

## نقش ضوابط در تحولات مسکن تهران

آزاده مهاجر میلانی<sup>۱\*</sup>، علیرضا عینی فر<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دکترای معماری، گروه معماری، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

<sup>۲</sup>استاد گروه معماری، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۹/۰۳/۱۸، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۹/۱۰/۰۱)

### چکیده

سیر تاریخی مسکن نشان دهنده تغییرات گسترده‌ای در این حوزه است که این سوال را به ذهن می‌آورد که چه عواملی مسکن را دگرگون کرده‌اند. گرچه مطالعات بسیاری برای پاسخ به این پرسش انجام گرفته، اما جای پرداختن به نقش ضوابط در این تحولات خالی است. این پژوهش با هدف ریشه‌یابی چگونگی تغییر مفاهیم مسکن به بررسی تحولات روی داده در سیر تاریخی و عوامل محرک آن پرداخته و بر این است تا علت تغییر سازمان فضایی خانه‌های سنتی و تبدیل آن به سازمان فضایی مسکن امروز تهران را شناسایی کرده، نقش ضوابط در این تحولات را روشن سازد. بنابراین با بهره‌گیری از روش تحلیل محتوا به مرور سیر تحولات مسکن تهران در دو مقیاس شهری و معماری و حوزه‌های توده-فضا و همچنین سازمان فضایی پرداخت و با روش استدلال منطقی علل تحول را واکاوی نمود. در یافته‌های این پژوهش مسکن الگو-محور و ضابطه-محور به عنوان نماینده تفاوت در مواجهه با مسکن معرفی شدند و نشان داده شد که وضع ضوابط نقش کلیدی در تغییرات مسکن داشته است. نتایج نشان می‌دهد از آنجا که ضوابط مبنای شکل‌گیری مبتنی بر فرهنگ ندارند، تسلط آن‌ها بر تحول سازمان فضایی، جهت دهنده شیوه زندگی و فعالیت‌ها است و از طرف دیگر مبانی نظری معماری را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

### واژه‌های کلیدی

خانه‌های الگو-محور، مسکن ضابطه-محور، ضوابط، سازمان فضایی، تحولات مسکن تهران.

## مقدمه

روی داده در معماری ایجاد کند. مطالعه‌ای که پژوهش حاضر آن را خط سیر از خانه‌های الگومحور تا مسکن ضابطه‌محور معرفی می‌کند. در اینجا ذکر این نکته حائز اهمیت است که هدف از مقایسه انجام شده بین دو گونه، الگومحور و ضوابط‌محور، تعریف و تمجید از گونه خاصی از معماری نیست. هدف آن است که بدانیم ریشه شکل‌گیری الگوها در هر دوره با چه مکانیزمی تعریف شده و سازمان فضای خانه را شکل می‌داد و فارق از ارزش‌گذاری، این افتراق چه تأثیری بر سازمان فضایی مسکن گذاشته است. در این راستا، پژوهش حاضر با بهره‌گیری از روش تحلیل محتوا به مرور سیر تحولات مسکن تهران در دو مقیاس شهری و معماری در حوزه توده-فضا و همچنین سازمان فضایی پرداخته است. سیری که چگونگی تبدیل شدن خانه‌های حیاط مرکزی سنتی به واحدهای مسکونی معاصر را شفاف ساخته و با روش استدلال منطقی عوامل و علل این تحولات را در شش مقطع زمانی واکاوی می‌کند.

مسکن از جمله مهم‌ترین ارکان سازنده شهرها و نزدیک‌ترین گونه معماری در ارتباط با انسان است که همواره مورد نظر پژوهشگران و معماران بوده است. سال‌ها پژوهشگران سعی کرده‌اند هریک با رویکردی متفاوت به واکاوی و شناخت این معماری پیچیده بپردازند. افزایش جمعیت، مدرنیزاسیون، تأثیر حضور فارغ‌التحصیلان معماری، جنگ‌های جهانی و انقلابات ملی و غیره همگی به نوعی در ساخت مسکن امروز نقش داشته و تدریجاً در مقاطع مختلف مسکن را تحت تأثیر قرار دادند. هدف از انجام این پژوهش ریشه‌یابی تحولات مسکن در سده گذشته است تا به این سوال‌ها پاسخ دهد که علت تغییر سازمان فضایی خانه‌های سنتی و تبدیل آن به سازمان فضایی مسکن امروز تهران چیست؟ و نقش ضوابط در تحول این مفاهیم در مسکن تهران چیست و در کجا رخ می‌نماید؟ از آنجایی که معماری در هیچ شرایطی خالی از الگو یا ضابطه نیست، این پژوهش بر این است تا با پیدا کردن خط سیر تاریخی فهم درستی از تناسب تأثیر ضابطه و الگو در تحولات

## روش پژوهش

این پژوهش با رویکردی کیفی به ریشه‌یابی چگونگی تغییر مفاهیم سازمان فضایی خانه‌های سنتی به سازمان فضایی مسکن امروز می‌پردازد و بر این است تا با پیدا کردن خط سیر تاریخی تحولات مسکن فهم درستی از تناسب تأثیر ضابطه و الگو در تحولات روی داده در معماری ایجاد کند. بنابراین، این پژوهش بر پایه روش‌های اسنادی استوار است و به دنبال پیدا کردن پاسخ به این سوال‌ها است که:

- علت تغییر سازمان فضایی خانه‌های سنتی و تبدیل آن به سازمان فضایی مسکن امروز تهران چیست؟  
- نقش ضوابط در تحول این مفاهیم در مسکن تهران چیست و در کجا رخ می‌نماید؟

پیش فرض این پژوهش این است که پدید آمدن مسکن امروز بیش از هر چیز تحت تأثیر ضوابط بوده و تغییرات صورت گرفته در مسکن، بر پایه وضع ضوابط پدید آمده است. بر این اساس فرضیه تحقیق اینگونه ساخته شده است که سازمان فضایی امروز در اثر تغییر در زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی که مبنای زیرساختی آن تأثیر گرفته از غلبه ضوابط بوده است شکل گرفته است. برای پاسخ به پرسش‌های پژوهش و آزمون این فرضیه، و برای به دست آوردن تصویر جامعی از تحولات روی داده بر مسکن، لازم است تا سیر تحولات در هر دو مقیاس درون (سازمان فضایی) و بیرون (نظام توده-فضا) مسکن بررسی شود تا تأثیر ضوابط چه در بُعد معماری و چه در بُعد شهری بر شاکله مسکن قابل شناسایی گردد.

برای این بررسی، روش تحلیل محتوا که از جمله روش‌های اسنادی است که هم در پژوهش‌های کمی و هم در پژوهش‌های کیفی برای بررسی نظام‌مند محتوای آشکار پیام‌های موجود در یک متن (نئوندورف، ۱۳۹۵) و درک تفسیر و مفهوم‌سازی معانی درونی داده‌های کیفی (کریوندورف، ۱۳۹۸) مورد استفاده قرار می‌گیرد، بهره‌گیری شده است. از آنجایی که روش تحلیل محتوا حجم عظیمی از داده‌های بدون ساختار

را بررسی و تحلیل می‌کند (ضیغمی و همکاران، ۱۳۸۷)، از جمله روش‌های غیرمداخله‌گر است (لنگ، ۱۳۸۳) که قابلیت اتکای بالایی دارد. این روش به منظور فشرده کردن تعداد بیشتری از کلمات و واژه‌های یک متن به گروه‌ها و طبقات کوچک‌تر انجام می‌شود (کریوندورف، ۱۳۹۸) و فرایندی سازمان دهنده و یکپارچه‌کننده برای داده‌های کیفی است که منجر به پیدایش درون مایه‌ها و مفاهیم می‌شود (Polit & Beck, 2008). فرایند به‌کارگیری روش تحلیل محتوا در این پژوهش، مبتنی بر برجسب‌زنی<sup>۱</sup> محتوای اسنادی کاوش شده و سپس تحلیل آن به روش استدلال منطقی است (جدول ۱). در این فرایند مفاهیم واژه‌ها به نظم در می‌آیند تا مبنای بهتری برای تحلیل‌های منطقی فراهم شود. در راستای حرکت از سوال به جواب در این پژوهش فراوانی نمونه‌ها مورد اهمیت نبوده بلکه نمونه‌ها صرفاً به عنوان نماینده‌ای از مسکن گردآوری شده است که نشان‌دهنده تحول مفاهیم دوره‌های مختلف باشد. در این بررسی هدف این است تا مشخص شود تحولات مسکن از طریق تحول در چه مفاهیمی ایجاد شده، تا بتوان فرضیه غلبه ضوابط را آزمون کرد.

## پیشینه علل تحول مسکن

شروع تحولات مسکن را بایستی با تغییر در مبانی فکری جامعه معماران و شهرسازان قرین دانست. شروع عصر مدرن و پیشرفت‌های فناوری تحولی در باورهای نظری ایجاد کرد که در نتیجه آن تغییرات اساسی در معماری بروز و ظهور یافت. مطالعات در حوزه تحولات مسکن در سراسر جهان نشان داده که مسکن در نتیجه پنج جریان دچار تحولات اساسی شد. غلبه فردگرایی<sup>۱</sup> و عقل‌گرایی<sup>۲</sup> (فاضلی، ۱۳۶۸) (Guedes, 1979; Rybczynski, 1987)، صنعتی‌شدن<sup>۳</sup> (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷؛ علی‌الحسابی و کرانی، ۱۳۹۲؛ فاضلی، ۱۳۸۶)، عملکردگرایی<sup>۴</sup> (نیلاندر، ۱۳۹۰؛ حائری مازندرانی، ۱۳۸۷) و استانداردهاسازی<sup>۵</sup> (نیلاندر، ۱۳۹۰؛ Shayesteh, 2013 & Steadman).

موج این تحولات در بازه‌های زمانی متفاوت به کشورهای مختلف

که به هدف دیگری باید ساخته می‌شد. از آنجایی که شکل مسکن و نظم فضایی آن از محیط فرهنگی که به آن تعلق دارد تأثیر می‌پذیرد، و فرهنگ منشأ جهان‌بینی و جهان‌بینی منشأ ارزش‌ها است (Rapoport, 2005; Rapoport, 1998). عدم وجود ارزش مشترک تغییرات اساسی در بُعد فرهنگی-اجتماعی نسبت به نمونه‌های پیشین در ساختار مسکن ایجاد نمود که این تغییرات اساسی را می‌توان در کاهش اشکال سنتی زندگی اجتماعی و فضاها و تولید و رواج شکل‌های جایگزین دید که منجر به ایجاد ارتباط اجتماعی با ظهور فضایی گسترده و قطبی کردن شهر از لحاظ اجتماعی شد (Rezvani-Naraghi, 2017).

تدریجاً با تأمین شدن مسکن برای این جمعیت، نوع دیگری از اولویت داشتن مسکن بر کیفیت آن حاکم شد و آن تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه‌ای بود که این کالا همچون بقیه کالاها تابع قوانین عرضه و تقاضا و سازوکارهای بازار است. در دوران معاصر تعداد زیادی از خریداران، مسکن را برای کسب سود اقتصادی و حفظ ارزش پول تهیه می‌کنند. برای این افراد سازمان فضایی واحد خریداری شده و تناسب آن با سبک زندگی جایگاهی ندارد و تنها مؤلفه مطرح، امکان خرید و فروش فوری آن است (Shojai & Mori, 2016). این موضوع باعث شده است که بی‌سلیقگی در طراحی با تکرار زیاد و وجود خریدار، به گونه غالب واحدهای مسکونی معاصر تبدیل شود. در کنار این ابعاد اقتصادی، تغییر نظامات سیاسی-اداری و مدیریتی را می‌توان نام برد که با وضع قوانین و ضوابط جدید ساخت‌وساز در حوزه معماری و شهرسازی ساختارهای جدیدی را به وجود آوردند و از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در تحولات مسکن شناخته شده‌اند (Madanipour, 1998; Shayesteh & Steadman, 2016; Payami Azad, et.al, 2018; Shayesteh & Steadman, 2013).

نمونه‌ای از این ضوابط را می‌توان در ایجاد نظام قطعه‌بندی در شهرها، تغییر سطح اشغال و استقرار متفاوت بناها در دوره‌های مختلف دید (مهاجر میلانی و عینی فر، ۱۳۹۶) که نتیجه خود را چند سال بعد در ساختمان‌ها و شکل شهر نشان می‌دهد. از آنجا که عمده‌ترین ساختمان‌هایی که در سطح شهرهای بزرگ و پایتخت‌هایی مثل تهران ساخته می‌شود مسکن است، بنابراین بیشترین تأثیر این تحولات در مسکن نمود می‌یابد. گرچه تغییر در ابعاد سیاسی-اقتصادی (Shojai & Mori, 2016). کشور بسیار در شاکله مسکن تأثیرگذار است اما کم‌تر به عنوان عامل مؤثر در تحولات مسکن پژوهش شده است. پژوهش‌هایی هم که به این موضوع پرداخته‌اند (Madanipour, 1998; Shayesteh, 2013)، وضع ضوابط و تأثیر آن بر حجم و نحوه قرارگیری ساختمان مسکونی در زمین که مربوط به حوزه شهری است را مطالعه کردند و عنایت کم‌تری به درون مسکن داشته‌اند. بنابراین پژوهش حاضر به هدف پر کردن این خلاء پژوهشی، به ریشه‌یابی و واکاوی نقش ضوابط در تحولات روی داده در مسکن تهران طی سده گذشته خواهد پرداخت تا تأثیر ضوابط در این تحولات را مشخص سازد.

## مبانی نظری پژوهش

### ۱- مقاطع تحول مسکن تهران

در میان جریان‌های جهانی، شکل سکونت از عوامل گوناگونی متأثر شده و این دگرگونی در ابعاد مختلف (کالبدی، فرهنگی-اجتماعی و

وارد شد که حاصل این پنج جریان جهانی فارغ از سرزمین، خط تفکیک مشخصی بین معماری امروز و گذشته ترسیم نمود. پس از جنگ جهانی دوم، با افزایش نیاز به مجموعه‌های آپارتمانی و مسکن انبوه، به ویژگی‌های کالبدی خانه بیشتر توجه شد و تدریجاً ویژگی‌های غیرمادی و فضایی از معماری مسکن فراموش شد (نیلاندر، ۱۳۹۰). ورود تفکر مدرن به ایران با بازگشت فارغ‌التحصیلان و میل به ساخت ظاهری شبیه خانه‌های اروپایی، به نشانه تجدد و نوگرایی، باعث شد تا کالبد مسکن تحت تأثیر قرار بگیرد. این معماران که به واسطه کسب دانش معماری از خارج از کشور از دانش بومی الگوهای فضایی که سینه‌به‌سینه به نسل‌های بعدی منتقل شده بود، یا بی‌اطلاع و یا آن را نوعی عقب‌ماندگی از دنیای پیشرفت تلقی می‌کردند، الگوهای فضایی فارغ از توجه به سرزمین برای معماری مسکن عرضه کردند. در این زمان با ورود برق، تلفن و تجهیزات چون کولر، یخچال و فریزر به مرور عناصری چون بادگیر، آب انبار و فضاهاى نگهداری غذا و آذوقه از سازمان فضایی خانه حذف شدند و توجه به نور، آب، باد و اقلیم را تحت تأثیر قرار داد. از طرفی پیدایش انواع تلویزیون حلقه خانواده را ابتدا متمرکز گوشه کرد و سپس با اشغال یک ضلع اتاق ترکیب‌بندی فضایی داخلی را از دایره به نیم دایره با محوریت تلویزیون تغییر داد. مجموعه این عوامل سبب شد که مسکن در بُعد کالبدی تحت تأثیر قرار گیرد و در دوران معاصر، خانه‌هایی با ترکیب‌بندی کاملاً متفاوت خلق شوند که در آن تدابیر مسکن سنتی مقاطع اولیه کنار گذاشته شود. علاوه بر این موارد، همگامی تغییر بُعد خانوار، افزایش جمعیت شهرها و محدودیت زمین‌های شهری، مساحت مسکن را به شدت کاهش داد (Payami Azad, et.al, 2018) و موجب شد تا در این دوران داشتن مسکن بر کیفیت آن ارجحیت داشته و هر نوع پناه‌گاهی به خانه تعبیر شود (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷). نتیجه این موضوع بی‌توجهی به ابعاد فرهنگی-اجتماعی در معماری مسکن را رقم زد که روز به روز بر میزان آن افزوده شد. علت این بی‌توجهی را می‌توان در توجه کم‌تر به ارزش‌ها و عدم دسترسی به ارزشی واحد که بتواند همچون گذشته نسل‌به‌نسل و سینه‌به‌سینه منتقل شود دانست. از طرفی با بی‌ارزشی برخی ارزش‌ها در متن جامعه امروز ایران، نظام از خود بی‌خودشدگی حکمفرما شده است (حجت، ۱۳۹۱) که هرچه که ساختمانی تمایز بیشتری با ریشه‌های سرزمینی داشته باشد با اقبال بهتری روبه‌رو است. نمونه این بی‌توجهی را همچنین در تقلیل فضای باز خصوصی و کاهش استفاده از کارایی فضای اتاق می‌توان یافت که در فرهنگ ساخت‌وساز مسکن تا امروز باقی مانده است (قاسم‌زاده، ۱۳۸۹). این در حالی است که خانه در تاریخ ایران، همواره حاوی مفاهیم معنوی و تمثیلی از ارزش‌های مقدس بوده است. از طرفی بازشدن تدریجی پنجره‌ها به خیابان و تأثیر گرفتن معماری مسکن از نمونه‌های اروپایی و پدیدار شدن تزئینات در نمای ساختمان‌ها، مسکن را به وسیله‌ای برای تظاهرات اجتماعی برای افرادی با سطح اقتصادی بالاتر تبدیل کرد تا هرچه ساختمانی خودنمایی بیشتر داشته باشد، یا از برند خاصی باشد، با قیمت بالاتری به فروش رسد. این موضوع در سازمان فضایی مسکن نیز نمایان است. واحد مسکونی که در بدو ورود، سالن پذیرایی بزرگی را به نمایش بگذارد، هرچند اتاق‌های ناقصی را ارائه دهد، با اقبال بیشتری مواجه است و می‌توان آن را نمونه‌ای از تلاش مسکن برای تبدیل شدن به وسیله کسب منزلت اجتماعی بیان کرد. بنابراین رقابت بی‌پایان ساختمان‌ها برای جلوه بیشتر تقاضای منزلت اجتماعی از کالبدی است

آن عناصر نشان می‌دادند (جانی‌پور، ۱۳۷۸). در این دوران معماری نسل به نسل و سینه‌به‌سینه منتقل می‌شد و علی‌رغم نیو قوانین مدون و سراسری، مشابهت‌های ساختی و مفهومی در نوع ادراک فضایی در این خانه‌ها قابل تشخیص است (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷). سازمان فضایی مسکن این مقطع عبارت است از تعدادی اتاق که به دور حیاطی که تأمین‌کننده نور فضاها است، گرد آمده‌اند. معمولاً اتاق‌های این نوع از مسکن دارای عملکردهای متفاوتی در طول روز و شب بوده و قابلیت تلفیق با یکدیگر و ساخت فضای بزرگ‌تر را دارند. حوزه‌های عملکردی در این نوع از سازمان فضایی کاملاً مشخص و تفکیک شده است. از منظر شهری و نظام شهرسازی نیز در مقطع اول تحول، تغییرات به آرامی صورت می‌گرفت به نوعی که معماری زمان تطبیق یافتن با تغییرات شهر مثل ساخت برج و بارو برای تهران را داشت.

## ۱-۲. مقطع دوم

شروع تحولات مقطع دوم در مسکن تهران ریشه در توسعه دوران قاجار دارد. همان زمان که ناصرالدین‌شاه برآن شد تا شهر را به دلیل افزایش جمعیت، گسترش روزافزون و کم‌بودن زمین در محدوده شهر توسعه دهد (سمسار و سراییان، ۱۳۹۲). با ایجاد ارتباط زیاد شاهان قاجار نظیر ناصرالدین‌شاه و مظفرالدین‌شاه با فرنگیان و گسترش مرادفات اقشار بالای جامعه با خارجیان تدریجاً گونه‌ای از سازماندهی فضا و عناصر از معماری غرب وارد معماری مسکن ایران گردید. در این دوران بسیاری از درباریان، اعیان و متنفذین، به تقلید از نمادهای مسکن کلاسیک غرب و ترکیب آن با عناصر نمادین معماری ایرانی، کاخ‌هایی را در درون باغ‌ها با عناصر و اشکال تزئیناتی غربی ساخته و زمینه را جهت دگرگونی تدریجی مسکن مقطع قبلی فراهم کرده، تدریجاً چهره جدیدی برای تهران ساختند. از این رو معماری مسکن در اواخر دوران قاجار یعنی از سال ۱۳۰۰ ه.ش، آثار تحول و تغییر را به تدریج در خود بروز داد تا جایی که گونه‌های مسکن در شروع حکومت پهلوی (حدود سال‌های ۱۳۰۴ تا ۱۳۱۰ ه.ش)، کاملاً بر شاکیله ظاهری مسکن سنتی تطابق نداشت (جانی‌پور، ۱۳۷۸). گرچه گونه کوشکی قبل از این نیز در معماری ایران یافت می‌شد اما تلفیق عناصر واردتی از قبیل پلکان مرکزی و ستون‌های کلاسیک غربی خط تمایز مشخصی با گونه کوشکی ایرانی که پیش از این ساخته می‌شد ترسیم نمود. استفاده از مفاهیم معماری سنتی با عاریت گرفتن و تلفیق عناصر نمادین و تزئینات اروپایی، کماکان به طور عمده، گونه‌های مسکن در حال ساخت تا سال‌های اول حکومت پهلوی را شکل می‌دادند. در خلال این دوران دربار سلطنتی و درباریان تعیین‌کننده بلامنازع ذوق معماری بودند. به همین دلیل تغییرات معماری در شهر تهران کند و سطحی بود (معرفت، ۱۳۷۵). از منظر ترکیب‌بندی فضای باز و بسته، حیاط‌های مرکزی به باغی در اطراف بنا تبدیل شد و فضاهای خانه رو به بیرون باز شدند. در نمونه‌های این گونه از مسکن، پلکان در میانه پلان قرار گرفت و فضاها از طریق راهروهایی در اطراف آن به یکدیگر متصل می‌شدند.

## ۱-۳. مقطع سوم

از آنجا که معماری با تأخیر چندین ساله نمود تحولات اقتصادی-سیاسی و یا فرهنگی-اجتماعی را در خود نشان می‌دهد، برای معرفی مبادی تغییرات، باید به کمی قبلتر رجوع کرد. زمانی که خانه اکثر مردم به شکل خانه‌های درون‌نگرای دارای حیاط مرکزی و واجد سایر اجزای معماری مسکونی ایران (در تهران به شکل مسکن سنتی اقلیم گرم و خشک) بود. نمونه‌های مسکن این دوران دارای خصایص و ویژگی‌هایی است که کاملاً بر اثر شرایط اقلیمی، فرهنگی، اعتقادی و مصلح ساختمانی بومی شکل گرفته‌اند. معماران سنتی با مهارت و تجربه بسیار زیادی که حاصل انباشت تجارب معماران نسل‌های گذشته بود، عناصر تشکیل دهنده مسکن را با تلفیق مفاهیم زندگی مردمان آن زمان در هر شکل و قواره‌ای از زمین آرایش داده و به خلق فضای مسکونی می‌پرداختند. در تمامی نمونه‌های این نوع از مسکن که عموماً تا قبل از سال ۱۳۰۰ ه.ش شکل گرفته است، عناصر و اجزایی وجود دارد که معماران در چارچوب الگوی واحدی، خلاقیت خود را در به کارگیری

سیاسی-اقتصادی) خود را بروز داده است. در اروپا روند تغییر سازمان فضایی خانه با اتکا به تغییر تدریجی روابط اجتماعی با سرعت کم‌تری نسبت به ایران صورت گرفت. در ایران این تغییرات به علت مناسبات اجتماعی و سیاسی روند سریع‌تری به خود گرفت و در یک حرکت مشترک، نظام شهرسازی و معماری را متحول ساخت. به صورت خاص در بُعد سیاسی-اقتصادی، تغییر در نظامات شهری که به طور عمده در اثر عبور خیابان‌های ارتباطی در شهر و سپس قوانین و مقررات انتظام شهری و معماری صورت گرفت (Rezvani-Naraghi, 2017). مستقیماً تحولاتی را در طراحی سازمان فضایی و نظام توده-فضای مسکن تهران به عنوان اولین پایگاه تغییرات بنیادین در معماری کشور، ایجاد کرد. علاوه بر پژوهش حاضر، پژوهش‌های متعدد دیگری (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷؛ بنیادی، ۱۳۷۵؛ Madanipour, 2004; Chatterton et.al, 2004; Madanipour, 1998; Shayesteh & Steadman, 2013; Mirmoghtadaee, 2009; Payami Azad et.al, 2018; ضوابط را به عنوان نقطه عطفی در تحولات مسکن تهران به شمار آورده‌اند. در این راستا و برای شناسایی نقش ضوابط در این تحولات از روش تحلیل محتوا که مبتنی بر مطالعه اسنادی جامع بر تحولات مسکن است و چکیده‌ای از آن در ادامه ارائه می‌شود، بهره‌گیری شد. واژگانی که در متن زیر آنها خط کشیده شده، در قالب جدولی برای ایجاد فهم مقایسه‌ای بهتر به روش استدلال منطقی تحلیل می‌شود. ضوابط هر مقطع با دو خط مشخص شده است. این تحولات به زعم این پژوهش در شش مقطع با تغییرات اساسی در مسکن قابل شناسایی است. این مقاطع در خط سیر زمانی طوری نسبت به یکدیگر تنظیم شده‌اند تا مبادی تحول را به نمایش گذارد. توجه به این نکته حائز اهمیت است که حضور گونه‌های معرفی شده در هر مقطع به معنی تنها گونه موجود در آن دوره نیست بلکه اشاره به خط سیر تحولات و مبادی آن دارد. همچنین وجود این گونه‌ها تا به وجود آمدن عامل ناقص، منقطع نخواهد شد. بنابراین گونه‌های معرفی شده ممکن است در مقاطع دیگر هم یافت شوند. در ادامه به اتفاقاتی که در این شش مقطع به تحول در سازمان فضایی مسکن تهران منجر شد، اشاره و مسکن از منظر توده-فضا و سازمان فضایی در هر مقطع معرفی می‌شود:

## ۱-۱. مقطع اول

از آنجا که معماری با تأخیر چندین ساله نمود تحولات اقتصادی-سیاسی و یا فرهنگی-اجتماعی را در خود نشان می‌دهد، برای معرفی مبادی تغییرات، باید به کمی قبلتر رجوع کرد. زمانی که خانه اکثر مردم به شکل خانه‌های درون‌نگرای دارای حیاط مرکزی و واجد سایر اجزای معماری مسکونی ایران (در تهران به شکل مسکن سنتی اقلیم گرم و خشک) بود. نمونه‌های مسکن این دوران دارای خصایص و ویژگی‌هایی است که کاملاً بر اثر شرایط اقلیمی، فرهنگی، اعتقادی و مصلح ساختمانی بومی شکل گرفته‌اند. معماران سنتی با مهارت و تجربه بسیار زیادی که حاصل انباشت تجارب معماران نسل‌های گذشته بود، عناصر تشکیل دهنده مسکن را با تلفیق مفاهیم زندگی مردمان آن زمان در هر شکل و قواره‌ای از زمین آرایش داده و به خلق فضای مسکونی می‌پرداختند. در تمامی نمونه‌های این نوع از مسکن که عموماً تا قبل از سال ۱۳۰۰ ه.ش شکل گرفته است، عناصر و اجزایی وجود دارد که معماران در چارچوب الگوی واحدی، خلاقیت خود را در به کارگیری

(شافعی و دیگران، ۱۳۸۴). ورود شیوه‌های جدید آبرسانی، برق‌رسانی، تأمین زیرساخت‌ها، تأسیسات و تجهیزات شهری، و تغییر شیوه تردد از پیاده به سواره بدون توجه به نظام فضایی شهر و سازمان فضای خانه صورت گرفت و چگونگی حضور و ترکیب جزء فضاها در خانه را نیز تحت تأثیر قرار داد (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷). در این دوره دولت تعیین‌کننده صرف سبک معماری و شهرسازی بود و اغلب پروژه‌ها نیز توسط دولت انجام می‌شد.

#### ۱-۴. مقطع چهارم

تحولی دیگر در مسکن به واسطه افزایش چشمگیر جمعیت در شهرها و نیاز به مسکن با مهاجرت بسیاری از روستاییان و مالکان زمین به تهران در پی اصلاحات ارضی، به بدنه شهری تهران وارد شد (آوری، ۱۳۷۱). طی دهه‌های ۳۰ و ۴۰ ه.ش دولت اقدام به خانه‌سازی‌های گسترده برای عموم مردم و کارمندان و کارگران دولتی و فروش خانه‌ها با اقساط درازمدت ۱۵ ساله، با تصویب لایحه‌ای در بانک ساختمانی نمود (جوادی، ۱۳۷۵). این تحولات با عدم کفایت روند تولید مسکن و ساخت‌وسازهای خرد در تهران و حواشی آن، باعث مطرح شدن احداث خانه‌های ارزان قیمت دولتی برای اولین بار شد<sup>۱۲</sup> و طی چند سال سبک نوینی از سکونت را با مقررات احداث خانه‌های هم‌شکل با الگوی شمالی-جنوبی برای اولین بار در کوی نارمک در سال ۱۳۳۲ ه.ش به وجود آورد (وطن‌خواه و اقوامی، ۱۳۹۳). کوی‌های چهارصد دستگاه، نارمک، نازی‌آباد، شهرآرا، تهران‌ویلا، کن و سیزده آبان از جمله این کوی‌ها بودند که در آن‌ها خصوصیتاتی مانند احداث کوی مسکونی در قالب یک پروژه مشخص، به کارگیری اصول شهرسازی جدید در طراحی ساختار کوی، گونه‌های ساختمانی تازه به صورت واحدهای مسکونی تک‌خانوری و آپارتمان‌های کوتاه مرتبه و اتکا به روش‌های نوین ساخت قابل مشاهده بود (کیاکجوری، ۱۳۵۰). عامل اصلی شکل‌گیری این گونه را می‌توان کمبود شدید مسکن و گرانی زمین و خانه دانست که در پی سلسله‌ای از تحولات وسیع اجتماعی، سیاسی و اقتصادی پدید آمد و در نهایت برای کنترل این تراکم آغازگر بلندمرتبه‌سازی در دهه ۵۰ ه.ش. تهران شد (جوادی، ۱۳۷۵). پژوهش‌ها نشان می‌دهد که هم‌زمان با ساخت کوی‌های مسکونی طی کم‌تر از ۲۰ سال، درون خانه نیز به شیوه‌های بنیادی و همه‌جانبه تغییر کرد.

با بررسی پلان واحدهای تیپ در کوی چهارصد دستگاه، به نظر می‌رسد گونه شمالی-جنوبی آنقدر معماری مسکن را تحت تأثیر قرار داده بود که مسکن بدون حفظ ویژگی‌های سنتی و مدرن به مجموعه فضاهای بسته‌ای تبدیل شد که تعدادی اتاق را به دور یک هال مرکزی در ۴۰٪ شمالی و تعدادی فضای خدماتی را در ۲۰٪ جنوبی زمین مستقر می‌کرد. این گونه در ادامه به استقرار مجموعه‌ای از اتاق‌ها در ۴۰٪ شمالی زمین تبدیل شد که تا تصویب طرح جامع در ۱۳۴۷ ادامه یافت (Madanipour, 1998).<sup>۱۳</sup> نقش حیاط نیز از مرکز اجتماعی-کالبدی به فضای باز خصوصی تقلیل پیدا کرد (Payami Azad, et.al, 2018). در همین زمان قانون تملک آپارتمان نیز تدوین گردید که حکایت از گسترش استفاده از این نوع از مسکن دارد. با تصویب طرح جامع، در اقدامی وسیع، زمین‌های داخل و اطراف شهر، به سرعت به شکل مستطیلی قطعه‌بندی شد (Madanipour, 1998) و ساخت در ۶۰٪ شمالی زمین و تراکم‌بندی جدید محلات در دستور کار قرار گرفت.

قانون تعریض معابر، گونه آپارتمانی مدرن برای اولین بار در حاشیه خیابان‌ها و در تقاطع چهارراه‌ها شکل گرفت. این گونه آپارتمان‌ها در طبقه همکف کاربری تجاری (مغازه به سبک اروپایی) و در طبقات بالا کاربری مسکونی داشتند. این نوع از مسکن مانند گذشته به خیابان پشت نکرده و حتی دارای پنجره بود. هر چند این پنجره‌ها، تنها در طبقات اول و دوم قرار دارند و در همکف به ندرت پنجره‌ای یافت می‌شود و یا در ارتفاع بالاتری ایجاد شده است، لیکن هنوز نمای اصلی رو به حیاط است. در عین حال، این مسکن دارای دری جدا از درب حیاط است که مستقیماً به سرسرای خانه راه دارد و ساکنان بدون نیاز به تردد از حیاط، به داخل فضای خانه راه می‌یافتند (شافعی و دیگران، ۱۳۸۴). اولین نوع از این مسکن در حاشیه خیابان لاله‌زار شروع به شکل گرفتن کرد و بعدها به دیگر نقاط شهر نیز تسری یافت. این مقطع در حالی شکل گرفت که تلاطم ساخت‌وساز به شیوه سنتی قطع و حصار قدیم شهر تخریب شد و شهرداری برای نخستین بار به گردآوری و تدوین ضوابط و مقررات پراکنده در یک مجلد روی آورد (وطن‌خواه و اقوامی، ۱۳۹۳). بنابراین، این تغییرات در نظامات شهری منجر به شکل‌گیری قوانین و مقرراتی برای ساخت و ساز و انتظام رشد شهر گردید. ادامه این روند در معماری مسکن تهران، برگرفته از سبک اروپایی بود که از زمان به کارگیری مهندسان خارجی برای ساخت و ساز در تهران و بازگشت موج اول مهندسان معمار ایرانی تحصیل کرده در اروپا پدیدار شد. از طرفی پیوستن اولین گروه فارغ‌التحصیلان دانشکده هنرهای زیبا که با اصول معماری مدرن، معماری را آموخته بودند و الزام شهرداری برای اخذ پروانه جهت ساخت مسکن با امضای نقشه‌ها توسط معماران مجاز (یعنی همین فارغ‌التحصیلان) مزید بر علت شد. از این زمان گونه‌هایی از مسکن به وجود آمد که در آن قربت‌های بیشتری با جنبش مدرن و مدرسه باهوس نمایان است. در این زمان است که در کارهای افرادی مانند وارطان و گورکیان به تدریج آپارتمان شکل می‌گیرد.<sup>۱۴</sup> این افراد سعی در تکامل معماری ایرانی با پیوند آن با معماری اروپایی داشتند (معرفت، ۱۳۷۵). مطالعات در این زمینه نشان داد که علت اصلی این تحول، تحول در درک غالب سازندگان (معماران) از موضوع پیشرفت است. آنها تنها راه پیشرفت معماری ایران را پیروی از معماری مدرن جهانی و کنار گذاشتن معماری سنتی می‌دانستند. لذا در این دوره تنها سرمشق سازمان فضایی مسکن، نمونه‌های مسکن مدرنیستی بود که سازندگان با این کار سعی در جایگزینی ترکیب‌بندی اروپایی «نو» به جای ترکیب‌بندی سنتی «کهنه»<sup>۱۵</sup> داشتند. در این زمان به وضوح سنت، و هر آنچه به نوعی نمودار سنت بود، پیش‌آمدگی و عقب‌افتاده تفسیر شد. در نتیجه این تفکر، گونه‌های جدید مسکن تهران این دوره، تا حد زیادی برونگر بودند. تدوین ضوابط پیش‌آمدگی در معابر توسط شهرداری نیز مویده استفاده از عناصری چون بالکن و برونگر شدن مسکن در این زمان است. در این گونه مسکن بسیاری از فضاهای عملکردی مسکن سنتی دیگر وجود ندارد. بنابراین می‌توان آغاز تحول بنیادین معماری مسکن تهران را این مقطع دانست (جانی‌پور، ۱۳۷۸).

از منظر سازمان فضایی فضاها تک‌عملکرده شده، عناصری چون بالکن و تراس، و در برخی از نمونه‌ها، فضایی به نام هال به سازمان فضایی اضافه گردید. نوآوری در حجم نیز با استفاده از مصالح متفاوت و طراحی نمادین اجزای بنا عرصه‌ی ساخت‌وساز مسکونی را تغییر داد

عقب‌افتادگی از دنیای پیشرفت تعبیر شده بود، در ناخودآگاه جمعی عموم، هویت نوکلاسیک اروپایی نشانه منزلت اجتماعی و به روز بودن تلقی شد. این موضوع سبب گردید تا گونه‌های متأثر از پست‌مدرنیسم که از مسکن طی این سال‌ها شکل گرفته بود، در متن جامعه قوام یافته و تبدیل به بافت عمده تهران امروز گردد. پژوهشگران تغییرات تهران در طی سال‌های دهه ۶۰ و ۸۰ میلادی را عمدتاً ناشی از ورود و استفاده از تصویر غرب تعبیر کرده‌اند (Madanipour, 1998) و از آنجا که مکان تخطی از ضوابط با پرداخت عوارض در دستور کار شهرداری قرار داشت (مالک، ۱۳۷۰)، نمونه‌هایی ساخته شد که نه تنها حداقل‌های کیفی مسکن را رعایت نمی‌کردند بلکه از نظر ظاهری نیز شباهتی با معماری این مرز و بوم نداشتند.

#### ۱-۶. مقطع ششم

مقطع ششم تحول در حالی شکل گرفت که ضوابط و مقررات متعددی مثل مقررات ملی ساختمانی ایران در دهه ۷۰ ه.ش شروع به وضع شدن کرد و باتدوین طرح ساماندهی تهران و شروع مخالفت با ادامه روند فروش تراکم و حذف امکان دریافت عوارض تخطی از ضوابط با رأی شورای عالی معماری و شهرسازی و هیئت دولت، ضوابط ضمانت اجرای بیشتری پیدا کردند. در این زمان همچنین برخی از قوانین و ضوابط قبلی مورد بازبینی قرار گرفت؛ قانون تفکیک اراضی با تعیین تناسب لازم بین عرض و طول قطعات که به قانون قبلی الحاق گردید و حذف تدریجی ضابطه مربوط به پخ ۴۵ درجه‌ای که در پیش‌آمدگی ساختمان‌ها وجود داشت، از جمله این ضوابط است (وطن‌خواه و اقوامی، ۱۳۹۳). گر چه این اقدامات به منظور اصلاح شرایط اتفاق افتاد، اما از آنجایی که بیشتر شهر قطعه‌بندی و ساخته شده بود، تأثیر بسزایی در عمده بافت مسکونی نداشت. با تدوین مبحث ۴ مقررات ملی در سال ۱۳۸۸، برای اولین بار توجه ضوابط و انتظام دهنده‌ها به داخل ساختمان معطوف شد. بررسی این الزامات در هر سه ویرایش نشان داد که ضوابط این الزامات بیشتر به بیان حداقل‌ها و حداکثرها پرداخته‌اند (مهاجرمیلانی، ۱۳۹۷)، و در پی وضع شدن ضوابط و مقررات ساخت‌وساز انتظام‌دهنده به شکل شهر و استانداردهای معماری، مسکنی شکل گرفت که ساختاری مبتنی بر ضوابط داشت (Madanipour, 1998; Shayesteh, 2013). از جمله تغییرات اساسی دیگر در مسکن این دوران، تغییر تراکم در نظام توده‌گذاری شمالی-جنوبی مقطع چهارم یعنی ساخت بنا در ۶۰٪ شمالی زمین و باقی‌گذاشتن ۴۰٪ دیگر برای فضای باز و امکان دو متر پیش‌آمدگی بود که این بار با تراکمی به مراتب بیشتر مطرح شد. از طرف دیگر با اضافه شدن مقررات ملی به عنوان ضوابطی که ناظر بر تمام ساختمان‌ها بوده و رعایت آن برای همه ساختمان‌ها الزامی است (دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان، ۱۳۸۴)، استفاده از عناصری چون پاسیو برای نورگیری ساختمان‌های شمالی با عرض کم الزامی گردید. بنابراین از این مقطع زمانی به بعد، دیده شد که مهندسان معمار از آزادی کم‌تری در خلاقیت و نوآوری برخوردارند. همچنین با توجه به این موضوع که ضوابط نه مبتنی بر سبک زندگی یا الگوهای سرزمینی و نه مبتنی بر معماری مدرن شکل گرفتند، آپارتمان‌هایی به وجود آمدند که از الگوی خاصی تبعیت نمی‌کردند و عامل شکل‌دهنده به مسکن این دوران را مصوبات شهری و الزامات نظام مهندسی که در مباحث مقررات ملی درج

تصویب اولین طرح جامع شهر تهران و در پی آن وضع شدن ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در مصوبات شهری و الزامات نظام مهندسی، گونه جدیدی از مسکن را پدید آورد که در عین برخورداری از نظمی شکلی در بستر شهری، از ترکیب‌بندی فضایی متفاوتی نسبت به گونه‌های مسکن در مقاطع پیشین برخوردار بود و به سرعت در قسمت‌های مختلف شهر گسترش یافت (مهاجرمیلانی و عینی‌فر، ۱۳۹۶). از ویژگی‌های این دوره، اعمال ساخت ۱۲۰٪ تراکم در ۶۰٪ شمال زمین بود که اغلب به ساخت مسکن در دو و نیم طبقه منجر می‌شد. بدین ترتیب تعداد زیادی خانه در زمین‌های زیر ۲۰۰ متر و عرض شش یا هشت متر ساخته شد که هنوز بسیاری از آنها موجود است. در این گونه بنا، ارتباط نسبی بین فضای داخلی و حیاط وجود دارد (آقالطیفی و حجت، ۱۳۹۷). همچنین شمالی-جنوبی ساختن مسکن، مسیر و چگونگی گذار از شهر به خانه را دگرگون، و امکان ورود مستقیم از معبر سواره به درون خانه را امکان‌پذیر کرد. برای ورود به خانه دیگر فضایی در نظر گرفته نشد و درب خانه به دری فلزی تبدیل شد که مراجع با مشاهده آن، پی به وجود خانه می‌برد. در بسیاری از نمونه‌ها، توالی و سلسله‌مراتبی بین شهر و خانه وجود ندارد و گذار فضایی ناگهانی و بی‌واسطه، در ورودی خانه را با شلوغ‌ترین مراکز عبوری و غیرمسکونی هم‌جوار می‌سازند (حائری مازندرانی، ۱۳۸۷).

#### ۱-۵. مقطع پنجم

ظهور پست‌مدرنیسم از دیگر مقاطع تاریخی است که طراحی مسکن تهران را هدف قرار داد. تأثیر تفکرات این جنبش را در دو مقطع در ایران می‌توان پیگیری کرد. اولی در دهه ۵۰ ه.ش. مصادف با دهه هفتاد میلادی، یعنی زمانی که به تعبیر چارلز جنکس مرگ معماری مدرن اعلام و دوره پست‌مدرن شروع شد. در این زمان بسیاری از مهندسان معمار در ایران که از وضعیت نابسامان معماری راضی نبوده و نگاهی به گذشته و سنت‌های معماری خودی داشتند، سعی در به‌کارگیری مفاهیم و عناصر معماری سنتی در معماری مسکن کردند. در این زمان قانون نظام معماری و ساختمانی جهت حفظ اصول ملی و سنتی در معماری توسط شورای عالی شهرسازی و معماری کشور تصویب شد (وطن‌خواه و اقوامی، ۱۳۹۳). در این دوران تجربیاتی دیده می‌شود که تا حد زیادی متأثر از سبک برنوتالیسم ولی در آمیخته با حال وهوای ایرانی است. اما در اواخر دهه ۵۰ ه.ش. و اوایل دهه ۶۰ ه.ش، وضعیت دشوار و سردرگمی در برابر معماری گذشته به چشم می‌خورد که معماران ضمن علاقه به پیروی از گذشته، در آفرینش راه‌حل‌های مناسب آن روز ناتوان بودند (افشار نادری، ۱۳۷۵). همان‌طور که بیان شد، این توجه به تاریخ و مفاهیم معماری گذشته در برخی نمونه‌ها صرفاً به صورت شکلی دیده شد که می‌توان آن را متأثر از تصویب ضوابط و مقررات الزام‌تکمیل‌نمای شهری برای گرفتن پایان کار دانست (مالک، ۱۳۷۰)؛ و در برخی دیگر ترکیب‌بندی پلان را نیز متأثر ساخت.

برهه دوم گونه برگرفته از تفکرات پست‌مدرن، با صورتی جدید خود را نمایان ساخت. عده‌ای از مهندسان معمار در پی شعارهای بازگشت به هویت در معماری، هویت نوکلاسیک اروپایی و تزئینات آن را سرلوحه کارهای خویش قرار دادند (جانی‌پور، ۱۳۷۸). این موضوع باعث شد که ساخت مسکن تهران با تحولی اساسی روبه‌رو شود و تدریجاً چهره‌ای کاملاً متفاوت با هویت ایرانی به خود بگیرد. و از آنجا که ایرانی بودن و حمل سنت‌های آن به واسطه طبقه تحصیل کرده در فرنگ، نوعی

سبک زندگی شکل گرفته در خانه‌هایی به سبک غربی، به روند تغییر جنس فضا از فضاهای چندعملکردی به تک‌عملکردی و حذف فضا منجر شد و مناسبات فضایی و فرمی مسکن را نیز دگرگون کرد. حاصل این اتفاقات که به شکل‌گیری شش مقطع تحوّل برای مسکن تهران انجامید، در طیف‌رسیدن از مقطع اول به ششم، جهش در باورها و سبک زندگی ایجاد کرد. به نظر می‌رسد این تحولات به سمتی حرکت کرده که شکل زندگی را بر مبنای لایه‌های سطحی دیکته‌شده به واسطه مناسبات زندگی شهری تدوین کرده است. مناسبات زندگی شهری تغییر در زمینه‌های فرهنگی-اجتماعی که مبنای زیرساختی آن تأثیر گرفته از غلبه ضوابط بوده را به مسکن تزریق کرده که حاصل آن بر خورد سطحی‌تر، عددی‌تر و کمی‌تر با تمامی مفاهیم مسکن است. در جمع‌بندی موارد بیان شده، تصویر (۱) مقایسه تحلیلی از مقاطع تحوّل گونه‌های مسکن در تهران با بهره‌گیری از مفاهیم به دست آمده از روش تحلیل محتوا در مطالعه اسنادی این پژوهش را به تصویر کشیده است. در این ماتریس، اجزای فضا مثل حیاط، عناصر و مصالح، ورودی، نورگیری و نما در مقاطع مختلف از تغییر، مقایسه و انطباق داده شد تا بتوان بیانی ملموس‌تر از تغییرات داشت. از طرفی ترکیب‌بندی پلان با در نظر داشتن سازمان فضایی و نظام توده-فضا در کنار عناصری که در هر مقطع به معماری ورود کرده‌اند برای مقایسه تطبیقی مشخص گردید. در این تحلیل همچنین مبادی شکل‌گیری هر گونه با برچسب‌گذاری

شده است، تشکیل دادند (مهاجرمیلاتی و عینی‌فر، ۱۳۹۶؛ Shayesteh, 2013). بنابراین به نظر می‌رسد مسکن امروز که در مقطع ششم قرار دارد، در اثر تغییر در زمینه‌های مختلف که مبنای زیرساختی آن تأثیر گرفته از غلبه ضوابط بود شکل گرفت و به سمتی رفت که به جای مفاهیم مستتر در الگوها، ضوابط احاطه بیشتری بر معماری داشته باشند (برای اطلاعات بیشتر درباره سازمان فضایی مسکن معاصر ر.ک. مهاجرمیلاتی و عینی‌فر، ۱۳۹۸).

## ۲- تحلیل داده‌های حاصل از مطالعه اسنادی به روش تحلیل محتوا

مطالعات این پژوهش در بخش کاوش اسنادی به این نتیجه رسید که تفکر جایگزینی الگوهای اروپایی برای نوشتن و خارج شدن از کهنگی سنتی، شروع‌کننده تحولاتی عظیم در معماری مسکن شد که با وضع شدن ضوابط توسط فارغ‌التحصیلان اعزامی به خارج و مدارس نو ظهور معماری در ایران که به سبک اروپایی و با بنیان‌های فکری مدرن اداره می‌شد، در مرحله بعدی ضربه نهایی را به ساکنه مسکن وارد کرد. دگرگونی که نه تنها در شکل مسکن بلکه در ساختار ترکیب‌بندی فضاها نیز اتفاق افتاد و سازمان یابی فضا در معماری واحدهای مسکونی معاصر، مفهوم و مصداقی متفاوت از سکونت را ایجاد کرد که به عدم حضور خلّاقیت در طرح فضا ختم شد. الگوشدن غرب و جایگزینی

تصویر ۱- مقایسه تحلیلی مقاطع تحوّل گونه‌های مسکن در تهران، مستخرج از تحلیل محتوای مطالعات اسنادی.

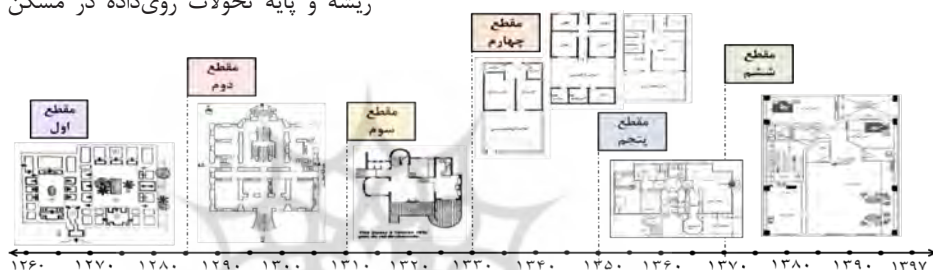
	مبانی فکری	نظام توده-فضا	سازمان فضایی	نمونه	مبانی مبادی ساختاری
مقطع ۱ - محور الگو - محور	متاثر از اقلیم، فرهنگ، مفاهیم اعتقادی، مصالح بومی، بر اساس مشابهت‌های ساختی و مفهومی ساخته شده است.		مشکل از تعداد اتاق با عملکردهای مختلف روز و شب و قابلیت تلفیق با یکدیگر به دور حیاطی مرکزی گرد آمدند. حوزه‌های عملکردی مشخص و تفکیک شده.		ساختار مبتنی بر الگوهای سرزمینی
	متاثر از عناصر تزئیناتی و سازمان فضای کلاسیک غربی به واسطه سفر شاهان و مراودات اقشار بالایی جامعه با خارجیان		ترکیبی از مسکن کلاسیک اروپا و معماری ایران با پلکان مرکزی و اتاق‌های که در اطراف آن جانمایی شده است. شکل گرفتن فضای باز در اطراف ساختمان.		ساختار مبتنی بر الگوهای اقتباسی
	متاثر از بازگشت فارغ‌التحصیلان معماری در اروپا و تفکرات جنبش مدرن و تحوّل در درک غالب سازندگان از پیشرفت		مسکن به صورت کامل برون‌گرا شده و پنجره خانه‌ها رو به خیابان باز شد. فضاها تک عملکردی شده و عناصری چون بالکن و تراس به سازمان فضای مسکن اضافه شد.		ساختار مبتنی بر الگوهای اقتباسی
مقطع ۲ - محور ضابطه - محور	متاثر از اولین طرح‌های شهری (طرح شهر جامع تهران) افزایش چشمگیر نیاز به تأمین مسکن برای مهاجران		تغییر در نظام توده‌گذاری و پیدایش عنصری به نام هال در مرکز سازمان فضایی که تمامی فضاها و آن باز شده. مسکن مجموعه‌ای از فضاهای بسته.		نظام ساختاری مبتنی بر ضوابط
	متاثر از تفکرات جهانی پست مدرن معماران ایرانی سعی در به کارگیری مفاهیم و عناصر معماری سنتی در معماری مسکن کردند.		شيوه‌های بومی‌گرایانه که از تزئین و میلمان درون خانه آغاز و با سرعت به فرم ابنیه سرایت کرد. برخی صرفاً شکلی و برخی در عرصه‌بندی خصوصی و عمومی پلان و توجه به موضوع اشراف و غیره.		نظام ساختاری مبتنی بر ضوابط
	متاثر از ضوابط و مقررات ساخت-وسازی که برای انتظام دادن به شکل شهر و استاندارد سازی معماری وضع شده بود.		تغییر در نظام توده‌گذاری و وضع ضوابط برای نورگیری، پارکینگ و غیره. ترکیب‌بندی اختلاطی از عرصه‌های عمومی و خصوصی ایجاد کرد.		نظام ساختاری مبتنی بر ضوابط

آنها یکسان است وجود شباهت در بهره‌گیری از عصاره تجارب چند صد ساله در زمینه شکل، موقعیت، جهت، اندازه، روابط، اجزا و مصالح است که محصول قدرت خلاقه و مهارت انسان‌های فرزانه و برگزیده بوده که در عین یکسانی و همخوانی دارای گونه‌گونی و تنوع است. گونه دیگر مسکن شناسایی شده، در قطعات تفکیکی و در چندطبقه ساخته شده که سازمان فضایی آن بر مبنای پذیرش اتومبیل و بر اساس خیابان‌کشی‌های حاصل از برنامه‌های توسعه شهری شکل گرفته است. این خانه‌های ضابطه-محور چندین خانوار یا مالکیت را در خود جای داده است و در ادبیات رایج با نام آپارتمان‌های مسکونی شناخته می‌شود. به طور معمول هر یک از این خانوارها در این نوع از سکونت در یک واحد مسکونی زندگی می‌کنند که می‌تواند یک طبقه از این آپارتمان یا بخشی از یک طبقه باشد. آنچه در مطالعات توصیفی و تحلیلی بخش قبلی این پژوهش مستتر است دامنه معنایی خانه‌های الگو-محور و مسکن ضابطه-محور است. برای تبیین دامنه معنای این دو، استخراج ریشه و پایه تحولات روی داده در مسکن و ایجاد درک بهتری از

در مطالعه اسنادی استخراج شد که چارچوب شکل‌گیری این گونه‌ها و نقش فضا را برای فراهم آوردن درک بهتر از این سیر مشخص می‌کند.

### ۳. تحلیل یافته‌ها با واکاوی دامنه معنایی خانه‌های الگو-محور و مسکن ضابطه-محور

در میان شش مقطع تحلیل شده، دو گونه مواجهه با مسکن قابل شناسایی است. گونه اول که مشابهت‌های ساختی و مفهومی در نوع ادراک فضایی آن‌ها قابل مشاهده است و به زعم حجت (۱۳۹۱) تمایز و تنوع آشکاری نیز از نقطه‌نظر تعریف و ترکیب الگوهای فضایی و تمایز حالت‌های فضایی در آن‌ها عیان است را این پژوهش به عنوان گونه الگو-محور معرفی می‌کند. طبق مطالعات این پژوهش مسکن الگو-محور در ایران به دو نوع مبتنی بر الگوهای سرزمینی و مبتنی بر الگوهای اقتباسی قابل تفکیک است ولی آنچه در بن‌مایه تصویر ۲- جدول تشریحی از مقاطع تحول مسکن.



حیات تفکیکی	حیات تفکیکی	حیات تفکیکی	حیات پیرامونی	حیات پیرامونی	حیات مرکزی	حیات
تا جای ممکن غیر بومی و لاکچری	بکارگیری نمادین عناصر و مصالح معماری سنتی	اتکا به روش‌ها و مصالح نوین ساخت	مصالح غیربومی و طراحی نمادین اجزای بنا	عناصر و اشکال تزئیناتی غربی / مصالح بومی	مصالح ساختمانی بومی	عناصر و مصالح
با مصوبات شهری و الزامات نظام مهندسی	برگرفته از هویت نوکلاسیک اروپایی	دولت تعیین‌کننده سبک معماری با خانه-سازي گسترده	دولت تعیین‌کننده سبک معماری و شهرسازی	به تقلید از نمادهای مسکن کلاسیک غرب	انباشت تجارب معماران نسل‌های گذشته	چگونگی شکل‌گیری ایده اولیه
نه مبتنی بر زندگی یا سنت و نه مبتنی بر معماری مدرن	متأثر از تفکرات پست‌مدرن	به‌کارگیری اصول شهرسازی جدید و طرح جامع	قرابت‌هایی با جنبش مدرن و مدرسه باهوس	الگوی اروپایی در ترکیب با عناصر نمادین ایرانی	تلفیق مفاهیم زندگی با معماری	بر مبنای
استاندارد سازی تک عملکردی / عملکردهای جدید	ضوابط معماری تک عملکردی / حذف حال	ضوابط شهری تک عملکردی	الگوی غربی حذف برخی عملکردها / تک عملکردی	الگوی غربی مابین چند عملکردی	الگوی سرزمینی چند عملکردی	چارچوب نقش فضا
سلسله از فضاهای چیده شده در کنار هم	تفکیک حوزه عمومی و خصوصی	اتاق به دور حال مرکزی و فضای خدماتی در حیات	اتاق‌ها به دور فضای مرکزی دارای پلکان	اتاق‌ها به دور پلکان مرکزی	اتاق که به دور حیات	ترکیب بندی
از خیابان، حیات و پاسیو	از خیابان، حیات و حیات خلوت	از خیابان و حیات	از خیابان و حیات	از حیات پیرامونی	از حیات مرکزی	نور
رو به خیابان با واسطه حیات(شمالی)، رو به حیات و خیابان(جنوبی)	رو به خیابان با واسطه حیات، رو به حیات و خیابان	رو به خیابان با واسطه حیات، رو به حیات و خیابان	رو به حیات و خیابان	رو به حیات پیرامونی	رو به حیات مرکزی	نما
ورودی ساختمان و سپس واحد مسکونی	ورودی ساختمان و سپس واحد مسکونی	ورودی مستقیم به خانه از معبر	ورودی به خانه مجزا از ورودی حیات	ورود به حیات و سپس خانه	از طریق هشتی به حیات و سپس به خانه	ورودی
پلان آزاد، لاندری، آشپزخانه کثیف و تمیز	انباری در واحد، هشتی ورودی، آشپزخانه اوپن	هال، بالکن و تراس، سرویس بهداشتی و حمام	بالکن و تراس، هال	پلکان	-	عناصر جدید
توقف فروش تراکم، حذف امکان تخطی از ضوابط با پرداخت عوارض، وضع مقررات ملی ساختمانی و توجه به داخل بنا، ساخت در ۶۰٪ شمالی و امکان ۲ متر پیش‌آمدگی، حذف پخ ۴۵' و غیره	ضوابطی جهت حفظ اصول ملی و سنتی، تصویب ضوابط و مقررات الزام تکمیل نمای شهری، امکان تخطی از ضوابط با پرداخت عوارض و غیره	تصویب طرح جامع، تراکم‌بندی جدید محلات، الگوی شمالی-جنوبی، ضابطه ساخت در ۴۰٪ و سپس ۶۰٪ شمالی زمین و غیره.	قطع تداوم ساخت‌وساز به شیوه سنتی، قانون نقشه خیابان، قانون تعریض معابر، تدوین ضوابط پیش‌آمدگی.	-	-	ضوابط



محور، تعدد در گونه‌های مسکن وجود دارد که محصول نظم ساختاری است که ضوابط در آن‌ها ایجاد کرده‌اند. بررسی سازمان فضایی نشان می‌دهد که خانه‌های ضابطه-محور با ساده کردن الگوهای مکان-رفتار به الگوهای کالبدی فعالیت، فارغ از چگونگی انجام فعالیت، الگوهای رفتاری و فرهنگی را از ساختار زبان و الگوی خانه حذف کرده و از هویت خانه ایرانی و کیفیت تجربه‌های متنوع می‌کاهد (باقری و حجت و دشتی، ۱۳۹۴). بنابراین آنچه به عنوان گونه‌های سازمان فضایی مسکن ضابطه-محور شناخته می‌شود با آنچه الگو نامیده می‌شود، علی‌رغم شباهت‌های سطحی تفاوت‌های بنیادینی دارد. همان‌طور که در مرور ادبیات این موضوع دیده شد، نظم ساختاری سازمان فضایی گونه‌های مسکن در هر مقطعی با ریشه‌های متفاوتی شکل می‌گیرد و ضوابط تنها ریشه شکل دهنده به نظم ساختاری سازمان فضایی نیستند. گاهی ریشه‌های شکلی بین گونه‌های متفاوت دیده می‌شود که به طور عمده به صورت اقتباس شکلی و فرمی از معماری مشخصی شکل گرفته شده است. اما توجه به این نکته ضروری است که آنچه از الگو به عنوان مشابهت‌های ساختی و مفهومی موجود در معماری مسکن مقاطع اولیه یاد می‌شود با نظام‌های ساختاری که بر اساس ضوابط ساخته شده است، بسیار متفاوت است. همان موضوعی که مجتهدزاده (۱۳۶۵، ۴۸) از آن به عنوان فقدان طرح و مهندسی صحیح در جمع‌کنی از آپارتمان‌های معاصر تهران یاد کرده و معتقد است، اجزای واحدهای مسکونی بدون مطالعه و بی‌آنکه جواب‌گوی نیازهای ساکنین آن باشند به ملاحظه طمع سازندگان (استفاده حداکثر از حداقل فضاها)، در کنار یکدیگر نهاده شده‌اند و به زعم پژوهش حاضر، امکان به وجود آمدن چنین معماری را ضوابطی فراهم کردند که به تبیین حداقل‌ها و حداکثرها محدود شده‌اند.

## نتیجه

مسکن، الگویی از سازمان فضایی ارائه داده که مبنای زیرساختی آن تأثیر گرفته از محدودیت بوده است. محدودیتی که در ضوابط با تعریف صرف حداقل‌ها و حداکثرها شکل گرفت. حال آنکه تغییرات اجتماعی مبنای ساخت مسکن در مقطع اول به صورت تدریجی و درونی در جامعه شکل گرفته بود که بعضاً بر اثر شرایط حاکم تغییر می‌کرد. این موضوع نشان داد که در گذشته، معماران ضمن رعایت مفاهیم پایه، در خلق معماری جدید، مصادیق تازه‌ای از سازمان‌یابی فضا را ارائه نموده‌اند. معمار چگونگی پاسخگو بودن به نیازهای جامعه را فرا می‌گرفت و علاوه بر این از توان تعریف مجدد الگوها (مشابهت‌های ساختی) برخوردار بود. از این رو است که با توجه به محدود بودن مفاهیم پایه و الگوهای فضایی قابل آموزش، بی‌شمار فضا شکل گرفتند. اتفاقی که در طراحی بر مبنای ضوابط با تک عملکرده کردن فضاها، عناصری چون هال را به سازمان فضایی مسکن اضافه نمود و علاوه بر یکنواختی ملالت‌باری که در سازمان فضایی مسکن مبتنی بر ضابطه پدید آورد، نظام توده-فضای مسکن را با مشکلات عدیده حاصل از عرض کم و عمق زیاد مواجه ساخت. این موضوع که از طریق مطالعه سازمان فضایی قابل ادراک شد، در لایه‌های زیرین فرهنگ و شیوه سکونت ساکنان است که کالبد یافته و از یک طرف جهت‌دهنده به شیوه زندگی و فعالیت‌های مردم و از طرف دیگر مبانی نظری معماری آن جامعه را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

خصوصیات و ویژگی‌های هر دوره، ماتریسی ارائه می‌شود که در آن مقاطع تحول مسکن از منظر مبانی فکری، سازمان فضایی، جانمایی توده-فضا و ساختار با هم انطباق یافته‌اند. اطلاعات گردآوری شده در این ماتریس نشان می‌دهد که سازمان فضایی مسکن در سه مقطع اول ساختاری مبتنی بر الگو داشته است. این الگوها در مقطع اولیه الگوهای سرزمینی بودند. در مقاطع دوم و سوم این الگوها، به الگوهای اقتباسی از معماری کلاسیک غربی و مدرن تغییر یافتند. اما همچنان ساختار آن‌ها بر مبنای الگو شکل گرفته است. گرچه در مقطع سوم شروع تأثیر ضوابط بر ساختار مسکن را مشاهده می‌کنیم اما از آنجا که این تأثیر بیشتر در مقیاس شهری صورت گرفته است و عمده بافت مسکونی را درگیر نکرده و همچنان از تأثیر الگوها کم‌رنگ‌تر است، همچنان می‌توان آن را در قالب مسکن الگو-محور معرفی کرد. توجه به این نکته حائز اهمیت است که ماهیت مسکن مقطع دوم و سوم، ماهیت مقاطع گذار به مرحله بعدی بودند، بنابراین هر جا در این پژوهش از خانه‌های الگو-محور یاد شده، منظور مقطع اول است. مقاطع چهارم و پنجم و ششم نیز ساختاری مبتنی بر ضوابط دارند با این تفاوت که ضمانت اجرای ضوابط در هر مقطع بر اساس ساختارهای مدیریتی و سیاسی متفاوت است اما در یک نگاه کلی ضوابط نظمی ساختاری در آن‌ها ایجاد کرده‌اند.

تحلیل دیگری که می‌توان از این یافته‌ها داشت مبتنی بر یکی از تفاوت‌های اساسی شکل‌گیری سازمان فضایی مسکن الگو-محور و ضابطه-محور، یعنی تفاوت در تعدد خوانش و گونه است. در معماری خانه‌های الگو-محور، مشابهت‌های ساختی که با عنوان الگو یاد شده است، بسیار دیر تغییر و ماندگارند. بنابراین تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای در نمونه‌های آن به چشم نمی‌خورد. حال آنکه در مسکن ضابطه-

بررسی تحولات روی داده در سازمان فضایی مسکن نشان داد که بی‌توجهی به فضا، شهر و بناها که عمدتاً به واسطه سرعت بالای تغییر و شتاب‌زدگی شهرنشینی اتفاق افتاده، زمینه‌های حضور ضوابط برای مدیریت این شتاب‌زدگی در ساخت‌وساز را فراهم کرد. افزایش حجم ساخت‌وساز مسکن برای تأمین سرپناه جمعیتی که به شهرها مهاجرت کرده بودند، با طرح ضوابط و مقررات انتظام شهری در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط ساخت‌وساز باعث گسترش احداث خانه‌های همشکل با الگوی شمالی-جنوبی و حضور سازمان فضایی شد که بر مبنای ضوابط شکل گرفته بود. مطالعه تحول مسکن تهران نشان داد که طراحی مسکن به سمتی حرکت کرده است که بیش از این که مبتنی بر الگو باشد، مبتنی بر ضوابطی شکل گرفت که با یک از خود بیگانگی مشترک، نه مبتنی بر سبک زندگی یا الگوهای سرزمینی بود و نه مبتنی بر اصول معماری مدرن شکل گرفته است. اما مشکل آنجا خود را بروز می‌دهد که به دلیل وجود نقص‌هایی که در مبنای شکل‌گیری اسناد طراحی شهری و معماری ایران وجود دارد، تسلط ضوابط در شکل‌دهی به مسکن اثراتی را بر بدنه معماری به جای گذاشته که سازمان فضایی مسکن را به کلی دگرگون کرده است. دگرگونی ایجاد شده در گونه مسکن ساخته شده از اینجا ریشه می‌گیرد که سیاست‌گذاری که به طریق اعمال ضوابط و آیین‌نامه‌ها صورت گرفت، دفعتاً و بالادستی بود و از طریق ساخت نمونه‌ای از نظم ساختاری مد نظر برای سازمان فضایی

## پی‌نوشت‌ها

دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان (۱۳۸۴)، مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان: *نظامات اداری*، دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان، تهران. سمسار، محمدحسن؛ سراییان، فاطمه (۱۳۹۳)، *سیمای تهران در سده ۱۳ و ۱۴ هجری قمری*، جلد دوم، انتشارات زریران، تهران. شافعی، بیژن؛ دانیل، ویکتور، و سروشیانی، سهراب (۱۳۸۴)، *معماری کریم طاهرزاده بهزاد (از مجموعه معماری دوران تحول در ایران)*، انتشارات دید، تهران.

ضیغمی، رضا؛ باقری نسامی، معصومه، حق دوست اسکوتی، سیده فاطمه، و یادآور نیکروش، منصوره (۱۳۸۷)، *تحلیل محتوا، فصلنامه پرستاری ایران*، ۲۱ (۵۳)، صص ۴۱-۵۲.

علی‌الحسابی، مهران؛ کرانی، کرانی (۱۳۹۲)، *عوامل تأثیرگذار بر تحول مسکن از گذشته تا آینده، مسکن و محیط روستا*، ش. ۱۴۱، صص ۱۹-۳۶. فاضلی، نعمت‌الله (۱۳۸۶)، *مدرنیته و مسکن، فصلنامه تحقیقات فرهنگی*، ش. ۱، صص ۲۵-۶۳.

قاسم‌زاده، مسعود (۱۳۸۹)، *جایگاه پایه‌ای اتاق در طراحی مسکن، هنرهای زیبا*، ش. ۴۱، صص ۵-۱۲.

کریوندورف، کلوس (۱۳۹۸)، *تحلیل محتوا: مبانی روش‌شناسی*، ترجمه هوشنگ ناییب، نشر نی، تهران.

کیاکجوری، خدیجه (۱۳۵۰)، *گزارش مطالعه درباره مشخصات کوی‌ها و مسکن در ۹ محله شهر تهران*، دفتر مطالعات و معیارهای ساختمانی وزارت مسکن، تهران.

لنگ، جان (۱۳۸۳)، *آفرینش نظریه معماری: نقش علوم رفتاری در طراحی محیط*، مترجم علیرضا عینی‌فر، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

مالک، شهلا (۱۳۷۰)، *مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های جامع مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از آغاز تا ۱۳۷۰/۰۳/۱۳*، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.

مجته‌زاده، غلامحسین (۱۳۶۵)، *مشکلات مسکن در تهران*، مجله معماری و شهرسازی، ش. ۸، صص ۴۸-۵۲.

مرکز آمار ایران (۱۳۹۵)، *اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور*، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ریاست جمهوری، تهران.

معرفت، مینا (۱۳۷۵)، *پیشکسوتانی که به تهران مدرن شکل دادند*، در

*شهریار عدل و برنار اورکاد، تهران پایتخت دویست ساله*، (صص ۱۰۳-۱۳۷)، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران و انجمن ایران‌شناسی فرانسه، تهران. مهاجرمیلانی، آزاده (۱۳۹۷)، *تبیین نقش الگوها و ضوابط در شکل‌دهی به سازمان فضایی مسکن متداول تهران*، رساله دکتر، دانشگاه تهران، تهران.

مهاجرمیلانی، آزاده؛ عینی‌فر، علیرضا (۱۳۹۶)، *تأثیر ضابطه ۶۰٪ + ۲ بر مسکن ردیفی متداول تهران*، مدیریت شهری و روستایی، ۴۸ (۱۶)، صص ۴۹-۶۴.

مهاجرمیلانی، آزاده؛ عینی‌فر، علیرضا (۱۳۹۸)، *بازشناسی سازمان فضایی مسکن متداول تهران: موردپژوهی بناهای آپارتمانی ردیفی تا ۶ طبقه زیرگونه شمالی، معماری و شهرسازی (هنرهای زیبای سابق)*، ۲۴ (۱)، صص ۴۵-۵۶.

نئوندورف، کیمبرلی‌ای (۱۳۹۵)، *راهنمای تحلیل محتوا*، مترجم حامد بخشی و وجهه جلائیان بخشنده، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد.

نیلاندر، اولا (۱۳۹۰)، *معماری خانه*، مترجم محمد صادق فلاحت، دانشگاه زنجان، زنجان.

وطن‌خواه، محسن؛ اقوامی، عارف (۱۳۹۳)، *مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از بدو تأسیس تا پایان سال ۱۳۹۲*، آزادپیمان، تهران.

Chatterton, Isabel, Chiquier, Luice, Razzaz, Omar, Renaud, Bertrand, & Taff, Claude. (2004), *Iran-Strategies for the Housing Sector*, world bank. International Bank for Reconstruction and Development, Islamic Republic of Iran: Ministry of Housing and Urban Development. Retrieved August 24, 2015, from:

1. Individualism.
2. Rationalism.
3. Industrialization.
4. Functionalism.
5. Standardization.

۶. طبق آمار مرکز آمار ایران (۱۳۹۵)، میانگین بُعد خانوار تهران از ۲/۵ نفر در هر خانوار در سال ۱۳۳۵ به ۴/۳ نفر در سال ۱۳۹۵ کاهش پیدا کرده است و خانواده‌های گسترده به خانواده‌های کوچک تبدیل شدند، تعریف خانواده به پدر، مادر و فرزندان تقلیل یافت.

## 7. Labeling.

۸. با توجه به نزدیکی و مشابهت نسبی اقلیمی تهران با شهرهای مرکزی ایران نظیر اصفهان، یزد، کاشان، الگوهای مسکن سنتی آن شهرها سرمشق قرار گرفت و شهرسازی تهران نیز بر اساس شهرسازی شهرهای قدیمی‌تر ایران توسعه و گسترش یافت (جانی‌پور، ۱۳۷۸، ۴۹).

۹. از نمونه‌های به جای مانده و بارز این گونه مسکن می‌توان به خانه قوام که هم اکنون موزه آبینی است و همچنین خانه سردار اسعد بختیاری که بعدها باشگاه بانک ملی شد، اشاره کرد.

۱۰. نخستین مجموعه آپارتمانی با مفهوم جدید خود در تهران مجتمع آپارتمانی انقلاب (شاهرضا سابق) کار گابریل گورکیان است. این نوع ساختمان‌های سه تا پنج طبقه، معمولاً در زمین‌های بزرگ دونبش ساخته می‌شدند.

۱۱. جانی‌پور، بهروز (۱۳۷۹)، *سیر تحول مسکن ایران در دوره پهلوی، رساله دکتری*، تهران: پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

۱۲. فکر احداث خانه‌های ارزان‌قیمت دولتی برای اولین بار در سال ۱۳۲۳ مطرح شد.

۱۳. التزام رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز در ۶۰٪ شمال زمین و همچنین تفکیک اراضی به قطعات مساوی و تراکم بندی محلات با تصویب طرح جامع تهران در ۱۳۴۷ شروع شد.

## فهرست منابع

افشار نادری، کامران (۱۳۷۵)، *حضور گذشته در تجربه معماری معاصر*، مجله *آبادی*، ۲۳ (۶)، صص ۳۷-۴۷.

آقالطیفی، آزاده؛ حجت، عیسی (۱۳۹۷)، *بررسی تأثیرپذیری مفهوم خانه از تحولات کالبدی آن در دوران معاصر در شهر تهران*، *نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۴۱ (۴)، صص ۴۱-۵۴.

آوری، پیتیر (۱۳۷۱)، *تاریخ معاصر ایران: از کودتای ۲۸ مرداد تا اصلاحات ارضی*، مترجم محمد رفیعی مهرآبادی، مؤسسه انتشارات عطایی، تهران.

باقری، محمد؛ حجت، عیسی، و دشتی، مینا (۱۳۹۴)، *ارزیابی و تحول زبان الگو در معماری مسکن، دو فصلنامه نامه‌معماری و شهرسازی*، دانشگاه هنر، ۱۴ (صص ۱۴۱-۱۵۶).

بنیادی، ناصر (۱۳۷۵)، *تحول گرایش‌های فرهنگی در ضوابط معماری، فصلنامه فرهنگ عمومی* (۸-۹)، صص ۱۱۸-۱۲۳.

جان‌پور، بهروز (۱۳۷۸)، *سیر تحول مسکن ایران در دوره پهلوی، رساله دکتری*، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران، تهران.

جوادی، محمدهادی (۱۳۷۵)، *تجربه‌های دولت‌درخانه‌های ارزان، مجموعه مقالات کنفرانس تاریخ معماری و شهرسازی ایران (۱۲-۷ اسفندماه ۱۳۷۴) ارگ بزم-کرمان (صص ۱۰۹-۱۲۷)*، سازمان میراث فرهنگی کشور، تهران.

حائری‌مازندرانی، محمدرضا (۱۳۸۷)، *خانه، فرهنگ، طبیعت*، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، تهران.

حجت، عیسی (۱۳۹۱)، *سنت و بدعت در آموزش معماری*، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

- Rapoport, Amos. (2005), *Culture, Architecture and Design*, Lock Science Publishing Company, Chicago.
- Rezvani-Naraghi, A. (2017), *Middle Class Urbanism: The Socio-Spatial Transformation of Tehran, 1921–41*, *Iranian Studies*, 51(1), pp. 1-30. doi:10.1080/00210862.2017.1350094
- Rybczynski, Witold (1987), *Home: A Short History of an Idea*. Penguin Books, New York.
- Shayesteh, Homeira. (2013), *Typo-morphological Approach to Housing Transformation in Tehran*. PhD Thesis, University collage of London, UCL, London.
- Shayesteh, Homeira, & Steadman, Philip. (2013), *The impacts of regulations and legislation on residential built forms in Tehran*, *The Journal of Space Syntax*, 4(1), pp. 92-107.
- Shayesteh, Homeira, & Steadman, Philip (2016), *Typo-morphological Analysis of Housing Layout and Density in Tehran*, In F. F. Arefian, & S. Iradj Moein, *Urban Change in Iran: Stories of Rooted Histories and Ever-accelerating Developments (The Urban Book Series)* (pp. 187-207), Springer, London.
- Shojai, Amir & Mori, Suguru. (2016), *A review on Tehran's Residential Development*, *Journal of Architecture and Planning*, 81(721), pp. 645-654.
- <http://www-wds.worldbank.org.pdf>
- Guedes, Pedro. (1979), *Encyclopaedia of Architecture and Technological Change*. Edited by Pedro Guedes, mcgraw hill, New York.
- Madanipour, Ali. (1998), *Tehran: the making of a metropolis*, John Wiley & Sons Ltd, Chichester.
- Madanipour, Ali. (1999), *City profile Tehran*, *Cities*, 16(1), pp. 57-65.
- Mirmoghtadaee, Mahta. (2009), *Process of housing transformation in Iran*, *J Constr Developing, Journal of Construction in Developing Countries* 14 (1): 69-80.
- Payami Azad, S., Morinaga, R., & Koba, H. (2018), *Effect of Housing Layout and Open Space Morphology on Residential Environments—Applying New Density Indices for Evaluation of Residential Areas Case Study: Tehran, Iran*, *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 17(1), pp. 79-86.
- Polit, Denise F., and Cheryl Tatano Beck. (2008), *Nursing research: Principles and research*. Lippincott Williams & Wilkins, Philadelphia.
- Rapoport, Amos. (1998), *Using Culture in Housing Design*, University of Wisconsin, Milwaukee.



## The Role of Regulation in Tehran's Housing Transformation

*Azadeh Mohajer Milani<sup>\*\*1</sup>, Alireza Einifar<sup>2</sup>*

<sup>1</sup>Ph.D of Architecture, Department of Architecture, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

<sup>2</sup>Professor, Department of Architecture, School of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

(Received: 7 Jun 2020, Accepted: 21 Dec 2020)

**H**ousing-related issues have always been a challenging topic in architectural research. Studying the history of Tehran's housing architecture reflects a wide range of changes in the past century in the internal arrangement, mass-space, and the envelope of residential buildings. These transformations raise many questions such as the question of what factors are engaged in changing residential buildings. Even though many studies have tried to answer this question, the role of regulation in housing transformation seems less concerned. The objective of this paper is to investigate the principal factors responsible for housing transformation with an emphasis on the role of regulation in the process of change to fill this niche in housing studies. In other words, this study tries to explain how the central courtyard houses transformed into row-type apartment buildings and what sort of concepts have changed in this process in the living environments. The hypothesis of this research is that regulations are mostly responsible for principle changes both in mass-space and internal arrangement of residential buildings. To test this hypothesis, first, the factors influenced housing transformation were identified based on historical study and then using content analysis method, some keywords representing the change have derived from the historical study. Putting these keywords in order of time shows a sequence of change which indicate regulation's influence not only in mass-space but also in defining the internal arrangement of residential buildings. Findings of the historical study showed that residential buildings changed based on three aspects; physical aspects, socio-cultural aspects, and administrative aspects. Studying the administrative aspects, bureaucratic shifting found as one of the most impacting determinants in housing design. The bureaucratic shifting resulted in a change in authorities which revealed it's impact by new legislation both for architecture and the urbanscape. Studies showed that in the first place, the origin of these legislations is under question but what hit residential architecture the most is the extent to which these legislations regarded. Investigation of this paper showed that in time of some authorities,

regulations were neglected as much as one could pay for any illegal construction. Therefore, residential buildings got impacted not only because of mal-establishment of regulation but also because of its mal-implementation. Based on content analysis of the historical studies of this research, two terms of "Pattern-based" and "Regulation-base" residence have introduced as representative of different approaches toward housing design. Pattern-based residences described as houses shaped by following a framework called patterns which either used in historical houses in Iran or imported. A regulation-based residence identified as houses or apartments shaped by following the municipality regulations. The conclusion of this survey is that amongst technological and ideological changes as a result of the modern movement in the past century, regulation's role in changing residential building's architecture is very significant and life-changing. The dominance of regulation in housing design not only limited the answer to the question of design but also eliminated the role of the architect and his/her creativity in the design process.

### Keywords

Pattern-Based Residential, Regulation-Base Residential, Housing Transformation, Internal arrangement, Regulation.