مدیریت شهری
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015
۲۱۳-۲۳۰
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۶/۱۷ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۲/۷

پیامد سیاست‌های هدایت و کنترل رشد فضایی بر روند گسترش سکونتگاه‌های پیراشهری در هاله کلانشهری تهران

سید عبدالهادی دانشپور- دکترای شهرسازی، عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
مظفر صرافی- دکترای برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
تکتم آشنایی* - کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

چکیده

فرایند تحول و گذار از نقاط روستایی به شهری در قلمروی پیرامونی کلانشهر تهران یا به عبارتی تحولات پیراشهرنشینی، در دهه‌های اخیر درحال رشد و گسترش است. یکی از نیروهای تاثیرگذار بر چنین تحولاتی سیاست‌های هدایت و کنترل رشد شهری است. این سیاست‌ها از کمربندسبز تا ابعاد خردی همچون ضوابط و مقررات توسعه شهری را دربرمی‌گیرند. برون‌فکنی و سرریزتوسعه از نقاط جمعیتی دارای نظام کنترل رشد به نقاطی با نظام کنترل رشد ضعیف یا فاقد آن در شرایط وجود تفرق سیاسی و تعدد قلمروهای مدیریت محلی در منطقه کلانشهری تهران، گسترش پیراشهرنشینی به ویژه در قلمروی جنوبی کلانشهر تهران را درپی دارد. هدف از این پژوهش تحلیل روند گذار از سرریزتوسعه منتج از اعمال سیاست‌های کنترل رشد به پیراشهرنشینی در هاله کلانشهری تهران است که در شرایط پخش چنین سیاست‌هایی در بین قلمروهای مدیریت محلی صورت می‌گیرد. برای تحلیل این روند از مدل مفهومی فرایند محوری استفاده می‌شود که برگرفته از مبانی نظری پژوهش است. با بهره‌مندی از روش‌های تحلیل کمی و فضایی، جابه‌جایی‌های فضایی جمعیت طی دوره ۱۳۷۵- ۱۳۸۵ خورشیدی در نقاط جمعیتی مستقر در هاله کلانشهری تهران تحلیل می‌گردد. نتایج حاکی از روند رشد سریع و پراکنده نقاط پیراشهری و گسترش فضایی شهرنشینی پیرامونی در منطقه است. تداوم این روند ضرورت برنامه‌ریزی توسعه فضایی یکپارچه برای شهر، روستا و پیراشهر در قلمروی سرزمینی واحد را نمایان می‌سازد که در عین بهره‌مندی از آزادی‌های محلی با سطوح مدیریت منطقه‌ای نیز هماهنگ باشند.

واژگان کلیدی: سیاست‌های هدایت و کنترل رشد، سکونتگاه‌های پیراشهری، هاله کلانشهری تهران، پیراشهرنشینی، سرریزتوسعه

An Impact of Growth Control and Containment Policies on The Trend of Peri-urban Settlements Evolutions in Tehran Metropolitan Fringe

Abstract

The transition process from rural to urban areas in the fringe of Tehran metropolis, or in other words peri-urbanization has had a rapid growth in recent decades. One of the forces contributing to such evolutions is the growth control and containment policies assigned to the city which consist of large scale measures such as green-belt definitions along with small scale measures such as urban development regulations and. Outward spillover from population centers with firm growth control policies to spaces without such policies has resulted in growth peri-urbanization, especially in its southern areas. This research aims to analyze the transition of development spillover resulted from growth control to peri-urbanization in the metropolitan fringe of Tehran which takes place in case such political fragmentation through the local governance territories in the region. This analysis is based on the demographic changes in settlements in Tehran's metropolitan fringe in 1996 to 2006. Result indicates that peri-urban settlements in Tehran metropolitan region have rapid sporadic growth. If this trend continues, the necessities of competitiveness and functional interactions have created a kind of division of labour among the settlements within the region.

Keywords: Growth Control and Containment Policies, Peri-urban, Tehran Metropolitan Fringe, Peri-urbanization, Spillover

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد تکتم آشنایی با عنوان «تحلیل تاثیر سیاست‌های هدایت و کنترل رشد بر پیراشهرنشینی در هاله کلانشهری تهران» به راهنمایی دکتر دانشپور و مشاوره دکتر صرافی در دانشگاه علم و صنعت ایران، سال ۱۳۹۲ است.

*نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۶۹۷۹۵۷۷، رایانامه: toktam.ashnaee@gmail.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

۱. مقدمه

در دهه‌های اخیر، شهرنشینی شتاب‌زده و افزایش جمعیت، نه‌تنها موجب شکل‌گیری پدیده‌های نوینی چون کلانشهرها و ابرشهرها شده بلکه جابه‌جایی‌های فضایی جمعیت بین نواحی شهری و پسکرانه روستایی‌شان مرزهای مشخص شهرنشینی را گسسته‌است. نواحی و نقاط روستایی پیرامون شهر که به شدت تحت تاثیر فعالیت‌های شهری قرار دارند، اغلب به عنوان **پیراشهر**[1] شناخته می‌شوند. شهرها با پیشروی به سوی اراضی کشاورزی و محیط طبیعی موجب شکل‌گیری و دگرگونی شهرها در اندازه‌های گوناگون، دگرگونی ماهیت روستایی به شهری در روستاهای در مرحله گذار و ایجاد پدیده **پیراشهرنشینی**[2] می‌شوند.

از اوایل دهه ۱۳۵۰ خورشیدی، کلانشهر تهران با گسترش اقتدار و نفوذ خود در شهرها و روستاهای پیرامونی ابعاد و گسترش فضایی خود را در منطقه مطرح می‌کند. تقسیم تهران به دو محدوده قانونی و خارج از محدوده بر اساس ضوابط طرح جامع ۱۳۴۷، باعث ظهور مسایلی چون گرانی زمین، ساخت‌وسازهای غیر مجاز و تخریب اراضی کشاورزی می‌گردد (مهدیزاده، ۱۳۸۲). اعمال سیاست‌های کنترل رشد در تهران و افزایش قیمت زمین و مسکن منتج از آن باعث برون‌فکنی و تغییر مکان فعالیت‌ها از کلانشهر تهران به خارج از مرزهای محدوده رسمی آن می‌شود. بدین ترتیب قدرت رقابت کلانشهر با نواحی پیرامونی‌اش کاهش می‌یابد که حاصل آن کندشدن رشد کلانشهر، توسعه ناپیوسته اراضی بلافصل آن، موازنه مهاجرتی به نفع نقاط غیرشهری، توسعه نواحی پیراشهری و افزایش نقاط روستا- شهری است (حاجی پور،۱۳۸۷).

در یک فرایند تکراری، در حالی‌که قیمت زمین با افزایش جمعیت و خدمات در هر مرکز سکونتی بالا می‌رود، برون‌فکنی جمعیت و فعالیت به نواحی پیراشهری دورتر ادامه می‌یابد (غمامی و همکاران، ۱۳۸۶). تداوم چنین روندی از دهه ۱۳۵۰ تاکنون، افزایش روستاهای در حال گذار از ماهیت روستایی به شهری در محیط پیرامونی کلانشهر تهران را در پی دارد که می‌توان چنین مراکز روستایی تبدیل‌شده به شهر را سکونتگاه‌های پیراشهری نامید.

پدیده رشد سکونتگاه‌های پیراشهری در منطقه کلانشهری تهران، بیش از آن‌که معلول مهاجران تازه وارد روستایی باشد، نتیجه بازتوزیع مجدد و جابه‌جایی جمعیت شهرنشین در درون منطقه کلانشهری تهران است(zebardast,2006). به طوری‌که بین نرخ رشد جمعیت نقاط شهری(دارای سیستم هدایت و کنترل رشد) با نقاط غیرشهری(فاقد سیستم هدایت و کنترل رشد) شکاف پیوسته‌ای وجود دارد و همواره نرخ رشد جمعیت نقاط غیرشهری بالاتر از نرخ رشد نقاط شهری بوده‌است(اسدی، ۱۳۸۹).

در این پژوهش هدف، تحلیل پیامد اعمال سیاست‌های هدایت و کنترل رشد همچون ضوابط و مقررات ساخت‌وساز بر روند رشد نقاط روستایی تبدیل‌شده به شهر(سکونتگاه‌های پیراشهری) در هاله کلانشهری تهران است. بنابراین پاسخ‌گویی به سوالات ذیل برای دست‌یابی به هدف پژوهش ضروری است. نخست آن‌که رشد سکونتگاه‌های پیراشهری در هاله کلانشهری تهران دارای چه روندی بوده‌است؟ سپس، اعمال سیاست‌های کنترل رشد در نقاط روستایی تبدیل‌شده به شهر بر جابه‌جایی‌های فضایی جمعیت در هاله کلانشهری تهران[3] چه تاثیری داشته‌است؟

فرضیه پژوهش بر این است که نقاط روستایی پیرامونی تهران(فاقد سیستم هدایت و کنترل رشد) که طی روند پیراشهرنشینی به نقاط شهری تبدیل می شوند با تاسیس شهرداری و تدوین سیاست‌های کنترل رشد شهری با کاهش نرخ رشد جمعیت روبه‌رو می گردند و جمعیت سرریز به قلمروهای پیرامونی فاقد سیاست‌های کنترلی روانه می شوند. بدین ترتیب نقاط روستایی همجوار آن‌ها شاهد افزایش رشد جمعیت خواهند بود. تداوم این چرخه باعث رشد قارچ‌گونه سکونتگاه‌های پیراشهری در فواصلی دورتر از کلانشهر و گسترش فضایی پیراشهرنشینی در منطقه کلانشهری تهران می‌شود. با بهره‌گیری از مبانی و چارچوب نظری پژوهش و همچنین روش تحلیل کمی و فضایی، داده‌های جمعیتی و فضایی مرتبط با رشد

1- Peri-Urban
2 -Peri-Urbanisation
3- Metropolitan Fringe

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

سکونتگاه‌های پیراشهری در هاله کلانشهری تهران با استفاده از نرم‌افزار ArcGIS تحلیل و به سوالات پاسخ داده می‌شود.

۲. روش‌شناسی

این پژوهش از نظر ماهیت و پرداختن به مساله توصیفی- تحلیلی قلمداد می‌شود. علاوه بر تبیین ماهیت، ویژگی‌ها و تشریح چگونگی مساله به ابعاد و چرایی آن نیز می‌پردازد. برای تبیین و توجیه دلایل نیاز به تکیه گاه استدلالی است که از طریق مبانی نظری موضوع در قالب پدیده پیراشهرنشینی و عوامل موثر بر آن فراهم می گردد. گردآوری اطلاعات مبانی نظری به شیوه کتابخانه‌ای و مطالعه کتب و مقالات به‌ویژه لاتین است. اطلاعات نمونه مطالعاتی در این پژوهش بر اساس اسناد و برنامه‌های مصوب در منطقه کلانشهری تهران و داده های جمعیتی سرشماری‌های مرکز آمار ایران در طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ تهیه می‌شود. سپس اطلاعات و داده ها برای پاسخ به سوالات و دست‌یابی به هدف پژوهش تحلیل می گردد.

روش‌های تجزیه و تحلیل بسیار مختلف و گوناگون هستند. می توان سه شیوه تجزیه و تحلیل اطلاعات را به صورت تجزیه و تحلیل کیفی، کمی و فضایی تقسیم‌بندی نمود(حافظ نیا، ۱۳۸۹). شیوه تحلیل روند رشد سکونتگاه‌های پیراشهری در هاله کلانشهری تهران ترکیبی از روش‌های کمی و فضایی است. شیوه تحلیل فضایی با استفاده از ابزارهای تحلیل در GIS و در فضای جغرافیایی هاله کلانشهری تهران و نقاط شهری و روستایی مستقر در آن صورت می‌پذیرد.

۳. مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

بررسی متون مرتبط با قلمروهای مختلف جغرافیایی و برنامه‌ریزی محیط پیرامونی شهرها و کلانشهرها حاکی از وجود مفاهیم متعددی است که در ارتباط با این قلمروها و کارکردهای چنین محیط هایی به کار می روند. تعریف مشخص و قابل قبولی در سطح جهانی برای این‌گونه از قلمروهای فضایی تدوین نشده که علت آن تنوع گسترده واژه ها و تعاریف است. پیراشهر و پیراشهرنشینی یکی از واژه‌های متداول در ادبیات برنامه‌ریزی مرتبط با محیط پیرامونی شهرها است که در این پژوهش برای توصیف تحولات فضایی در محیط پیرامونی کلانشهر تهران به کار می‌روند.

بخش دوم مبانی‌نظری، به بررسی نظریات مرتبط با سیاست‌های هدایت و کنترل رشد می‌پردازد. سپس در مدل مفهومی تاثیر سرریزتوسعه منتج از اعمال سیاست‌های کنترل رشد بر روند گسترش پیراشهرنشینی به‌منظور تدوین مدل مفهومی پژوهش بررسی می‌شود.

۱،۳. پیراشهر و توسعه پیراشهری: چالشی در برنامه‌ریزی فضایی منطقه‌ای

توصیف پیراشهر به عنوان لبه جغرافیایی و محیط پیرامونی شهر یکی از مرسوم‌ترین تعاریف است و با واژه‌هایی چون هاله، حاشیه، پیرامون نیز بیان می‌شود. در مطالعه دانشگاه ناتینگهام و لیورپول(۱۹۹۸)[1]، پیراشهر به عنوان قلمرویی پویا از لحاظ فضایی و ساختاری تعریف می‌شود که در آن فرایندهای توسعه شهری و روستایی درهم آمیخته، در لبه شهر و تعامل با یکدیگر قرار می‌گیرند. این ناحیه طیفی مشخص با مرزهای روشن نیست و به واسطه فشار بر منابع طبیعی و فرصت‌های بازار کار دارای الگو متغیر کاربری زمین است(Adell,1999).

از منظر زیست‌محیطی، پیراشهر موزاییکی ناهمگن از اکوسیستم طبیعی یا انسان‌ساخت است که تحت تاثیر جریان‌هایی از سوی نظام شهری و روستایی قرار دارد. شهرها به‌واسطه جریان‌های طبیعی و تجاری کالاهای اکولوژیکی و خدمات به منابع مادی و محصولات پسکرانه های روستایی‌شان گرایش پیدا می کنند. جریان‌هایی از مردم، تولیدات، کالا، سرمایه، اطلاعات و نیز منابع طبیعی، مواد زائد و آلودگی که می تواند به‌طور متقابل یکدیگر را تقویت نمایند یا سبب ایجاد روابط متضاد بین توسعه شهر و روستا شوند(Allen,2003).

مداخلات سیاسی در پیراشهر نیازمند همکاری میان نه‌تنها مدیریت شهری و روستایی بلکه تمامی نهادها در سطح منطقه ای است(Adell,1999). در چنین جوامعی مداخله بخش خصوصی و نهادهای محلی در مدیریت جوامع پیراشهری، اغلب بدون هیچگونه هماهنگی

1- Nottingham and Liverpool University

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

مشخصی با ساختار مدیریت دولتی است. ماهیت، سرعت تغییرات و مکان پیراشهر موجب می شود که کمتر تحت کنترل های سخت‌گیرانه قرار گیرد (Narain and Nischal ,2007).

پیراشهر به عنوان فضایی اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می‌تواند توصیف شود که در آن نظام‌های کشاورزی، شهری و طبیعی در تعاملی پایا و مداوم با یکدیگر قرار دارند. در نگاه سنتی شهرنشینی، به ارتباط بین شهر و پسکرانه روستایی آن با تکیه بر دوگانگی شهری- روستایی توجه می شود (Fazal,2013). پیراشهر می‌تواند به معنی مکان، مفهوم و فرایند به‌کار رود. بر این اساس پیراشهر به کناره شهری و لبه جغرافیایی آن به عنوان مکان، به دخالت بین فعالیت‌ها و تعاملات شهری و روستایی به عنوان مفهوم و گذار از نواحی روستایی به شهری به عنوان فرایند اشاره دارد (Allen et al,1999 , Narain and Nischal ,2007).

وبستر[1] در پژوهشی با مرکز تحقیقاتی آسیا و اقیانوسیه[2] که توسط دانشگاه استنفورد انتشار یافته به مطالعه گذار نواحی روستایی به شهری در آسیای شرقی می‌پردازد. در طی یک فرایند، نواحی روستایی در پیرامون شهرها از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به تدریج ویژگی‌های شهری کسب می‌نمایند. این فرایند با تغییرات اقتصاد محلی و ساختار اشتغال از کشاورزی به صنعتی، رشد سریع جمعیت و مهاجرت، افزایش ارزش زمین و اختلاط کاربری همراه‌است. فرایند توسعه نواحی پیراشهری به عنوان پیراشهرنشینی تعریف می‌شود که میزان تفرق سیاسی بالا و ظرفیت پایین نهادی در آن قابل توجه است(Webster,2002).

بکستون[3] (۲۰۰۸) پیراشهرنشینی را فرایند شهرنشینی پویا در ناحیه پیرامون کلانشهر توصیف می کند که درگیر دگرگونی کاربری اراضی روستایی و سطوح بالایی از رشد غیرکلانشهری است. فعالیت‌های کاربری زمین در آن نمایانگر عدم تجانس و ناهمگنی، تغییر و تحولات مستمر و ارزش‌های متناقض است. بسیاری از نواحی پیراشهری[4] در حوزه نفوذ کلانشهر یا مراکز شهری قرار می‌گیرند و به آن‌ها جهت تامین اهداف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی وابسته هستند. وی الگویی از گونه های مختلف پیراشهر را ارائه می‌کند. در این الگو به نقاط پیراشهری درون حوزه سفرهای آونگی به کلانشهر یا شهر مرکزی اشاره می‌شود که خود نیز می‌توانند ناحیه پیراشهری مختص به خود را داشته باشند(Buxton et al,2008).

واژه پیراشهر علاوه بر لبه جغرافیایی شهر و پیوسته با آن، به فضایی گسسته و منفصل از شهر اما تحت تاثیر شهرگرایی آن نیز اشاره‌دارد. در این پژوهش«نواحی پیراشهری» توصیف کننده لبه جغرافیایی و نواحی پیوسته با شهر و «سکونتگاه یا نقاط پیراشهری» تبیین کننده نقاط روستای منفصل تبدیل‌شده به شهر هستند. «پیراشهرنشینی» در قالب فرایند تبدیل نقاط سکونتی روستایی به شهری در منطقه کلانشهری تهران تعریف می‌شود.

۲،۳. سیاست‌های هدایت و کنترل رشد[5]

نظریات گوناگونی درباره منافع و هزینه‌های الگوی توسعه نواحی پیراشهری مطرح است و جوامع در تلاش برای ممانعت از بروز علل و پیامدهای پیشروی شهری به سوی پسکرانه‌های روستایی از طریق اعمال سیاست‌های کنترل رشد هستند(Rodriguez et all,2006). این سیاست‌ها طیفی از ابزارهای تاثیرگذار در شکل دهی الگوی فضایی رشد شهری[6] و برخورد با پیشروی شهرنشینی در نواحی پیرامونی است(Pendall and Fulton,2002).

کنتـــرل رشد ابزاری برای پیش‌بینی و سازگارکردن نیازهای توسعه، ایجاد تعادل بین اهداف رقیب و به رسمیت شناختن نیازهای محلی در ارتباط با شرایط منطقه‌ای است و شامل مجموعه‌ای چون منطقه بندی، طرح های جامع، ضوابط و مقررات تفکیک و ساخت‌وساز و... است(Nelson et all,2004). به طور کلی سیاست‌های کنترل رشد به دنبال استفاده از سه گونه از ابزارها برای شکل دادن به رشد کلانشهری است؛ از جمله مرز رشد شهری ، مرز خدمات شهری[1] و طرح کمربند سبز[2] (Rodriguez et all,2006).

سیاست‌های کنترلی قلمروی فیزیکی رشد را محدود

1- Professor at the School of Global Studies and School of Sustainability, Arizona State University
2- Asia/Pacific Research Center
3- Buxton
4-Peri-Urban centers
5-Growth Control and Containment Policies
6- Urban Growth Boundary (UGB)

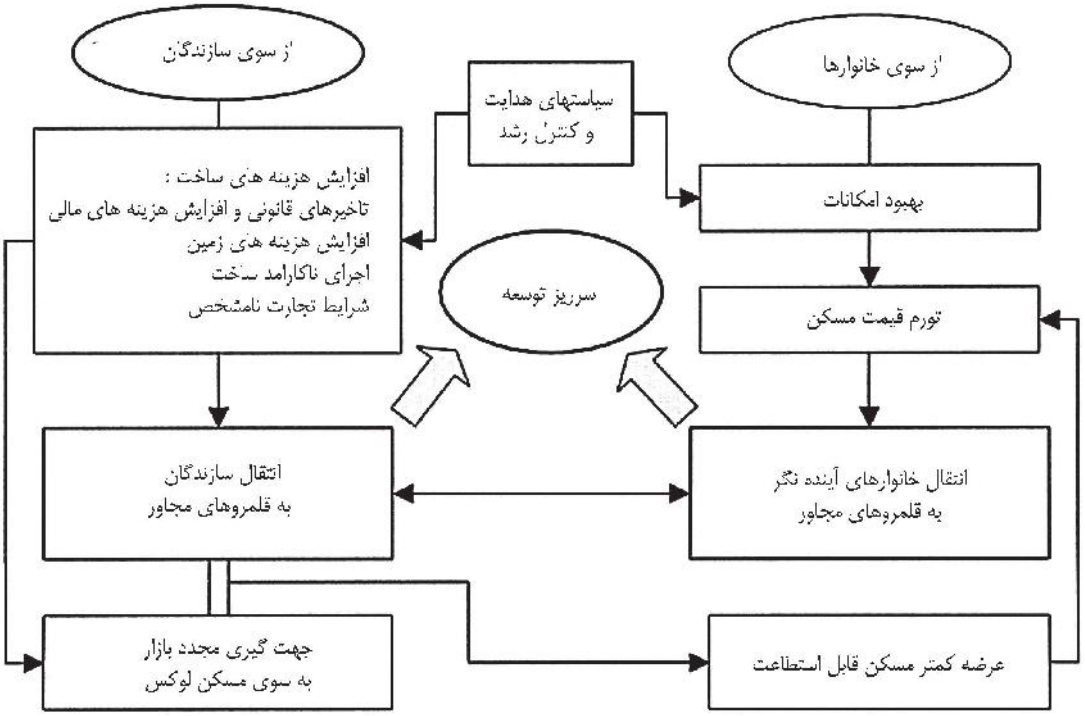
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

می‌سازند و بر رشد جمعیت، فعالیت‌های اقتصادی و ساختار فضایی شهر در سطح منطقه تاثیرگذار هستند. بنا به استدلال منتقدان، کنترل رشد می‌تواند الگوی کاربری زمین را از شکل طبیعی خارج سازد و منجر به توسعه جهش قورباغه‌ای بیرون از مرزهای رشد شهری شود(Woo and Guldmann,2011).

اعمال سیاست‌های هدایت و کنترل رشد موجب سرریزتوسعه[3] و جابه‌جایی فضایی جمعیت و فعالیت به سوی نواحی خارج از مرزهای رشد شهری می‌شود. سرریزتوسعه به انتخاب مسکونی خانوارها(تقاضای مسکن) و تصمیم‌های محلی سازندگان(عرضه مسکن) اشاره دارد. بدین ترتیب که از یک سو سرریزتوسعه یعنی خواست خانوارها برای حرکت به سوی نواحی که تحت تاثیر بازار نامناسب مسکن ناشی از کنترل رشد محلی است. بنابراین رشد جمعیت از مکان‌هایی با کنترل رشد شدید به قلمروهای مجاور با کنترل رشد کمتر منتقل می‌شود. در عرضه مسکن نیز، سرریزتوسعه می‌تواند به عنوان انتقال توسعه مسکونی از نواحی که توسعه به سبب کنترل رشد در آن‌جا کم است به سوی قلمروهای همجواری تعریف گردد که خانه‌سازی در آن پرسود و اعمال کنترل‌های رشد کمتر است. نمودار ۱ نشان می‌دهد که چگونه تقاضا و عرضه مسکن با یکدیگر به تولید سرریزتوسعه می‌انجامد (Byun and Espar-za,2005).

در مناطق کلانشهری که تفرق سیاسی وجود دارد یعنی تعداد زیادی از قلمروهای حکومتی و مدیریتی محلی مستقل درون منطقه کلانشهری هستند که هریک دارای حق، اختیار و صلاحیت اظهارنظر در بخشی از قلمرو منطقه‌اند و هیچ مرجع حکومتی واحد برای تصمیم‌گیری و عمل در گستره کل منطقه و چارچوب هماهنگ‌کننده‌ای وجود ندارد، در این شرایط پخش کنترل‌های رشد میان قلمروهای مدیریتی مختلف می‌تواند منجر به انتقال رشد جمعیت و توسعه مسکونی به نواحی پیرامونی گردد. این امر به نوبه خود وسعت یافتن دامنه تحولات در نواحی پیراشهری را به‌همراه دارد(Razin and Rosentraub,2000, Pendall,1999).

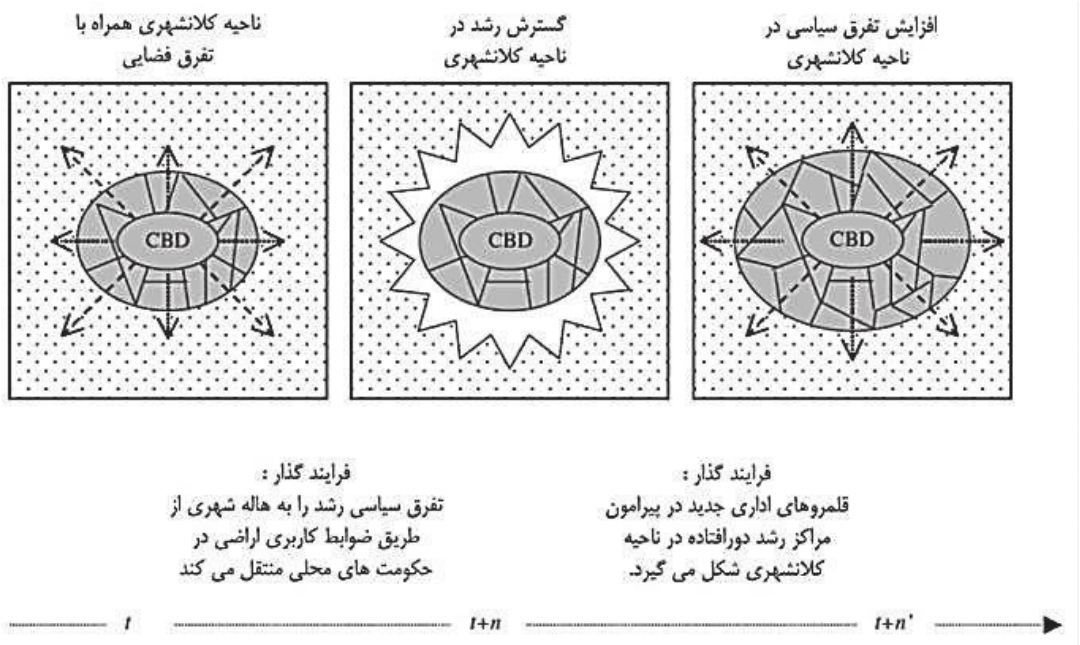
کاروترز[1] در پژوهش «رشد در نواحی پیراشهری، تحت تاثیر تفرق سیاسی در نواحی کلانشهری امریکا» را



نمودار ۱. چارچوب مفهومی سرریزتوسعه منتج از سیاست‌های کنترل رشد(Byun and Esparza,2005)

1- Urban Service Boundary (USB)
2- Greenbelt
3- Spillover

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]



شکل ۱. الگوی چرخه ارتباطی بین تفرق سیاسی و رشد نواحی پیراشهری (Carruthers,2003)

بررسی می‌کند. در ساختار متفرق مدیریت کاربری زمین، حکومت‌های محلی مقررات کاربری زمین را برای تامین مزیت‌های سبک زندگی در حومه‌های شهری به تصویب می‌رسانند. تاثیر تفرق سیاسی بر ساختار فضایی کلانشهرها، افزایش روند رشد در نواحی پیراشهری(هاله شهری) است. به سبب محدودیت‌های سختگیرانه درون نواحی کلانشهری برای عرضه فضای قابل توسعه، سهم قابل توجهی از رشد به نواحی خارج از محدوده رسمی کلانشهری فشار وارد می سازد، جایی‌که زمین ارزان و نسبتاً فاقد ضوابط و مقررات سختگیرانه است. در نهایت قلمروهای سیاسی جدیدی در پیرامون این نقاط رشد بیرونی شکل می گیرند که خود الگوی تفرق سیاسی را نیز تقویت می‌نماید. شکل ۱ الگوی چرخه ارتباطی بین تفرق سیاسی و رشد نواحی پیراشهری را نشان می‌دهد(Carruthers,2003).

کنترل رشد می تواند اثرات منفی بر بازار زمین و مسکن داشته باشد که در پی افزایش قیمت مسکن درون نواحی تحت کنترل رشد و کاهش ارزش زمین در خارج از محدوده‌های مذکور بروز می نماید. این سیاست‌ها ممکن است الگوی نامطلوبی از توسعه جهش قورباغه‌ای[2] با افزایش سفرهای اونگی را ترویج دهند(Pendall et al, 2002, Nelson et al, 2004). کنترل های رشد هزینه ساخت‌وساز را افزایش می دهند که این امر خود موجب تورم قیمت مسکن های جدید می شود. اعمال سیاست‌های کنترلی مانند سقف جواز مسکونی، ضوابط و مقررات تسهیلات عمومی، حداقل اندازه قطعات بزرگ مقیاس زمین و ... هزینه‌های ساخت و ساز را افزایش و استطاعت تهیه مسکن[3] را کاهش می دهد(Pendall et al,2002).

منطقه بندی تحدید کننده محلی[4] و کنترل‌های رشد محدودیت‌هایی را در عرضه مسکن ایجاد می کنند که بازارهای مسکن را با رکود مواجه می سازند. ارائه جواز مسکونی و نظام کنترل، عرضه مسکن را به صورت مستقیم محدود می کند. بسیاری از سازندگان مسکن برای کاهش هزینه های خود مکان فعالیت‌شان را به قلمروهایی فاقد کنترل رشد انتقال می دهند و این رفتار منتهی به تنزل در عرضه مسکن می‌شود(Levine, 1999). علاوه بر افزایش هزینه های ساخت و ساز و محدودیت های عرضه مسکن، کنترل رشد موجب ارتقاء تسهیلات زندگی و بهبود ویژگی های مسکن‌های جدید می گردد. بهبود تسهیلات و مشخصه های مسکن افزایش هزینه مسکن را به دنبال دارد(Byun and

1. Carruthers: " Growth at the fringe: The influence of political fragmentation in United States metropolitan areas
2. Leap-Frogging
۳. مسکن قابل استطاعت به ظرفیت خانوارها برای استفاده از خدمات مسکن اشاره دارد، به ویژه که ارتباط بین درآمد خانوار و قیمت (اجاره) مسکن را دربر می گیرد. خانوارها نباید بیشتر از ۳۰ درصد درآمد خود را برای مسکن بپردازند.
4. Local Restrictive Zoning

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

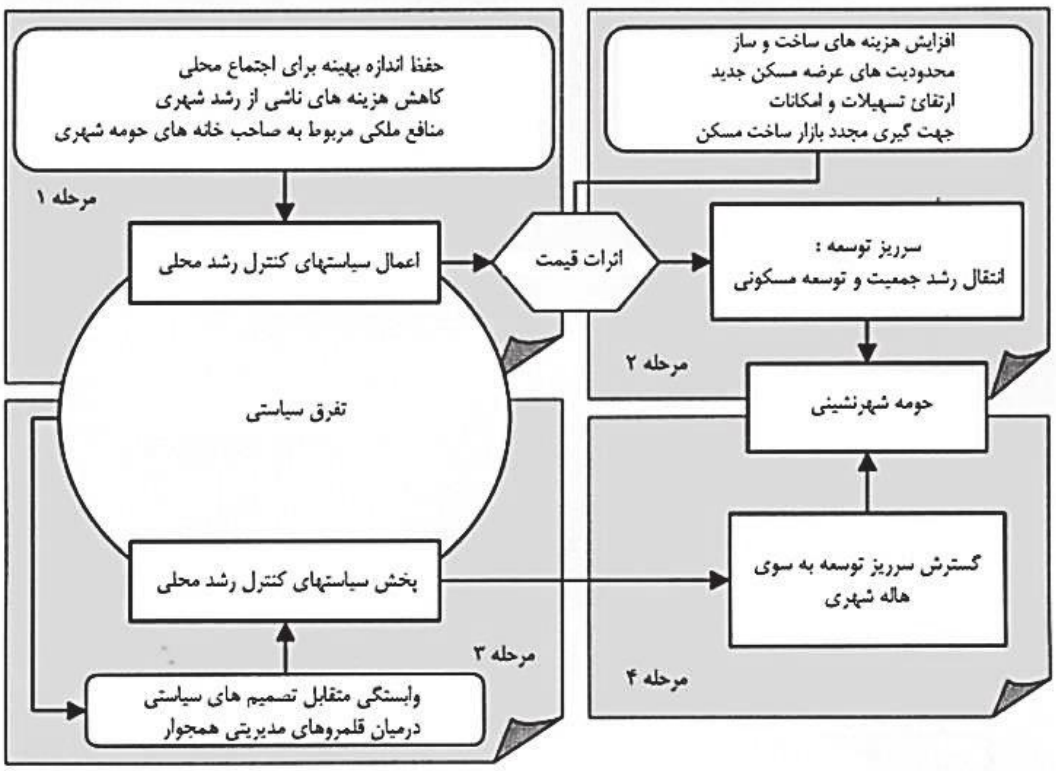
Esparza,2005).

۳,۳. مدل مفهومی ارتباط گسترش پیراشهری و سیاست‌های کنترل رشد شهری

بایون و اسپارزا[1] در نمودار ۲، مدل مفهومی را در چهار مرحله پیشنهاد می کنند که به تبیین حومه‌شهرنشینی به عنوان یکی از فرایندهای رشد شهرنشینی در هاله شهری یا نواحی پیراشهری می‌پردازد. مطالعات آن‌ها نشان می‌دهد که چگونه سیاست‌های کنترل رشد محلی در منطقه کلانشهری با ساختار متفرق سیاسی به سرریزتوسعه می انجامد و این سرریزتوسعه به نیروی محرکه اصلی رشد در هاله شهری منجر می‌شود. به باور آنها این مدل تبیینی از فرایند پیش روی شهری به سوی هاله شهری یا نواحی پیراشهری در طی چند دهه اخیر است. در این مدل گذار از مرحله ۱ به ۲ و از ۳ به ۴ همزمان و به صورت چرخه‌ای صورت می‌گیرد(Byun and Esparza,2005).

مرحله اول نمودار نشان می دهد که قلمروهای مدیریت محلی با استفاده از اختیار برای تدوین مقررات کاربری زمین به تنظیم رشد جمعیت و توسعه زمین می‌پردازند. آنان برای کاهش هزینه‌های ناشی از رشد شهری در آینده همچون ازدحام ترافیک و آلودگی هوا، افزایش هزینه‌های زیرساخت‌های عمومی و از دست رفتن فضاهای باز و زمین‌های کشاورزی سیاست‌های کنترل رشد اعمال می‌کنند که می توانند به کند شدن روند رشد منجر شوند.

در مرحله دوم، با وجود شرایط تفرق سیاسی و کنترل‌های رشد اعمال‌شده از سوی حکومت های محلی، رشد جمعیت یا توسعه زمین به نواحی همجوار انتقال پیدا می کند. این فرایند سرریزتوسعه، در حقیقت اثر منطقه‌ای اعمال کنترل رشد و منطقه‌بندی تحدیدکننده محلی است. اثرات قیمتی کنترل رشد (هزینه بالای مسکن) موجب تشدید سرریزتوسعه می گردد. خانوارهای



نمودار ۲. مدل مفهومی سرریزتوسعه و حومه‌شهرنشینی در هاله شهری، (Byun and Esparza,2005)

1.Byun and Esparza

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جویای مسکن یا ساکنان موجود به واسطه شرایط نامناسب بازار مسکن مجبور به جست‌وجوی مسکن جایگزین در نواحی همجوار می‌شوند. از سوی دیگر سازندگان مسکن، پروژه‌های خود را به نواحی انتقال می‌دهند که در آن کنترل‌های رشد وجود نداشته یا میزان آن اندک است تا از نظر اقتصادی مقرون به صرفه باشد. در این مرحله، سرریزتوسعه در حقیقت نیروی محرکه حومه‌شهرنشینی یا فرایند رشد شهرنشینی در هاله شهری است. در مرحله سوم، کنترل‌های رشد در بین قلمروهای مدیریت محلی در منطقه کلانشهری پخش می‌شود. در این شرایط حکومت‌های محلی بر اثرات تصمیم‌های خود بر قلمروهای همجوار توجهی نمی‌کنند و هیچ‌گونه هماهنگی بین قلمروهای مدیریتی همجوار برای به حداقل رساندن اثرات منطقه‌ای سیاست‌های کنترل رشد وجود ندارد. اعمال کنترل رشد از سوی یک قلمرو محلی موجب تنگ‌تر شدن شرایط بازار مسکن از دید محلی و حتی منطقه‌ای می‌شود. این امر موجب انتقال سرریزتوسعه به سوی نواحی فاقد کنترل رشد می‌گردد. در مرحله چهارم، سرریزتوسعه هم‌زمان با جست‌وجوی اجباری مسکن جایگزین در نواحی همجوار از سوی خانوارها صورت می‌گیرد. در چنین شرایطی قلمروهای مدیریتی، کنترل‌های رشد مضاعفی اعمال می‌کنند. بنابراین سرریزتوسعه بیشتری اتفاق می‌افتد. این فرایند خانوارها را مجبور به جست و جوی مسکن در نواحی دورتر از کلانشهر می‌نماید. بازار مسکن و سازندگان مسکن به سرعت به این تقاضای مسکن و پخش کنترل‌های رشد پاسخ می‌دهند. این پاسخ به شکل جستجوی نواحی جایگزین برای توسعه مسکونی است که کنترل رشد در آن‌ها کمتر است. بنابراین، به سرریزتوسعه از سوی عرضه مسکن نیز می‌انجامد. بنابراین با وجود چنین سازوکار انتقال فضایی، سرریزتوسعه می‌تواند رشد شهرنشینی در نواحی پیرامونی را تشدید نماید(Byun and Esparza,2005).

۴. معرفی محدوده مطالعاتی: هاله کلانشهری تهران و نقاط پیراشهری مستقر در آن

هاله کلانشهری[1] به عنوان ناحیه گذار بین نواحی شهری و روستایی توصیف می‌شود با ساکنان کم‌درآمد که از روستاها یا شهر مرکزی مهاجرت می‌کنند و درگیر فعالیت‌های اقتصادی غیررسمی می‌شوند. نیز فضایی ناهمگن است که با احاطه شهر از طریق کاربری‌های متمایز بر محیط پیرامونی مسلط می‌گردد. کاربری کشاورزی، اشتغال و ارتباطات روستایی به تدریج جای خود را به فعالیت‌های شهری می‌دهند. ساختار فضایی آن در ارتباط مستقیم با توسعه کلانشهر و با گسترش شبکه حمل‌ونقل دگرگون می‌شود. فعالیت‌های شهری در این قلمرو گسترده‌تر و وابستگی به نواحی روستایی روزافزون می‌شود(Browder et al, 1995).

در این پژوهش، هاله کلانشهری به عنوان سطح کلان قلمروی مطالعاتی، بخشی از منطقه کلانشهری تهران است که با تاکید بر ارتباطات عملکردی و وابستگی به تهران تعیین می‌شود. از آنجا که آمار کمی مورد نیاز برای سنجش تحولات، تنها بر اساس تقسیمات سیاسی- اداری کشور در دسترس است، به ناچار قلمروی هاله کلانشهری نیز منطبق با این تقسیمات تعیین می‌گردد. این محدوده دربرگیرنده شهرستان‌های استان تهران به غیر از شهرستان فیروزکوه بر اساس تقسیمات سیاسی- اداری سال ۱۳۹۰ است. این شهرستان به دلیل فاصله زیاد از تهران در مجموعه شهری تهران نیز قرار نگرفته‌است(شکل ۲).

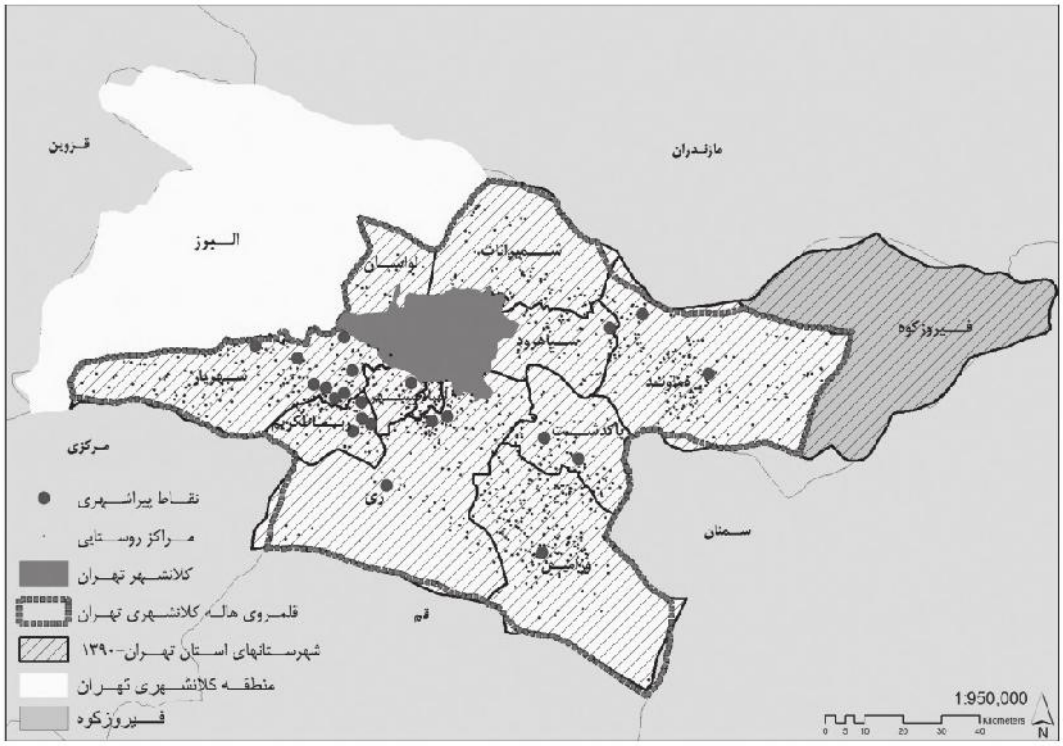
سطح خرد مطالعات، نقاط روستایی هستند که با شکل‌گیری منطقه کلانشهری تهران از دهه ۱۳۵۰ دستخوش تغییرات گسترده‌ای قرار گرفته و عنوان شهر به آن‌ها اطلاق شده‌است. در این پژوهش، نقاط جمعیتی که در سرشماری ۱۳۷۵ عنوان روستا دارند اما در سرشماری ۱۳۸۵ یا ۱۳۹۰ به تنهایی یا ادغام با چند روستای دیگر عنوان شهر به آن‌ها اطلاق می‌شود، به عنوان «نقاط پیراشهری» معرفی می‌شوند.

۵. بحث و یافته‌های پژوهش

در این بند با استفاده از مفاهیم و مبانی نظری مطالعاتی

1. Metropolitan Fringe

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]



شکل ۲. موقعیت هاله کلانشهری و نقاط پیراشهری مستقر در آن در پهنه سرزمینی منطقه کلانشهری تهران؛ منبع: بر اساس تقسیمات سیاسی- اداری کشور، مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰ و تحلیل نگارندگان در GIS

به سوالات پژوهش پاسخ می‌داده می‌شود. ابتدا این‌که، رشد سکونتگاه‌های(نقاط) پیراشهری در هاله کلانشهری تهران دارای چه روندی بوده‌است؟ سپس آن‌که، اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضایی در سکونتگاه‌های(نقاط) پیراشهری بر جابه‌جایی‌های فضایی جمعیت در هاله کلانشهری تهران چه تاثیری داشته‌است که بر اساس مدل مفهومی پژوهش تاثیرات آن تحلیل می‌شود.

۱،۵. تحلیل روند رشد نقاط پیراشهری مستقر در هاله کلانشهری تهران

تحلیل روند گسترش نقاط پیراشهری مستلزم شناخت فرایند رشد نقاط روستایی تبدیل‌شده به شهر در هاله کلانشهری تهران، بر اساس بررسی روند تغییرات آمار و نقشه‌ها در یک دوره زمانی و بر مبنای استانداردهای مشابه است. تحلیل فرایند رشد بر مبنای آمارهای جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۵۵ و ۱۳۹۰ خورشیدی و نیز تغییرات وسعت اراضی شهری‌شده بر اساس تصاویر ماهواره‌ای لندست ۱۹۸۸، ۲۰۰۶ میلادی است.

• تحلیل فرایند رشد بر اساس تحولات جمعیتی

از اوایل دهه ۱۳۵۰ خورشیدی کلانشهر تهران با گسترش نفوذ خود در شهرها و روستاهای پیرامونی گسترش فضایی خود را در سطح منطقه مطرح می کند. فرافکنی توسعه به نواحی پیرامونی و تمرکززدایی فعالیت‌های اقتصادی از تهران بر شکل‌گیری نظام مراکز سکونتگاهی پیراشهری تاثیرگذار بوده‌است. اما این تراکم‌زدایی و فرافکنی فضایی و جغرافیایی به صورت ایجاد سکونتگاه‌هایی متصل و پیوسته به شهر تهران نبوده و رشد این جوامع منجر به ایجاد تمرکزهای جدیدی شده‌است (مهندسان مشاور آمایش و توسعه البرز، ۱۳۸۸).

تداوم این روند از دهه ۱۳۵۰ تاکنون موجب شکل‌گیری اشکال سکونتی متنوعی در پیرامون تهران شده که گونه‌بندی عام از آنها را نیز دشوار ساخته‌است. می‌توان چنین اشکال سکونتی را برای تحلیل فرایند

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۱. سهم اشکال سکونتی از جمعیت شهری هاله کلانشهری تهران و تغییرات رشد جمعیت، ۱۳۹۰-۱۳۵۵؛ منبع: بر اساس آمارهای جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۵۵ و ۱۳۹۰ و محاسبات نگارندگان.

جمعیت / اشکال سکونتی	۱۳۵۵		۱۳۹۰		میزان [redacted] جمعیت ۱۳۵۵-۱۳۹۰
	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	
کلانشهر تهران	۴۵۳۰۲۲۳	٪۹۸	۸۱۵۴۰۵۱	٪۷۳.۷۲	۰.۸
شهرهای اصلی[1] (شهرهای موجود در سال۱۳۴۵)	۵۰۷۰۲	٪۱.۱۰	۳۲۶۵۶۹	٪۲.۹۵	۵.۴۵
شهرهای جدید	–	–	۱۶۲۷۹۷	٪۱.۴۷	–
نقاط پیراشهری[۲۲] (نقاط روستایی شهری‌شده)	۴۳۱۸۶	٪۰.۹۳	۲۴۱۷۸۶۹	٪۲۱.۸۶	۵۴.۹۸
جمعیت شهری هاله کلانشهری	۴۶۲۴۱۱۱	٪۱۰۰	۱۱۰۶۱۲۸۶	٪۱۰۰	۱.۴۰

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015

رشد شهرنشینی در هاله کلانشهری تهران بدین‌گونه دسته‌بندی نمود:

- شهرهای اصلی
- شهرهای جدید
- شهرک‌های مسکونی و مجتمع های مسکن مهر
- سکونتگاه‌های پیراشهری (نقاط روستایی شهری‌شده)

شهرهای اصلی: کرج، اشتهارد، پیشوا، دماوند، ورامین، تجریش و ری بر اساس سرشماری ۱۳۴۵ یعنی در قبل از شکل گیری منطقه کلانشهری تهران به عنوان شهر شناخته می‌شوند. به جز تجریش و ری که در کلانشهر تهران ادغام می‌گردند، سایر شهرها همراه با گسترش تهران و تحت تاثیر فرافکنی جمعیت و مهاجرت به عنوان شهرهای اصلی در منطقه معرفی می‌شوند. بر اساس نتایج جدول ۱ سهم جمعیتی شهرهای پیشوا، دماوند و ورامین[1] از کل جمعیت شهری هاله کلانشهری از ۱.۱۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۲.۹۵ درصد در سال ۱۳۹۰ می‌رسد.

شهرهای جدید: هدف، جذب سرریز جمعیت کلانشهر از طریق ایجاد کانون‌های اشتغال است. سهم جمعیت شهرهای جدید اندیشه، پردیس و پرند از کل جمعیت شهری هاله کلانشهری در سال ۱۳۹۰ تنها ۱.۴۷ درصد است.

نقاط پیراشهری: از میان شهرهای موجود در سرشماری ۱۳۹۰ به غیر از شهرهای اصلی و شهرهای جدید، سایر شهرهای مستقر در هاله کلانشهری تهران، مراکز روستایی پیرامونی هستند که در اثر تحولات شهرنشینی در منطقه دستخوش تغییرات گسترده‌ای قرار می‌گیرند و عنوان شهر به آنها اطلاق می‌شود. سهم این نقاط پیراشهری از حدود ۰.۹۳ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۲۱.۸۶ درصد در سال ۱۳۹۰ می‌رسد.

شهرک های مسکونی: از جمعیت پذیری این الگوی سکونتی و در سال‌های اخیر مجموعه‌های مسکن مهر که به صورت منفصل در خارج از محدوده‌های شهری و در اراضی متعلق به دولت مکان-یابی می‌گردند، در سرشماری‌ها به طور دقیق آماری موجود نمی باشد.

طی دوره ۱۳۵۵-۱۳۹۰خورشیدی سهم جمعیت نقاط پیراشهری از جمعیت شهری هاله کلانشهری تهران افزایش می‌یابد که با اختلاف قابل توجهی بالاتر از شهرهای اصلی و شهرهای جدید است. کاهش سهم کلانشهر تهران از جمعیت شهری هاله کلانشهری از

۱. نقاط پیراشهری سال ۱۳۵۵: شهریار، قرچک، قدس، ملارد، حسن‌آباد و نقاط پیراشهری سال ۱۳۹۰: شهریار، قرچک، قدس، ملارد، حسن‌آباد، آبسرد، آبعلی، اسلام‌شهر، باغستان، باقرشهر، بومهن، پاکدشت، جوادآباد، چهاردانگه، رودهن، رباط‌کریم، شاهدشهر، شریف‌آباد، صالح‌آباد، صباشهر، صفادشت، فردوسیه، فرون‌آباد، فشم، کهریزک، کیلان،گلستان، لواسان، نسیم شهر، نصیرشهر، وحیدیه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۲. مساحت و درصد تغییرات اراضی شهری در اشکال سکونتی، منبع: علیمحمدی، ۱۳۸۸

اشکال سکونتی	مساحت اراضی- ۱۹۸۸				
	هکتار	درصد	هکتار	درصد	
کلانشهر تهران	۴۱۱۰۶.۲۵	۷۹.۹۶	۵۹۲۸۶.۶۲	۷۶.۶۰	٪۴۴.۲۳
شهرهای اصلی	۶۲۴۲.۲۵	۱۲.۱۴	۸۰۹۱.۵	۱۰.۴۵	٪۲۹.۶۲
نقاط پیراشهری	۴۳۴۷.۷۵	۸.۴۶	۱۰۰۰۷.۱۳	۱۲.۹۳	٪۱۳۰.۱۷

۹۸ به ۷۳ درصد، برون فکنی و سرریزتوسعه به مراکز جمعیتی پیرامونی تهران را نشان می‌دهد و همچنین این امر نمایانگر روند درحال رشد نقاط روستایی پیرامون کلانشهر تهران و گذار سریع چنین نقاط روستایی به شهری و رشد شهرنشینی پیرامونی در منطقه است.

• تحلیل فرایند رشد بر اساس تغییرات اراضی شهری‌شده

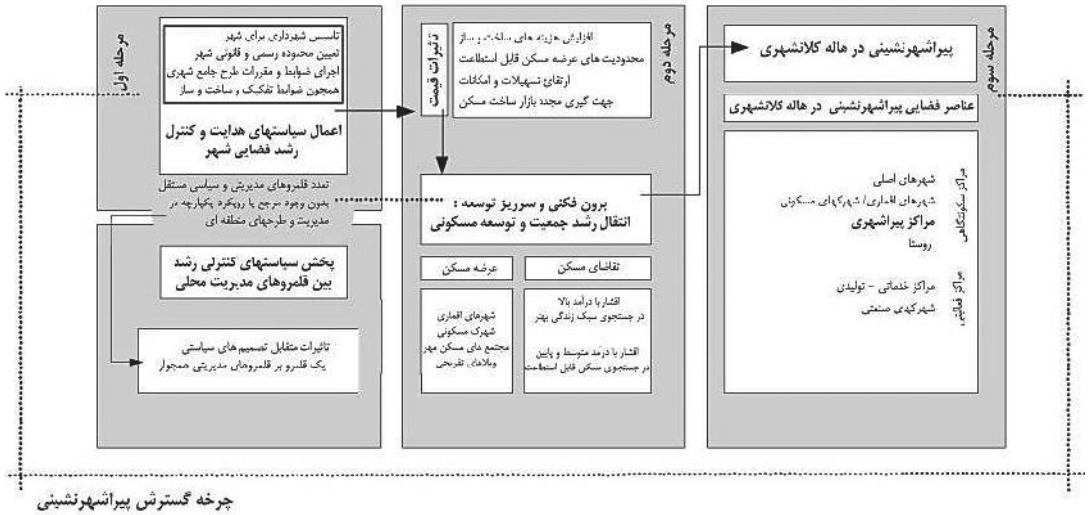
اثرگذاری فعالیت‌های انسانی بر محیط زیست به واسطه تغییرات کاربری قابل ارزیابی است. با استفاده از پردازش تصاویر چند زمانه ماهواره لندست TM(۱۹۸۸) و IRS(۲۰۰۶) روند تغییرات وسعت اراضی شهری را می‌توان بررسی نمود. برای مقایسه میزان تغییرات کالبدی اشکال سکونتی در هاله کلانشهری تهران محدوده اراضی ۳۶ شهر موجود در سال ۱۳۹۰ بر روی تصاویر ماهواره‌ای بررسی می‌گردد. محدوده تعدادی از این شهرها به‌واسطه نبود مغایرت کافی یا کم بودن وسعت، بر روی تصاویر ۱۹۸۸ قابل تشخیص نیست. به دلیل عدم وجود شهرهای جدید در تصاویر ۱۹۸۸ نیز مقایسه آن‌ها مقدور نمی‌باشد(علیمحمدی، ۱۳۸۸).

جدول ۲ روند تغییرات وسعت اراضی شهری در هر یک از اشکال سکونتی را نشان می‌دهد. بیشترین میزان تغییرات اراضی شهری متعلق به نقاط پیراشهری است. روستاهایی که طی دوره ۱۹۸۸-۲۰۰۶ به شهر تبدیل می‌شوند، بیشترین میزان تغییرات اراضی شهری در را شامل می‌شوند. میزان گسترش اراضی شهری تهران در این دوره حدود ۴۴ درصد است. درحالی‌که میزان تغییرات اراضی شهری گسسته از کلانشهر و در نقاط روستایی شهری‌شده پیرامونی آن ۱۳۰ درصد را نشان می‌دهد. رشد فزاینده جمعیت به همراه گسترش ابعاد کالبدی نقاط پیراشهری نمایانگر دگرگونی و تحولات سریع و گستـــــرده در هاله کلانشهری تهران و رشد پیراشهرنشینی است.

۲،۵. تحلیل پیامد اعمال سیاست‌های کنترل رشد در نقاط پیراشهری بر جابه‌جایی‌های فضایی جمعیت در هاله کلانشهری تهران

بر اساس مبانی نظری مطالعات و نظریه بایون و اسپرازا (۲۰۰۵) مدل مفهومی پژوهش تدوین می‌شود. بر این اساس اعمال سیاست‌های کنترل رشد از طریق تاسیس شهرداری، تعیین محدوده قانونی و اجرای ضوابط‌ومقررات شهری (مرحله اول) موجب افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، محدودیت در عرضه مسکن قابل استطاعت می‌شود که چنین تاثیرات قیمتی، سرریزتوسعه یعنی انتقال رشد جمعیت و توسعه های مسکونی (مرحله دوم) را در پی دارد. در شرایط وجود تعدد قلمروهای مدیریتی در منطقه کلانشهری تهران، وجود ۶۰ شهرداری و ۹۶ دهیاری مستقل(مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰) و بدون وجود رویکرد منطقه‌ای در مدیریت آن‌ها، هر یک از مراکز جمعیتی به تدوین سیاست‌هایی در چارچوب محدوده قانونی خود می‌پردازند و در رقابت بین قلمروهای مدیریت محلی بر سر کسب درآمدهای بالاتر به پیامدهای اعمال چنین سیاست‌هایی بر نواحی پیرامونی توجهی نمی‌شود(باید خاطر نشان کرد که طرح‌های توسعه منطقه‌ای موجود از جمله مجموعه شهری تهران(۱۳۷۵)، آمایش استان تهران(۱۳۸۸) و طرح کالبدی البرز جنوبی(۱۳۷۷) تاکنون در حد طرح و برنامه باقی‌مانده و نقشی در ایجاد یکپارچگی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]



نمودار ۳. مدل مفهومی پژوهش؛ ماخذ: نگارندگان.

مدیریت منطقه‌ای و هماهنگی بین مدیریت‌های محلی نداشته‌اند.) بدین ترتیب انتقال جمعیت از مراکز جمعیتی دارای کنترل رشد به مراکزی با سیاست‌های کنترلی ضعیف و یا فاقد آن روانه می‌شوند. پیراشهرنشینی در هاله کلانشهری به صورت افزایش تعداد نقاط پیراشهری (مرحله سوم) جلوه گر می شود. با تمرکز جمعیت سرریز در نواحی جدید و اعمال کنترل‌های رشد جدید پس از مدتی چرخه قبلی تکرار می‌شود. تداوم این چرخه گسترش پیراشهرنشینی و رشد نقاط پیراشهری را در پی خواهد داشت(نمودار ۳).

در مرحله اول و دوم مدل مفهومی باید تاثیرات اعمال سیاست‌های کنترل رشد را بررسی نمود. بدین‌منظور نقاط پیراشهری یعنی روستاهایی که طی سرشماری ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ به شهر تبدیل می‌شوند، برای سنجش در مدل انتخاب می‌گردند. تعیین مبنا برای سنجش تغییرات پیش از اعمال سیاست‌های کنترلی و پس از آن یک ضرورت است. بنابراین مبنای عمل سنجش وضعیت، همزمان با سال شهر شدن و تاسیس شهرداری در آن تعیین می‌شود.

میزان تغییرات رشد جمعیت در نقاط پیراشهری در پیش از شهر شدن و پس از آن معیاری برای سنجش کمی پیامد اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضایی است. در جدول ۳ مشخصات سکونتگاه‌های پیراشهری، سال شهرشدن و نرخ رشد جمعیت آن‌ها پیش از شهر شدن و پس از آن مشخص می‌گردد. نقاط پیراشهری که سال شهر شدن آنها نزدیک به سال ۱۳۷۵ است، این سال مبنای شهر شدن قرار می‌گیرد و نرخ رشد جمعیت دوره ۱۰ ساله قبل(۱۳۶۵-۱۳۷۵) و پس از آن(۱۳۷۵-۱۳۸۵) ارزیابی می‌شود. بدین ترتیب سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱ و سرشماری ۱۳۸۵ نیز به عنوان سال مبنا مد نظر هستند.

در مقایسه نرخ رشد جمعیت در تمامی سکونتگاه‌های پیراشهری پیش از شهر شدن و پس از آن، کاهش قابل توجه نرخ رشد جمعیت پس از شهر شدن مشاهده می‌شود. این امر نمایانگر آن است که اعمال سیاست‌های کنترل رشد و ضوابط و مقررات کاربری اراضی و مجوزهای ساخت و ساز در کاهش نرخ رشد جمعیت این مراکز جمعیتی تاثیرگذار است.

جمعیت کم‌درآمد خواهان سکونت به محض استقرار ساختارهای مدیریتی و اعمال کنترل رشد، مکان دیگری را برای سکونت جستجو می‌کند(برک‌پور و اسدی، ۱۳۸۵). در مرحله سوم که رشد نقاط پیراشهری و تکرار چرخه گسترش پیراشهرنشینی است، نقاط روستایی با سیاست‌های کنترلی ضعیف یا فاقد آن در همجواری سکونتگاه‌های پیراشهری وجود دارند که برون‌فکنی جمعیت منتج از اعمال کنترل رشد و جابه‌جایی فضایی جمعیت به این نقاط روستایی صورت می‌گیرد. بنابراین برای سنجش مدل مفهومی، نقاط روستایی همجوار با

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۳. مشخصات نقاط پیراشهری، سال شهرشدن و نرخ رشد جمعیتی پیش از شهر شدن و پس از آن
منبع: آمارهای جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۶۵، ۱۳۷۵،۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱

سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش (۱۳۷۵-۱۳۶۵)	(۱۳۸۵-۱۳۷۵)
	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵			
نسیم شهر	۱۷۵۰	۸۵۱۲۴	۱۳۵۸۴۶	۱۳۷۴	۴۷۶۴.۲۳	۵۹.۵۹
ملارد	۹۶۸۷	۸۸۱۱۸	۲۲۸۷۱۳	۱۳۷۴	۸۰۹.۶۵	۱۵۹.۵۵
صباشهر	۲۷۵	۱۲۵۴۲	۱۸۱۶۷	۱۳۷۵	۴۴۶۰.۷۳	۴۴.۸۵
وحیدیه	۱۵۶۲	۱۴۷۶۵	۲۴۹۰۴	۱۳۷۵	۸۴۵.۲۶	۶۸.۶۷
شاهدشهر	۴۲۱	۱۳۶۲۳	۱۸۸۵۵	۱۳۷۶	۳۱۳۵.۸۷	۳۸.۴۱
صفادشت	۲۸۱	۶۸۲۵	۱۵۸۸۷	۱۳۷۷	۲۳۲۸.۸۳	۱۳۲.۷۸
گلستان	۹۷۳۷	۱۰۴۴۸۱	۲۳۱۹۰۵	۱۳۷۷	۹۷۳.۰۳	۱۲۱.۹۶
سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش (۱۳۸۱-۱۳۷۵)	(۱۳۸۵-۱۳۸۱)
	۱۳۸۱	۱۳۷۵	۱۳۸۵			
فردوسیه	۱۷۱۱۳	۱۰۸۱۵	۱۹۳۱۲	۱۳۷۹	۵۸.۲۳	۱۲.۸۵
چهاردانگه	۴۱۹۴۳	۳۶۷۳۶	۴۲۲۳۸	۱۳۷۹	۱۴.۱۷	۰.۷۰
کهریزک	۹۶۳۱	۷۸۱۵	۹۸۲۰	۱۳۷۹	۲۳.۲۴	۱.۹۶
شریف آباد	۷۹۵۱	۴۰۵۴	۸۸۹۴	۱۳۷۹	۹۶.۱۳	۱۱.۸۶
سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش (۱۳۸۵-۱۳۷۵)	(۱۳۹۰-۱۳۸۵)
	۱۳۹۰	۱۳۷۵	۱۳۸۵			
باغستان	۷۱۸۶۱	۲۲۳۸۱	۵۲۴۶۳	۱۳۸۳	۶۷.۲۰	۳۶.۹۷
نصیر شهر	۲۶۹۳۵	۹۴۹۰	۲۳۸۰۲	۱۳۸۴	۱۵۰.۸۱	۱۳.۱۶
صالحیه	۵۶۳۵۶	۱۹۹۲۲	۵۴۲۲۸	۱۳۸۴	۱۷۲.۲۰	۳.۹۲

جدول ۴. جمعیت و نرخ رشد جمعیت نقاط پیراشهری و نقاط روستایی همجوار آن‌ها، ۱۳۷۵-۱۳۸۵؛ منبع: آمار جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و محاسبات نگارندگان

نقاط پیراشهری	سال شهر شدن	جمعیت		پیراشهر	نقاط روستایی همجوار		جمعیت		همجوار
		۱۳۷۵	۱۳۸۵				۱۳۷۵	۱۳۸۵	
نسیم شهر	۱۳۷۴	۸۵۱۲۴	۱۳۵۸۴۶	۵۹.۵۸	خیراباد		۵۵۱۹	۱۴۰۱۸	۱۵۴.۰۰
صبا شهر	۱۳۷۵	۱۲۵۴۲	۱۸۱۶۷	۴۴.۸۴	ویره		۶۲۷۸	۱۵۳۱۸	۱۴۳.۹۹
گلستان	۱۳۷۷	۱۰۴۴۸۱	۲۳۱۹۰۵	۱۲۱.۹۶	نصیرآباد قاجار	نصیرشهر	۹۴۹۰	۲۳۸۰۲	۱۵۰.۸۱
					صالح آباد	صالحیه	۱۹۹۲۲	۵۴۲۲۸	۱۷۲.۲۰

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

نقاط پیراشهری و در شعاع ۵ کیلومتری آن‌ها، با جمعیتی بالاتر از ۳۵۰۰ نفر انتخاب می‌شوند که پتانسیل تبدیل شدن به شهر از لحاظ آستانه جمعیتی را دارا هستند.

در جدول ۴ مقایسه نرخ رشد جمعیت نقاط پیراشهری و نقاط روستایی همجوارشان طی دوره ۱۳۷۵-۱۳۸۵، بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت روستاهای فاقد سیاست‌های کنترل رشد نسبت به سکونتگاه‌های پیراشهری با سیاست‌های کنترل رشد را نشان می‌دهد. به عنوان نمونه روستاهای نصیرآبادقاجار و صالحیه در پیرامون سکونتگاه پیراشهـــری گلستان از جمله روستاهایی هستند که همزمان با اعمال سیاست‌های کنترل رشد در گلستان و کاهش نرخ رشد جمعیت در آن، با نرخ رشد جمعیت فزاینده‌ای همراه می‌شوند. به‌طوری‌که در سرشماری سال ۱۳۸۵ با افزایش سریع جمعیت عنوان شهرهای نصیرشهر و صالحیه به آن‌ها اطلاق و سیاست‌های کنترل رشد فضایی در آن‌ها اعمال می‌گردد.

بر اساس مدل مفهومی پژوهش در پیرامون نصیرشهر و صالحیه، این دو روستای تبدیل شده به شهر، نیز می‌توان روستاهایی یافت که طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۹۰ شاهد افزایش نرخ رشد جمعیت باشند. چرخه رشد نقاط پیراشهری و گسترش قارچ‌گونه آن در هاله کلانشهری تهران طی نیز تکرار می‌شود. بر اساس نتایج جدول ۵ نرخ رشد جمعیت سکونتگاه‌های پیراشهری جدید صالحیه و نصیرشهر با تاسیس شهرداری و اعمال ضوابط و مقررات شهری طی دوره ۱۳۸۵-۱۳۹۰ کاهش می‌یابد. همزمان روستاهای سفیدار و میمنت‌آباد در فاصله کمتر از ۵ کیلومتری آن دو با نرخ رشد جمعیتی بالاتر رو به رشد هستند. با تداوم چنین چرخه‌ای، انتظار می‌رود که در سرشماری ۱۳۹۵ به این دو روستا عنوان شهر اطلاق شود.

بدین‌ترتیب در چرخه گسترش پیراشهرنشینی در هاله کلانشهری تهران، ابتدا روستای سلطان‌آباد در دهه ۱۳۶۰ جاذب سرریزتوسعه و برون‌فکنی جمعیت از تهران و شهرهای اصلی در منطقه کلانشهری است. این روستا با رشد سریع جمعیت در سال ۱۳۷۵ به شهر گلستان تبدیل می‌شود. در طی یک دهه اجرای سیاست‌های کنترل رشد شهری، نرخ رشد جمعیت در شهر گلستان کاهش می‌یابد و در عین حال روستاهای همجواری چون نصیرآباد قاجار و صالح آباد که فاقد سیاست‌های کنترلی بودند، با رشد فزاینده جمعیت روبه‌رو می‌شوند. در نهایت با افزایش جمعیت در سال ۱۳۸۵ آن دو نیز به شهر تبدیل می‌شوند. این چرخه رشد شهرنشینی پیرامونی با سرریزتوسعه منتج از اعمال سیاست‌های کنترل رشد در آن‌ها نیز ادامه می‌یابد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادهای راهبردی

رشد سریع جمعیت و مهاجرت موجب دگرگونی الگوی توسعه‌فضایی و کاربری زمین در نواحی پیرامونی کلانشهرها می‌شود. سکونتگاه‌های پیراشهری با زیرساخت‌های ضعیف و خدمات شهری نارسا مانعی برای توسعه منطقه کلانشهری پایدار هستند. پیراشهرنشینی و گسترش فضایی هاله کلانشهری ناشی از تقاضا و عرضه برای مکان سکونت و فعالیتی است که برخی از چنین انتخاب-هایی تحت تاثیر کنترل‌های رشد قرار می‌گیرند. به‌ویژه در شرایطی که با

جدول ۵. جمعیت و نرخ رشد جمعیت نقاط پیراشهری و نقاط روستایی همجوار، ۱۳۸۵-۱۳۹۰
منبع: آمار جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵،۱۳۹۰

نقاط پیراشهری جدید	جمعیت		پیراشهری جدید	نقـــــاط همجوار	جمعیت		روستایی همجوار
	۱۳۸۵	۱۳۹۰			۱۳۸۵	۱۳۹۰	
نصیرشهر	۲۳۸۰۲	۲۶۹۳۵	۱۳.۱۶	سفیدار	۴۷۴۶	۵۸۸۸	۲۴.۰۶
صالحیه	۵۴۲۲۸	۵۶۳۵۶	۳.۹۲	میمنت آباد	۶۰۳۵	۷۳۲۸	۲۱.۴۲

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

وجود تعدد قلمروهای مدیریت محلی در سطح منطقه کلانشهری سیاست‌های کنترل رشد در چارچوب رویکرد مدیریتی و طرح های منطقه‌ای یکپارچه اجرا نمی‌شوند.
قلمروهای مدیریتی شهری و روستایی پیرامون کلانشهر تهران هر یک به‌طور مستقل دارای برنامه و سیاست‌های کنترلی قوی یا ضعیفی برای رشد هستند. در منطقه کلانشهری تهران، سیاست‌های کنترل رشد که برای جلوگیری از پیشروی فضایی به اجرا در می آیند، بدون درنظرگرفتن تاثیرات این سیاست‌ها بر قلمروهای همجوار هستند. هر مرکز روستایی که در اثر انتقال رشد جمعیت و توسعه مسکونی در طی زمان با رشد سریع جمعیت روبه رو می‌شود، در نهایت در شهر مجاور ادغام یا عنوان شهر به آن اتخاذ می شود. با اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضایی، نرخ رشد جمعیت روستای تبدیل‌شده به شهر تا حدودی کنترل می‌شود اما از سویی موجب انتقال سرریزتوسعه و برون‌فکنی جمعیت به سوی نواحی می‌گردد که دارای کنترل رشد ضعیف یا فاقد آن هستند.
سرریز جمعیت مکانی را برای سکونت انتخاب می‌کند که هزینه‌های زندگی و قیمت زمین پایین‌تر از شهر است. نیازی به پرداخت هزینه‌های بالای ساخت و ساز نیست و در عین حال امکان دسترسی به بازار کار و فعالیت در شهرهای پیرامون وجود دارد. چنین روستاهای همجواری در ابتدا مقصد هدف جمعیت رانده شده از شهر قرار می‌گیرند و با مرور زمان در پی رشد جمعیت خود به شهر تبدیل می‌شوند و با اعمال کنترل رشد، نرخ رشد جمعیت‌شان کاهش و سپس چرخه سرریزتوسعه منتج از اعمال کنترل رشد تکرار می‌شود. تداوم و پیوستگی چنین گذاری موجب گسترش پیراشهرنشینی و رشد پراکنده سکونتگاه‌های پیراشهری در سطح منطقه کلانشهری می شود.
بر اساس نتایج به‌دست آمده از این پژوهش چندین پیشنهاد راهبردی مطرح می‌شود:
• نیاز به درک عمیق از فرایند پیراشهرنشینی و شناخت تغییر ماهیت نواحی روستایی و شهری در منطقه کلانشهری است. توسعه نواحی پیراشهری مستلزم رویکردی نوین به ارتباطات شهری- روستایی در منطقه است. منطقه به عنوان سیستمی از نواحی روستایی، پیراشهری و شهری نگریسته می‌شود که ارتباطات زیرساختی بسیار حائز اهمیت است. بنابراین در رویکرد جدید تاکید بر ایجاد ترتیبات نهادی است که به تقویت همکاری‌های میان محلی در حل مسائل عدم تعادل‌های فضایی منجر می‌گردد.
• تداوم چنین روندی، ضرورت حکمروایی منطقه‌ای و شیوه مدیریتی با رویکرد نوین به نواحی پیراشهری را نمایان می‌سازد. برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه فضایی یکپارچه برای شهر، روستا و روستا-شهر در یک قلمروی سرزمینی واحد، نیازمند درنظر گرفتن توسعه‌های فضایی این عناصر با یکدیگر است که در عین بهره مندی از آزادی های محلی باید با سطوح بالای مدیریتی نیز هماهنگ بود. در یک فرایند حکمروایی منطقه ای چند لایه با واگذاری اختیارات و منابع به پایین ترین سطوح محلی، این امر را می توان محقق نمود. در عین حال اصول پایداری جهانی برای ایجاد چنین هماهنگی و نیز ایجاد سازمان فضایی منطقه‌ای منسجم یک ضرورت است.
• نواحی پیراشهری کلانشهر تهران تحت فشار و تقاضای بالایی برای توسعه قرار دارند و ایجاد تعادل بین توسعه های روستایی و شهری و نیز تعادل بین نیازهای اقتصادی- اجتماعی و منابع طبیعی بین مراکز جمعیتی در نواحی پیراشهری می‌تواند به عنوان یکی از روش‌های تقویت توسعه پایدار منطقه-ای در دستور کار قرار گیرد.
• در اسناد فرادست سکونتگاه‌های پیراشهری در ارتباط با توسعه کلانشهری باید واجد هویت رسمی گردند و چشم‌اندازی بلند مدت برای توسعه پیراشهری پایدار تدوین شود. سیاست‌هایی که هویت و نیازهای صریح و مشخص چنین سکونتگاه‌هایی را تبیین نمایند.
• تدوین استراتژی های فضایی منطقه ای(Regional Spatial Strategy) با هدف پیوستگی روستا- شهری در منطقه کلانشهری می‌تواند پلی بین شکاف سیاست‌های توسعه روستایی و توسعه شهری مجزا در منطقه باشد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

اما برای موفقیت نظام مدیریت و برنامه‌ریزی نواحی پیراشهری، پشتوانه قانونی و انجام اصلاحات قانونی و نهادی در سطوح کلان قانون‌گذاری، اداری و سیاسی ملی و نیز سطوح منطقه‌ای و محلی و ارزیابی و بازنگری برنامه های توسعه ملی و منطقه‌ای یک ضرورت است.

منابع و ماخذ

۱. اسدی، ایرج (۱۳۸۹)، تبیین عقلانیت منطقه گرایی کلانشهری در تهران، رساله دکتری در رشته شهرسازی، دانشگاه تهران، پردیس هنرهای زیبا، دانشکده شهرسازی

۲. برک‌پور، ناصر و اسدی، ایرج (۱۳۸۵)،بررسی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، نشریه مدیریت شهری، شماره ۱۸، ۸۸-۹۵

۳. حاجی پور، خلیل (۱۳۸۷)، تبیین فرایند شکل گیری و دگرگونی فضایی منطقه کلانشهری تهران، رساله دکتری در رشته شهرسازی، دانشگاه تهران، پردیس هنرهای زیبا، دانشکده شهرسازی

۴. حافظ نیا، محمدرضا(۱۳۸۹)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، چاپ هفدهم، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه ها(سمت)

۵. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۲) نظری به روند تاریخی توسعه کالبدی – فضایی شهر تهران(بخش سوم) ، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره چهارم، صص ۳۷-۴۳

۶. مهندسین مشاور آمایش و توسعه البرز (۱۳۸۸)، طرح تهیه و تدوین برنامه آمایش استان تهران، تحلیل اجتماعی و فرهنگی، نظام شهری استان، معاونت برنامه‌ریزی استانداری تهران

۷. علیمحمدی، عباس(۱۳۸۸)، طرح تهیه و تدوین برنامه آمایش استان تهران، مطالعات منابع طبیعی و محیط زیست، تحلیل پوشش و کاربری اراضی، معاونت برنامه‌ریزی استانداری تهران

8. Adell, Germán (1999), "Theories and Models of the Peri-urban Interface: A Changing Conceptual Landscape", Strategic Environmental Planning and Management for the Peri-urban Interface, Research Project, Development Planning Unit (DPU) University College London

9. Allen, Adriana(2003), "Environmental planning and management of the peri-urban interface: perspectives on an emerging field", Environment and Urbanization, Vol 15, No 1

10. Allen,Adrian, L. A. da Silva, Nilvo and Corubolo, Enrico(1999), "Environmental Problems Opportunities of The Peri- Urban Interface and Their Impact Upon The Poor", Strategic Environmental Planning and Management for the Peri-urban Interface Research Project, Development Planning Unit (DPU) University College London

11. Browder, J O, Bohland, J R and Scarpaci, J L (1995) "Patterns of development on the metropolitan fringe; urban fringe expansion in Bangkok, Jakarta, and Santiago", Journal of the American Planning Association, Volume 61, Issue 3

12. Buxtonn Michael, Alvarez, Amaya, Butt, Andrew, Farrell ,Stephen, Danny O'Neill (2008),"Planning Sustainable Futures for Melbourne's Peri-urban Region", a collaborative research project by researchers from the School of Global Studies Social Science and Planning, RMIT University, and consultants

13. Byun, Pillsung & Esparza, Adrian X ,(2005) "A Revisionist Model of Suburbanization and Sprawl: The Role of Political Fragmentation,Growth Control, and Spillovers", Journal of Planning Education and Research 24:252-264

14. Carruthers, John(2003),"Growth at the fringe: The influence of political fragmentation in United States metropolitan areas",Regional Scince 82, 475–499

15. Fazal, Shahab (2013)," Land Use Dynamics in a Developing Economy: Regional Perspectives from India",Springer

16. Levine, Ned(1999), "The Effects of Local Growth Controls on Regional Housing Production and Population Redistribution in California", Urban Studies,Vol 36, No,12: 2047-2068

17. Narain V, Nischal S (2007) ,"The periurban interface in Shahpur Khurd and Karnera India", Environ Urbanization Vol 19 No 1, pp:261–273

18. Nelson, Arthur C & Dawkins, Casey J.and Sanchez, Thomas W(2004), "Urban Containment and Residential Segregation: A Preliminary Investigation", Urban Studies, Vol. 41, No. 2, 423–439

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

19. Pendall, Rolf and Fulton, William and Martin, Jonathan (2002), "Holding The Line Urban Containment In The United States", The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy
20. Pendall, Rolf (1999), "Do land-use controls cause sprawl?", Enviroment and Planning B: Planning and Design,Vol 26, P:555-571
21. Razin ,Eran and Rosentraub, Mark(2000), "Are Fragmentation and Sprawl Interlinked?: North American Evidence", Urban Affairs Review, Vol. 35, No. 6
22. Rodriguez,Daniel A & Targa, Felipe &. Aytur ,Semra A(2006)," Transport Implications of Urban Containment Policies: A Study of the Largest Twenty-five US Metropolitan Areas", Urban Studies, Vol. 43, No. 10, 1879–1897
23. Webster, Douglas(2002); "On the Edge: Shaping the Future of Peri-urban East Asia", Asia/Pacific Research Center, Stanford University
24. Woo ,Myungje and Guldmann, Jean-Michel(2011), "Impacts of Urban Containment Policies on the Spatial Structure of US Metropolitan Areas", Urban Studies,Vol 48: 3511-3536
25. Zebardast, E (2006) ," Marginalization of the urban poor and the expansion of the spontaneous settlements on the Tehran metropolitan fringe", Cities, Vol. 23, No. 6, p. 439–454

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]