

بررسی الگوی رشد شهرهای پیرامون کلان‌شهر تهران با تأکید بر سیاست‌های دولت بر زمین شهری؛ نمونه موردی: شهر دماوند

اکرم تفکری^۱

حمیدرضا وارثی^۲

چکیده

یکی از تغییرات عمده در ساختار فضایی شهرها که بعد از انقلاب صنعتی رخ داد، ظهور مناطق کلانشهری بود که دارای الگوی خاص خود از نظر رشد شهری، نظام اسکان، اندازه شهر، ساختار فضایی بودند. امروزه این مناطق به الگوی غالب شهرنشینی بویژه در حوزه کشورهای جنوب محسوب می‌شوند. از میان مسائل کلیدی مرتبط با این مناطق نحوه استفاده از زمین و رشد فیزیکی شهرهای موجود در آن است. هدف مقاله حاضر تبیین الگوی رشد شهر دماوند به‌عنوان یکی از شهرهای موجود در این منطقه با تأکید بر سیاست‌های دولت در زمینه استفاده از زمین شهری است. تهران به‌عنوان مرکز این منطقه تغییرات فیزیکی-اقتصادی و اجتماعی متنوعی را بعد از دوره مدرنیزاسیون در ایران تجربه کرد. به‌ویژه بعد از دهه ۱۳۵۰ که توسعه پیوسته تهران جای خود را به توسعه منفصل و پراکنده داد، چشم‌انداز اجتماعی-فضایی شهرهای پیرامون تهران مانند شهر دماوند نیز به‌طور معناداری تغییر کرده است. براین اساس، هدف مقاله حاضر این است که نخست سیاست‌های دولت را در زمینه استفاده از زمین در شهر دماوند تبیین می‌کند. سپس با استفاده از مدل سلول‌های خودکار روند تغییرات در ساختار شهر دماوند در فاصله زمانی ۱۳۶۶-۱۳۹۶ تحلیل

۱- دانشجوی دکتری دانشگاه اصفهان

۲- استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان (نویسنده مسئول)

کند. در نهایت، مقاله حاضر تلاش می‌کند که روندهای رشد فیزیکی شهر در دوره زمانی ۱۳۹۶-۱۴۱۰ شبیه‌سازی نماید. نتایج حاصل از این مقاله نشان داد که فرایندها و الگوهای فضایی-زمانی رشد شهرها در مناطق کلانشهری شرق تهران مانند شهر دماوند بازنمایی فضایی ساختارها و روابط اجتماعی-اقتصادی و سیاسی خود کلانشهر تهران است. همچنین، روند رشد و گسترش شهری در تهران و نواحی پیرامون در مقایسه دوره قبل از مدرنیزاسیون، از الگوهای رشد متفاوتی پیروی می‌کند. تبیین رشد فیزیکی شهرها در مناطق کلانشهری به برنامه‌ریزان و مدیران شهری این امکان را می‌دهد که رشد فیزیکی شهر را به‌نحو کارآمدی مدیریت کنند.

واژگان کلیدی: الگوی رشد شهری، سیاست‌های دولت، زمین شهری، مدل سلول‌های خودکار، شهر دماوند

مقدمه

کلانشهرها همراه با تحول درونی و دگرگونی‌های ساختاری، اشکال و فرایندهای فضایی جدیدی تولید می‌کنند که هر چند به ظاهر متفاوت اند، اما منطق شکل‌گیری آنها در اساس یکسان است. این منطق فضایی بر زنجیره‌ای از فرایندهای «طرد» و «ادغام» استوار بوده که حاصل کارکردهای این دگرگونی‌های ساختاری است. این فرآیند دوگانه، سازوکار اصلی توسعه فضایی کلانشهرها می‌باشد. از آنجا که فعالیت شهر، انعکاسی از مجموعه عوامل اجتماعی، اقتصادی یک جامعه بهم پیوسته در یک قلمرو جغرافیایی است، لزوماً تغییرات ظاهری بافت شهری و رشد آن در تبعیت از مجموعه عوامل، بخصوص مکانیزم‌های تصمیم‌گیری، سیاست‌های شهری، رفاه اجتماعی و بهبود زندگی انسان، شکل خواهد گرفت. در این میان چگونگی کاربری اراضی و حمل و نقل، در پیوستگی با روند تاریخ تحول شهر و تغییرات فضای ساخته شده با کالبد شهر، از عواملی هستند که شهر منظر و سیمای خود را طی زمان در ارتباط با آنها به دست می‌آورد (شالین، ۱۳۷۲، ۹). بنابراین الگوی توسعه‌ی شهری و تکوین یک ساختار فضایی پایدار در شهر به شرایطی مانند تأمین حرکت و دسترسی آسان به همراه توجیه‌پذیری حمل و نقل عمومی، توجیه‌پذیری اختلاط کاربری‌ها و میزان انطباق و انعطاف‌پذیری، کیفیت زیست محیطی و رعایت فاصله بین مراکز

فعالیت و سکونت بستگی دارد. (Meijer et al ۲۰۱۱، ۲۵) در واقع الگوی توسعه و ساختار شهری را می‌توان به عنوان یک نتیجه از رابطه بین حمل و نقل و کاربری زمین شناخت (Chang, 2006, 325)

در ایران کلانشهرهایی که با مسئله رشد پیرامونی شهرها و سکونتگاه‌های خود روبرو بوده‌اند، این رشد را با تخریب و نابودی اراضی کشاورزی و باغات به‌مراه داشته‌اند، بعبارتی بخش زیادی از اراضی مورد نیاز توسعه فیزیکی خود را از طریق تغییر و تخریب اراضی مستعد بدست آورده‌اند و در نهایت وقوع انقلاب، تغییر سیستم حکومتی، سیاست‌های ملی و منطقه‌ای، تهیه طرح‌های شهری، تصویب و اعمال قوانین و ضوابط و واگذاری زمین بعنوان سیاست‌های مهم زمین شهری محسوب می‌گردند. رشد سریع جمعیت شهری و روند رو به گسترش استفاده از زمین و مکان‌گزینی نامتعادل سکونتگاه‌ها نیاز به مدیریت برنامه‌ریزی را برای یک توسعه پایدار ضروری می‌سازد. امروزه تهران بعنوان یک کلانشهر ملی با تعداد زیادی سکونتگاه و عمدتاً با منشاء اسکان غیر رسمی پیرامون خود روبرو بوده که با گذر زمان تبدیل به سکونتگاه‌های رسمی گردیده و با هویت مشخص پیرامون پایتخت به حیات خود ادامه و از ابعاد مختلف وابسته به پایتخت و کلانشهر بوده، اما الگوهای خاص رشد شهری را برای خود تجربه می‌نمایند. گاه سکونتگاه‌های کوچک به سرعت و حلقه وار رشد نموده (نظیر نسیم شهر و گلستان) گاه ادغام منفصل چند روستا شکل یک سکونتگاه شهری را پیدا می‌نماید. (باغستان) و گاه روستاهای پیرامون جذب شهر مرکزی شده و سکونتگاه بزرگ‌تر را شکل می‌دهند. (رباط کریم و رودهن)

از جمله مطالعاتی که به تأثیر تصمیمات سیاسی در پراکنده رویی پرداخته‌اند، می‌توان به پژوهش ژانگ اشاره کرد. وی با تمرکز بر رابطه بین دولت و پراکنده رویی شهری عنوان می‌کند که ساختار سازمانی بدنه دولت و سیاستگذاری عمومی آن در کلیه سطوح در پراکنده رویی سهمیم هستند. به نظر وی، اگرچه محققین آمریکایی به نقش دولت در شکل‌گیری پراکنده رویی اذعان داشته‌اند، اما تفاوت ماهوی بین نقش دولت در به وجود آمدن این پدیده در آمریکا و کشورهای جهان سوم به چشم می‌خورد. به عقیده وی، این پدیده در چین بیشتر محصول تغییر نیروهای اقتصادی داخلی و خروج فعالیت‌های اقتصادی قبلی به حومه‌های

پیرامون شهرها بوده است. در این فرایند، دولت به جای بازار، مسئول پراکنده رویی بوده است، زیرا در چنین سیستمی تعیین کاربری اتفاقی نبوده و بازار هم نقش چندانی در این فرایند نداشته، بلکه دولت بر حسب اولویت نوع توسعه را مشخص می‌کند (Zhang, 2000; 113 به نقل از احمدی، ۱۳۸۹: ۸۵). در ایالات متحده نیز پژوهش‌های بسیاری در رابطه با تقسیمات سیاسی و پراکنده رویی صورت گرفته است. در این زمینه می‌توان به مطالعات کاروترز و اولفارسن اشاره کرد. در پژوهش مذکور، رابطه تقسیمات سیاسی و پراکنده رویی را از طریق چهار پیامد قابل اندازه‌گیری توسعه شهری، شامل تراکم، میزان زمینهای شهری شده، ارزش زمین و هزینه‌های عمومی زیرساخت‌ها مورد بررسی قرار دادند. چهار بعد، به طور همزمان در یک چارچوب، مدلسازی شدند؛ تا مدارکی اساسی در مورد چگونگی تأثیر تقسیم شدن و دیگر عوامل برونزا بر الگوهای رشد شهر را فراهم سازند. در نهایت، نتایج پژوهش نشان داد که تقسیمات سیاسی، رشد را به سمت حاشیه‌های شهری می‌کشاند و منجر به پراکنده رویی می‌گردد. همچنین تقسیم شدن با تراکم پایین تر و ارزش بالاتر املاک همراه است (Carruthers and Ulfarsson, 2002; 312). بایون و اسپرزا^۱ نیز به شکل دیگری به این موضوع پرداخته‌اند. آنها با تدوین مدلی مفهومی، سعی در توضیح پدیده پراکنده رویی پس از دهه ۱۹۷۰ در ایالات متحده دارند و معتقدند که کنترل‌های رشد، پس از تقسیمات سیاسی، سرریز جمعیتی را تولید می‌کند و این سرریز، نیروهای اصلی دامن زدن به حومه نشینی و فراشهرنشینی، در دهه‌های اخیر است. با تقسیم شدن مناطق متروپلیتن، عوامل دیگری از کنترل رشد و مقررات کاربری زمین، همچون نرخ متفاوت مالیات املاک، کیفیت و سطوح خدمات عمومی و تأثیر ساختارها، ممکن است سرریزها را ایجاد کند (Byun and Esparza, 2005; 252).

این مطالعه بر آن است دریابد که نقش نیروهای تاثیرگذار در سیاست‌های زمین شهری و بالتبع رشد شهری دماوند چگونه بوده است؟ لذا در راستای پاسخگویی به این سوال، به تبیین الگوی رشد شهر فوق به عنوان شهری در شرق پیرامون کلانشهر تهران با تأکید بر سیاست‌های زمین شهری پرداخته است.

¹ Byun and Esparza

مبانی نظری

مناطق کلانشهری یکی از پدیده‌های نوظهور قرن بیستم بوده که الگویی جدید و دگرگون از شهرنشینی، نظام اسکان، اندازه شهر، ساختار و سازمان‌یابی را مطرح کرده‌اند. این پدیده از نیمه دوم قرن بیستم به الگوی غالب شهرنشینی بدل شده و به‌ویژه در حوزه کشورهای جنوب نمود بیشتری داشته است. به گونه‌ای که روند فزاینده کلانشهر شدن در کشورهای جنوب چه به لحاظ تعداد و چه از جنبه مقیاس، کشورهای پیشرفته را تحت‌الشعاع قرار داده است. (Cohen, 2004, 24). در این میان مسأله‌ای که نباید نادیده انگاشته شود، الگوی رشد و توسعه‌ی کالبدی یا فرم شهرهاست.

شکل یا الگوی رشد شهرها و کلان‌شهرها در کشورهای مختلف از تنوع زیادی برخوردار است. اما به‌طور کلی رشد شهر به‌صورت یک فرآیند دوگانه گسترش بیرونی و رشد فیزیکی سریع یا رشد درونی و سازمان‌دهی مجدد است. هرکدام از این دو روش کالبد متفاوت و جداگانه‌ای از دیگری ایجاد می‌نمایند. گسترش بیرونی به شکل افزایش محدوده شهر یا به اصطلاح گسترش افقی بی‌رویه^۲ ظاهر می‌گردد و رشد درونی به‌صورت درون‌ریزی جمعیت و الگوی رشد فشرده^۳ نمایان می‌شود. از نگاهی دیگر می‌توان شکل‌ها و گونه‌های رشد و توسعه فیزیکی شهر را تقسیم‌بندی نمود. توسعه در حالت کلی خود، به سه شکل صورت می‌گیرد: نخست: توسعه‌ی متصل به شهر؛ دوم: توسعه‌ی منفصل بافاصله‌ای که امکان اتصال آن در محدوده‌ی زمانی مشخص به شهر محتمل باشد؛ سوم: توسعه‌ی منفصل بافاصله‌ای که امکان اتصال آن در محدوده‌ی زمانی مشخص به شهر محتمل نباشد. (Listokin, 2002, 16). الگوی رشد شهر از آنجا که با یکی از محدودترین منابع در دسترس انسان یعنی زمین سر و کار دارد، از موضوعات مهم در برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. بررسی مراحل رشد شهرهای جهان از گذشته تا به امروز نشان می‌دهد که تغییرات تکنولوژیک قرن اخیر به خصوص تکنولوژی حمل و نقل، باعث رشد فیزیکی سریع این شهرها و تبدیل شهرهای فشرده به شهرهای گسترده شد که در این میان نحوه‌ی استفاده

^۲ sprawl

^۳ compact city

از زمین تنوعی از فضاهای جغرافیایی و یا اکوسیستم را خلق می‌کند که کاربری زمین شهری و نحوه توسعه آنها در آینده، پیچیده‌ترین الگوی فضای جغرافیایی را ایجاد کرده‌اند. بنابراین تبیین فرایندهای اثرگذار بر ایجاد و توسعه شهرها مسأله‌ای توجه برانگیز برای کسانی بوده که از منظر شهر به جهان نگریسته‌اند، به طور کلی شهرها از نظر کارکرد، الگوی فضایی، اندازه و موقعیت تفاوت‌ها و شباهت‌هایی دارند و می‌توان دلایل آن را از ابعاد مختلف فضایی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی توجیه و در سطوح مختلف فضایی تفسیر کرد (مشکینی و رحیمی، ۱۳۹۲: ۸۷).

مدیریت زمین شهری از عرصه‌های مهم پیشبرد توسعه پایدار در کشورها بوده و دولت‌ها برای رسیدن به توسعه پایدار ناگزیرند سیاست‌هایی متناسب با شرایط کشور و جامعه خود در حوزه زمین شهری اتخاذ نمایند. زمین شهری کالایی عمومی است و برای مدیریت پایدار آن و همسو نمودن منافع عمومی و خصوصی و جبران شکست بازار و توانمند نمودن بازار زمین و مسکن مداخله دولت ضرورت دارد. اگر بنا باشد عواملی که در رشد و توسعه فیزیکی شهرها و کلان‌شهرها تأثیر دارند مورد تبیین قرار گیرد می‌توان آن‌ها را در یک دسته‌بندی عوامل طبیعی، عوامل اقتصادی و عوامل اجتماعی و در نهایت عوامل سیاسی و نقش دولت‌ها در توسعه شهرها قرارداد.

در ایران رشد سریع شهرها از دهه ۴۰ اساسی‌ترین نیاز انسانی یعنی سکونت را به عنوان یک مسأله خاص شهری مطرح و دولت سیاستگذار و مجری را وادار نمود که برای آن چاره‌اندیشی نماید. هر چند برنامه‌های عمرانی از دهه‌ی ۲۰ در ایران شکل گرفته، اما نگاه تخصصی به این نیاز از دهه‌ی چهل (برنامه سوم عمرانی) همزمان با رشد و توسعه فیزیکی آرام اما مستمر شهرها شکل می‌گیرد.

بعد از انقلاب اسلامی دولت با شدتی بیشتر به صورت مستقیم و غیر مستقیم در بخش زمین و مسکن به عنوان سیاستگذار و مجری وارد میدان می‌شود. قانون لغو مالکیت اراضی شهری (۱۳۵۸)، قانون اراضی شهری (۱۳۶۰)، قانون زمین شهری (۱۳۶۶) با آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط، مهمترین سیاستگذاری دولت را در دوران مذکور نشان می‌دهد. عمده‌ترین بعد قوانین فوق، تملک و واگذاری اراضی وسیعی توسط دولت بود که این اراضی عمدتاً

اراضی برون شهری واقع در حاشیه شهرها را شامل می‌شدند. هر چند این قوانین در جامعه انقلابی ایران در محدود نمودن مالکیت زمین، نقش به‌سزایی بر عهده داشت اما رشد و توسعه‌ی فیزیکی شهرها را بدون ارائه خدمات مناسب دوچندان نمود که در تحولات کالبدی و کارکردی سکونتگاه‌های ایران، دوران خاصی به‌شمار می‌رود. علاوه بر سیاست‌های زمین، دولت همانند دوران قبل از انقلاب با تدوین برنامه‌های عمرانی نقش خود را در برنامه‌ریزی بخش مسکن نیز ایفا می‌نماید.

از جمله اهداف نظام که در اصول 31، 43، 45 قانون اساسی تأکید شده و وظیفه تأمین مسکن بر عهده دولت نهاده و برای ایفای این وظیفه مالکیت اراضی حاصل از انفال نیز در اختیار دولت قرار گرفته است. احتکار، بورس بازی زمین، تورم لجام گسیخته در قیمت زمین و مسکن، نقض مکرر قوانین و ضوابط شهری و مدیریت شهری، تفکیک‌های غیرقانونی زمین و ... از جمله اثرات منفی مدیریت ناکارآمد و سیاست‌های نادرست در زمین شهری می‌باشد. بنابراین مداخله دولت بر زمین شهری یا به صورت تدوین مقررات و قوانین زمین شهری بوده که در اجرا منجر به تحصیل زمین به صورت مستقیم و واگذاری زمین یا مسکن یا تغییر آن در قالب آماده سازی زمین صورت می‌پذیرد. و یا از طریق مصوبات قانونی و یا از طریق کمیسیون‌ها و شوراهای تخصصی روند شکل‌گیری الگو را شکل می‌دهد. برای مثال کلیه تغییرات در بعد کالبدی در شهرها با مصوبات کارگروه زیربنایی یا کمیسیون ماده ۵ و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ بوده که اکثریت بازیگران آن را نیروهای وابسته به دولت تشکیل می‌دهند. در ادامه هر کدام از این موارد در جدول شماره ۱۱ ارائه شده است:

- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری ۱۳۵۸/۴/۵
- قانون اراضی شهری ۱۳۶۰/۷/۲۰ به مدت پنج سال
- قانون زمین شهری ۱۳۶۶/۶/۲۲، در حال حاضر مورد عمل می‌باشد.
- ماده‌های ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
- مجموعه ضوابط و مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری
- مجموعه قوانین مجلس شورای اسلامی در مورد ضوابط شهر و شهرسازی از جمله قانون تعاریف
- مجموعه قوانین مالیاتی مرتبط با زمین شهری
- تهیه طرح‌های هادی، تفصیلی، جامع برای شهرها
- مصوبات معماری و شهرسازی در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها و کارگروه‌های ذیل آن
- مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵، ماده ۱۰۰، ماده ۹۹ و مصوبات کارگروه زیربنایی و شهرسازی و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

ماخذ: مطالعات نگارندگان با اقتباس از قوانین و مقررات شهرسازی

روش پژوهش

پژوهش حاضر بر روش توصیفی - تحلیلی منطبق و از نوع تحقیقات کاربردی محسوب می‌گردد. در این تحقیق، شیوه دریافت اطلاعات در حوزه کتابخانه‌ای - اسنادی قرار می‌گیرد. جامعه آماری این پژوهش محدوده‌ی شهر دماوند می‌باشد. از آنجایی که نحوه رشد و الگوی رشد این شهر مدنظر این تحقیق بوده است. نخست سیاست‌های دولت در زمینه استفاده از زمین در شهر دماوند تبیین سپس با استفاده از مدل سلول‌های خودکار روند تغییرات در ساختار شهر دماوند در فاصله زمانی ۱۳۶۶-۱۳۹۶ تحلیل و در نهایت، روندهای رشد فیزیکی شهر در دوره زمانی ۱۳۹۶-۱۴۱۰ شبیه‌سازی گردیده است.

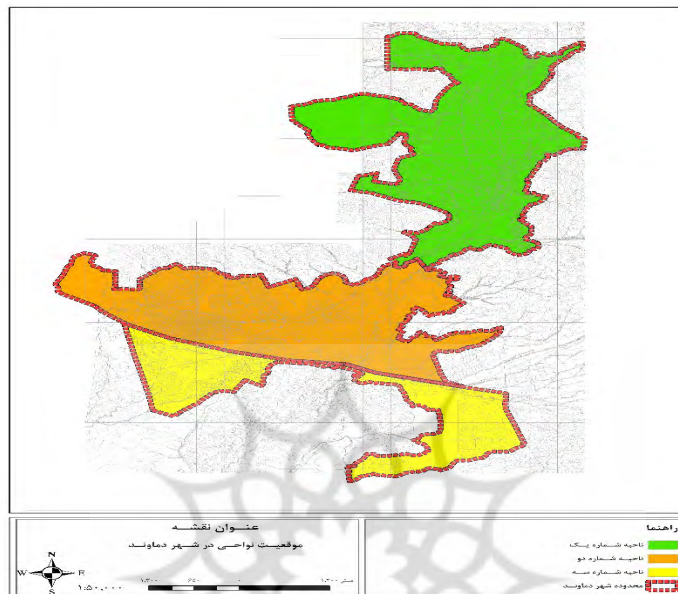
بحث و یافته‌ها

تغییرات کالبدی و جمعیتی شهر دماوند با تاکید بر سیاست‌های دولت در بخش زمین شهری

شهر دماوند به‌طور کلی جزو مناطق بیلاقی اطراف تهران می‌باشد و در دامنه‌ی کوه‌های دماوند قرار دارد. به علت موقعیت جغرافیایی و بیلاقی بودن آن و همچنین قرار گرفتن در مسیر راه اصلی تهران - فیروزکوه - مازندران در چند سال اخیر به‌ویژه

در قسمت گیلوند توسعه‌ی قابل ملاحظه‌ای نموده است. این شهر در فاصله‌ی تقریبی ۶۵ کیلومتر از شهر تهران قرار دارد. (طرح جامع دماوند، ۱۳۸۷) این شهر از سه ناحیه شهری تشکیل شده است. ناحیه یک در بخش شمالی شهر واقع شده است. این ناحیه شامل محلات قدیمی شهر دماوند یعنی محلات قاضی، درویش، فرامه و چاله کا و محلات باغشهری چشمه اعلاء، دشتبان، دشتمزار، اوره، روح افزا و احمد آباد می‌باشد. اراضی آماده سازی احمد آباد موسوم به شهرک آویشن به مساحت ۱۸۶ هکتار در محله دو این ناحیه استقرار یافته است. ناحیه شماره دو، بخش مرکزی شهر دماوند را شامل می‌گردد. این ناحیه شامل دو بخش کلی با سیمای کالبدی و فیزیکی متفاوت می‌باشد. به گونه‌ای که نیمه شرقی آن با در برداشتن باغات و اراضی کشاورزی گسترده و همچنین محلات قدیمی جیلارد، ولیران و شلمبه هویتی باغشهری دارد و در مقابل نیمه غربی آن دربرگیرنده طرح-های تفکیک دماوند از جمله اراضی محک ۱۶۱/۴۹ هکتار (محلات ۹ و ۱۰) و مسکن مهر ۱۰۳/۶۳ هکتار^۴ (محله ۱۱) می‌باشد. شایان ذکر است با توجه به جمعیت پذیری و مساحت اراضی مسکن مهر، این محله با تراکم جمعیت ۱۰۲/۲۹ متراکم‌ترین محله شهر دماوند محسوب می‌شود. ناحیه شماره ۳ بخش جنوبی شهر دماوند را شامل می‌گردد. این ناحیه شامل طرح‌های آماده سازی جیلارد نو در غرب و آماده سازی کالدشت در شرق ناحیه می‌باشد. اراضی آماده سازی جیلارد نو با مساحت حدود ۱۶۸/۵۸ هکتار در محلات چهارده و پانزده و اراضی آماده سازی کالدشت با مساحت ۲۸۹/۵۰ هکتار در محله هفده قرار دارند. (طرح تفصیلی شهر دماوند، ۱۳۹۳، ۳۴)

^۴ - مساحت اراضی مسکن مهر طبق مصوبات شورایعالی معماری و شهرسازی ایران و کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی، مجموعاً ۱۰۸ هکتار می‌باشد که در طرح تفصیلی به دلیل تدقیق محدوده به ۱۰۳ هکتار رسید.



شکل ۱: نقشه تقسیمات شهری دماوند

ماخذ: طرح تفصیلی، ۱۳۹۳

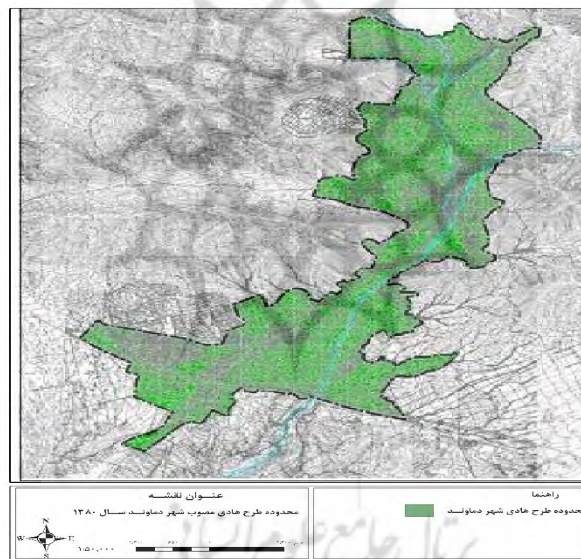
مساحت و محدوده شهر در دوره‌های مختلف

شهر دماوند دارای دو هسته اصلی گیلاوند و دماوند اصلی می‌باشد در بخش دماوند اصلی که در قسمت شمالی شهر واقع گردیده به دلیل محدودیت‌های توپوگرافیک^۵، تغییرات زیادی رخ نداده است. این قسمت از شهر به صورت باغشهر بوده و تنها اراضی آماده سازی احمدآباد موسوم به آویشن در این قسمت قرار گرفته، لیکن قسمت جنوبی شهر بیشترین مساحت آماده سازی و الحاق اراضی را شامل می‌گردد. همچنین موقعیت توپوگرافیک شهر دماوند به صورتی است که بین بلندترین و پست ترین نقاط شهر، حدود ۹۰۰ متر اختلاف ارتفاع وجود دارد. شیب زیاد ارتفاعات شرق و غرب شهر موجب بوجود

^۵ این محدوده در درون دره ساخته شده و فضای کافی برای گسترش وجود ندارد.

آمدن بافتی فشرده در اطراف رودخانه تا در حدود میانی شهر شده است، لذا محدودیت‌های ارتفاعی و توپوگرافی موجب پدید آمدن شکل نواری با عرض کم و در امتداد رودخانه‌های شهر شده است. وجود گسل فعال مشاء - فشم که از بخش شمالی شهر عبور می‌کند نیز محدودیت‌هایی را برای گسترش شهر فراهم آورده است (طرح تفصیلی، ۱۳۹۳، ۶۵).

محدوده‌ای که در طرح هادی مصوب ۱۳۸۰، برای شهر دماوند در نظر گرفته شده با مساحتی معادل ۱۸۸۰ هکتار شامل محلات دشت مزار، دشتبان، چشمه اعلا، اوره، روح‌افزا، احمدآباد، درویش، قاضی، چاله‌کاه، فرامه، ولیران، شلمبه، جیلارد و گیلانند می‌باشد. تصویر زیر محدوده شهر دماوند را در هادی مصوب نشان می‌دهد. (براساس نقشه طرح جامع ۱۳۸۳)

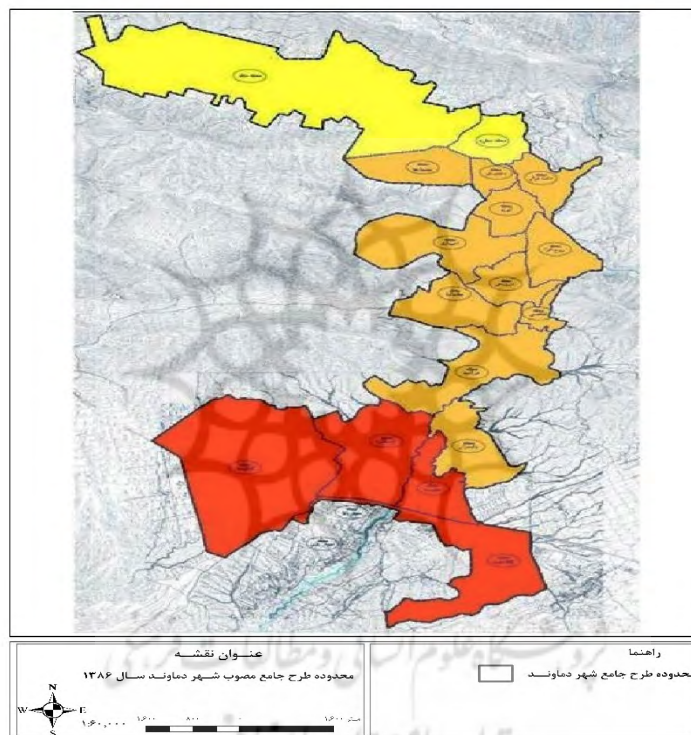


شکل ۲: نقشه محدوده طرح هادی شهر دماوند

ماخذ: طرح هادی، ۱۳۸۰

در سال ۱۳۸۶ محدوده پیشنهادی که در طرح جامع تعیین شده بود، اراضی مشاء، منظریه، دهکده گردشگری هوشمند و آماده‌سازی احمدآباد در بخش شمالی و آماده‌سازی‌های کالدشت، جیلارد نو و محک در بخش جنوبی به محدوده طرح هادی اضافه

شدند. بدین ترتیب محدوده شهر دماوند با افزوده شدن ساخت‌وسازهای جدید و طرح‌های مصوب آماده‌سازی با مساحت ۳۷۵۳/۵ هکتار ش می‌باشد. نقشه زیر محدوده شهر دماوند و محلات آن را در طرح جامع پیشنهادی در سال ۱۳۸۶ نشان می‌دهد. (طرح جامع شهر دماوند، ۱۳۸۶، ۲۳)

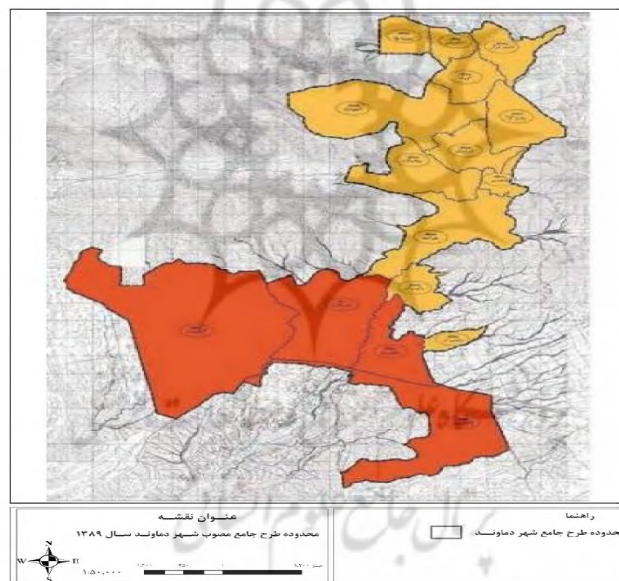


شکل ۳: نقشه محدوده طرح جامع مصوب ۱۳۸۶ شهر دماوند

ماخذ: طرح جامع، ۱۳۸۶

طرح جامع دماوند بارها مورد بازنگری قرار گرفته و محدوده شهر نیز مکرراً تغییر یافته به گونه ای که طرح جامع شهر طبق مصوبات مورخ ۸۸/۳/۱۱ و ۸۸/۱۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برای افق ۱۳۹۵ با جمعیت پیش بینی شده ۶۳۸۰۰ نفر اراضی

مشاء^۶ و مراکز آموزش عالی (علی رغم تصویب در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان) از محدوده شهر خارج و آماده سازی‌های احمد آباد، کالدشت، جیلاردنو و محک که طبق مصوبه سال ۱۳۸۶ کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان به محدوده شهر اضافه شده بودند، تثبیت گردیدند . در بند دوم مصوبه سال ۱۳۸۸ شورایعالی ۲۰ هکتار از اراضی موسوم به مسکن مهر به دلیل سیاست حاکم در بخش مسکن به شهر الحاق شد. شایان ذکر است مجددا طبق مصوبه مورخ ۸۹/۲/۶ شورایعالی با الحاق مابقی اراضی مسکن مهر به مساحت ۷۲ هکتار موافقت گردید. (مجموعاً ۹۲ هکتار) بنابراین مساحت شهر به ۲۶۸۵,۷۵ هکتار رسید. (براساس مطالعه مصوبات کارگروه، برنامه ریزی و شورایعالی)



شکل ۴: نقشه محدوده طرح جامع شهر دماوند مصوب ۱۳۸۹

^۶ در این محدوده حدود ۷۰۰ هکتار ساخت و ساز ویلایی انجام گرفته است و علیرغم خروج از محدوده شهر به لحاظ خدماتی وابسته به شهر دماوند است.

ماخذ: طرح جامع، ۱۳۸۹

طرح تفصیلی شهر دماوند نیز در سال ۱۳۹۳ با در نظر گرفتن افزایش ۱۶ هکتار به مجموع اراضی مسکن مهر طبق مصوبه مورخ ۹۱/۱/۳۰ کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی به ۲۷۰۱,۱ هکتار افزایش یافت.

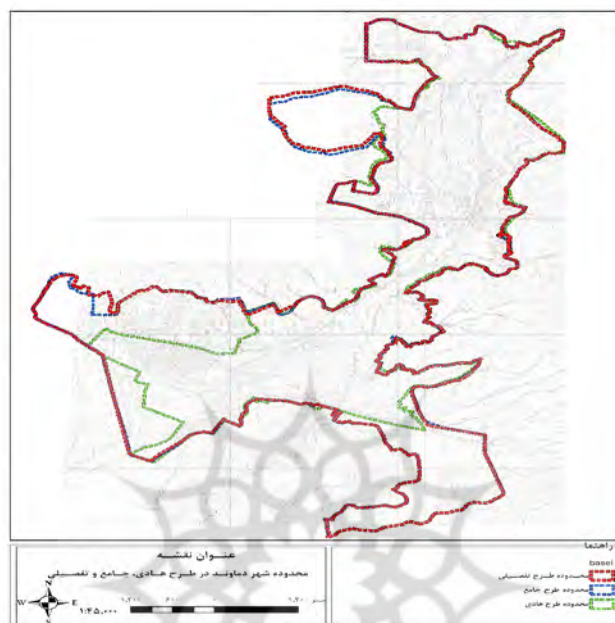
جدول زیر مساحت شهر را در طرح‌های توسعه دماوند نشان می‌دهد. براساس جدول فوق با تصویب طرح جامع در سال ۱۳۸۹ حدود ۸۰۸ هکتار زمین به محدوده شهر افزوده که عمدتاً اراضی آماده سازی دولتی و اراضی مسکن مهر می‌باشد. همچنین افزایش مساحت شهر در طرح تفصیلی نیز به دلیل سیاست‌های دولت در بخش مسکن بوده است.

جدول ۲: محدوده شهر دماوند در طرح‌های مختلف

طرح	سال تصویب	مساحت (هکتار)
طرح هادی	۱۳۸۰	۱۸۸۰ هکتار
طرح جامع	۱۳۸۹	۲۶۸۵,۷۵
طرح تفصیلی	۱۳۹۳	۲۷۰۲ هکتار

ماخذ: مطالعات نگارندگان مستخرج از طرح‌های مصوب

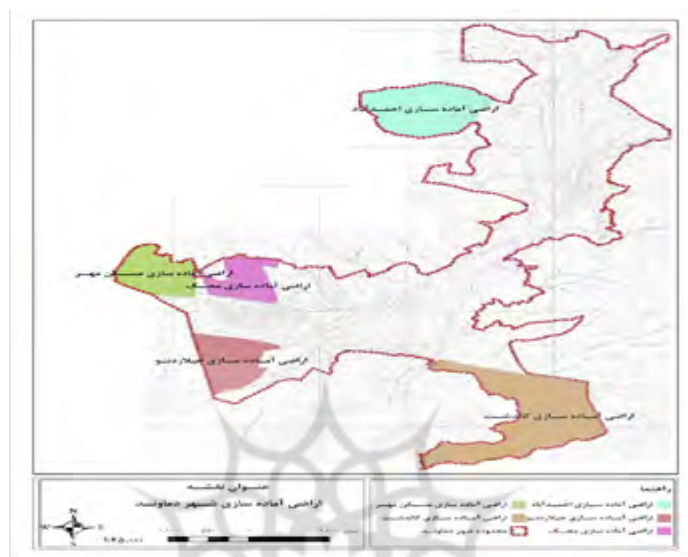
در شکل ۵ نیز محدوده شهر دماوند در طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی به صورت مقایسه ای نشان داده شده است.



شکل ۵: نقشه مقایسه تطبیقی محدوده شهر دماوند در دو طرح هادی و جامع

ماخذ: نگارندگان

موقعیت قرارگیری اراضی آماده‌سازی شهر نیز در شکل ۶ مشخص شده است، شایان ذکر است، اراضی آماده سازی کالدشت، جیلاردنو، احمد آباد طبق مصوبات کارگروه و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و همچنین مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران طی فرایند طرح‌های هادی و جامع به محدوده شهر الحاق و اراضی مسکن مهر در راستای سیاست‌های دولت جهت تامین مسکن اقشار کم درآمد به محدوده شهر اضافه شده است.



شکل ۶: نقشه موقعیت اراضی آماده‌سازی شهر دماوند

ماخذ: نگارندگان (براساس اطلاعات اخذ شده از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، ۱۳۹۷)

طرح آماده سازی مصوب مسکن مهر دماوند موسوم به مسکن مهر امام رضا (ع) به مساحت ۱۰۳ هکتار در قالب ۲۷ پروژه در حال اجرا می‌باشد. طبق این طرح، تعداد ۵۳۲۹ واحد مدنظر می‌باشد که از این تعداد، ۳۹۶۸ واحد افتتاح و ۱۳۶۱ واحد نیز مراحل ساخت آن تا کنون به اتمام نرسیده است. همچنین در قالب اجرای طرح مسکن مهر، ۷۶۱ واحد مسکونی از طریق طرح خودمالکی و حدود ۴۹۸ واحد نیز بوسیله اجاره داری ۵ ساله در این شهر افتتاح شده است.

جدول ۳: آمار مربوط به تعداد واحدهای مسکن مهر در شهر دماوند

عنوان	تعداد پروژه	تعداد واحد	تعداد واحد افتتاح شده	تعداد واحد افتتاح نشده
۹۹ ساله	۲۷	۵۳۲۹	۳۹۶۸	۱۳۶۱
خود مالکی	۱۸۱	۷۶۱	۷۶۱	-
اجاره داری ۵ ساله	۸	۴۹۸	۴۹۸	-

ماخذ: سازمان راه و شهرسازی، ۱۳۹۸

جدول ۴: طرح‌های آماده سازی شهر دماوند

عنوان	کارفرما	مساحت (هکتار)	میزان تکمیل تا سال ۹۸
اراضی احمد آباد	سازمان راه و شهرسازی	۱۸۶	٪۱۰
اراضی کالدشت (هشت بهشت)	خصوصی	۲۸۹/۵۰	٪۶۰
اراضی جیلارد نو	تعاونی مسکن سپاه	۱۶۸/۵۸	٪۵
اراضی محک	سازمان راه و شهرسازی	۶۱/۴۹	٪۸۰

ماخذ: سازمان راه و شهرسازی، ۱۳۹۸

تغییرات جمعیتی شهر ناشی از طرح‌های مصوب و سیاست مسکن مهر

جمعیت شهر طی دوره ۶۰ ساله ۹۵-۱۳۳۵، به‌طور مداوم در حال افزایش بوده و به ۴۸۳۸۰ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است. افزایش جمعیت شهر دماوند به ویژه پس از انقلاب، همانند بیشتر نقاط شهری کشور در اثر دو پدیده‌ی جمعیتی عمومی کشور مهاجرت و سیاست‌های انبساطی جمعیت بوده است. جمعیت پیش‌بینی شده در افق طرح جامع مصوب (۱۳۹۵) با در نظر گرفتن جمعیت‌پذیری آماده‌سازی‌های الحاقی احمد آباد ۲۵۱۰ نفر، محک ۱۶۶۴۵ نفر، کالدشت ۴۴۴۵ نفر، جیلاردنو و آماده‌سازی سپاه ۸۱۰۰ نفر و مسکن مهر ۱۰۶۰۰ نفر) و براساس نرخ رشد طبیعی جمعیت و همچنین نرخ رشد حاصل از مهاجرت و با توجه به سطح مسکن اختصاص یافته به هر محله معادل ۶۳۸۰۰ نفر می‌باشد. عدم تحقق جمعیت پیش‌بینی شده برای شهر در سال ۱۳۹۵ به دلیل آن است که در زمان سرشماری، هنوز مساحت بسیاری از اراضی آماده‌سازی‌های شهر و همچنین اراضی مسکن مهر خالی از سکنه بوده است. بر همین اساس جمعیت طرح تفصیلی مصوب (۱۳۹۳) با در نظر گرفتن جمعیت طرح جامع و همچنین افزایش جمعیت‌پذیری اراضی مسکن مهر (طبق مصوبه مورخ ۸۹/۵/۱۳ کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی با توجه به مساحت و تراکم ساختمانی این اراضی جمعیتی معادل ۱۰۶۰۰ نفر با ۲۱۰۰ خانوار در نظر گرفته شد.) به ۷۴۴۰۰ نفر افزایش یافت. بنابراین بیش از نیمی از جمعیت افق طرح تفصیلی (حدود ۳۸۰۶۰ نفر) به دلیل وجود طرح‌های آماده‌سازی مصوب و همچنین اراضی مسکن مهر می‌باشد. (مطالعات براساس طرح‌های تفصیلی و جامع شهر دماوند)

الگوی رشد شهری شهر دماوند

جهت بررسی الگوی رشد شهر دماوند از تصاویر ماهواره ای Landsat 8, Landsat TM & ETM+ استفاده شده است. این تصاویر در سه بازه‌ی متفاوت برای هر شهر استخراج گردیده است که مشخصات آنها در جدول زیر آورده می‌شود. تصاویر مذکور طوری انتخاب شده‌اند که نیاز به تصحیح‌های اتمسفری نبوده و تصحیح‌های هندسی توسط سروی که تصاویر داناود شده‌اند، انجام گرفته است. علاوه بر تصحیحات هندسی، تغییرات فصلی نیز مدنظر گرفته شده است، به طوری‌که تصاویر در بازه‌های زمانی نزدیک به هم انتخاب و داناود شده‌اند. در این مقاله از دو نرم افزار ArcGIS 10.4.1 و Idrisi Selva جهت پردازش تصاویر و شبیه سازی و تحلیل داده‌ها استفاده شده است. اولین مرحله در پردازش تصاویر ماهواره ای، ترکیب رنگ تصاویر برای وضوح بیشتر و انتخاب نمونه‌های آموزشی برای طبقه بندی تصاویر ماهواره ای است. در سال‌های ۱۳۶۶-۱۳۸۲-۱۳۹۶، را نشان می‌دهد.

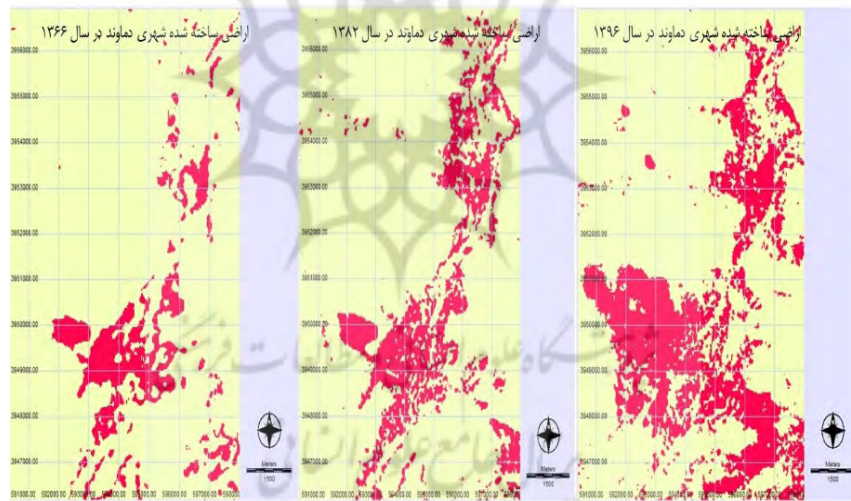


شکل ۷: تصاویر ماهواره ای شهر دماوند

ماخذ: <https://earthexplorer.usgs.gov>

بعد از ترکیب تصاویر، طبقه‌بندی تصاویر مدنظر بوده است. در این پژوهش با استفاده از یکی از روش‌های مبتنی بر فازی (Fuzzy ART Map)، نمونه‌های آموزشی تعمیم داده شده است. معمولاً در هر طبقه‌بندی، هر چند در کلیه مراحل دقت کافی صورت گرفته باشد، تعدادی از پیکسل‌ها به هیچ یک از گروه‌ها تعلق نگرفته و به صورت ناشناخته باقی می‌مانند. یکی از مواردی که تا حدود زیادی، اشکالات تصاویر طبقه‌بندی شده را برطرف می‌کند،

اجرای فیلتر مد بر روی تصویر است. با اعمال فیلتر عبور پایین مد، مقادیر فراوان کلاس‌های طبقه بندی شده، انتخاب و به ارزش‌های کوچک و پراکنده‌ی تصاویر طبقه‌بندی شده نسبت داده می‌شود و بدین ترتیب پیکسل‌های طبقه‌بندی نشده و مجزا رفع شده و به کلاس‌های اطراف تعلق می‌گیرند (زبیری و مجد، ۱۳۷۵، ۴۲) برای به دست آوردن میزان صحت تصاویر ماهواره ای پردازش شده از ضریب کاپا استفاده شده است، بدین ترتیب که ابتدا اقدام به برداشت نمونه‌های واقعی از منطقه‌ی مورد مطالعه، با استفاده از دستگاه GPS شده است و سپس نمونه‌های برداشت شده با نقشه‌های اراضی ساخته شده مقایسه گردیده است. نتایج به دست آمده نشان دهنده‌ی بیش از ۹۰ درصد ضریب کاپا و تصادفی نبودن نمونه- برداری‌ها است. در ادامه نقشه اراضی ساخته شده در دوره‌های مورد مطالعه که با روش فوق تهیه گردیده، آورده شده است.



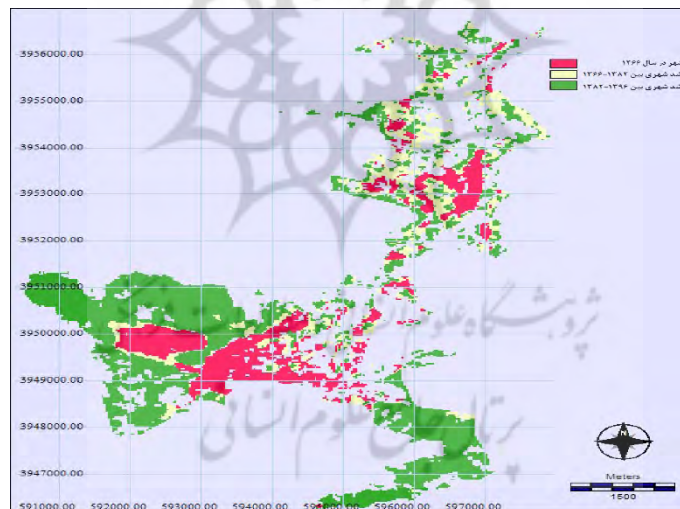
شکل ۸: تصویر اراضی ساخته شده شهر دماوند در سال‌های ۱۳۶۶-۱۳۸۲-۱۳۹۶

ماخذ: نگارندگان

هسته‌ی اصلی دماوند در گذشته چهار محله‌ی قاضی، درویش، فرامه و چالکا بوده است که محلات اوره، احمدآباد، روح‌افزا، دشت‌مزار، جیلارد همگی به صورت آبادی‌هایی

کوچک و بزرگ خارج از محدوده‌ی شهر دماوند قرار داشته‌اند. وجود باغات فراوان و رودخانه به‌طور طبیعی این پراکندگی‌ها را بیشتر کرده بود. تا پیش از پیروزی انقلاب شهر دماوند در محدوده‌ی بافت چهار محله فوق و باغات پیرامون آن توسعه یافته بود. از اواسط دهه‌ی ۱۳۵۰ شمسی و به ویژه در اوایل انقلاب، شهر دماوند به‌صورت ناپیوسته در حول محور تهران- فیروزکوه با عنوان گیلاوند و جاده‌ی منشعب از آن به سمت دماوند و پیرامون روستای جیلارد توسعه یافت. شهر دماوند در سال ۱۳۶۶، مراحل ابتدایی رشد شهری را سپری می‌کرد. در این سال مساحت اراضی شهری این شهر حدود ۳۴۷ هکتار بوده است که از این لحاظ جزء شهرهای کوچک پیرامون پایتخت به شمار می‌رفت. در سال‌های مابین ۱۳۸۲-۱۳۶۶، این شهر دوره رشد نسبتاً سریعی را تجربه کرده است، به طوری‌که در سال ۱۳۸۲، حدود ۲۵۰ هکتار بر مساحت اراضی ساخته شده شهری افزوده شده و مساحت کلی این شهر پس از تصویب طرح هادی به حدود ۱۸۸۰ هکتار رسیده است. در سال ۱۳۸۴ اولین مطالعات طرح جامع این شهر تهیه و دستورکار نهادهای شهری و شهرداری قرار گرفت. با افزودن برخی از امکانات زیربنایی و همچنین تحرکات جمعیتی شدید، رشد شهری دماوند از شدت بیشتری برخوردار شد، به گونه‌ای که در بازه زمانی ۱۳۹۶-۱۳۸۲، حدود ۸۷۴ هکتار بر مساحت اراضی ساخته شده شهری افزوده و مساحت شهر دماوند به حدود ۲۷۰۲ هکتار رسید. بنابراین طبق طرح‌های توسعه و عمران مصوب، طرح‌های آماده‌سازی و همچنین مسکن مهر، مساحت شهر دماوند از ۳۴۷ هکتار در سال ۱۳۶۶ به ۲۷۰۲ هکتار رسیده است. بدین ترتیب محدوده شهر دماوند طی دوره فوق بیش از ۷ برابر شده است که این مسئله عمدتاً ناشی از سیاست‌های دولت در بخش زمین شهری دماوند بوده است. جهت نمایش رشد شهری در این بازه‌ی زمانی مورد مطالعه، از روش جداول متعامد در نرم افزار Idrisi استفاده شده است همانطوریکه نشان می‌دهد، شهر در سال‌های اولیه رشد شهری (۱۳۶۶)، دارای الگوی نامنظم و پراکنده بوده است. وجود باغات فراوان و رودخانه به‌طور طبیعی این پراکندگی‌ها را بیشتر کرده بود. ادامه رشد شهری تا سال ۱۳۸۲، نتوانسته در الگوی رشد شهری دماوند تغییر زیادی ایجاد کند و رشد شهری همچنان حالت پراکنده روی و نامنظم دارد. اما رشد شهری در سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۸۲، جنبه متفاوتی را به خود تجربه کرده است. رشد شهری در این سال‌ها نه

تنها بسیار سریع اتفاق افتاده، بلکه در جهات مشخصی بوده و حالت منظم‌تر داشته است. زیرا اولاً مناطق دارای طرح آماده‌سازی شامل اراضی کالدشت (آماده‌سازی هشت بهشت) به مساحت ۲۸۹/۵۰ هکتار، اراضی احمدآباد با مساحت ۱۸۶ هکتار، اراضی گیلانوند (آماده-سازی جیلاردنو) با مساحت ۱۶۸/۵۸ هکتار، اراضی مسکن مهر با مساحت ۱۰۳/۶۳ هکتار به شهر دماوند در این بازه زمانی افزوده شدند که همگی در جهت سیاست‌های مستقیم و غیرمستقیم دولت در زمین شهری بوده‌اند. ثانیاً این اراضی به غیر از آماده‌سازی احمدآباد در جنوب و جنوب شرقی و غربی شهر واقع شده‌اند. در نتیجه شهر در سال‌های اخیر در مجاورت محور دماوند - تهران و بالاخص در ضلع جنوب غربی گسترش یافته است. به عبارتی رشد شهر در این سال‌ها به دلیل سیاست‌های دولت به سمت پایتخت اتفاق افتاده است. **Error! Reference source not found.** نمایش و این مسئله به وضوح دیده می‌شود.



شکل ۹: تصویر رشد شهری شهر دماوند بین سال‌های ۱۳۶۶-۱۳۸۲-۱۳۹۶

ماخذ: نگارندگان (براساس اطلاعات اخذ شده از تصاویر ماهواره ای و مصوبات استانی)

در مرحله بعدی از رشد شهری دماوند، رشد آتی شهر مدنظر بوده است. از مدل ترکیبی سلول‌های خودکار و زنجیره‌های مارکوف برای پیش بینی رشد شهری آتی شهر استفاده شده است. جهت شبیه سازی رشد آتی شهر، ابتدا مدل در منطقه مورد مطالعه اعتبار سنجی می‌شود. اعتبار سنجی مدل به این نحو می‌باشد که ابتدا رشد شهری با داده‌های موجود برای سال سال افق شبیه سازی می‌شود و پس از شبیه سازی، گسترش واقعی شهر تا سال افق با گسترش شبیه سازی شده مقایسه می‌گردد و در صورت انطباق بیشتر، مدل برای سال‌های آتی استفاده می‌گردد. جهت مقایسه رشد فیزیکی شبیه سازی شده با رشد فیزیکی واقعی، از روش همبستگی استفاده می‌شود. در اعتبارسنجی مدل، نقشه‌های کاربری اراضی مربوط به سال‌های ۱۳۶۶ و ۱۳۸۲ به عنوان ورودی تعریف می‌گردند و سال ۱۳۹۶ به عنوان سال افق شبیه سازی تعریف می‌گردد. **Error! Reference source not found.** را نشان می‌دهد. همانطوری که در شکل مشخص است، رشد شبیه سازی شده با رشد واقعی شهر دماوند در حدود ۸۵ درصد همبستگی دارد که این مسئله موجب اعتبار مدل به کار گرفته و اعمال مدل سازی برای شبیه سازی آتی شهر است.

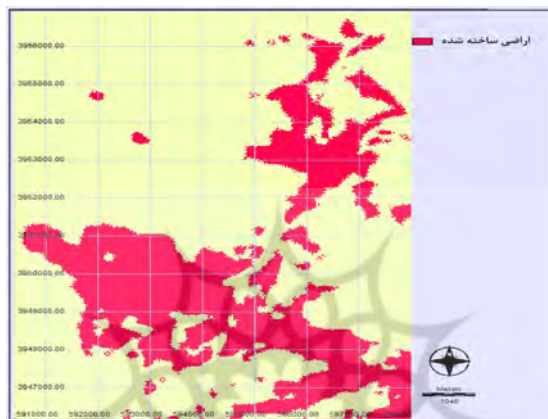


شکل ۱۰: تصویر مقایسه رشد شهری شبیه سازی شده با رشد واقعی شهر دماوند

ماخذ: نگارندگان

پس از اعتبار سنجی مدل، رشد آتی شهر با استفاده از نقشه‌های کاربری استخراج شده از تصاویر ماهواره ای، مدنظر است. در این شبیه سازی، نقشه کاربری اراضی سال ۱۳۶۶ و

۱۳۹۶ به عنوان ورودی مدل تعریف می‌گردد و سال ۱۴۱۰ به عنوان افق شبیه‌سازی در نظر گرفته می‌شود. شکل ۱۱: تصویر شبیه‌سازی شهر دماوند برای سال ۱۴۱۰ را نشان می‌دهد.



شکل ۱۱: تصویر شبیه‌سازی شهر دماوند برای سال ۱۴۱۰

ماخذ: نگارندگان

همانطوری که تصویر فوق نشان می‌دهد، بیشترین حجم گسترش شهری دماوند در ضلع جنوب غربی مسیر تهران خواهد بود. یعنی گستردگی شهری دماوند به سمت تهران اتفاق خواهد افتاد و پایتخت تأثیرات خود را بر گستردگی شهری دماوند خواهد گذاشت. دومین جهتی که در معرض رشد شهری دماوند قرار می‌گیرد، منتهای ضلع جنوب شرقی و در امتداد راه اصلی تهران است. سایر جهات شهر دماوند از حداقل رشد شهری برخوردار خواهند بود.

نتیجه‌گیری

مطالعه الگوهای رشد شهری در بسیاری از کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته با توجه به شرایط خاص اقتصادی-اجتماعی کشورها نشان می‌دهد که مدیریت و برنامه‌ریزی علمی باید بر اساس درک مناسبی از فرایندهای فضایی-زمانی رشد شهری باشد. شهر تهران به عنوان مهم‌ترین شهر کشور از شروع دوره جدید سکونتگاه‌های پیرامون خود را

تحت تأثیر قرار داد و این سکونتگاه‌ها به صورت مستقیم و غیرمستقیم از تغییرات فیزیکی-اقتصادی و اجتماعی موجود در تهران تأثیر پذیرفتند؛ به ویژه از دهه ۱۳۵۰ توسعه پیوسته تهران جای خود را به توسعه منفصل و دست‌اندازی به سکونتگاه‌های پیرامون داد. انتقال رشد شهری و شهرنشینی از شهر تهران به منطقه کلان‌شهری تهران بدون هیچ‌گونه طرح و برنامه جامعی انجام گرفت و در فاصله سال‌های ۷۵-۱۳۴۵ به جز تهران که طرح جامع داشت و تا حدودی کرج، توسعه منطقه کلان‌شهری تهران تابع هیچ نوع سیاست و راهبرد و برنامه‌ای جامع با هدف هدایت و کنترل توسعه هماهنگ کل منطقه نبوده است. نتایج حاصل از بررسی نشان می‌دهد که، شهر دماوند در سال‌های اولیه رشد شهری (۱۳۶۶)، دارای الگوی نامنظم و پراکنده بوده است. ادامه رشد شهری تا سال ۱۳۸۲، نتوانسته در الگوی رشد شهری آن تغییر زیادی ایجاد کند و رشد شهری همچنان حالت پراکنده روی و نامنظم دارد. اما رشد شهری در سال‌های ۱۳۹۶-۱۳۸۲، جنبه متفاوتی را به خود تجربه کرده است. رشد شهری در این سال‌ها نه تنها بسیار سریع اتفاق افتاده، بلکه در جهات مشخصی بوده و حالت منظم‌تر داشته است. این رشد بیشتر در ضلع شمال غربی و جنوب شرقی است و در امتداد جاده تهران بوده است. نکته جالب توجه‌تر در رشد شهری دماوند در سال‌های مابین ۱۳۹۶-۱۳۸۲ این است که ضلع جنوب غربی از رشد شهری سریع‌تر برخوردار بوده است؛ که در این قسمت از شهر اراضی مسکن مهر واقع شده است لذا تحت تأثیر سیاست‌های دولت رشد شهری به سمت پایتخت اتفاق افتاده است. به‌طور کلی می‌توان این نتیجه را گرفت سیاست‌های زمین شهری از مهم‌ترین عامل تأثیر گذار در شکل‌گیری الگوهای رشد شهری دماوند بوده است، به عبارتی نیروهای دولتی از طریق تدوین ضوابط و مقررات و قوانین، تهیه طرح‌های توسعه شهری، واگذاری زمین و مسکن در قالب طرح‌های آماده سازی نقش خود را در شکل‌گیری الگوهای رشد شهری دماوند نشان می‌دهند.

منابع

- احمدی، قادر (۱۳۸۹) تبیین علل پراکنده رویی شهرهای میانی ایران؛ با تاکید بر سیاست‌های زمین شهری، رساله دکتری شهرسازی، دانشگاه تهران، پردیس هنرهای زیبا.
- زیربی، م، مجد، ع، (۱۳۷۵)، *آشنایی با فن‌سنجش از دور و کاربرد در منابع طبیعی*. تهران: دانشگاه تهران.
- شالین، کلود (۱۳۷۲) *دینامیک شهری یا پویایی شهرها*، ترجمه اصغر نظریان، مشهد، انتشارات آستان قدس رضوی.
- سازمان زمین‌شناسی آمریکا (USGS)
- سازمان ملی هوانوردی و فضایی (NASA)
- طرح مجموعه شهری تهران، خلاصه گزارش اقتصادی، ۱۳۷۹
- قانون اراضی شهری مصوب سال (۱۳۶۰)
- قانون زمین شهری مصوب (۱۳۶۶)
- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب (۱۳۵۸)
- مشکینی، ابوالفضل و رحیمی، حجت (۱۳۹۲) تحلیل مفاهیم فضا و دولت در نظریه دولت و شهرنشینی در ایران، مدرس علوم، زمستان ۱۳۹۲، انسانی، *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، دوره هفدهم، شماره ۲ دانشگاه تربیت مدرس
- طرح جامع دماوند، (۱۳۸۷)، مهندسین مشاور شارمند .
- طرح تفصیلی شهر دماوند، (۱۳۹۳)، مهندسین مشاور پاسارگاد .
- مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، *وزارت مسکن و شهرسازی*، (۱۳۹۲).
- مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن، (۱۳۹۳)، *وزارت مسکن و شهرسازی* .
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، (۱۳۷۲).
- Byun, P.Esparza, A. (2005) A Revisionist Revisionist of Suburbanization and Sprawl The Role of Political Fragmentation, Growth Control and Spillovers. *Journal of Planning Education and Research*, 24: 252-264
- Carruthers, J. Ulfarsson , F (2002) Fragmentation and Sprawl: Evidence from Interregional Analysis, *Growth and Change* Vol. 33. 312-340

- Chang, Hsueh-Sheng Liao, Chin-Hsien,(2006) Exploring an integrated method for measuring the relative spatial equity in public facilities in the context of urban parks
- Listokin,d (2002), a national perspective on landuse policy alternative and consequences prepared for the farm foundation
- Meijer, M., Adriaena, F., Linden, O. and Van der, S. (2011). A Next Step for Sustainable Urban Design in the Netherlands, New York: Routledge.
- Listokin,d (2002), a national perspective on landuse policy alternative and consequences prepared for the farm foundation

