

کمر بند سبز در یک شهر فشرده: منطقه‌ای برای حفاظت یا برای گذار؟*

بوسین تانگ، سی یو وای ونگ، آنتون کینگ واه لی
ترجمه و تلخیص: احمد خلیلی**

۱. مقدمه

طرح کمر بند سبز انگاره‌ای از برنامه‌ریزی عمومی کاربری زمین است. اساس و بنیان این انگاره به ایده ابنزر هاوارد^۱ در اوایل سده بیستم برمی‌گردد، زمانی که مفهوم باغ شهرها در شهر لندن و گسترش پراکنده این شهر را مطرح کرد (Hall et al., 1973; Ravetz, 1980; Munton, 1983; Longley et al., 1992; Home, 1997; Parsons and Schuyler, 2002). در این بین اسبورن^۲ کمر بند سبز را اینگونه تعریف کرد: یک نوار باریکی از نواحی پارک‌مانند یا فضای سبز که تا حدودی قسمت‌های ساخته شده مادرشهر یا منطقه بزرگ شهری را احاطه کرده است. مشابه این تعریف، آماتی و یوکوهاری^۳ کمر بند سبز را محدوده‌ای از زمین‌های اطراف شهر می‌دانست یعنی جایی که توسعه ساخت‌وساز به شدت محدود و ممنوع است و اشاره به این نکته داشت که جداسازی شهر از حومه‌های شهری با ایجاد کمر بند سبز، یکی از اصول مسلم و محوری برنامه‌ریزی انگلستان بعد از جنگ بوده است (Amati and Yokohari, 2004). مفهوم کمر بند سبز تأثیرات خود را

چکیده

این مقاله به سنجش، ارزیابی عملکرد و اجرای طرح کمر بند سبز در شهر فشرده هنگ‌کنگ که با کمبود زمین مواجه است، می‌پردازد. کمر بند سبز هنگ‌کنگ بیش از ۲۵ درصد از کل زمین‌های تحت پوشش طرح قانونی منطقه‌بندی کاربری زمین را شامل می‌شود. سیاست برنامه‌ریزی این کمر بند سبز، پیش فرضی قوی را آشکار می‌سازد که در تقابل با توسعه در این نقطه از کاربری (کمر بند سبز) است. این پژوهش براساس مطالعات تاریخی، آزمون مقطعی^۴ از ۱۰۹ طرح قانونی منطقه‌بندی و تحلیل‌های کمی از ۱۲۳۰ مورد نمونه کاربردی در برنامه‌ریزی، قصد دارد این مورد را بررسی کند که آیا کمر بند سبز در حقیقت به‌عنوان یک منطقه عاری از ساخت‌وساز برای اهدافی چون گسترش چشم‌انداز و محافظت از محدوده‌های پیرامونی شهر تلقی می‌گردد. نتیجه مطالعه این است که نیت برنامه‌ریزی واقعی در کمر بند سبز ماهیتی منعطف و ابهام برانگیز دارد. علاوه بر این، کمر بند سبز در شهر هنگ‌کنگ یک منطقه گذار^۵ است نه منطقه‌ای برای حفاظت.

کلید واژگان:

کاربری زمین، برنامه‌ریزی شهری، منطقه‌بندی، تصمیم‌گیری، هنگ‌کنگ، چین.

* این مقاله ترجمه‌ای از منبع زیر است:

Bo-sin Tang, Siu-wai Wong, Anton King-wah Lee, (2007), Green belt in a compact city: A zone for conservation or transition?, Landscape and Urban Planning

** پژوهشگر دوره دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. ahmad.khalili@ut.ac.ir

فراتر از انگلستان نیز گسترش داد. میراث این مفهوم را هنوز می‌توان در بسیاری از شهرهای اروپایی همچون فرانکفورت (Lassus, 1998)، برلین، وین، بارسلونا و بوداپست (Kuhn, 2003)، شهرهای امریکایی همچون واشنگتن دی سی، سینسیناتی در ایالت اوهایو، میلواکی و شیکاگو (Knox, 1992; Randall, 2000) و شهرهای آسیایی همچون توکیو، بانکوک، سئول (Yokohari et al., 2000; Hwang, 2001)، تایپه (Taipei Shi Zhongshan Qu Gong Suo, 2002)، گانگژو (Lo, 1994)، سیدنی (Golledge, 1960) و ملبورن (Buxton and Goodman, 2003) در استرالیا مشاهده کرد. برنامه‌ریزی کمربند سبز اغلب با مترادف قرار داده شدن با مفهوم برنامه‌ریزی خوب^۷، که با رویکردهای جهانی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای برای حفاظت شهرها در برابر فشار شدید رشد آنها انطباق دارد^۸ توجیه و تصدیق می‌شود (Vajdovichvisy, 1993). به هر حال چنین گسترش جهانی طرح کمربند سبز، ممکن است صرفاً به صورت تقلید شکلی محض از برنامه‌ریزی انگلستان باشد تا پیروی محتوایی (Ward, 1999).

کمربند سبز حدود شش دهه است که در شهر هنگ کنگ ایجاد شده است. این شهر در بخش جنوبی سرزمین چین قرار دارد. هنگ کنگ یک شهر بین‌المللی است که به مدت ۱۵۰ سال تا ۳۰ ژوئن ۱۹۹۷ تحت سلطه قوانین استعماری بریتانیا بوده است، بنابراین شهر هنگ کنگ بسیاری از مفاهیم، ایده‌ها و ابعاد برنامه‌ریزی شهری بریتانیا را در بطن خود به نمایش گذاشته است (Bristow, 1984). این شهر با مساحتی در حدود یک هزار و ۱۰۰ کیلومتر مربع و جمعیتی بالغ بر ۶/۸ میلیون نفر، قطعاً یکی از متراکم‌ترین شهرهای جهان از لحاظ جمعیتی است؛ همچنین مواجه با کمبود زمین نیز می‌باشد. با لحاظ کردن مجموع نواحی کوهستانی، تنها ۲۰ درصد از کل قلمرو شهر، هموار و آماده برای گسترش و توسعه فیزیکی است. با وجود این محدودیت‌ها، کمربند سبز حدود ۱۳/۹۰۰ هکتار یا ۱۳ درصد از محدوده شهر را به خود اختصاص داده است. چگونه یک طرح کمربند سبز با ویژگی‌های ذاتی محدود کننده خود، توانسته است در چنین شهری با کمبود زمین و تحت شرایط فشار توسعه فیزیکی، به صورت معنی‌داری به اجرا درآید؟

هدف این مقاله بررسی سیر تحول و نحوه اجرای طرح کمربند سبز در شهر فشرده و متراکم هنگ کنگ می‌باشد.

این مقاله دارای سه بخش عمده است: الف) مطالعه تاریخی، ب) مطالعه در سطح مقطعی از برنامه‌های مقرر منطقه‌بندی کاربری‌های موجود زمین^۹ و ج) تحلیل کمی از تصمیمات برنامه‌ریزی مراجع ذی‌صلاح در برنامه‌های توسعه. با این مقدمه روشن می‌شود که بخش دوم به تحلیلی تاریخی از سیاست طرح کمربند سبز در گذر زمان پرداخته و تلاش می‌کند به پرسش‌های مهم درباره اساس و بنیان‌های انگاره کمربند سبز پاسخ داده (Lai and Ho, 2001a) و نشان می‌دهد که چگونه کارکردهای کمربند سبز به لحاظ تاریخی به صورت کم‌عمق و ضعیفی تبیین شده است. در بخش سوم به یک تحلیل مقطعی پرداخته می‌شود که ناپایداری کارکردهای کمربند سبز را در ۱۰۹ برنامه منطقه‌بندی کاربری موجود زمین^{۱۰} که کل محدوده را پوشانده است^{۱۱} مورد سنجش قرار می‌دهد. بخش چهارم در حقیقت یک مطالعه کمی از ۱۲۳۰ برنامه توسعه در بین مناطق طرح کمربند سبز می‌باشد (از سال ۱۹۹۰ تا اکتبر ۲۰۰۵) و منطق اصلی و بنیادی تصمیمات مراجع ذی‌صلاح^{۱۲} بر روی این برنامه‌های توسعه را مورد بررسی قرار می‌دهد. این دو بخش اخیر، ناپایداری و بی‌ثباتی کارکردهای کمربند سبز را در شهر هنگ کنگ و کاربری‌های مختلف آن تشریح می‌کند. در بخش پنجم این نتیجه مورد بحث قرار می‌گیرد که کمربند سبز در هنگ کنگ به جای اینکه منطقه‌ای برای حفاظت باشد، منطقه‌ای است برای گذار.

۲. سیر تحول و تکامل تاریخی از گذشته تا کنون

۲.۱. سال‌های اخیر: کمربند سبز به عنوان "یک فضای تفریحی غیر فعال"

در سال ۱۹۴۷، دولت هنگ کنگ سرپاتریک ابرکرامبی^{۱۳} مسئول اجرای طرح لندن بزرگ^{۱۴} را منصوب کرد تا طرحی را برای برنامه‌ریزی شهری و توسعه فیزیکی آینده مستعمره ارائه دهد. در اواخر این سال یک دفتر برنامه‌ریزی شهری به صورت محلی قبل از ورود ابرکرامبی برای انجام کارهای مقدماتی تأسیس شد و دو معمار شهری از انگلستان به بخش برنامه‌ریزی شهری در ساختمان امور عمومی ملحق شدند (Hong Kong Government, 1948, 78).

ابرکرامبی درست یک ماه در هنگ کنگ اقامت داشت اما همین حضور کوتاه او بسیار پر بار بود (Lai, 1999). گزارش ابرکرامبی که در سپتامبر ۱۹۴۸ منتشر شد، نخستین تلاش

نفر فراخوانده شدند. زمانی که گزارش این تحقیقات به صورت یک مطالعه تطبیقی با هشت شهر کوچک انگلیس و هشت شهر کوچک صنعتی در ژاپن و گزارش ابرکرامبی و پیشنهادهای او در مورد کاربری زمین مقایسه شد، مشخص گردید هیچ منطقه کمربند سبزی در برنامه توسعه پیش‌بینی نشده است. در عوض بجای آن، ناحیه کمربند سبز به‌عنوان زیرمجموعه مقوله "فضای باز" گروه‌بندی شده است که ۱۵ درصد از کل ناحیه برنامه‌ریزی را در کنار دیگر مقولاتی همچون "پارک‌های بزرگ" زمین‌های بازی خصوصی، زمین‌های کشاورزی و زمین‌های غیرقابل استفاده شامل می‌شد (Gregory, 1959). بررسی این موارد حاکی از این است که کمربند سبز هنوز فاقد یک جایگاه روشن در نظام برنامه‌ریزی رسمی است.

۲.۲. سال‌های ۱۹۷۰ - ۱۹۶۰: کمربند سبز به‌عنوان

"یک فضای توسعه‌ته مانده"

گزارش ابرکرامبی درست زمانی که دولت تشخیص داد که جمعیت برنامه‌ریزی شده در این گزارش در اواسط ۱۹۵۰ از دو میلیون نفر گذشته است، منسوخ اعلام شد و تغییرات در پیشنهادهای برنامه‌ریزی ابرکرامبی ضروری تشخیص داده شد (Hong Kong Government, 1955, 135-136). زمانی که دولت تصویب کرد که شهرهای جدید بیشتری احداث کند، همزمان این نکته را نیز تشخیص داد که برنامه‌ریزی جامع پیشنهادهای گسترده‌ای برای کاربری‌های آینده زمین و توزیع جمعیت در سرتاسر قلمرو ارائه می‌دهد (Town Planning Division, 1984, 13). در سال ۱۹۶۵ دولت تهیه "طرح کلی مستعمره" را آغاز کرد و در سال ۱۹۷۰ این طرح تکمیل شد. در این طرح راهبردی، کمربند سبز به‌عنوان یک عنصر جداگانه کاربری زمین، طبقه‌بندی شد. به هر حال لازم است که یک سری نکات در اینجا مدنظر قرار گیرد: الف) کمربند سبز یک موضوع روشن و آشکاری در بحث حفاظت نبود اما به صورت «محدوده‌ای که توسعه همه جانبه شهر در آن مطلوب و ممکن نیست» تعریف شده است و ب) یک سری از کاربری‌های شهری شامل مسکن کم‌تراکم، کاربری‌های سازمانی و دولتی، تفریحات مختلف و فعالیت‌هایی چون کشاورزی، جنگل‌داری و ذخائر طبیعی در محدوده کمربند سبز مجاز شناخته شدند (Crown Lands and Survey Office, 1966). در مقابل دو

رسمی در حوزه برنامه‌ریزی منطقه‌ای در تاریخ یک مستعمره بوده است (Town Planning Division, 1984).

توصیه‌های ایشان بیشتر بر روی مناطق اصلی شهر یعنی محدوده‌هایی از اطراف بندر و ویکتوریا متمرکز بود. در گزارش ابرکرامبی (Abercrombie, 1948, 18) این مسئله روشن شد که انگاره‌های مشابه از یک طرح کمربند سبز خاص نمی‌تواند دقیقاً در هنگ‌کنگ یا کوولون "به کار برده شود، اما اصول اساسی آن مطمئناً می‌تواند به کار گرفته شود. او همچنین توضیح داد که کمربند سبز با عنوان «فضای باز وسیع» می‌تواند شامل دامنه‌های کوهستانی و حوزه‌های آبخیز باشد که می‌توان در آن مسیرهای پیاده‌روی و چشم‌اندازهای تماشایی و ویژه‌ای را برای استفاده عموم تدارک دید. بنابراین در پیشنهادهای ابرکرامبی کمربند سبز در واقع همان استفاده از زمین برای فعالیت‌های تفریحی غیرفعال تحت یک مدیریت دولتی است.

این نوع تفسیر از کمربند سبز همزمان در دیگر مطالعات برنامه‌ریزی نیز مشاهده می‌شود. یک شرکت مهندسی مشاور بریتانیایی - Scott Wilson Kirkpatrick and Partners (1953) - توسعه و گسترش فرودگاه قدیمی کای‌تاک را بررسی و پیشنهاد داد که یک کمربند سبز در محدوده نزدیک به باند فرودگاه برای جلوگیری از برخورد هواپیما به مناطق مسکونی ایجاد شود. کمربند سبز در واقع به معنی منطقه‌ای بدون ساخت‌وساز می‌باشد که می‌تواند به سمت پارک‌ها و زمین‌های بازی گسترش پیدا کند (Scott Wilson Kirkpatrick and Partners, 1953, 20).

با این حال در این مطالعه در مورد پیشنهادهای ارائه شده تردید وجود داشت، زیرا برداشتن بلوک‌های ساخته شده از اطراف باند فرودگاه و پیشنهاد تخریب آنها در این محدوده، با توجه به مشکلات و شرایط بحرانی در حوزه مسکن غیرعملی به نظر می‌رسید. دولت در راستای گزارش ابرکرامبی، برای توسعه "تسوئن وان" به‌عنوان یکی از اقمار صنعتی برای فراهم کردن سایت‌های صنعتی در بیرون از منطقه شهری متراکم کنونی، مطالعاتی را انجام داد (Hong Kong Government, 1950, 79).

همچنین یک تیم مطالعه از دانشگاه هنگ‌کنگ برای تکمیل مطالعات برنامه‌ریزی و مهندسی برای ارزیابی طرح احیا و عمران زمین در شهر تسوئن وان به‌منظور توسعه عمرانی، صنعتی و مسکونی برای افق جمعیتی ۲۱۶ هزار

مورد از تخصیصات کاربری زمین شامل "ذخائر طبیعی و ذخائر پارک‌های بزرگ"^{۱۳} در برنامه‌ریزی کمربند سبز برای حفاظت، بسیار روشن و صریح بود. کمربند سبز به‌عنوان یک اصطلاح منعطف و چندوجهی به کار برده شد که بسیاری از کاربری‌های متنوع زمین و اهداف توسعه را در درون خود جا می‌داد.

چنین مقاصد برنامه‌ریزی در بسیاری از برنامه‌های اخیر منطقه‌بندی کاربری زمین در اواخر دهه ۱۹۶۰ به کار گرفته شد. در بسیاری از نقاط شهری مانند شهر شوکی وان^{۱۵}، کمربند سبز محدوده‌های ته مانده (غیر قابل استفاده برای ساخت‌وساز شهری) مانند دامنه‌های شیب‌دار تپه‌ای را پوشانده است. اگرچه هدف عمده برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی حفظ حالت طبیعی^{۱۶} شهر است، گزارش تبیینی طرح این نکته را روشن می‌کند که منطقه‌بندی یادشده، مانع ساخت‌وساز در سایت‌های انتخاب شده برای اهداف ویژه نمی‌شود (Planning Division, 1967a, 3). در شهرهای جدیدی مثل شاتین^{۱۷} و توئن مون که در فاصله‌ای دورتر از منطقه شهری قرار دارند، کمربند سبز برای اهدافی چون اعمال محدودیت‌های گسترش شهری (Planning Division, 1967b, 4)، ایجاد مرز فیزیکی در برابر توسعه^{۱۸} در مناطق وسیعتری امتداد می‌یابد (Planning Division, 1967c, 4). به هر حال دامنه وسیع‌تری از کاربری‌های شهری مجاز به گسترش در محدوده کمربند سبز می‌باشند. برای مثال، کمربند سبز در شهر شاتین کاربری‌هایی چون مدارس، معابد و دیگر مؤسسات، روستاهای موجود و محدوده اطرافشان، مکان‌گزینی مجدد (یعنی جایجایی) مناطق روستایی در محدوده کمربند سبز، زمین‌های کشاورزی و جنگلی و توسعه مسکونی بسیار کم‌تراکم که از ۱۵ نفر در هر هکتار در مکان‌های ساخته شده تجاوز نمی‌کرده است را در خود جا داده است (Planning Division, 1967c, 4). علاوه بر این موارد، در شهر توئن مون^{۱۹} گسترش کاربری‌های تفریحی و سیاحتی در محدوده کمربند سبز مجاز اعلام شده است (Planning Division, 1967b, 4). زمانی که کارکردهای برنامه‌ریزی در کمربند سبز انعطاف‌پذیر شدند، محافظت نواحی پیرامونی شهر از طریق احداث پارک‌های بزرگ بیرون شهری در سال ۱۹۷۷ بیشتر و نیرومندتر شد. قانون پارک‌های منطقه‌ای با عنوان "آیین‌نامه پارک‌های منطقه‌ای"^{۲۰} معرفی شدند و از

سال ۱۹۷۶ نیز، این عنوان برای به تحقق رسیدن اهداف "ارتقای عملیات حفاظت از فضای‌های سبز، حیات‌وحش و توان‌های بالقوه مناطق پیرامونی شهر" به کار گرفته شد (Hong Kong Government, 1977, 195). رئیس سازمان کشاورزی و ماهیگیری^{۲۱} که از متخصصان برنامه‌ریزی شهری نبود، سازمان پارک‌های منطقه‌ای^{۲۱} را بنیان‌گذاری کرد و مسئول تخصیص، کنترل و مدیریت پارک‌های منطقه‌ای نیز شد. این پارک‌ها بیشتر در بخش‌های خارج از محدوده کمربند سبز قرار دارند و در نهایت حدود ۴۰ درصد از مساحت منطقه را به خود اختصاص می‌دهند. از آنجا که زمین در هنگ‌کنگ با کمبود اساسی روبه‌رو است، این مسئله سبب می‌شود کمربند سبز^{۲۲} که بخش‌هایی از آن تحت مالکیت خصوصی است^{۲۳} با فشار تقاضای بسیار بالایی برای ساخت‌وساز مواجه شود.

۲.۳. دهه ۱۹۸۰ به بعد: کمربند سبز به‌عنوان فضای حفاظتی

حساسیت و استعداد مطرح شده در امر توسعه، شاید این نکته را روشن سازد که چرا موانع توسعه بر روی محدوده‌های کمربند سبز متعاقباً بیشتر می‌شود. یک سری کاربری‌های شهری همچون مسکن کم‌تراکم، کاربری‌های دولتی و نهادی و فعالیت‌های تفریحی قبلاً در طرح کمربند سبز مجاز به گسترش بودند، اما در تعریف جدید و اصلاح شده کمربند سبز، گسترش این گونه کاربری‌ها در این محدوده حذف گردید (Town Planning Office, 1979). بدین ترتیب در این مرحله تأکید برنامه‌ریزی بیشتر بر روی حوزه‌های کشاورزی، حفظ چشم‌اندازهای طبیعی و ارتقای تفریحات غیرفعال بود. چنین مقاصد برنامه‌ریزی عموماً در برنامه‌های منطقه‌بندی کاربری زمین در دهه ۱۹۸۰ اعمال می‌شد. برای مثال، در شهر جدید تای پو^{۲۲} حدود یک‌هزار و ۴۴۰ هکتار زمین برای استفاده در طرح کمربند سبز اختصاص داده شد. این مقدار زمین، دامنه‌ها و تپه‌های شیب‌داری که به‌صورت بالقوه برای رشد و توسعه شهری محدودیت داشتند، زمین‌های کشاورزی موجود و حفاظت شده، فضاهای سبز و محیط‌های طبیعی و مکان‌های تفریحی و مناطق آبخیز را شامل می‌شد (Town Planning Office, 1980, 4). اگرچه توسعه در داخل کمربند سبز باید به‌شدت کنترل شود، اما نباید کاملاً ممنوع گردد، بلکه شرایط و ویژگی‌های منحصر

فراهم کردن یک عرصه و فضای اضافی برای کاربری‌های تفریحی غیر فعال.

سیاست‌های برنامه‌ریزی اعلام شده برای کمربند سبز تا به امروز بر اساس همین بیانیه‌ها استوار گشته است. اما سازوکار قانونی برنامه‌ریزی کاربری زمین برای حفاظت محیط، در جنبه‌های دیگر نیز پیشرفت کرده است. موضوع یک منطقه جدید کاربری زمین با عنوان منطقه حفاظت شده^{۲۹} با هدف غیر مجاز کردن توسعه‌های مهم و جدید در چنین مناطقی در اوایل دهه ۱۹۹۰ مطرح و مورد پذیرش قرار گرفت (Town Planning Board, 1995, 65). در یک منطقه حفاظت شده، زمین شدیدتر از کمربند سبز حفاظت می‌شود و از توسعه شهری در آن جلوگیری می‌شود، به این دلیل که در این منطقه از هر نوع توسعه بجز توسعه و بازسازی مجدد مسکن موجود جلوگیری می‌شود (Town Planning Board, 2000). این منطقه حدود ۸/۶ درصد (حدود چهار هزار و ۷۰۰ هکتار) را به خود اختصاص داده است که این مقدار در میان حوزه‌های قانونی برنامه‌ریزی، حتی از مناطق روستایی نیز وسیعتر است. در چنین شرایطی کمربند سبز تا حدی به جایگاه پایین‌تری تنزل کرد، به طوری که [تنها] نواحی غیر قابل استفاده برای توسعه‌های شهری همچون تپه‌های دامنه کوه، تپه ماهورهای مجزا، زمین‌های جنگلی و دارای پوشش گیاهی در هاله شهری را شامل می‌شود (Town Planning Board, 1995, 66). این نوع رویکرد در سیاست‌گذاری فضایی، شرایط ابهام‌آلود گذشته در مورد کمربند سبز را بیش از پیش تثبیت کرده و تردید برنامه‌ریزان محلی را در استفاده از کمربند سبز برای تحقق اهداف حفاظتی تأیید می‌کند.

به طور خلاصه، تحقیقات از این دست در تاریخ محلی کمربند سبز، منجر به سه نوع اظهار نظر کلیدی می‌شود: نخست اساس و پایه طرح کمربند سبز شهر هنگ‌کنگ، قطعاً مرتبط با برنامه‌ریزان بریتانیایی است. دوم، اگرچه کمربند سبز از اواخر دهه ۱۹۴۰، در قالب برنامه‌ریزی محلی کاربری زمین مطرح شده است، مقاصد برنامه‌ریزی آن تدریجاً با گذر زمان تغییر کرده است و محدوده‌های برنامه‌ریزی شده و محدودیت‌های مترتب بر آن ثابت نمانده است. در ابتدا کمربند سبز یک محدوده بدون ساخت‌وساز نبود زیرا به‌عنوان مانعی برای تمامی انواع توسعه شهری عمل نمی‌کرد. سوم، تأکید شفاف آن بر روی حفاظت منابع

به‌فرد هر یک از موارد باید در نظر گرفته شود (Town Planning Office, 1980, p. 5).

انعطاف‌پذیری در مقاصد برنامه‌ریزی واقعی برای کمربند سبز تدوین حقوق مشخص برای توسعه کمربند سبز را با تردید مواجه می‌ساخت. برای مثال طبق کتابچه راهنمای برنامه‌ریزی حکومت محلی که زیرمجموعه "استانداردها و ضوابط برنامه‌ریزی شهر هنگ‌کنگ" در سال ۱۹۸۹ منتشر شد، کمربند سبز و پارک‌های منطقه‌ای^{۳۳} در یک فصلی با عنوان "فضاهای باز و تفریحی"^{۳۴} گنجانده شده‌اند. کمربند سبز و پارک‌های منطقه‌ای ذیل یک گروه کاربری مشابهی با عنوان "منطقه حفاظتی"^{۳۵} دسته‌بندی شده بود که به مفهوم منطقه‌ای است که رسالت اصلی در آن حفاظت محیط طبیعی است. دسترسی عمومی نیز در این مناطق البته در مقیاس به‌نسبت کمتری نسبت به فضای تفریحی مجاز شناخته شده است (Town Planning Office, 1989). ۴.۳. آشکار است که پارک‌های منطقه‌ای بر حسب مزایای تفریحی و کارکرد حفاظتی آنها از محیط طبیعی، محدوده کمربند سبز را تحت تأثیر خود قرار داده‌اند. دلیل این امر این بوده که محدوده کمربند سبز فاقد طرح مدیریت مشخص و کارآمد از طرف مراجع ذی‌صلاح عمومی بوده است.

در دهه ۱۹۹۰، توصیف کمربند سبز به‌عنوان یک ناحیه حفاظت منابع طبیعی و محیطی به صورت گسترده‌ای تثبیت شد. در سال ۱۹۹۱، موضوع کمربند سبز همراه با دیگر تخصیص‌های کاربری زمین همچون پارک‌های منطقه‌ای، مناطق حفاظتی ساحلی^{۳۶}، و سایت‌های ویژه علمی، به ضوابط و مقررات اصلاحی برنامه‌ریزی شهری کشور^{۳۷} اضافه شد. ضوابط و سیاست‌های مربوط به کمربند سبز که در سال ۱۹۹۱ تدوین و منتشر شد، مراجع عمومی را به اجرای پیش فرض کلی مخالفت در مقابل توسعه در میان چنین منطقه‌ای ملزم و مقید می‌کند، محدوده‌ای که رسالت اصلی آن در بدو امر ارتقای حفاظت از محیط طبیعی و حفظ آن در برابر دست‌اندازی و تخطی انواع توسعه‌های شهری است (Town Planning Board, 1991). به طور خاص کارکردهای عمده برنامه‌ریزی این منطقه شامل موارد زیر است: الف) حفظ سیمای چشم‌اندازهای موجود، مناطق با ارزش و خوش منظر و مناطق دارای اهمیت فنگ شویی^{۳۸}، ب) تعیین محدوده‌های بیرونی پهنه‌های شهری شده و نیز تعریف نواری درون و بین نواحی شهری (و ج)

طبیعی و پیش فرض‌های مخالف توسعه در آن در قالب اهداف عملیاتی روشن بیشتر از دهه ۱۹۹۰ به بعد مطرح شده است (Tang et al., 2005). اگرچه کارکردهای مذکور برای کمربند سبز با گذشت زمان مستحکم‌تر شده‌اند با وجود این ابهام در کارکردهایش، در مقایسه با دیگر مناطق جدید تعریف شده برای کاربری زمین همچون "پارک‌های منطقه‌ای" و "مناطق حفاظتی" هنوز باقی است.

۳. تحلیل مقطعی^{۳۰} طرح‌های قانونی کاربری اراضی

۳.۱. سیستم برنامه‌ریزی هنگ‌کنگ

هنگ‌کنگ براساس سیستم حکومتی مبتنی بر قوه مجریه اداره می‌شود که ماهیت انتخابی دموکراتیک ندارد. نظام دیوانسالاری دولتی، ساختار بسیار متمرکزی دارد که شامل کارمندان دولتی به‌عنوان سیاست‌گذاران کلیدی و مدیران عمومی حمایت شده از سوی مشاوران منصوب دولتی از یک طرف و قانون‌گذاران منتخب و قوه قضایی مستقل از سوی دیگر است (Harris, 1978; Miners, 1998). سیستم برنامه‌ریزی هنگ‌کنگ در یک چنین بستری عمل کرده و واجد ساختاری نسبتاً ساده است (Bristow, 1995; Planning Department, 1984). قانون برنامه‌ریزی شهری^{۳۱} که در سال ۱۹۳۹ تصویب شد، اساس و پایه‌ای قانونی برای کنترل برنامه‌ریزی دولتی در هنگ‌کنگ فراهم کرد. طبق این قانون، یک هیأت برنامه‌ریزی شهری^{۳۲}، به‌عنوان مرجع تصمیم‌گیر و مسئول تصویب برنامه‌های منطقه‌بندی کاربری زمین و اعمال کنترل برنامه‌ریزی بر ساخت‌وساز بخش خصوصی تشکیل شد. ریاست این هیأت بر عهده یک مقام عالی رتبه دولتی است و عمدتاً شامل اعضای منصوب دولتی و پاره‌وقت به نمایندگی از اجتماع محلی است. وظایف روزانه برنامه‌ریزی واقعی^{۳۳} به‌وسیله برنامه‌ریزان شهری مستقر در اداره [بخش] برنامه‌ریزی حکومت انجام می‌گیرد.

طرح‌های منطقه‌بندی کاربری زمین که به لحاظ رسمی به‌عنوان «طرح‌های کلی منطقه‌بندی»^{۳۴} یا «طرح‌های مناطق مجاز توسعه»^{۳۵} شناخته می‌شوند، ابزارهای پایه و اصلی برنامه‌ریزی هستند. در اکتبر سال ۲۰۰۵، تعداد ۱۰۹ برنامه قانونی وجود داشت که در مجموع، بیشتر زمین‌های بیرون از پارک‌های منطقه‌ای را پوشش می‌داد. این برنامه‌ها را اداره برنامه‌ریزی تهیه و سپس هیأت رئیسه

برای تثبیت وجهه قانونی آن در کنترل ساخت‌وسازهای بخش خصوصی امضا کرد. طرح منطقه‌بندی کاربری زمین، اساساً شامل دو سند قانونی است: الف) طرحی که الگوهای منطقه‌بندی کاربری زمین و شبکه حمل‌ونقل را برای مناطق ویژه برنامه‌ریزی شرح می‌دهد و ب) گزارش توصیفی^{۳۶} که دامنه‌ای از کاربری‌های احتمالی زمین را تحت یک منطقه‌بندی ویژه تشریح می‌کند. صرف‌نظر از وضعیت مالکیت زمین (عمومی و خصوصی)، هر بخش از زمین به یک منطقه از کاربری زمین اختصاص داده شده است که کاربری‌های برنامه‌ریزی شده‌ای چون کاربری تجاری، مسکونی، فضای باز و کمربند سبز را ارائه می‌دهد. این نوع منطقه‌بندی تأثیر بامسابق (عطف به گذشته) ندارد و بنابراین کاربری‌های موجود که با کاربری‌های برنامه‌ریزی شده بر روی زمین تناقض دارند، تحت تأثیر قرار نمی‌گیرند. اما هر نوع تغییر و توسعه مجدد پس از آغاز اجرای طرح قانونی باید با موازین و محدودیت‌های طرح انطباق داشته باشد. گزارش توصیفی فهرست کاملی از کاربری‌های کاملاً مجاز^{۳۷} و کاربری‌های مشروط^{۳۸} (قابل پیشنهاد برای بررسی بیشتر) درون هر منطقه ویژه را نشان می‌دهد. برای گروه اخیر (کاربری‌های مشروط) قبل از ساخت‌وساز نیازمند کسب مجوز برای توسعه از هیأت رئیسه است؛ در حالی که کاربری‌های کاملاً مجاز به چنین مجوزی برای آغاز ساخت‌وساز نیازی ندارند.

۳.۲. اهداف مطالعه و روش‌ها

در این بخش این نکته مورد بررسی قرار می‌گیرد که آیا تغییر فضایی خاصی در سیاست کمربند سبز، تحت تأثیر طرح رسمی منطقه‌بندی موجود کاربری ارضی^{۳۹}، شکل گرفته است. این نوع طرح‌های منطقه‌بندی، به‌وسیله برنامه‌ریزان شهری دولتی، در دوره‌های زمانی مختلف تکمیل یا اصلاح شدند و مانند یک پازل یک به یک در کنار یکدیگر قرار گرفتند. این دسته طرح‌های قانونی در ابتدا برای مناطق اصلی شهری و شهرهای جدید تهیه شدند. در مراحل بعدی تهیه این طرح‌ها برای مناطق روستایی و مکان‌هایی که با فشار توسعه کمتری مواجه بودند نیز دنبال شد. ناحیه تحت پوشش این طرح‌ها ممکن است با نواحی پارک‌های منطقه‌ای هم‌پوشانی داشته باشند، اما بسیاری از این طرح‌ها این نوع نواحی را تحت پوشش قرار نمی‌دهند

زیرا آنها تحت مدیریت جداگانه مرکز پارک‌های دریایی و سرزمینی^{۴۰} قرار دارند (نگاه شود به بخش ۲.۲). یک تحلیل تاریخی در بخش دوم نشان می‌دهد که تغییری تدریجی در سیاست‌های مرتبط با کمربند سبز در گذر زمان رخ داده است. هدف اصلی این بخش ارزیابی این نکته است که آیا تفاوت‌ها در جغرافیای محلی، اشکال طبیعی و شرایط توسعه، باید منجر به تغییر کارکردهای کمربند سبز در طرح‌های قانونی منطقه‌بندی کاربری زمین شود.

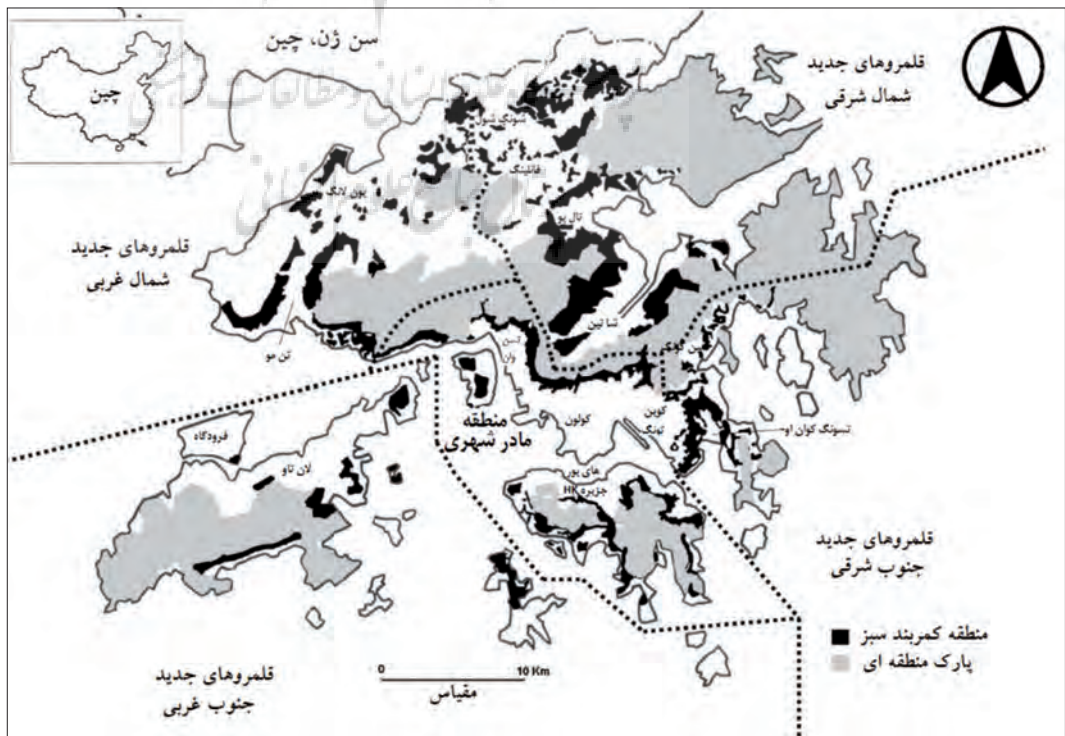
اطلاعات پراکنده از کمربند سبز، در ۱۰۹ طرح منطقه‌بندی کاربری زمین برای تحلیل جمع‌آوری شد. داده‌های کلیدی شامل موقعیت، مساحت زمین، اهداف برنامه‌ریزی مشروح و اشکال چشم‌انداز منطقه در کمربند سبز است که در گزارش و بیانیه تبیینی^{۴۱} طرح منطقه‌بندی توصیف شده‌اند. براساس قوانین، بیانیه تبیینی برخلاف طرح منطقه‌بندی، سندی رسمی نیست، اما برای اشکال موجود و برنامه‌ریزی شده همه مناطق کاربری اراضی در یک منطقه محلی ویژه تشریح تفصیلی فراهم می‌کند. این داده‌ها، از لحاظ فضایی و آماری به روش‌های زیر تحلیل شده است: نخست، این تحلیل یک توزیع فضایی از مناطق کمربند سبز در قلمرو سرزمینی ارائه داده و در ادامه یک بررسی کلی از الگوهای جغرافیایی کمربند سبز را در هنگ کنگ انجام می‌دهد. در

گام دوم، این تحلیل فهرستی از اهداف عمده برنامه‌ریزی و ویژگی‌های کلیدی چشم‌اندازهای کمربند سبز را ترسیم می‌کند که در گزارش و بیانیه تبیینی همه برنامه‌های منطقه‌بندی تشریح شده‌اند. طرح‌هایی که شامل این اهداف و خصوصیات هستند، مدنظر قرار می‌گیرند. اهمیت نسبی این طرح‌ها، بر حسب سهم آنها از نظر پوشش زمین در بین زیرمناطق^{۴۲}، مورد محاسبه قرار گرفت. این یافته‌ها، میزان تغییرپذیری و تنوع اشکال مختلف کمربند سبز را در قلمرو سرزمینی نشان می‌دهد.

۳.۳. نتایج: گونه‌ها و تنوع محلی کمربند سبز

براساس ضوابط برنامه‌ریزی منطقه‌ای، شهر هنگ کنگ به زیرمنطقه‌هایی تقسیم می‌شود؛ منطقه متروپلیتن که قسمت‌های اصلی شهر و چهار زیرمنطقه باقیمانده شامل شهرهای جدید و مناطق روستایی در قلمروهای جدید را شامل می‌شود. کمربند سبز نه تنها در مناطق روستایی وجود دارد بلکه در قسمت‌های اصلی شهر نیز به چشم می‌خورد (شکل ۱) و علاوه بر این، توزیع جغرافیایی آن نامتجانس و پراکنده است. کمربند سبز در بخش‌های اصلی شهرهای کولون، جزیره هنگ کنگ و قسمت‌هایی از قلمروهای جدید روستایی پراکنده شده است. تعدادی از شهرهای

تصویر ۱: موقعیت محدوده کمربند سبز و پارک‌های منطقه‌ای در پنج زیرمنطقه هنگ کنگ، ۲۰۰۵



جدید، شامل شاتین، تای پو، تن مون و تسنگ کوان او^{۴۳}، به وسیله بخش‌های وسیعی از قلمروهای پهناور و وسیع کمربند سبز، احاطه شده‌اند. اما شهرهای جدید دیگری همچون فانلینگ^{۴۴}، شونگ شو^{۴۵}، یین لانگ^{۴۶}، تسون وان و کوبین تونگ^{۴۷} از یکدیگر جدا شده‌اند و به صورت گسسته به همدیگر وصل هستند. در مقابل پارک‌های منطقه‌ای در قیاس با کمربند سبز، اراضی بیشتری را می‌پوشانند، بنابراین با توجه به چنین الگو و خصوصیات جغرافیایی، این نکته که کمربند سبز عملاً می‌تواند محدوده‌ای را به عنوان مرز حفاظتی بین مناطق شهری ذخیره کند _ همانطوری که اخیراً پیرو سیاست‌های محافظتی در هیأت رئیسه مطرح می‌شود _ با دیده تردید روبه‌رو است.

جدول شماره یک نشان می‌دهد که ۱۰۹ برنامه منطقه‌بندی کاربری اراضی^{۴۸}، حدود ۵۵,۰۴۰ هکتار از زمین‌های هنگ کنگ را پوشانده است که عمدتاً زمین‌های پست این محدوده را شامل می‌شوند. بیشتر قسمت‌های تپه‌ای و مرتفع منطقه عمدتاً به پارک‌های منطقه‌ای اختصاص داده شده‌اند و مساحت آنها حدود ۴۱ هزار و ۳۴ هکتار می‌باشد و عمدتاً از طرح‌های قانونی مستثنی هستند. کمربند سبز بیش از ۱۳ هزار و ۸۰۰ هکتار یا ۲۵ درصد از کل مساحت طرح‌های قانونی را پوشانده است. این مقدار از پوشش زمین مطمئناً ناچیز و کم‌اهمیت نیست، به‌ویژه در چهار قلمرو و زیرناحیه جدید که عموماً به‌عنوان حومه شهر هنگ کنگ در نظر گرفته می‌شود و فعالیت‌هایی همچون کشاورزی، دامپروری و سکونت روستایی نیز هنوز در این محدوده مشاهده می‌شود. جدول شماره ۱ نشان می‌دهد که کل محدوده منطقه کمربند سبز به‌نسبت دیگر منطقه‌بندی کاربری اراضی روستایی همچون کشاورزی (AGR)، انبار (OS) و توسعه از نوع روستایی (V) در زیرمناطق، یا فراتر گذاشته است. این مسئله نشان می‌دهد که کاربری کمربند سبز یک منطقه‌بندی رایج از کاربری اراضی است که به‌وسیله برنامه‌ریزان شهری دولتی^{۴۹} برای مناطق روستایی به‌کار گرفته شده است. از بین ۱۰۹ طرح قانونی، ۹۳ مورد از آنها شامل محدوده کمربند سبز می‌گردد. جدول شماره ۲ تحلیلی از اهداف برنامه‌ریزی منطقه کمربند سبز و خصوصیات چشم‌انداز آن را ارائه می‌دهد، به همان صورتی که در بیانیه تبیینی همراه با این ۹۳ طرح قانونی تشریح شده است. هشت هدف مختلف برنامه‌ریزی و نه ویژگی

چشم‌انداز کمربند سبز مورد شناسایی قرار گرفت. بخش فوقانی جدول شماره ۲ تعداد برنامه‌ها را در بین زیرمناطق که متضمن اهداف برنامه‌ریزی ویژه و خصوصیات چشم‌انداز است، نشان می‌دهد؛ قسمت‌های پایین جدول اهمیت نسبی آنها را بر حسب درصد مساحت زمین بیان می‌کند.

تحلیل مقطعی^{۵۰} مشخص می‌کند که انحراف معناداری در اهداف کمربند سبز و ویژگی‌ها و عوارض چشم‌انداز آن، در سطح برنامه‌ریزی زیر منطقه‌ای وجود دارد. نکات مذکور در جدول شماره ۲ مورد توجه قرار گرفته‌اند. نخست اینکه، پیشنهاد استفاده از کمربند سبز به‌عنوان یک ناحیه تفریحی غیرفعال^{۵۱} قطعاً در کل برنامه‌ها مورد تأکید قرار گرفته است. همانطور که در بخش دوم بحث شد، این مفهوم تاریخچه‌ای طولانی دارد و می‌تواند به گزارش ابرکرامی و دیگر مطالعات برنامه‌ریزی محلی در اواخر دهه ۱۹۴۰ و اوایل دهه ۱۹۵۰ برگردد. علی‌رغم اینکه این ایده تا به امروز موثر و پایدار باقی مانده است، هنوز هیچ‌گونه مدیریت دولتی فعالی در طرح کمربند سبز برای تحقق چنین اهدافی وجود ندارد. دوم اینکه، تعریف محدوده‌های توسعه شهری و مهار و تحدید پراکنده‌رویی شهری که از جمله اهداف سیاستی کمربند سبز محسوب می‌شوند، در مناطق کلانشهری شهری و قلمروهای جدید جنوب غربی مورد بی‌توجهی قرار گرفته‌اند. این مسئله تا حدی معقول است، زیرا اولی (مناطق کلانشهری) یک منطقه کاملاً شهری شده است و دومی (قلمروهای جدید جنوب غربی) شامل جزایر دور از سرزمین اصلی هنگ کنگ است. سه زیرمنطقه دیگر نیز که مواجه با فشارهای شدید توسعه هستند، این دو هدف محدودکننده را در طرح‌های منطقه‌بندی کاربری زمین خود مورد ملاحظه قرار داده‌اند.

سوم اینکه، تنوع در شرایط محلی نه‌تنها به بسط فهرست اهداف کمربند سبز کمک می‌کند بلکه همچنین منجر به تنوع در تأکیدات برنامه‌ریزی نیز می‌شود. جدول شماره ۲ نشان می‌دهد که کمربند سبز در پنج زیرمنطقه، به طور قابل توجهی اشکال مختلف چشم‌اندازها را شامل می‌شود. برای مثال، کمربند سبز در مناطق کلانشهری، عمدتاً دامنه‌های پرشیب و عوارض زمینی صعب‌العبور را شامل می‌شود. در صورتی که در قلمروهای جدید، کمربند سبز بیشتر پای کوه‌ها، قله‌ها، آبسکن‌ها و زمین‌های جنگلی را دربر می‌گیرد که نسبت به تغییرات کاربری زمین آسیب‌پذیر

جدول ۱: خصوصیات منطقه‌بندی کاربری زمین در طرح‌های منطقه‌بندی کاربری زمین در شهر هنگ‌کنگ

توسعه از نوع (V) روستایی	انبار (OS)	کشاورزی (AGR)	پارک منطقه‌ای (CP)	منطقه حفاظت شده (CA)	کمربند سبز (GB)	کل مناطق برنامه‌ریزی (هکتار)	جمعیت برنامه‌ریزی شده	جمعیت موجود (۲۰۰۱)	تعداد طرح‌ها	زیر منطقه
۱۱۹/۵۹	۰۰/۰	۰۰/۰	۱۵۷۳/۸۱	۰۰/۰	۳۳۴۴/۷۱	۱۴۹۳۲/۸۷	۵۲۵۷۹۰	۴۱۰۵۵۸۴	۴۶	MA
۱۰۰۶/۱۸	۱۷۹/۶۳	۱۸۷۴/۳۷	۶/۹۱	۴۹۰/۴۰	۴۶۹/۵۱	۱۲۶۹۶/۷۷	۱۴۹۲۶۸	۱۳۳۷۰۱۸	۳۳	MENT
۱۴۵۷/۱۶	۴۵/۴۴	۱۱۱۳/۳۲	۵۰/۸۸	۳۳۵/۴۲	۲۵۱۵/۴۴	۱۳۸۱۰/۶۳	۱۶۴۳۵۳۳	۹۳۶۳۸۶	۱۹	NWNT
۳۳۴/۹۷	۰۰/۰	۳۱/۶۹	۲۸۴/۹۶	۱۲۰/۴/۰۵	۱۲۵۶/۸۵	۴۸۷۱	۵۸۰۳۶۵	۳۳۲۷۵۹	۱۰	SENT
۲۳۲/۷۴	۰۰/۰	۶۵/۰۸	۱۶۳۲/۸۹	۶۸۱/۶۴	۱۹۶۷/۳۴	۸۷۲۶/۶۳	۱۷۶۱۳۳	۷۷۶۴۰	۱۱	SWNT
(۵/۷) ۳۱۵۱/۶۴	(۱/۳) ۶۳۷/۰۷	(۵/۶) ۳۰۵۷/۳۶	(۶/۴) ۳۵۸۷/۵	(۸/۶) ۴۷۲/۱۸۱	(۳۵/۳) ۱۳۸۷۵/۸۵	(۱۰۰/۰) ۵۵۰۳۷/۹	۹۱۵۰۳۶۹	۶۶۷۹۴۸۷	۱۰۹	TOTAL

اختصارات: MA مناطق کلانشهری شهری؛ MENT قلمروهای جدید شمال شرقی؛ NWNT قلمروهای جدید شمال غربی؛ SENT قلمروهای جدید جنوب شرقی؛ SWNT قلمروهای جدید جنوب غربی.

هستند. قلمروهای جدید شمال غربی و شمال شرقی^{۵۲}، دو زیرمنطقه‌ای هستند که در مجاورت سرزمین اصلی چین می‌باشند، و واجد بیشترین تنوع ویژگی و عوارض در کمربند سبز شامل گورستان‌ها، زمین‌های کشاورزی، درختزارهای فنگ شویی، سایت‌های باستان‌شناسی و دیگر کاربری‌های شهری هستند. با همکاری‌های نزدیک اقتصادی بین هنگ‌کنگ و کشور چین، این دو زیرمنطقه در معرض فشارهای شدید رشد قرار گرفتند. با شناخت این واقعیت که سیاست برنامه‌ریزی کمربند سبز مناطق مذکور بر محدود کردن توسعه تأکید می‌کرد، ممکن است که این محدودیت‌ها توسط هیأت مدیره رفع گردد. با این تحلیل، نتیجه گرفته می‌شود که هیچ سیاست برنامه‌ریزی کمربند سبز برای کل قلمرو وجود ندارد. تحت تأثیر شرایط محلی، تغییرات و تنوع قابل توجهی در اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین برای کمربند سبز در بین زیرمناطق شهر هنگ‌کنگ به چشم می‌خورد.

۴. تحلیل کمی تصمیمات برنامه‌ریزی در زمینه تقاضاهای توسعه

۴.۱ سیستم تقاضای برنامه‌ریزی^{۵۶} (تقاضای ساخت‌وساز) و تصمیمات برنامه‌ریزی

این بخش به بررسی تأثیر فشارهای توسعه بر روی کمربند سبز در هنگ‌کنگ و واکنش مسئولان برنامه‌ریزی در برابر چنین فشاری می‌پردازد. کنترل فرآیند توسعه در هنگ‌کنگ عمدتاً در سه سطح جداگانه شامل برنامه‌ریزی، کاربری زمین و کنترل ساختمان می‌شود (Poon and Chan, 1998; Lai et al., 2004). کنترل برنامه‌ریزی، نخستین مانع در این فرآیند است. بوث^{۵۷} (۱۹۹۶) کنترل فرآیند برنامه‌ریزی هنگ‌کنگ را به‌عنوان یک سیستم مرکب یا پیوندی^{۵۸} طبقه‌بندی می‌کند که شامل سیستم محتاطانه صدور مجوز و چارچوب منظمی از منطقه‌بندی کاربری زمین می‌باشد. در منطقه

قانونی کمربند سبز، تعدادی از کاربری‌های شهری مانند مسکن، پارکینگ اتومبیل، کارگاه و مدرسه ممکن است با درخواست از هیأت مدیره مجوز داده شود (جدول ۳ ستون ۲). این کاربری‌ها، درصددند انعطاف‌پذیری توسعه^{۵۹} را در داخل منطقه کمربند سبز ایجاد کنند و امکان بازبینی، تنظیم و سنجش تغییرات کاربری زمین را به هیأت مدیره بدهند. تصمیمات بر روی تقاضاهای برنامه‌ریزی برای این

کاربری‌ها به‌وسیله هیأت مدیره در غیاب متقاضیان گرفته شده است (جدول ۳). تحقیقات قبلی بر روی چنین تصمیماتی، فریبندگی خاصی از کمربند سبز را به‌عنوان منطقه شدید حفاظتی، نشان می‌داد. با توجه به آمارهای تجمعی و پیوسته^{۶۰} بین دوره‌های ۱۹۷۵ و ۱۹۹۸، برای نمونه، لای و فانگ^{۶۱} (p. 175, 2000) دریافتند که حدود ۵۹ درصد تقاضاهای برنامه‌ریزی^{۶۲} برای توسعه در

جدول ۳: نمونه‌ای از فهرست کاربری اراضی در منطقه کمربند سبز

ستون ۱ (کاربری‌هایی که همیشه مجازند)	ستون ۲ (کاربری‌هایی که ممکن است مشروط یا غیرمشروط بر اساس درخواست از هیأت مدیره برنامه‌ریزی شهری اجازه داده شوند)
کاربری کشاورزی	اختصاص مکان‌هایی برای استقرار حیوانات
مکان‌های باریکیو(کباب پزی)	استقرار ایستگاه‌های رادیو و تلویزیون یا استودیوهای فیلم
کاربری دولتی (تنها مرکز گزارش دهی پلیس)	مسیر تراموهای برقی و ایستگاه‌های ترمینال
ذخیره‌گاه طبیعی	مراکز بررسی میدانی / آموزشی / ملاقات‌کننده‌ها
پیاده راه‌های طبیعی	نقاط جمع‌آوری زباله
سازه‌های بومی در مزرعه (مانند آلاچیق مزارع)	کاربری‌های دولتی
مناطق پیک نیک	مسکن
تسهیلات عمومی	ایستگاه سوختگیری دریایی
زمین‌هایی برای چادرزدن	خطوط راه‌آهن حمل‌ونقل انبوه
مناطق حفاظتی حیات وحش	سازه‌های روزمینی
	ایستگاه پمپ بنزین
	اسکله
	مکان‌های تفریحی، ورزشی یا فرهنگی
	ایستگاه حمل‌ونقل عمومی
	تاسیسات عام‌المنفعه
	پارکینگ وسایل نقلیه عمومی (به غیر از وسایل دارای کانتینر)
	رادر و تاسیسات ارتباط از راه دور، تقویت‌کننده‌های موج کوتاه، رادیو و تلویزیون
	تاسیسات فرستنده
	موسسات مذهبی
	مراکز مسکونی
	مدرسه
	تسهیلات رفاه اجتماعی
	تسهیلات همگانی برای طرح‌های خصوصی
	باغ وحش

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar

شماره ۵۷ و ۵۶

بخش ویژه

۲۱

میان کمربند سبز، به وسیله هیأت مدیره به تصویب رسیده است. توسعه «مسکن حداقل»^{۶۳} بیشتر در قالب تقاضاهای کاربری زمین در منطقه کمربند سبز عمومیت پیدا کرد. این یک نوع خاصیت و ویژگی منحصر به فردی برای شهر هنگ کنگ محسوب می شود و میراثی از توافقات سیاسی بین دولت های استعماری و ساکنان روستاهای سنتی در قلمروهای جدید روستایی می باشد. (Chan, 1999) تحت تأثیر سیاست مسکن حداقل که از سال ۱۹۷۲ به اجرا درآمد، نسلی از روستائیان محلی می توانستند از دولت تقاضا کنند تا خانه های کوچک سه طبقه ای را در بین محیط به اصطلاح روستایی از روستای بومی شناخته شده، بسازد. (Nissim, 1998; Lai, 2000) «مسکن حداقل» همچنین به عنوان «قلمرو جدید خانه های مستثنی شده»^{۶۴} نامیده می شود، زیرا روند توسعه آنها از قوانین کنترل ساخت و ساز، معاف می باشد.

مطالعات اخیر به وسیله محققان هنگ کنگ تعارض بالقوه ای را بین «مسکن کوچک» و سیاست های کمربند سبز بیان می کند. لای و هو (2001a)^{۶۵} استدلال کرده اند برای تداوم بخشیدن به سیاست های مستعمره، هیأت مدیره تمایل داشت حق توسعه مسکن کوچک را برای ساکنان بومی روستاهای واقع در کمربند سبز محفوظ داشته و از سوی دیگر توسعه مسکونی در این ناحیه را به وسیله افراد غیر بومی ممنوع کند. یافته های این مطالعه روند شناخت نسبت به تصمیمات برنامه ریزی هیأت مدیره را بهبود بخشیده اما در نهایت منجر به دو سؤال تحقیقی عمده شده است.

۴.۲. سؤالات تحقیق و روش مطالعه

اولین سؤال درباره دامنه جایز بودن تغییرات کاربری زمین بر روی کمربند سبز می باشد. در بخش دوم و سوم، توضیح داده شد که سیاست های کمربند سبز ضعیف، مبهم و از لحاظ فضایی متفاوت است. در شهر فشرده هنگ کنگ، کمربند سبز نه تنها در معرض تقاضاهای توسعه از طرف متقاضیان «مسکن کوچک» هست، بلکه تحت تأثیر تعداد زیادی از کاربری های رقیب دیگر نیز قرار دارد. چگونه هیأت برنامه ریزی حق توسعه را در بین این دسته کاربری های رقیب اعمال می کند. برای پاسخ به این سؤال نیاز است تا بررسی نظام مندی از تصمیم گیری های هیأت برنامه ریزی در زمینه تقاضاهای ارائه شده به آن برای ساخت و ساز روی

کمربند سبز صورت گیرد.

پرسش دوم درباره مقیاس توسعه پیشنهادی در کمربند سبز است. لای و هو (2001a)، دریافته اند که مقیاس توسعه ای که بر حسب مقدار مساحت پیشنهادی بیان می شود، نمی تواند شاخص اصلی مطمئنی برای توسعه مسکونی در کمربند سبز باشد. اما مطالعات دیگری نیز وجود دارد که نشان می دهد، هیأت تمایل دارد پیشنهادهای توسعه بزرگ مقیاس طرح های مسکن کوچک در کمربند سبز را ملغی کند (Lai and Ho, 2001b; Tang et al., 2005). برای به دست آوردن یک تصویر بهتر درباره پتانسیل توسعه زمین در بین کمربند سبز، ضروری است به جای تمرکز صرف بر روی کاربری مسکن کوچک و مسکن درباره مقیاس توسعه در بطن دامنه وسیعی از کاربری اراضی، تحقیقاتی صورت پذیرد. «پرتال کامپیوتری برنامه ریزی رسمی»^{۶۶} که زیرمجموعه هیأت برنامه ریزی است، بیش از ۱۲۳۰ درخواست برنامه ریزی را ثبت کرده است که محدوده منطقه کمربند سبز را از ژانویه ۱۹۹۰ تا اکتبر ۲۰۰۵ دربر می گرفت. موارد ثبت شده شامل اطلاعات توصیفی کلیدی درباره هر نوع تقاضای برنامه ریزی همچون مکان سایت، موقعیت سایت، کاربری اراضی پیشنهادی، تصمیمات هیأت برنامه ریزی و تاریخ این تصمیمات است. این اطلاعات پراکنده و گسسته دوباره سازماندهی و گروه بندی شدند تا تحلیل آماری در زیرمناطق مختلف و بررسی جداگانه کاربری اراضی، امکان پذیر گردد. داده های موقوع برای پنج زیرمنطقه و نیز همه کاربری اراضی تصویب شده بر روی کمربند سبز به منظور پاسخ دادن به سؤالات تحقیق، گردآوری و تحلیل شدند. قسمت دشوار سؤالات این است که آیا هیأت برنامه ریزی نسبت به مقیاس و نوع توسعه خاصی بر روی کمربند سبز تبعیض قائل شده است یا نه؟ این نکته مهم است خاطر نشان شود که محدوده تحت پوشش بسیاری از این تقاضاهای توسعه در چند منطقه کاربری زمین متفاوت قرار می گرفته اند. بنابراین برای اجتناب از این تحریف، ضروری است که با یک تحلیل قوی، شفافیت سازی آشکاری بین پیشنهادهای کاربری زمین (که به صورت کامل در منطقه قانونی کمربند سبز قرار دارند) با دیگر بخش ها (که صرفاً قسمت کوچکی در کمربند سبز را شامل می شود) صورت پذیرد.

دو روش کمی، برای بررسی ارتباط بین تصمیمات هیأت

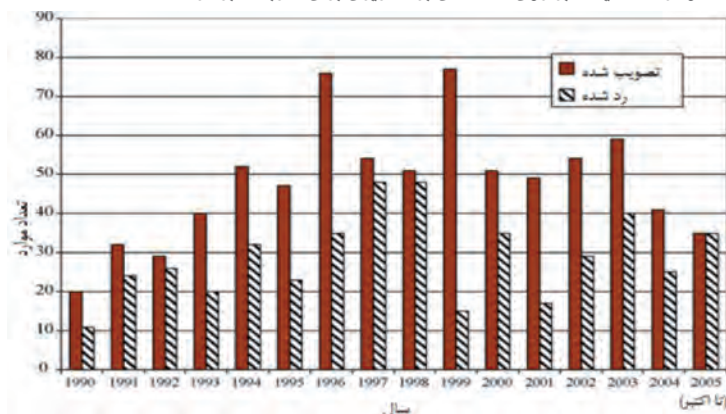
برنامه‌ریزی و ویژگی تقاضاهای برنامه‌ریزی بر روی کمربند سبز به کار برده شده است؛ نخست، آزمون‌های ناپارامتریک که برای سنجش درجه همبستگی^{۶۷} میان تصمیمات هیأت (متغیر وابسته^{۶۸}) و کاربری پیشنهادی زمین (متغیر مستقل^{۶۹}) استفاده گردیده است. فرضیه صفر^{۷۰} این بود که هیچ همبستگی میان تصمیمات هیأت (یعنی تصویب یا رد) و نوع پیشنهاد شده کاربری زمین (همچون مسکن، مسکن کوچک، انبارهای روباز و...) وجود نداشته است. آزمون مربع خی دو پیرسون^{۷۱} نشان داد که آیا فرضیه صفر می‌تواند رد شود. اگر فرضیه صفر رد می‌شد، آزمون گودمن کروسکال^{۷۲} و ضریب V کرامر^{۷۳} می‌توانست برای اندازه‌گیری شدت همبستگی بین کاربری اراضی پیشنهادی و تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی استفاده شود. این ضریب می‌تواند دامنه بین صفر تا یک داشته باشد. ضریب نزدیک به صفر یا یک، به ترتیب ضعف و شدت همبستگی را نشان می‌دهد. دوم، مدل رگرسیون لجستیک^{۷۴} برای بررسی چگونگی تحت تأثیر قرارگرفتن تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی از

مقیاس توسعه و منطقه‌بندی کاربری زمین پیشنهادی مورد استفاده قرار گرفت (Tang and Choy, 2000; Tang et al., 2000, 2005). این مدل روشی برای برآورد اهمیت نسبی متغیر مستقل (مانند مقیاس توسعه یا منطقه‌بندی کاربری زمین) در تبیین یک متغیر وابسته (تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی) است. بر خلاف رگرسیون خطی، مدل رگرسیون لجستیک از متغیرهای نامحدود اجتناب کرده و براساس احتمال اخذ مجوز برنامه‌ریزی بیان می‌شود که صرفاً شامل دو نتیجه‌ی احتمالی است (یعنی قبول یا رد). مجموعه‌ای از ارقام و آمار از این مدل استخراج می‌شود. آزمون خی دو مربع نشان می‌دهد که آیا متغیرهای مستقل در این مدل تأثیر معنی‌داری دارند. احتمال لگاریتم ۲ چگونگی تناسب یک مدل خوب با داده‌ها را اندازه‌گیری می‌کند. مقدار کم، تناسب بهتر را نشان می‌دهد. آزمون آر اسکوتر ککس و اسنل و آزمون آر اسکوتر ناگل کرگ^{۷۵} تخمینی ارائه می‌کند از اینکه چه درصدی از تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی از سوی تمامی متغیرهای تبیینی مدنظر قرار گرفته‌اند.

جدول ۴: تقاضاهای برنامه‌ریزی که مناطق کمربند سبز را دربر می‌گیرند، ۲۰۰۵-۱۹۹۰ (اکتبر)

منطقه	تعداد تقاضاها	%	تعداد موارد تصویب شده	تعداد موارد رد شده	کل
MA	۲۱۸	۱۷/۷	۱۶۳	۵۵	۲۱۸
MENT	۴۶۸	۳۸	۳۰۱	۱۶۷	۴۶۸
NWNT	۳۱۲	۲۵/۴	۱۶۳	۱۴۹	۳۱۲
SENT	۱۷۸	۱۴/۵	۹۹	۷۹	۱۷۸
SWNT	۵۴	۴/۴	۴۱	۱۳	۵۴
کل	۱۲۳۰	۱۰۰/۰	۱۰۰۰	۴۴۳	۱۲۳۰

نمودار ۱: تصمیمات بر روی تقاضاهای برنامه‌ریزی برای کمربند سبز در هنگ‌کنگ، ۲۰۰۵-۱۹۹۰.



شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar

شماره ۵۷ و ۵۶

بخش ویژه

۷۳

۴.۳. نتایج: اختیارات مراجع برنامه‌ریزی

می‌کند. بیش از ۶۳ درصد از این تقاضاها در دو زیرمنطقه قلمروهای جدید شمالی متمرکز شده‌اند. تعداد تصویب از تعداد عدم تصویب‌ها و ملغی شده‌ها در همه سال‌ها بیشتر بوده و بیش از ۶۲ درصد از همه تقاضاهایی که دریافت

شکل شماره دو الگوی تصویب‌ها و عدم تصویب‌های (ردیه‌ها) ۱۲۳۰ تقاضای ساخت‌وساز را نشان می‌دهد و جدول ۴ توزیع فضایی آنها را در پنج زیرمنطقه تشریح

جدول ۵: کاربری‌های اراضی پیشنهاد شده در تقاضاهای برنامه‌ریزی در منطقه کمربند سبز، ۲۰۰۵-۱۹۹۰ (اکتبر)

کاربری اراضی پیشنهاد شده	تعداد موارد	%	نتایج		
			موارد تصویب شده	موارد رد شده	میزان تصویب (%)
کاربری‌های دولتی	۳۴	۲/۸	۳۴	۰	۱۰۰
کاربری‌های تفریحی	۵	۰/۴	۵	۰	۱۰۰
تسهیلات همگانی	۱۰۲	۸/۳	۹۲	۱۰	۹۰/۲
نقاط جمع‌آوری پسماندها	۱۷	۱/۴	۱۵	۲	۸۸/۲
کاربری‌های رفاه اجتماعی	۸	۰/۷	۷	۱	۸۷/۵
گورستان	۱۴	۱/۱	۱۱	۳	۷۸/۶
پمپ بنزین	۹	۰/۷	۷	۲	۷۷/۸
کاربری‌های مذهبی	۳۳	۲/۷	۲۵	۸	۷۵/۸
کشاورزی	۱۶	۱/۳	۱۲	۴	۷۵
مدرسه	۱۸	۱/۵	۱۳	۵	۷۲/۲
حمل‌ونقل	۲۱	۱/۷	۱۵	۶	۷۱/۴
مسکن کوچک	۴۰۶	۳۳	۲۴۹	۱۵۷	۶۱/۳
کاربری‌های تجاری / خرده‌فروشی	۵	۰/۴	۳	۲	۶۰
تفریحی	۵۵	۴/۵	۳۱	۲۴	۵۶/۴
مسکن	۹۱	۷/۴	۴۶	۴۵	۵۰/۵
کارگاه	۲۴	۲	۱۲	۱۲	۵۰
انبارهای روباز	۱۱۹	۹/۷	۵۵	۶۴	۴۶/۲
پارکینگ	۵۸	۴/۷	۲۶	۳۲	۴۴/۸
کاربری‌های انجمنی / موسسه‌ای	۷	۰/۶	۳	۴	۴۲/۹
کاربری مسکونی	۱۲۷	۱۰/۳	۵۰	۷۷	۳۹/۴
سایر	۹	۰/۷	۸	۱	۸۸/۹
اصلاحات موارد تصویب شده در					
مسکن کوچک	۲	۰/۲	۲	۰	۱۰۰
مسکن	۱۴	۱/۱	۱۴	۰	۱۰۰
تفریحی	۳	۰/۲	۳	۰	۱۰۰
کاربری توریسم	۵	۰/۴	۵	۰	۱۰۰
مدرسه	۲	۰/۲	۲	۰	۱۰۰
کارگاه	۱	۰/۱	۱	۰	۱۰۰
کاربری مذهبی	۷	۰/۶	۶	۱	۸۵/۷
مسکونی	۱۸	۱/۵	۱۵	۳	۸۳/۳
جمع کل	۱۲۳۰	۱۰۰	۷۶۷	۴۶۳	۶۲/۴

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar

شماره ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

۷۴

شده‌اند به تصویب هیأت برنامه‌ریزی رسیده‌اند. موارد مذکور آمارهایی را که به‌وسیله لای و فانگ^۶ (۲۰۰۰) در سال‌های ۱۹۷۵-۱۹۹۸ تولید شده‌اند، تکمیل می‌کنند. این موارد مؤید این استدلال است که کمربند سبز ابزار برنامه‌ریزی ضعیفی برای حفاظت زمین در برابر توسعه بوده است. جدول شماره ۵ تحلیلی از طبقه‌بندی کاربرهای اراضی پیشنهاد شده در تقاضاهای مذکور و میزان تصویب آنها را ارائه می‌دهد. برای اجتناب از تحریف احتمالی در میزان تصویب، اصلاحات پیشنهادی خرد و تغییرات موارد تصویب شده قبلی - اگر چه آنها به‌عنوان تقاضاهای مجزا حساب می‌شدند و عموماً به تصویب نیز می‌رسیدند - به صورت جداگانه فهرست‌بندی شدند. جدول شماره ۵ نشان می‌دهد که هیأت برنامه‌ریزی در برابر انواع خاصی از تغییرات کاربری‌های زمین در روی کمربند سبز نسبت به دیگر موارد برخورد متمایزی داشته است. روی هم رفته، تقاضاهای برنامه‌ریزی برای کاربری‌های دولتی، همگانی، رفاه اجتماعی، گورستان‌ها و ایستگاه‌های پمپ بنزین، به تصویب رسیده‌اند. اما هیأت برنامه‌ریزی تمایلی به تصویب

کاربری‌های دارای ارزش تجاری بالا، همچون کاربری‌های مسکونی، پارکینگ، کارگاه، و انبارهای رو باز^۷ در کمربند سبز نداشته است.

همچنین جدول ۵ نشان می‌دهد که، بر حسب تعداد تقاضاها، مسکن کوچک رایج‌ترین نوع کاربری بوده است. به دنبال این کاربری، کاربری‌های مسکونی، انبارهای روباز، تسهیلات همگانی، مسکن، پارکینگ و کاربری‌های تفریحی نیز در پی می‌آیند. این هفت گروه کاربری زمین در مجموع شامل ۹۵۸ مورد تقاضا (حدود ۷۸ درصد از کل) هستند. جدول شماره ۶ تحلیلی از توزیع جغرافیایی کاربری‌های مذکور را در پنج زیرمنطقه ارائه می‌دهد. تعداد تقاضاها، انعکاس دهنده مردم پسندی نسبی چنین انواع توسعه‌ای (و/ یا فقدان منطقه‌بندی‌های مورد نیاز کاربری زمین) در زیرمناطق هستند. کاربری‌های خانوادگی شامل مسکن کوچک، مجتمع مسکونی و خانه بیش از دو سوم این موارد را دربر می‌گیرند بعد از این دسته انواع دیگر از کاربری‌های اقتصادی مانند انبارهای روباز، پارکینگ و دیگر کاربری‌ها شامل تسهیلات رفاهی و تفریحی قرار دارند.

جدول ۶: توزیع جغرافیایی تقاضاهای برنامه‌ریزی (تقاضاهای ساخت‌وساز)

کل	زیر منطقه					کاربری اراضی پیشنهاد شده / تعداد موارد
	SWNT	SENT	NWNT	NENT	MA	
						کاربری‌های اقتصادی
۵۸		۲	۴۶	۸	۲	پارکینگ
۱۱۹		۴	۸۳	۳۱	۱	انبار
۱۷۷		۶	۱۲۹	۳۹	۳	مجموع
						کاربرهای خانگی
۹۱	۱۳	۴۶	۳	۲۸	۱	مسکن
۴۰۶	۱۰	۶۷	۶۳	۲۶۴	۲	مسکن کوچک
۱۲۷	۹	۱۵	۲۲	۶۰	۳۰	مسکونی
۶۲۴	۲۳	۱۲۸	۸۸	۳۵۲	۳۳	مجموع
						سایر کاربری‌ها
۵۵	۴	۸	۱۷	۴	۲۲	تفریحی
۱۰۲	۶	۱۱	۱۷	۱۷	۵۱	کاربری‌های همگانی
۱۵۷	۱۰	۱۹	۳۴	۲۱	۷۳	مجموع
۹۵۸	۳۳	۱۵۳	۲۵۱	۴۱۲	۱۰۹	کل

اختصارات: MA مناطق کلان شهری؛ MENT قلمروهای جدید شمال شرقی؛ NWNT قلمروهای جدید شمال غربی؛ SENT قلمروهای جدید جنوب شرقی؛ SWNT قلمروهای جدید جنوب غربی.

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar

شماره ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

۷۵

روشن است که این کاربری‌ها گرایش دارند از لحاظ فضایی از دیگر کاربری‌ها جدا شوند. برای مثال بیشترین تقاضاها برای کاربری‌های مسکونی تمایل به تمرکز در محدوده‌های جدید شمال شرقی داشتند، کاربری‌های اقتصادی در محدوده‌های جدید شمال غربی؛ و دیگر کاربری‌ها عمدتاً در مناطق کلانشهری متمرکز شده‌اند. این موارد بر این استدلال صحه می‌گذارد که متقاضیان در این پنج زیرمنطقه نسبت به این تنوع شرایط - تنوع سیاست‌های برنامه‌ریزی و خصوصیات چشم‌انداز در کمربند سبز- حساس بودند. اگر ناسازگاری کاربری اراضی بین توسعه مسکونی و

کاربری‌های ناخوشایند از نظر زیست‌محیطی (مانند انبارهای روباز و پارکینگ) دغدغه‌ای برای برنامه‌ریزان شهری دولتی بوده است، این مسئله مشابهت با بازاری دارد که قبلاً یک واکنش حساس و منطقی را فراهم کرده است. روشن است که برخی از بخش‌های تحت پوشش بعضی از این تقاضاها در چند منطقه کاربری زمین - به غیر از ناحیه کمربند سبز- قرار می‌گیرند. برای بررسی بهتر تأثیر کمربند سبز بر روی تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی، مطالعه حاضر در بین چهار گروه از تقاضاهای برنامه‌ریزی بر روی کمربند سبز تمایز قائل شده است. گروه I مربوط به سایت‌های

جدول ۷: موارد تصویب شده تقاضاهای برنامه‌ریزی برای کاربری‌های اراضی انتخاب شده در گروه‌های مختلف

گروه	کاربری اراضی پیشنهاد شده / تعداد موارد	تصمیمات		تعداد کل موارد	میزان تصویب (%)
		موارد پذیرفته نشده	موارد تصویب شده		
I	مسکن	۴۱	۳۷	۷۸	۴۷/۴
	مسکن کوچک	۱۳۰	۱۶۹	۲۹۹	۵۶/۵
	انبار	۴۸	۴۶	۹۴	۴۸/۹
	مسکونی	۴۳	۲۱	۶۴	۳۲/۸
	مجموع	۲۶۲	۲۷۳	۵۳۵	۵۱
II	مسکن	۰	۰	۰	n.a
	مسکن کوچک	۰	۴	۴	۱۰۰
	انبار	۳	۰	۳	۰
	مسکونی	۲	۱	۳	۳۳/۳
	مجموع	۵	۵	۱۰	۵۰
III	مسکن	۴	۹	۱۳	۶۹/۲
	مسکن کوچک	۲۳	۷۲	۹۵	۷۵/۸
	انبار	۱۲	۷	۱۹	۳۶/۸
	مسکونی	۲۹	۲۴	۵۳	۴۵/۳
	مجموع	۶۸	۱۱۲	۱۸۰	۶۲/۶۲
IV	مسکن	۰	۰	۰	a.n
	مسکن کوچک	۴	۴	۸	۵۰
	انبار	۱	۲	۳	۶۶/۷
	مسکونی	۳	۴	۷	۵۷/۱
	مجموع	۸	۱۰	۱۸	۵۵/۶
	کل	۳۴۳	۴۰۰	۷۴۳	۵۳/۸

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar

شماره ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

۷۶

توسعه "مسکن کوچک" در کمربند سبز را نسبت به خود "مسکن" ترجیح می‌دهند (ن. ک بخش ۴.۲). طبق یافته‌های این پژوهش، کاربری مسکونی پایین‌ترین میزان تصویب را در بین تمام چهار نوع کاربری زمین داشته است (جدول ۷). یک تحلیل ساده (دو ستون آخر از قسمت بالای جدول ۸) مشخص می‌کند که کم توجهی هیأت به کاربری مسکونی در کمربند سبز از آنجا استنباط می‌شود که میزان تصویب پایین آن به طور معنی‌داری با بقیه موارد تفاوت دارد.

برای موارد گروه III زمانی که محدوده تقاضای برنامه‌ریزی در بین دو محدوده کمربند سبز و محدوده توسعه مجاز قرار می‌گیرد، تحلیل غیرپارامتریک تصویر متفاوتی را نشان می‌دهد (قسمت پایین جدول ۸). مشابه موارد گروه I، در تصمیمات هیأت از لحاظ آماری اختلافی میان تقاضاها برای "مسکن کوچک" یا "مسکن" (ستون اول جدول ۸) یافت نشد. اما مشخص شد که هیأت به شدت به کاربری انبار روباز نسبت به تقاضای مسکن کوچک (ستون دوم)، یا دیگر تقاضاهای مرتبط با مسکن (ستون سوم)، کم توجهی داشته است. مشابه وضعیت گروه I، کاربری مسکونی در مقایسه با مسکن کوچک و مسکن، کمتر مورد توجه هیأت برنامه‌ریزی قرار گرفته است. (ستون چهارم). تحلیل‌ها نشان می‌دهد که یک سطح معنی‌داری آماری و همبستگی نسبتاً نیرومندی بین انواع کاربری زمین و تصمیمات برنامه‌ریزی وجود دارد (ستون آخر). به‌طور خلاصه، از بین کل چهار کاربری، کاربری مسکن و مسکن کوچک کاربری‌هایی بودند که به‌وسیله هیأت برای زمین‌های منطقه‌بندی شده به‌منظور توسعه ترجیح داده شدند و به نظر می‌رسید که هیأت مشتاق بود، کاربری‌های مذکور را تصویب کند، حتی اگر قسمت‌هایی از توسعه این کاربری‌ها به داخل کمربند سبز کشیده شده باشند.

یافته‌های این پژوهش حاکی از این قضیه است که سیاست کمربند سبز شهر هنگ‌کنگ دوسوگرا و منعطف است؛ کمربند سبز یک منطقه گذار است. همانطوری که شهر هنگ‌کنگ یک شهر فشرده دارای کمبود زمین و در معرض فشارهای متعدد توسعه می‌باشد، منطقی است که هیأت برنامه‌ریزی برای تصویب تغییرات کاربری زمین در کمربند سبز انگیزه قوی داشته باشد و زمینه‌ای را فراهم کند تا پیشنهادها را توسعه از نظر فنی مورد پذیرش قرار گیرد.

تقاضاهایی می‌شود که کاملاً درون منطقه کمربند سبز واقع شده‌اند. گروه II تقاضاهایی را تحت پوشش قرار می‌دهد که درون کمربند سبز و دیگر انواع کاربری‌های تفریحی، حفاظتی و روستایی قرار دارند. این تقاضاها، در صورتی که هیأت برنامه‌ریزی بر اصول برنامه‌ریزی آنها مبنی بر عدم توسعه پافشاری کند، احتمالاً رد خواهد شد. گروه III شامل تقاضاهایی است که درون کمربند سبز و نیز منطقه‌ای که توسعه در آن مجاز است، قرار دارد. در صورتی که گروه IV تقاضاهایی با خصوصیات هر دو گروه II و III را تحت پوشش قرار می‌دهد. تصمیمات بر روی این موارد واجد یک جهت‌گیری روشن نخواهد بود زیرا این تقاضاها در مناطقی پراکنده شده‌اند که برخی توسعه را محدود و برخی مجاز می‌شمارند.

جدول شماره ۷ چهار کاربری خصوصی، شامل مسکن، مسکن کوچک، انباری و کاربری مسکونی را براساس گروه‌بندی‌های مذکور بررسی می‌کند. گروه‌های II و IV موارد مطالعاتی کمتری دارند و نمی‌توانند یک تحلیل قوی را پشتیبانی کنند. میزان تصویب‌های تجمعی که برای گروه III عموماً بیش از ۱۱ درصد از گروه I بوده است، ظاهراً نشان می‌دهد که هیأت برنامه‌ریزی بیشتر راغب بود تقاضاهایی را تصویب کند که مکان قرارگیری آنها بیشتر در محدوده منطقه توسعه بوده است تا کاربری‌هایی که صرفاً در محدوده کمربند سبز بوده‌اند. همچنین مشخص شده است که هیأت تمایل دارد تقاضاهای مسکن کوچک را در اولویت قرار دهد، چون میزان مصوبات آن در گروه I (۶۵/۵ درصد) و در گروه III (۷۵/۸ درصد) و در بین چهار کاربری، دارای بالاترین مقدار بوده است.

تحلیل ناپارامتریک برای بررسی درجه همبستگی میان تصمیمات هیأت برنامه‌ریزی و انواع کاربری زمین در هر دو گروه I و III به‌کار گرفته شد. هدف درک این نکته بود که آیا حقیقتاً رابطه آماری معنی‌داری بین این دو متغیر در بین یک گروه مشابه وجود دارد. نصف فوقانی جدول شماره ۸ (سه ستون اول) این نکته را روشن می‌کند که برای موارد گروه I (یعنی تقاضاهایی که فقط شامل منطقه کمربند سبز می‌شد) اختلاف در میزان مصوبات برای مسکن حداقل، مسکن و انبار، از لحاظ آماری معنادار نبود. به بیان دیگر، تصمیمات هیأت نسبت به این سه کاربری بی‌اثر بوده است. لای و هو (۲۰۰۱) اشاره می‌کنند که هیأت برنامه‌ریزی،

این مسئله بیشتر به دلیل آن است که نخست، نه هیأت و نه برنامه‌ریزان دولتی، منابعی برای فراهم کردن، مدیریت و حفظ خصوصیات چشم‌انداز و تسهیلات بر روی کمربند سبز ندارند. همانطوری که در بخش دو و سه بحث شد، کمربند سبز بیشتر زمین‌های دارای شیب تند خارج از نواحی پارک‌های منطقه‌ای و همچنین محدوده مدیریت سازمان پارک‌های منطقه‌ای و سرزمین^۸ را تحت پوشش خود قرار می‌دهد. دوم، بر حسب مدیریت زمین، تصمیمات مصوب هیأت، به ایجاد منابع درآمدی از زمین برای دولت، تنظیم و کنترل تغییرات کاربری اراضی غیر مجاز به‌وسیله مالکان خصوصی غیرمسئول و رفع نیازهای دولت برای به‌دست آوردن منابع برای کنترل زمین، کمک می‌کند. یافته‌های این مطالعه، بر این دیدگاه تاکید می‌کند که کمربند سبز در عمل و البته به طور گزینشی به‌عنوان ابزاری برای حفاظت مورد توجه بوده است. به نظر می‌رسد، برای هیأت برنامه‌ریزی احتمال تصویب مسکن کوچک،

مسکن و انباری روباز بر روی کمربند سبز یکسان باشد، زیرا همانطور که در این مطالعه بحث شد، این کاربری‌ها همه گزینه‌های متعارف توسعه برای جمعیت روستایی هستند که کشاورزی روی این زمین‌ها را به مدت طولانی و با هدف افزایش قیمت زمین‌های شخصی متوقف کرده‌اند. این استدلال متفاوت از نتیجه‌گیری مستخرج از متون و پیشینه موجود است که اشاره می‌کند، توسعه مسکن کوچک به دلایل سیاسی به‌وسیله هیأت برنامه‌ریزی در اولویت قرار می‌گیرد. تحلیل یادشده اثبات می‌کند که در اولویت قرار گرفتن مسکن کوچک ضرورتاً و تنها به دلیل تحت تأثیر قرار گرفتن هیأت برنامه‌ریزی از فشارهای سیاسی و مرجح دانستن آن بر مؤلفه‌های اقتصادی نبوده است بلکه این دسته تقاضاها برای مسکن کوچک نه‌تنها در کمربند سبز بلکه در دیگر نواحی مجاز توسعه نیز میزان بالایی داشته است. (جدول ۸).

رگرسون لجستیک برای بررسی تصمیمات بر روی کمربند

جدول ۸: ارتباط بین توسعه کاربری اراضی پیشنهاد شده و تصمیمات برنامه‌ریزی در کمربند سبز: نتایج آزمون ناپارامتریک

کاربری اراضی پیشنهاد شده					جدول بندی
مسکن کوچک، مسکن، مسکونی، انباری	مسکن کوچک، مسکن، مسکونی	مسکن کوچک، مسکن، انباری	مسکن کوچک، انباری	مسکن کوچک، مسکن	
۱۲/۶۷۶۳*	۱۲/۴۸۲۲**	۳/۰۳۷۴	۱/۶۶۰۸	۲/۰۶۰۵	گروه I مربع خی دو پیرسون
.n.a	.n.a	.n.a	۱/۳۶۸۷	۱/۷۱۰۲	تصحیح مستمر
۱۲/۸۴۲۰*	۱۲/۶۴۲۴**	۳/۰۳۵۳	۱/۶۵۵۴	۲/۰۵۲۷	نسبت احتمال
۰/۰۲۳۷*	۰/۰۲۸۳**	۰/۰۰۶۴	۰/۰۰۴۲	۰/۰۰۵۵	تو کروسکال و گودمن
۰/۱۵۳۹*	۰/۱۶۸۲**	۰/۰۸۰۳	۰/۰۶۵۰	۰/۰۷۳۹	V کرامبر
۵۳۵	۴۴۱	۴۷۱	۳۹۳	۳۷۷	تعداد موارد معتبر
۱۹/۳۸۷۱**	۱۴/۰۵۷۵**	۱۱/۲۸۷۳**	۱۱/۲۸۸۷**	۰/۲۶۲۳	گروه III مربع خی دو پیرسون
.n.a	.n.a	.n.a	۹/۵۳۲۳**	۰/۰۲۹۱	تصحیح مستمر
۱۹/۴۴۶۱**	۱۳/۸۲۷۷**	۱۰/۴۳۴۰*	۱۰/۴۳۴۰**	۰/۲۵۲۲	نسبت احتمال
۰/۱۰۷۷*	۰/۰۸۷۳**	۰/۰۸۸۹**	۰/۰۹۹۰**	۰/۰۰۲۴	تو کروسکال و گودمن
۰/۳۲۸۲**	۰/۲۹۵۵**	۰/۲۹۸۱**	۰/۳۱۴۷**	۰/۰۴۹۳	V کرامبر
۱۸۰	۱۶۱	۱۲۷	۱۱۴	۱۰۸	تعداد موارد معتبر

* معناداری در ۰/۰۵

** معناداری در ۰/۰۱

سبز به کار برده می‌شود (ن.ک بخش ۴.۲). هدف این بود که آیا تصمیمات برای پذیرش یا عدم پذیرش تقاضاهای ساخت و ساز برای چهار کاربری مختلف شامل مسکن کوچک، مسکن، کاربری مسکونی و انبار روباز واقعاً تحت تأثیر مقیاس پیشنهادی توسعه و منطقه‌بندی کاربری زمین قرار گرفته است. تصمیمات برنامه‌ریزی متغیر وابسته در مدلی است که موارد تصویب شده با عدد ۱ و موارد رد شده با عدد ۰ کدبندی می‌شوند. مقیاس توسعه طبق تقاضای برنامه‌ریزی با در نظر گرفتن مساحت سایت پیشنهادی برای توسعه اندازه‌گیری می‌شوند. چنین داده‌هایی با لگاریتم‌های طبیعی تغییر شکل می‌یابند و به‌عنوان یکی از متغیرهای مستقل وارد می‌شوند (یعنی در محدوده سایت). در مدل رگرسیون لجستیک، تقاضای گروه I با مقدار ۰ و تقاضای گروه III با ۱ تعیین شده است. این تحلیل به آزمون اینکه، آیا / چگونه منطقه‌بندی کاربری زمین ممکن است بر روی تصمیمات برنامه‌ریزی تأثیر بگذارد، کمک می‌کند.

مطالعات نشان می‌دهد که نتایج معنی‌دار آماری تنها در تقاضاهای مسکن و مسکن کوچک و نه در کاربری مسکونی و انباری روباز مشاهده می‌شود. در تقاضاهای مسکن و مسکن کوچک، بزرگی مقیاس توسعه، احتمال رد شدن پیشنهاد به‌وسیله هیأت برنامه‌ریزی را افزایش می‌دهد. همچنین منطقه‌بندی کاربری زمین به‌عنوان یک شاخص تأثیرگذار برای تبیین تصمیمات در زمینه این دو کاربری (مسکن و مسکن کوچک) عمل می‌کند. موارد گروه III تأثیر قوی و مثبتی بر تغییر تصمیمات برنامه‌ریزی دارند. این موارد، استدلال‌های پیشین را - که هیأت برنامه‌ریزی محدودیت‌های توسعه بر روی کمربند سبز را به سهولت تقلیل می‌دهد - زمانی که محدوده‌های توسعه پیشنهادی سایر منطقه‌بندی کاربری اراضی توسعه محور را نیز دربر می‌گیرد، بیشتر تأیید می‌کند. مدل رگرسیون لجستیک نشان می‌دهد که مقیاس توسعه و منطقه‌بندی کاربری اراضی دو عامل مهمی هستند که تفاوت‌ها در میزان تصویب تقاضاهای مسکن کوچک و مسکن را، بین گروه‌های I و III تبیین می‌کنند. به هر حال چنین ارتباط آماری معنی‌داری برای تقاضاهای مسکونی و انباری روباز به‌دست نیامد. مقیاس توسعه و منطقه‌بندی کاربری زمین برای دو کاربری یادشده نمی‌توانند تصمیمات (و تفاوت در میزان مصوبات

بین گروه‌ها) را تشریح کنند. تحقیقات آینده بر روی شاخص‌های تصمیم‌گیری ضروری می‌نماید.

۵. نتیجه‌گیری

هدف این مقاله انجام مطالعه جامعی از خاستگاه، تحول، تکامل و اجرای طرح کمربند سبز در یک شهر فشرده و مواجه با کمبود زمین - هنگ کنگ - بود. کمربند سبز یک مفهوم قدیمی برنامه‌ریزی کاربری اراضی بریتانیایی می‌باشد و عمومیت یافتن آن به موازات آگاهی روزافزون جامعه درباره حفاظت محیطی، تعادل اکولوژیکی و توسعه پایدار در حال افزایش است. علی‌رغم کمبود زمین قابل توسعه و فشار زیاد تقاضای زمین در هنگ کنگ، کمربند سبز هنوز بیش از ۲۵ درصد از مناطق برنامه‌ریزی و ۱۳ درصد کل سرزمین را تحت پوشش خود قرار داده است. سیاست کمربند سبز، مشابه همتای بریتانیایی خود، دارای پیش فرضی ضد توسعه بود و یک سازوکار کاربری زمین برای اهداف حفاظت چشم‌انداز و نواحی حومه‌ای و همچنین تفریحات غیر فعال معرفی کرده بود. هدف اصلی این مقاله بررسی این مسئله است که چگونه برنامه‌ریزان محلی توانسته‌اند، سیاست کمربند سبز را اجرا کنند و در مقابل فشارهای توسعه بر روی این منطقه کاربری، در یک شهر کوچکی در حدود ۱۱۰ کیلومتر مربع، مقاومت کنند.

در این مقاله نتیجه گرفته شد که کمربند سبز شهر هنگ کنگ به جای منطقه‌ای برای حفاظت محیطی، یک منطقه‌گذار است. در طرح‌های قانونی کاربری زمین، کمربند سبز بخش‌های باقیمانده یا ته‌مانده زمین را - که برای توسعه دائمی شهری و به موقع، نگه داشته می‌شوند - تحت پوشش قرار می‌دهد. مراجع برنامه‌ریزی فاقد منابع و اختیارات لازم برای مدیریت کمربند سبز برای اهدافی چون حفاظت و فعالیت‌های طبیعی بود. این مورد در تناقض با دیگر سازوکارهای مشابه کاربری اراضی مانند پارک‌های منطقه‌ای است که عملاً حق [عدم] توسعه بیش از ۴۰ درصد از ظرفیت محدوده را در بین زمین‌های مجاور - که تحت مدیریت روزانه سازمان پارک‌های دریایی و سرزمینی است - محفوظ نگه داشته است. بنابراین، پارک‌های منطقه‌ای به‌عنوان یک محدوده بدون ساخت‌وساز^۹ بهتر از کمربند سبز برای دستیابی به اهداف محافظت طبیعی و تفریح، قابل کاربست هستند.

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
Shahrnegar
شماره ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

۷۹

کمربند سبز هنگ کنگ، به‌ویژه زمین‌های خصوصی روستائیان، تحت فشار مداومی برای تغییر کاربری زمین هستند. سیاست کمربند سبز این واقعیت را کاملاً تشخیص داده است. مرور بخش تاریخی این مقاله، روشن می‌کند که کمربند سبز هرگز تمایل نداشته است، توسعه شهری را کاملاً محدود سازد. خلق نواحی تفریحی، به جای حفاظت طبیعی، تأکید آغازین برنامه‌ریزی^{۸۰} بود و به انواع بسیاری از توسعه شهری همیشه در شروع کار اجازه داده می‌شد. فهرست انواع توسعه کاربری زمین مجاز متعاقباً کمتر شد، اما پتانسیل تحقق آن توسعه کاملاً از بین نرفت. داستان تجویز کمربند سبز برای اهداف حفاظتی، سیاستی جدید است؛ اگرچه اجرای آن با تردید و دودلی روبه‌رو است. مطالعه مقطعی از ۱۰۹ طرح قانونی منطقه‌بندی کاربری زمین در این مقاله، ابهام و انعطاف‌پذیری سیاست کمربند سبز به سمت توسعه در هنگ کنگ را تأیید می‌کند. تنوع و گوناگونی فضایی مهمی در اهداف و اشکال چشم‌اندازهای برنامه‌ریزی کمربند سبز در بین پنج زیرمنطقه مختلف محدوده وجود دارد. طرح‌های منطقه‌بندی مطالعه شده فاقد اهداف برنامه‌ریزی ثابت در زمینه کمربند سبز هستند. بنابراین، پیش‌فرض‌های رایج ضد توسعه نمی‌توانند در کمربند سبز به کار روند و این مسئله تلویحاً به‌وسیله مسئولان برنامه‌ریزی و بازار به رسمیت شناخته شده است. تحلیل کمی از ۱۲۳۰ تقاضای برنامه‌ریزی (تقاضای صدور پروانه) بر روی کمربند سبز نشان می‌دهد که مسئولان برنامه‌ریزی به‌آسانی‌پذیرای توسعه عمومی کاربری اراضی، همچون کاربری‌های مسکن کوچک، مسکن و انبار بوده‌اند. این دسته تغییرات کاربری زمین در بین روستائیان و برای بهره‌مندی از مزایای قرار گرفتن زمین در محدوده کمربند سبز بسیار مورد توجه بوده است. علاوه بر این، اگرچه مسئولان برنامه‌ریزی تمایل دارند، طرح‌های توسعه بزرگ مقیاس مسکن را رد کنند، اما مشخص شد که آنها کاملاً آماده بودند تا قوانین توسعه کمربند سبز را، اگر قسمتی از توسعه پیشنهاد شده در میان منطقه‌بندی‌های دیگر قرار داشت (غیر از کمربند سبز) آزاد کنند. همچنین مشخص شد که مسئولان برنامه‌ریزی از آسیب‌پذیری کمربند سبز به‌عنوان یک نوع کاربری محجور به خوبی آگاه بودند و سعی داشتند، کمربند سبز را به‌عنوان بخشی ثابت و هم‌پیوند با دیگر بخش‌های توسعه شهری یکپارچه کنند. بنابراین

کمربند سبز، مکان مقدسی نیست که مسئولان برنامه‌ریزی آن را به هر قیمتی محافظت و پاسداری کنند. کارکرد کمربند سبز زمانی بیشتر تضعیف شد که یک منطقه جدید از کاربری زمین با سیاست‌های کاملاً مشخص حفاظتی با‌عنوان محدوده حفاظتی^{۸۱} تعریف و به اجرا درآمد و یا زمانی که یک سیاست جدید برای توسعه مسکن روستایی اعلام و به تصویب رسید.

بحث درباره انعطاف‌پذیری کمربند سبز، تنها منحصر به هنگ کنگ نیست. در بریتانیا، سیاست برنامه‌ریزی کمربند سبز از لحاظ فضایی در داخل کشور متنوع بود و در مواجهه با شرایط سیاسی با تغییراتی روبه‌رو می‌گردد. (Thomas, 1970; Elson, 1986; Herington, 1990; Amatiand Yokohari, 2006). تعجب آور نیست که کمربند سبز در شهر سئول عمدتاً به دلایل نظامی و نه صرفاً مهار توسعه شهری و حفاظت از حومه‌ها تعریف و اعمال شد (Gibson, 1999; Yokohari et al., 2000; Gallent and Kim, 2001). باختن و گودمن^{۸۲} (۲۰۰۳، ۲۰۷) به این بحث می‌پردازند که کمربند سبز در ملبورن به‌وسیله بسیاری از برنامه‌ریزان به‌عنوان یک منطقه ذخیره^{۸۳} برای توسعه آینده شهری در نظر گرفته شده بود. در یک بررسی تاریخی درباره شکل، هدف و تأثیر کمربند سبز در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، فرستون^{۸۴} (۲۰۰۲، ۹۷) به این نتیجه رسید که کمربند سبز یک اصطلاح منعطفی^{۸۵} است که تنوع کامل و گاهی اوقات معانی متناقضی در طی زمان، مکان و در واکنش به چالش‌ها و نیازهای موجود داشته است. برنامه‌ریزان عموماً با اجرای کمربند سبز چندان موافق نیستند (Royal Town Planning Institute, 2002)، اما استفاده از کمربند سبز به‌عنوان ابزار مدیریت رشد شهری، احتمالاً تأثیر ماندگاری در آینده خواهد داشت (Schuyler, 2002).

حقیقت اینکه هنگ کنگ یک شهر فشرده با تراکم جمعیتی بالا زیر فشارهای بی‌پایان توسعه است و این نکته را دیکته می‌کند که با یک نگرش واقعی، سیاست کمربند سبز این شهر مبهم و تغییرپذیر بوده است. اگرچه مفهوم کمربند سبز این شهر، اقتباس و تقلید از بریتانیا است، با این حال اصول بنیادی آن به‌وسیله برنامه‌ریزان با شرایط محلی و بومی سازگار و متناسب شده و تغییر شکل یافته است. رایدین و مایرسون^{۸۶} (۱۹۸۹) حمایت باطنی و عمومی مستمر از کمربند سبز در بریتانیا را به تأثیرات نمادین و ایدئولوژیکی

اولویت دوم ماکول شده و در سیطره "بافر سبز عمومی"^{۸۷} قرار می گیرند. کمربند سبز مفهوم جذابی بوده و تمایل دارد هر چیزی را به هر گروه ذی نفع و منافع عمومی^{۸۸} نسبت دهد (Rydin and Myerson, 1989, 473). بدین ترتیب در این مقاله این نتیجه حاصل گردید که کمربند سبز در هنگ کنگ در واقع یک منطقه گذار است و برنامه ریزان کاملاً آماده اند آن را برای تداوم توسعه مناسب در زمان مقتضی قربانی کنند.

آن نسبت داده اند که با ارزش های غالب فرهنگی بریتانیا از زندگی شهری و روستایی، توازن اجتماع محلی، میراث و غرور ملی ارتباط دارد. واضح است هنگ کنگ، چنین ارزش های فرهنگی را به ارث نبرده است اما کمربند سبز یک تأثیر ایدئولوژیک دارد. برنامه ریزان هنگ کنگ می خواهند، عموم مردم کمربند سبز را به عنوان یک منطقه حفاظتی درک کنند، شاید همانگونه که فرستون (۲۰۰۲، ۷۳) بحث کرده است، موضوعات و مشکلات حومه ها به

- 1- Green Belt
- 2- Cross-sectional Examination
- 3- Transition Zone
- 4- Ebenezer Howard
- 5- Osborn (1969, p. 182)
- 6- Amati and Yokohari (2006)
- 7- Good Planning
- 8- Statutory Land-use Zoning Plans
- 9- Authority's Decisions
- 10- Sir Patrick Abercrombie
- 11- Kowloon
- 12- Tsuen Wan
- 13- Colony Outline Plan
- 14- "Major Park Reserves" and "Nature Reserves"
- 15- Shau Kei Wan
- 16- Status Quo
- 17- Sha Tin
- 18- Physical Boundary to the Development Areas
- 19- Tuen Mun
- 20- The Country Parks Ordinance
- 21- Country Parks Authority
- 22- Tai Po
- 23- Country Parks
- 24- Recreation and Open Space
- 25- Conservation Zone
- 26- Coastal Protection Areas
- 27- Town Planning Ordinance
- 28- Tung Shui
- 29- Conservation Area
- 30- Cross-Sectional Analysis
- 31- Town Planning Ordinance
- 32- Town Planning Board
- 33- Actual Day-to-Day Planning
- 34- Outline Zoning Plans
- 35- Development Permission Area Plans
- 36- The Schedule of Notes
- 37- as-of-right land-uses
- 38- Applicable land-uses
- 39- The existing 109 statutory land-use zoning plans
- 40- Country and Marine Parks Authority
- 41- Explanatory Statements
- 42- Sub-Regions
- 43- Tseung Kwan O
- 44- Fanling
- 45- Sheung Shui
- 46- Yuen Long
- 47- Kwun Tong
- 48- 109 Statutory Land-use Zoning Plans
- 49- Government Town Planners
- 50- Cross-Sectional Analysis
- 51- Passive Recreation Outlet
- 52- The North West New Territories and the North East New Territories
- 53- Define Limit
- 54- Sprawl
- 55- Fung Shui
- 56- Planning Application System

57- Booth	74- Logistic Regression Model
58- Hybrid System	75- The Cox and Snell R-square and Nagelkerke R-square
59- Development Flexibility	76- Lai and Fong
60- Aggregate Statistics	77- Open Storage
61- Lai and Fong	78- Country and Marine Parks Authority
62- Planning Applications	79- Nonbuilding Areas
63- Small House	80- Initial Planning
64- New Territories Exempted House	81- Conservation Area
65- Lai and Ho	82- Buxton and Goodman
66- Computerized Statutory Planning Portal	83- Holding Zone
67- Degree of Association	84- Freestone
68- Dependent Variable	85- Elastic Term
69- Independent Variables	86- Rydin and Myerson
70- The Null Hypothesis	87- A more Generic Buffer of Green
71- Pearson Chi-square Statistics	88- Public Interest
72- Goodman and Kruskal's tau	
73- Cramer's V Coefficients	

منابع:

- Abercrombie, P., (1948) Hong Kong: Preliminary Planning Report. Government Printer, Hong Kong.
- Amati, M., Yokohari, M., (2004) The actions of landowners, government and planners in establishing the London green belt of the 1930s. *Plann. Hist.* 24, 4–12.
- Amati, M., Yokohari, M., (2006) Temporal changes and local variations in the functions of London's green belt. *Landsc. Urban Plann.* 75, 125–142.
- Booth, P., (1996) *Controlling Development: Certainty and Discretion in Europe, the USA and Hong Kong*. UCL Press, London.
- Bristow, R., (1984). *Land-use Planning in Hong Kong: History Policies and Procedures*. Oxford University Press, Hong Kong.
- Buxton, M., Goodman, R., (2003) Protecting Melbourne's green belt. *Urban Policy Res.* 21, 205–209.
- Chan, S.C., (1999) Colonial policy in a borrowed place and time: invented tradition in the new territories of Hong Kong. *Eur. Plann. Stud.* 7, 231–242.
- Chau, K.W., Lai, L.W.C., (2004) Planned conversion of rural land: a case study of planning applications for housing and open storage uses in agriculture zones. *Environ. Plann. B: Plann. Des.* 31, 863–878.
- Crown Lands, Survey Office, (1966) *Colony Outline Plan, Book 1*. Crown Lands and Survey Office, Hong Kong.
- Elson, M.J., (1986) *Green Belts: Conflict Mediation in the Urban Fringe*. Heinemann, London.
- Freestone, R., (2002) Greenbelts in city and regional planning. In: Parsons, K.C., Schuyler, D. (Eds.),

شهرنگار

دوماهنامه شهرنگار
S h a h r n e g a r

شماره ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

■ ۸۲ ■ ■ ■ ■ ■

- From Garden City to Green City: The Legacy of Ebenezer Howard. The Johns Hopkins University Press, Baltimore, MD, pp. 67–98.
- Gallent, N., Kim, K.S., (2001) Land zoning and local discretion in the Korean planning system. Land Use Pol. 18, 233–243.
 - Gibson, M., (1999) Clamouring for green belt development. Town Country Plann. 68, 224–226.
 - Golledge, R., (1960) Sydney's metropolitan fringe: a study in urban–rural relations. Aust. Geogr. 7, 243–255.
 - Gregory, W.G., (1959) Hong Kong: Tsuen Wan development—A Feasibility Report. University of Hong Kong, Hong Kong.
 - Hall, P.G., Thomas, R., Gracey, H., Drewett, R., (1973) The Containment of Urban England. Allen and Unwin, London.
 - Harris, P., (1978) HongKong: A Study in Bureaucratic Politics. Heinemann Asia, Hong Kong.
 - Herington, J., (1990) Beyond Green Belts: Managing Urban Growth in the 21st Century. Jessica Kingsley Publishers, London.
 - Home, R., (1997) Of Planting and Planning: The Making of British Colonial Cities. E&FN Spon, London.
 - HongKong Government, (1948) Annual Report on HongKong for the Year 1947. Ye Olde Printerie Ltd., Hong Kong.
 - HongKong Government, (1950) Annual Report on HongKong for the Year 1949. Local Printing Press Ltd., Hong Kong.
 - HongKong Government, (1955) HongKong Annual Report—1954. Government Printer, Hong Kong.
 - HongKong Government, (1977) HongKong Annual Report—1976. Government Printer, Hong Kong.
 - Hwang, M., (2001) Land use controls and conflicts in urban–rural fringes in Korea—in relation with the green belt systems. In: Singh, R.B., Fox, J., Himiyama, Y. (Eds.), Land Use and Cover Change. Science Publishers, Inc., Enfield, pp. 247–255.
 - Knox, P.L., (1992) The packaged landscapes of post-sub-urban America. In: Whitehand, J.W.R., Larkham, P.J. (Eds.), Urban Landscapes: International Perspectives. Routledge, London and New York, pp. 207–226.
 - Kuhn, M., (2003) Greenbelt and green heart: separating and integrating landscapes in European city regions. Landsc. Urban Plann. 64, 19–27.
 - Lai, L.W.C., (1999) Reflections on the Abercrombie Report 1948: a strategic plan for colonial Hong Kong. Town Plann. Rev. 70, 61–87.
 - Lai, L.W.C., (2000) Housing 'indigenous villagers' in a modern society: an examination of the Hong Kong 'small house' policy. ThirdWorld Plann. Rev. 22, 207–230.
 - Lai, L.W.C., Fong, K., (2000) Town Planning Practice: Context Procedures and Statistics for Hong Kong. Hong Kong University Press, Hong Kong.
 - Lai, L.W.C., Ho, D.C.W., Leung, H.F., (2004) Change in Use of Land: A Practical Guide to Development in Hong Kong. Hong Kong University Press, Hong Kong.
 - Lai, L.W.C., Ho, W.K.O., (2001a) Low-rise residential developments in green belts: a Hong Kong

شہر نگار

دوماہنامہ شہر نگار
Shahrnegar

شمارہ ۵۶ و ۵۷

بخش ویژه

۸۵

- ScottWilson Kirkpatrick and Partners, (1953) Project Report on the Development of Kai Tak Airport. Scott & Wilson, London.
- Taipei Shi Zhongshan Qu Gong Suo, (2002) Zhongshan Lan Yu L'u (The Blue Zone and Green Belt in Zhongshan District, Taipei City). Taipei Shi Zhongshan Qu Gong Suo, Taipei (Text in Chinese).
- Tang, B.S., Choy, L.H.T., (2000) Modelling planning control decisions: a logistic regression analysis on office development applications in urban Kowloon, Hong Kong. Cities 17, 219–225.
- Tang, B.S., Choy, L.H.T., Wat, J.K.F., (2000) Certainty and discretion in planning control: a case study of office development in Hong Kong. Urban Stud. 37, 2465–2483.
- Tang, B.S., Wong, S.W., Lee, A.K.W., (2005) Green belt, countryside conservation and local politics: a Hong Kong case study. Rev. Urban Reg. Dev. Stud. 17, 230–247.
- Thomas, D., (1970) London's Green Belt. Faber and Faber, London.
- Town Planning Board, (1991) Town Planning Board Guidelines (TPB PG—No.10) for Application for Development within Green Belt Zone under Section 16 of the Town Planning Ordinance. Town Planning Board, Hong Kong.
- Town Planning Board, (1995) Town Planning Board Annual Report 1994. Government Printer, Hong Kong.
- Town Planning Board, (2000) Approved Pat Heung Outline Zoning Plan No. S/YL-PH/6. Town Planning Board, Hong Kong.
- Town Planning Board, (2005) Interim Criteria for Consideration of Application for New Territories Exempted House/Small House in New Territories, Last revision date: 9 June 2005. <http://www.info.gov.hk/tpb/guideline/appnteh.htm>.
- Town Planning Division, (1984) Town Planning in Hong Kong. Town Planning Division, Lands Department, Hong Kong.
- Town Planning Office, (1979) Glossary of Town Planning. Government Printer, Hong Kong.
- Town Planning Office, (1980) Draft Tai Po Outline Zoning Plan No. LTP/47 and Explanatory Statement. Government Printer, Hong Kong.
- Town Planning Office, (1989) Hong Kong Planning Standards and Guidelines. Building & Lands Department, Hong Kong.
- Vajdovichvisy, E., (1993) Changing context—the need for a new planning paradigm. Landsc. Urban Plann. 27, 249–251.
- Ward, S.V., (1999) The international diffusion of planning: a review and a Canadian case study. Int. Plann. Stud. 4, 53–77.
- Yokohari, M., Takeuchi, K., Watanabe, T., Yokota, S., (2000) Beyond greenbelts and zoning: a new planning concept for the environment of Asian megacities. Landsc. Urban Plann. 47, 159–171.