیه چارچوب بازتوسعه و بازآفرینی این عرصه‌ها و اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های موردنظر محقق شود (نظیر بازآفرینی فضای فوقانی تونل راه‌آهن تهران- تبریز و بازآفرینی محور فدائیان اسلام). در حال حاضر مرکز مطالعات با همکاری سازمان نوسازی شهر تهران طرحی مطالعاتی با عنوان تدوین برنامه راهبردی نحوه استفاده از اراضی رها شده و عرصه‌های ناهمخوان در فرایند نوسازی شهری را در دستورکار دارد که نتایج آن می‌تواند در راستای حفاظت از میراث معماری مدرن شهر تهران بکار آید.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱





- بازآفرینی شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان در گرو تعریف و اجرای مجموعه‌ای متصل از برنامه‌ها و اقدامات هماهنگ و هم‌افزا، در مقیاس شهری و محله‌ای است. در این رویکرد بهسازی و مقاوم‌سازی بافت و ابنیه، هم‌ارز موضوع نوسازی مطرح می‌باشد. بنابراین لازم است همزمان که با ارایه ابزارهای تشویقی مالکان را به بهسازی و مقاوم‌سازی بناهای ارزشمند موجود ترغیب می‌نماییم، با نوسازی بافت، بهبود شرایط کالبدی، کارکردی و اجتماعی به نوسازی بافت‌ها و پهنه‌های شهری که ابنیه میراثی در آنها قرار دارند نیز بپردازیم.
- در بافت‌های ارزشمند تاریخی و میراثی شهر که ارزش سکونت در آنها پایین است، این طرح در صورت توجه به ارایه ابزارهای اجرایی، می‌تواند با ایجاد تمهیدات و ارزش افزوده مناسبی که ایجاد می‌کند، به احیاء سکونت در این مناطق منجر شود. موضوعی که در سال‌های اخیر دست به گریبان اکثر بافت‌ها و پهنه‌های ارزشمند شهر تهران بوده است. احیاء سکونت همزمان با توجه به سایر جنبه‌های بازآفرینی شهری می‌تواند به حفظ یکپارچه این بناها منجر شود. همچنین به لحاظ ارزش‌های معمارانه نیز حفاظت از میراث معاصر می‌تواند به ارتقاء المان‌های معماری ایرانی-اسلامی کمک کند.



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

کد

M981211

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۲/۱۱