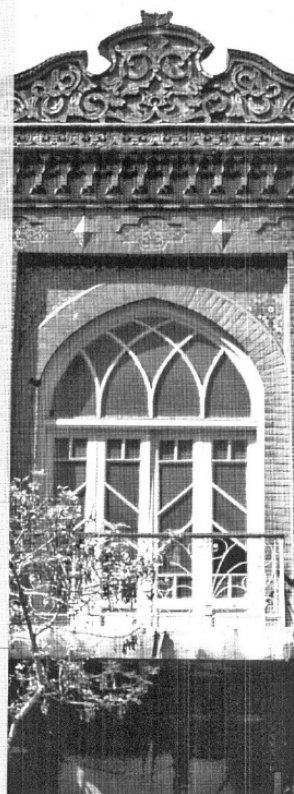


تاملی بر

اولین مقررات ساختمانی

## شهر تهران



نویسندگان: علی عمرانی پور مهدی افشار اصل

## مقدمه

سابقه طرح ضوابط و مقررات ساختمانی به صورت ضوابط لازم‌الاجرا در سطح شهرهای ایران به اوایل قرن اخیر و زمان تشکیل سازمان‌های بلدیة در کشور برمی‌گردد.

به سال ۱۲۸۶ ه. ش. و با تصویب لایحه انجمن‌های ایالتی و ولایتی در مجلس شورای ملی، تأسیس بلدیة طهران به تصویب نمایندگان رسید. اما اجرای آن از سال ۱۲۸۸ به تدریج آغاز شد.<sup>۱</sup> پس از کودتای ۱۲۹۹ و نخست‌وزیری سید ضیاء طباطبائی، بلدیة طهران منحل و سازمان تازه‌ای تشکیل شد. بنای «بلدی طهران» در شمال میدان توپخانه شکل گرفت و بلدیة طهران طبق تشکیلات مصوبه سوم برج حمل سال ۱۳۰۰ ه. ش. با چهارده ماده رسماً شروع به کار کرد. در مرداد ۱۳۰۳ ه. ش.، سرهنگ کریم آقاخان بوذرجمهری به کفالت کل بلدیة برگزیده شده و بلدیة به تدریج شکل کامل‌تری به خود گرفت.<sup>۲</sup>

احداث خیابان‌های جدید، تعریض خیابان‌های قدیم، سنگفرش کردن خیابان‌ها، مدیریت ایجاد دوایر دولتی جدید، برقراری نظم و انضباط در شهر، شبکه حمل‌ونقل عمومی، اجرای دستورالعمل‌های بهداشتی برای کسبه و وضع و اجرای قوانین عبورومرور از جمله اقدامات بوذرجمهری در زمان تصدی‌اش بر بلدیة طهران است.<sup>۳</sup>

در مطالعات صورت‌گرفته بر اقدامات عمرانی شهری ابتدای قرن اخیر، عموماً عناصر شاخص بناهای عمومی از قبیل ساختمان‌های شهرداری، راه‌آهن، تلگرافخانه، بلدیة و پست مورد توجه واقع شده‌اند؛ در حالی که بخش عمده‌ای از فرهنگ عمومی معماری در سایر بناها و به ویژه خانه‌های آن دوران ظهور پیدا کرده و بررسی عوامل موثر در شکل‌یابی آنها نیز در شناخت عمیق‌تر ریشه‌های معماری معاصر طهران مهم است.

## پیشینه موضوع

اولین مقررات و نظام‌نامه کلی برای ابنیه طهران، در سال ۱۳۰۶ ه. ش. به تقاضای بلدیة و توسط کریم طاهرزاده بهزاد، معمار ایرانی تهیه می‌شود.<sup>۴</sup> پس از آن به دو آیین‌نامه مهم ساختمانی برمی‌خوریم:  
الف- آیین‌نامه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در گذرها،  
ب- آیین‌نامه ساختمانی شهر طهران.

در بررسی تحولات معماری ایران در سده اخیر بی‌گمان نقش این دو آیین‌نامه بسیار حیاتی است. چرا که از سویی با اولین تجربه معمارانه و شهرسازانه ایرانی در تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی واحد و لازم‌الاجرا در طهران مواجهیم و از دیگر سو، بسیاری از آثار معماری طهران در دوره گذار از معماری اواخر قاجاری به معماری ابتدایی مدرن، به ویژه منازل و بناهای مسکونی به نوعی متأثر از این ضوابط می‌باشند. دوره خاص اجرای این دو آیین‌نامه عبارت است از فاصله زمانی بین تصویب آنها تا زمان تصویب اولین طرح جامع تهران به سال ۱۳۴۸.

Written by: Ali Emranipour  
Mehdi Afshar Asl

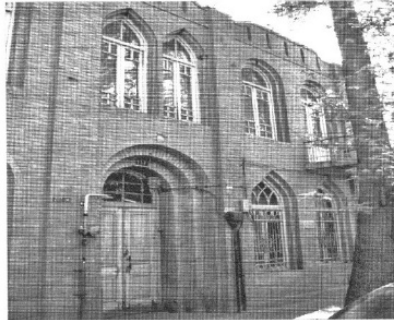
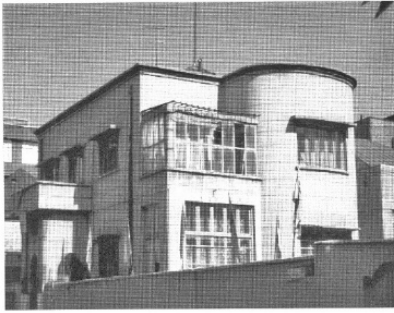
## Abstract:

This article studies contains of two historic documents in their historic context: "projection of buildings in streets", "building codes of Tehran". The aim of this study is to reach a deeper understanding about the bases of Tehran contemporary architecture and to study background in forming architecture of Tehran in this century.

The conclusion of this historical analysis is: the necessity of a complete study on legal bases of this architecture, separation of the building sciences, identifying the role of traditional architects and craftsmen, identifying the role of architecture and urban sciences in these building codes, the necessity of the principles for controlling quality of buildings, the comprehensiveness and completeness of codes.

- Ph.D. candidate in Architecture: from Science and Technology University of Iran.

\* - M.A. in Architecture from Tehran University.



در اطراف این خیابان‌ها تصویب شده است. در بررسی گونه‌شناسانه این بناها به طور بارز به حضور عنصر ایوان بازشونده به خیابان برخورد می‌کنیم. که این‌نامه فوق با شانزده ماده در پی انتظام کاربردی-بصری این عنصر و سایر عناصر موجود در نمای ساختمان است. نکات مهم و قابل تاملی که از این این‌نامه می‌توان استنتاج نمود، عبارتند از:

- ۱- لازم‌الاجرا بودن این‌نامه و تعقیب و مجازات متخلفین،
- ۲- اصلاح و بهسازی بناهای احداث‌شده در گذشته تا حد امکان در انطباق با این این‌نامه،
- ۳- جلوگیری از اغتشاش و آشفتگی بصری در سطح نما حاصل از نصب عناصر الحاقی تبلیغاتی، مالیاتی و...
- ۴- تأمین ایمنی عابران پیاده مجاور بنا،
- ۵- ارائه استانداردهای کمی جهت میزان پیش‌آمدگی حاکمتر در هر یک از عناصر ساختمانی مشتمل بر: سنگ و آزاره، ستون گرد یا زلوبندار، آبروی طبقات، ایوان، ابزار ایوان یا آبرو، جای بساط مغازه، سرلوچه مغازه، آبروی جلوی مغازه، درب نشانی مغازه، سایبان و باران‌گیر، عرض پرده آفتاب‌گیر، آگهی‌های ساده یا الوان با چراغ الکتریک، لوله ناولان، مشتک بالای ناولان، سرلوچه عمود برگرد،
- ۶- کنترل حضور ملزومات کارگاهی حین ساخت بنا،
- ۷- با وجود الزامی بودن این‌نامه، مفاد آن بیشتر در شکل استاندارد و کد ساختمانی است که منافاتی با خلاقیت طراح و سازنده بنا نداشته و القاکننده فرم خاصی در بنا نمی‌باشد

#### ب- این‌نامه ساختمانی شهر طهران (۱۳۲۱)

انجمن شهر طهران در جلسه دور ششم انجمن (۱۳۲۱/۴۳۱) این‌نامه ساختمانی شهر طهران را مشتمل بر یکصد و یازده ماده و در هفت بخش به تصویب رساند که عبارتند از: پروانه ساختمان، مشخصات فنی ساختمان‌ها، ارتفاع ساختمان‌ها نسبت به گذرهای

مورد استفاده است.

#### پژوهشی در ضوابط این‌نامه

این که معماری این دوره تا چه حد متأثر از این ضوابط می‌باشد نیازمند تامل و بررسی دقیقی در متن این ضوابط به همراه مطالعه ویژگی‌های عمومی معماری این بناها با الگوهای ارائه‌شده ساختمانی در آنها است.

برخی از آثار این دوره به ویژه در خیابان انقلاب، از میان فردوسی تا میان انقلاب و نیز در خیابان‌های کارگر، امام خمینی، جمهوری اسلامی، فلسطین، امیریه، سعدی، لاله‌زار و خیابان‌ها و کوچه‌های کوچک‌های آنها قابل رؤیت است.<sup>۵</sup> این معماری شهری و کم‌ادعا را می‌توان به نوعی معماری طهران قرن اخیر مورد پژوهش قرار داد و مجموعه‌های زیبایی را در کنار این خیابان‌ها پدیدار آورد.<sup>۶</sup>

#### الف- این‌نامه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در گذرها

تصویب این‌نامه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها به سال ۱۳۱۸ در شرایطی صورت می‌گیرد که با ظهور یکباره عنصر خیابان در بافت شهری تاریخی و تغییراتی عمده در سازمان فضایی بافت تاریخی شهر مواجه هستیم. اساس این تغییر، جایجایی نقش بازار به عنوان ستون فقرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهری به عنصر خیابان که دربرگیرنده فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در اطراف خود است، می‌باشد. اولین نقشه دگرگونی طهران در سال ۱۳۰۹ ه.ش. به «نقشه خیابان‌ها»<sup>۷</sup> معروف شد از این پس با احداث خیابان‌های بوذرجمهری و خیام در دل بافت قدیم و نیز در توسعه‌های آتی شهر در مجاورت محدوده تاریخی، خیابان به عنوان لبه‌ای قدرتمند که در اطراف آن عمارت‌هایی نوساز قرار داشته و جلانکننده فضای خیابان از بافت با سازمان فضایی-کالبدی خاص خود است، مطرح می‌شود. این این‌نامه با هدف ساماندهی لبه‌سازهای صورت‌گرفته توسط ساختمان‌ها

#### روش بررسی و تحلیل

این پژوهش مبتنی بر تحلیل دو مجموعه از اولین این‌نامه‌های ساختمانی شهر طهران به عنوان دو سند تاریخی است که هر یک برخاسته از بینش فکری واضعین آن بوده و حاصل فعالیت‌ها و اقدامات تخصصی زمان خود است. بر این اساس در وهله اول کلیت هر این‌نامه از جهت زمان تصویب، محدوده قانونی عملکرد، زمینه و بستر شکل‌گیری این‌نامه در دو مؤلفه زمان تاریخی و مکان تاریخی و مجموعه عواملی که در این بستر تاریخی در شاکله این ضوابط مؤثر بوده‌اند بررسی می‌شود. در گام بعدی با غور در بندهای مختلف این‌نامه ویژگی‌های خاص آنها، از حیث سختیت هر ماده و نوعیت اثرگذاری یا اثرپذیری آن در فرایند شکل‌یابی معماری ابتدایی قرن اخیر طهران مورد پژوهش قرار می‌گیرد. لذا روش پژوهش بر پایه بررسی متن ضوابط و این‌نامه خواهد بود. ضمن این که نوعی نگاه زمینگی به آثار کالبدی خلق‌شده در این دوره، که زمان به کارگیری و اجرای ضوابط فوق است، خواهیم داشت.

با این منطق، پژوهش مورد نظر به مجموعه‌ای از ضوابط خاص می‌رسد که هر یک در ایجاد وجهی بارز از آن معماری



هر یک از بخش‌های آن می‌پردازیم:

### بخش اول: پروانه ساختمان

پیش از این آیین‌نامه در «قانون راجع به احداث و توسعه معابر و ساختمان‌ها» (۱۳۱۲/۸۲۳، ماده ۳، تبصره ۴) به اصطلاح «اجازه ساختمان» و پس از آن در «قانون اصلاح قانون توسعه معابر» (۱۳۲۰/۴۸۱، ماده ۶) به «پروانه ساختمان» در خصوص عمارات مسکونی برمی‌خوریم که در آن زمان صاحبان این بناها از شهرداری دریافت می‌کردند اما این آیین‌نامه پروانه ساختمان را به عنوان مجوزی قانونی جهت هر گونه اقدام ساختمانی، مطرح می‌کند که جهت کنترل و سامان بخشیدن به حجم انبوه ساخت‌وساز در پایتخت در حال رشد پیش‌بینی شده و برای اولین بار به تفصیل طراحی و بیان می‌گردد. شهرداری طهران دارای شعباتی در هر برزن است که درخواست‌کنندگان با مراجعه به دفتر فنی برزن تقاضای مکتوب خود را ارائه نموده و محل مورد بازبینی و بررسی قرار می‌گیرد. مراجع ذی‌صلاح جهت تهیه نقشه‌ها، مهندسی معمار دیپلمه یا مهندسین ساختمان و معماری هستند که گواهینامه مخصوص از وزارت فرهنگ وقت دارند.

نکات قابل توجهی را در ارتباط با فرایند شکل‌گیری ساختمان و معماری می‌توان از این بخش آیین‌نامه استخراج کرد:

۱- لزوم ارائه کلیه نقشه‌های ساختمانی در مقیاس یک صدم به همراه محاسبات فنی مربوط به استقامت ساختمان که مصالح اصلی ساختمان و نما نیز باید در نقشه‌ها توضیح داده شوند.

۲- برای تغییرات اساسی در ساختمان‌هایی که در بر گذر واقع شده‌اند ارائه شرحی مبنی بر کلیه عملیات ساختمانی و طرز اجرا و تاریخ و طرح وضعیت محل و تصویب آن ضروری است.

۳- تعیین مهلت اعتبار پروانه ساختمان، گماردن مهندسی در برزن‌های شهرداری جهت بازدید و کنترل عملیات ساختمانی و تأیید ساخت بنا و استحضار آن توسط مهندس طراح یا ناظر مورد تأیید شهرداری.

۴- مجموع سازوکارهای پیش‌بینی‌شده فوق همگی برای اولین بار به طور رسمی و قانونی در جهت ضابطه‌مند کردن، نظم بخشیدن و قابل کنترل نمودن وجوه کمی، و در عین حال وجوه کیفی ساختمان وضع شده‌اند و در نوع خود از جامعیت نسبی برخوردارند.

۵- فرایند طراحی‌شده جهت طراحی و ساخت به نحوی است که عموماً معماریانی که به روش‌های آکادمیک آموزش دیدند اجازه فعالیت پیدا می‌کنند و عملاً بسیاری از معماران سنتی از فعالیت در حوزه طرح معماری خارج شده و برخی نیز تا مدتی در عرصه ساخت بنا تحت نظر مهندسی معمار به فعالیت می‌پردازند. بر این اساس در این دوره، کیفیت ساخت بنا و شوه‌های به کارگیری مصالح نسبت به دوره‌های متاخر، به واسطه حضور برخی استادکاران سنتی در سطح بالایی قرار دارد.

۶- در سیستم طراحی‌شده آیین‌نامه، برای اولین بار انفکاک بین مراحل حوزه‌های شکل‌گیری بنا (حوزه طراحی و حوزه ساخت) پایه‌گذاری می‌شود؛ در حالی که در سیستم سنتی، معمار سازنده در حکم طراح بنا نیز بوده و حتی گاهی در بخش‌هایی، طراحی حین ساخت صورت می‌گرفت. این رویکرد جدید به ساختمان را می‌توان به تعبیری افتراق مهندسی از معماری نیز دانست که برخاسته از پیشرفت‌های تکنولوژیک اروپای قرن نوزدهم است.

مجاور، یخها و پیش‌آمدگی در محل گذرها، وضعیت داخلی ساختمان‌ها، وضعیت نمای ساختمان‌ها نسبت به گذرهای مجاور، گذرها و فضاهای باز عمومی، منظرهای مختلف شهر و مواد الحاقی.

### ضرورت طرح مساله

مطالعه و تحقیق در خصوص فضای این آیین‌نامه که به نوعی اولین آیین‌نامه جامع ساختمانی شهری ایران می‌باشد از وجوه مختلف حائز اهمیت است:

۱- زمان تصویب و ابلاغ آیین‌نامه مربوط است به آغاز فعالیت‌های ساختمانی طهران بر اساس آموزه‌های جنبش مدرن. هنوز دیرزمانی (کمتر از سی سال) از احداث آخرین ابنیه بالرش اواخر قاجار در طهران نمی‌گذرد و در سایر نقاط کشور نیز هنوز باقیمانده معماران سنتی از جایگاه خاص تخصصی و اجتماعی خود برخوردارند زمانی است که بخش عمده‌ای از بافت تاریخی طهران حیات داشته و عموم مردم در فضاهایی با سازمان کالبدی-فضایی سنتی شهر مانوس بوده و زندگی می‌کنند.

مفهوم و تصور فضایی معماری در اذهان عموم هنوز منطبق با الگوی آرگانیک شهر و خانه‌های دارای میانسراست.

۲- همزمان با تصویب این آیین‌نامه، در عرصه معماری شهری طهران، شاهد بروز و شکل‌گیری نوعی از معماری به ویژه در عرصه مسکن هستیم، که به لحاظ ساختاری، سازمان فضایی و فرم معماری، دارای ویژگی‌های متفاوتی نسبت به پیشینه خود است. این تحول در ساختار مسکن شهری، متأثر از تغییرات حاصله در حوزه‌های مختلفی از جمله ساختار اقتصادی جامعه، روابط اجتماعی، گرایش‌های غالب معماری و شهرسازی و فن‌آوری روز بود. اما این سؤال مطرح است که نقش و تأثیر ضوابط ساختمانی جدید در این تحول از چه نوع و تا چه حدی است؟

۳- تا قبل از این دوره، معماری در بستر آرگانیک شهرها و بر پایه سنت بناکان و بر اساس دانش و بینش معمار صورت می‌گرفت. اما در شرایط جدید مدنیت و سیستم مدیریت جدید شهری، ساخت‌وساز برای اولین بار در کنترل مدیریت واحد شهری قرار می‌گیرد. منوط کردن هر اقدام ساختمانی اعم از ساخت بنای جدید یا تغییر بنای موجود به صدور پروانه ساختمان از سوی شهرداری و پیش‌بینی سازوکار اداری و فنی متناسب با آن، به همراه ارائه ضوابط و استانداردهای فراگیر لازم‌الاجرا در متن آیین‌نامه، همگی اقدامات مدرنی هستند که با روش‌های پیشین شکل‌گیری فضاهای زیستی شهری تفاوت دارند.

۴- ضوابط امروزی ساختمانی شهرها به ویژه طهران به نوعی در ادامه ضوابط ارائه‌شده در این آیین‌نامه است. لذا برای مطالعه ضوابط روز ساختمانی و نقد و تحلیل صحیح آنها، شناخت گذشته و پیشینه تأثیرگذار آن ضروری است.

۵- ایجاد انسجام و قانونمند ساختن مجموعه اصول حاکم بر شکل‌گیری معماری و ساختمان و ارائه الگوی واحدی از آنها به طراحان و معماران، رخدادی است که تا قبل از آن سابقه‌ای نداشت. ارزیابی نوع و میزان تأثیرگذاری این ضوابط عام و فراگیر بر معماری این دوران و سنجش میزان توفیق این ضوابط، در شناخت عمیق‌تر سابقه معماری قرن اخیر مؤثر بوده و در ارائه الگوهای جدید می‌تواند مفید باشد.

### تحلیل محتوایی آیین‌نامه

با ذکر مقدمه‌ای که در خصوص اهمیت بررسی همه‌جانبه این آیین‌نامه شد در این گام از پژوهش به تحلیل محتوایی آیین‌نامه در



### بخش دوم: مشخصات فنی ساختمان‌ها

این بخش از آیین‌نامه با هفت ماده به موضوعات زیر اشاره می‌کند:

- ۱- ضوابط ایمنی: تأمین ایمنی پرسنل فنی ساختمان و عابریین گذرهای مجاور بنا، تأمین محل مناسبی برای پناهگاه در مقابل خطرات هوایی (بنج ماده)
  - ۲- ضابطه استحکامی: حداقل ضخامت دیوارهای خارجی بنا، ۳۰ سانتی‌متر
  - ۳- تأسیسات شهری: پیش‌بینی امکاناتی جهت اتصال آب مشروب و گنداب ساختمان‌ها به شبکه عمومی شهر
- در مجموع می‌توان این بخش را به نوعی ضوابط ایمن‌سازی محیط کارگاهی و اطراف آن دانست که از ملزومات احداث عموم ساختمان‌ها در نظر گرفته شده است.

### بخش سوم: ارتفاع ساختمان‌ها، پخ‌ها و پیش‌آمدگی‌ها

حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها به جای آن که بر اساس عواملی چون متراز زمین، نوع کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری تعیین شوند بر مبنای عرض گذر مجاور بنا محاسبه می‌شوند. قاعده کلی ارتفاع مساوی عرض گذر به اضافه یک چهارم آن است که در عمل مانع از آشفته‌گی نماهای شهری برخاسته از عدم تناسب ارتفاع ساختمان‌های همجوار می‌شده است. در همجواری ساختمان‌ها، اگر بناهای ارتفاع بیشتری داشته باشد ملزم به ناماسازی تمام وجوه است.

وزگی دیگر این بخش از آیین‌نامه، الزام ساختمان‌ها به ایجاد پخ در گذرهای عرض‌تر از شش متر است. عنصر پخ در لبه‌های ساختمان‌های مجاور دو گذر که به نحوی متأثر از حرکت ماشین در بافت و پیش‌بینی تمهیدات لازم جهت سهولت آن است، برای اولین بار و در حکم ضابطه‌ای فراگیر در سطح شهر به اجرا در می‌آید. در این خصوص نکته درخور تامل تبصره‌ای است که به ضابطه پخ، انعطاف بخشیده و در مواردی که ساختمانی در طرف مقابل گذر وجود دارد، برای حفظ تعادل بصری می‌توان از اجرای پخ صرف‌نظر کرد. وجود چنین تبصره‌ای که به مقوله کیفیت بصری و فضایی محیط در کنار وجوه کارکردی فضا اولویت می‌دهد، حائز اهمیت است.

طراحی و ساخت ایوان باز در گذرهای عرض‌تر از هشت متر و ایوان بسته محدود به گذرهای عرض‌تر از دوازده متر با ارتفاع حداقل ۲/۵ متر از کف پیاده‌رو شده است. فاصله ایوان هر بنا از حد ساختمان نباید کمتر از یک متر بوده و مجموع طول ایوان‌های هر اشکوب حداکثر یک سوم طول جبهه ساختمان می‌تواند باشد.

حضور ایوان در جبهه بیرونی ساختمان‌ها و پنجره‌های رو به گذر، دو نمود کالبدی از جریان بیرون‌گرایی در ساختمان‌های دوره پهلوی اول هستند که بر خلاف سنت درون‌گرایی سراهای طهران، در سطح کلیه ساخت‌وسازهای نو به کار می‌روند. نوع ضوابط ارائه‌شده نیز با هدف ساماندهی، به وضع ساخت این گشودگی‌های بنا به بیرون صورت پذیرفته است. بخشی از آنها در راستای جلوگیری از اغتشاش بصری ناشی از پیش‌آمدگی‌های مختلف و برخی نیز به منظور تأمین ایمنی عابر پیاده و آسایش او در گذر از معبر کنار بناست. توجه به وجه کیفی نماها من‌جمله عدم نصب لولمهای بخاری و تأسیساتی در نما و نصب ناولان‌های شره نیز در آیین‌نامه دیده می‌شود.

### بخش چهارم: وضعیت داخلی ساختمان‌ها

بنده اصلی ضوابطی را که در این بخش طی بیست و هشت

ماده ارائه شده در چند موضوع می‌توان قرار داد:

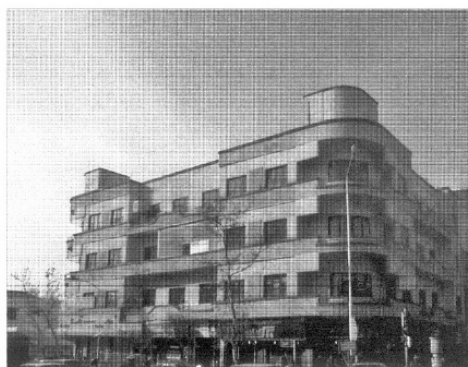
- ۱- ضوابط بهداشتی فضاهای داخلی، مشتمل بر نورگیری مستقیم گرمابه و مستراح داخل ساختمان و کاربرد سیفون و هواکش مستقل، قابل شست‌وشو بودن سرویس‌ها و آشپزخانه، عایق‌بندی آبنبار، عدم ارتباط دودکش‌ها، قابل شست‌وشو بودن مغازه‌های خواروبارفروشی و انبارهای مربوطه و ساخت سرویس بهداشتی برای هر ده باب مغازه،
- ۲- ضوابط فنی ساختمانی در مقیاس استانداردها و جزئیات معماری، مشتمل بر ارائه حداقل سطح هر اتاق و سطح پنجره آن، ارتفاع اشکوب‌ها، عایق‌بندی رطوبتی قسمت‌های مسکونی و زیرزمین، حداقل ابعاد مستراح، گرمابه و دوش، حجم آبنبار، جزئیات دودکش‌ها، جزئیات ابعادی پلما و جان‌بانه،
- ۳- ضوابط مرتبط با نورگیری فضاهای داخلی، مشتمل بر نورگیری مستقیم و کافی تمام فضاهای قابل سکونت، روشنایی سراسر و پلکان و راهروها، اختصاص چهل درصد از سطح زمین به فضای باز، ابعاد حیاتی خلوت،
- ۴- ضوابط مرتبط با ایجاد محرمیت در فضاها، مشتمل بر عدم احداث ایوان رو به ساختمان مجاور، ارتفاع حداقل ۱/۸۰ متر برای در و پنجره‌های متصل به دیوار خانه‌های مجاور.

### بخش پنجم: وضعیت نمای ساختمان نسبت به گذرهای مجاور

در ماده اول از یازده ماده این بخش صراحتاً بیان می‌کند که بناهای اطراف گذرهای اصلی باید دارای حداقل دو اشکوب باشند البته حاکم شدن این جریان ساخت حداقل دوطبقه به سال‌های قبل از تصویب این آیین‌نامه برمی‌گردد. عبادا... مستوفی در کتاب «شرح زندگانی من» ضمن بیان اقامات بلدیه طهران در دوره پهلوی اول می‌نویسد «به کلیه مالکین اینبندی که در این خیابان [لاهلزار] یک طبقه ساخته شده اخطار گردیده است که برای ساختن قسمت فوقانی بنای خود اقدام نمایند و البته نه به طور متحاشش‌شکل بلکه صورت تنوعی داشته باشند... و به این ترتیب تمام طرفین این خیابان از عمارت دوطبقه ساخته می‌شود»<sup>۱</sup>

در ماده دیگری از آیین‌نامه به شهرداری حق داده شده که مالک ساختمان با عرض کمتر از ده متر را وادار به تهیه نقشه‌ای یکنواخت با ملک مجاور کند در نظام‌های کالبدی گذشته طهران مبتنی بر درون‌گرایی در معماری و شهرسازی، از آنجا که بناها جز در محل ورودی، نمود بیرونی ندارد و ابعاد و اندازه قطعات مالکیت و نوع و سبک ساختمانی هیچ تظاهری ندارند گونه‌گونی شکل‌ها و فرم‌ها کمتر موجب نابسامانی در سیمای شهری می‌شوند اما با رویکرد جدید بیرون‌گرایانه در معماری اوایل این قرن و به تبع آن بروز و ظهوری که طرح‌های مختلف ساختمانی پیدا می‌کنند ضابطه فوق در جهت کنترل میزان گونه‌گونی فرم‌های ساختمانی و نماها که می‌تواند موجب ناهماهنگی سیمای شهری شود، با ابزار یکسان‌سازی طرح در قطعات کوچک است.

البته همان‌طور که از متن ضابطه استنباط می‌شود، قطعیت تأمی در این خصوص وجود ندارد و به عنوان طرحی منعطف در دست تصمیم‌گیران کلان‌شهری قرار گرفته است. عبادا... مستوفی در همان کتاب می‌نویسد «برای ساختمان‌های طرفین خیابان‌ها هم مقرراتی وضع شد که تخلف از آنها برای احدی امکان‌پذیر نبود. ایلتا تصور می‌کردند این ساختمان‌ها اگر متحاشش‌شکل‌تر باشد بهتر است. بعد که به زشتی یکنواختی برخوردند صاحب ملک‌ها را در انتخاب اسلوب آزاد





گذاشته»<sup>۱۱</sup>

مولد دیگری از این بخش، به ارائه استانداردهای ابعادی در مورد مغازه‌ها می‌پردازد.

در جهت بهبود کیفیت محیط و دید و منظر شهری، نامسازی دیوارهای طرفین شیروانی در گذر و نیز ساخت شیروانی طوری که از پیاده‌روی طرف مقابل پدید نیاید الزامی شده است. همچنین به کیفیت و رنگ و محل و ترتیب چوب‌های رادیویی نصب‌شونده بر نمای ساختمان توجه شده است.

### بخش ششم: گذرها و فضاهای باز عمومی

این بخش از این‌نامه در عرصه فضاهای شهری وارد می‌شود و به تقسیم‌بندی گذرها از قبیل خیابان، کوی، کوچه، بن‌بست، راهرو و بازار که همگی بر اساس عرض آنها تعریف می‌شوند می‌پردازد. انگیزه اصلی طرح این مسائل نیز، توسعه فیزیکی شهر در سطح است که با تقسیم‌بندی اراضی جدید شهری همراه است.

در چنین شرایطی این‌نامه بر سباق بخش‌های قبلی، سعی دارد با حناقل ضوابط به ساماندهی کالبدی گذرها، میدان‌ها و فضاهای باز شهری و در عین حال تضمین کیفیت آنها بپردازد. از جمله آنها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ۱- ضوابط مربوط به گذرهای باز و بسته و عرض و ویژگی‌های کالبدی آنها.
- ۲- مقررات راجع به ساختمان بازار به عنوان گذر سرپوشیده‌ای که اطراف آن را مغازه فرا گرفته است، مشتمل بر رولپت عرض و پهنا، ممنوعیت پیش‌آمدگی، تأمین نور کافی و هواکشی لازم جهت کلیه فضاهای.

۳- مقررات راجع به گذرها و میدان‌ها، مشتمل بر پوشیده بودن مجاری آب، ممنوعیت حفاری در گذرها، حقوق شهرداری مبنی بر انجام اصلاح در گذرها و وادار کردن مالکین به رعایت فاصله معینی از گذر.

### بخش هفتم: منطقه‌های مختلف شهر

در اینجا با هدف تأمین آسایش اهالی و مراقبت شهر از لحاظ بهداشت و زیبایی، بر اساس ضابطه‌ای در حوزه برنامه‌ریزی شهری، طهران به سه منطقه بازگانی و اداری، مسکونی و صنعتی تقسیم می‌شود.

با توجه به رشد میزان جمعیت پایتخت در آن سال‌ها و توجه دولت به گسترش شهر که از طریق احداث معابر و خیابان‌های جدید و سپس قطع‌بندی اراضی و با هدف سکونت‌مآزاد جمعیت داخل در محدوده شهر واقع در حصار قاجاری صورت می‌گیرد، غالب عمارت‌های جدید در یکی از همین سه حوزه احداث می‌گردند. ظاهراً هنوز توسعه شهر از لحاظ کمی و کیفی به حدی نرسیده است که در برنامه‌ریزی شهری، مناطقی از شهر به حوزه‌های آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، ورزشی و سایر حوزه‌های فضایی که عموماً امروزه در برنامه‌ریزی‌های صورت‌گرفته در طرح‌های توسعه شهری بدان‌ها پرداخته می‌شود، اختصاص داده شده و برنامه‌ریزی‌های منطقی لازم جهت آن صورت گیرد.

در عین حال که این ضابطه چندان هم پیشرفته و جامع نیست، در سابقه برنامه‌ریزی‌های شهری ایران، اولین تصمیم در حوزه‌بندی شهر از نوع مدرن و برخلاف الگوهای ارگانیک شهر تاریخی طهران به شمار می‌آید.

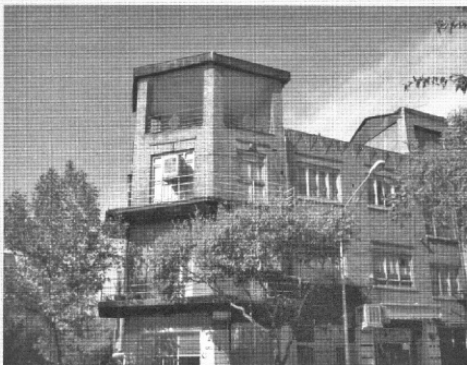
مبتنی بر هدف ارائه شده جهت این تصمیم، احداث کارخانه و کارگاه، تعمیرگاه و کارآزهای محل آسایش عموم در منطقه‌های مسکونی و بازگانی-اداری ممنوع می‌شود. این امر می‌تواند به آرامش عمومی و امنیت و رشد سایر ابعاد کیفی فضاهای شهری کمک کند.

ایجاد حصارهای دیواری در منطقه بازگانی به کلی و در منطقه مسکونی از ارتفاع ۱۷۰ متر بیشتر ممنوع می‌باشد. کاشت درخت یا گل در فضاهایی از خانه که از پشت زنده بیناست، ضروری است. این ضابطه می‌توانست در صورت اجرا، سیمای شهر جدید را از شهر تاریخی متمایز کند؛ چرا که این ضابطه الگوی برونگرای جدیدی را که تفاوت‌های ماهیتی اساسی با الگوهای رویکرد بناها به گذر در مثل‌های سابق خود دارد، ارائه می‌کند و شاید به علت همین تفاوت‌های ریشه‌ای و به خصوص ضعیف‌تر شدن محدوده قلمروی انسان در فضای خصوصی حیاط منازل کمتر مورد عمل واقع شد.

### نتیجه‌گیری

بر اساس بررسی صورت‌گرفته در مورد اولین این‌نامه‌های ساختمانی شهر طهران که خلاصه‌ای از آنها در این نوشتار ارائه گردید می‌توان موارد زیر را به عنوان حاصل پژوهش ابراز داشت:

- ۱- مطالعاتی که در خصوص تحولات معماری ابتدایی قرن اخیر در طهران صورت گرفته، کمتر به نقش و تأثیر قوانین، مقررات و این‌نامه‌های معماری و ساختمانی پرداخته‌اند. انجام پژوهش همه‌جانبه با این محدودیت از جهات متعدد حائز اهمیت بوده و در شناخت گذشته و نهایتاً به منظور اتخاذ تصمیمات صواب در حوزه ضوابط و مقررات ساختمانی و معماری ضروری است.
- ۲- در این این‌نامه برای اولین بار انفکاک بین حوزه‌ها و مراحل



مختلف شکل‌گیری بناها (عرصه طراحی و عرصه اجرا و عرصه نظارت) به طور قانونی صورت می‌گیرد.

۳- روال مصوب این‌نامه رسماً منجر به خروج تدریجی معماران سنتی از جایگاه فعال طراحی و ساخت ابنیه شده است.

۴- اولین ضوابط ساختمانی طهران، ضوابط عمومی است که طیف وسیعی از مقررات را در حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری، طراحی شهری، طراحی معماری، استانداردهای معماری، فنی و استحکامی دربر می‌گیرد و هدف کلی آن حصول کیفیت در بروز و نمود ظاهری بنا و تضمین و ارتقای وجوه بهداشتی در ابنیه است.

۵- ضوابط ساختمانی طهران، اتفاقننده فرم‌های خاصی در معماری نیست، در خصوص نحوه استقرار و انتظام توده و فضا، آزادی عمل به طراح داده شده است. رویکرد ویژه آن، ارائه سیستم و سامان‌مند کردن حوزه‌های طراحی، ساخت و اجرا است. از این منظر، طراح در قالب این این‌نامه می‌توانست طرحی را در ادامه الگوهای فضایی معماری اِجمله درونگرایی، میانسرا و سایر اصول حاکم بر معماری سنتی ارائه کند مفاد این‌نامه از این رو، ضوابطی بازدارنده نیستند و حتی زمینه بروز خلاقیت طراح را نیز فراهم کردند.

۶- در قیاس با مجموعه ضوابط آموزشی ساختمانی، حضور ضوابطی که مؤکنا وجه کیفی انواع عناصر و تمامیت معماری و ساختمان را مطرح می‌کنند بسیار چشمگیر و قابل تأمل است.

۷- در بدنه این‌نامه از هر گونه ضابطه غیر کاربردی، ضوابط مبهم یا متناقض، خبری نیست. این‌گونه بر می‌آید که ضوابط در حنقل حجم و در عین جامعیت و تمامیت متناسب با شرایط وقت ارائه شده است. ■

دانشجوی دکتری معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه تهران  
کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه تهران

#### پی‌نوشت:

۱- سلطان‌زاده، حسین. «شروع شکل‌گیری میدان‌های معاصر»، معماری و فرهنگ، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۲، ص. ۹۴.

۲- مانی، مریم. «شهرداری اصفهان»، معماری و فرهنگ، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۲، ص. ۱۱۵.

۳- عاقلی، باقر. «شرح حال رجال ایران»، تهران، ۱۳۸۰، ص. ۳۱۴.

۴- مختاری طالقانی، اسکندر. «جست‌وجویی در سبک‌شناسی سه اثر شاخص معماری دوران معاصر»، معماری و فرهنگ، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۲، ص. ۶۲.

۵- کیانی، مصطفی. «معماری معاصر ایران و مکتب مدرن»، معماری و فرهنگ، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۲، ص. ۹.

۶- صارمی، علی‌کبیر. «نکاتی چند پیرامون معماری و معماران در دهه‌های نخست قرن معاصر»، معماری و فرهنگ، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۲، ص. ۱۷.

۷- منصور، جهانگیر. «مجموعه قوانین و مقررات شهر و شهرداری»، تهران، نشر دینار، ۱۳۸۴، ص. ۱۱۴۳.

۸- حبیبی، محسن. «از شار تا شهر»، دانشگاه تهران، ۱۳۷۵، ص. ۱۵۸.

۹- قوانین و مقررات معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، بی‌تا، «گزارش مجموعه قوانین و مقررات معماری و شهرسازی از ابتدا تا سال ۱۳۷۳»، کتابخانه معاونت معماری و شهرسازی شهرداری، ص. ۲۵۷۹.

۱۰- یسکی، سهیلا. «گاهشمار تحولات شهرسازی جدید در ایران»، آبادی، سال هفتم، شماره ۲۵، ۱۳۷۶، ص. ۴۹.

۱۱- همان، ص. ۴۷.

#### سایر منابع:

- لوح قانون ۲، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

تصاویر این مقاله مربوط به ساختمان‌هایی است که بر اساس مقررات ساختمانی فوق‌الذکر تهران ساخته شدند و به فاصله زمانی بین تصویب این‌نامه مذکور تا زمان تصویب اولین طرح جامع تهران مربوط می‌شوند.