



کیوان خلیجی، کارشناس ارشد
طراحی شهری، دانشگاه آزاد
اسلامی، واحد علوم تحقیقات
k.khaliji@gmail.com

تأثیر سیاست جمعیت بر سیمای شهر

چکیده: صاحب‌نظران حوزه شهر، شکل‌گیری سیمای کنونی شهرها را معلول تأثیرگذاری غیرمستقیم عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، طبیعی، اقلیمی و زیست محیطی دانسته‌اند. در حالی که قوانین، مقررات و سیاست‌های اجرایی مدیریت شهری که عموماً در قالب دستورالعمل‌ها و ضوابط نمود پیدا می‌کند به صورت مستقیم و با سرعت بیشتری سیمای شهرها را شکل داده و تغییر می‌دهند. یکی از این ضوابط و سیاست‌های اجرایی جمعیت است که با تغییر ریخت شهری بر سیمای شهر تأثیر گذارده است. رشد سریع مهاجرت به تهران در دهه ۴۰ و توسعه بدون برنامه، شرایط جدیدی را در ریخت‌شناسی شهر تهران رقم زد. تفکیک خرد زمین‌های زراعی و بایر که در حاشیه شهرها قرار می‌گرفتند، بافت‌های ریزدانه را در جای جای این شهر تولید کرد و منجر به توسعه افقی بیش از اندازه شهر شد. این مسئله در دهه‌های بعد با افزایش بیشتر جمعیت شهر (رشد تقاضا) و موانع توسعه شهر تهران (کمبود زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری) و لزوم توجه به توسعه درون‌زا به عنوان یکی از چالش‌های مدیریت شهری مطرح شد. در برابر این چالش بود که جمعیت به عنوان یکی از ابزارهای اصلی مدیریت توسعه زمین‌های شهری به طور وسیع توصیه و به کار گرفته شد. قوانین مختلف، مشوق‌های فراوان و فعالیت‌های گسترده‌ای توسط مجلس، دولت و شهرداری‌ها به منظور تبدیل سیاست جمعیت به رفتار غالب در ساخت و ساز بافت‌های ریزدانه مطرح شد.

اما سؤال اینجاست آیا این سیاست، جوابگوی تمام ابعاد توسعه شهرهاست؟ یا تنها به دنبال پاسخگویی به نیاز مسکن و افزایش کیفیت منزل مسکونی است؟ سیاست‌ها و قوانین ترغیب‌کننده جمعیت تا چه اندازه به کیفیت محیط زندگی در شهرها پرداخته است؟ آیا مسئله سیمای شهری هیچ‌گاه به عنوان دغدغه این قوانین و سیاست‌ها مورد توجه بوده است؟ در این راه ابتدا دلایل ترویج ابزار جمعیت تبیین و سپس ضمن تشریح جایگاه جمعیت در سیاست‌های توسعه شهری به بررسی دلایل عدم کارایی آن در حوزه سیمای شهری پرداخته خواهد شد.

واژگان کلیدی: جمعیت، پلاک‌های ریزدانه، سیمای شهر، فرم بافت، قطعه.

مقدمه

بافت سکونتگاهی، کلیتی زنده و پویاست که در گذر زمان دائماً در حال تغییر و تحول است. این تغییرات نه تنها شامل تک‌تک اجزای بافت می‌شود، بلکه در رابطه میان اجزا و به تبع تأثیری که بر کل بافت می‌گذارد نیز قابل پیگیری است. جنبه‌هایی از این تغییرات بیشتر مبنای کالبدی داشته و در قالب تغییرات "ریخت" بافت مطرح می‌شود که بدون شک در پیوند با ابعاد غیر کالبدی بافت و تغییرات آنها قابل توضیح است.

این تغییرات هستند که عملاً به سیمای شهرهای ما شکل داده و بر آن مؤثرند. یکی از مظاهر این امر تصرف بخش قابل توجهی از زمین‌های بایر و زراعی شهر توسط مهاجرین جدید، تفکیک بدون برنامه و فروش آن به افراد کم‌درآمد بود. این معضل در تهران به خاطر مرکزیت سیاسی و تمرکز ظرفیت‌ها و فرصت‌های شغلی و مراکز کار و فعالیت تشدید شده و نهایتاً به ریزدانی بافت‌های شهری تهران انجامیده است (تصویر ۱).

ریزدانی به خودی خود معضل نیست، همان‌گونه که در دیگر کشورهای دنیا نیز قطعات ریزدانه معضل محسوب نمی‌شود و ساخت و ساز در آنها مانند سایر قطعات و با ضوابط خاصی صورت می‌گیرد، اما این شرایط محیطی است که ریزدانی را به چالش جدی در برابر توسعه و نوسازی شهری بدل می‌کند.

در راستای پاسخگویی به این معضل راهکاری با عنوان «جمعیت» تدوین و مورد حمایت قرار گرفت. اما به علت به‌کارگیری این ابزار در مقیاس خرد و بدون مکانیزم‌های کنترلی، در مواردی تأثیرات منفی بر بافت‌های شهری برجای گذاشت. این در حالی است که می‌توان همانند بسیاری از کشورهای توسعه یافته از این ابزار برای بهبود کیفیت سیمای شهر بهره برد.

لذا در این نوشتار ابتدا به دلایل اولیه شکل‌گیری و استفاده از ابزار جمعیت به عنوان راه حل مشکل ریزدانی پرداخته می‌شود و در ادامه نحوه تجربه و تبدیل آن به جریان بررسی گردیده و سپس تأثیر آن بر سیمای شهری مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

فرضیه

با وجود ترویج جمعیت به عنوان یک سیاست کلی باز تولید زمین، این ابزار به صورت مناسبی در اختیار ارتقای کیفیت سیمای شهر قرار نگرفته است.

مسئله‌ای به نام ریزدانی

زمین به عنوان بستر کالبدی شکل‌گیری سکونتگاه، براساس الگوهای به "قطعات" تفکیک و تقسیم شده که ساختمان‌ها و زندگی، درون و بیرون آنها جریان پیدا می‌کند. کوچک‌ترین عنصر ریخت‌شناسی بافت را می‌توان "قطعه"‌های آن در نظر گرفت که بخش مهمی از تغییرات ریخت بافت را بر دوش دارد. مطالعه قطعه‌ها از آن جهت که از ماهیتی حقوقی برخوردار است (مالکیت)، بهتر می‌تواند بستری واقعی را به تصویر بکشاند که معرف نقش ساکنان بافت (عنصر اجتماعی بافت) به عنوان تولیدکنندگان اصلی فضا، در تغییرات ریخت‌شناسی آن باشد.

الگوهای ریخت‌شناسی این تفکیک‌ها به طور کل متأثر از شرایط محیطی و بعضاً اقتصادی است، گاه از فرایندی تدریجی و خودرو (مانند بافت‌های ارگانیک) و گاه از فرایندی از پیش طراحی‌شده و مشخص (بافت‌های هندسی از پیش طراحی‌شده) متأثر است. خود این قطعات نیز در گذر زمان و در جهت انطباق با شرایط و مقتضیات، دائماً در حال تغییر است.

ریزدانگی و درشت دانگی، نوعی دسته بندی است که مبنای ویژگی های دانه بندی یک بافت شهری و یا به عبارتی الگوی قطعه بندی بافت شهری مطرح شده است. "دانه بندی" بافت شهری یکی از ابعاد کیفی - کالبدی آن است (Carmona et al, 2003: 61).

الگوی تفکیک زمین در بافت های شهری ما، در سال های اخیر به سوی ریزدانگی پیش رفته؛ چنانکه در دو دسته کلی قابل پیگیری است: دسته اول، بافت هایی که در گذر زمان ریزدانه شده اند و دسته دوم، بافت هایی که از همان ابتدا به صورت ریزدانه شکل گرفته اند. اما به چه دلایلی بافت های ما به سوی ریزدانه شدن قطعات پیش می روند؟

در پاسخ به سؤال های فوق و برای به تصویر کشیدن شرایطی که بسترساز تغییر الگوی تفکیک زمین به سمت ریزدانه شدن بافت ها شده است، می توان به مواردی مانند وراثت و تفکیک ملک، تغییر شکل خانواده از گسترده به هسته ای، کالایی شدن زمین و فضا اشاره کرد (مدنی پور، ۱۳۸۱: ۲۰۱).

در حال حاضر ضوابط ساخت و ساز در شهرهای ما (ضابطه ۶۰ درصد و ۴۰ درصد توده و فضا) فرصت های فضایی را به گونه ای محدود و یا به عبارتی کنترل می کند که این ظرفیت فضایی در ریزدانه ها به مرزی از حداقل می رسد و دیگر انگیزه ای برای مالک جهت نوسازی به جا نمی گذارد. از سوی دیگر، غلبه اهمیت خودرو و تأمین دسترسی آن به قطعات و تقدس این امر در ذهن مدیران شهری، باعث شده سطح وسیعی از معابر بافت های ما مشمول قانون تعریض شوند. از آنجا که قطعات ریزدانه در مجاورت معابر باریک قرار گرفته اند، مالکان این قطعات در صورت اقدام به نوسازی ملزم به عقب نشینی بوده و بدین ترتیب باز هم عرصه فضایی آنها برای ساخت کوچک تر می شود. بدون شک در این وضعیت مسئله فقط ناچیز بودن فرصت فضایی نیست، بلکه در این حالت اساساً تخریب و نوسازی برای مالک صرفه اقتصادی نیز ندارد.

تجمیع به عنوان یک راه حل

در خصوص بافت های ریزدانه، راهکار اجرایی که معمولاً مطرح می شود راهکار "تجمیع قطعات" است. به این صورت که با یکی شدن و ترکیب دو یا چند قطعه ریزدانه، قطعه بزرگ تری شکل می گیرد که هم به لحاظ مشترک شدن فضاهای مشاع و اجازه تراکم و طبقات بیشتر و همچنین به واسطه عرض بیشتر قطعه جدید، قابلیت فضایی و صرفه اقتصادی جهت تخریب و نوسازی را برای مالک یا مالکان فراهم می کند (جدول ۱).

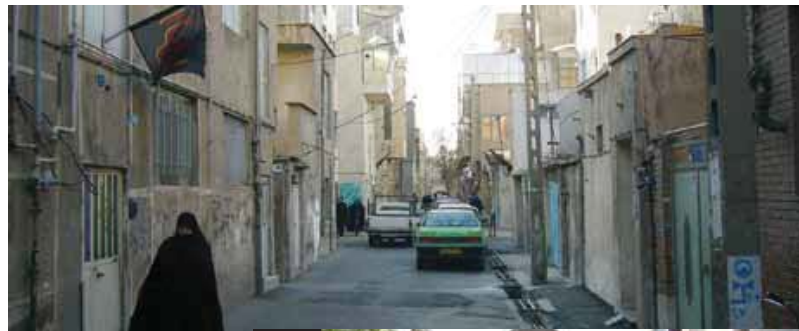
جدول ۱: پیشنهاد استفاده از سیاست تجمیع به دنبال مشکلات موجود در بافت های ریزدانه، مأخذ: نگارنده.
Table1: Problems of fine grained urban fabrics which lead using integration policy, Source: Author.

۱	• فشردگی بافت های مسکونی فرسوده و عدم وجود دسترسی های مناسب
۲	• کسر مساحت بخش قابل توجهی از قطعات ریزدانه در اثر عقب نشینی (به منظور تأمین عرض مناسب معبر)
۳	• عدم امکان تأمین پارکینگ و رعایت اصول شهرسازی و معماری در قطعات ریزدانه پس از اصلاحی
۴	• عدم امکان ساخت بنای مناسب با تراکم ساختمانی دارای توجیه
۵	• استفاده از روش تجمیع

این نگاه به تجمیع از آن ابزاری حداقلی ساخته که نمی تواند در توسعه شهری نقشی تعیین کننده داشته باشد. حال آنکه از این ابزار می توان در بهبود کیفیت سیمای شهری، ایجاد نشانه های شهری، ساختمان شاخص و تأمین فضاهای عمومی بهره برد. بسیاری از کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته از این ابزار در راستای این هدف استفاده می کنند، به عنوان مثال آلمانی ها در پوتس دامر پلاتس، فرانسوی ها در لادفانس و امریکایی ها در فیلادلفیا.

تجمیع چگونه ترویج و ترغیب شد؟

در برنامه دوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۷-۱۳۷۲)، در رابطه با عمران شهری و به ویژه ساماندهی بافت های قدیم شهری، تجمیع مورد توجه قرار گرفت. اما جز چند پروژه در بافت تاریخی یزد و اصفهان، عملاً از ابزار تجمیع استفاده ای نشد تا



تصویر ۲

Pic 2

تصویر ۱

Pic 1

تصویر ۱: بافت شهری ریزدانه در محله یافت آباد تهران، مأخذ: آرشیو مرکز پژوهشی نظر.
Pic1: Fine grained urban fabric in Yaft Abad district, Tehran. Source: Archive of Nazar research center.

تصویر ۲: در بافت های ریزدانه ساختمان مسکونی از پارکینگ سرپوشیده برخوردار نیست، تهران، مأخذ: آرشیو مرکز پژوهشی نظر.

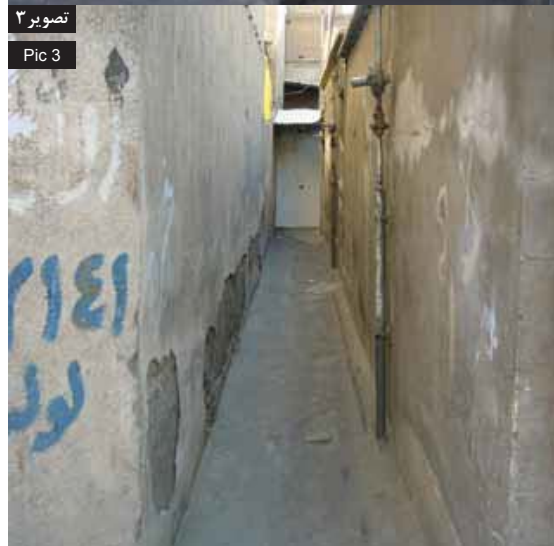
Pic2: Residential buildings in grained urban fabrics are deprived to have their own parking lots, Tehran. Source: Archive of Nazar research center.



تصویر ۳

Pic 3

تصویر ۳: وجود معابر بن بست در بافت های ریزدانه، منجر به افزایش معضلات اجتماعی می شود، یافت آباد، تهران، مأخذ: آرشیو مرکز پژوهشی نظر.
Pic3: Cul-de-sacs in fine grained urban fabrics increase the possibility of social problems in the area, Yaft Abad district, Tehran. Source: Archive of Nazar research center.



تصویر ۴

Pic 4

تصویر ۴: کیفیت نامناسب معابر موجود در بافت های ریزدانه، محله خوببخت، تهران، مأخذ: آرشیو مرکز پژوهشی نظر.

Pic4: Low quality of Passages in grained urban fabrics, Khubbakht district, Tehran. Source: Archive of Nazar research center.



آنکه در سال ۷۹ در طرح بهسازی مشارکتی محله سیروس از ابزار تجمیع با هدف بهسازی کیفیت مسکن از طریق تجمیع عناصر مسکونی ریزدانه بهره برده شد. در این طرح برای اولین بار تجمیع با اعطای تراکم تشویقی توصیه و ترویج می‌شد. لازم به ذکر است این طرح هیچ‌گاه اجرا و محقق نشد.

بعد از آن و در طرح محله شهید خوب بخت با رویکرد خواناسازی محیط، ابزار تجمیع مورد استفاده قرار گرفت و برای نخستین بار از تجمیع در بهبود کیفیت سیمای شهری استفاده شد. "نوسازی محله خوب بخت و اجرای طرح تجمیع توسط ساکنان آن، با حمایت و هدایت مدیریت سازمان نوسازی شهری بود" (عندلیب و حاجی علی‌اکبری، ۱۳۸۷: ۶۵). مشوق‌های فراوانی همچون ودیعه مسکن، پرداخت هزینه‌های صدور مجوز و عوارض، پرداخت هزینه انشعابات و اعطای پارانه مسکن (۰/۴ متر مربع به عنوان پارانه مشوق نوسازی)؛ به منظور ترغیب مردم در نظر گرفته شد (حاجی علی‌اکبری، ۱۳۸۹: ۴۸).

اما این تجربه نیز به علت هزینه بالای مداخله، نبود مدیریت هماهنگ شهری و ... نتوانست مطلوبیت مورد نظر در طرح‌های اولیه را فراهم آورد و عملاً مسئله سیمای شهری در این پروژه با وجود تأکیدهای اولیه بر لزوم توجه به آن، مغفول ماند.

در اسناد فرادست توسعه شهری تهران نیز با اعلام مساحت حداقل ۲۰۰ متر مربع برای ساخت و ساز در بافت‌های شهری، میزانی از تراکم تشویقی برای قطعات تجمیعی در نظر گرفته شد. در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین و مشروط به رسیدن به حد نصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد و به نحوی که مجموع این افزایش تراکم از یک طبقه تجاوز نکند، تراکم تشویقی تعلق گرفت. این شرایط و هم‌زمان با ابلاغ طرح تفصیلی به میزان دو طبقه افزایش یافت.

اما سیاست‌های تشویقی دیگری نیز در این عرصه مطرح شده که از آن نمونه می‌توان به مواردی همچون واگذاری عرصه گذرهایی که در حین تجمیع کارکرد خود را از دست می‌دهند (بر اساس مصوبه مورخ ۸۲/۱/۷ شورای اسلامی شهر تهران)، امکان صدور پروانه ساختمانی براساس تجمیع فیزیکی پلاک‌ها مالکین فرصت خواهند داشت تجمیع ثبتي را تا زمان درخواست پایان کار به انجام رسانند (بر اساس مصوبه مورخ ۸۲/۱/۷ شورای اسلامی شهر تهران) و پرداخت تسهیلات ودیعه و ساخت مسکن براساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین نامه‌ها و شیوه نامه‌های آن اشاره کرد.

اما با وجود تمام این تشویق‌ها عملاً تا سال ۱۳۸۷ تجمیع با اقبال عمومی روبرو نشد. دلیل این امر را شاید بتوان در پیچیدگی‌های اجتماعی مسئله جستجو کرد. بنابراین در کنار مشوق‌های مالی، ابزارهای تسهیل‌گرانه مورد توجه قرار گرفت. دفاتر تسهیل‌گری و در ادامه دفاتر خدمات نوسازی بر اساس قانون حمایت از احیاء، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و آیین‌نامه‌های مرتبط با آن شکل گرفتند.

این امر سبب شد در فاصله سال‌های ۱۳۸۷ تاکنون تجمیع در تهران رشد کند، تا آنجا که در سال گذشته تعداد پروانه‌های صادره و تعداد کاربری‌های مسکونی حاصل از آن رشد دو برابری را تجربه کرد (نمودار ۲).

تجمیع و کیفیت سیمای شهری

تجمیع به خودی خود تأثیرات مثبت بسیار زیادی را بر سیمای شهری بر جای می‌گذارد که از آن میان می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

• ایجاد قابلیت ساخت و ساز در قطعات ریزدانه

ساخت و ساز در قطعات کمتر از ۵۰ متر مربع در طرح تفصیلی محدود به احداث سرپناه (حداکثر دو طبقه) شده است. این در حالی است که املاک در اثر تجمیع می‌توانند به حد نصاب‌های لازم اندازه قطعه دست یافته و از اجازه ساخت با تعداد طبقه بیشتر برخوردار شوند. افزایش سطح مشاعات امکان ایجاد پر و خالی‌های مناسب در نمای این ساختمان‌ها را فراهم می‌سازد.

• افزایش امکان تأمین پارکینگ

بر خورداری از ضوابط تشویقی جدید منوط به تأمین پارکینگ است. اگر چه این امر در قطعات ریزدانه قابل تحقق نیست، اما در اثر تجمیع، ابعاد قطعه به حد نصاب‌های لازم دست خواهد یافت. بر این اساس نه تنها سرپناهی امن برای خودروی ساکنین فراهم می‌کند، بلکه از میزان پارک حاشیه در معابر نیز کاسته می‌شود (تصویر ۲).

• افزایش میزان فضای باز

به نسبت تعداد املاک تجمیعی و مساحت آنها نه تنها بر میزان مساحت واحدهای مسکونی اضافه می‌شود، بلکه به همان میزان بر فضای باز ایجاد شده پس از ساخت نیز

افزوده می‌شود. این میزان فضای باز نه تنها فضاهای تردد مناسب‌تر بلکه فضاهای سبز و مطبوع بیشتری را ایجاد می‌کند.

• تأمین دسترسی سواره

بسیاری از املاک ریزدانه به علت برخورداری از دسترسی معابر بن بست با عرض نامناسب قادر به تأمین دسترسی سواره و پارکینگ مناسب نیستند. در صورت تجمیع، این املاک قادر به تأمین بر و دسترسی مناسب‌تر برای سواره خواهند بود.

• حذف سطح معابر اختصاصی در میان قطعات

در اثر تجمیع، معبر بن بست که معضلات فراوان اجتماعی را سبب می‌شود، کارکرد خود را از دست می‌دهد. این معبر به صورت رایگان به مالکین املاک تجمیعی واگذار می‌شود. که خود منجر به افزایش مساحت و در نتیجه زیربنای مفید احداثی می‌شود (تصویر ۳).

• ایجاد فرصت طراحی معماری مناسب

یکی از دلایل کیفیت نامناسب معماری واحدهای نوسازی شده در بافت‌های فرسوده نداشتن تناسب مناسب زمین است. با تجمیع مناسب املاک می‌توان به تناسب مناسبی دست یافت و از این طریق واحدهای مناسب‌تر با بازار فروش بهتر تولید کرد. با این وجود می‌توان از این ابزار در مقیاس‌های وسیع‌تر و به منظور توسعه درونی و جلوگیری از توسعه افقی شهر، توزیع مناسب تراکم‌های ساختمانی و نهایتاً بهبود سیمای شهر در مقیاس کلان‌تر نیز بهره برد (تصویر ۴).

نتیجه‌گیری

تجمیع قطعات زمین، روشی برای مدیریت توسعه اراضی شهری است. که تنها به قطعات ریزدانه محدود نمی‌شود، بلکه در راستای ارتقای سیمای شهری می‌تواند در مواضع مؤثر همچون ایجاد نشانه‌های شهری در محل‌های خاص به کار گرفته شود. در این روش قطعات زمین برای ایجاد طرحی واحد، یکپارچه شده و سپس همانند یک قطعه زمین ساماندهی مجدد می‌شود. در تهران تجمیع به عنوان سیاستی برای اصلاح بافت‌های ریزدانه و افزایش قابلیت ساخت و ساز در آنها، با کمک مشوق‌های متنوع، ضوابط ویژه و دستورالعمل‌های گوناگون ترویج شد.

این ابزار قابلیت‌های منحصر به فردی در بهبود کیفیت سیمای شهر در مقیاس کلان دار است. بی تردید این ابزار می‌تواند در ارتقای خوانایی شهر نیز بسیار مؤثر باشد. تهیه و تصویب ضوابط و دستورالعمل‌هایی که نیروی توسعه را به سوی این هدف سوق دهند، می‌تواند در بهبود کیفیت سیمای شهرها به کار گرفته شود. بنابراین این ابزار بیش از آنکه در سطح خرد دارای کارایی باشد، در سطح کلان در صورت طراحی مناسب ضوابط و مقررات می‌تواند تحولات قابل ملاحظه‌ای را در خوانایی سیمای شهری ایجاد کند ■

پی‌نوشت

۱- سیاست تشکیل قطعات بزرگ شهری به دنبال ترکیب قطعات ریزدانه که قابلیت‌های فضایی و صرفه اقتصادی بیشتری را برای مالکان فراهم می‌کند.

۲- در چنین محیطی، تشکیل دفتر بهسازی بافت شهری در وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۶۹ با هدف گسترش اقدامات ساخت و ساز مسکن در محلات درون شهر و سیاست توسعه از درون نیز می‌تواند مورد توجه قرار گیرد. "این دفتر ۲۵ طرح بهسازی و نوسازی شهری را تدوین می‌کند که تنها یک پنجم آنها به اجرا می‌رسد و بقیه در حد مطالعاتی صرف باقی ماند.

۳- تا پایان سال ۲۰۰۰: ۹۰ متر مربع، از ابتدای سال ۹۱ تا پایان سال ۱۳۹۵: ۲۵۰ متر مربع، از آغاز سال ۹۶ تا پایان سال ۱۴۰۰: ۳۰۰ متر مربع و از آغاز سال ۱۴۰۱ به بعد: ۵۰۰ متر مربع

فهرست منابع

- حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۸۷). تجمیع پلاک‌های ریزدانه. دفاتر نوسازی بافت‌های فرسوده، (۹). تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- عندلیب، علیرضا و حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۸۷). نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنین. دفاتر نوسازی بافت‌های فرسوده، (۷). تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- مدنی پور، علی. (۱۳۸۱). طراحی فضای شهری (نگرشی بر فرایندی اجتماعی و مکانی). ترجمه: فرهاد مرتضایی، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

The impact of integration policy on cityscape

Keivan Khaliji, M.A in Urban design, Islamic Azad University, Science and research branch, Tehran, Iran. k.khaliji@gmail.com

Abstract: The experts of city scopes affiliate the current city landscape with different social, cultural, political, economical, natural, climatic and ecological factors. These factors affect city landscape indirectly, while administrative policies and regulations of urban management which are mostly declared as principals and rules affect and transform city landscape directly and rapidly. One of the administrative regulations and policies is integration which affects the city landscape due to urban morphology.

The rapid growth of migration to Tehran in 40s and unplanned development has lead to new condition in morphology of Tehran. Agricultural and arid land division in the suburban areas has created a fine fabric in most parts of the city and has lead to further horizontal developments.

This issue was discussed in proceeding decades after the increase of population (demand growth) and emersion of obstacle in Tehran development (lack of infrastructure and urban facilities). Therefore, infill development became a challenge in urban management.

As a result, integration was used and applied widely due to integration challenge as the main devices in urban development management. Different rules, incentives, and many great activities of the Congress, state and municipal made the integration policy a dominant behavior in the construction of fine fabrics.

But the question is can this policy be Accountable for all aspects of city development? Or it is just trying to meet housing needs and improve the quality of housing? How had integration policies and rules improved living quality in cities? Has the urban landscape ever been concerned with the laws and policies?

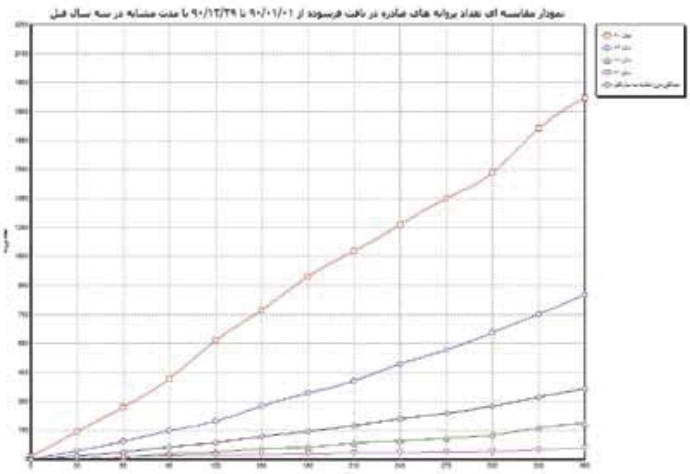
Urban integration with various incentives, special rules and diverse guidelines was promoted in Tehran in as a policy to improve fine fabrics and increase their constructions.

This device offers unique capabilities to improve urban landscape quality in large-scale, it can also improve urban legibility as well. Preparation and adoption of standards and guidelines convey the developments towards this goal can improve the quality of urban city landscape. So this is an effective device in micro level functionality, rather than a macro level in case design rules substantially change the urban landscape and create legibility. This paper tries to explain that in spite of promoting integration policies for achieving land reproduction, this device doesn't provide a good quality in city landscape. Therefore, the reasons for promoting integration rules will be explained and the causes of inefficiency in the urban landscape will be discussed while the role of integration in urban development policies is explained.

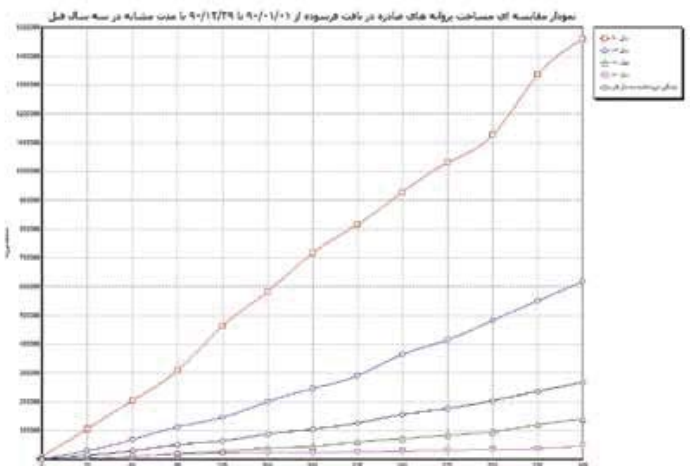
Key words: Integration, Fine land division, Cityscape, Fabric form, Fragment.

Reference list

- Andalib, A. & Haji Ali Akbari, K. (2008). *Nosazi-ye baftha-ye farssoode ba mosharekat-e sakenin* [Renovation of old fabrics with partnership of citizens], Tehran: Renovation organization of Tehran.
- Carmona, M.; Tim, H; Taner, OC; Steven, T. (2003). *Public Places, Urban Spaces. Architectural Press.*
- Haji Ali Akbari, K. (2008). *Tajmi-e pelakha-ye rizdane* [Integration the fine grained fabrics], Tehran: Renovation organization of Tehran.
- Madanipur, A. (2002). *Design of urban spaces*. Translated from the English by: Mortezaei, F. Tehran: Publications of process and urban planning office.



اگرچه سیاست تجميع برای اولین بار در راستای کیفیت‌دهی به بافت‌های ریزدانه به وجود آمد، اما این سیاست تنها به قطعات ریزدانه محدود نمی‌شود و می‌تواند در راستای ارتقای سیمای شهری نیز به کار گرفته شود. چنانکه می‌توان از این ابزار جهت ایجاد نشانه‌های شهری بهره برد و تحولات قابل ملاحظه‌ای را در خوانایی سیمای شهر به وجود آورد.



نمودار ۲: مقایسه مساحت پروانه‌های صادره تجميع در سال‌های ۸۹، ۹۰ و ۹۱. مأخذ: سیستم صدور پروانه شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۱.

Diagram2: Comparison chart of areas issued by aggregation licenses in 2009, 2010, 2011 and 2012. Source: The system for issuance of Urban Municipal License of Tehran, 2012.

نمودار ۱: مقایسه شمار صدور پروانه‌های تجميع در سال‌های ۸۸، ۸۹ و ۹۰. مأخذ: سیستم صدور پروانه شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۱.

Diagram 1: Comparison chart of numbers of issued aggregation licenses in 2009, 2010, 2011 and 2012. Source: The system for issuance of Urban Municipal License of Tehran, 2012.