



موسسه پژوهش‌های شهری تهران

سیاست مداخله در بافت‌های شهری قدیمی در کشور تونس

نمونه موردی محله حفصیه^۱

مترجم: نعیمه رضایی^۲

شماره مقاله: ۰۰۳۰۵

مقاله حاضر به معرفی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و مراکز تاریخی شهرها در کشور تونس و نیز زمینه‌ها و بسترهای موجود برای تحقق آنها می‌پردازد. همچنین نمونه‌ای از پروژه‌های بهسازی که در قالب این سیاست‌ها و با استفاده از بسترهای موجود انجام شده، معرفی می‌گردد.

سه موضوع مهم که پس از استقلال کشور تونس توجه دولت را به خود معطوف داشته، عبارتند از:^۳

- تولید مسکن و بویژه مسکن‌های انفرادی
 - بهسازی محله‌های پرجمعیت و دارای هرج و مرج که در اثر رشد سریع جمعیت و مهاجرت‌های روستایی بوجود آمده‌اند.
 - از بین بردن مسکن‌های بدوی و به عبارت دقیق‌تر «کلبه‌های پوشالی»
- گسترش‌های شهری و شکل‌گیری حومه‌ها در اطراف شهرهای تونس، موجب دگرگونی مراکز قدیمی شهری شده بطوریکه امروزه دیگر این مراکز معیارها و ویژگی‌های یک مرکز شهر را دارا نمی‌باشند.



فرسودگی بافت‌های قدیمی تونس

^۱ - این نوشتار حاصل گردآوری و ترجمه مقالات مختلفی است که در ادامه مقاله به آنها اشاره شده است.

کارشناس ارشد معماری

^۲ Raja Aouali - معمار، کارشناس آژانس بهسازی و نوسازی شهری تونس

^۲ - nrezaee76@yahoo.com

توزیع مجدد فعالیت‌ها در شهرها که تحت تأثیر تحولات اقتصادی و اجتماعی انجام شده است، به منظور جلوگیری از گسستگی‌های کالبدی و اجتماعی، سرمایه‌گذاری‌های مجددی را در محلات مرکزی ایجاد می‌کند. در واقع محله‌های قدیمی جمعیت محرومی را به سوی خود جذب می‌کنند و گونه‌هایی از انسجام اجتماعی را بوجود می‌آورند که ایجاد آن در محله‌های جدید شهری بسیار دشوار است.

اجرای سیاست‌های مداخله در مراکز قدیمی در جهت بهبود سیمای شهری، خطراتی در بر دارد که باید مد نظر قرار گیرد، از جمله:

- خطراتی که متوجه جمعیت محروم خواهد بود، به منظور جلوگیری از این خطرات و برای اینکه افزایش قیمت املاک موجب کاهش دسترسی این اقشار به مسکن‌های اجاره‌ای نشود، باید قدرت‌های عمومی را به همکاری فراخواند.
- خطرات مربوط به انسجام و پیوستگی شهری محلات مرکزی، ممکن است این انسجام توسط ساخت و سازهای جدید و تخریب‌ها از بین برود.
- خطرات تبدیل مراکز شهری به موزه و در نتیجه جابجایی فعالیت‌ها و ساکنانی که به این مراکز هویت می‌بخشند، این مسأله موجب ناکارآمدی بافت‌ها خواهد شد.

تمام این موارد باید در مطالعات و همچنین در هدف‌گذاری‌ها لحاظ شوند. علاوه بر این مداخله در مراکز تاریخی همواره با سه دغدغه عمده مواجه است که عبارتند از:

- حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی
 - مدرن کردن مسکن و تجهیزات موجود
 - گشودن بافت بر روی توریسم بدون اینکه از فعالیت‌های بومی و سنتی بافت کاسته شود
- بنابراین به منظور جلوگیری از خطرات و دستیابی به اهداف مذکور، قبل از هر مداخله باید موارد زیر را در نظر گرفت:
- انجام مطالعات کافی برای شناسایی محدوده‌هایی که حفاظت از آنها از حساسیت ویژه‌ای برخوردار است و تدوین قوانین لازم برای مدیریت این بافت‌ها
 - انجام مطالعات آسیب‌شناسی و امکان‌سنجی پروژه
- با استناد به مطالعات گوناگون و پروژه‌های راهبری شده توسط دولت تونس در ده سال اخیر، تلاش‌های چشم‌گیری برای ایجاد یک ساختار مدیریتی صورت گرفت و دولت فعالیت‌های خود را بر روی مهیا ساختن سه زمینه زیر متمرکز کرد:

- زمینه رسمی و اداری

- آژانس بهسازی و نوسازی شهری (ARRU)
 - ایجاد "آژانس ملی بهره‌برداری و ارزش دهی به میراث باستانی و تاریخی" در سال ۱۹۹۸ و تغییر آن به "آژانس ارزش دهی میراث تاریخی و ارتقاء فرهنگی" در سال ۱۹۹۷.
 - ایجاد انجمن حفاظت از بناها و محدوده‌های تاریخی
 - تبدیل "مؤسسه ملی هنر و باستان‌شناسی" به "مؤسسه ملی میراث تاریخی و فرهنگی"
- قابل ذکر است که محدودیت‌های اقتصادی و سیاسی موجود در زمینه حفاظت و باززنده سازی میراث تاریخی، فقط از طریق ایجاد ساختارهای جدید رفع نمی‌شوند، بلکه برقراری ارتباط بین بخش‌های مختلف درگیر پروژه نیز بسیار مهم است. با توجه به تعدد فعالان بخش‌های مختلف در زمینه بهسازی و حفاظت از مراکز تاریخی، برنامه ریزی برای این فعالان امری ضروری است.

- زمینه حقوقی

در زمینه بهسازی مراکز تاریخی، انگیزه‌های سیاسی نیز وجود دارد که وضع قوانین جدید و بازبینی قوانین موجود شاهدهی بر این امر است:

- بازبینی اساسنامه شهرسازی و ساماندهی منطقه‌ای در ۱۹۹۴/۱۱/۲۸
- تصویب اساسنامه میراث فرهنگی و تاریخی در ۱۹۹۴/۲/۲۴ با هدف یکپارچه کردن قوانین موجود و نیز تشویق مالکان خصوصی برای بهسازی و مرمت

- بازبینی قانون مالک و مستأجر در تاریخ ۲۷/۱۲/۱۹۹۳ به منظور تشوق مالکان خصوصی برای بهسازی مشروط به افزایش اجاره بها
 - ارزیابی قانون مربوط به کمک‌های خانوادگی برای مسکن کارمندان، که به آنها امکان می‌دهد از طریق این کمک‌ها مسکن‌های قدیمی را خریداری کنند.
 - تصویب قانون مربوط به مشاعات در مجتمع‌های مسکونی در تاریخ ۱۹/۸/۱۹۹۸
 - حکم وزارت فرهنگ در مورد ارائه خدمات مشاوره‌ای به سرمایه‌گذاران و پیمانکاران خصوصی در تاریخ ۲۱/۶/۱۹۹۸
- قوانین تشویقی بسیاری برای سرمایه‌گذاران در زمینه‌های زیر تصویب شده است:
- مرمت
 - استفاده و بهره‌برداری از آثار تاریخی و فرهنگی
 - پویاسازی محدوده‌ها و بناهای تاریخی
 - ایجاد دفاتر مطالعاتی برای پروژه‌ها
 - تأسیس شرکت‌های مجری پروژه‌های مرمت

- زمینه مالی

تجربیات نشان داده برای اینکه وام‌هایی که برای بهسازی و مرمت بافت‌های تاریخی اختصاص داده می‌شوند مقطعی نباشند و امکان واگذاری آنها همواره وجود داشته باشد، در اختیار داشتن منابع مالی دائمی ضروری است. دولت تونس همواره تلاش کرده است که تأمین مالی مسکن مطابق با بسترهای اجتماعی موجود باشد. اقدامات اساسی که در این زمینه صورت گرفته عبارتند از:

- کاهش نرخ سود بانک مسکن از ۸/۲۵ درصد به ۶/۷۵ درصد
- افزایش مبلغ وام‌ها
- معاف کردن اقشار با درآمد متوسط از پرداخت سود بانکی به مدت دو سال
- پرداخت گونه جدید وام با بازپرداخت ۱۵ و ۲۰ ساله توسط بانک مسکن؛ این وام‌ها فقط به مسکن‌های نوساز تعلق نمی‌گیرند، بلکه مسکن‌های قدیمی را هم شامل می‌شوند. البته بازپرداخت این وام‌ها برای اقشاری کم‌درآمدی که مایل به سکونت در بافت‌های قدیمی هستند، دشوار است. علاوه بر این، بانک مسکن نیز معیارهایی برای انتخاب مسکن تعیین کرده، از جمله اینکه مسکن‌های قدیمی باید از وضعیت مناسبی برخوردار باشند.

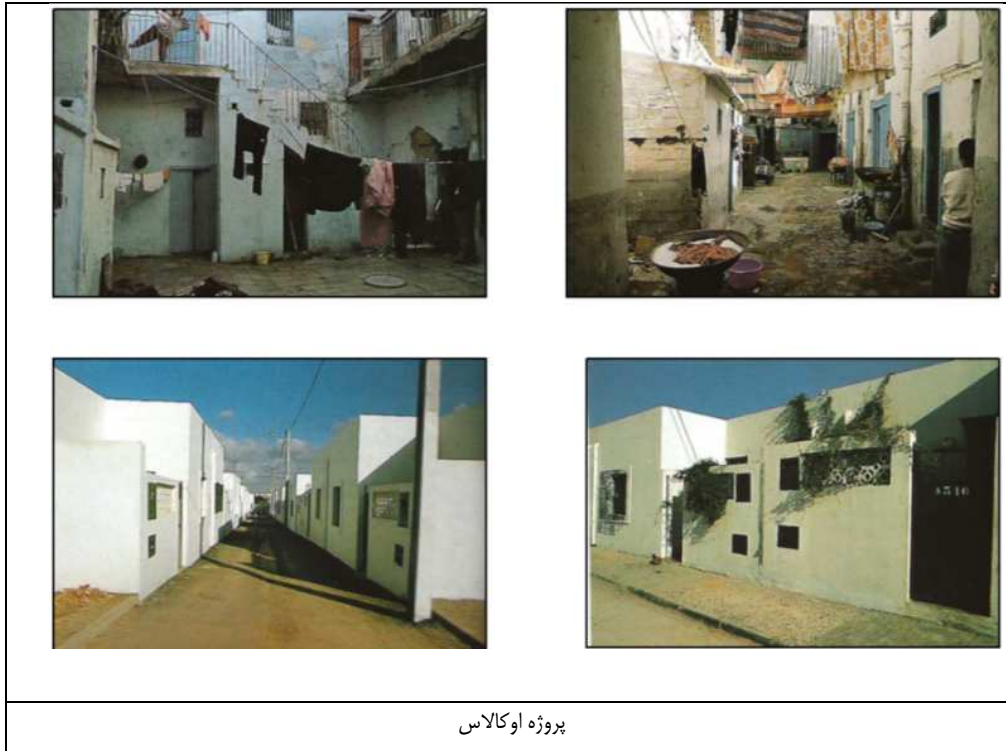


پروژه حفصیه

مطالعات و پروژه‌های انجام شده در زمینه بهسازی مراکز تاریخی، بحث مسکن اجتماعی و بهسازی آنها را نیز در کنار بهسازی بافت و محیط مطرح می‌کنند. همچنین این مطالعات نشان می‌دهند که با توجه به شرایط اجتماعی جمعیت ساکن در مراکز تاریخی و همچنین روند بسیار کند بازگشت سرمایه، اعتبارات عمومی نقش مهمی را در این زمینه ایفا می‌کنند.

بزرگترین پروژه‌های انجام شده در مراکز تاریخی بویژه در شهر تونس عبارتند از:

- پروژه حفصیه^۱ که اعتبارات آن توسط بانک جهانی تأمین شده است.
- پروژه بهسازی اوکالاس^۲ که با مشارکت بنیاد عربی توسعه اقتصادی و اجتماعی^۳ انجام شده است.
- پروژه نوسازی سیشیل^۴ و بهسازی و زیباسازی مرکز بزرگ شهر تونس (باب بحر)



تمام این پروژه‌ها ضرورت بهسازی در محدوده‌های قدیمی و نیز فقدان مکانیسم‌های مالی، قانونی و... برای مداخله در این محدوده‌ها را نشان می‌دهند. این کمبودها موجب جاری شدن سیل کمک‌های قابل توجهی از سوی بخش‌های مختلف، برای تحقق این پروژه‌ها شد. این تجربیات ضرورت ایجاد یک ساختار کلی برای نوسازی و تدوین یک استراتژی جامع بهسازی در مراکز قدیمی شهرها را آشکار ساختند.

هسته‌های قدیمی در کشور تونس مداخلات فوری و گسترده‌ای را می‌طلبند. در این مداخلات باید تمام ابعاد اقتصادی، مالی، انسانی، فرهنگی و ... در نظر گرفته شوند. لازم به ذکر است که مداخله در محلات قدیمی فرآیند پیچیده‌ای است و نیاز به هماهنگی‌هایی در سطح محلی و ملی دارد که این امر تنها از طریق مشارکت بخش‌های مختلف مرتبط با موضوع میسر خواهد شد.

با توجه به توضیحات فوق، به معرفی یکی از مؤسسات متولی پروژه‌های بهسازی شهری در تونس و همچنین نمونه‌ای از پروژه‌های بهسازی که در این چارچوب اجرا شده است، می‌پردازیم:

¹ - Hafsia

² - Oukalass

³ FADES (Fonds Arabe de Développement Economique et Social)

⁴ - Sicile

آژانس بهسازی و نوسازی شهری (ARRU)

ARRU، یک مؤسسه عمومی است که در اول اوت سال ۱۹۸۱ تأسیس شد. مسئولیت این آژانس اجرای سیاست دولت در زمینه‌های بهسازی و نوسازی شهری، تحت سرپرستی وزارت مسکن و ساماندهی منطقه‌ای است. مداخلات این مؤسسه در قالب قراردادهایی با مجامع عمومی محلی که متصدی و تأمین کننده بودجه لازم برای پروژه‌ها هستند، انجام می‌شود. مسئولیت‌های ARRU عبارتند از:

- شناسایی نیازهای ملی در زمینه بهسازی و اولویت‌بندی آنها
- پیشنهاد برنامه‌ها و روش‌های تأمین مالی

ARRU، از زمان تأسیس ارتباطات و همکاری‌های نزدیکی با ارگان‌ها و مؤسسات خارجی مشابه و متخصص در زمینه شهرسازی و نیز دانشگاهها داشته است. این ارتباطات امکان کسب تجربیات جدید و تبادل اطلاعات بین سازمان‌ها و مؤسسات مشابه را بوجود می‌آورد. همچنین همکاری‌هایی در زمینه آموزش پرسنل آژانس در زمینه‌های مختلف اجرا، مدیریت، ارزیابی پروژه‌ها و بهسازی مراکز قدیمی انجام می‌شود. این همکاری‌ها بین تونس با کشورهای فرانسه، سوئد، کشورهای عربی، کشورهای آفریقایی و همچنین دانشگاه‌های بلژیک، ایتالیا و... انجام می‌شود.

برنامه‌های تعریف شده در این مؤسسه عبارتند از:

- بهسازی شهری (پروژه‌های توسعه شهری، پروژه بهسازی محله المطر^۲ و...)
- نوسازی شهری (محله حفصیه^۳، پتیت سیسیل^۴، اوکالاس^۵)
- بهبود وضعیت املاک

نمونه موردی: محله حفصیه، شهر تونس^۶

پروژه محله حفصیه تلاشی در جهت بهسازی محدوده‌های قدیمی و متروک در شهر تونس است. اهداف این پروژه عبارتند از:

- تولید مسکن برای اقشار تهیدست
- ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان
- بازیابی تنوع و زندگی در مرکز شهر

این پروژه با حفظ بافت تاریخی مرکز قدیمی شهر، سعی دارد که پیوستگی و یکپارچگی شهری از دست رفته و همچنین انسجام اجتماعی و فرهنگی محدوده را مجدداً ایجاد کند. پروژه حفصیه بیش از اینکه ساختارها و بناهای قدیمی را با شرایط فرهنگی دگرگون شده سازگار کند، سعی دارد از طریق ساخت بناهای جدید، به حفاظت و توسعه توأم پردازد.

این پروژه سالهای زیادی به طول انجامید: فاز اول از سال ۱۹۷۳ تا ۱۹۷۷ فاز دوم از سال ۱۹۸۲ تا ۱۹۸۶ طول کشید که در حال حاضر نیز اقداماتی از فاز دوم پروژه هنوز در دست انجام است. فاز اول در سال ۱۹۸۳ و فاز دوم در سال ۱۹۹۵ برنده جایزه معماری آقاخان شدند.



محله حفصیه قبل از بهسازی

¹ Agence de la Réhabilitation et de Rénovation Urbaine

² Elmatar

³ Hafsia

⁴ Petite Sicile

⁵ Oukalas

⁶ Anna Bardos

۱- مطالعات بستر

بستر کالبدی:

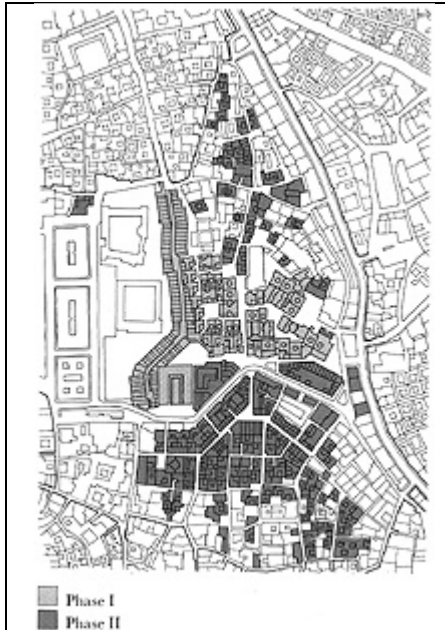
محلّه حفصیه حدود ۱۳/۵ هکتار از شهر قدیم تونس را در بر می‌گیرد. این محدوده به سه زیر محلّه تقسیم شده است: سید بیان در شمال، سید یونس در جنوب و محدوده‌ای مثلث شکل در مرکز که توسعه‌های سالهای ۱۹۶۰-۱۹۳۰ را در بر می‌گیرد و فاز اول پروژه را تشکیل می‌دهد. محدوده مورد نظر مسطح بوده و شیب ملایمی به اندازه ۱٪ دارد و ارتفاع آن از ۷ متر تا ۴/۵ متر بالاتر از سطح دریا متغیر است. خاک این بخش از شهر ترکیبی از خاک رس و سنگ آهک بوده و سطح آب‌های زیر زمینی ۱/۵-۱ متر است.

فاز اول بهسازی محلّه حفصیه، محدوده‌ای به مساحت سه هکتار از فرسوده‌ترین بخش‌ها را در مرکز شهر قدیم در بر می‌گرفت. فاز دوم پروژه ۱۰ هکتار را شامل می‌شد که ۲۲٪ آن بناهایی با شرایط مناسب، ۳۸٪ بناهای نیازمند بهسازی و ۱۲٪ بناهای قابل تخریب و ۲۸٪ نیز زمین‌های باز بودند.

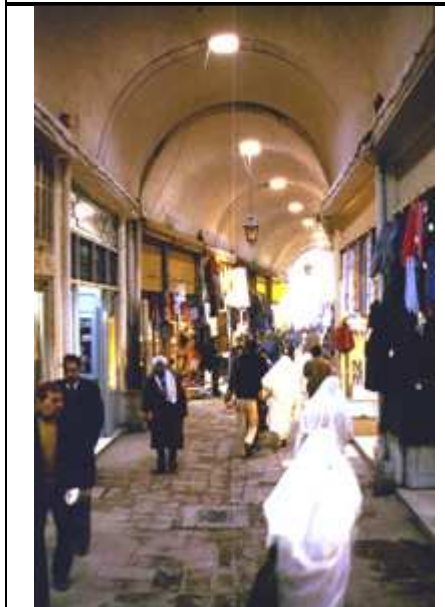
بستر تاریخی:

حفصیه از قرن ۱۰، محلّه‌ای یهودی‌نشین در شهر تونس بوده است. از دهه ۱۸۶۰ که خانواده‌های ثروتمند شروع به نقل مکان به محدوده‌های جدید اروپایی کردند، حفصیه تبدیل به یکی از فقیرترین محلّه‌های شهر قدیم شد. در سال ۱۹۲۸ دولت فرانسه در مورد ایمنی و سلامت این محلّه اعلام خطر کردند و بسیاری از ساختمان‌ها بین سالهای ۱۹۳۳ تا ۱۹۳۹ تخریب شدند. در طرح فرانسوی‌ها برای بازسازی این محدوده، از یک مدل شبکه‌ای استفاده شده بود و شامل بلوک‌های بزرگ مسکونی به سبک اروپایی بود که هیچ‌گونه شباهت و هماهنگی با بافت شهری سنتی تونس نداشتند. با این وجود، جنگ جهانی دوم این کار را متوقف کرد و بمباران‌ها باعث تخریب بیشتر این محدوده شدند.

در سال ۱۹۵۴، محلّه حفصیه به عنوان محدوده‌ای برای "نوسازی از طریق مداخله عمومی در بافت" اعلام شد. این محدوده در دهه ۱۹۵۰، به دلیل مجاورت با محلّه‌های مدرن و در حال توسعه تونس، به طرز قابل توجهی گسترش یافت. بعد از استقلال کشور تونس از فرانسه در سال ۱۹۵۶، شهرداری تونس تصمیم گرفت که مرکز قدیمی شهر را از طریق اجرای پروژه‌های بزرگ نوسازی کند. در سال ۱۹۶۰، آخرین موج از بین بردن زاغه‌ها در محلّه حفصیه اتفاق افتاد. دو مدرسه بزرگ، یک فروشگاه لباس، یک کلپ کودکان و یک مرکز خدمات اجتماعی، بدون توجه به شبکه سنتی خیابان‌ها، همه در یک راستا ساخته شدند. در سال ۱۹۶۷، تخریب محلّه سیدالبشیر در شهر قدیم، منجر به طغیان مردم شد. پروژه‌های بزرگ شهر رها شدند و مؤسسه حفاظت از شهر قدیم (ASM) به منظور مطالعه و بهسازی بافت مرکز قدیمی شهر تأسیس شد. در سال ۱۹۷۳، وزارت کارهای عمومی پیشنهاد داد که یک طرح برای بهسازی مسکن و بافت شهری



محلّه حفصیه- محدوده‌های فاز یک و دو بهسازی



سوق الحوت- فاز یک



سوق و مسکن‌های پشت آن- فاز یک

محلّه حفصیه تهیه شود. این اولین فاز از بهسازی محدوده بود که با همکاری مشترک ASM و یونسکو که برای شهرداری تونس کار می‌کرد، انجام شد. پروژه در سال ۱۹۷۷ تکمیل شد و بین سال‌های ۸۲-۱۹۸۱ یک پیشنهاد جدید توسط تیم دیگری در ASM ارائه شد. این بار نیز همکاری نزدیکی بین شهرداری تونس و آژانس بهسازی و نوسازی شهری (ARRU) وجود داشت.

بستر اجتماعی - اقتصادی:

محله حفصیه در طول تاریخ خود، اغلب ساکنانی از گروه‌های مختلف از جمله عرب‌های خارجی، ایتالیایی‌ها، یونانی‌ها و یهودی‌ها را در خود جای داده است. پس از اینکه یهودی‌ها این محله را که فرسوده و بسیار پر جمعیت شده بود ترک کردند، تنها خانواده‌های فقیر در محله ماندند و مهاجران روستایی به علت وجود اتاق‌های اجاره‌ای و نزدیکی به مراکز کار و اشتغال، به این محله روی آوردند. خانه‌ها به اتاق‌های تک تقسیم شدند که در هر اتاق یک خانواده سکونت داشت. بعد از استقلال کشور تراکم جمعیتی افزایش یافت و کیفیت زندگی در محله حفصیه بسیار تنزل کرد.

بخش اعظمی از زمین‌ها در تملک شهرداری بود. علت آن تملک‌هایی بود که در دهه ۱۹۳۰، به خاطر پروژه‌هایی که هرگز تحقق نیافت، انجام شده بود. بعد از فاز اول پروژه حفصیه، محله‌های سید یونس و سید بیان هنوز فقیر بودند؛ ۵۶٪ از نیروی آماده به کار در این محلات بیکار بودند و ۴۶٪ نیز دارای مشاغل نامناسب و پایین‌تر از سطح کارایی و تخصص خود بودند؛ درآمد متوسط خانواده‌ها نیز زیر خط فقر بود؛ تنها ۲۱٪ از خانواده‌ها در محله سید یونس و ۱۰٪ در محله سید بیان خانه شخصی داشتند.

بستر معماری:

نوسازی محله حفصیه مهمترین پروژه بزرگ مقیاس در نوع خود بود که در یک کشور اسلامی اجرا شد. خانه‌های حیاطدار، کوچه‌های کم‌عرض و بادگیر و بن بست، ویژگی‌های سنتی حفصیه بودند؛ اگرچه معماری این محله ارزش‌های زیباشناختی و تاریخی سایر بخش‌های شهر قدیم را نداشت.

در دهه ۱۹۳۰ بلوک‌های آپارتمانی ۵ طبقه به این محله اضافه شدند و ساختمان‌های بزرگ مقیاس دیگری نیز در دهه ۱۹۶۰ بوجود آمدند که یکپارچگی و انسجام بافت شهری محدوده را از بین بردند. «سوق الحوت» که یک مسیر پیاده بود، توسط یک خیابان مدرن بریده شد و بلوک‌های آپارتمانی بلند مرتبه در سمت غرب سوق بوجود آمدند و محدوده‌های شرقی و جنوبی سوق عمدتاً متروک شدند. در زمین‌های برجای مانده از تخریب حصار شهر در لبه شرقی محله حفصیه، اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰، آپارتمان‌های ۴-۳ طبقه‌ای به سبک اروپایی ساخته شدند.

۲- شرح پروژه:

در فاز اول پروژه، سوق الحوت که یک خیابان تجاری سرپوشیده با حدود ۱۰۰ مغازه بود، بازسازی شد و ۲۲ مغازه جدید در یک خیابان پیاده مجاور آن ساخته شدند که بالای آنها دفاتر حرفه‌ای وجود داشت. همچنین ۹۵ واحد مسکونی نیز ساخته شد. ویژگی این پروژه این بود که طی آن تحقیقات و مطالعات گسترده‌ای در مورد نیازها و خواسته‌های ساکنان انجام شد. علی‌رغم مخالفت سیاستمداران و برخی معماران و برنامه ریزان محلی و خارجی که ترجیح می‌دادند مسکن‌های بلند مرتبه ساخته شود، ASM با توجه به تحقیقات و یافته‌های خود نیازهای محله را تعیین نمود. به هر حال در تصمیم ASM در مورد ساخت مسکن برای خانواده‌های کم درآمد محدوده خلل‌هایی بوجود آمد؛ علت آن اصرار و پافشاری سیاستمداران برای خارج کردن خانواده‌های فقیر از نظرسنجی‌ها، به منظور افزایش اعتبار و پرستیژ پروژه بود. بین سال‌های ۱۹۷۵ و ۱۹۷۶، ASM مطالعات و بررسی‌های بسیار دقیقی بر روی سطح درآمد و ویژگی‌های اجتماعی ساکنان آینده، به منظور تعیین نیازهای آنها در مورد مسکن و فعالیت‌های تجاری انجام داد. ۹۰۰ داوطلب مورد مصاحبه و نظرسنجی قرار گرفتند که اولویت‌های آنها عبارت بود از:

- یک محدوده مسکونی آرام و مجزا از محدوده‌های تجاری پر سرو صدا و معابر عمومی
 - واحدهای مسکونی مستقل با ورودی‌های خصوصی
 - خانه‌های حیاط دار، با فضای ورودی که از ورود هوای سرد در زمستان جلوگیری کند و دارای فضاهای تفکیک شده خصوصی و نیمه خصوصی باشد.
- بررسی‌های انجام شده نشان دادند که واحدهای تجاری خارج از سوق باید شامل رستوران، کافه، خشک شویی، آرایشگاه، کفاشی و آتلیه عکاسی باشند. همچنین واحدهای اداری بالای آنها باید در خدمت دفاتر حقوقی و وکالت، مطب دندانپزشکی و سایر حرفه‌ها و تخصص‌ها باشد.



دید به خیابان - فاز دو

بخش‌های نوسازی شده حفصیه هنوز از شمال و جنوب توسط محدوده‌های متروک احاطه شده بودند که این موضوع از یک طرف موجب سرعت بخشیدن به روند فرسودگی در محدوده‌هایی می‌شد که هنوز نوسازی نشده بودند؛ از طرف دیگر موجب عدم انسجام بافت می‌شد. اینها مشکلاتی بودند که فاز دو پروژه حفصیه با آن مواجه بودند. این فاز از پروژه در کنار ساخت مسکن‌های جدید و فضاهای اداری و تجاری، ایجاد تسهیلات و امکانات شهری و نیز نگهداری و تعمیر زیرساخت‌ها، معابر و پارکینگ‌ها، ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی، مرمت و تعریف عملکردهای جدید برای عناصر و بناهای شاخص تاریخی و همچنین ایجاد فضاهای عمومی و نیمه عمومی را نیز در بر می‌گرفت. در این مرحله نیز مانند فاز یک، مطالعات و بررسی‌های گسترده‌ای برای تعیین نیازهای ساکنان و کاربران انجام شد. نخستین و مهمترین هدف پروژه جلوگیری از اخراج ساکنان اصیل از محدوده بود. همچنین در این پروژه سعی بر این بود که هماهنگی و انسجام محله حفظ شود. یکی از ویژگی‌های مهم اجتماعی این پروژه، ایجاد پیوستگی بین بافت قدیم و جدید از طریق حفظ فرم‌های سنتی مسکن و تشویق ساکنان برای ماندن در بافت بود.

سازماندهی محدوده

پس از اقدامات بهسازی، سوق الحوت، علاوه بر اینکه به عنوان یک پیاده‌راه سرپوشیده ایفای نقش می‌کند، دو سوق سید محرز و سید یونس را نیز به هم مرتبط می‌کند. یکی دیگر از عملکردهای این سوق ایجاد سایه برای محدوده مسکونی واقع در غرب آن است که در دهه ۱۹۶۰ ساخته شده است. در فاز دو حفصیه مسیرهای پیاده و سواره کاملاً از هم تفکیک شدند. در این مرحله، از ظرفیت‌های اقتصادی موجود به خوبی استفاده شد، بدین صورت که ساکنان مرفه‌تر مورد تشویق قرار گرفتند که مسکن‌های خود را بهسازی کنند. همچنین از طریق فروش زمین‌های خالی، منابع مالی برای ارائه وام به نیازمندان بوجود آمد.



دید به خیابان - فاز دو

این پروژه نشان داد که تنوع فعالیت‌ها در حفصیه می‌تواند موجب تجدید حیات محدوده شود. همچنین از آنجا که محدوده مورد نظر نیاز شدیدی به امکانات اجتماعی و فرهنگی داشت، یک مهد کودک و کودکستان، حمام عمومی، مرکز بهداشتی، سه هتل و مجموعه‌ای از فضاهای اداری و تجاری ایجاد شدند.

توضیحات کالبدی

▪ فضاها و کاربری‌ها

در فاز یک پروژه حفصیه، یازده گونه مسکن تعیین شد که مساحت آنها بین ۶۰ تا ۱۶۳ متر مربع بود. این گونه‌ها شامل خانه‌های حیاط دار یک طبقه و دو طبقه، خانه‌های ردیفی با باغچه‌های خصوصی و خانه‌های ردیفی مجاور سوق الحوت بودند.

به منظور حفظ تنوع فضایی سنتی شهرهای شمال آفریقا، خانه‌ها به اشکال مختلف سازماندهی شدند: به صورت خوشه‌ای حول فضای مشترک سنگفرش شده و یا پیاده راهها و همچنین به صورت خطی در طول خیابان‌ها. همچنین برخی عناصر معماری سنتی از جمله دیوارهای سفید با بازشوهایی به رنگ‌های متضاد و پنجره‌های کوچک بالای در ورودی مورد استفاده قرار گرفت. حداکثر ارتفاع خانه‌ها نیز سه طبقه بود. در فاز دو حفصیه چند آپارتمان به سبک اروپایی ایجاد شدند. همچنین خانه‌های حیاط دار موسوم به پاسیو ساخته شدند که بیشتر آنها شامل دو بخش مسکونی بودند که یکی رو به حیاط (پاسیو) و دیگری که سطح آن بالاتر بود، رو به خیابان بود. شبکه معابر، با توجه به اندازه و نحوه سازماندهی بلوک‌های شهری سنتی، محدوده‌های قدیمی و جدید را به هم مرتبط



دید به خیابان - فاز دو

می‌کرد. پنج تیپ پلان با مساحت‌های کم برای پاسخگویی به نیاز خانواده‌های کم درآمد طراحی شد، سپس با توجه به موقعیت هر ساختمان در محله، گونه پلان مناسب برای آن انتخاب شد. ارتفاع خانه‌هایی که در جوار معبر اصلی قرار داشتند سه طبقه و خانه‌هایی که در داخل بلوک قرار گرفته بودند، دو طبقه بود.

ساختمان‌های قدیمی که دارای شرایط مطلوب و یا ارزش معماری بودند نوسازی شدند و سبک‌ها و عناصر سنتی برای ساختمان‌های جدید بکار گرفته شدند، از جمله نماهای سفید، بازشوه‌های عمیق، ورودی‌های طاقدار، پایه‌های چوبی، جزئیات و تزئینات سنتی و...

▪ سازه، مصالح، تکنولوژی، ساخت

در این پروژه اغلب نیروهای کار، محلی و غیر ماهر بودند و ساخت و ساز با تکنولوژی پایینی انجام شد. سقف‌ها از بلوک‌های آجری با پوشش بتن ساخته شده بودند و روی آنها موزائیک‌های سیمانی چیده شده بود. سوق با قاب‌های بتنی که قوس‌ها را نگه می‌داشت طراحی شد. این قاب‌های سازه‌ای موجب انعطاف پذیری در موقعیت و ابعاد مغازه‌ها می‌شد. در فاز دو حفصیه نوارهای عریضی از سرامیک برای راهروها و تزئین نماها بکار رفت. این نکته که فاز دو حفصیه، هنوز از تکنولوژی و روش‌های ساخت و ساز قدیمی و نیروهای غیر ماهر استفاده کرده است، در جایزه آقاخان سال ۱۹۹۵ بسیار مورد توجه قرار گرفت.

مرمت ساختمان‌های قدیمی بستگی به سیستم سازه‌ای اصلی آنها داشت، ولی اغلب آنها نیاز به تقویت توسط بتن داشتند. مرمت بناهای تاریخی توسط استادکاران ماهر انجام شد.

نقش آفرینان

▪ پروژه فاز یک حفصیه:

- کارفرما: ASM (به نمایندگی از شهرداری تونس)، با همکاری یونسکو و خریداران املاک
- پیمانکار: انجمن ملی املاک تونس (SNIT)
- تأمین مالی: دولت تونس و بانک جهانی

▪ پروژه فاز دو حفصیه:

- کارفرما: شهرداری تونس، از طریق ARRU
- پیمانکار: ARRU
- تأمین مالی: دولت تونس و بانک جهانی

۳- نتایج اجرای پروژه

در فاز یک پروژه، واحدهای اداری پیش‌بینی شده با موفقیت مواجه نشدند و تبدیل به واحدهای مسکونی یا انبار شدند. ساخت و سازهای تجاری نیز منجر به رونق تجاری محله نشد. تا سال ۱۹۷۸ یعنی فقط یک سال پس از تکمیل پروژه، ۸۰ درصد از ساکنان مرفه، نقشه خانه‌های خود را از طریق جابجا کردن دیوارهای جداکننده، درها، انبارها و... تغییر دادند؛ ۱۶ درصد واحدها به واحدهای

مستقل کوچکتر تقسیم شدند؛ ۲۵ درصد از ساکنان خانه‌های خود را با ایجاد اتاق‌های جدید گسترش دادند؛ ۳۱ درصد از واحدها بین دو خانواده و یا بیشتر مشترک بودند. معماران انتظار برخی تغییر و تحولات در واحدهای مسکونی را داشتند، اما نه در این مقیاس. میزان زیادی از دخل و تصرف‌ها در واحدهای مسکونی ناشی از این بود که این ساکنان مرفه‌تر از آن بودند که در مطالعات اولیه پیش‌بینی شده بود و طراحی‌ها طبق آن صورت گرفته بود. خانه‌ها برای ساکنان اصلی محله یا برای خانواده‌های نیازمند طراحی نشده بود؛ به همین دلیل خانواده‌های مرفه‌تر از محله‌های اطراف به این محله نقل مکان کردند و در مسکن‌های ساخته شده ساکن شدند. ساکنان اغلب مغازه‌داران، صنعتگران، کارمندان اداری و متخصصان بودند. بعد از پروژه فاز دو، تجدید حیات محدوده هم از لحاظ فرهنگی و هم کالبدی مشهودتر شد. ارتقاء سطح کیفی زندگی و بهبود سیمای شهری، مشاغل بیشتری را به سوی این محدوده جذب کرد. ارزش املاک افزایش یافت و پیمانکاران، مسکن‌ها را به منظور تبدیل به فضاهای تجاری خریداری کردند. مالکیت خصوصی املاک در محله در سال ۱۹۹۵ به ۸۰ درصد رسید.

۴- جمع‌بندی

هدف مرحله اول پروژه، بازسازی بخش‌های مسکونی و تجاری مرکز قدیمی شهر تونس بود که می‌توانست هویت مرکز قدیمی شهر را بازگرداند. آنها می‌خواستند که انسجام و هماهنگی معماری موجود را حفظ کنند و در عین حال مسکن‌هایی مناسب برای خانواده‌های فقیر محدوده‌های اطراف تولید کنند که این هدف دوم با شکست مواجه شد و برآورده نشد. پروژه در سال ۱۹۸۳ برنده جایزه آقاخان شد.

هدف اصلی پروژه فاز دو کسب تجربه از اشتباهات فاز اول بود و این موضوع در برخی از اصول این پروژه مشهود است. به منظور تولید پروژه‌هایی منسجم، تمام اطلاعات معماری، شهری، اجتماعی، اقتصادی، جمعیتی و اشتغال به طرز قابل توجهی در نظر گرفته شد. مشارکت مردمی از طریق ارائه کمک‌های مالی و قانونی به مالکان خصوصی مورد تشویق قرار گرفت. در این پروژه سعی شد که تا حد ممکن ساکنان فقیر محدوده جایجا نشوند. برای ترویج این قبیل پروژه‌های بهسازی، منابع مالی و آژانس‌هایی ایجاد شدند. پروژه فاز دو حفصیه محدوده‌ای را شامل می‌شد که در دهه ۱۹۷۰ مداخلاتی در آن انجام شده بود. هدف اصلی پروژه، حفظ جمعیت ساکن بود. بدین منظور سعی شد تا از طریق کاهش جمعیت، حداقل ۴۰ متر مربع فضای مسکونی برای هر خانواده تأمین شود. این پروژه نیز در سال ۱۹۹۵ برنده جایزه آقاخان شد. داوران این طرح را به دلیل احیاء ساختار اجتماعی-اقتصادی شهر قدیم، همراه با رعایت مقیاس و بافت منحصر بفرد آن، بسیار مورد تحسین قرار دادند.

منابع:

- Association de sauvegarde de la médina de Tunis. *Le Project Hafsia, à Tunis. L'Habitat Urbain Contemporain dans les Cultures Islamiques*. AKPIA.
- Davey, Peter. "Hafsia Quarter, Medina of Tunis, Tunisia." *Architectural Review*. v. 174, no. 1040 (October 1983).
- Ferretti, Laura Valeria. "Pilot Schemes for Tunis." *VIA*. v. 6, no. 23 (September 1992).
- Huet, Bernard. "The Modernity in a Tradition, the Arab-Muslim Culture of North Africa." *Mimar*. no. 10 (October-December 1983).
- Kafi, Jellal El. "Tunisia: Hopes for the Medina of Tunis." *The Conservation of Cities*. New York: St. Martin's Press, 1975.
- Vigier, François. *Housing in Tunis*. Cambridge: GSD/Harvard University, 1987.
- "Hafsia Quarter, Medina of Tunis, Tunisia, 1977." *Mimar*. no. 10 (October-December 1983).
- "A New Neighbourhood in an Old Pattern." *Architectural Record*. v. 171, no. 11 (September 1983).
- "Aga Khan Awards." *Architectural Review*. v. 198, no. 1185 (November 1985).
- "Reconstruction of Hafsia Quarter 2." *Architecture Beyond Architecture*. Aga Khan Award for Architecture, Academy Editions, 1995.
- "The Aga Khan Award for Architecture." *Arts and the Islamic World*. v. 1, no. 3 (Summer-Autumn 1983).
- "The 'Hafsia,' Tunis." *Mimar*. n. 17 (July-September 1985).
- "The Second Aga Khan Awards: Still an Incomplete Voyage." *Progressive Architecture*. v. 64, no. 10 (October 1983).