

مرمت و بازسازی خانه لولاگر نویسنده: فرامرز پارسی

خانه آقای لولاگر اولین خانه از مجموعه ای شش تایی از بناهایی است که متعلق به دوره رضا شاهی است که در خیابان نوفل لوشاتو قرار دارد. شاید بتوان گفت این کوچه اولین مجموعه سازی درون شهری در تهران است که طراح شش بلوک ساختمانی که دو به دو به شبیه هم هستند را طراحی کرده است و خوشبختانه امروز هر شش بنا به زندگی خود ادامه می دهند.

این شش بنا می توانند در صورت مرمت و در برداشتن کاربری مناسب به یکی از بی نظیرترین جاذبه های فرهنگی شهر تهران مبدل گردند.

خوشبختانه در سال ۱۳۹۰ بنای شمال شرقی که متعلق به آقای محسن عطایی بود جهت مطالعات، طراحی و اجرا به مجموعه ما واگذار شد.

در مطالعات تاریخی و وضع موجود گروه طراحی به این نتیجه رسید که این بنا دارای تمام شاخصهای سبکی دوره خود بوده به عنوان بخشی از خاطره بصری شهر تهران واجد ارزش می باشد. از سوی دیگر فضاهای داخلی فاقد هر نوع تزئینات بوده و با وجود طراحی آزاد پلان و تاثیری که از سازه دیوار باربر برده دارای شاخصه های سبکی بسیار با اهمیت نبوده است.

بنابراین در طراحی مرمتی این بنا ضمن برطرف کردن آسیبهای بنا سعی شده تا در پوسته خارجی رویکردی حفاظتی در پیش گرفته شود و در بخشهای داخلی با بیانی مدرن ضمن حفظ ساختار کلی فضا نقاط ضعف سازه ای و تاسیساتی بنا برطرف شده و فضاهای داخلی در جهت عملکرد بنا یا همان طرح احیا مورد طراحی قرار گیرد.

با چنین رویکردی فصل های زیر ساختار کلی طراحی را شکل داده است .

۱- سازه: سازه بناهای دوره رضاشاهی با سیستم دیوار باربر و تیرهای آهنی در سقف دارای پایداری کافی در برابر نیروی زلزله نیستند بنابراین در این پروژه با طراحی سیستم حمایتی از دو دیوار برشی و دیافراگمهای پایدار این نقیصه برطرف شد و سطح ایمنی بنا به بالاتر از سطح ایمنی جانی ارتقا یافت

۲- تاسیسات: با توجه به عملکردهای متنوع بنا و ضرورت وجود تاسیسات کاملا مدرن و امروزی و رعایت سطح آسایش بر اساس استانداردها از سیستم داکت اسپلیت (VRF) استفاده شده و سیستم های اعلام حریق - دوربین های امنیتی و سیستم IT نیز در کنار روشنایی و نورپردازی برای بنا در نظر گرفته شد.

۳- عملکرد: عملکرد بنا با توجه به استعدادهای فضاهای موجود از یک سو و توانمندی و علایق کارفرما از سوی دیگر تعیین شد در این فعالیت به آینده کوچه لولاگر و ۵ بنای باقیمانده و امکان شکل گیری یک مجموعه فرهنگی و تفریحی در کنار امکان اقامتی و اداری در طبقات بالا توجه شد.

باچنین رویکردی دو طبقه بالا عملکرد مسکونی اختصاص داده شد طبقه همکف به عملکرد رستوران و طبقه زیرزمین به فضای نمایشگاهی تبدیل شد. با توجه به یک واحد تجاری در حیات بنا که دارای سابقه تاریخی بود این بنا به صورت یک کافی شاپ در ارتباط با فضای نمایشگاهی و رستوران در نظر گرفته شد.

با توجه به مطالب فوق رویکرد طراحانه مشاور در فضاهای داخلی برخوردی لایه ای با دو لایه عناصر تاریخی و عملکرد مدرن بود که این دو لایه علی رغم تضاد ظاهری ، با ایجاد کنتراست به تشدید ارزشهای نهفته در این دو شیوه معماری کمک کرده و نوعی هم افزایی را موجب می گردد. مهمترین وظیفه ما عدم تاریخی سازی و تاکید بر تفاوت مداخلات امروزی و عناصر اورژینال بنا می باشد.



1 Urban / Facade

■ - Residential ■ - Restaurant ■ - Gallery

Mr. Lolagar's house is the first in a row of six buildings on Neauphle-le-Château Street, dating back to the Reza Shah era. It may be said that this street is the first instance of a multiplex construction in Tehran, where six, two-by-two identical blocks, were designed along one street. Luckily, all six are still around today. If these six blocks are rehabilitated properly, they could create a unique, cultural area in Tehran.

During the research phase we came to the conclusion that this building contains all the characteristics of its era and is of value as a visual memento of Tehran's history. On the other hand, the interior of the building lacked any ornamentation, and because of its open plan, did not have any stylistic value. So our strategy in rehabilitating the building was to restore the exterior to its historic original, removing any later additions, while for the interior we aimed to create a clean, modern look, upgrading its structural weaknesses, and bringing its mechanical/electrical/plumbing up to date.

The following is a brief outline of the overall design:

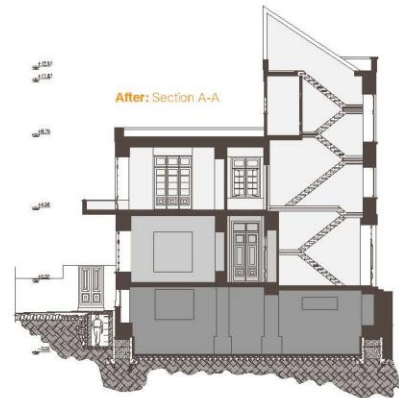
- **Program:** The building has an area of 1,000 m². The building's different functions were determined based on the qualities of each space, and the desires and intentions of the client. We also considered the future of this street and its 5 remaining buildings, and the possibility of creating a cultural/entertainment zone with the potential of providing residential/office functions on the upper floors as well.

Given the above, the top two floors were designed as residential units, the ground floor became a restaurant, and the lower level an art gallery.

Our building permit allowed for a commercial unit in the garden, which had historic value. For this unit we decided to design a coffee shop that would work in conjunction with the restaurant and the gallery space.

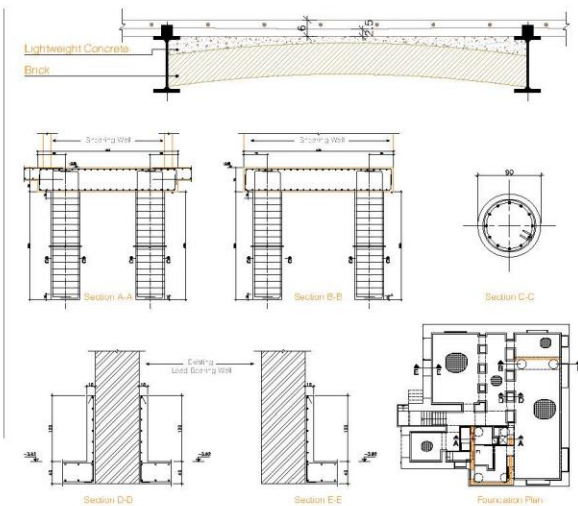
In sum, as designers of the project we took a two-layered approach: on one layer were the historic elements of the project, and the other its modern functions.

Despite the apparent contradiction between these two layers, we attempted to use this contrast in order to highlight the hidden potentials of the building, emphasizing its architectural qualities. Our most important goal and responsibility as architects was to avoid "copying" history, and instead emphasizing the differences between historic and modern elements in the building.





6 Structure / Stairs



• **Structure:** Structures from the Reza Shah are generally have load bearing walls and steel beams in the ceiling. These structures do not meet existing seismic requirements. In this project two shear walls and a concrete slab were added to provide additional structural support for the building, raising its life-safety rating.

• **MEP:** Given the project's various functions and the need for modern, up-to-date mechanical systems for comfort, a VRF split duct system was used. Additionally, a fire alarm system, security cameras, IT system, and new lighting were also installed.





5 Second Floor / Apartment 2

- 01 - Art Gallery
 - 02 - Restaurant Kitchen
 - 03 - Dress
 - 04 - Restroom
 - 05 - Kitchen
 - 06 - Living Room
 - 07 - Family Room
 - 08 - Library
 - 09 - Bedroom
 - 10 - Master Bedroom
 - 11 - Master Bathroom
 - 12 - Balcony
 - 13 - Bathroom
 - 14 - Dining Room
 - 15 - Breakfast Nook
 - 16 - Store
 - 17 - Restaurant
 - 18 - VIP Section
 - 19 - Food Preparation
 - 20 - Coffee Shop
 - 21 - Caretaker
 - 22 - Bathroom and Restroom
 - 23 - Traditional Kitchen
 - 24 - Storage
 - 25 - Under Stairs
 - 26 - Water Storage
-  - Wall
 -  - Demolishing
 -  - New Construction

Before: Second Floor



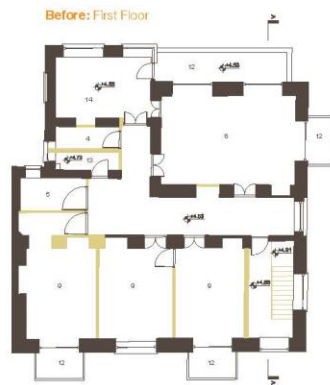
After: Apartment # 2





4 First Floor / Apartment 1

- 01 - Art Gallery
 - 02 - Restaurant Kitchen
 - 03 - Dress
 - 04 - Restroom
 - 05 - Kitchen
 - 06 - Living Room
 - 07 - Family Room
 - 08 - Library
 - 09 - Bedroom
 - 10 - Master Bedroom
 - 11 - Master Bathroom
 - 12 - Balcony
 - 13 - Bathroom
 - 14 - Dining Room
 - 15 - Breakfast Nook
 - 16 - Store
 - 17 - Restaurant
 - 18 - VIP Section
 - 19 - Food Preparation
 - 20 - Coffee Shop
 - 21 - Caretaker
 - 22 - Bathroom and Restroom
 - 23 - Traditional Kitchen
 - 24 - Storage
 - 25 - Under Stairs
 - 26 - Water Storage
-  - Wall
 -  - Demolishing
 -  - New Construction



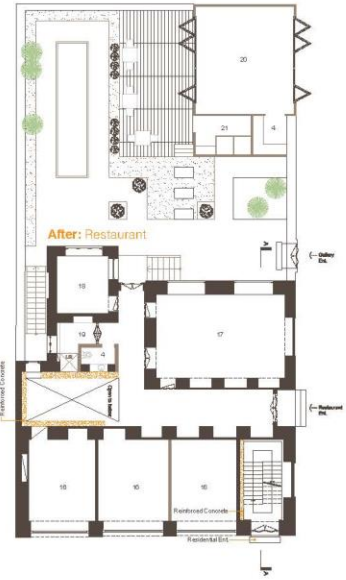
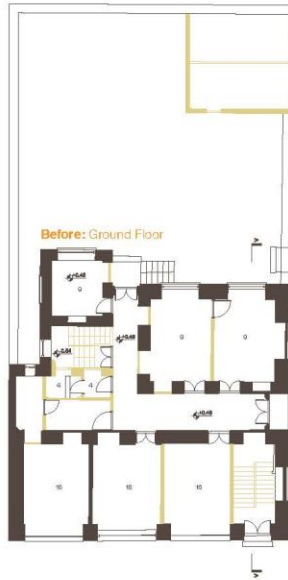


3 Ground Floor / Restaurant



- 01 - Art Gallery
- 02 - Restaurant Kitchen
- 03 - Drain
- 04 - Restroom**
- 05 - Kitchen
- 06 - Living Room
- 07 - Family Room
- 08 - Library
- 09 - Bedroom
- 10 - Master Bedroom
- 11 - Master Bathroom
- 12 - Balcony
- 13 - Bathroom
- 14 - Dining Room
- 15 - Breakfast Nook
- 16 - Store
- 17 - Restaurant
- 18 - VIP Section
- 19 - Food Preparation
- 20 - Coffee Shop
- 21 - Caretaker
- 22 - Bathroom and Restroom
- 23 - Traditional Kitchen
- 24 - Storage
- 25 - Under Stairs
- 26 - Water Storage

- - Wall
- - Demolishing
- - New Construction





2 Basement / Gallery

- 01 - Art Gallery
 - 02 - Restaurant Kitchen
 - 03 - Drain
 - 04 - Restroom
 - 05 - Kitchen
 - 06 - Living Room
 - 07 - Family Room
 - 08 - Library
 - 09 - Bedroom
 - 10 - Master Bedroom
 - 11 - Master Bathroom
 - 12 - Balcony
 - 13 - Bathroom
 - 14 - Dining Room
 - 15 - Breakfast Nook
 - 16 - Store
 - 17 - Restaurant
 - 18 - VIP Section
 - 19 - Food Preparation
 - 20 - Coffee Shop
 - 21 - Caretaker
 - 22 - Bathroom and Restroom
 - 23 - Traditional Kitchen
 - 24 - Storage
 - 25 - Under Stairs
 - 26 - Water Storage
- - Wall
 - - Demolishing
 - - New Construction

