

مدرسہ تشری

شماره ۳۷ زمستان ۹۳

No.37 Winter 2015

۲۱۲-۲۳۰

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۲/۷

زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۶/۱۷

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.
مصطفی 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

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

فرایند تحول و گذار از نقاط روستایی به شهری در قلمروی پیرامونی کلانشهر تهران یا به عبارتی تحولات پیراشه‌رنشینی، در دهه‌های اخیر در حال رشد و گسترش است. یکی از نیروهای تاثیرگذار بر چنین تحولاتی سیاست‌های هدایت و کنترل رشد شهری است. این سیاست‌ها از کمربندساز تا ابعاد خردی همچون ضوابط و مقررات توسعه شهری را دربرمی‌گیرند. برونو فکنی و سرریز توسعه 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 سرریز توسعه 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 پیراشه‌رنی و گسترش فضایی شهرنی پیراشه‌رنشینی در منطقه است. تداوم این روند ضرورت برنامه‌ریزی توسعه فضایی برای شهر، روستا و پیراشه در قلمروی سرزمینی واحد را نمایان می‌سازد که در عین بهره‌مندی از آزادی‌های محلی با سطوح مدیریت منطقه‌ای نیز هماهنگ باشند.

وازگان کلیدی: سیاست‌های هدایت و کنترل رشد، سکونتگاه‌های پیراشه‌رنی، هاله کلانشهری تهران، پیراشه‌رنشینی، سرریز توسعه

این مقاله برگفته 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، رایانه: toktam.ashnaee@gmail.com

روستایی تبدیل شده به شهر را سکونتگاههای پیراشهری نامید.

پدیده رشد سکونتگاههای پیراشهری در منطقه کلانشهری تهران، بیش از آن که معلوم مهاجران تازه وارد روستایی باشد، نتیجه باز توزیع مجدد و جابه جایی جمعیت شهرنشین در درون منطقه کلانشهری تهران است(zebardast,2006). به طوری که بین نرخ رشد جمعیت نقاط شهری(دارای سیستم هدایت و کنترل رشد) با نقاط غیرشهری(افق سیستم هدایت و کنترل رشد) شکاف پیوسته ای وجود دارد و همواره نرخ رشد جمعیت نقاط غیرشهری بالاتر از نرخ رشد نقاط شهری بوده است(اسدی، ۱۳۸۹).

در این پژوهش هدف، تحلیل پیامد اعمال سیاستهای هدایت و کنترل رشد همچون ضوابط و مقررات ساختوساز بر روند رشد نقاط روستایی تبدیل شده به شهر(سکونتگاههای پیراشهری) در هاله کلانشهری تهران است. بنابراین پاسخگویی به سوالات ذیل برای دستیابی به هدف پژوهش ضروری است. نخست آن که رشد سکونتگاههای پیراشهری در هاله کلانشهری تهران دارای چه روندی بوده است؟ سپس، اعمال سیاستهای کنترل رشد در نقاط روستایی تبدیل شده به شهر بر جابه جایی های فضایی جمعیت در هاله کلانشهری تهران^۳ چه تاثیری داشته است؟

فرضیه پژوهش بر این است که نقاط روستایی پیرامونی تهران(افق 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 روبرو می گردد و جمعیت سریز به قلمروهای پیرامونی فاقد سیاستهای کنترلی روانه می شوند. بدین ترتیب نقاط روستایی همچو آنها شاهد افزایش رشد جمعیت خواهند بود. تداوم این چرخه باعث رشد قارچ گونه سکونتگاههای پیراشهری در فواصلی دورتر از کلانشهر و گسترش فضایی پیراشهرنشینی در منطقه کلانشهری تهران می شود. با بهره گیری از مبانی و چارچوب نظری پژوهش و همچنین روش تحلیل کمی و فضایی، داده های جمعیتی و فضایی مرتبط با رشد

۱. مقدمه

در دهه های اخیر، شهرنشینی شتاب زده و افزایش جمعیت، نه تنها موجب شکل گیری پدیده های نوینی چون کلان شهرها و ابر شهرها شده بلکه جابه جایی های فضایی جمعیت بین نواحی شهری و پسکرانه روستایی شان مرزهای مشخص شهرنشینی را گسترش ایست. نواحی و نقاط روستایی پیرامون شهر که به شدت تحت تاثیر فعالیت های شهری قرار دارند، اغلب به عنوان پیرا شهر^۱ شناخته می شوند. شهرها با پیشروی به سوی اراضی کشاورزی و محیط طبیعی موجب شکل گیری و دگرگونی شهرها در اندازه های گوناگون، دگرگونی ماهیت روستایی به شهری در روستاهای در مرحله گذار و ایجاد پدیده پیرا شهرنشینی^۲ می شوند.

از اوایل دهه ۱۳۵۰ خورشیدی، کلان شهر تهران با گسترش اقتدار و نفوذ خود در شهرها و روستاهای پیرامونی ابعاد و گسترش فضایی خود را در منطقه مطرح می کند. 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 می گردد (مهدیزاده، ۱۳۸۲). اعمال سیاستهای کنترل رشد در تهران و افزایش قیمت زمین و مسکن منتج از آن باعث بروندگی و تغییر مکان فعالیت ها از کلان شهر تهران به خارج از مرزهای محدوده رسمی آن می شود. بدین ترتیب قدرت رقابت کلان شهر با نواحی پیرامونی اش کاهش می یابد که حاصل آن کندشدن رشد کلان شهر، توسعه ناپیوسته اراضی بلا فصل آن، موازن مهاجرتی به نفع نقاط غیر شهری، توسعه نواحی پیرا شهری و افزایش نقاط روستا- شهری است (حاجی پور، ۱۳۸۷).

در یک فرایند تکراری، در حالی که قیمت زمین با افزایش جمعیت و خدمات در هر مرکز سکونتی بالا می رود، بروندگی جمعیت و فعالیت به نواحی پیرا شهری دورتر ادامه می یابد (غمامی و همکاران، ۱۳۸۶). تداوم چنین روندی از دهه ۱۳۵۰ تاکنون، افزایش روستاهای در حال گذار از ماهیت روستایی به شهری در محیط پیرامونی کلان شهر تهران را در پی دارد که می توان چنین مراکز

مدیریت شهری

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

۲۱۴

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 چراجی آن نیز می‌پردازد. برای تبیین و توجیه دلایل نیاز به تکیه گاه استدلای است که از طریق مبانی نظری موضوع در قالب پدیده پیراشه‌رنشینی و عوامل موثر بر آن فراهم می‌گردد. گردآوری اطلاعات مبانی نظری به شیوه کتابخانه‌ای و مطالعه کتب و مقالات به‌ویژه لاتین است. اطلاعات نمونه مطالعاتی در این پژوهش بر اساس استناد و برنامه‌های مصوب در منطقه کلانشهری تهران و داده‌های جمعیتی سرشماری‌های مرکز آمار ایران در طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۵۵ تهیه می‌شود. سپس اطلاعات و داده‌ها برای پاسخ به سوالات و دستیابی به هدف پژوهش تحلیل می‌گردد.

روش‌های تجزیه و تحلیل بسیار مختلف و گوناگون هستند. می‌توان سه شیوه تجزیه و تحلیل اطلاعات را به صورت تجزیه و تحلیل کیفی، کمی و فضایی تقسیم‌بندی نمود(حافظ‌نیا، 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 پیراشه‌رنی شهرها و کلانشهرها حاکی از وجود مفاهیم متعددی است که در ارتباط با این قلمروها و کارکردهای چنین محیط‌هایی به کار می‌رond. تعریف مشخص و قابل قبولی در سطح جهانی برای این‌گونه از قلمروهای فضایی تدوین نشده که علت آن تنوع گستره و اوازه‌ها و تعاریف است. پیراشه‌ر و پیراشه‌رنشینی یکی از واژه‌های متداول در ادبیات

برنامه‌ریزی مرتبط با محیط پیراشه‌رنی شهرها است که در این پژوهش برای توصیف تحولات فضایی در محیط پیراشه‌رنی کلانشهر تهران به کار می‌رond.

بخش دوم مبانی نظری، به بررسی نظریات مرتبط با سیاست‌های هدایت و کنترل رشد می‌پردازد. سپس در مدل مفهومی تاثیر سرریز توسعه 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 پیراشه‌رنی شهر یکی از مرسوم‌ترین تعاریف است و با واژه‌هایی چون هاله، حاشیه، پیراشه‌رنی بیان می‌شود. در مطالعه دانشگاه ناتینگهام و لیورپول(۱۹۹۸)،^۱ پیراشه‌ر به عنوان قلمرویی پویا از لحاظ فضایی و ساختاری تعریف می‌شود که در آن فرایندهای توسعه شهری و روستایی در هم 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 فرسته‌های بازار کار دارای الگو متغیر کاربری زمین است(Adell,1999).

از منظر زیست محیطی، پیراشه‌رنی 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 پسکرانه‌های روستایی‌شان گرایش پیدا می‌کنند. جریان‌هایی از مردم، تولیدات، کالا، سرمایه، اطلاعات و نیز منابع طبیعی، مواد زائد و آلودگی که می‌تواند به‌طور متقابل یکدیگر را تقویت نمایند یا سبب ایجاد روابط متضاد بین توسعه شهری و روستا شوند(Allen,2003). مداخلات سیاسی در پیراشه‌رنی همکاری میان نه تنها مدیریت شهری و روستایی بلکه تمامی نهادها در سطح منطقه‌ای است(Adell,1999). در چنین جوامعی مداخله بخش خصوصی و نهادهای محلی در مدیریت جوامع پیراشه‌رنی، اغلب بدون هیچگونه هماهنگی

اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی وابسته هستند. وی الگویی از گونه های مختلف پیراشهر را ارائه می کند. در این الگو به نقاط پیراشهري درون حوزه سفرهای آونگی به کلانشهر یا شهر مرکزی اشاره می شود که خود نیز می توانند ناحیه پیراشهري مختص به خود را داشته باشند(Buxton et al,2008).

واژه پیراشهر علاوه بر لبه جغرافیایی شهر و پیوسته با آن، به فضایی گستته و منفصل از شهر اما تحت تاثیر شهرگرایی آن نیز اشاره دارد. در این پژوهش «ناحیه پیراشهري» توصیف کننده لبه جغرافیایی و نواحی پیوسته با شهر و «سکونتگاه یا نقاط پیراشهري» تبیین کننده نقاط روستای منفصل تبدیل شده به شهر هستند. «پیراشهرنشینی» در قالب فرایند تبدیل نقاط سکونتی روستایی به شهری در منطقه کلانشهری تهران تعریف می شود.

۳. سیاست های هدایت و کنترل رشد^۵

نظریات گوناگونی درباره منافع و هزینه های الگوی توسعه نواحی پیراشهري مطرح است و جوامع در تلاش برای ممانعت از بروز علل و پیامدهای پیشروی شهری به سوی پسکرانه های روستایی از طریق اعمال Rodriguez et all(2006). این سیاستها طیفی از ابزارهای تائیرگذار در شکل دهی الگوی فضایی رشد شهری^۶ و برخورد با پیشروی شهرنשینی در نواحی پیرامونی است(Pendall and Fulton,2002).

کنترل رشد ابزاری برای پیش بینی و سازگار کردن نیازهای توسعه، ایجاد تعادل بین اهداف رقیب و به رسمیت شناختن نیازهای محلی در ارتباط با شرایط منطقه ای است و شامل مجموعه ای چون منطقه بندی، طرح های جامع، ضوابط و مقررات تفکیک و ساخت و ساز... است(Nelson et all,2004). به طور کلی سیاست های کنترل رشد به دنبال استفاده از سه گونه از ابزارها برای شکل دادن به رشد کلان شهری است؛ از جمله مرز رشد شهری ، مرز خدمات شهری^۷ و طرح کمرنگ سبز^۸ (Rodriguez et all,2006).

سیاست های کنترلی قلمروی فیزیکی رشد را محدود

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

پیراشهر به عنوان فضایی اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می تواند توصیف شود که در آن نظام های کشاورزی، شهری و طبیعی در تعاملی پایا و مدام 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 می تواند به معنی مکان، مفهوم و فرایند به کار رود. بر این اساس پیراشهر به کناره شهری و لبه جغرافیایی آن به عنوان مکان، به دخالت بین فعالیت ها 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^۹ در پژوهشی با مرکز تحقیقاتی آسیا و اقیانوسیه^{۱۰} که توسط دانشگاه استنفورد انتشار یافته به مطالعه گذار نواحی روستایی به شهری در آسیای شرقی می پردازد. در طی یک فرایند، نواحی روستایی در پیرامون شهرها از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به تدریج ویژگی های شهری کسب می نمایند. این فرایند با تغییرات اقتصاد محلی و ساختار اشتغال از کشاورزی به صنعتی، رشد سریع جمعیت و مهاجرت، افزایش ارزش زمین و اختلاط کاربری همراه است. فرایند توسعه نواحی پیراشهري به عنوان پیراشهرنشینی تعریف می شود که میزان تفرق سیاسی بالا و ظرفیت پایین نهادی در آن قابل توجه است(Webster,2002).

بکستون^{۱۱} (۲۰۰۸) پیراشهرنشینی را فرایند شهرنشینی پویا در ناحیه پیرامون کلان شهر توسعه داد که در گیر دگرگونی کاربری اراضی روستایی و سطوح بالایی از رشد غیر کلان شهری است. فعالیت های کاربری زمین در آن نمایانگر عدم تجانس و ناهمگنی، تغییر و تحولات مستمر و ارزش های متناقض است. بسیاری از نواحی پیراشهري^{۱۲} در حوزه نفوذ کلان شهر یا مراکز شهری قرار می گیرند و به آنها جهت تامین اهداف

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)

مدیریت شهری

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

۲۱۷

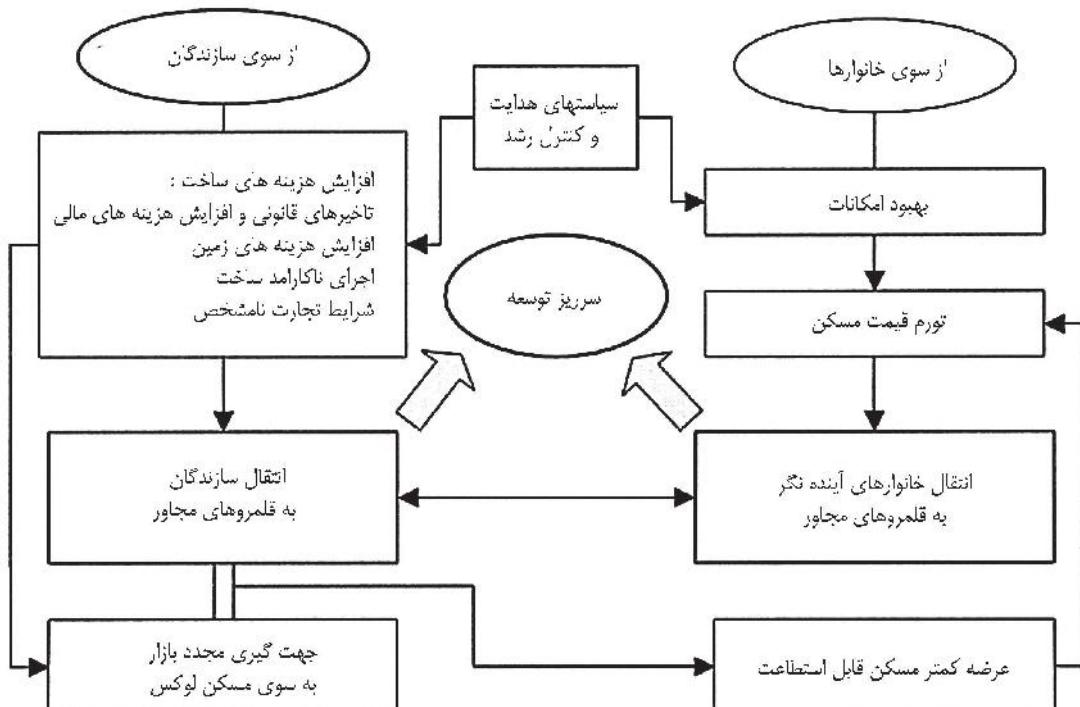
همجواری تعریف گردد که خانه سازی در آن پرسود و اعمال کنترل های رشد کمتر است. نمودار ۱ نشان می دهد که چگونه تقاضا و عرضه مسکن با یکدیگر به تولید سرریز توسعه می انجامد (Byun and Esparza, 2005).

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 منطقه اند و هیچ مرجع حکومتی واحد برای تصمیم گیری و عمل در گستره کل منطقه و چارچوب هماهنگ کننده ای وجود ندارد، در این شرایط پخش کنترل های رشد میان قلمروهای مدیریتی مختلف می تواند منجر به انتقال رشد جمعیت و توسعه مسکونی به نواحی پیرامونی گردد. این امر به نوبه خود وسعت یافتن دامنه تحولات در نواحی پیراهن شهری را به همراه دارد (Razin and Rosentraub, 2000; Pendall, 1999).

کارو ترز^۱ در پژوهش «رشد در نواحی پیراهن شهری، تحت تاثیر تفرق سیاسی در نواحی کلانشهری امریکا» را

می سازند و بر رشد جمعیت، فعالیت های اقتصادی و ساختار فضایی شهر در سطح منطقه تاثیرگذار هستند. بنا به استدلال منتقدان، کنترل رشد می تواند الگوی کاربری زمین را از شکل طبیعی خارج سازد و منجر به توسعه جهش قورباغه ای بیرون از مرزهای رشد شهری شود (Woo and Guldmann, 2011).

اعمال سیاست های هدایت و کنترل رشد موجب سرریز توسعه^۲ و جابه جایی فضایی جمعیت و فعالیت به سوی نواحی خارج از مرزهای رشد شهری می شود. سرریز توسعه به انتخاب مسکونی خانوارها (تفاضلی مسکن) و تصمیم های محلی سازندگان (عرضه مسکن) اشاره دارد. بدین ترتیب که از یک سو سرریز توسعه یعنی خواست خانوارها برای حرکت به سوی نواحی که تحت تاثیر بازار نامناسب مسکن ناشی از کنترل رشد محلی است. بنابراین رشد جمعیت از مکان هایی با کنترل رشد شدید به قلمروهای مجاور با کنترل رشد کمتر منتقل می شود. در عرضه مسکن نیز، سرریز توسعه می تواند به عنوان انتقال توسعه مسکونی از نواحی که توسعه به سبب کنترل رشد در آن جا کم است به سوی قلمروهای

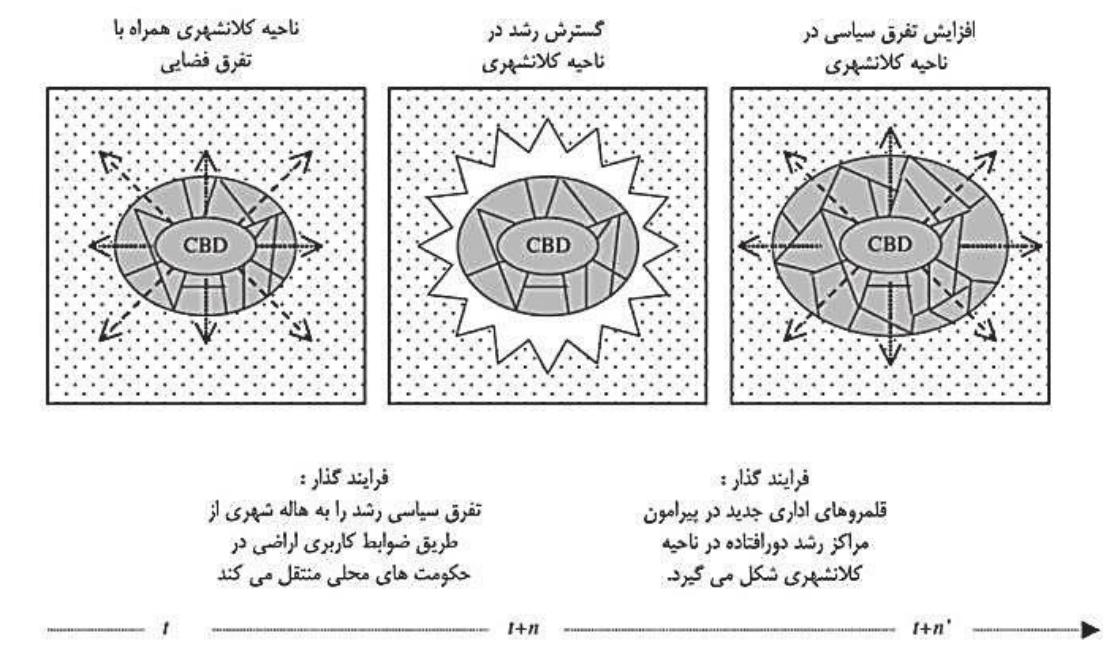


نمودار ۱. چارچوب مفهومی سرریز توسعه منتج از سیاست های کنترل رشد (Byun and Esparza, 2005)

1- Urban Service Boundary (USB)

2- Greenbelt

3- Spillover



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

بررسی می کند. در ساختار متفرق مدیریت کاربری زمین، حکومت های محلی مقررات کاربری زمین را برای تأمین مزیت های سبک زندگی در حومه های شهری به تصویب می رسانند. تاثیر تفرق سیاسی بر ساختار فضایی کلانشهرها، افزایش روند رشد در نواحی پیراشه‌ری (هاله شهری) است. به سبب محدودیت های 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، جایی که 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 می نماید. شکل ۱ الگوی چرخه ارتباطی بین تفرق سیاسی و رشد نواحی پیراشه‌ری را نشان می دهد(Carruthers, 2003).

منطقه بندی تحدید کننده محلی^۱ و کنترل های رشد محدودیت هایی 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 می شود(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 مسکن های جدید می گردد. بهبود تسهیلات و مشخصه های مسکن افزایش سفرهای اونگی را ترویج دارد(Byun and

بررسی می کند. در ساختار متفرق مدیریت کاربری زمین، حکومت های محلی مقررات کاربری زمین را برای تأمین مزیت های سبک زندگی در حومه های شهری به تصویب می رسانند. تاثیر تفرق سیاسی بر ساختار فضایی کلانشهرها، افزایش روند رشد در نواحی پیراشه‌ری (هاله شهری) است. به سبب محدودیت های 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، جایی که 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 می نماید. شکل ۱ الگوی چرخه ارتباطی بین تفرق سیاسی و رشد نواحی پیراشه‌ری را نشان می دهد(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 محدوده های مذکور بروز می نماید. این سیاست ها ممکن است الگوی نامطلوبی از توسعه جهش قورباغه ای^۲ با افزایش سفرهای اونگی را ترویج دهند(Pendall et

مدیریت شهری

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

۲۱۸

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

مدیریت شهری

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

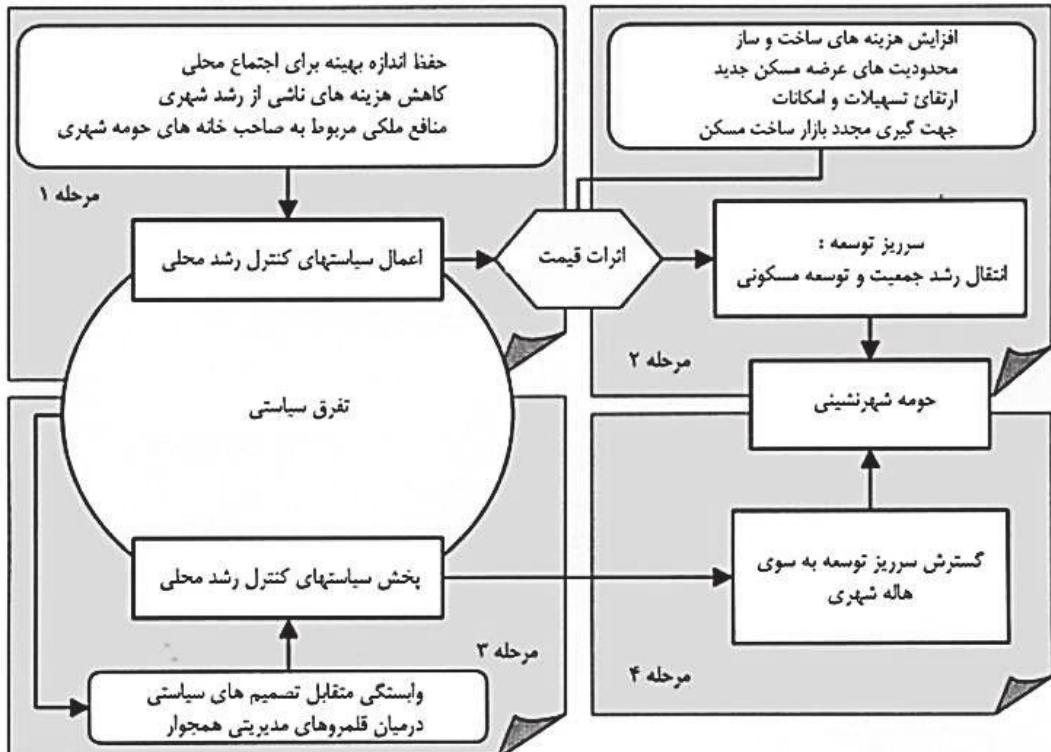
۲۱۹

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 می پردازنند. آنان برای کاهش هزینه های ناشی از رشد شهری در آینده همچون ازدحام ترافیک و آلودگی هوا، افزایش هزینه های زیرساخت های عمومی و از دست رفتن فضاهای باز و زمین های کشاورزی سیاست های کنترل رشد اعمال می کنند که می توانند به کند شدن روند رشد منجر شوند.

در مرحله دوم، با وجود شرایط تفرق سیاسی و کنترل های رشد اعمال شده از سوی حکومت های محلی، رشد جمعیت یا توسعه زمین به نواحی همچوار انتقال پیدا می کند. این فرایند سرریز توسعه، در حقیقت اثر منطقه ای اعمال کنترل رشد و منطقه بندی تحدید کننده محلی است. اثرات قیمتی کنترل رشد (هزینه بالای مسکن) موجب تشدید سرریز توسعه می گردد. خانوارهای

.(Esparza,2005
۳.۳. مدل مفهومی ارتباط گسترش پیراشه‌ری و سیاست‌های کنترل رشد شهری

بايون و اسپارزا¹ 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 می پردازد. مطالعات آنها نشان می دهد که چگونه سیاست‌های کنترل رشد محلی در منطقه کلانشهری با ساختار متفرق سیاسی به سرریز توسعه می انجامد و این سرریز توسعه به نیروی محركه اصلی رشد در هاله شهری منجر می شود. 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 چرخه ای صورت می گیرد(Byun and Esparza,2005



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

1.Byun and Esparza

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

هاله کلانشهری^۱ 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 حمل و نقل 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 تأکید 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 در برگیرنده 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 نگرفته است(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 شده است. در این پژوهش، نقاط جمعیتی که در سرشماری ۱۳۷۵ عنوان روستا دارند اما در سرشماری ۱۳۸۵ یا ۱۳۹۰ به تنها یا ادغام با چند روستای دیگر عنوان شهر به آن‌ها اطلاق می‌شود، به عنوان «نقاط پیراشه‌ری» معرفی می‌شوند.

۵. بحث و یافته‌های پژوهش

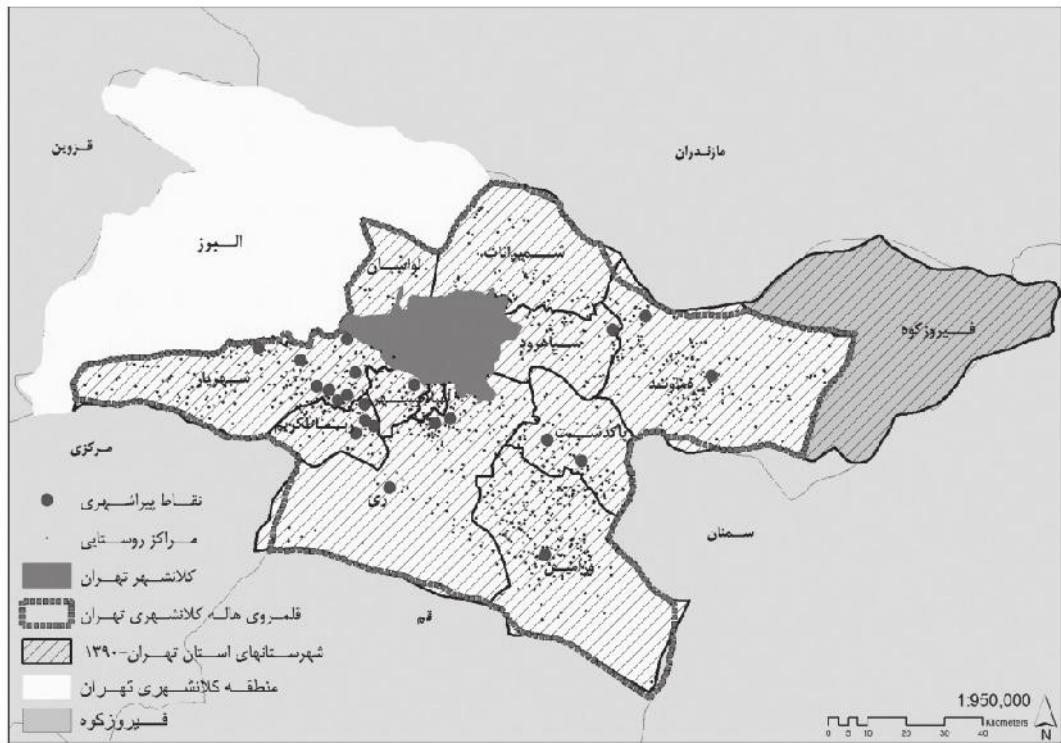
در این بند با استفاده از مفاهیم و مبانی نظری مطالعاتی

جویای مسکن یا ساکنان موجود به واسطه شرایط نامناسب بازار مسکن مجبور به جستجوی 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 مقرر باشد. در این مرحله، سرریزتوسعه در حقیقت نیروی حرکه 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 تنگ تر 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 جستجوی 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 تشید نماید(Byun and Es-Parza, 2005).

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۱۳۹۰
No.37 Winter 2015

۲۲۱



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 بوده است؟ سپس آن‌که، اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضایی در سکونتگاه‌های (نقاط) پیراشه‌ری بر جایه‌جایی‌های فضایی جمعیت در هاله کلانشهری تهران چه تاثیری داشته است که بر اساس مدل مفهومی پژوهش تأثیرات 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 تبدیل شده به شهر در هاله کلانشهری تهران، بر اساس بررسی روند تغییرات آمار و نقشه‌ها در یک دوره زمانی و بر مبنای استاندارهای مشابه است. تحلیل فرایند رشد بر مبنای آمارهای جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۵۵ و ۱۳۹۰ خورشیدی و نیز تغییرات وسعت اراضی شهری شده بر اساس تصاویر ماهواره‌ای لندست ۱۹۸۸،

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

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

میزان جمعیت - ۱۳۵۵ ۱۳۹۰	۱۳۹۰		۱۳۵۵		جمعیت اشکال سکونتی
	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	
۰.۸	% ۷۳.۷۲	۸۱۵۴۰۵۱	% ۹۸	۴۵۳۰۲۲۳	کلانشهر تهران
۵.۴۵	% ۲.۹۵	۳۲۶۵۶۹	% ۱.۱۰	۵۰۷۰۲	شهرهای اصلی ^۱ (شهرهای موجود در سال ۱۳۴۵)
-	% ۱.۴۷	۱۶۲۷۹۷	-	-	شهرهای جدید
۵۴.۹۸	% ۲۱.۸۶	۲۴۱۷۸۶۹	% ۰.۹۳	۴۳۱۸۶	نقاط پیراشه‌ری ^۲ (نقاط روستایی شهری شده)
۱.۴۰	% ۱۰۰	۱۱۰۶۱۲۸۶	% ۱۰۰	۴۶۲۴۱۱۱	جمعیت شهری هاله کلانشهری

رشد شهرنشینی در هاله کلانشهری تهران بدین گونه شهری هاله کلانشهری تهران در سال ۱۳۹۰ تنها ۱.۴۷ درصد دسته‌بندی نمود:

- شهرهای اصلی
- شهرهای جدید
- شهرک‌های مسکونی و مجتمع‌های مسکن مهر
- سکونتگاه‌های پیراشه‌ری (نقاط روستایی شهری شده) شهرهای اصلی: کرج، اشتهراد، پیشوا، دماوند، ورامین، تجریش و ری بر اساس سرشماری ۱۳۴۵ یعنی در قبل از شکل‌گیری 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 تأثیر فرافکنی جمعیت و مهاجرت به عنوان شهرهای اصلی در منطقه معرفی می‌شوند. بر اساس نتایج جدول ۱ سهم جمعیتی شهرهای پیشوا، دماوند و ورامین^۱ از کل جمعیت شهری هاله کلانشهری از ۱.۱۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۲.۹۵ درصد در سال ۱۳۹۰ می‌رسد.
- سرشماری‌ها به طور دقیق آماری موجود نمی‌باشد. طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۵۵ خورشیدی 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 و در اراضی متعلق به دولت مکان-یابی می‌گردد، در سرشماری‌ها به طور دقیق آماری موجود نمی‌باشد.
- شهرهای جدید: هدف، جذب سرریز جمعیت کلانشهر از طریق ایجاد کانون‌های استغال است. سهم جمعیت شهرهای جدید اندیشه، پرديس و پرند از کل جمعیت کلانشهر تهران از جمعیت شهری هاله کلانشهری از

مدیریت شهری

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

۲۲۲

۱. نقاط پیراشه‌ری سال ۱۳۵۵: شهریار، فرجک، قدس، ملارد، حسن‌آباد و نقاط پیراشه‌ری سال ۱۳۹۰: شهریار، فرجک، قدس، ملارد، حسن‌آباد، آبرسده، آبلی، اسلام‌شهر، باخستان، باقرشهر، بومهن، پاکدشت، جوادآباد، چهاردانگه، رودهن، رباطکریم، شاهدشهر، شریف‌آباد، صالح‌آباد، صباشهر، صفادشت، فردوسی، فروزنآباد، فشم، کهریزک، کیلان، گلستان، لوسان، نسیم شهر، نصیرشهر، وحیدیه

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

	مساحت اراضی - ۱۹۸۸				اشکال سکونتی
	درصد	هکتار	درصد	هکتار	
%۴۴.۲۳	۷۶.۰	۵۹۲۸۶.۶۲	۷۹.۹۶	۴۱۰۶.۲۵	کلانشهر تهران
%۲۹.۶۲	۱۰.۴۵	۸۰۹۱.۵	۱۲.۱۴	۶۲۴۲.۲۵	شهرهای اصلی
%۱۳۰.۱۷	۱۲.۹۳	۱۰۰۰۷.۱۳	۸.۴۶	۴۳۴۷.۷۵	نقاط پیراشه‌ری

می‌دهد. رشد فزاینده جمعیت به همراه گسترش ابعاد کالبدی نقاط پیراشه‌ری نمایانگر دگرگونی و تحولات سریع و گسترده 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

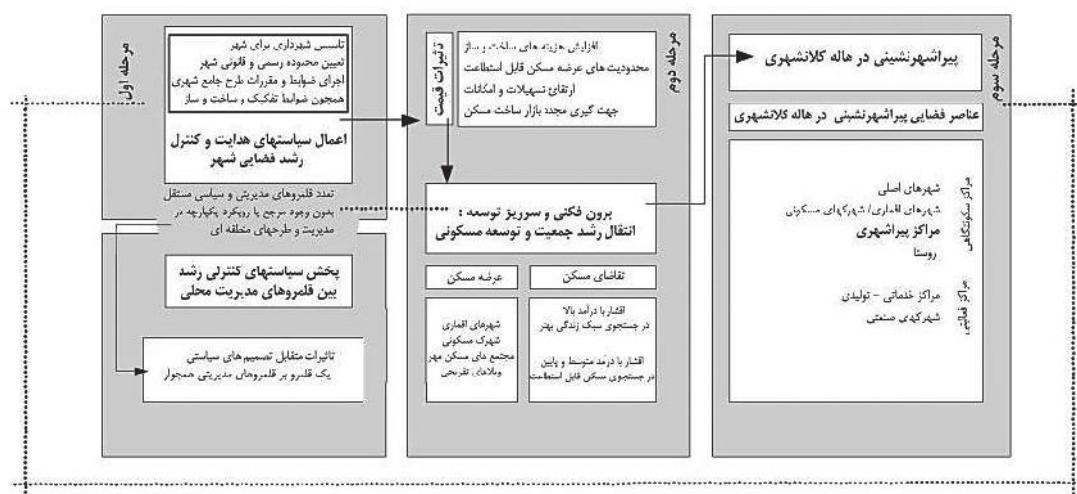
بر اساس مبانی نظری مطالعات و نظریه بايون و اسپرازا (۲۰۰۵) مدل مفهومی پژوهش تدوین می‌شود. بر این اساس اعمال سیاست‌های کنترل رشد از طریق تاسیس شهرداری، تعیین محدوده قانونی و اجرای ضوابط و مقررات شهری (مرحله اول) موجب افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، محدودیت در عرضه مسکن قابل استطاعت می‌شود که چنین تاثیرات قیمتی، سریز توسعه یعنی انتقال رشد جمعیت و توسعه‌های 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 آن، 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

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

۰. تحلیل فرایند رشد بر اساس تغییرات اراضی شهری شده

اثرگذاری فعالیت‌های انسانی بر محیط زیست به واسطه تغییرات کاربری قابل ارزیابی است. با استفاده از پردازش تصاویر چند زمانه ماهواره لنست (LNST) (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 به واسطه نبود مغایرت کافی یا کم بودن وسعت، بر روی تصاویر ۱۹۸۸ قبل 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. در حالی که میزان تغییرات اراضی شهری گستته از کلانشهر و در نقاط روستایی شهری شده پیرامونی آن ۱۳۰ درصد را نشان



نمودار ۳. مدل مفهومی پژوهش؛ مأخذ: نگارندگان.

شندن و پس از آن مشخص می‌گردد. نقاط پیراشهري که سال شهر شدن آنها نزدیک به سال ۱۳۷۵ است، این سال مبنای شهر شدن قرار می‌گيرد 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 عنوان سال مبدا مد نظر هستند.

در مقایسه نرخ رشد جمعیت در تمامی سکونتگاههای پیراشهري 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 کم درآمد خواهان سکونت به محض استقرار ساختارهای مدیریتی و اعمال کنترل رشد، مکان دیگری را برای سکونت جستجو می‌کند (برپور و اسدی، ۱۳۸۵). در مرحله سوم که رشد نقاط پیراشهري و تکرار چرخه گسترش پیراشهرنشینی است، نقاط روستایی با سیاستهای کنترلی ضعیف یا فاقد آن در هم جواری سکونتگاههای پیراشهري وجود دارند که برونو فکنی جمعیت منتج از اعمال کنترل رشد و جابه جایي فضائي جمعیت به اين نقاط روستايی صورت می‌گيرد. بنابراین برای سنجش مدل مفهومي، نقاط روستايی هم جوار با

مدیریت منطقه‌اي و هماهنگي بين مدیریت‌های محلی نداشتند. بدین ترتیب انتقال جمعیت از مراکز جمعیتی دارای کنترل رشد به مراکز با سیاست‌های کنترلی ضعیف و یا فاقد آن روانه می‌شوند. پیراشهرنشینی در هاله کلانشهری به صورت افزایش تعداد نقاط پیراشهري (مرحله سوم) جلوه گر می‌شود. با تمرکز جمعیت سریز در نواحي جدید و اعمال کنترل‌های رشد جدید پس از مدتی چرخه قبلی تکرار می‌شود. تداوم اين چرخه گسترش پیراشهرنشینی و رشد نقاط پیراشهري را در بي خواهد داشت (نمودار ۳).

در مرحله اول و دوم مدل مفهومي باید تاثيرات اعمال سیاست‌های کنترل رشد را بررسی نمود. بدین‌منظور نقاط پیراشهري يعني روستاهایی که طی سرشماري ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ به شهر تبدیل می‌شوند، برای سنجش در مدل انتخاب می‌گردد. تعیین مينا برای سنجش تغیيرات پیش از اعمال سیاست‌های کنترلی و پس از آن یک ضرورت است. بنابراین مينا برای عمل سنجش وضعیت، همزمان با سال شهر شدن و تاسیس شهرداري در آن تعیین می‌شود.

میزان تغیيرات رشد جمعیت در نقاط پیراشهري در پیش از شهر شدن و پس از آن معیاري برای سنجش کمي پیامد اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضائي است. در جدول ۳ مشخصات سکونتگاههای پیراشهري، سال شهرشدن و نرخ رشد جمعیت آنها پیش از شهر

مدیریت شهری

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

۲۲۴

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 ۱۳۸۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۷۵ و سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱

سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش	(۱۳۷۵-۱۳۶۵)	(۱۳۸۵-۱۳۷۵)
	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵				
تسیم شهر	۵۹.۵۹	۴۷۶۴.۲۳	۱۳۷۴	۱۳۵۸۴۶	۸۵۱۲۴	۱۷۵۰	
ملارد	۱۵۹.۵۵	۸۰.۹.۶۵	۱۳۷۴	۲۲۸۷۱۳	۸۸۱۱۸	۹۶۸۷	
صباسپ شهر	۴۴.۸۵	۴۴۶۰.۷۳	۱۳۷۵	۱۸۱۶۷	۱۲۵۴۲	۲۷۵	
وحیدیه	۶۸.۶۷	۸۴۵.۲۶	۱۳۷۵	۲۴۹۰۴	۱۴۷۶۵	۱۵۶۲	
شاهدشهر	۳۸.۴۱	۳۱۳۵.۸۷	۱۳۷۶	۱۸۸۵۵	۱۳۶۲۳	۴۲۱	
صفادشت	۱۳۲.۷۸	۲۳۲۸.۸۳	۱۳۷۷	۱۵۸۸۷	۶۸۲۵	۲۸۱	
گلستان	۱۲۱.۹۶	۹۷۳۰.۳	۱۳۷۷	۲۳۱۹۰۵	۱۰۴۴۸۱	۹۷۳۷	
سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش	(۱۳۸۱-۱۳۷۵)	(۱۳۸۵-۱۳۸۱)
	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۸۱				
فردوسیه	۱۲.۸۵	۵۸.۲۳	۱۳۷۹	۱۹۳۱۲	۱۰۸۱۵	۱۷۱۱۳	
چهاردانگه	۰.۷۰	۱۴.۱۷	۱۳۷۹	۴۲۲۳۸	۳۶۷۳۶	۴۱۹۴۳	
کهریزک	۱.۹۶	۲۳.۲۴	۱۳۷۹	۹۸۲۰	۷۸۱۵	۹۶۳۱	
شریف آباد	۱۱.۸۶	۹۶.۱۳	۱۳۷۹	۸۸۹۴	۴۰۵۴	۷۹۵۱	
سکونتگاه‌های پیراشهری	جمعیت			شدن	نرخ رشد جمعیت پیش	(۱۳۸۵-۱۳۷۵)	(۱۳۹۰-۱۳۸۵)
	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۹۰				
باگستان	۳۶.۹۷	۶۷.۲۰	۱۳۸۳	۵۲۴۶۳	۲۲۳۸۱	۷۱۸۶۱	
نصیر شهر	۱۳.۱۶	۱۵۰.۸۱	۱۳۸۴	۲۲۸۰۲	۹۴۹۰	۲۶۹۳۵	
صالحیه	۳.۹۲	۱۷۲.۲۰	۱۳۸۴	۵۴۲۲۸	۱۹۹۲۲	۵۶۳۵۶	

جدول ۴. جمعیت و نرخ رشد جمعیت نقاط پیراشهری و نقاط روستایی هم‌جوار آن‌ها؛ منبع: آمار جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵؛ منابع: آمار ۱۳۸۵-۱۳۷۵ و ۱۳۹۰-۱۳۸۵

نقاط پیراشهری	سال شهر شدن	جمعیت		نقاط روستایی هم‌جوار	هم‌جوار	جمعیت		نقاط پیراشهری
		۱۳۸۵	۱۳۷۵			۱۳۸۵	۱۳۷۵	
تسیم شهر	۱۳۷۴	۸۵۱۲۴	۱۳۵۸۴۶	خیاباد	۵۹.۵۸	۱۳۵۸	۸۵۱۲۴	۱۴۰.۱۸
صباص شهر	۱۳۷۵	۱۲۵۴۲	۱۲۵۴۲	ویره	۴۴.۸۴	۱۸۱۶	۱۲۵۴۲	۱۵۳.۱۸
گلستان	۱۳۷۷	۱۰۴۴۸۱	۱۰۴۴۸۱	نصیرآباد	۱۲۱.۹۶	۲۳۱۹	۱۰۴۴۸۱	۲۳۸.۰۲
				قاجار				۱۵۰.۸۱
				صالح آباد				۱۷۲.۲۰

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 سرریز توسعه و بروون‌فکنی 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 روبرو می‌شوند. در نهایت با افزایش سریع جمعیت در سال ۱۳۸۵ آن دو نیز به شهر تبدیل می‌شوند. این چرخه رشد شهرنשینی پیرامونی با سرریز توسعه منتج از اعمال سیاست‌های کنترل رشد در آن‌ها نیز ادامه می‌یابد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادهای راهبردی
رشد سریع جمعیت و مهاجرت موجب دگرگونی الگوی توسعه فضایی و کاربری زمین در نواحی پیرامونی کلانشهرها می‌شود. سکونتگاه‌های پیراشهرنی با زیرساخت‌های ضعیف و خدمات شهری نارسا مانع 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 انتخاب‌هایی تحت تاثیر کنترل‌های رشد قرار می‌گیرند. بهویژه در شرایطی که با

نقاط پیراشهرنی 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 پیراشهرنی و نقاط روستایی هم‌جوارشان طی دوره ۱۳۷۵-۱۳۸۵، بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت روستاهای فاقد سیاست‌های کنترل رشد نسبت به سکونتگاه‌های پیراشهرنی با سیاست‌های کنترل رشد را نشان می‌دهد. به عنوان نمونه روستاهای نصیرآباد قاجار و صالحیه در پیرامون سکونتگاه پیراشهرنی 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 ۱۳۹۰-۱۳۸۵ شاهد افزایش نرخ رشد جمعیت باشند. چرخه رشد نقاط پیراشهرنی و گسترش قارچ‌گونه آن در هاله کلانشهری تهران طی نیز تکرار می‌شود. بر اساس نتایج جدول ۵ نرخ رشد جمعیت سکونتگاه‌های پیراشهرنی جدید صالحیه و نصیرشهر با تاسیس شهرداری و اعمال ضوابط و مقررات شهری طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۵ کاهش می‌یابد. همزمان روستاهای سفیدار و میمنت‌آباد در فاصله کمتر از ۵

جدول ۵. جمعیت و نرخ رشد جمعیت نقاط پیراشهرنی و نقاط روستایی هم‌جوار، ۱۳۹۰-۱۳۸۵

منبع: آمار جمعیتی سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵، ۱۳۹۰

نقاط پیراشهرنی جدید	جمعیت		نقاط	جمعیت		نقاط پیراشهرنی جدید
	۱۳۹۰	۱۳۸۵		۱۳۹۰	۱۳۸۵	
نصیرشهر	۲۳۸۰۲	۲۶۹۳۵	پیراشهرنی جدید	۱۳۰۱۶	۴۷۴۶	سفیدار
صالحیه	۵۴۲۲۸	۵۶۳۵۶	هم‌جوار	۳۰۹۲	۷۳۲۸	میمنت‌آباد
۲۴۰۶	۵۸۸۸	۴۷۴۶				روستایی هم‌جوار

مدیریت شهری

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

۲۲۷

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 حکمرانی 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 بهره‌مندی از آزادی‌های محلی باید با سطوح بالای مدیریتی نیز هماهنگ بود. در یک فرایند حکمرانی منطقه‌ای چند لایه با واگذاری اختیارات و منابع به پایین ترین سطوح محلی، این امر را می‌توان 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 توسعه‌های 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 منطقه‌ای در دستور کار قرار گیرد.

• در اسناد فرادست سکونتگاه‌های پیراشه‌ری در ارتباط با توسعه کلانشهری باید واجد هویت رسمی گردد و چشم اندازی بلند مدت برای توسعه پیراشه‌ری پایدار تدوین شود. سیاست‌هایی که هویت و نیازهای صریح و مشخص چنین سکونتگاه‌هایی را تبیین نمایند.

• تدوین استراتژی‌های فضایی منطقه‌ای (Regional Spatial Strategy) با هدف پیوستگی روستا-شهری در منطقه کلانشهری می‌تواند پایین شکاف سیاست‌های توسعه روستایی و توسعه شهری مجزا در منطقه باشد.

وجود تعدد قلمروهای مدیریت محلی در سطح منطقه کلانشهری سیاست‌های کنترل رشد در چارچوب رویکرد مدیریتی و طرح‌های منطقه‌ای یکپارچه اجرانمی‌شوند.

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 پیشروع فضایی به اجرا در می‌آیند، بدون درنظر گرفتن 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 می‌شود. با اعمال سیاست‌های کنترل رشد فضایی، نرخ رشد جمعیت روستای تبدیل شده به شهر تا حدودی کنترل می‌شود اما از سویی موجب انتقال سریز توسعه و برونشکنی جمعیت به سوی نواحی می‌گردد که دارای کنترل رشد ضعیف یا فاقد آن هستند.

سریز 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 روتاه‌های 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 سریز توسعه منتج از اعمال کنترل رشد تکرار می‌شود. تداوم و پیوستگی چنین گذاری موجب گسترش پیراشه‌رنشینی و رشد پراکنده سکونتگاه‌های پیراشه‌ری در سطح منطقه کلانشهری می‌شود.

بر اساس نتایج به دست 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

ning 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. Buxton 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

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 برنامه‌های توسعه ملی و منطقه‌ای یک ضرورت است.

منابع و مأخذ

۱. اسدی، ایرج (۱۳۸۹)، تبیین عقلانیت منطقه گردی 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، ۹۵-۸۸
۳. حاجی‌پور، 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. حافظنیا، محمدرضا(۱۳۸۹)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، چاپ هفدهم، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها(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 plan-

۱۹. 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
۲۰. Pendall, Rolf (1999), "Do land-use controls cause sprawl?", Environment and Planning B: Planning and Design, Vol 26, P:555-571
۲۱. Razin ,Eran and Rosentraub, Mark(2000), "Are Fragmentation and Sprawl Interlinked?: North American Evidence", Urban Affairs Review, Vol. 35, No. 6
۲۲. 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
۲۳. Webster, Douglas(2002); "On the Edge: Shaping the Future of Peri-urban East Asia", Asia/Pacific Research Center, Stanford University
۲۴. 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
۲۵. 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



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

۲۲۹

مدیریت شهری

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

۲۳۰