

گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت رشد شهری در مناطق شهرنیا*

تاریخ دریافت: ۹۳/۰۵/۰۱

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۴/۰۶/۲۸

احمد خلیلی** - اسفندیار زبردست*** - محمد مهدی عزیزی***

چکیده

موضوع رشد شهری و گونه‌های مختلف آن به همراه سیاست‌های مدیریت و مهار آن به عنوان یک موضوع علی و فرادست، بسیاری از برنامه‌ها و طرح‌های شهری و منطقه‌ای را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مقاله حاضر بر آن است تا به گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری در مناطق شهری بپردازد. برای این منظور دو بخش جهت رسیدن به اهداف مقاله تنظیم شده است. در بخش اول، ابتدا با تدقیق در ده مطالعه مهم و پراستناد در زمینه انواع گونه‌های رشد شهری، به ارائه مهم‌ترین گونه‌های رشد شهری در سه کلان‌مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری که به اشتباه در بسیاری از متون به جای هم به کار می‌روند، پرداخته شده است. بعد از شناسایی دوازده گونه رشد مربوطه، در بخش دوم به گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری در مناطق شهرنیا^۱ پرداخته شده و در نهایت بعد از ارائه گونه‌شناسی ویژه این مطالعه، به بررسی ارتباط گونه‌های رشد با سیاست‌های مهار پرداخته شده است. روش تحقیق در این مطالعه نیز روش تحقیق فراتحلیل می‌باشد. یافته‌های مطالعه نشان می‌دهد که مهم‌ترین سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری را که در برخی متون از آن‌ها تحت عنوان ژئوپلیتیک مدیریت رشد نیز یاد شده است، دوازده گونه اصلی مدیریت رشد تشکیل داده و عبارتند از: کمربند سبز شهری، مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای، مرزهای خدمات شهری، مرزهای اعمال قدرت فرامرزی، طرح‌های جامع الزام‌آور، هزینه تأثیر توسعه و مقررات همزمانی، همکاری‌ها و توافقات درون محلی و برنامه‌ریزی اشتراکی، انتقال و خرید حقوق توسعه، مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن دربرگیرنده، مالیات ویژه و ابزارهای تأمین مالی، برنامه ساختمان‌های سبز و توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی.

واژگان کلیدی: مدیریت رشد، گونه‌شناسی، کمربند سبز، مرز رشد شهری، مرز خدمات شهری، محدوده اعمال قدرت فرامرزی.

* این مقاله برگرفته از یکی از فصول رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «تبیین عوامل مؤثر بر تحقق رشد هوشمند و اثرات آن بر دسترسی به خدمات شهری در کلانشهر تهران» است که به راهنمایی دکتر اسفندیار زبردست و با مشاوره دکتر محمد مهدی عزیزی در دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران انجام شده است.
** استادیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

Email: akhalili@iust.ac.ir

*** استاد شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
*** استاد شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

مقدمه

در سال‌های اخیر موضوع رشد شهری^۲، گسترش شهری^۳ و پراکنده‌روئی شهری^۴ و روش‌های مختلف مدیریت و مهار آن‌ها یکی از موضوعات مهم در ارتباط با ارزیابی و سنجش برنامه‌های توسعه شهری در آمده است. به عبارت دیگر رشد شهری و روش‌های کنترل خاص آن‌ها، مکانیزم و شرایطی را در سطح شهر مسبب می‌شوند که بر روی بسیاری از پارامترهای توسعه شهری تأثیر می‌گذارد. مطالعات صورت گرفته در این ارتباط نشان می‌دهد که رابطه مشخصی بین چگونگی سیاست‌های مدیریت رشد و چگونگی رشد شهر وجود دارد. به‌عنوان مثال، براساس مطالعات کلارک^۵، رشد شهری یک فرآیند فضایی و جمعیتی است که در آن سکونتگاه‌های شهری در کانون تمرکز جمعیت در محیط اقتصادی و اجتماعی ویژه قرار می‌گیرند. براساس این فعل و انفعالات دو سویه شهرنشینی و شهرسازی (رشد شهری) بسیاری از موضوعات شهری و منطقه‌ای حاصل تأثیر و تأثر این دو موضوع مهم بوده است، به‌همین خاطر شکل‌گیری فضایی^۶ و فعل و انفعالات رشد شهری همواره و مخصوصاً در سال‌های اخیر به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مطالعات شهری و منطقه‌ای می‌باشد. مطالعات متعددی در این راستا صورت گرفته است که برخی از آن‌ها شکل‌گیری فضایی شهرها را بدون رشد جمعیت و تحرکات اجتماعی و برخی دیگر به‌همراه موضوعات جمعیتی و جابه‌جایی‌های مربوطه مورد بررسی قرار داده‌اند (Yanos, 2007; Puliafito, 2007; Belkina, 2007; Páez & Scott, 2004; Wang et al., 2003; Acioly & Davidson, 1996; Geymen et al., 2007; Hedblom & Soderstrom, 2008; Martinuzzi et al., 2007; Zhang & Atkinson, 2008; Baz, 2008). بر این اساس چگونگی رشد شهری و سیاست‌های مختلف مدیریت و کنترل آن به‌عنوان یک موضوع علی و فرادست، تأثیر بسیار بارزی بر برنامه‌ها و طرح‌های مختلف شهری بر جای می‌گذارد. با علم به این موضوع، مقاله حاضر بر آن است تا به شناسایی و گونه‌شناسی از سیاست‌های مختلف مدیریت رشد و سیاست‌های مهار آن بپردازد. برای دستیابی به این هدف ابتدا گونه‌های مختلف رشد شهری در سه کلان مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری بررسی شده و در بخش دوم گونه‌ها و سیاست‌های مدیریت و مهار رشد مورد تبیین و واکاوی قرار می‌گیرد و در نهایت گونه‌شناسی ویژه این مطالعه به‌همراه چگونگی ارتباط گونه‌های رشد و سیاست‌های مهار آن‌ها ارائه می‌شود.

۱. روش‌شناسی پژوهش

در این مقاله در راستای گونه‌شناسی، شناسایی و تبیین نظری ابزارها و سیاست‌های مدیریت رشد از روش تحقیق فراتحلیل استفاده شده است. روش تحقیق فراتحلیل، تحلیل و تدقیق گسترده مطالعات قبلی در مورد یک موضوع ویژه در راستای کشف نکات تفرق یا اشتراک مطالعات مربوطه و یا ارائه چارچوبی از بین مطالعات پیشین است. دلیل انتخاب این روش بر وجود سوالاتی است که یک مطالعه به‌تنهایی نمی‌تواند به آن‌ها پاسخ دهد. بنابراین فراتحلیل روشی است که براساس آن سعی می‌شود که تفاوت‌های موجود در تحقیقات انجام شده قبلی را استنتاج نموده و یا در رسیدن به یک سری نتایج کلی از آن بهره گرفت. در مقاله حاضر نیز براساس ماهیت و هدف پژوهش حاضر روش تحقیق فراتحلیل در راستای واکاوی و تدقیق متون گسترده شده و در دو موضوع، گونه‌های فضایی رشد شهری و همچنین سیاست‌های مدیریت رشد شهری جهت ارائه گونه‌شناسی ویژه این مطالعه انتخاب شد. با تکیه بر این رهیافت در بخش اول و از طریق تبیین ده نظریه به شناخت دوازده گونه رشد منتهی شده و براساس آن گونه‌شناسی مطالعه حاضر به مدد واکاوی از درون منابع مربوطه ارائه و در بخش دوم و از طریق تبیین نظریات جامع و تک متغیره حوزه سیاست‌های مدیریت رشد شهری به شناخت دوازده سیاست مهار رشد دست یافته و براساس آن در نهایت گونه‌شناسی مطالعه حاضر ارائه شده است و سرانجام ارتباط بین دو گونه‌شناسی فضایی و مهار مورد امعان نظر قرار گرفت.

۲. انواع گونه‌های رشد در سه کلان مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری

در بخش نخست مطالعه حاضر، جهت تدقیق در ویژگی‌ها و گونه‌های مختلف سه کلان مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری و در راستای شناسایی انواع زیرگونه‌های آن‌ها در مطالعات مختلف موجود در ادبیات برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای به مرور سه گونه مختلف رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری پرداخته می‌شود که همواره در متون مختلف مشابه هم و در برخی موارد نیز به‌جای هم به‌کار رفته‌اند. به عبارت دیگر هدف این بخش از مطالعه بر آن است تا به تبیین مفهومی واژه‌هایی همچون رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری و مفاهیم مربوط به آن پرداخته و به‌دلیل تشابه و جایگزینی این مفاهیم در ادبیات جهانی تا حد ممکن حد و مرز هر یک از آن‌ها و نقاط تشابه و افتراق هر یک از گونه‌های مختلف مربوطه را شناسایی نموده و در نهایت چارچوب مفهومی مشخصی برای شناسایی آن‌ها ارائه نماید تا براساس آن در بخش اصلی مقاله حاضر به گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری در مناطق شهر بنیان پرداخته شود.

آن‌چه در این میان کاملاً مشخص است، عدم وجود اجماع در میان صاحب‌نظران این حوزه درباره وجود تعاریف معین از گونه‌های مربوطه است. به عبارت دیگر در بسیاری از متون این حوزه، واژه‌های مربوطه همچون گسترش شهری و

پراکنده‌روئی شهری در هم خلط شده و همچنین در بسیاری از موارد این دو مفهوم مربوطه در زیرمجموعه مفهوم رشد شهری قرار گرفته و در زمره آن دسته‌بندی شده است. بر این اساس مروری بر مهم‌ترین الگوهای مرتبط رشد شهری در مورد سه کلان مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری در ادبیات پژوهش و بررسی‌های صورت گرفته از مطالعات مرتبط با این حوزه نشان می‌دهد که همگی آن‌ها بر روی ده طبقه‌بندی مختلف تأکید داشته و به عبارت دیگر تمامی منابع مربوطه از ده مطالعه به نوعی تأثیر پذیرفته و طبقه‌بندی‌های هر یک از آن‌ها، هر چند که در بسیاری از موارد به صورت واضح بیان نشده ولی در بیشتر موارد در چارچوب ده مطالعه مختلف مطالعات خود را به سرانجام رسانیده‌اند. مطالعات مربوطه عبارتند از مطالعه شای (۲۰۱۲)، مطالعه لیو و همکاران (۲۰۱۰)، مطالعه اوینگ (۲۰۰۸)، مطالعه آنجل (۲۰۰۷)، مطالعه دیتزل (۲۰۰۵)، مطالعه ویلسون (۲۰۰۳)، مطالعه کاماگنی و همکاران (۲۰۰۲)، مطالعه فورمن (۱۹۹۵)، مطالعه هرولد (۱۹۶۵) و مطالعه هاروی و کلارک (۱۹۶۵) (Herold et al., 2005; Shi et al., 2012, p. 425; (۱۹۶۵) Forman, 1995; Wilson et al., 2003, p. 277; Dietzl, 2005; Eving, 2008, p. 520; Angel, 2007, p. 3; Camagni, 2002, p. 204; Harvy & Clark, 1965).

برای دستیابی به گونه‌شناسی فضایی الگوهای رشد شهری در جدول زیر، به اختصار هر یک از گونه‌های رشد شهری مربوطه برای رسیدن به جمع‌بندی مشخصی از آن‌ها مورد بررسی تحلیلی قرار گرفته است. در ابتدا گونه رشد شهری به همراه دیدگاه‌های صاحب‌نظران آن طبقه‌بندی و مهم‌ترین گونه‌های مطرح موجود در ادبیات این عرصه بیان شده است. افرادی چون شای (۲۰۱۲)، دیتزل (۲۰۰۵)، هرولد (۲۰۰۵)، فورمن (۱۹۹۵) و ویلسون (۲۰۰۳) از مهم‌ترین صاحب‌نظران این حوزه هستند. سپس گونه گسترش شهری به همراه مفاهیم و زیرگونه‌های مربوطه و دیدگاه‌های صاحب‌نظران آن طبقه‌بندی و مهم‌ترین گونه‌های مطرح موجود در ادبیات گسترش شهری بیان شده است. افرادی چون کاماگنی (۲۰۰۲) و لیو (۲۰۱۰) از مهم‌ترین صاحب‌نظران این حوزه هستند. سپس گونه پراکنده‌روئی شهری تدقیق یافته و دیدگاه‌های صاحب‌نظران آن طبقه‌بندی شده‌اند. افرادی چون اوینگ (۲۰۰۸)، آنجل (۲۰۰۷)، هاروی و کلارک نیز از مهم‌ترین صاحب‌نظران این حوزه هستند. جدول زیر به اختصار به جمع‌بندی و مقایسه تطبیقی ده نظریه بنیادین مربوطه، براساس مصادیق و زمینه‌های اصلی شناسایی گونه‌های رشد در هر یک از آن‌ها می‌پردازد.

جدول ۱: جمع‌بندی و مقایسه تطبیقی نظریات بنیادین براساس مصادیق و زمینه‌های اصلی شناسایی گونه‌های رشد

صاحب‌نظران	مقایسه تطبیقی مصادیق و زمینه‌های اصلی شناسایی الگوهای رشد
شای (۲۰۱۲)	• در ارتباط با الگوهای رشد شهری شای، رشد شهری را در سه گونه اصلی رشد بیرونی، گسترش لبه‌ای و رشد درونی دسته‌بندی نموده است. در این مطالعه، رشد درونی خود دارای چهار زیرگونه است. جهت تعیین و کمی‌سازی گونه‌های رشد شهری، شای شاخص گسترش چشم‌انداز را به‌عنوان مبنای اصلی قرار می‌دهد.
دیتزل (۲۰۰۵)	• وی و همکارانش فرآیند رشد شهری را به‌عنوان فرآیند نوسان زمانی عمومی بین مراحل انتشار تا انعقاد (ترکیب) بر پایه تئوری رشد شهری تعریف می‌کنند. براساس این مطالعه رشد شهری دارای دو فرآیند مشخص است. پخش و ترکیب. تکامل تدریجی نواحی شهری در حین نوسان بین پخش تا ترکیب به صورت تدریجی اتفاق می‌افتد و همواره این روند با بسط و گسترش هسته شهری آغاز می‌شود.
هرولد (۲۰۰۵)	• هرولد مراحل رشد شهری را دارای چهار مرحله می‌داند. در مرحله اول فرآیند رشد شهری حیات خود را از هسته شهری اولیه شروع می‌کند و براساس فرآیند پخشایش و انتشار، دگردیسی به اطراف و رخنه به پیرامون صورت می‌پذیرد. بعد از ادامه روند مربوطه و با ازدیاد رخنه به پیرامون، به تدریج لکه‌های توسعه شهری متراکم‌تر شده و به تدریج به هم پیوستگی آن‌ها بیشتر می‌شود و از میزان لکه‌های منفرد کاسته شده و لکه‌های بزرگ تر شکل می‌گیرد. این مرحله تحت عنوان "مرحله بهم پیوستگی تدریجی لکه‌های منفرد" نام دارد.
فورمن (۱۹۹۵)	• براساس مطالعه فورمن، رشد شهری می‌تواند در ارتباط با فرآیند شکل‌گیری منظر تعریف گردد. رشد شهری با رشدی از پرسپکتیو لکه‌های شهری تعریف می‌شود درحالی‌که فرآیند شکل‌گیری منظر با نوعی تفرق از زمین‌های غیر شهری تعریف و بر این اساس شناخته می‌شود. فورمن در مطالعه خود که بعد از وی مورد استفاده اکثر صاحب‌نظران این حوزه بوده است. طبقه‌بندی گونه‌های رشد شهری را در قالب سه گونه اصلی توسعه بیرونی، توسعه لبه‌ای و توسعه درونی انجام داده است.
ویلسون (۲۰۰۳)	• ویلسون و همکارانش در یکی از مهم‌ترین مطالعات در حوزه ادبیات رشد شهری، سه قسم از رشد شهری را تعریف کرده‌اند. توسعه درونی، گسترش شهری و توسعه بیرونی. رشد بیرونی معمولاً در یکی از سه شکل زیر خود را نمایان می‌سازد: حالت ایزوله‌ای شکل، شاخه‌های خطی و شاخه‌های خوشه‌ای، ویلسون در مطالعه خود به‌منظور گونه‌بندی و دسته‌بندی رشد شهری تغییرات و تبدیل‌هایی را در گونه‌های کوچک رشد شهری صورت داده و آن‌ها را برای رسیدن به دسته‌بندی مشخص تر دنبال می‌نماید. یکی از مهم‌ترین این تبدیل‌ها برای رسیدن به دو گونه رشد شهری توسعه درون‌زا و گسترش شهری است.

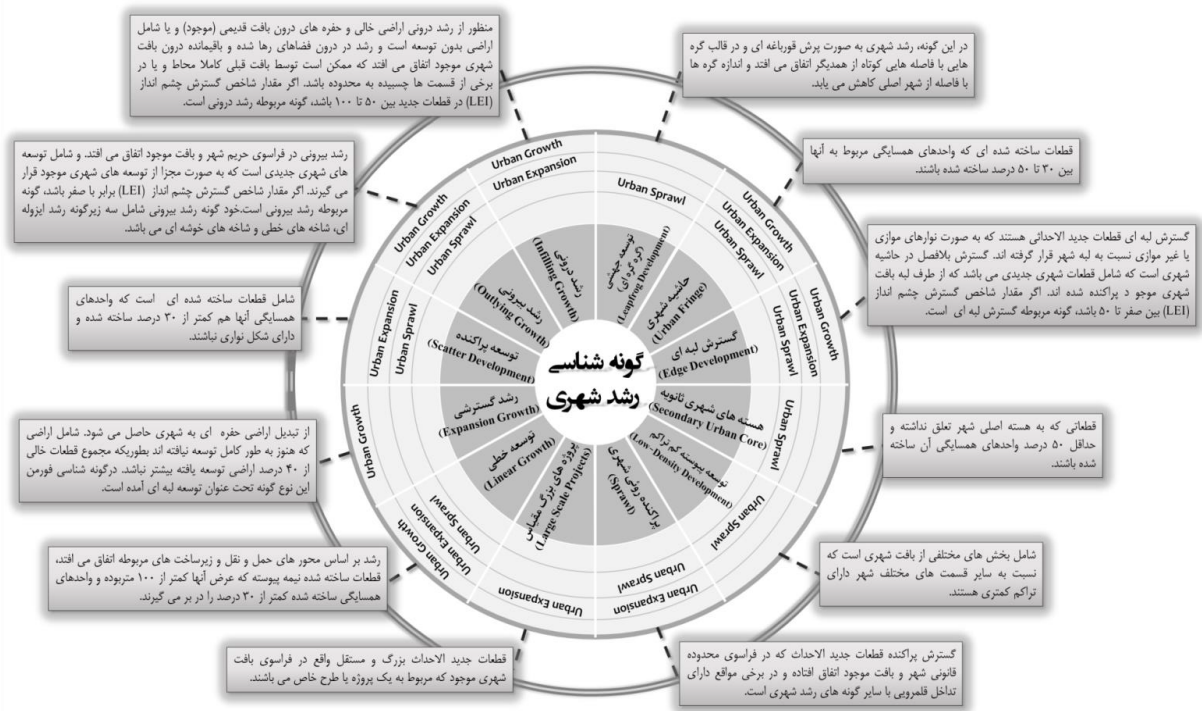
<ul style="list-style-type: none"> • کاماگنی و همکارانش در مطالعه‌ای در ارتباط با تأثیرات اجتماعی و محیطی گسترش شهری آن را در قالب پنج گونه توسعه درونی، گسترش حدی (لبه‌ای)، توسعه خطی، پراکنده‌روئی شهری و پروژه‌های بزرگ‌مقیاس تقسیم‌بندی می‌کنند. در این مطالعه کاماگنی، پراکنده‌روئی شهری را به‌عنوان یک گونه مستقل از سایر زیر گونه‌های مربوطه مجزا نموده و در قالب گونه مستقل به‌عنوان یکی از گونه‌های گسترش شهری آورده است. در این مطالعه توسعه لبه‌ای و توسعه خطی نه به‌عنوان پراکنده‌روئی شهری بلکه به‌عنوان گونه جداگانه‌ای از گسترش شهری آمده است. 	کاماگنی (۲۰۰۲)
<ul style="list-style-type: none"> • وی در این مطالعه به تأثیر از مطالعه فورمن گسترش شهری را در سه قالب رشد بیرونی، گسترش لبه‌ای و رشد درونی قرار داده است و بر این موضوع اشاره می‌کند که سایر تقسیم‌بندی‌های مربوطه در مورد گونه‌های مختلف رشد شهری به‌نوعی تحت تأثیر و با اندک تغییری می‌تواند در چارچوب سه گونه بر شمرده قرار گیرد با این تفاوت که فورمن طبقه‌بندی مربوطه را در ارتباط با رشد شهری و لیو همین طبقه‌بندی را در ارتباط با گسترش شهری مطرح نموده است. 	لیو (۲۰۱۰)
<ul style="list-style-type: none"> • هاروی و کلارک نیز سه شکل از پراکنده‌روئی شهری را مشخص کرده‌اند؛ اول توسعه‌ای پیوسته با تراکم پایین، دوم توسعه نواری پراکنده‌روئی شهری و سوم توسعه جهشی یا توسعه گره‌گره پراکنده‌روئی. این نوع طبقه‌بندی را ویلسون به نوعی جزء طبقه‌بندی الگوی گسترش شهری قرار می‌دهد. جایی که انواع الگوهای گسترش شهری را تحت عنوان‌های مختلفی همچون توسعه نواری و توسعه خوشه‌ای بر می‌شمارد. 	هاروی و کلارک (۱۹۶۵)
<ul style="list-style-type: none"> • آنجل یکی دیگر از مهم‌ترین طبقه‌بندی‌های پراکنده‌روئی شهری را در قالب پنج دسته اصلی تقسیم‌بندی نموده است که عبارتند از؛ توسعه پراکنده، توسعه نواری، حاشیه شهری، هسته شهری ثانویه و هسته اصلی شهر. در این مطالعه آنجل برخلاف تقسیم‌بندی کاماگنی و همکارانش، توسعه نواری را زیرمجموعه پراکنده‌روئی شهری قلمداد نموده است. وی در این مطالعه خود آستانه‌هایی را برای شناخت الگوی پراکنده‌روئی شهری از سایر الگوهای مشابه معرفی می‌نماید. 	آنجل (۲۰۰۷)
<ul style="list-style-type: none"> • اوینگ که مهم‌ترین مطالعات مربوط به پراکنده‌روئی شهری را انجام داده است در ارتباط با الگوهای پراکنده‌روئی شهری آن را در قالب چهار زیرگونه اصلی توسعه با تراکم کم، توسعه خطی، توسعه گره‌گره‌ای و توسعه پراکنده تقسیم می‌نماید. وی در مطالعه خود پراکنده‌روئی شهری را به‌عنوان مرادف و نزدیک با گسترش طبیعی مناطق کلانشهری براساس رشد جمعیت فرض کرده است و هر چند که پراکنده‌روئی شهری را به‌عنوان کاربری اراضی غیر مناسب فرض کرده است ولی در مجموع این گونه از رشد شهری دارای مفاهیمی نزدیک به توسعه پراکنده، جهشی و تکه‌تکه، توسعه خطی، توسعه‌ای پیوسته با تراکم پایین می‌باشد. 	اوینگ (۲۰۰۸)

در این مقاله و در راستای گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت و مهار رشد، اول لازم است تا انواع گونه‌های رشد شهری شناسایی شود تا بعد از شناسایی گونه‌های مختلف رشد، انواع گونه‌های سیاست‌های مدیریت و مهار آن‌ها نیز مورد مذاقه قرار گیرد. بنابراین بعد از مرور انواع گونه‌های رشد در سه کلان مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری، این مطالعه جمع‌بندی از گونه‌های مربوطه ارائه داده است تا براساس آن در بخش اصلی مقاله به گونه‌شناسی سیاست‌های مهار پرداخته شود. برای این منظور، گونه‌شناسی پیشنهادی این مطالعه از انواع گونه‌های رشد تلاش بر آن داشته است تا چارچوب روشنی برای شناسایی سه مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری که به اشتباه در بسیاری از متون به‌جای هم به‌کار رفته‌اند ارائه نموده و به معرفی زیر گونه‌های هریک از مفاهیم مربوطه مبادرت ورزد. برای دستیابی به این هدف برای رشد شهری چهار زیرگونه (گسترش لبه‌ای، رشد گسترشی، رشد درونی و رشد بیرونی که خود شامل سه زیرگونه کوچک‌تر ایزوله، خوشه‌ای و خطی است) و برای گسترش شهری پنج زیرگونه (توسعه درونی، گسترش لبه‌ای، توسعه خطی، پروژه‌های بزرگ مقیاس و پراکنده‌روئی شهری) و برای پراکنده‌روئی شهری شش زیرگونه نهایی (توسعه پیوسته با تراکم پایین، توسعه خطی، هسته‌های شهری اولیه و ثانویه، توسعه پراکنده، حاشیه شهری، توسعه جهشی و گره‌گره‌ای) شناسایی و معرفی شده است.

لازم به ذکر است که در گونه‌شناسی، مفاهیم مربوطه برخی از زیرگونه‌های مربوط به هر یک از آن‌ها مشترک می‌باشند. این موضوع به‌دلیل اشتراک فضایی برخی از گونه‌های مربوطه است که در متون مربوط به مفاهیم مربوطه نیز بدان اشاره شده است. ولی مهم‌ترین بخش گونه‌شناسی مربوطه که در قالب سه بخش ترسیم گردیده است شناسایی زیرگونه‌های هر یک از موضوعات رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری است که در درون هر یک از آن‌ها آمده است. تفاوت گونه‌شناسی مطالعه حاضر و جایگاه و تفاوت اصلی آن با سایر مطالعات مربوطه از سه بخش اصلی تشیل می‌گردد؛ نخست این که برای اولین بار در این گونه‌شناسی سه مفهوم و گونه رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری در کنار هم با همدیگر مقایسه شده و خطوط کم‌وبیش روشنی مرزهای آن را مشخص کرده است و دوم این که هر یک از زیرگونه‌های مربوط به سه مفهوم مربوطه مشخص شده و در مجموعه آن‌ها تعریف شده است و سوم این که مقایسه شفاف بین الگوهای

فوق منتهی به شناسایی برخی گونه‌های مشترک در بین آن‌ها شده است. به عبارت دیگر گونه‌شناسی این مطالعه نشان می‌دهد که دقیقاً نقاط اشتراک و تفرق سه مفهوم مربوطه براساس زیرگونه‌های آن به چه شکلی می‌باشد و رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری در چه زمینه‌ها و گونه‌هایی با هم اشتراک داشته و در چه زمینه‌هایی کاملاً با هم متفاوت هستند. مزیت این موضوع در زمینه نامگذاری گونه‌ها در مطالعات رشد شهری حائز اهمیت فراوان است. شکل مربوطه سهم نسبی هر یک از گونه‌های مربوطه را در سه مفهوم رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری براساس گونه‌شناسی خاص مطالعه نشان می‌دهد. به عبارت دیگر با توجه به این که برخی از زیرگونه‌های شناسایی شده در هر یک از سه مفهوم رشد شهری مشترک بوده و برخی دیگر نیز فقط اختصاص به یکی از سه مفهوم مربوطه داشته‌اند. بدین ترتیب برای نمایش میزان اشتراک و افتراق هر یک دوازده زیرگونه شناسایی شده در سه کلان‌گونه مربوطه طراحی شده است. تدقیق در شکل مربوطه نشان می‌دهد که دوازده گونه مربوطه دارای سه جایگاه مشخص هستند. نخست این که برخی از گونه‌های شناسایی شده فقط مختص به یک مفهوم بوده و در هیچ یک از سه مفهوم دیگر وجود ندارد، مانند: توسعه جهشی (گره‌گره‌ای)، هسته‌های شهری ثانویه، توسعه پیوسته کم‌تراکم که در زیرمجموعه مفهوم پراکنده‌روئی محسوب شده‌اند. همچنین زیرگونه رشد گسترشی مختص مفهوم رشد شهری بوده و همچنین زیرگونه پروژه‌های بزرگ‌مقیاس نیز زیرمجموعه مفهوم گسترش شهری هستند. دوم این که برخی از زیرگونه‌ها در دو مفهوم (از سه مفهوم کلان رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری) مشترک هستند، مانند زیرگونه رشد درونی (مشترک در مفاهیم رشد شهری و گسترش شهری)، زیرگونه پراکنده‌روئی شهری (مشترک در مفاهیم پراکنده‌روئی شهری و گسترش شهری) و در نهایت زیرگونه توسعه پراکنده (مشترک در مفاهیم پراکنده‌روئی شهری و گسترش شهری). سوم این که برخی از زیرگونه‌ها نیز در تمامی سه مفهوم کلان رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری مشترک هستند که عبارتند از رشد بیرونی، گسترش لبه‌ای، حاشیه شهری و توسعه خطی.

شکل ۱: چارچوب مفهومی از گونه‌های شناسایی شده مطالعه حاضر براساس مصادیق و منطق شناسایی گونه‌ها به همراه دامنه شمول هر یک از آن‌ها



۳. تعاریف مدیریت رشد

مروری بر متون مختلف نشان می‌دهد که مراد از مدیریت رشد در ادبیات برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، بیشتر مدیریت بر سیاست‌های رشد کالبدی شهر از طریق تدارک و اعمال برنامه‌های مختلف مهار رشد شهرها در راستای فائق آمدن بر پراکنده‌روئی شهری است. این مفهوم بیشتر با دو سوال "رشد کجا اتفاق بیافتد؟" و همچنین "چه زمانی این رشد صورت پذیرد؟" سروکار دارد. به عبارت دیگر براساس مطالعه فرلیش و فولتون^۸ مدیریت رشد با زمان‌بندی و ترتیب اولویت رشد شهرها در زمان‌ها و مکان‌های مختلف سروکار دارد. نلسون و دانکن^۹ برای مدیریت رشد پنج هدف اصلی را در نظر

می‌گیرند. به عبارت دیگر از نظر آن‌ها هدف مدیریت رشد بیشتر رسیدن به اهداف زیر است که به نوعی اولویت‌های نهایی برنامه‌ریزی شهری را در برمی‌گیرد و مدیریت رشد نیز باید چارچوب نهایی خود را در راستای پاسخ به این اهداف طراحی نماید. اهداف مربوطه عبارتند از: ۱. کنترل مدیریت رشد، ۲. حفاظت از منابع مالی مالیات‌دهندگان، ۳. تسریع توسعه اقتصادی، ۴. شکل‌دهی شکل شهری کارآمد و ۵. بهبود کیفیت زندگی شهری (Lee, 2005, p. 49-50). همچنین جانسون^۱ نیز سه هدف اصلی را برای محدوده رشد شهری در نظر می‌گیرد؛ نخست، مدیریت نرخ رشد شهری در مناطق مسکونی و تجاری شهر، دوم افزایش حمل‌ونقل عمومی و سوم توسعه درونی با هدف الویت‌دهی به مناطق مرکزی شهری. بنابراین به‌طور خلاصه می‌توان گفت که مدیریت رشد مرادف با سیاست‌های مهار رشد شهری تلقی می‌شود و این مفهوم بیشتر به دو موضوع اصلی تمرکز دارد؛ باززنده‌سازی و توسعه مجدد مناطق شهری موجود که از زیرساخت‌های مورد نیاز برخوردار هستند و دوم محافظت از محیط طبیعی در مناطق حاشیه شهر (Lee, 2005, p. 50). در این باره تعاریف مختلفی از مدیریت رشد در متون مختلف آمده است که در زیر به نمونه‌ای از مهم‌ترین این تعاریف اشاره می‌نمایم.

جدول ۲: تعاریف مختلف مدیریت رشد از نظر صاحب‌نظران مختلف

متون مورد استفاده	تعاریف استناد شده در ادبیات مدیریت رشد
(Fulton et al., 2002, p. 3)	- ابزارهای مدیریت رشد بیشتر در قالب مقررات کاربری اراضی دولت محلی است که سرعت، شدت، گونه و توزیع توسعه شهری را در قالب نظم مدون خاصی که فرآیند ویژه‌ای را پیموده است، منتظم می‌سازد.
(Porter, 1997, p. 10)	- مدیریت رشد شامل فرآیند پویایی است که به مدد آن دولت‌های محلی بین اهداف کاربری اراضی محلی و علایق منطقه‌ای هماهنگی و تناسب ایجاد می‌نمایند.
(DeGrove, 1992, p. 1)	- مدیریت رشد به معنای معرفه‌ای برای تبدیل رشد به غیر رشد و یا برخورداری از رشد آرام تلقی نمی‌شود، بلکه مفهوم اصلی آن به معنای تدابیری برای تعهد و ایجاد مسئولیت در زمینه حفاظت از میراث طبیعی، هوا و آب و همچنین به معنای توسعه ای است که نیازمند برنامه‌ریزی رشد شهری در مناطق تجاری، مسکونی است. بر این اساس مدیریت رشد قویا در مقابل هدایت و هماهنگی همزمان زیرساخت‌ها و مناطق دارای رشد شهری دارای مسئولیت می‌باشد.
(Chinitz, 1990, p. 4)	- مدیریت رشد عبارت است از ایجاد تعادل پیوسته بین توسعه شهری و حفاظت، بین اشکال مختلف توسعه شهری و تدارک همزمان زیر ساخت‌های شهری، بین تقاضا برای خدمات عمومی و هزینه‌های مالی تأمین زیر ساخت‌های مربوطه و بین پیشرفت و عدالت.
(Godschalk et al., 1977, p. 4)	- برنامه‌های جدی دولتی که نرخ، میزان، نوع، مکان و کیفیت رشد شهری آینده را در چارچوب سازمان‌های محلی تحت تأثیر قرار می‌دهد.

۴. سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری در مناطق شهر بنیان

در بخش پیشین، گونه‌شناسی رشد شهری از سه کلان‌مفهوم (پراکنده‌روئی شهری، گسترش شهری و رشد شهری) صورت گرفت و منتج به کشف و شناسایی دوازده گونه رشد شهری مرتبط با سه مفهوم مربوطه شد. در راستای تدقیق بیشتر این موضوع و به‌دلیل موضوع مقاله، ضروری بود در این بخش از مبانی نظری گونه‌شناسی سیاست‌های مهار رشد نیز که در متون مختلف تحت عناوین مختلفی چون ابزارهای مدیریت رشد و گاه ژئوپلیتیک مدیریت رشد نیز مطرح شده است، مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. بر این اساس مرور متون مختلف مرتبط با سیاست‌های مهار رشد شهری در راستای کشف و شناسایی گونه‌های ویژه مدیریت رشد در این بخش از مقاله انجام شده که این موضوع در راستای پاسخ به دو هدف اصلی نظری و تعمیق بیشتر مبانی نظری این مطالعه بوده است. اول این‌که با توجه به شناسایی گونه‌های دوازده گانه رشد شهری در بخش پیشین لازم بود سیاست‌های مهار آن‌ها نیز مورد توجه و بررسی قرار گیرد. به عبارت دیگر لازم بود بعد از شناسایی مشکلات، به راه‌حل‌های مهار آن نیز پرداخته شود. دوم این‌که سعی بر آن شود تا چارچوبی بدست آید تا براساس آن ارتباط بین سیاست‌های مهار رشد با گونه‌های رشد شهری شناسایی شود. به عبارت دیگر روشن شود که در برابر هر یک از گونه‌های ویژه رشد شهری، کدامیک از سیاست‌ها و ابزارهای مدیریت رشد را می‌توان مورد استفاده قرار داد. بنابراین در این بخش بعد از تدقیق در تعاریف مدیریت رشد به شناسایی مهم‌ترین سیاست‌های مدیریت و مهار رشد در مناطق شهر بنیان پرداخته شده و در نهایت گونه‌شناسی ویژه مطالعه حاضر به‌همراه تناظر و ارتباط گونه‌های رشد با سیاست‌های مربوطه ارائه شده است.

۴-۱- کمربند سبز شهری (G.B)

طرح کمربند سبز انگاره‌ای از برنامه‌ریزی عمومی کاربری زمین است. اساس و بنیان این انگاره به ایده ابنزر هاوارد^{۱۲} در اوایل قرن بیستم برمی‌گردد. در این بین اسبورن^{۱۳} کمربند سبز را این‌گونه تعریف کرد: یک نوار باریکی از نواحی پارک مانند یا فضای سبز که تا حدودی قسمت‌های ساخته شده مادرشهر یا منطقه بزرگ شهری را احاطه کرده است. مشابه این تعریف، آماتی و پوکوهاری^{۱۴} کمربند سبز را محدوده‌ای از زمین‌های اطراف شهر می‌دانست، یعنی جایی که توسعه ساخت و ساز شدیداً محدود و ممنوع است و اشاره به این نکته داشت که جداسازی شهر از حومه‌های شهری با ایجاد کمربند سبز، یکی از اصول مسلم و محوری برنامه‌ریزی انگلستان بعد از جنگ بوده است. میراث این مفهوم را هنوز می‌توان در بسیاری از شهرهای اروپایی همچون فرانکفورت، برلین، وین، بارسلونا و بوداپست و شهرهای آمریکایی همچون واشنگتن دی سی، سینسیناتی در ایالت اوهایو، میلواکی و شیکاگو و شهرهای آسیایی همچون توکیو، بانکوک، سنول، تایپه، گانگژو و همچنین سیدنی و ملبورن در استرالیا مشاهده کرد (Tang et al., 2007, pp. 358-359). هدف اصلی کمربند سبز مدیریت رشد شهری و حفظ زمین برای پارک‌های شهری و منطقه‌ای، حفظ مناطق تفریحی اطراف شهرها، حفظ زمین‌هایی برای تجهیزات و پیاده‌مداری و همچنین حفظ کریدورهای حمل‌ونقل به‌همراه کمک به جوامع شهری برای حفظ منابع طبیعی و محیطی است. کمربند سبز در برخی موارد به‌عنوان حلقه‌ای برای محافظت و جداسازی شهرهای جدید از شهر اصلی به‌کار رفته است تا براساس آن مناطق کشاورزی مستعد و همچنین مناطق تفریحی برای اهداف مختلف محافظت شوند. این موضوع و کاربرد کمربند سبز به‌عنوان ابزار برنامه‌ریزی شهری برای اولین بار توسط برنامه‌ریزان بریتانیایی همچون پاتریک ابرکرامبی و ریچارد آنون^{۱۵} مورد استفاده قرار گرفت (Amati, 2008, p. 1). هر چند در سال‌های اخیر گذر از کمربند سبز به "شبکه‌های سبز"^{۱۶} در متون مختلف و کشورهای جهان همچون استرالیا (شبکه‌های سبز) و آلمان (پارک‌های منطقه‌ای) مطرح شده است ولی همچنان طرح کمربند سبز در بسیاری از شهرهای جهان موفق و کارآمد بوده است.

۴-۲- مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای (U.G.B)

شاید بتوان مهم‌ترین سیاست مهار رشد شهری و مدیریت رشد شهری را که در ادبیات برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای نسبت به سایر ابزارهای مدیریت رشد شهری بیشتر مورد استقبال قرار گرفته و در شهرهای مختلف جهان نیز به‌کار رفته است، مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای دانست. مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای در سطوح مختلف و در اشکال گوناگون به‌صورت یک نوار و خطی مابین بافت موجود شهری و نواحی توسعه آینده طراحی می‌شود و الگوها و ضوابط خاصی را برای رشد در فراسوی نوار مربوطه تدارک می‌نماید. به عبارت دیگر مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای تمامی الگوهای رشد را در فراسوی نوار تعیین شده ممانعت ننموده و به صفر نمی‌رسانند، بلکه چگونگی ارتباط و اتصال و مدیریت رشد را در فراسوی مرز تعیین شده و محدوده‌های آتی را با بافت موجود شهری تعیین کرده و رصد می‌نمایند (Carlson & Dierwechter, 2007). هدف اصلی مرزهای رشد شهری مدیریت پراکنده‌روئی شهری و ایجاد محدودیت برای رشد شهری از طریق تدارک نوار رشد در راستای هدایت رشد شهر به سوی رشد فشرده در درون نوار مربوطه همچنین مدیریت رشد شهری در درون و برون نوار مربوطه از طریق ایجاد پارک‌ها و نواحی تفریحی و زیرساخت‌های مربوطه به‌همراه حفظ فضاهای باز شهری و منابع محیطی است (Abbot, 2007; Dierwechter, 2008, p. 96; Johnson, 2007).

۴-۳- محدوده خدمات شهری (U.S.A)

محدوده خدمات شهری شامل قلمرویی فضایی است که براساس آن ارائه خدمات شهری در محدوده معین مقدور بوده و در خارج از محدوده تعیین شده ارائه خدمات شهری به امور مختلف رشد شهری در راستای جلوگیری از پراکنده‌روئی شهری و رشد غیر قانونی ممنوع می‌باشد. محدوده خدمات شهری برای اولین بار توسط کمیته برنامه‌ریزی منطقه‌ای شهرستان دان (RPC)^{۱۷} در سال ۱۹۷۳ مطرح گردید، براساس آن مدیریت شهری و شهرداری‌ها و سایر دولت‌های محلی و ذی‌مدخل در امر توسعه شهری تمامی خدمات مربوط به سازمان‌های خود را در چارچوب محدوده تعیین شده که تحت عنوان محدوده خدمات شهری موسوم است ارائه می‌دهند. محدوده خدمات شهری از بین زیرگونه‌های رشد شهری بیشتر می‌تواند کمک زیادی به الگوی رشد درونی و بازبایی فضاهای رها شده درون شهری نماید. این سیاست در خارج از محدوده قانونی شهر نیز به‌دلیل تقویت رشد درونی در محدوده‌های داخلی شهری، از پراکنده‌روئی شهری جلوگیری نموده و باعث عدم از بین رفتن فضاهای باز و زمین‌های کشاورزی و تفرجگاه‌های تفریحی اطراف شهر می‌شود. معمولاً مرزهای رشد شهری و محدوده خدمات شهری در برخی مواقع منطبق بر هم هستند و در برخی مواقع نیز محدوده خدمات شهری در درون مرزهای رشد شهری قرار می‌گیرد ولی مرزهای خدمات شهری نمی‌تواند فراتر از مرزهای رشد شهری قرار گیرد.

۴-۴- محدوده اعمال قدرت فرامرزی^{۲۰} (E.T.J)

محدوده اعمال قدرت فرامرزی در شهرهای مختلف محدوده‌ای است که به‌منظور کنترل و هدایت توسعه در اراضی پیرامونی شهر تعیین می‌شود و تا حدودی مشابه با مفهوم حریم شهری در ایران است که به نهاد مدیریت شهری این اجازه را می‌دهد که در زمینه منطقه‌بندی (تعیین کاربری اراضی، تغییر آن و مقررات ساخت و ساز در این محدوده) به گونه‌ای اعمال قدرت نماید، ضمن آن‌که وظیفه‌ای در زمینه خدمات‌رسانی در این محدوده ندارد. در ایالات متحده آمریکا یکپارچه‌سازی یا الحاق به دیگر محدوده‌های اعمال قدرت فرامرزی ممنوع است و محدوده اعمال قدرت فرامرزی یک شهر نباید (ETJ) سایر شهرها را در برگیرد. معمولاً گستره این حوزه اعمال قدرت فرامرزی براساس مفهوم حوزه نفوذ و جمعیت شهری تعریف می‌شود. یعنی هرچه جمعیت و حوزه‌نفوذ شهر مرکزی بیشتر باشد، گستره اعمال قدرت فرامرزی بیشتر خواهد بود. براساس قانون، شهرداری وظیفه‌ای در قبال خدمات‌رسانی عمومی به این حوزه یا حریم ندارد ولی می‌تواند در زمینه منطقه‌بندی و تعیین ضوابط و مقررات ساخت‌وساز در این حوزه که اثرات مستقیمی در محدوده شهرداری دارد اعمال نظر نموده و کنترل توسعه در آن نواحی را در دست بگیرد. در واقع محدوده اعمال قدرت فرامرزی محدوده واقع در خارج از محدوده قانونی شهر (شهرداری) است که در عین حال با محدوده قانونی شهر نیز مجاور و پیوسته است.

۴-۵- طرح‌های جامع الزام‌آور^{۲۱} (M.C.P)

هنوز بسیاری از ابزارها و طرح‌های برنامه‌های شهری و منطقه‌ای ریشه اصلی خود را در طرح جامع دیده و به نوعی ساختارهای اصلی برنامه‌ریزی فضایی در قالب طرح‌های کلان عمومی همانند طرح‌های جامع نشان داده می‌شوند. به عبارت دیگر طرح‌های جامع چارچوب ساختار فضایی و رشد شهر را براساس نظامی تعیین شده تا افقی معین پی می‌ریزد. بر این اساس محدودیت‌های رشد شهری و الزامات و شرایط رشد چه در درون بافت شهری و چه در فراسوی محدوده‌های موجود در طرح جامع مشخص می‌شود. به‌همین خاطر در بسیاری از متون برنامه‌ریزی طرح‌های جامع که در برخی کشورها به‌صورت طرح‌های جامع ویژه و در برخی نیز به‌عنوان چارچوب فضایی نمود یافته‌اند، یکی از روش‌های کنترل رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌روئی شهری تلقی می‌شود (Dierwechter, 2008, p. 92). منظور از نقش طرح‌های جامع الزام‌آور در برنامه‌های مدیریت رشد فقط محدود به طرح‌های جامع نمی‌شود بلکه در کنار طرح‌های جامع تمامی طرح‌ها و برنامه‌ریزی‌های فضایی مربوطه را نیز در سیطره خود قرار می‌دهد.

۴-۶- هزینه تأثیر توسعه و مقررات همزمان^{۲۲} (C.P & D.I.F)

یکی از مهم‌ترین ابزارها و سیاست‌های مهار رشد شهری و مدیریت رشد شهرها، تدوین قوانینی در زمینه دریافت هزینه‌هایی در قبال تأثیرات توسعه در زمین‌های مربوطه می‌باشد. به عبارتی دو برنامه را می‌توان در نظر داشت؛ اول این‌که رشد در بخش‌هایی اتفاق بیافتد که زیرساخت‌ها و خدمات شهری موجود بوده و دوم این‌که در صورت عدم تحقق چنین شرطی هزینه توسعه از زمین‌ها و املاکی که در محدوده‌های رشد جدید هستند ستانده شود که می‌تواند در قالب هزینه افزایش قیمت ملک و زمین و هزینه ارائه زیرساخت‌ها و خدمات عمومی تلقی شود (Chapin, 2007, p. 506). هافمن (۱۹۸۸) و یینگر (۱۹۹۸) در مطالعاتی به تبیین ارتباط بین بازار مسکن و هزینه‌های توسعه می‌پردازند (Huffman et al., 1988; Yinger, 1998). همچنین تحلیل‌های تجربی مختلفی در مورد ارتباط و تأثیر ارزش زمین و هزینه‌های توسعه صورت گرفته است، به‌عنوان مثال اسکابورسکیس و همکارانش به بررسی تأثیر هزینه‌های توسعه بر زمین‌های خالی در سه سکونتگاه منطقه کلانشهری تورنتو می‌پردازند. آنان در این مطالعه براساس تغییرات رگرسیونی نشان می‌دهند که تغییرات بر روی مقررات مربوط به هزینه توسعه چه تأثیری بر روی قیمت زمین ایفا می‌نماید (Skaburskis & Qadeer, 1992). همچنین ایهلان فلدت و شاگنسی مطالعه دیگری را در ارتباط با تأثیر هزینه‌های توسعه بر روی زمین‌های توسعه‌یافته و قابل توسعه در ناحیه داد ایالت فلوریدا صورت داده‌اند، براساس مطالعه آن‌ها، هزینه‌های توسعه باعث کاهش قیمت زمین‌های قابل توسعه در حدود هشت درصد شده است. براساس مطالعات آنان در ناحیه مورد مطالعه (داد)، خریداران خانه زمانی‌که فروشندگان زمین در نواحی ساخته نشده هزینه‌های تأثیر توسعه را جذب می‌کنند، بیش از کل هزینه‌های توسعه را پرداخت می‌نمایند (Ihlanfeldt & Shaughnessy, 2002).

۴-۷- همکاری‌ها و توافقات درون محلی و برنامه‌ریزی اشتراکی^{۲۳} (J.P.A)

همکاری‌ها و توافقات درون محلی و برنامه‌ریزی اشتراکی یکی دیگر از ابزارها و تکنیک‌های مدیریت رشد برای مهار رشد شهرها می‌باشد. این موضوع رهیافتی است که براساس آن تفرق سیاسی و تضادهای تصمیم‌گیری در محدوده‌های رشد شهری کاهش می‌یابد. برنامه‌ریزی اشتراکی به برنامه‌ریزی همکارانه نهادهای مؤثر در تصمیم‌گیری در زمینه رشد

شهرها تأکید داشته که براساس آن توافقات بین سازمانی در محدوده‌های رشد شهری به سرانجام می‌رسد و با تکیه بر نتایج بدست آمده و به دلیل نبود تفرق سیاسی و تشتت تصمیم‌گیری، محدوده‌های شهری براساس قوانین شهری حاصل از برنامه‌ریزی اشتراکی قوام یافته و تا افق طرح‌های مصوب ثبات می‌یابد و براساس آن نتایج طرح‌های مزبور در پهنه محدوده‌های هدف ضمانت عملیاتی پیدا می‌کند. توافقات درون محلی (ILA) بیشتر مربوط به همکاری نهادهای موجود و مؤثر در یک محدوده و قلمرو خاص فضایی برای تهیه و ارائه خدمات عمومی شهری و زیرساخت‌های مربوطه و مورد نیاز برای بافت‌های جدید توسعه‌یافته است (Dierwechter, 2008, pp. 98-99).

۸-۴- انتقال و خرید حقوق توسعه^{۲۵} (T.D.R.)

براساس رهیافت انتقال حقوق توسعه (TDR) صاحبان و مالکان اراضی حساس طبیعی و مزارع و همچنین مالکین بافت‌های تاریخی و واجد ارزش می‌توانند از طریق واگذاری و فروش حقوق توسعه قابل انتقال، هزینه زبان خود را دریافت کرده و در مقابل داوطلبانه به توسعه‌داری خود در آینده بپردازند. مهم‌ترین اهداف انتقال حقوق توسعه (TDR) را مواردی همچون محافظت از اراضی حساس زیست‌محیطی و زمین‌های کشاورزی، محافظت از چشم‌اندازهای روستایی ویژه و حفاظت از مناطق و بافت‌های تاریخی تشکیل می‌دهد. براساس مطالعه میلوارد، رویکرد اصلی انتقال حقوق توسعه (TDR) عبارت است از فروش حق توسعه زمینی که در مناطق حساس زیست‌محیطی و زمین‌های کشاورزی یا چشم‌اندازهای روستایی ویژه و یا در مناطق و بافت‌های تاریخی به مالکان و افرادی که در زمین‌های قابل توسعه و مجاز به ساخت‌وساز مشغول هستند (Millward, 2006, p. 475). به عبارت دیگر در این رویکرد، حق توسعه از اراضی ویژه گرفته شده و با اراضی قابل توسعه در مناطق و بافت‌های موجود شهری جایگزین می‌شود. به اراضی واقع در مناطقی که توسعه از آن‌ها انتقال می‌یابد که معمولاً مناطق ویژه محیطی و تاریخی هستند، مناطق ارسال و به اراضی که توسعه مازاد در آن‌ها تشویق شده و مقصد و هدف توسعه‌ای است که از مناطق ارسال منتقل شده، منطقه دریافت گفته می‌شود (Kelly, 2006, p. 45).

۹-۴- مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن^{۲۶} (D.B.)

مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن در برگرنده یکی از سیاست‌های مهار رشد شهری است که بیشتر در درون محدوده و بافت شهری اتفاق می‌افتد. این نوع از ابزار کنترل رشد شهری بیشتر در شهرهایی در نظر گرفته می‌شود که دارای رشد افقی و پراکنده‌رونی هستند و مدیریت شهری بر آن است تا با کنترل پراکنده‌رونی شهری و تدارک سیاست‌های رشد فشرده در بخش‌هایی از شهر، تراکم تشویقی را اعمال نماید. هدف از این کار، ارائه سیاست‌هایی برای تأمین مسکن دهک‌های درآمدی مختلف می‌باشد. در این تکنیک از مدیریت رشد شهری، برای اعمال تراکم تشویقی زون‌های ویژه و محدوده‌های معین در نظر گرفته می‌شود. "توسعه درونی قابل استطاعت"^{۲۷} یکی دیگر از روش‌هایی است که در راستای تحقق مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن در برگرنده مورد استفاده قرار می‌گیرد. بر این اساس، رشد شهری و نیروهای مؤثر در رشد شهری با سیاست‌های تهیه مسکن قابل استطاعت هماهنگ شده و سعی بر آن است که در حین برنامه‌ریزی رشد شهری در افق‌های آتی، چارچوبی منظم برای تدارک مسکن قابل استطاعت در رشد شهری فراهم شود.

۱۰-۴- مالیات ویژه و ابزارهای تأمین مالی^{۲۸} (S.T.T)

مالیات و سایر ابزارهای مالی، هم‌اکنون در بسیاری از شهرهای جهان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین سیاست‌های بازدارنده در ارتباط با طرح‌های توسعه شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند. این سیاست‌ها دارای وجه بازدارنده بوده و برای اعمال ضوابط تنبیهی برای عدول از مقررات شهری و منطقه‌ای مصوب تدارک شده و در بسیاری از موارد دارای ماهیت تشویقی نیز بوده و برای احیاء فضایی که برای مدیریت شهری و ساکنان آن، حیات‌بخشی‌اش دارای اهمیت است، مورد استفاده قرار می‌گیرد. استفاده از مالیات و سایر ابزارهای مالی معمولاً بیشتر برای کیفیت بخشی به فضاهای شهری استفاده می‌شود. بدین معنا همانطوری که ذکر آن رفت برای جلوگیری از، از بین رفتن فضاهای باکیفیت شهری و افزایش تراکم بیش از حد از یک‌سو و همچنین در راستای تشویق ساخت‌وساز در نواحی واپس‌مانده در درون شهر از سوی دیگر، مدیریت شهری می‌تواند به اعمال ضوابط تشویقی و تنبیهی مبادرت نماید. حفاظت از مناطق تاریخی و فضاهای باز و اعمال مالیات‌های سنگین در صورت ساخت‌وساز و تشویق ساخت‌وساز در مناطق، مسکن قابل استطاعت و معافیت‌های مالیاتی مربوط به این مناطق می‌تواند نمونه‌ای از مالیات ویژه و ابزارهای تأمین مالی برای کیفیت‌بخشی به فضاهای شهری تلقی شود. هامین و همکارانش این شیوه از کنترل مدیریت رشد شهری را نمونه‌ای از برنامه‌ریزی انعطاف‌پذیر می‌دانند. به این دلیل که براساس اعمال سیاست‌های انقباضی و انبساطی در اجرای طرح‌های توسعه شهری، اجرایی نمودن طرح‌های مربوطه در عمل آسان تر می‌شود (Dierwechter, 2008, pp. 104-105).

۱۱-۴- برنامه ساختمان‌های سبز^{۲۹} (G.B.P)

یکی از مهم‌ترین ابزارها و برنامه‌های ایجاد رشد پایدار شهری، توجه به شهرسازی سبز و فضاهای سبز شهری و پایداری محیطی در شهرها است که در راستای تحقق آن، برنامه ساختمان‌های سبز یکی از مهم‌ترین چارچوب‌های اقدام تلقی می‌شود. به عبارت دیگر می‌توان گفت برنامه‌های مربوط به ساختمان‌های سبز نه تنها ابزاری برای تحقق برنامه‌های مهار رشد شهری ناموزون تلقی می‌شود، بلکه همزمان چارچوبی برای عملیاتی نمودن شهرسازی سبز و توسعه پایدار نیز محسوب می‌شود. منابع مختلف مرتبط با برنامه ساختمان‌های سبز، دو موضوع را در این ارتباط مطرح می‌نمایند. یکی بحث قدرت فناوری و نحوه استفاده از آن برای ساخت ساختمان‌های سبز و دوم سیاست‌های تغییرات آب و هوایی و نحوه ارتباط آن با برنامه‌های ساختمان‌های سبز. در ارتباط با نحوه استفاده از فناوری برای ساختمان‌های سبز منظور چگونگی و روش‌های گوناگون فنی برای کاربست آن در میزان کاهش انرژی‌های مصرفی در ساختمان‌ها و استفاده بیشتر از انرژی‌های طبیعی مانند نور خورشید و همچنین استفاده بیشتر از مصالح همساز با طبیعت است. در ارتباط با سیاست‌های تغییرات آب و هوایی و ساختمان‌های سبز این موضوع همواره مدنظر است که یکی از علل گرم شدن زمین و آلودگی‌های پدید آمده در شهرهای مختلف جهان، فشار بیش از حد بر محیط و افزایش حجم گازهای گلخانه‌ای است که در راستای کنترل و کاهش این زمینه برنامه ساختمان‌های سبز به دلیل استفاده از نیروهای طبیعی و رعایت آستانه‌های محیطی و کالبدی اقدام مؤثری تلقی می‌شود. این پیوند فناوریکی-اکولوژیکی از فناوری برای نجات اکولوژی و نه بر علیه آن و از اکولوژی برای حیات‌بخشی و خلق فضاهای سرزنده بهره می‌گیرد (Portney, 2004; Peterson & Rose, 2006).

۱۲-۴- حمل‌ونقل عمومی و توسعه حمل‌ونقل محور^{۳۱} (M.T & T.O.D)

یکی از مهم‌ترین علل اصلی پراکنده‌روی شهری، وجود فاصله زیاد بین محل اسکان و اشتغال است. به عبارت دیگر برای جلوگیری از ایجاد فاصله بیشتر بین محل اسکان و اشتغال مخصوصاً در مناطق کلانشهری، ساکنان معمولاً از سکونت در شهرهای اقماری مادرشهر اصلی که کمی دورتر از شهر اصلی هستند اجتناب کرده و اقدام به انتخاب نزدیک‌ترین مکان به شهر اصلی می‌نمایند. بدین ترتیب گونه‌های مختلف پراکنده‌روئی شهری و گسترش شهری نمود می‌یابد. برای جلوگیری از این موضوع و کنترل پراکنده‌روئی شهری، یکی از مهم‌ترین سیاست‌های مهار رشد شهری توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل می‌باشد. این روش به دلیل کاهش زمان سفر بین محل اسکان و اشتغال، توسعه منطقه‌ای را با رعایت اصولی خاص به چارچوبی منظم سوق می‌دهد. در این زمینه پیتر کالتروپ^{۳۲} از اولین کسانی است که در زمینه توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی چارچوبی را مطرح می‌نماید. به نظر وی توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل به‌عنوان مرکزی با کاربری‌های تراکم از کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و عمومی و فضای باز می‌باشد که در آن مغازه‌های خرده‌فروشی و خدماتی در یک هسته تجاری با دسترسی آسان نسبت به خانه‌ها قرار گرفته‌اند (حدود ۶۰۰ متر یا ۱۰ دقیقه پیاده‌روی). یک ایستگاه حمل‌ونقل عمومی نیز در هسته این مرکز قرار گرفته است. استفاده‌ها در مرکز به‌صورت عمومی بوده و ادارات نیز در طبقات بالاتر از سطح زمین قرار گرفته‌اند. محدوده‌ای برای استفاده‌های کم تراکم‌تر، هسته مرکزی را با فاصله‌ای حدود ۱۶۰۰ متر احاطه کرده است. چهار عنصر اساسی در طرح کلتورپ از یک واحد توسعه حمل‌ونقل محور است که شامل محدوده تجاری، محدوده مسکونی و خانه‌ها، فضای عمومی و نواحی جانبی می‌باشد (Calthorpe, 1993, pp. 1-7).

۱۳-۴- سایر ابزارهای مدیریت رشد شهری

علاوه بر سیاست‌های دوازده‌گانه مهار رشد شهری که در بخش حاضر بدان اشاره شد، در برخی مطالعات همانند مطالعه اوین (۲۰۰۳) تقسیم‌بندی‌های دیگری نیز از ابزارهای مدیریت رشد شهری در قالب اهداف هریک از آن‌ها انجام شده که در جدول زیر به تدقیق در چارچوب و اهداف اصلی آن‌ها پرداخته شده است که عبارتند از: راهبردهای توسعه مجدد و توسعه درونی، منطقه بندی تراکم حداقلی، برنامه‌های توسعه ویژه، استانداردهای توسعه موقت، راهبردهای کارآمد در کاربری اراضی و حمل‌ونقل، توافقات و تعهدات مدیریت رشد شهری، توافقات و تعهدات خدمات شهری، استانداردهای منطقه‌ای خدمات شهری، مقتضیات لازم خدمات عمومی، برنامه‌های ویژه سرمایه‌گذاری عمومی و همچنین برنامه‌های الحاق و ضمیمه‌سازی. همچنین بنگستون و همکارانش در مطالعه خود سیاست‌های مهار و کنترل رشد شهری را در قالب سه طبقه اصلی دسته‌بندی می‌کنند؛ مالکیت عمومی^{۳۳}، مقررات و قوانین^{۳۴} و مشوق^{۳۵}‌های مربوطه (Bengston et al., 2004). همچنین فرنکل نیز در مطالعه خود روش‌های مختلفی را برای کنترل رشد شهری و پراکنده‌روئی شهری مورد بررسی قرار داده است. یکی از راه‌حل‌های فیزیکی برای جلوگیری از اضمحلال اراضی کشاورزی و مزارع پیرامون شهرها در این ارتباط منطقه‌بندی ویژه کشاورزی^{۳۶} است. منطقه‌بندی کشاورزی، منطقه‌ای است که در آن فعالیت‌های غیرکشاورزی ممنوع بوده و یا مشروط به ضوابط ویژه‌ای است که در ارتباط با کسب و کار کشاورزی باشد (Frenkel, 2004; Hadly, 2000).

الحاق یا ضمیمه‌سازی^{۳۷} یکی دیگر از روش‌های محافظت از اراضی غیرشهری است که از انضمام و الحاق فضاهای

باز پیرامون شهرها به محدوده‌های شهری جلوگیری به عمل می‌آورد. براساس این سیاست، زمین‌های شهری داخل محدوده‌های شهری با زمین‌هایی که در مرزهای محدوده‌های شهری هستند براساس برنامه‌های ویژه تلفیق می‌شوند (Alterman, 1997). روش همزمانی توسعه زیرساخت‌ها^{۳۸} نیز یکی دیگر از روش‌های اعمال محدودیت برای رشد شهرهاست. براساس این راه‌حل ویژه که بیشتر در ایالت فلوریدا عمومیت دارد، زمان و مکان رشد شهری بیشتر براساس توسعه زیرساخت‌های مورد نیاز برای این منظور موقوف شده و به عبارت دیگر به‌نوعی توسعه و رشد شهر را توسعه و رشد تاسیسات و خدمات مربوطه معین می‌دارد (DeGrove & Deborah, 1992). همچنین براساس نتایج مطالعه پندال، روش همزمانی توسعه زیرساخت‌ها یکی از مؤثرترین روش‌های جلوگیری از پراکنده‌روئی محسوب می‌شود و با توجه به این که این روش، مقرراتی را در ارتباط با زیرساخت‌ها صادر می‌کند و با توسل به این روش به جلوگیری از رشد شهری ناکارآمد می‌پردازد، یکی از روش‌های قابل توجه برای مدیریت شهری به حساب می‌آید (Pendal, 1999). سایر روش‌های مداخله در رشد شهری نیز به نوعی برگرفته از این مفهوم محسوب می‌شوند که برای مثال عبارتند از: حق محافظت داوطلبانه^{۳۹}. براساس این روش یک توافق داوطلبانه بین مالک و نهاد دولتی یا شهری صورت می‌گیرد که بر پایه آن و به‌صورت دائم محدودیت استفاده از زمین برای مالک در قبال حفاظت از منابع طبیعی، اکولوژیکی و تاریخی از سوی نهاد مربوطه در نظر گرفته می‌شود و به نوعی حقوق توسعه زمین به نهاد مربوطه واگذار شده و مالک نیز حق تملک به بخشی از زمین خود را دارا می‌شود. یکی دیگر از روش‌های شبیه به روش مربوطه، روش خرید حقوق توسعه (PDR)^{۴۰} است. براساس این روش مالک، حق استفاده از زمین را در قبال توسعه زمین در طی زمانی معین و محدود به مدیریت شهری واگذار می‌کند (Hadly, 2000). همچنین یکی دیگر از روش‌های مشابه روش حکم تخفیف^{۴۱} است. براساس این روش مالک موظف است قسمتی از زمین را با کاربری قبلی و در استفاده‌های طبیعی سابق حفظ نموده و بخش دیگر را نیز می‌تواند به اختیار خود، تحت توسعه درآورد (English & Hoffman, 2001). رشد درون‌زا^{۴۲} نیز یکی دیگر از روش‌های جلوگیری از پراکنده‌روئی شهری است. در این‌باره مطالعه هاروی و کلارک نشان می‌دهد که هرچند که رشد درون‌زا از برخی توسعه‌های ناهنجار در پیرامون شهرها به‌صورت پراکنده‌روئی جلوگیری می‌کند ولی نیازها و مقتضیات خاص توسعه در پیرامون باعث می‌شود بسیاری از موانع موجود برای رشد حاشیه شهرها از بین برود.

تدقیق در جدول مربوطه نشان می‌دهد که تمامی ابزارهای مدیریت رشد شهری مندرج در مطالعه اوین به نوعی زیرمجموعه یکی از سیاست‌های مهار رشد شهری مندرج در مطالعه حاضر قرار می‌گیرند. به‌عنوان مثال اوین در مطالعه خود از ابزارهای همچون توسعه درونی، توافقات و تعهدات خدمات شهری و منطقه‌بندی تراکم حداقلی نام می‌برد که در مقاله حاضر سیاست‌های مهار همچون همکاری‌ها و توافقات درون محلی و برنامه‌ریزی اشتراکی، انتقال و خرید حقوق توسعه، مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن دربرگیرنده و مرزهای خدمات شهری دارای اصول مربوطه مورد نظر اوین هستند. به عبارت دیگر می‌توان گفت تمامی ابزارهای مورد نظر در مطالعه اوین در درون مرزهای قانونی شهر مهیا شده و هیچ گونه مرز فیزیکی و یا منطقه‌بندی خاص را مد نظر قرار نمی‌دهد. به عبارت ساده‌تر می‌توان گفت که مهم‌ترین نقد وارده بر مطالعه اوین در این است که بسیاری از ابزارهای مورد نظر وی در درون طرح‌های توسعه شهری موجود بوده و نمی‌توان از آن‌ها به‌عنوان سیاست‌های مستقل در زمینه مدیریت رشد شهری یاد کرد. از سوی دیگر و همچنان که جدول مربوطه نشان می‌دهد، بسیاری از اهداف و منطوق و چارچوب ابزارهای مدیریت رشد مد نظر وی بسیار مشترک بوده و تکراری هستند. بدین ترتیب می‌توان گفت ابزارهای مورد اشاره اوین را می‌توان "برنامه‌های ثانویه و تسهیل‌گر مدیریت رشد" قلمداد کرد تا این که به‌صورت مستقل مانند مرزهای رشد شهری یا توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی دارای چارچوب مستقل و خطوط ویژه‌ای باشند. این سیاست‌های ثانویه در سطح اول و فرادست خود باید از برنامه‌های روشن‌تر مدیریت رشد شهری پیروی کنند که در این مطالعه حاضر در قالب دوازده سیاست مهار رشد از ادبیات پژوهش استخراج و تدقیق یافته و نقاط اشتراک و افتراق هر یک و میزان ارتباط آن با گونه‌های رشد شهری مندرج در بخش اول مقاله مورد واکاوی و تبیین قرار گرفته است.

جدول ۳: سایر ابزارهای مدیریت رشد شهری به تفکیک منطق و اهداف اصلی مورد نظر در هر یک از سیاست‌های مربوطه

ردیف	ابزارهای مدیریت رشد شهری	تشریح چارچوب	اهداف اصلی
راهبردهای کاربری اراضی			
۱	راهبردهای توسعه مجدد و توسعه درونی	تعیین و عملیاتی‌سازی سیاست‌هایی که منجر به کشف فرصت‌های بازار برای رشد درونی شده و حذف موانع در این عرصه.	کاهش توسعه پراکنده، تشویق توسعه فشرده، کاهش مخالفت‌ها با افزایش تراکم.

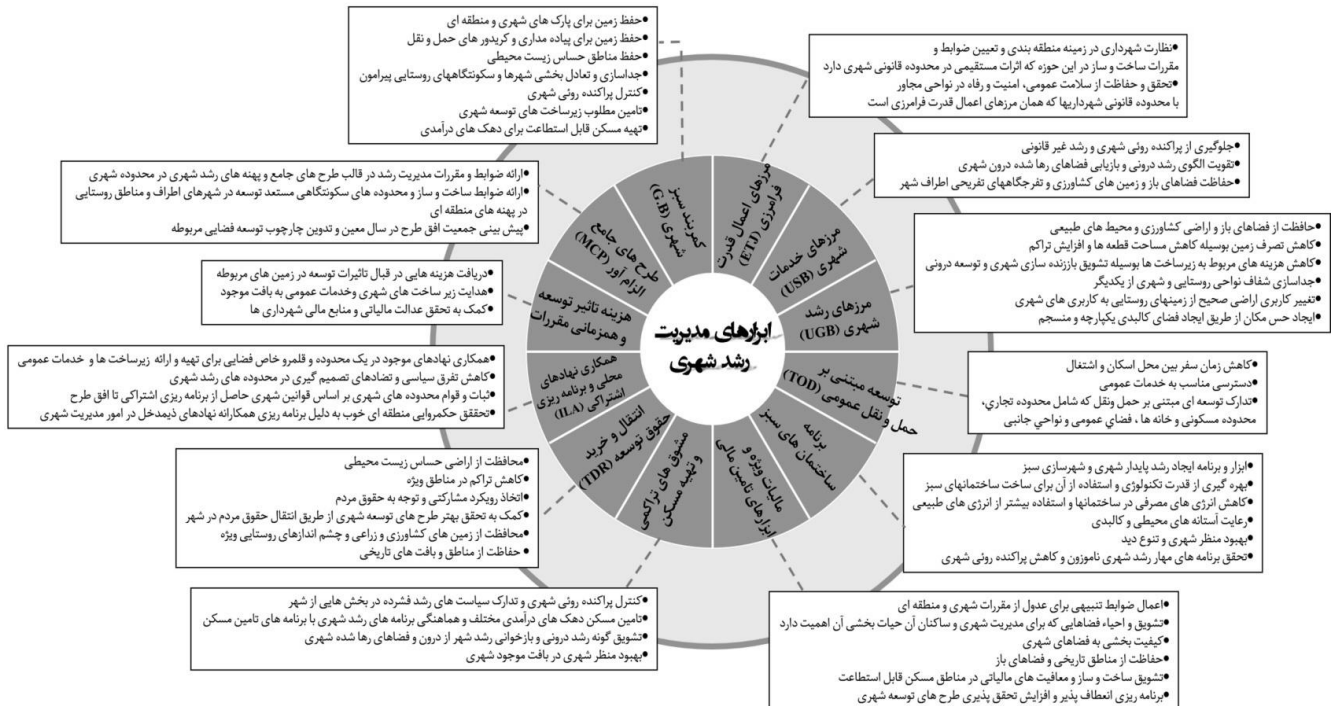
۲	منطقه‌بندی تراکم حداقلی	اصلاح برنامه‌ها و طرح‌های منطقه‌بندی و تدوین حداقل و حداکثر تراکم.	کاهش توسعه پراکنده، تشویق توسعه فشرده، کاهش مخالفت‌ها با افزایش تراکم.
۳	برنامه‌های توسعه ویژه	تشریح مساعی با مالکان و ساکنان برای عملیاتی‌سازی جزئیات طرح‌های پیشنهادی، تسهیل تصویب برنامه‌های سازگار با طرح.	کاهش مخالفت‌های مربوطه در زمینه افزایش تراکم.
۴	استانداردهای توسعه موقت	تقویت و پایه‌گذاری سیاست‌هایی که در سال‌های آتی منجر به توسعه درونی در برنامه‌های تراکم می‌شوند.	تشویق توسعه‌هایی در درون برنامه‌های تراکم - مینا.
۵	راهبردهای کارآمد در کاربری اراضی و حمل‌ونقل	تشویق و تقویت برنامه‌هایی در طرح‌های جامع که منجر به تقویت پیاده‌مداری، دوچرخه‌سواری و حمل‌ونقل عمومی می‌شوند.	محدودسازی توسعه پراکنده و همچنین و تشویق توسعه‌هایی در درون برنامه‌های تراکم - مینا.
توافقات درون دولت و نهادها			
۶	توافقات و تعهدات مدیریت رشد شهری	تعیین گروه نظارت و راهبری برای برنامه‌های مدیریت رشد (منطقه‌بندی، برنامه‌ریزی، گسترش خدمات شهری) درون نواحی رشد شهری	کاهش تفرق سیاسی - اداری در نهادهای تصمیم‌گیرنده.
۷	توافقات و تعهدات خدمات شهری	تعیین تامین‌کنندگان خدمات در بخش‌های مختلف شهر در آینده در زمینه رشد شهری و تعیین وظایف هر یک از نهادهای مربوطه.	کاهش تفرق سیاسی - اداری در نهادهای تصمیم‌گیرنده.
تکنیک‌های خدمات عمومی			
۸	استانداردهای منطقه‌ای خدمات شهری	اتخاذ استانداردهایی برای خدمات شهری در سطح منطقه‌ای و یکپارچه‌سازی و اتصال خدمات شهری به سیستم منطقه‌ای.	اطمینان از سطح مناسب و کافی از خدمات و کاهش هزینه‌های ناشی از تامین خدمات.
۹	مقتضیات لازم خدمات عمومی	تدارک سطح مناسبی از خدمات عمومی (جاده‌ها، آب، فاضلاب و پارک‌ها) به‌عنوان شرایط مهیاگر توسعه.	محدودسازی توسعه پراکنده و همچنین اطمینان از سطح مناسب و کافی از خدمات
۱۰	برنامه‌های ویژه سرمایه‌گذاری عمومی	تمرکز بر سرمایه‌گذاری عمومی در نواحی ویژه و ملزم ساختن توسعه‌دهندگان به تامین خدمات مربوطه در صورت توسعه در خارج از محدوده سرمایه‌گذاری.	محدودسازی توسعه پراکنده و اطمینان از سطح مناسب از خدمات و کاهش هزینه‌های ناشی از تامین خدمات.
۱۱	برنامه‌های الحاق و ضمیمه‌سازی	تعیین الحاق نواحی براساس رای‌های مردمی و زمانبندی الحاق و تعیین خدمات جدید و تعیین اثرات الحاق بر تهیه خدمات شهری و سایر امور.	اطمینان از سطح مناسب و کافی از خدمات به‌همراه کاهش تفرق سیاسی - اداری در نهادهای تصمیم‌گیرنده.

۵. گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت و مهار رشد شهری

در این مقاله به دلیل اهمیت موضوع مدیریت رشد و سیاست‌های مهار رشد شهری، به گونه‌شناسی سیاست‌های مدیریت رشد شهری پرداخته شد. مرور متون مختلف موجود در این حوزه (Tang et al., 2007; Abbot, 2007; Dierwechter, 2008; Amati, 2008; Johnson, 2007; Staley et al., 1997; Robinson et al., 2005; Chapin, 2007; Nelson and Peterson and Rose, 2006; Portney, 2004; Steinacker, 2003; Kelly, 2006; Moody, 2003) نشان داد که از بین سیاست‌های مهار رشد شهری که در متون مختلف تحت عنوان ژئوپلیتیک مدیریت رشد نیز از آن یاد شده است، دوازده گونه اصلی مدیریت رشد نسبت به سایر الگوهای مشابه بیشترین استفاده را داشته است. گونه‌های مربوطه که در شهرهای مختلف جهان در قالب سیاست‌های مهار رشد در برخی مواقع در درون محدوده عرفی شهر و در برخی مواقع در فراسوی محدوده مورد نظر در راستای کنترل رشد مؤثر واقع شده‌اند. مرور مهم‌ترین متون مختلف مرتبط با این حوزه که ذکر آن رفت در نهایت به شناسایی دوازده گونه اصلی مهار رشد منجر شد که عبارتند از (کمربند سبز شهری)، (مرزهای رشد شهری و منطقه‌ای)، (مرزهای خدمات شهری)، (مرزهای اعمال قدرت فرامرزی)، (طرح‌های جامع الزام‌آور)، (هزینه تأثیر توسعه و مقررات همزمانی)، (همکاری‌ها و توافقات درون محلی و برنامه‌ریزی اشتراکی)، (انتقال و خرید حقوق توسعه)، (مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن دربرگیرنده)، (مالیات ویژه و ابزارهای تامین مالی)، (برنامه ساختمان‌های

سبز) و در نهایت (توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی). نمودار زیر به‌طور خلاصه تمامی دوازده گونه مربوطه را که در قالب ابزارهای مدیریت رشد شهری مطرح هستند را به تفکیک اهداف اصلی و منطق مورد نظر نشان می‌دهد.

شکل ۲: گونه‌شناسی نهایی ابزارهای مدیریت و کنترل رشد شهری به تفکیک اهداف اصلی هر یک از گونه‌ها



۶. تعیین ارتباط سیاست‌های مدیریت و مهار رشد با گونه‌های رشد شهری

مرور مطالعات نظری و متون مختلف موجود در زمینه ابزارهای مدیریت رشد و سیاست‌های مهار رشد شهری که در برخی متون از آن‌ها تحت عنوان ژئوپلیتیک مدیریت رشد یاد شده است نیز نشان داد که از بین سیاست‌های مهار رشد، دوازده گونه اصلی مدیریت رشد نسبت به سایر الگوهای مشابه، بیشترین استفاده را داشته است. گونه‌های مربوطه در شهرهای مختلف جهان در قالب سیاست‌های مهار رشد، در برخی مواقع در درون محدوده قانونی شهر و در برخی مواقع نیز در فراسوی محدوده مورد نظر در راستای کنترل رشد مؤثر واقع شده‌اند. جدول زیر به‌طور خلاصه چارچوب ارتباط و تناظر یک‌به‌یک سیاست‌های مدیریت و مهار رشد را با گونه‌های رشد شهری نشان می‌دهد. در جدول زیر دوازده گونه رشد شهری در ستون و دوازده گونه سیاست مدیریت رشد در چارچوب کدامیک از گونه‌های رشد شهری قابل استفاده هستند. به عبارت دیگر برای کنترل و مدیریت رشد کدام گونه رشد از کدام سیاست مهار رشد می‌توان بهره برد. تدقیق در جدول مربوطه نشان می‌دهد که اکثر سیاست‌های مدیریت رشد را می‌توان در گونه‌های مختلف مدیریت رشد مورد استفاده قرار داد. از میان دوازده گونه سیاست‌های مهار رشد شهری فقط دو گونه آن، یعنی مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن حداقل و همچنین برنامه ساختمان‌های سبز در مقایسه با سایر گونه‌های مشابه کمتر می‌توانند برای کنترل گونه‌های رشد مورد استفاده قرار گیرند. در عوض سایر گونه‌های مدیریت رشد (به جز هزینه تأثیر توسعه و همزمانی مقررات به‌همراه کمربند سبز شهری که در دو گونه رشد نمی‌توانند مورد استفاده قرار گیرند) سایر سیاست‌های مدیریت رشد تأثیرات و ابزارهای مهمی در زمینه کنترل تمامی گونه‌های رشد شهری می‌توانند داشته باشند. بدین ترتیب و براساس چارچوب ارتباط و تناظر یک‌به‌یک سیاست‌های مدیریت و مهار رشد با گونه‌های رشد شهری می‌توان به این نتیجه دست یافت که ابزارهای مدیریت رشد در صورت همزمانی با سایر سیاست‌های توسعه شهری همانند همکاری‌های نهادی و برنامه‌ریزی اشتراکی دولت‌ها و شهرداری‌های محلی و همچنین هم‌سویی با سایر طرح‌های توسعه شهری می‌توانند تأثیر قابل توجهی در زمینه مهار رشد شهری و کنترل سه کلان مفهوم بررسی شده در بخش نخست (پراکنده‌رونی شهری، گسترش شهری و رشد شهری) داشته باشند. موضوع مهم‌تر در این زمینه انتخاب تلفیقی از ابزارهای مدیریت رشد شهری براساس شرایط خاص شهر هدف برنامه‌ریزی است و نمی‌توان یک نمونه و یا چند نمونه از ابزارهای مدیریت رشد شهری را به‌عنوان چارچوب مطلوب تلقی کرد، بلکه براساس شرایط خاص شهر، تحت کنترل تلفیقی از ابزارهای رشد عملیاتی قرار گرفته و در این زمان همه چیز تحت کنترل قرار می‌گیرد.

جدول ۴: چارچوب نهایی استخراج شده از ارتباط و تناظر یک به یک سیاست‌های مدیریت رشد با گونه‌های رشد شهری

گونه‌های رشد	رشد درونی (Infilling Growth)	رشد بیرونی (Outlying Growth)	گسترش لبه‌ای (Edge Development)	رشد گسترشی (Expansion Growth)	توسعه خطی (Linear Growth)	پروژه‌های بزرگ مقیاس (Large Scale Projects)	پراکنده‌رونی شهری (Sprawl)	توسعه پیوسته کم تراکم (Low-Density Development)	هسته های شهری ثانویه (Secondary Urban Core)	توسعه پراکنده (Scatter Development)	حاشیه شهری (Urban Fringe)	توسعه جهشی (گره گره‌ای) (Leapfrog Development)	سیاست‌های مهار رشد شهری
													• کمربند سبز شهری (G.B)
													• طرح‌های جامع الزام آور (MCP)
													• هزینه تاثیر توسعه و همزمانی مقررات
													• همکاری‌ها و برنامه‌ریزی اشتراکی (ILA)
													• انتقال و خرید حقوق توسعه (TDR)
													• مشوق‌های تراکمی و تهیه مسکن حداقل
													• مالیات ویژه و ابزارهای تامین مالی
													• برنامه ساختمان‌های سبز
													• توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی (TOD)
													• مرزهای رشد شهری (UGB)
													• مرزهای خدمات شهری (USB)
													• مرزهای اعمال قدرت فرامرزی (ETJ)

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در ارتباط با نسبت مقاله حاضر با سایر مطالعات مشابه انجام شده در موضوعات مشابه در ایران می‌توان گفت که تاکنون مطالعات صورت گرفته بیشتر بر نوع خاصی از گونه‌های فضایی رشد و یا یک نمونه از سیاست‌های مدیریت رشد پرداخته و مطالعه ویژه‌ای که به صورت جامع و یکپارچه به تدقیق در تمامی گونه‌های فضایی رشد بپردازد، کمتر موجود بوده است. به عبارت دیگر در بسیاری از مطالعات داخلی و حتی خارجی، جدا کردن و تفکیک سه موضوع رشد شهری، گسترش شهری و پراکنده‌رونی شهری از یکدیگر تاکنون صورت نگرفته است. بنابراین در این مطالعه سعی بر آن شد علاوه بر واکاوی سه کلان مفهوم مربوطه به شناسایی هر یک از زیرگونه‌های مربوط به هر یک از آن‌ها پرداخته شود و تا حد امکان خط و مرز روشنی بین زیرگونه‌های فضایی مربوطه پدیدار شود. بیشتر مطالعات صورت گرفته در این حوزه اغلب در قالب اثرات یکی از سیاست‌های مدیریت رشد مانند کمربند سبز شهری یا طرح‌های جامع الزام‌آور بر تکوین توسعه شهری در یک سری‌های زمانی معین بوده است. بنابراین در ارتباط با اهمیت یافته‌های مطالعه حاضر می‌توان دو نکته اصلی را مد نظر قرار داد؛ اول این که همچنان که مطالعه اوینگ نیز بدان اشاره داشت، شناسایی گونه‌های فضایی رشد در مناطق شهرنویس می‌تواند از این نظر حاضر اهمیت فراوان باشد که براساس منطق شناسایی الگوهای فضایی ویژه می‌توان الگوهای ویژه فضایی رشد را از هم باز شناخت تا براساس آن به بررسی اثرات و کنترل و مدیریت آن اقدام نمود. به عبارت دیگر می‌توان به شناسایی الگوهای خوب و الگوهای بد پرداخت.

بنابراین برای تدقیق بیشتر مفاهیمی که ذکر آن رفت، در این مطالعه ابتدا به بررسی و شناسایی موضوع گونه‌های رشد شهری مبادرت ورزیده شد تا براساس آن‌ها شناسایی سیاست‌های رشد شهری با تدقیق بیشتری همراه شود. سپس سیاست‌های دوازده گانه مدیریت رشد شناسایی و در نهایت در قالب چارچوب نظری گونه‌شناسی نهایی سیاست‌های مهار ارائه شد و سپس ارتباط سیاست‌های مربوطه با گونه‌های رشد بررسی شد. کاربرد اصلی یافته‌های این مطالعه در ارتباط با وجوه گوناگون برنامه‌های رشد شهری است. به عنوان مثال با توجه به ویژگی‌های کالبدی مختلف، انواع شهرهای کشور از یک سو و همچنین به دلیل وجود گونه‌های متفاوت رشد در آن‌ها اتخاذ سیاست‌های همسان مدیریت رشد در تمامی شهرها می‌تواند نتایج نامطلوبی در توسعه شهری برجای بگذارد، بدین ترتیب همانطوری که بدان پرداخته شد، در ارتباط با هر یک از گونه‌های ویژه رشد شهری گونه ویژه سیاست مهار و کنترل رشد وجود دارد. همچنین یکی از نتایج اصلی این مطالعه، بازشناسی گونه‌های مختلف رشد شهری از یکدیگر در روند توسعه کلانشهر هاست که این موضوع می‌تواند

هم جنبه عوامل مؤثر بر پیدایش گونه مربوطه را در برگیرد و هم این‌که شیوه‌های مطالعه و کنترل گونه مربوطه را براساس اثرات مختلف آن دست‌خوش تغییر نماید. بدین ترتیب به‌طور خلاصه می‌توان گفت برای برنامه‌ریزی در مورد گونه‌های مختلف رشد شهری ابتدا باید آن‌ها را از هم بازشناخت و ویژگی‌های مختلف آن را شناسایی نمود و از سوی دیگر بعد از شناخت و تفکیک گونه‌های رشد بتوان سیاست‌ها و ابزارهای مناسب مدیریت آن را کشف نمود که هدف این مقاله نیز بر آن بود تا به واکاوی این دو مقوله مهم بپردازد.

1. Urban Base Regions
2. Urban Growth
3. Urban Expansion
4. Urban Sprawl
5. Clark
6. Spatial Configuration
7. Urban Pattern Typology
8. Freilich, Fulton
9. Nelson and Duncan
10. Johnson (2001)
11. Green Belt
12. Ebenezer Howard
13. Osborn
14. Amati and Yokohari
15. Patrick Abercrombie and Raymond Unwin
16. Green Nets
17. Urban Growth Boundary
18. Urban Services Areas (USA)
19. Dane County Regional Planning Commission (RPC)
20. Extra-Territorial Jurisdiction (ETJ)
21. Mandatory Comprehensive Plans
22. Concurrency Provisions and Development Impact Fees
23. Interlocal and Joint- Planning Agreements
24. Inter Local Agreements (ILA)
25. Transfer/Purchase of Development Rights (TDR)
26. Density Bonuses and Inclusionary Housing Provisions
27. Affordable Infill
28. Special Tax/Financing Tools
29. Green-Building Programs
30. Green Urbanism
31. Mass-Transit and TOD
32. Calthorpe, P. (1990)
33. Public Acquisition
34. Regulation
35. Incentives
36. Exclusive Agricultural Zoning
37. Annexation
38. Infrastructure Concurrency Requirements
39. Conservation Easement
40. Purchase of Development Rights (PDR)
41. Mitigation Ordinance
42. Infill Growth

References

- Abbott, C. (2007). Imagining Portland's Urban Growth Boundary. *Paper Presented at the Urban Affairs Association 37th Annual Meeting*, Seattle, April 25–28.
- Acioly, C.C., Davidson, F. (1996). Density in Urban Development. *Building Issues*, 8(3), 3–25.
- Alterman, R. (1997). The Challenge of Farmland Preservation: Lessons from a Six-Nation Comparison. *Journal of the American Planning Association*, 63(2), 220–241.
- Amati, M. (2008). *Urban Green Belts in the Twenty-First Century*, Macquarie University, Australia. Ashgate Publishing Company.
- Angel, S., Parent, J. & Civco, D. (2007). Urban Sprawl Metrics: An Analysis of Global Urban Expansion Using GIS. *Proceedings of ASPRS 2007 Annual Conference*, Tampa, Florida May 7–11.
- Belkina, T. D. (2007). Diagnosing Urban Development by an Indicator System. *Studies on Russian Economic Development*, 18(2), 162–170.
- Bengston, D.N., Fletcher, J.O., & Nelson, K.C. (2004). Public Policies For Managing Urban Growth And Protecting Open Space: Policy Instruments and Lessons Learned in the United States. *Landscape and Urban Planning*, 69, 271–286.
- Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and The American Dream*. New York Princeton Architectural Press.
- Camagni, R., Cristina, M., Rigamonti, P. (2002). Urban Mobility and Urban Form: The Social and Environmental Costs of Different Patterns of Urban Expansion. *Ecological Economics*, 40, 199- 216.
- Carlson, T., Dierwechter, Y. (2007). Effects of Urban Growth Boundaries on Residential Development in Pierce County, Washington. *The Professional Geographer*, 59 (2), 209–220.
- Chapin, T. (2007). Local Governments as Policy Entrepreneurs: Evaluating Florida's 'Concurrency Experiment. *Urban Affairs Review*, 42 (4), 505–532.
- Chinitz, Benjamin. (1990). Growth Management: Good for the Town, Bad for the Nation?, *Journal of the American Planning Association*, 56, 1, 3-8.
- Degrove, J.M., Deborah, A.M. (1992). *The New Frontier for Land Policy: Planning and Growth Management in the States*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
- Dierwechter, Y. (2008). *Urban Growth Management and Its Discontents: Promises, Practices, and Geo-Politics in U.S. City Regions*, First Edition: Library of Congress Cataloging, New York.
- Dietzel, C., Herold, M., Hemphill, J. J., & Clarke, K. C. (2005). Spatio-Temporal Dynamics in California's Central Valley: Empirical Links to Urban Theory. *International Journal of Geographical Information Science*, 19(2), 175–195.
- Dietzel, C., Oguz, H., Hemphill, J. J., Clarke, K. C., & Gazulis, N. (2005). Diffusion and Coalescence of the Houston Metropolitan Area: Evidence Supporting a New Urban Theory. *Environment and Planning B*, 32(2), 231–246.
- English, M.R., Hoffman, R.J. (2001). Planning For Rural Areas in Tennessee Under Public Chapter 1101, White Paper Presented for the TACIR-The Tennessee Advisory Commission on Intergovernmental Relations.
- Ewing, R.H. (2008). Characteristics, Causes, and Effects of Sprawl: A Literature Review. *Urban Studies*, 21(2), 1-15.
- Forman, R.T.T. (1995). *Land Mosaics: The Ecology of Landscapes and Regions*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Frenkel, A. (2004). The Potential Effect of National Growth-Management Policy on Urban Sprawl and the Depletion of Open Spaces and Farmland, *Land Use Policy*, 21, 357–369.
- Fulton, W., Nguyen, M., Williamson, Ch., Shigley, P., Kancler, E., Diethofer, J., Sourial, J. (2002). *Growth Management Ballot Measures in California*. Ventura, CA: Solimar Research Group, Inc.
- Geymen, A., Baz, I. (2008). Monitoring Urban Growth and Detecting Land-Cover Changes on the Istanbul Metropolitan Area. *Environmental Monitoring Assessment*, 136, 449–459.
- Godschalk, D., R. J. Brower, D., D. Mcbennett, L., A. Vestal, B. (1977). *Constitutional Issues of Growth Management*. Chicago, IL: The ASPO Press.
- Hadly, C.C. (2000). *Urban Sprawl: Indicators, Causes, and Solutions*. Document Prepared for the Bloomington Environmental Commission.
- Harvey, R.O., Clark, W.A.V. (1965). The Nature and Economics of Urban Sprawl. *Land Economics*, 41(1), 1–9.
- Hedblom, M. & Soderstrom, B. (2008). Woodlands across Swedish Urban Gradients: Status, Structure and Management Implications. *Landscape & Urban Planning*, 84, 62–73.
- Herold, M., Couclelis, H., Clarke, K.C. (2005). The Role of Spatial Metrics in the Analysis and Modeling of Urban Change. *Computers, Environment, & Urban Systems*, 29, 339–369.

- Herold, M., Goldstein, N. C., & Clarke, K. C. (2003). The Spatiotemporal Form of Urban Growth: Measurement, Analysis and Modeling. *Remote Sensing of Environment*, 86(3), 286–302.
- F. Huffman, Jr., A. Nelson, A., T. Smith, M. & A. Stegman, M. (1988). Who Bears the Burden of Development Impact Fees?, *Journal of the American Planning Association*, 54 (1), 9–55.
- Ihlandfeldt, K.R., Shaughnessy, T.M. (2002). *An Empirical Investigation of the Effects of Impact Fees on Housing and Land Markets*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Johnson, W. (2007). Civil Rights: A Mayor's Reflections. In *Growing Smarter: Achieving Livability, Community, Environmental Justice, and Regional Equity*, Ed. R. Bullard. Cambridge, MA: MIT Press.
- Kelly, F.N. (2006). *Trends in Development, Zoning Density, and the Demand for Transferable Development Rights: A Case Study of Montgomery County*, Maryland. University of Maryland.
- Lee, S. (2005). The Role of Inner Ring Suburbs in Metropolitan Smart Growth Strategies. *Journal of Planning Literature*, 19(3), 330-346. Doi: 10.1177/0885412204271878.
- Liu, X., Li, X., Chen, Y. (2010). A New Landscape Index for Quantifying Urban Expansion Using Multi-Temporal Remotely Sensed Data. *Landscape Ecology*. 671-682.
- Martinuzzi, S., Gould, W.A. & Gonzalez, O.M.R. (2007). Land Development, Land Use, and Urban Sprawl in Puerto Rico Integrating Remote Sensing and Population Census Data. *Landscape & Urban Planning*, 79, 288–297.
- Millward, H. (2006) Urban Containment Strategies: A Case-Study Appraisal of Plans and Policies in Japanese, British and Canadian Cities. *Journal of Land Use Policy*, 23, 473-485.
- Nelson, A., Tech, V. (2003). *Urban Growth Boundaries Are an Increasingly Ineffective Use. Growth (Lakeland)*. (February), 22-27.
- Páez, A., Scott, D.M. (2004). Spatial Statistics for Urban Analysis: A Review of Techniques with Examples. *Geographical Journal*, 61(1), 53–67.
- Pendall, R., Martin, J. & Fulton, W. (2002). Holding the Line: Urban Containment in the United States. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, Washington, DC.
- Peterson, T., Rose, A. (2006). Reducing Conflicts between Climate Policy and Energy Policy in the US: The Important Role of the States. *Energy Policy*, 34 (5), 619–631.
- Porter, Douglas R. (1997). *Managing Growth in America's Communities*. Washington, DC: Island Press.
- Portney, K. (2004). *Taking Sustainable Cities Seriously: Economic Development, the Environment and Quality of Life in American Cities*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Puliafito, J.L. (2007). A Transport Model for the Evolution of Urban Systems. *Applied Mathematical Modelling*, 31, 2391–2411.
- Robinson, L., Newell, J., Marzluff, J. (2005). Twenty-Five Years of Sprawl in the Seattle Region: Growth Management Responses and Implications for Conservation. *Landscape and Urban Planning*, 71 (1), 51–72.
- Shi, Y., Sun, X., Zhu, X., Li, Y., Mei, L. (2012). Landscape and Urban Planning Characterizing Growth Types and Analyzing Growth Density Distribution in Response to Urban Growth Patterns in Peri-Urban Areas of Lianyungang City. *Landscape and Urban Planning*, 105 (4), 425-433.
- Skaburskis, A., Qadeer, M. (1992). An Empirical Estimation of the Price Effects of Development Impact Fees. *Urban Studies*, 29(5), 653-667.
- Samuel R., S., G. Edgens, J., C.S. Mildner, G. (1999). *Boundaries U-Growth, Growth S, Mildner GECSM. A Line in the Land: Growth (Lakeland)*. (263).
- Steinacker, A. (2003). Infill Development and Affordable Housing: Patterns From 1996–2000. *Urban Affairs Review*, 38 (4), 492–509.
- Wang, Zhu, L., Wang, R., Shi, Y. (2003). Analysis on the Spatial Distribution Variation Characteristic of Urban Heat Environmental Quality and Its Mechanism- a Case Study Of Hangzhou City. *Chinese Geographical Science*, 13(1), 39–47.
- Wilson, E.H., Hurd, J.D., Civco, D.L., Prisloe, S. & Arnold, C. (2003). Development of a Geospatial Model to Quantify, Describe and Map Urban Growth. *Remote Sensing of Environment*, 86(3), 275–285.
- Yanos, P.T. (2007). Beyond “Landscapes of Despair”: The Need for New Research on the Urban Environment, Sprawl, and the Community Integration of Persons with Severe Mental Illness. *Health & Place*, 13, 672–676.
- Zhang, P., Atkinson, P.M. (2008). Modelling the Effect of Urbanization on the Transmission of an Infectious Disease. *Mathematical Biosciences*, 211, 166–185.