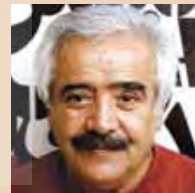


نمای شهری از آن کیست؟ مدیریت شهر یا ساکنان؟

بحث چگونگی کنترل و شکل دادن به نماهای شهری به ویژه در آنجا که بناهایی با مالکیت خصوصی نمای شهر را شکل می دهند، از مباحث مناقشه برانگیز در مدیریت منظر شهر به شمار می رود. سؤال اساسی تبیین دقیق جایگاه حقوقی بخش خصوصی به عنوان مالک و همچنین حقوق بخش عمومی (مدیریت شهر) به عنوان متولی این امر، در تصمیم گیری و کنترل نماهای شهری است.

در این زمینه سه رویکرد متفاوت وجود دارد؛ نخست رویکردی که بخش عمومی و مدیریت شهر را مالک بلامنازع نماهای شهر می داند. رویکرد دوم، تمام اختیار و تصمیم گیری پیرامون نماهای شهری را تحت کنترل مالک بنا می داند. رویکرد سوم به تلفیق این دو و ایجاد تعادل میان حقوق عمومی و خصوصی می پردازد و تصور می کند که با اعمال خط میانه (در وسط یا متمایل به یکی از دو طرف) قادر به حل مسئله است. لکن در عمل این کار هرگز ممکن نشده و در هنگام اجرا دوباره به یکی از دو رویکرد اول و دوم بازگردانده می شود.

به نظر می رسد معادله ای که نسبت میان حقوق خصوصی و حقوق عمومی را تعریف کند، الگوریتم ساده ای نیست که تنها متغیرهای آن، کمیت این دو باشد؛ همان طور که در سه رویکرد فوق به نتیجه نرسیده است، بلکه هر دو رویکرد حقوق عمومی و حقوق خصوصی جایگاه هایی دارند که حسب مورد باید به عنوان اصل شناخته شود. اما کجا و چگونه؟ این سؤال با صاحب نظران مختلف در میان گذاشته شد. برخی افراد که در این زمینه اظهار نظر مطبوعاتی بیشتری کرده اند و انتظار پاسخ تخصصی از آنها می رفت، از ارایه نظر خودداری کردند. لذا ویژه نامه منظر دیدگاه گروهی از صاحب نظران حوزه های مختلف دانشگاهی، حرفه ای و مدیریتی داخل و خارج از کشور را به نحوی که به نقش دو متغیر حقوق خصوصی و حقوق عمومی در مدیریت نماهای شهری پرداخته باشد و احیانا پیشنهادات جدید را برای طرح معادله مذکور، جویا شد.





قباد شیوا / طراح گرافیک و محیط

به عقیده بنده اگر ما به تخصص احترام بگذاریم، اگر ما به قوانین که زاینده تخصص هاست احترام بگذاریم و اگر ما تخلفات را در هر زمینه با پول نخریم هیچ وقت به لحاظ منظر شهری که مورد این بحث است دچار ناهنجاری نمی‌شدیم.

در زمینه ساخت ساختمان چه خصوصی و یا عمومی مگر نباید برای طراحی آن و محیط آن به معمار رجوع کنیم؟ آیا این در تخصص یک معمار نیست که در طراحی یک ساختمان موقعیت محل ساخت را در رابطه با بافت موجود آن چه به لحاظ فرم و کاربرد مصالح در نظر بگیرد؟ اگر او این ملاحظات را نداشته باشد و فقط به خواست کارفرما گوش کند آیا صلاح هست به او معمار واقعی بگوییم؟ کارفرمایان بیشتر با عملکرد داخلی ساختمان بر پایه نیازشان توجه می‌کنند. اما معماران و شهرسازان هستند که خواست کلی منظر محله‌ها و نهایتاً شهر را باید مد نظر داشته باشند و اگر به غیر از این باشد معضلات ناشی از عدم توانایی تخصصی خود را باید جوابگو باشند. نگاهی داشته باشیم به معماری‌های کلاژ شهر تهران خودمان، کاتالوگی خواهیم دید از مجموعه فرهنگ‌های ساختمانی غیر خودی و غریبه با فرهنگ خودمان که ردپای آنها را به لحاظ فرم و مصالح در مجلات و کتب خارجی موجود در دفاتر معماری پیدا خواهیم کرد. به لحاظ منظر شهری که هم‌نشینی هماهنگی است از چگونگی ساخته‌های ما با فرم طبیعت آن شهر متوجه می‌شویم که در دامنه و شیب کوه تراکمی از ساختمان‌های بلند حضور دارند و در سطح طبیعی بعد از دامنه کوه مجموعه‌ای از ساخت‌های کوتاه‌تر را ناظر هستیم، تجسم کنیم به لحاظ منظر شهری اگر موقعیت این هر دو ساختار بلند و کوتاه معکوس می‌شد شهر ما از منظر مناسب‌تری نسبت به وضع موجود برخوردار بود، این شهر در یک خیابان خود از معماری اسپانیایی، رمی و منتهی گرفته تا نماهای رایج در دبی را در خود دارد و نگاه ایرانی و فرهنگ آن در معماری‌هایمان کاملاً فراموش شده و متأسفانه می‌خواهیم با نقاشی گل و بلبل و خانه‌های کاه‌گلی روستایی در لا به لای این معماری‌های نامگون به دنبال شخصیت گمشده خود بگردیم! مگر نه اینکه در پای نقشه‌ها امضای هنرمندان معمار و شهرساز و تأیید شهرداری‌ها وجود دارد و این خود دال بر این است که همه درست کار کرده‌اند اما نتیجه چرا غلط از آب در می‌آید. از من خواستاید مطلب را در حد ۱۵۰ کلمه کوتاه کنم ولی بدانید که در این زمینه ناگفته‌های زیادی دارم. احترام گذاشتن به متخصص‌های واقعی، احترام نگذاشتن به قوانین زاینده تخصص‌ها و عدم مدیریت صحیح در این راستا باعث به وجود آمدن معضلاتی است که شهر و شهروندان ما گریبانگیر آن هستند. این را هم می‌دانیم که در کشورهای دیگر طرح پروژه‌های اجرایی حتی با توافق اهالی هر محل قابل اجرا هستند چون که معماری داخل ساختمان‌ها متعلق به مالک ولی نماها متعلق به عموم شهرنشینان است.

Ghobad Shiva, Graphic & Environmental Designer, Iran.

Building contractors mostly base the designs for the interior of the buildings on their needs. However, the architects and those in charge of urban development should use the general landscape of the neighborhood and the city as the basis for their projects. If they fail to do so, they will have to respond to the problems that emerge as the result of their lack of such expertise.

Iran is today faced with numerous problems with regards to the issue of urban development. They are mostly the result of the failure by officials to employ the expertise of architects, consider the regulations that the science of architecture has created and apply an efficient management over urban development projects. In other countries, urban development projects are implemented by considering the ideas of the people in the related neighborhoods. The philosophy is in fact to give the right to determine the features for the interior design to the owner and the right to determine the features for the façade to the people in the neighborhood.



امیر فرجامی / معمار، عضو کمیته سیما و منظر شهری شهرداری تهران

چنانچه سه گزینه مطرح شده را به صورت گزینه اول مدیریت "شهر محوری" و گزینه دوم را "مالک محوری" و گزینه سوم را "ترکیبی" بنامیم، به نظر اینجانب دقیقاً از زاویه دید حقوق عمومی و خصوصی باید گزینه دوم را کنار گذاشت، چراکه نمای ساختمان‌ها تحت هر شرایطی جزئی از حقوق عمومی محسوب می‌شوند و مالکین موظفند بسیاری از بایدها و نبایدها را در طراحی و ساخت نمای بنای خود رعایت کنند.

بدیهی است پشتیبانی بی‌چون و چرا از رویکرد اول هم خلاصت به‌ویژه در دنیای امروز که دنیای ارتباطات است، لیکن حذف نقش مدیریت شهری در تدوین ضوابط و مقررات لازم برای نماهای شهری غیر قابل پذیرش است. بنابراین پاسخ ساده به این سؤال ضرورت انتخاب رویکرد سوم است، اما چرا تا کنون موفق نبوده‌ایم؟

- آیا مالکین مقاومت کرده‌اند؟ پاسخ منفی است. همه مالکین می‌خواهند نمای زیبا داشته باشند و موظفند ضوابط و مقررات مندرج در دستور نقشه‌ها و بخشنامه‌های متعدد شهرداری‌ها را رعایت کنند. - آیا شهرداری‌ها و مراجع مرتبط که ضابطه و مقررات و باید و نباید نوشته‌اند مقصودند؟ پاسخ منفی است حتی زیاده‌روی هم کرده‌اند و ضد و نقیض حکم کرده‌اند، کتاب مجموعه ضوابط و مقررات شهرداری مؤید این مطلب است.

- اگر بپذیریم کار طراحی نما در هر شرایطی به‌عنوان یک کار تخصصی بر عهده معماران است و کار تدوین سیاست، قوانین، مقررات و ضوابط جزو وظایف مدیریت نماهای شهری است ملاحظه خواهیم کرد که عمده مشکل در این مفصل است. واقعیت این است که طراحان و معماران می‌توانند نماهای بسیار زیبا، هماهنگ با معماری ایرانی و پاسخگو به نیازهای امروز و منطبق با کاربری بنا را طراحی کنند اما معتقدند هیچ وقت در ضوابط و مقررات اعلامی و مندرجات دستور نقشه‌ها چنین چیزی درج نشده است و شهرداری‌ها نیز در تنظیم ضوابط و مقررات و یا در طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها اصولاً هیچ حساسیتی بر روی مباحث زیبایی‌شناسی و اینکه بدانیم که می‌خواهیم محله‌ها و شهرهایمان چه سیما و منظری داشته باشند، وجود ندارد و در این شرایط سلیقه‌ها عمل می‌کند. مجلات و رسانه‌های تصویری عمل می‌کند، سفرهای شهروندان به کشورهای مختلف عمل می‌کند، مصالح رنگارنگ وارداتی عمل می‌کند و شرایط مالی شهرداری‌ها و شرایط اقتصادی کشور و سلیقه خاص بعضی از مسئولین و سیاستمداران تعیین‌کننده می‌شود. اینکه چه باید کرد در حوصله این مصاحبه کوتاه نیست ولی همین قدر خوب است که عرض کنم اولاً این مشکل در بسیاری از کشورهای جهان وجود دارد، اما برای ما که پیشینه قوی داشته‌ایم دردناک‌تر است؛ دوم این موضوع دارای ابعاد مختلف است و در کشور ما دستگاه‌های متفاوت مسئولیت دارند، بنابراین بدون عزم ملی و توافق اصولی بر روی آنکه به کجا می‌خواهیم برویم مشکل حل نخواهد شد. و سوم آنکه یک برنامه جامع و هماهنگ و مورد توافق در حوزه‌های مختلف مستندسازی، نماسازی، آموزش، ترویج و ضوابط و مقررات مورد نیاز است تا بتوانیم به اهداف خود برسیم.

Amir Farjami, Architect, member of view and urban landscape of Teheran municipality Committee, Iran.

Facades of buildings in all circumstances are considered as a part of the public rights and owners have to consider certain rules and regulations in designing their building facades. A blind support for the first approach may not be efficient particularly at the current juncture which has been designated as the era of communication. Nevertheless, the role of urban management in devising the regulations for building facades is undeniable. Therefore, the answer to the above question is to choose a third approach.

The designing of facades is within the domain of expertise of the architects. Also, devising rules and regulations is within the domain of responsibilities of those in charge of the city management. This is where most of the problems relating to the designing of building facades in cities emerge. The truth is that architects and designers can create beautiful facades that would be compatible with Iranian architecture and would at the same time satisfy the needs of today's cities. Yet, they believe that applying maximum effort to conform beauty with cultural values in designs of facades has never been addressed in the rules and regulations and the municipalities never emphasis on aesthetic values in their urban development plans.



محمد شهیر / معمار منظر، هند

این سؤال که یک شهر چگونه به نظر می رسد شامل دیدگاهی زیباشناسانه از معیارهای زیبایی و مقبولیت بصری است که جنبه های مکانی، زمانی و طبیعتاً فرهنگی آن شهر را در بر می گیرد؛ در حقیقت ادراک یک شهر، امری خلاقانه است که در حالت ایده آل تعاملی هماهنگ را بین حاکمان، سرمایه گذاران و ساکنان و کاربران به نمایش می گذارد.

حال پرسش این است: آیا نماهای شهری نباید متناسب با این روند تعاملی باشد؟ نما، بیان روئینایی از نیروهای اقتصادی-اجتماعی و سیاسی درون توده های ساخته شده و فضاهای باز شهری است. در شهرهای معاصر هند جایی که ارتباط بین جامعه و معماری شهری آن، سطحی و حل نشده باقی مانده است، ظاهر شهر تزئین گرا و در مواردی خام و مغشوش می شود. در چنین شرایطی تحمیل احکام سطحی و غیرواقعی، نماهایی بزک شده را به دنبال خواهد داشت.

نمای شهری نه تنها یک موضوع تکنیکی و صرفاً زیبایی شناختی نیست بلکه سنجۀ موفقیت یا ناکامی یک فرهنگ شهری به شمار می رود.

Mohammad Shaheer, Landscape Architect, India

It is a question of how a city is expected to look, involving an aesthetic viewpoint about ideas of beauty and visual acceptability relative to place, time and naturally, culture. It is a perception of the city as a creative enterprise, ideally displaying a harmonious collaboration between those who govern, those who finance and develop, and those who inhabit and use.

Should not the urban façade be true to that?

The façade is the surface expression of the socio-economic and political forces at work inside the built up masses and open spaces of the city. In contemporary Indian cities where the relationship between society and its urban architecture remains unsophisticated or unresolved, the appearance of the city can be superficially ornamental, in other cases unrefined, seemingly chaotic. In these circumstances façade control suggests the imposition of a superficial (untruthful?) order, a cosmetic distraction.

The urban facade is not only a technical or purely aesthetic matter. It is a measure of the success or otherwise of urban culture.



محمد ابراهیم فروزانی / شهردار بوشهر

بدون شک نماهای شهری مرز میان حقوق فردی و خصوصی و حقوق عمومی است یعنی همان جایی که شهر و حوزه مصالح عمومی ساخته می شود. اگر گفته شده راه حل میانه و سنتز حق خصوصی و حق عمومی منجر به نتیجه نشده بدون شک مربوط به وضعیت در حال گذار ماست که دیالکتیک جامعه مدرن مان هنوز نتوانسته در مسیر مابین قرار بگیرد و از این جهت است که چیزی به نام شهرسازی و برنامه ریزی در این مملکت نداریم. تا زمانی که تفکر و تعیین برنامه ریزی در معنای جدیدش در فضاهای شهری و منطقه ای ما در مبانی و روش، منطق خودش را که برآمده از شرایط انضمامی تاریخی ماست را نیابد نه از نماهای شهری هارمونیک با حفظ آزادی و خلاقیت خبری است و نه می توان امیدي به بازبینی ارزش های معماری اصیل ایرانی و اسلامی گذشته تاریخی مان را داشت.

به نظر من اصولاً اشتباه است اگر گمان کنیم در جامعه مدرن حق خصوصی افراد مقابل حق عمومی قرار دارد. این تصور نشانه عدم شکل گیری درک مدرن از حقوق، به صورت عام و حقوق شهروندی به صورت خاص است. حقوق طبیعی، بشری و یا خدادادی خصوصی افراد زمانی وجود واقعی و عینی به خود می گیرد که حوزه مصالح و نفع عمومی، که تجسم اش در حکومت قانون است، شکل بگیرد. مدیریت شهری اگر توسط دولت ملی و محلی دارای مشروعیت از طرف مردم اعمال شود، مکلف به رعایت حقوق خصوصی و عمومی است. چگونگی انجام این تکلیف با وجود تناقض های به وجود آمده در عمل، همان دانش و عمل برنامه ریزی است.

مالکین با حفظ حقوق خصوصی شان موظف به تبعیت از برنامه و نقشه شهر و ضوابط آن مانند کاربری، تراکم های مجاز و ضوابط نمای شهری هستند. این برنامه باید در درون خود عدالت و انصاف را رعایت کند که مفاهیمی چون منطقه بندی، حق توسعه و... می توانند در این جهت به کار آیند نه اینکه خود موجب ایجاد رانت سیستماتیک شوند. برای آنکه به چنین هدفی در شهر برسیم نیازمند قوانین و سیاست های ملی تضمین کننده عدالت و انصاف در شهر، جلوگیری از ایجاد رانت سیستماتیک و برخورداری مردم از حق فردی شان برای انتخاب و تنوع هستیم و نه صدور آیین نامه های ملی برای تعریف منظر شهری با ارزش های تصویری واحد برای کل کشور. تا زمانی که شهرهای ما مبتنی بر اقتصاد رانتی خصوصاً در زمینه زمین و مستغلات در زمینه خلأ های قانونی و یا قوانین بد پیش می روند نمی توان امیدي به استیفای حقوق شهر و شهروند و برنامه ریزی برای آن داشت. نتیجه اینکه زیبا سازی شهری و نماهای شهری اولویت نیستند و تا به اصول و مبانی نپردازیم منظر شهری نیز در همین وضعیت آشوبناک باقی خواهد ماند.

Mohammad Ibrahim Forouzani, Mayor of Bushehr, Iran.

There is no doubt that urban facades are the borders between individual and private and public rights which determine the characteristics of the city and the domain of public interests. It is generally said that finding a common ground between public and private rights has been almost impossible. This is undoubtedly due to Iran's current situation. In other words, the dialectic of Iran's modern society has not been able to put the society on the path to integration. That is the reason why there has never been any progress in Iran over concepts such as urban development and urban planning. Iran is yet to develop a modern expertise on urban development and urban planning over public spaces. That expertise must be based on Iran's cultural and historical realities. As long as this expertise is not development, no creative urban facades should be expected to be built in Iranian cities nor will there be any hope for the revival of the values of Iran's ancient and Islamic architecture.



فیلیپ روو / معمار و شهرساز، فرانسه

"چارچوب شهرسازی را از چارچوب معماری تمیز دهیم." موضوع «مسئولیت مدیریت نماهای شهری»، براساس سناریوهای سه‌گانه طرح شده در سؤال که طیف آن از زمینه عمومی صرف به خصوصی صرف گسترده است؛ در قلب بحث آزادی بیان معماران و بی‌شک مدیران پروژه‌ها قرار دارد. اما آیا سؤال اصلی در حوزه فرهنگ شهری و جنبه حقوقی آن قرار نمی‌گیرد؟

- رویکرد اول، مسئولیت هدایت منظر شهری را به «قدرت عمومی» واگذار می‌کند. مدتی است شهردار منتخب پاریس جایگزین قدرت مرکزی (استاندار) شده است. این تغییر هنگام راه‌اندازی سازمان آپور (APUR: آتلیه شهرسازی پاریس) محقق شد. در مواجهه با عملیات افراطی تخریب و نوسازی در بافت‌های فرسوده پاریس، آپور مسئولیت مدیریت و هدایت عملیات جدید نوسازی شهری را برعهده گرفت. در میان این مداخلات، پروژه‌های بررسی و کناره‌چاپ رود سن را می‌توان عنوان کرد. آن‌طور که از انتخاب معماران و شهرسازان همکار این پروژه‌ها برمی‌آید، رویکرد مدیریتی شهر پاریس، دگم نیست و بسته به شرایط شهری، انعطاف‌پذیر است. این رویکرد، فضای جمعی را فضای اولیه و حیاتی شهر می‌پندارد که مدنیت شهر مدیون آن است. نماها در این بین، عناصر شخصیت‌بخش به فضای جمعی به شمار می‌روند که زیر نظر آپور مدیریت می‌شوند.

- رویکرد دوم، آزادی کامل را به مالک می‌دهد تا براساس توانایی مالی و معمار منتخب خود، در نمای ملک مداخله کند. باید یادآور شویم در این رویکرد، ساختمان‌ها اغلب فروخته و یا اجاره داده خواهند شد.

- رویکرد سوم باید بتواند تمایز روشنی میان نسخه شهرساز و معمار قابل شود. دستورالعمل‌های شهرسازی منتج از پروژه‌های شهری دربرگیرنده مفهوم عناصری چون لاف فضایی ساختمان، خطی بودن یا نبودن آنها، قرارگیری در زمین، تراکم، تخلخل زمین و غیره است؛ در حالی که دستورالعمل معمار عمدتاً شامل پیش‌آمدگی‌ها، خط بام، رنگ‌ها، مصالح و مشخصاتی از این قبیل می‌شود که باید امکان تعبیه سلیقه مالک در مورد آنها وجود داشته باشد. بدین ترتیب می‌توان گفت که برای پاسخ به این سؤال باید نخست ضوابط شهرسازی را از ضوابط معماری، تفکیک و درباره آنها به طور جداگانه بحث کرد.

Philippe Revault, Architect and Urbanist, France

"Let's separate the framework for urban designing from the framework for architecture."

Two general approaches have dominated urban spaces. The first approach delegates the responsibility of the urban landscape development to the "public power" and the second approach gives the ultimate authority to the owner. But there must be a difference between the version of the urban designer to that of the architect. Planning manuals resulting from urban development projects address concepts such as space wrapping of the building, whether they are linear or not, the way they are located on the ground, density, ground porosity, etc. This is while the architect's manuals mainly address issues like projections, roof lines, colors, materials and such specifications should be devised in a way to accommodate the owner's taste. Therefore, the instructions for urban development must be first separated from those for architectural works and each must be discussed individually.



ژان فرانسوا تریبیون / کارشناس حقوقی، فرانسه

نما می‌تواند به عنوان محدوده پیوند میان قلمرو خصوصی و قلمرو عمومی فرض شود. تلاش مسئولان (همچنین حقوق دانان) جهت به‌وجود آوردن تعاملات پس‌ندیده میان قلمروهای عمومی و خصوصی مغلوب استفاده‌کنندگان شده است، از جمله در پاریس، مردم همواره خود را محصور می‌کنند، اما آنچه باقی است، بخش قابل رؤیت است: در پس‌ترده‌ها، نمای ساختمان همچنان با خودنمایی بارزی پابرجاست. هرگاه هوا خوب است، ساکنان در بالکن‌های شخصی خود ظاهر شده و با حس بورژوازی (اشرافی‌گری)، بالکن ساده خود را به شکل تراس‌های اشرافی تصور می‌کنند؛ شاید برخی از آنها در درون خود، آرزوی سخنرانی از «تراس» خطاب به «عوام حاضر در خیابان» را داشته باشند. در حالی که انسان‌ها ملک خود را محصور می‌کنند، نما همواره به جهان گشوده است.

ما (مدیران ساخت و ساز) مرتکب اشتباهات عظیم جامعه‌شناسانه در تعاملات میان قلمرو خصوصی و عمومی شده‌ایم که عدم سوق نماها به سوی جامعه‌گرا شدن مهم‌ترین آن است. تداوم بصری نما - خیابان از اقدامات اصلی باقی‌مانده است. باید در نظر داشت مجموعه نماهای رو به خیابان ساختمان‌های یک بلوک و محاط با شبکه عبور و مرور، عنصری بنیادین در الفبای شهری پاریس بوده که تلاش‌های متعدد برای نفوذ به بافت آن چندان موفقیت‌آمیز نبوده است. اقدامات معماری مدرن نیز با امتداد قلمرو عمومی به زیر ساختمان‌ها به منظور غلبه بر دگماتیسم تقسیم فضای خصوصی/عمومی و دور کردن کودکان از خیابان‌های آلوده و خطرناک نیز راه به جایی نمی‌برد. علت آن، بلوکه شدن این فضاها میان شبکه‌ای از قوانین ضد و نقیض است که مانع به دست آمدن سیاست شهری در فضای شایسته خیابان می‌شود. برای حل سریع موضوع، خیابان را تا لبه ساختمان‌ها امتداد دادند و این فضاهای «نه - نه» (نه عمومی نه خصوصی) را بستند.

بدین‌سان، خیابان و فضاهای جمعی خود را به مثابه فضاهای اجتماعی و سیاسی معرفی کرده‌اند؛ کافه‌های پاریسی (فضای تجاری با کارکرد اشتراکی) نیز دارای اهمیت ویژه‌ای هستند. هر جا که عمومی است به‌سان مکان اشتراکی عمل کرده و هر جا که اشتراکی تجاری است، امتداد خیابان محسوب می‌شود.

نما نقش تزئینی خود را دارد. درون ساختمان کاملاً خصوصی است اما نمی‌تواند دید ساکنان را از رویدادهای خیابان پنهان کند، آنچنان که نمی‌تواند مانعی برای دید عابرین بیرون باشد از آنچه به‌نظر می‌رسد درون ساختمان می‌گذرد.

Jean-François Tribillon, Legal Expert, France

The facade can be assumed as the boundary where the private and the public spaces come together. It appears that building owners tend to go ahead with the designing of their own facades regardless of efforts by state officials (as well as lawyers) to create a satisfactory interaction between the public and private spaces.

We (Construction Managers) have done huge sociological mistakes in the interactions between public and private spaces; the most important of them is the failure to push facades to become community-oriented. Visual continuity of the facade-street is one of the main efforts to that effect which still remains in place. Facades of buildings of a block which overlook the street and are surrounded by a traffic network was a basic element in designing the urban structure of Paris and efforts to change this pattern have not been successful. The modern architecture has extended the realm of public spaces to spaces under the buildings to overcome the dogmatism that wants a separation between the public and private spaces and emphasizes on the need to keep the children away from dangerous street environments. Yet, this has already proved to have had little effect.

Who owns the urban façade? City managers or citizens?

The management of city facades particularly in places where the landscapes have been created by private owners is today a controversial subject of debate among those involved in the management of urban facades issues. The most important question is the exact position of the private owners of urban facades as well as the municipalities in decision-makings over the management of city landscapes.

There are three approaches for making decisions over city facades. The first approach considers the municipality as the sole owner of city facades. The second approach is supported by the owners of buildings which comprise a significant share of city facades. The third approach is a more balanced combination of the above. It considers the rights of both private owners of buildings and the municipalities. The solution over decisions regarding city facades is sought through the middle ground with a slight inclination to one of them. Nevertheless, this approach is often faced with criticisms in certain areas.

It appears that an efficient equation between the rights of the private building owners and municipalities is a complex issue which is yet to be designed and put into work. The failure of these approaches to create a balance between the rights of both sides is a testimony to the complexity of the problem.

