

## الحاق محوطه‌های دولتی به فضای عمومی شهر

**چکیده** | منظر شهری عامل اصلی تأثیرگذار بر ادراک شهروندان از شهر است. فضاهای جمعی از مهم‌ترین عناصر منظر شهری محسوب می‌شوند که بستری برای شکل‌گیری خاطرات جمعی شهروندان هستند و تقریباً تمامی معیارهایی که باعث کیفیت بخشی به زندگی شهری می‌شوند در این فضاها قابل مشاهده‌اند.

در این نوشتار، کمبود فضاهای عمومی و جمعی در بافت‌های متراکم مرکز شهر تهران مورد تأکید قرار می‌گیرد. در ادامه با توجه به اصول توسعه میان‌افزا به بررسی کاربری‌هایی که برای توسعه درون‌زا مناسب شناخته شده‌اند پرداخته می‌شود. در پایان محوطه‌ی ادارات دولتی واقع در بافت مرکزی شهر تهران به‌عنوان گزینه‌ای برای طرح‌های میان‌افزا و تبدیل شدن به فضای نیمه عمومی، مبتنی بر توسعه درون‌زا، مورد بررسی قرار می‌گیرند. مسئله مالکیت، ناسازگاری کاربری‌های مجاور و شیوه مدیریت فضای نیمه عمومی، به‌عنوان سه مسئله عمده در این پیشنهاد مورد بررسی قرار می‌گیرند. در پژوهش حاضر از روش تحقیق توصیفی و تحلیلی و مطالعات کتابخانه‌ای، استفاده شده است.

**واژگان کلیدی** | منظر شهری، محوطه ادارات دولتی، فضای جمعی، فضای نیمه عمومی، توسعه میان‌افزا.

سمیرا عابدی

کارشناس ارشد معماری منظر

samira\_abedi\_sa@yahoo.com

مناسبتی جهت تبدیل به فضای نیمه عمومی در بافت مرکزی شهر تهران محسوب می‌شوند.

#### طرح مسئله

با نگاه به شهر تهران درمی‌یابیم که بعد از توسعه شهر و شکل‌گیری تحولاتی کنترل نشده، بافت‌های مرکزی شهر تهران بسیار فشرده شده‌اند و اکثر باغات، فضاهای سبز و گشودگی‌های فضایی داخل بافت تبدیل به توده معماری گشته‌اند و کمبود فضاهای عمومی به‌وضوح احساس می‌شود.

یکی از چالش‌های مهم برنامه‌ریزی کاربری زمین در بافت‌های فشرده شهر تهران، کمبود زمین برای توسعه و تأمین نیازهای جدید زندگی شهری است. در چنین فضاهایی به‌سادگی نمی‌توان اقدام به تغییر عملکرد و کاربری زمین نمود. در مقابل نیازهای جدید جامعه و ناکارآمدی فضاهای موجود، نیاز به توسعه جدید را در داخل شهر اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. بنابراین باید به دنبال جایگزینی برای زمین خالی به‌منظور توسعه در بافت‌های پر شهری بود. توسعه درون‌زا رویکردی است که در پاسخ به این نیاز به وجود آمده است. توسعه میان افزا که شاید بتوان آن را ساده‌ترین تعبیر از توسعه درون‌زا دانست، با تأکید بر زمین‌های خالی و رهاشده درون شهری، سعی دارد توسعه را بر روی این اراضی بارگذاری کند (شریفیان، ۱۳۸۹: ۴۷). توسعه درون‌زا جهت تأمین نیازهای جدید برای آنکه کمترین آسیب به فضاهای فعال فعلی وارد شود به دنبال فضاهایی است که بازدهی کافی ندارند و بافت ناکارآمد محسوب می‌شوند.

بافت ناکارآمد در واقع بخشی از سطوح شهری مانند اراضی بایر و رهاشده است که از آن بهره‌برداری نمی‌شود و به تعبیری فاقد کاربری است یا به فعالیت‌های نامناسب و ناسازگار با فعالیت‌های شهری اختصاص یافته است. توسعه درون‌زا ناحیه‌هایی از شهر را که دارای یکی یا بیشتر از ویژگی‌های زیر باشند مدنظر قرار می‌دهد (برک پور و بهرامی، ۱۳۹۰: ۲):

- زمینی که استفاده از آن بسیار کم است.
- محیط ساخته‌شده‌ای که روبه‌زوال و خرابی است.
- محدوده‌ای که فرصت‌های اقتصادی آن محدود شده است.

**مقدمه** | بافت‌های فشرده مرکزی شهر تهران به‌شدت با کمبود فضاهای عمومی و جمعی شهری روبرو هستند. به همین دلیل رفته‌رفته این بافت‌های فشرده از مفهوم واقعی شهر فاصله می‌گیرند؛ زیرا شهر ظرف حیات اجتماع است. هدف شهر تأمین لوازم حیات فردی و اجتماعی انسان‌هاست. تعریف شهر از هدف حیات، علی‌الخصوص به‌صورت اجتماعی و گروهی آن، نقش مهمی در تعریف نیازهای منطقی و لوازم تحقق آن دارد (منصوری، ۱۳۸۶: ۵۰). عبور از نگاه قشری و سطحی به شهر باعث می‌شود عمق و محتوای فرهنگی و فکری شهر را درک کنیم و اهداف صحیحی برای حیات شهری ترسیم نماییم.

برای نیل به اهداف اجتماعی شهر نیاز به فضایی داریم که زندگی اجتماعی در آن اتفاق بیافتد. گرچه وجود فضا ضامن شکل‌گیری تعاملات اجتماعی نیست ولی نبود آن موجب تضعیف و خاموشی حیات اجتماعی شهر می‌شود و به‌تبع آن سرمایه‌های اجتماعی شهر رفته‌رفته از بین خواهد رفت.

سرمایه اجتماعی در واقع همان هنجارها و شبکه‌های ارتباطی در جامعه مدنی است که همکاری‌ها و اقدامات یک‌دست بین شهروندان و نهادهایشان را تسهیل می‌کند (مدنی پور، ۱۳۹۱: ۲۵۰). بنابراین پیش‌بینی فضاهایی که چنین رفتارهایی را تسهیل و تشویق نمایند در سطح شهر ضروری می‌نماید و نمی‌توان به‌سادگی چنین فضای مهمی را از شهر حذف نمود. فرصت‌های دیدار و ملاقات با دیگران پیش‌نیاز ترویج روابط متقابل اجتماعی غیررسمی و پیش‌بینی نشده است (لنگ، ۱۳۹۰: ۱۷۹)؛ اما متأسفانه در بافت‌های فشرده و تاریخی مرکز تهران کمبود چنین فضاهایی به‌شدت احساس می‌شود. بنابراین توجه خاص به طراحی و برنامه‌ریزی برای فضاهای جمعی ضروری می‌نماید و حذف فضاهای جمعی به دلیل کمبود زمین یا محدودیت امکانات اقتصادی پذیرفتنی نیست.

**فرضیه** | با توجه به کمبود زمین برای طراحی فضای جمعی در بافت مرکزی شهر تهران و اصول طراحی میان افزا در استفاده بهینه از فضاهای شهری و همچنین شرایط مالکیت زمین، محوطه ادارات دولتی در صورتی که کیفیت حضور شهروندان در آن‌ها به روش محلی مدیریت شود و مزاحمتی برای فعالیت اداری مجاور نداشته باشد، فضای

از این اراضی مورد بحث قرار می‌گیرد. طبق قانون اساسی، شهرداری‌ها مسئولیت و اختیار اداره و بهره‌برداری از مالکیت‌های عمومی و نه مالکیت‌های دولتی را دارا هستند. درست است که بر اساس تعریف دولت به‌عنوان قدرت سازمان‌یافته حقوقی به‌منظور اجرای عدالت و انجام خدمات عمومی (باقریان، ۱۳۸۶ : ۱۰)، دارایی‌های دولت نیز در واقع متعلق به عموم مردم است ولی تفاوت‌هایی بین مالکیت عمومی و دولتی وجود دارد :

الف) در مالکیت عمومی، دولت حق تصرف دارد، ولی صاحب اصلی آن ملک به حساب نمی‌آید، بلکه به‌عنوان نماینده مالک که مردم هستند، در آن دخل و تصرف می‌کند. در نتیجه، دولت حق خرید و فروش ملک را ندارد، چون متعلق به او نیست بلکه متعلق به مردم است و در واقع دولت به‌عنوان نماینده مردم در آن‌ها تصرف می‌کند. ب) تفاوت دیگری که میان مالکیت دولتی و مالکیت عمومی وجود دارد، این است که دولت می‌تواند اموال خود را در هر جا که مصلحت می‌داند، خرج کند و در هر گوشه‌ای از مملکت، آن را برای قشری خاص از جامعه که لازم دید، به مصرف برساند؛ اما اموال عمومی باید صرف کارهای عام‌المنفعه شود و همگان از آن استفاده کنند. به عبارت دیگر، دولت نمی‌تواند آن را به مصرف بخش خاصی از مردم برساند (لیواری، ۱۳۹۰ : ۴۲).

اما نقطه مشترک مالکیت عمومی، دولتی و شهرداری‌ها در این است که این نوع مالکیت مانند مالکیت تام خصوصی نیست و در واقع نوعی مالکیت اداری است (کامیار، ۱۳۸۹ : ۱۱۴). با توجه به تفاوت‌های مطرح‌شده بین مالکیت عمومی و دولتی در مواردی که طرح‌های شهری در تداخل با اختیارات و مالکیت‌های دولتی قرار می‌گیرند لازم است جایگاه شهرداری نسبت به سازمان‌های دولتی شناخته شود. در منابع حقوق، جایگاه شهرداری بین حوزه‌های عمومی و خصوصی قرار می‌گیرد و از آن به‌عنوان مرجعی مستقل بین دولت و مردم یاد می‌شود. چنین رویکردی برای شهرداری جایگاهی همبسته و پیوسته قائل بوده و نقش آن را در جهت رعایت تعادل در تأمین منافع عمومی و خصوصی می‌داند (باقریان، ۱۳۸۶ : ۱۱).

بنابراین در مواردی که طرح‌های مصوب شهری با فعالیت دستگاه‌های اجرایی همپوشانی پیدا می‌کند این دستگاه

در بافت‌های مرکزی شهر تهران محوطه‌هایی با کاربری اداری و مالکیت دولتی وجود دارد که تعداد کاربران آن‌ها محدود است، این محوطه‌ها اغلب به فضایی جهت عبور و مرور کارمندان و مراجعین تبدیل می‌شوند. بنابراین در شرایطی که بافت شهری اطراف به‌شدت با کمبود فضای باز عمومی روبرو است، از پتانسیل این فضاها بهره‌برداری کافی نمی‌شود. از این رو می‌توان محوطه ادارات دولتی در بافت‌های فشرده شهری را نیز در این دسته از فضاها قرارداد و تغییر کاربری این محوطه‌ها به فضای نیمه عمومی شهر را به‌عنوان راه‌حلی جهت کمبود فضای عمومی در این منطقه از شهر پیشنهاد داد. بهره‌برداری از این حیاط‌ها به‌عنوان فضای جمعی به ما این امکان را می‌دهد که فضاهایی جمعی در دل بافت موجود و در ارتباطی تنگاتنگ و مناسب با کاربری‌های مجاور داشته باشیم که چنین جانمایی و موقعیتی به نسبت بلوک‌های مجزا که تبدیل به پارک می‌شوند بسیار مناسب‌تر خواهد بود. موانع اصلی که بر سر راه تحقق این طرح وجود دارد بحث انتقال مالکیت این حیاط‌ها و دیگری ناسازگاری کاربری‌های هم‌جوار و همچنین شیوه بهره‌برداری و مدیریت فضای نیمه عمومی است که در ادامه به بررسی این موانع پرداخته می‌شود.

### مالکیت عمومی و دولتی

وجود زمین و اراضی مناسب پیش‌نیاز تحقق تمامی طرح‌های توسعه شهری محسوب می‌شوند. مالکیت زمین‌های شهری به سه دسته خصوصی، عمومی و دولتی تقسیم می‌شوند و شهرداری‌ها برای عملی کردن طرح‌های شهری و ایجاد فضاهای عمومی در شهر نیازمند زمین‌هایی با مالکیت عمومی هستند. بسیاری از طرح‌های توسعه شهری به دلیل مشکلات اقتصادی جهت تأمین زمین مناسب اجرایی نمی‌شوند.

همان‌طور که گفته شد در بافت مرکزی شهر تهران محوطه‌هایی وسیع و بدون کاربری اطراف ساختمان‌های اداری را در بر گرفته‌اند که مرز بین این ساختمان‌ها و فضاهای عمومی هستند. تبدیل مالکیت دولتی این محوطه‌ها به مالکیت عمومی بار مالی زیادی به شهرداری تحمیل نمی‌کند ولی دارای پیچیدگی‌های حقوقی و مدیریتی است که در ادامه چگونگی بهره‌برداری عمومی

شود؛ بنابراین تعیین ماهیت این فضا و شیوه مدیریت و کنترل آن بسیار حائز اهمیت است. در واقع به این حیاطها باید به‌مثابه فضای مرزی بین فضای عمومی و فضای خصوصی (کاربری اداری) نگاه شود.

#### فضای باز نیمه عمومی

فضاهای باز درون بافت شهر عملکردهای متفاوتی را شامل می‌شوند، اما آنچه در فضاهای باز اهمیت زیادی دارد میزان قابلیت دسترسی عموم مردم به آن است. بنابراین فضاهای باز را می‌توان بسته به میزان خصوصی و عمومی بودن آن‌ها به فضاهای باز عمومی، فضاهای باز نیمه عمومی و فضاهای باز خصوصی تقسیم نمود (مظفر و دیگران، ۱۳۹۲: ۹۷). محوطه ادارات دولتی در بافت‌های متمرکز شهر تهران می‌تواند ماهیتی نیمه عمومی داشته باشد. ماهیت نیمه عمومی باعث می‌شود هر دو گروه کارمندان و شهروندان در عین آنکه مالک فضا نیستند نسبت به آن نوعی احساس تعلق داشته باشند (لنگ، ۱۳۹۰: ۱۷۱)، آزادانه در فضا حاضر شوند و به فعالیت بپردازند. در عین حال ماهیت نیمه عمومی سبب می‌شود حضور عموم مردم در فضا کنترل‌شده و برنامه‌ریزی‌شده باشد به‌گونه‌ای که به فعالیت کاربری اداری مجاور لطمه‌ای وارد نیاید. برای ایجاد و تعریف فضای نیمه عمومی طراحی کالبدی و

اجرایی است که موظف است متناسب با طرح‌های مصوب شهری نسبت به خرید و تملک املاک و اراضی واقع در طرح اقدام نماید (کامیار، ۱۳۸۹: ۱۹۳) و دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده کند (کامیار، ۱۳۸۹: ۱۹۱). گرچه شخصیت حقوقی شهرداری و دولت مجزا است لیکن به دلیل آنکه هر دو برای تأمین منافع عمومی گام برمی‌دارند معمولاً تعامل مناسبی بین آن دو وجود داشته و زمین به‌عنوان رکن توسعه شهری در برخی موارد از طریق دولت به شهرداری‌ها واگذار می‌شود.

بنابراین بهره‌برداری عمومی از محوطه ادارات دولتی در بافت مرکزی شهر تهران در صورتی که در کاربری اداری موجود اختلالی به وجود نیاید از نظر حقوقی امکان‌پذیر است و در عین حال بار اقتصادی قابل توجهی بر شهرداری جهت تملک زمین وارد نمی‌آید.

#### ناسازگاری کاربری‌های هم‌جوار

مسئله‌ای که می‌تواند مدیران و برنامه‌ریزان دولتی را در رابطه با الحاق محوطه ادارات دولتی به فضای عمومی شهر نگران کند بحث ناسازگاری این دو کاربری هم‌جوار است. سروصدای ناشی از اجتماعات مردم و یا حضور آزاد و مدیریت نشده مردم در محل ورودی این ادارات ممکن است باعث ایجاد اختلال در روند فعالیت کاربری اداری



تصویر ۱: آتریوم برج اداری-تجاری وال استریت ۰۶ در نیویورک، نمونه‌ای از منظره‌پردازی فضای نیمه عمومی. مأخذ: <http://apops.mas.org/pops/146>.



تصویر ۲: آتریوم ساختمان اداری آی بی ام در نیویورک. منظره‌پردازی مرزگونه آتریوم این بنای اداری، فضایی نیمه عمومی را شکل داده که باعث غنای حیات شهر می‌شود. مأخذ: <https://www.flickr.com/photos/11883565@N02/3370968420>.

شهری در شهرهای مختلف دنیا شکل گرفته‌اند. پلازاهای شهری، پیاده راه‌های سرپوشیده، گالری‌های نیمه‌باز بین دو بلوک شهری، آتریوم‌ها و پلازاهای نیمه‌باز از جمله فضاهایی هستند که به‌عنوان فضای نیمه عمومی هویتی مرزگونه بین شهر و کاربری مجاور ایجاد می‌کنند و باعث غنای حیات شهری می‌شوند. به‌عنوان مثال آتریوم برج اداری-تجاری «وال استریت ۶۰»<sup>۱</sup> (تصویر ۱) و آتریوم ساختمان اداری «آی بی ام»<sup>۲</sup> (تصویر ۲)، نمونه‌های موفقی از فضاهای نیمه عمومی هستند که مرز بین فضای اداری و شهر محسوب می‌شوند. محوطه مجموعه اداری «مترو تک»<sup>۳</sup> (تصویر ۳) نیز یک

مدیریت بهره‌برداری از فضا هر دو مؤثرند. اگر گذار بین دو عرصه عمومی و خصوصی روان و آرام باشد مرز انعطاف‌پذیری بین این دو فضا شکل می‌گیرد که فضای نیمه عمومی را تعریف می‌کند. مرزهای انعطاف‌پذیر، به شکل نواحی گذار و انتقال، که نه کاملاً خصوصی هستند و نه عمومی، به‌عنوان عناصری پیونددهنده و مرتبط کننده عمل می‌کنند و حرکت بین فضاهای عمومی و خصوصی و بین درون و بیرون را برای کاربران و فعالیت‌ها تسهیل می‌کنند (گل، ۱۳۸۷: ۱۰۷). فضاهای مرزگونه و نیمه عمومی در غالب فضاهای باز و نیمه‌باز



تصویر ۳: محوطه مجموعه اداری مترو تک. با تعریف فضای نیمه عمومی، مرز بین بنا و شهر شکل داده شده است. مأخذ: <https://nyu.freshu.io/dennis-williams/the-mythological-tandon-school-of-engineering>.



تصویر ۴: حیاط مسجد جامع تهران  
نمونه‌ای از فضای نیمه عمومی در  
معماری و شهرسازی ایران. مأخذ:  
<http://www.mehr.ir/photos/16522>.

نمی‌شود بلکه عنصری ذهنی و فرهنگی نیز هست که شکل‌گیری آن در اذهان مردم با دخالت تاریخ، اعتقادات دینی و اسطوره‌ای، اقلیم، سنت زیست و امثال آن‌ها بوده است (منصوری، ۱۳۸۳: ۷۳). بنابراین برنامه‌ریزی و تعیین فضاها، مرزها و عرصه‌های جدید شهری باید متناسب با ساختار ذهنی و فرهنگی مخاطب باشد. برای تعریف نظام فضایی جهت توسعه شهر و بازتعریف مرزها باید نظام فضایی تاریخی شهر مورد مطالعه و بهره‌برداری قرار گیرد تا فضاهای جدید مورد پذیرش عموم مردم واقع شوند. در واقع وجود مرزها و فضاهایی مشابه در سابقه تاریخی و خاطره جمعی شهروندان باعث می‌شود مرزها و فضاهای جدید برای مردم معنی‌دار بوده و مدیریت این فضاها به سهولت انجام پذیرد.

برای بررسی پیشینه فضاهای نیمه عمومی در ایران باید به تحلیل حیاط مساجد، مدارس و کاروانسراهای داخل شهر پرداخته شود.

«آدام متز»<sup>۴</sup> معتقد است که در شهرهای اسلامی حیاط مساجد با ورودی‌های متعدد به‌عنوان فضاهای شهری عمل می‌کنند. وی بر ارتباط حیاط و گذر در مسجد جامع اصفهان تأکید دارد. آدام متز به باز بودن درب حیاط مساجد در تمام ساعات شبانه‌روز اشاره می‌کند و مساجد جامع شهر را از جمله با میدان‌های عمومی مقایسه می‌کند (همتی و دیگران، ۱۳۹۲: ۴۴)؛ و نیز توسلی ارتباط فضایی حیاط مساجد با گذرهای اطراف را

پلازای شهری است که مالکیت و مدیریت آن بر عهده بخش خصوصی مجاور پلازا بوده اما عموم مردم قادر به استفاده از این فضا هستند. این فضاهای مرزگونه در واقع مکان‌هایی هستند که در آن دو عرصه به هم می‌رسند و از هم جدا می‌شوند. منظره‌پردازی این فضا توسط هر دو عرصه شکل می‌گیرد. نوع برخورد با مرز، به تمایز بین عرصه‌های عمومی و خصوصی معنا می‌بخشد. مرز از طریق ایجاد موانع رفتارها را شکل می‌دهد، دسترسی‌ها را کنترل و محدود می‌کند و گروه‌های مختلف جامعه را تحت مدیریت درمی‌آورد. گفتمان بین دو قلمرو، فضای متمدنی را شکل می‌دهد که می‌تواند به زندگی اجتماعی غنا بخشد (مدنی‌پور، ۱۳۹۱: ۲۷۱).

بنابراین با تعریف نشانه‌هایی از هر دو گروه کاربران عمومی و خصوصی، استفاده از طراحی منظر مناسب و گذار تدریجی بین دو عرصه می‌توان مرزی انعطاف‌پذیر بین شهر و ساختمان اداری ایجاد کرد و با اتخاذ شیوه‌های مدیریت و بهره‌برداری مناسب به ماهیت نیمه عمومی آن‌ها تأکید نمود.

پیشینه فضای نیمه عمومی در نظام فضایی شهرهای ایرانی

منظر شهری پدیده‌ای عینی-ذهنی است که ابعاد آن اجزای یک حقیقت واحد هستند که در مرحله برنامه‌ریزی و اقدام قابلیت استقلال ندارند (منصوری، ۸۹: ۷). منظر، تنها عنصری عینی که متشکل از اجزای طبیعی باشد شناخته



تصویر ۵: رواق هنر در واقع حیاط مجموعه فرهنگستان هنر است؛ فضایی با مالکیت دولتی که به صورت فضایی نیمه عمومی طراحی شده و مورد استفاده شهروندان قرار می‌گیرد. مأخذ: <http://www.pixeler.ir>

شهروندسینی و همچنین برای مقابله با دشواری‌های اداره شهرها، در جستجوی راه‌هایی برای تسهیل اداره امور شهرها بوده که یکی از این راه‌ها، استفاده از مشارکت‌های مردمی و بهره‌گیری از مدیریت محله است؛ به گونه‌ای که مردم در قالب گروه‌هایی رسمی مانند شورای محله بتوانند در تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های شهری در مقیاس محلی با سازمان‌های دولتی مشارکت نمایند و بر اتفاقاتی که در فضاهای عمومی و نیمه عمومی محله در جریان است نظارت و تأثیر داشته باشند.

دیدگاه مدیریت محله‌ای بر مبنای حکمروایی مطلوب شهری است. رویکرد حکمروایی مطلوب شهری در زمره مهم‌ترین رویکردهای مدیریت شهری محسوب می‌شود که خواستار تعامل میان سه نهاد دولت، جامعه مدنی و بخش خصوصی به منظور مدیریت بهتر شهرهاست. در واقع فرآیندی است که به وسیله دولت هدایت می‌شود ولی با همکاری بخش خصوصی و جامعه مدنی پیش می‌رود. مشارکت و تعامل سازنده هر سه بخش برای تحقق توسعه انسانی ضرورت دارد. مدیریت محله‌ای رویکرد نسبتاً جدیدی به بهبود خدمات عمومی است. در ساده‌ترین حالت، مدیریت محله ارتباطی است بین جوامع محلی و ارائه‌دهندگان خدمات محلی در سطح یک محله به منظور مقابله با مشکلات محلی و بهبود خدمات محلی. مدیریت محلی بر اساس مسئولیت شهروندی، عدم تمرکز و احساس

مانند مسجد جامع یزد شرط برقراری حیاط مساجد مهم، به عنوان فضای شهری می‌داند. به طور اجمالی عواملی چون وجود تعامل اجتماعی، برگزاری مراسم و مناسک، تعدد ورودی‌ها و ارتباط با گذرهای اطراف، صحن و حیاط مساجد را در زمره فضاهای شهری جای می‌دهد؛ برای مثال حیاط مسجد جامع بازار تهران که به صورت معبر است و یا حیاط مسجد امام در مدخل بازار تهران که از سه طرف با بازار بین‌الحرمین و بازار کفاش‌ها، خیابان بوزرجمهری سابق، ارتباط دارد (توسلی، ۱۳۷۱: ۴۶). همچنین حیاط مسجد جامع سمنان، مسجد جامع یزد، مسجد جامع نطنز، مسجد جامع اصفهان مسجد جامع اردستان، مسجد جامع دهلی، صحن انقلاب حرم حضرت معصومه نیز چنین خصوصیتی را دارا هستند. از فضاهای شهری نیمه عمومی موفق در دوره معاصر نیز می‌توان به «رواق هنر» اشاره کرد که در واقع حیاط ساختمان مرکزی فرهنگستان هنر است (تصویر ۵). در واقع وجود فضاهای نیمه عمومی همواره برای شهروندان ایرانی معنی دار بوده و در حافظه تاریخی و پیشینه ایران و تهران فضاهای مشابهی قابل شناسایی هستند.

مدیریت فضای نیمه عمومی

از آنجایی که روز به روز بر پیچیدگی مسائل شهری تنوع نیازهای شهروندسینان افزوده شده، در چنین شرایطی نظام مدیریت شهری به منظور کاستن از آثار زیان‌بار گسترش

بوده و مسائل مربوط به هر یک از این فضاها از پیچیدگی خاص خود برخوردار است، بهره‌گیری از الگوی مدیریت محلی برای بهره‌برداری، برنامه‌ریزی و مدیریت این فضاها مطلوب به نظر می‌رسد.

ادارات دولتی به‌عنوان فضای نیمه عمومی به نسبت شرایط فضای اداری و نیازهای محلی متغیر است، استفاده از شیوه مدیریت محلی روشی هوشمندانه محسوب می‌شود. بنابراین با اتخاذ شیوه‌های متنوع بهره‌برداری از فضا که متناسب با شرایط، توسط مدیران محلی و مسئولین تعریف می‌شوند، می‌توان این محوطه‌های نیمه عمومی را به مکان‌هایی زنده، خاطره‌انگیز و درعین حال سازگار با کاربری‌های هم‌جوار تبدیل نمود.

همچنین به دلیل وجود فضاهایی با ماهیت عمومی در گذشته شهر تهران، چنین فضاهایی برای مردم تعریف شده است و از این‌رو طراحی این فضاها از لحاظ پذیرش اجتماعی با مشکل خاصی مواجه نخواهد شد.

تعلق شکل می‌گیرد (مشکینی و دیگران، ۱۳۹۲: ۳۳). از آنجایی که ماهیت فضاها نیمه عمومی و بالأخص محوطه ادارات دولتی به‌واسطه ارتباطشان با حوزه خصوصی و عمومی پیرامونشان از تنوع بالایی برخوردار

**جمع‌بندی** | یکی از مسائلی که بر سر راه تحقق طرح‌های شهری در بافت مرکزی شهر تهران قرار دارد، نبود زمین کافی با مالکیت عمومی است. با توجه به اینکه در تهران، زمین در بسیاری موارد از سوی دولت در اختیار شهرداری قرار می‌گرفته و همچنین الزام دولت در اجرای طرح‌های مصوب شهری، تبدیل مالکیت‌های دولتی به مالکیت عمومی در بافت مرکزی شهر تهران امری کم‌هزینه و عملی بوده و بهره‌برداری شهرداری از محوطه ادارات دولتی به‌عنوان گزینه‌ای مبتنی بر توسعه درون‌زا برای طرح‌های میان‌افزا و تبدیل شدن به فضای نیمه عمومی از لحاظ بحث‌های مربوط به مالکیت زمین امری تحقق‌پذیر است. از آنجایی که موارد مؤثر در مدیریت و بهره‌برداری از محوطه

#### پی‌نوشت

۴. Adam Metz

۳. Metro Tech Center

۲. IBM Building Atrium

۱. wall street 60

#### فهرست منابع

- باقریان، محمد صابر. (۱۳۸۶). شهرسازی، حقوق عمومی و خصوصی در دوران معاصر (نسبت‌ها، نظام‌ها و چالش‌ها). *مجله باغ نظر*، ۴(۸): ۳-۱۱.
- برک‌پور، ناصر و صدیقه بهرامی. (۱۳۹۰). قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱(۴): ۱-۱۴.
- توسلی، محمود. (۱۳۷۱). *طراحی فضای شهری*. تهران: دفتر نشر فرهنگ اسلامی.
- شریفیان، احسان. (۱۳۸۹). توسعه میان‌افزا؛ بهره‌گیری از ظرفیت‌های درونی شهر. *مجله منظر*، ۲(۱۰): ۴۷-۵۰.
- کامیار، غلامرضا. (۱۳۸۹). *حقوق شهری و شهرسازی*. تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- گل، یان. (۱۳۸۷). *زندگی در میان ساختمان‌ها*، ترجمه شیما شصتی. تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- لنگ، جان. (۱۳۹۰). *آفرینش نظریه معماری*، ترجمه علیرضا عینی‌فر. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- لیراوی، صادق. (۱۳۹۰). *مبانی، الزامات و موانع جهاد اقتصادی*. تهران: مرکز پژوهش‌های اسلامی صداوسیما.
- مدنی‌پور، علی. (۱۳۹۰). *فضاهای عمومی و خصوصی شهر*، ترجمه فرشاد نوریان. تهران: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.
- مشکینی، ابوالفضل، سید موسی پورموسوی و سهراب مؤذن. (۱۳۹۲). ارزیابی الگوی مدیریت مبتنی بر شاخص‌های حکمروایی مطلوب شهری؛ مطالعه موردی: محله اوین، تهران. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۲(۶): ۳۱-۴۲.
- مظفر، فرهنگ، محسن فیضی و علی اسدپور. (۱۳۹۲). *رویکردهای معاصر در پژوهش‌های محیطی فضاهای باز شهری*، فصلنامه *آمایش محیط*، ۶(۲۱): ۸۹-۱۱۰.
- منصوری، سید امیر. (۱۳۸۳). *درآمدی بر شناخت معماری منظر*. *مجله باغ نظر*، ۱(۲): ۶۹-۷۸.
- منصوری، سید امیر. (۱۳۸۶). *دو دوره سازمان فضایی در شهر ایرانی: قبل و بعد از اسلام*، *مجله باغ نظر*، ۴(۷): ۵۰-۶۰.
- منصوری، سید امیر. (۱۳۸۹). *منظر شهری: کنترل امر کیفی با مؤلفه‌های کمی*، *مجله منظر*، ۲(۱۱): ۶-۷.
- همتی، شهاب‌الدین، حسین ذبیحی و محسن کاملی. (۱۳۹۲). *تحلیلی بر نقش حیاط مساجد در شهرهای اسلامی به‌عنوان فضای شهری؛ مطالعه موردی: صحن انقلاب اسلامی، حرم حضرت معصومه (س) قم*. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۴(۱۴): ۴۳-۵۰.