

تحلیل روند تحولات کالبدی شهرک امیریه شهريار فردین اسدی^{۱*} شهرام امیر انتخابی^۲ سید علی حسینی^۳ لطف اله ملکی^۴

*۱- فوق لیسانس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، رشت، ایران

۲- استادیار جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه پیام نور، رشت، ایران

۳- استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، رشت، ایران

۴- استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، ایران

* ایمیل نویسنده مسئول: Fardinasadi31@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۰۴

چکیده

افزایش جمعیت شهرهای اطراف تهران و محدودیت آنها در جذب جمعیت، بیشتر باعث شده تا جمعیت مهاجر، مسئله نیاز به مسکن، کمبود آب، غیر اقتصادی شدن کشاورزی و همچنین بورس بازی زمین به طور مستقیم در تبدیل اراضی باغات به مسکن تا این مرحله فاجعه آمیز بوده است. هدف بررسی روند توسعه فیزیکی شهر، شناسایی موانع توسعه فیزیکی، بررسی جایگاه مدیریت در توسعه شهر و شناسایی دلایل مهاجرت مهاجران می باشد. در این پژوهش نوع تحقیق کاربردی است و روش آن توصیفی-تحلیلی می باشد. ابزار جمع آوری داده ها؛ بررسی میدانی و کتابخانه ای می باشد. جامعه آماری این پژوهش کلیه شهروندان شهرک امیریه با استفاده از جدول مورگان ۳۸۰ نفر تعیین گردید و در عین حال شیوه نمونه گیری جهت شناسایی نمونه خوشه ای است. در نرم افزار SPSS با آزمون t و آزمون رتبه ای FIRIDMAN عوامل توسعه شهر و دلایل مهاجرت به شهرک امیریه بررسی شده و با استفاده از Arc GIS به بررسی نحوه رشد شهر طی سال های ۱۳۳۵-۱۳۹۰ مورد بررسی قرار گرفته است. استنتاج تحقیق بیانگر آن است که عوارض و محدودیت های محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی امیریه نقش را داشته است در حالی که ضعف مدیریت شهری کمترین نقش را در مهاجرت به امیریه داشته است. بر پایه نتایج بدست آمده می توان با ارائه و ترویج سیاست های تشویقی در زمینه توسعه عمودی به جای توسعه افقی در جهت جلوگیری از توسعه بی رویه افقی بر روی زمین های مرغوب شد. پیشنهاد می گردد با اجرای سیاست های تشویقی و ترغیب مردم از ساخت و ساز غیر قانونی در داخل محدوده قانونی و جلوگیری از توسعه کالبدی در خارج از محدوده قانونی گردد تا توسعه کالبدی شهر سامان یافته تر و با برنامه در راستای جهت دادن توسعه کالبدی شهرک امیریه به سمت و سوی مناسب شد.

کلمات کلیدی

"توسعه کالبدی"، "مهاجرت"، "رشد جمعیت"، "مدیریت شهری"، "شهرک امیریه"

۱- مقدمه

در طول قرن‌ها مراکز شهری وجود داشتند که در حال تحول بودند؛ با این حال، سرعت رشد شهرنشینی یک پدیده نسبتاً تازه است. (Hove, 2013) ادامه گسترش شهرنشینی منجر به شهرنشینی پایدار می‌شود. (Hove at all, 2013) برنامه ریزی شهری مدرن به عنوان یک حرفه در دهه‌های اولیه قرن ۲۰ پدید آمد. (McInnes, 2010) از ویژگی قابل توجه قرن ۲۱ نرخ بالای شهرنشینی است که از مشخصه رشد و توسعه شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌باشد. (Amoateng and at all, 2013) در طول قرن گذشته، جمعیت جهان به سرعت در مناطق شهری تجمع کرده است. (Mobaraki and at all, 2012) سرازیر شدن مردم به شهرها باعث رشد جمعیت شهرها، افزایش جمعیت شهرهای بزرگ و پیدایش شهرهای تازه پا شد. رشد و توسعه شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌باشد. (Amoateng and at all, 2013) در طول قرن گذشته، جمعیت جهان به سرعت در مناطق شهری تجمع کرده است. (Mobaraki and at all, 2012) سرازیر شدن مردم به شهرها باعث رشد جمعیت شهرها، افزایش جمعیت شهرهای بزرگ و پیدایش شهرهای تازه پا شد. تردیدی نیست که با گرایش روز افزون به شهرنشینی توجه به مسائل فضایی، تدارک و چگونگی شکل‌گیری آنها، همچنین با محیط اطراف و روستاها از اهمیت شایانی برخوردار است. با بروز مشکلات در شهرها سعی در رفع آنها و هدایت اصولی رشد شهرها شد. (نظریان، ۱۳۸۸) در طول قرن‌ها مراکز شهری وجود داشتند که در حال تحول بودند؛ با این حال، سرعت رشد شهرنشینی یک پدیده نسبتاً تازه است. (Hove, 2013) ادامه گسترش شهرنشینی منجر به شهرنشینی پایدار می‌شود. (Hove at all, 2013) برنامه ریزی شهری مدرن به عنوان یک حرفه در دهه‌های اولیه قرن ۲۰ پدید آمد. (McInnes, 2010) از ویژگی قابل توجه قرن ۲۱ نرخ بالای شهرنشینی است که از مشخصه شهرنشینی است. (Scholl and at all, 2021) شیوه‌های برنامه ریزی شهری همیشه با توسعه فن آوری بسیار نزدیک بوده است. (Karvonen at all, 2020) هم‌هویت در زمینه توسعه فیزیکی شهر اعتقاد دارد که تفاوت‌های اقتصادی و اجتماعی در ساختارهای جمعیتی و کالبدی، موجب ساخت الگوی قطعی شهر می‌شود. چاسنی هارس و ادوارد اولمن با الگوپذیری از نظریات این دو محقق، مدل ساختاری چند هسته‌ای شهر را که زیر بنای کاملاً جغرافیایی داشته و بر اساس اختلاف در مورفولوژی و توپوگرافی زمین تنظیم شده را ارائه داده اند (فرید، ۱۳۸۸). رانت‌های بساز و بفروشی و فروش تراکم‌های هدف دار، ناتوانی در ارائه خدمات شهری یکدست و یک وزن به تمامی مناطق شهری، تخریب، زیرساخت و ساز بودن اراضی زراعی با ارزش و سرسبز داخل و پیرامون شهرها، تمرکز نقدینگی و سرمایه‌های مردم در بخش زمین، ساختمان و بساز و بفروشی آن، ادغام سکونت‌گاه‌های روستایی در اندام کالبدی شهرها را سبب شده است. (ناصری مقبل، ۱۳۹۲) از عوامل فیزیکی دیگر در توسعه فیزیکی شهرهای کوچک، تغییر کاربری‌ها و تبدیل آنها به کاربری مسکونی است در اثر ورود مهاجرین که به نوبه خود تاثیر مستقیمی در روند توسعه فیزیکی دارند. ظهور و پیدایش علوم مرتبط با شهرسازی و برنامه ریزی شهری باعث گسترش و نشر افکار و تئوری‌های مختلف در زمینه‌ی شهر و توسعه‌ی شهری شده است. امیریه یکی از شهرهای مهم شهرستان شهریار محسوب می‌شود که از قاعده‌ی توسعه فیزیکی مستثنی نبوده، میزان رشد جمعیت و توسعه فیزیکی این شهر در جهت افقی و نیز گسترش مداوم ساخت و سازهای شهری سبب از بین رفتن مزارع کشاورزی و باغات اطراف و داخل شهر شده است. در این مقاله ویژگی‌های روند توسعه شهر از لحاظ فیزیکی بررسی می‌شود. شناخت عوامل موثر در گسترش و توسعه فیزیکی شهرهای کوچک به درک چگونگی رشد و توسعه‌ی شهری کمک شایانی می‌نماید. در این بررسی نشان داده می‌شود که چه عواملی موجب رشد افقی و فیزیکی شهرک امیریه می‌شود، این امر ضرورت انجام این پژوهش را بیش از پیش نمایان می‌سازد. در این زمینه، اگر مناطق شهری فعلی و آینده با همان شیوه‌های تغییر کاربری اراضی بدون توجه به نیازهای آینده صورت گیرد، بروز مشکلات زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی اجتناب‌ناپذیر است. (Zhangh and et al, 2011) در این مقاله نقش عوامل مختلف در جذب مهاجرین، شناسایی مشکلات و موانع توسعه فیزیکی، جایگاه مدیریت شهری در

در طول قرن‌ها مراکز شهری وجود داشتند که در حال تحول بودند؛ با این حال، سرعت رشد شهرنشینی یک پدیده نسبتاً تازه است. (Hove, 2013) ادامه گسترش شهرنشینی منجر به شهرنشینی پایدار می‌شود. (Hove at all, 2013) برنامه ریزی شهری مدرن به عنوان یک حرفه در دهه‌های اولیه قرن ۲۰ پدید آمد. (McInnes, 2010) از ویژگی قابل توجه قرن ۲۱ نرخ بالای شهرنشینی است که از مشخصه رشد و توسعه شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌باشد. (Amoateng and at all, 2013) در طول قرن گذشته، جمعیت جهان به سرعت در مناطق شهری تجمع کرده است. (Mobaraki and at all, 2012) سرازیر شدن مردم به شهرها باعث رشد جمعیت شهرها، افزایش جمعیت شهرهای بزرگ و پیدایش شهرهای تازه پا شد. رشد و توسعه شهرهای کشورهای در حال توسعه می‌باشد. (Amoateng and at all, 2013) در طول قرن گذشته، جمعیت جهان به سرعت در مناطق شهری تجمع کرده است. (Mobaraki and at all, 2012) سرازیر شدن مردم به شهرها باعث رشد جمعیت شهرها، افزایش جمعیت شهرهای بزرگ و پیدایش شهرهای تازه پا شد. تردیدی نیست که با گرایش روز افزون به شهرنشینی توجه به مسائل فضایی، تدارک و چگونگی شکل‌گیری آنها، همچنین با محیط اطراف و روستاها از اهمیت شایانی برخوردار است. با بروز مشکلات در شهرها سعی در رفع آنها و هدایت اصولی رشد شهرها شد. (نظریان، ۱۳۸۸، ۱۷) یکی از مهمترین وظایف نهادهای مدیریت شهری نظارت بر ساخت و سازهای داخل و پیرامون شهر و کنترل گسترش و توسعه فیزیکی شهرها می‌باشد. (منصور، ۱۳۸۴) پس از (۱۹۶۱-۱۹۷۱) در ایران با افزایش جمعیت شهرها، به دلیل رشد طبیعی بالا و مهاجرت روستائیان به شهرها با سرعت بالا، رشد بافت‌های شهری و ساخت و سازهای شهری بود. (Athari, 2000) با توجه به اینکه بیشترین رشد جدید شهری نوپا و گسترش کم‌رنگ به سمت خارج است. (Mahtta, 2019) افزایش جمعیت و افزایش شهرنشینی پدیده‌ای به نام پراکندگی شهری در شهرهای بزرگ جهان ایجاد کرده است که پیامدهای زیست محیطی و اقتصادی بسیاری را بر شهرها تحمیل کرده است. (Abedini and all, 2019) شهرنشینی و رشد شهری به عنوان شاخص‌های اصلی رشد اقتصادی و توسعه کشورها به حساب می‌آیند. (Beyglou and at all 2018) شهرنشینی و رشد شهری به عنوان شاخص‌های اصلی رشد اقتصادی و توسعه کشورها به حساب می‌آیند. در این راستا دو شکل اصلی شهر، شهر فشرده و گسترده مورد توجه اندیشمندان مطالعات شهری است. شکل شهری مسلط قرن بیستم در اکثر نقاط جهان، شکل گسترده یا گسترش افقی شهر است. به دلیل پیامدهای نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و استفاده نامناسب از زمین به عنوان ناپایدارترین شکل شهری شناخته شده است. به دنبال آن دانشمندان در جست و جوی شکل پایدار شهری، شکل فشرده را پیشنهاد کرده‌اند. (Ghanavati et all, 2011) در حالی که اشکال سنتی برنامه ریزی شهری به سمت آینده معطوف شده است، چرخش اخیر به سمت تحولات شهری تجربی با یک گرایش کلی‌گرایانه مشخص می‌شود. (Pelzer and at all, 2021) پیچیدگی فزاینده شهرها و مشکلات شهری چالشی برای شیوه‌های مستقر برنامه

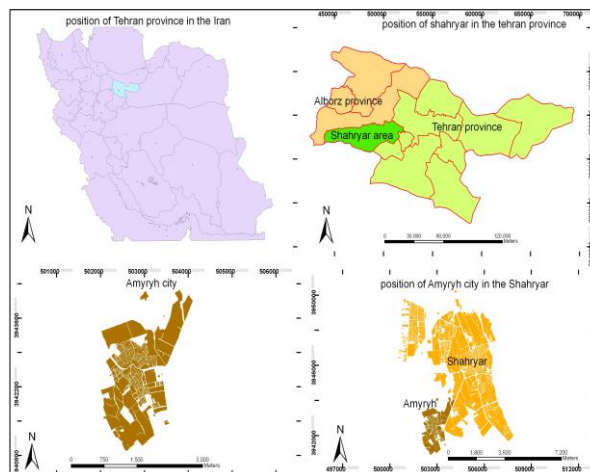
الگوی توسعه فیزیکی شهرک امیریه؛ ۲- بررسی روند توسعه فیزیکی شهر در زمان های مختلف و تأثیر عوامل مختلف بر آن؛ ۳- ارائه راهکارهای مناسب برای توسعه متعادل و مناسب شهر ۴- جلوگیری از توسعه شهر بر روی باغات و مزارع اطراف؛ ۵- شناسایی مشکلات و موانع توسعه فیزیکی شهرک امیریه؛ مرادی دولت آبادی نیز در سال ۱۳۸۳ به بررسی روند توسعه فیزیکی شهر کامیاران پرداخته و به این نتیجه رسیده است که مهمترین علت گسترش و توسعه شهر ناشی از مهاجرت های بی رویه روستائیان به شهر و همچنین جاده ارتباطی سنندج - کرمانشاه بوده است. (دولت آبادی، ۱۳۸۸) شیرسوار در سال ۱۳۸۸ به بررسی دلایل حاشیه نشینی در کلان شهر تهران پرداخته و به این نتیجه رسیده است که ضعف نظام برنامه ریزی و مدیریت شهری و عدم حمایت و هدایت دولتی از مهمترین مولفه های تأثیر گذار می باشد. (شیرسوار، ۱۳۸۸) عبداللهی در سال ۱۳۸۹ به بررسی روند توسعه فیزیکی اسلامشهر در چهار دهه اخیر پرداخته است نتایج تحقیق حاکی از آن است که به علت انتقال صنایع و مراکز خدماتی آلوده و هدایت بخشی از مهاجران وارده به سمت اسلامشهر، این شهر علاوه بر رشد سریع جمعیت، توسعه فیزیکی شدید و بی برنامه ای را نیز طی دوره های اخیر پشت سر گذاشته است. (عبداللهی، ۱۳۸۹)

۲- روش انجام تحقیق

محدوده مورد مطالعه:

موقعیت جغرافیایی امیریه که در ۵۱ درجه و ۲۵ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۷ دقیقه عرض شمالی نصف النهار گرینویچ واقع شده است و از سطح دریا ۱۱۳۰ متر ارتفاع دارد. دارای مساحتی در حدود ۱۴۸٫۸ هکتار در ارتفاع ۱۱۳۰ متر می باشد. این شهر در سرشماری سال ۱۳۸۵ با جمعیت ۳۳۶۶۷ نفر می باشد. (مرکز آمار ایران)

توسعه فیزیکی شهر و همچنین روند توسعه فیزیکی شهر در سال های بین ۱۳۳۵-۱۳۹۰ بررسی شده است. رشد امیریه می تواند حتی فراتر از ارقام رشد گذشته در آینده گسترش یابد، مشروط بر آنکه محدودیتها و نظارت های فعلی در کار نباشد. اثرات توسعه باعث افزایش به طول زمان سفر برای کار، رقابت بین تقاضا برای زمین های کشاورزی و مسکن شهری ایجاد می شود. (Adarkwa, 2012) دو ابزار کلیدی در برنامه ریزی شهری، برنامه های توسعه و مکانیزم های کنترل توسعه می باشد. (Aluko, 2011) در مطالعه ی فیزیکی شهرها باید عوامل و موانع طبیعی و انسانی را مطالعه و ارتباط و تأثیر متقابل این پدیده ها بر یکدیگر و بر توسعه شهر بررسی شود. زیرا عدم شناخت و آگاهی لازم از این محدودیت ها و عدم رعایت حریم مناسب آنها، باعث هدایت و گسترش شهر در جهت این موانع می شود که در نهایت شهر و فضاهای شهری را با مشکلات جدی مواجه خواهد کرد. مانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه دیگر، هجوم عظیمی از جمعیت را به شهرستانها همراه با توسعه شهری دیده می شود. (Hao at all, 2011) در تحقیق حاضر بررسی روند و الگوی توسعه فیزیکی شهرک امیریه مورد نظر می باشد و کمیت و کیفیت توسعه شهر و مراحل توسعه آن طی ادوار مختلف مورد بررسی قرار می گیرد هدف اصلی تحقیق دستیابی به راهکارهایی جهت ساماندهی ساخت فیزیکی - کالبدی شهرک امیریه در قالب شناخت امکانات بالقوه، محدودیت ها، توانمندی ها، ظرفیت ها، جمعیت و همچنین جلوگیری از انهدام باغات و حفظ • اراضی بایر جهت خدمات مورد نیاز و کنترل ساخت و سازها در شهرک امیریه به منظور مقابله با تخلقات ساختمانی و همچنین جلوگیری از نابودی باغات و تبدیل آن به ساختمان و ارائه الگوی مناسب و مهمتر اینکه هدایت توسعه شهری به مناسب ترین جهت برای حفظ اراضی و باغات به خاطر اهمیت آنها در حفظ و تعادل زیست محیطی با توجه به نقش ریه تنفسی داشتن منطقه برای شهر تهران و لازم است برای نگهداری آنها تدابیر و اقدامات لازم اندیشیده شود. تعیین الگوی توسعه شهر در مراحل مختلف رشد و توسعه شهر و شناخت امکانات و محدودیت های شهرک امیریه. اهداف این مقاله عبارتند از: ۱- شناخت

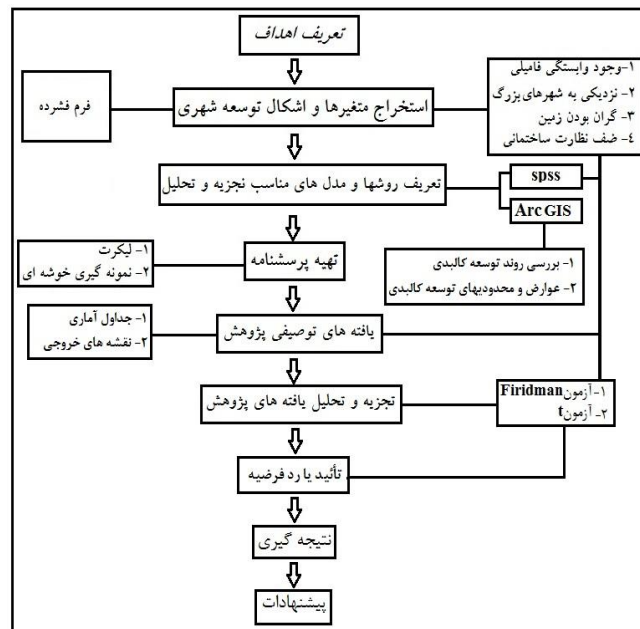


شکل ۱- محدوده مورد مطالعه

• مبانی نظری:

(Burton, 1996: p200) فرم شهر را می توان از روی نقشه شهر، عکس هوایی، ماکت و طرح برجسته تشخیص داد. فرم شهر بیانگر کارکردهای عمده آن در سه بخش سکونتگاهها، خدمات و معابر آن است. (حسینی، ۱۳۸۹) استفاده از فرم فشرده با توسعه مناسب فضا، به موجب استفاده مؤثر از زمین، فشارهای توسعه بر اراضی کشاورزی و طبیعی کاهش یافته و انرژی صرف شده در سفرها و در ساختمانها نیز کاهش می یابد و به طور مؤثرتری موجب کاهش فشارهای توسعه بر زمین های کشاورزی و فضاهای باز می شوند. (نورالدین، ۱۳۹۱) در فرم شهر فشرده، تأکید بر رشد مراکز شهری موجود و زمین های بازیافتی و در عین حال دوری از گسترش و پخش شدن در حاشیه هاست. (حسینی، ۱۳۸۷) یکی از مباحث اصلی برنامه ریزی امروزه بر روی پایداری شهر فشرده با تراکم بالا نسبت به یک سکونتگاه پراکنده با تراکم کم است.

توسعه کالبدی یک شهر عبارت است از افزایش کمی و کیفی کاربریها و فضای کالبدی یک شهر در ابعاد افقی و عمودی که در طول زمان انجام می گیرد. (محمودی نژاد، ۱۳۸۷) برنامه ریزی شهری علمی است که در آن چگونگی توسعه فیزیکی شهر در رابطه با جمعیت و عملکرد شهر بررسی می شود. (حسینی، ۱۳۸۹) شهرنشینی پویا باعث گسترش به اصطلاح روستا شهری در بسیاری از شهرها منجر شده است. (Hao and Batty, 2012) مشخصه اصلی استفاده از مدل های جدید رشد شهری که تکامل پیدا کرده اند این است که آنها به شدت در توسعه فیزیکی مبتنی شکل و الگوی شهری می باشد ارائه شده اند. (Stanilov, 2011) برتون شهر فشرده را شهری تعریف کرده است که تراکم آن بالا و کاربریها ترکیبی است و سیستم حمل و نقل خوبی داشته و پیاده روی و دوچرخه سواری را مورد تشویق قرار دهد.



شکل ۲: مدل مفهومی تحقیق

دلایل حمایت از شهر فشرده ۱- محدوده بسیار زیاد توسعه شهری، استفاده مجدد از زیر ساختها و اراضی توسعه یافته قبلی و تراکم بالای جمعیت موجب پدید آمدن یک شکل فشرده شهری و حفظ اراضی کشاورزی و باغات می شود. همچنان که شهرک امیریه به دلیل مهارجهای بی رویه در گذشته و ساخت و سازهای شهری باعث از بین رفتن زمینهای مرغوب کشاورزی گردید است در حالی که می توان با ایجاد تمهیدات و سیاستهای تشویقی با توسعه متراکم و فشرده از توسعه بی رویه آن جلوگیری به عمل آورد.

سوالات پژوهش، روش، جامعه آماری و ابزار تحقیق:

۱- آیا مهاجرپذیری این منطقه و قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلود شهر نقش داشته است؟ ۲- آیا نارسایی سیستم مدیریت شهری در توسعه بی رویه شهر نقش داشته است؟ ۳- آیا عوارض و محدودیتهای محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی شهر امیریه مؤثر بوده است؟

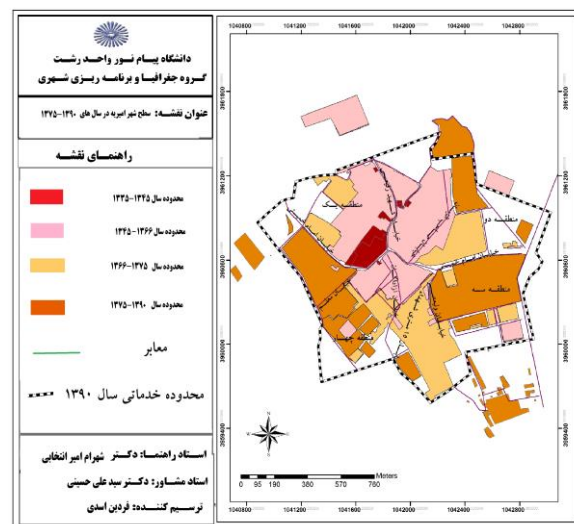
حال آنکه می توان استدلال کرد که توسعه شهری لزوماً دلالت بر گسترش فیزیکی مناطق شهری شده ندارد، همچنین می توان استدلال کرد که محدودیت های عملی برای محدود کردن توسعه در مناطق شهری جهت جلوگیری از نفوذ در مناطق روستایی وجود دارد. (Jenks and Dempsey, 2005) خانم انکوئیست در مقاله ای با عنوان آینده های حکمرانی تجربی و برنامه ریزی شهری به بررسی نقش شهرداری در توسعه شهری بررسی کرده است. یافته ها نشان می دهد که چگونه عملکردهای استراتژیک چشم انداز، تسهیل، پشتیبانی، تقویت و محافظت، فرصت ها و چالش های جدیدی را برای شیوه های برنامه ریزی شهری ایجاد می کند. (Eneqvist at all, 2021) نمی توان از توسعه شهرها ممانعت کرد چرا که شهر نیز همچون موجود زنده، به وجود می آید، رشد می یابد و بزرگ می شود. (بمانیان و محمودی نژاد، ۱۳۸۷) شهر در حیات مدنی از سه رکن اصلی شهروند و کالبد شهر و مدیریت شهری تشکیل می شود. (پاپلی یزدی و سناجردی، ۱۳۸۹)

نیست. (Sasanpour and Rahnamayi et al, 2009) بدون سیاست های توسعه شهری جمع و جور، پراکندگی مراکز شهری احتمالاً بیشتر است. (Geurs and wee, 2006) ارائه مسکن ارزان قیمت و قابل دسترس برای مهاجران روستایی به سرعت در طول زمان باعث افزایش واحد مسکونی و توسعه آن شده است. (Hao at all, 2013) مدیریت شهری عبارت است از اداره امور شهر به منظور ارتقای مدیریت پایدار مناطق شهری، با در نظر داشتن و پیروی از اهداف، سیاستهای ملی، اقتصادی و اجتماعی کشور. (رضویان، ۱۳۸۱) تخمین زده می شود که بین ۲۵ و ۷۰ درصد از ساکنان شهری در کشورهای در حال توسعه در شهرک نامنظم زندگی می کنند. (CLAUDE BOLAY, 2006) طرح جامع به منزله یک تکیه گاه برای توسعه موثر شهرهاست. (Olajuyigbe and at all, 2011) شهرها در سراسر جهان به سرعت در حال تغییر هستند. با رشد جمعیت، مهاجرت، کاهش اقتصادی در مناطق روستایی، سیستم ها و فضاهای شهری در حال تغییر است. (Landman, 2021) امپریه که در سالهای گذشته یک آبادی بود در نتیجه سوء مدیریت و نبودن نظارت های مؤثر در زمینه ممانعت از توسعه غیر قانونی بر روی اراضی باغی و زراعی سبب رشد بافت آن بر روی این زمین ها و رشد کالبدی آن شده است. ورود مهاجرین در سال های گذشته بر این بحران افزوده است و باعث حاد تر شده این مشکل در امپریه گردیده است.

در این پژوهش نوع تحقیق کاربردی است و روش آن توصیفی-تحلیلی و پیمایشی می باشد. گردآوری اطلاعات نخست از طریق مطالعات کتابخانه ای و مشاهدات میدانی (پرسشنامه) صورت گرفته است. جامعه آماری این پژوهش کلیه شهروندان شهر امپریه با استفاده از جدول مورگان ۳۸۰ نفر تعیین گردید و در عین حال شیوه نمونه گیری جهت شناسایی نمونه خوشه ای است. در این پژوهش با استفاده از نرم افزار SPSS از آزمون t همچنین با استفاده از آزمون رتبه ای FİRİDMAN به بررسی نقش مدیریت در گسترش شهر و همچنین مهمترین دلایل انتخاب شهرک امپریه و برای تجزیه و تحلیل بهتر با استفاده از ArcGIS به بررسی نحوه رشد شهر در طی سالهای ۱۳۳۵-۱۳۹۰ بررسی شده است. ابزار تحقیق، پرسشنامه محقق ساخته، با توجه به فرضیات تحقیق و موضوع مورد پژوهش، ۲۰ متغیر در قالب طیف لیکرت، برای تعیین میزان رابطه بین فرضیات تحقیق طراحی گردید. وجود رابطه بین متغیرهای مورد پژوهش و همچنین متغیرهای تأثیرگذار مورد تحلیل قرار گرفته است

• بررسی وضعیت رشد کالبدی شهر امپریه:

شهرها، همواره تحت تأثیر نیروها و عوامل گوناگونی شکل گرفته، گسترش می یابند؛ با افزایش جمعیت نیز فعالیت و سرمایه گذاری به شدت توسعه می یابد، نظام و سازمان کالبدی شهرها دستخوش تغییرات اساسی می شود. (سعیدنیا، ۱۳۹۰) شهرها از زمان استقرارشان به دلیل ساختار پویای خود به طور مداوم در حال دگرگونی است. (Karadağ and Mirioğlu, 2012) بدون شک جنبش های مهاجرت یکی از عوامل تسریع در این تغییر است. (Karakuzuluat all, 2013) امروزه اداره یک شهر بدون آگاهی از برنامه ریزی شهری امکان پذیر



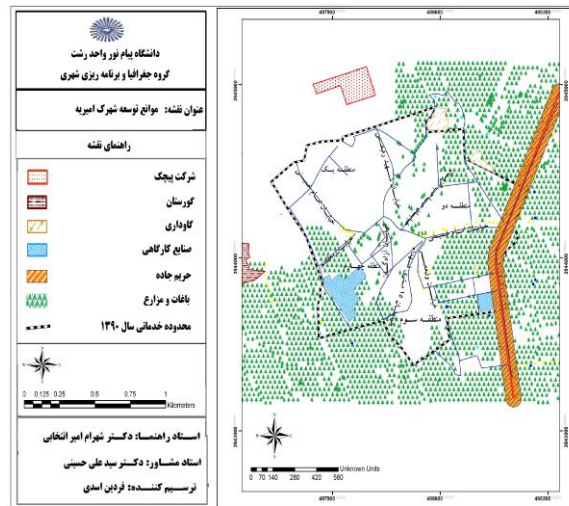
شکل ۳: رشد کالبدی شهرک امپریه بین سالهای ۱۳۳۵ - ۱۳۹۰

غیراقتصادی شدن کشاورزی و همچنین بورس بازی زمین مستقیماً در تبدیل اراضی باغی به مسکن تا این مرحله فاجعه آمیز بوده است که مهمترین چالش پیش روی در شهرستان شهریار و اراضی پیرامونی آن می باشد. بورس بازی زمین می تواند طبقات ضعیف و کم درآمد شهری را به سوی سکونتگاههای پراکنده، تفکیک های غیرقانونی و زاعه ها بکشد. (محمودی پاتی، محمد پور عمران، ۱۳۸۷) در این تحقیق عوامل

توسعه و گسترش شهر به مرور زمان موجب گسترش خانه های غیررسمی خارج از محدوده خواهد شد و شهرداری باید با هدایت شهر به سمت مورد نظر و اعزام پلیس ساختمانی مانع از گسترش شهر به سمت اراضی خارج از محدوده شد. دلایل متعددی از جمله نبود نظارت مستمر، تغییر الگوی اقتصادی و کمبود محسوس اراضی مسکونی در پی هجوم مهاجرین مسئله نیاز به مسکن جهت اسکان مهاجرین، کمبود آب،

شهری بسیاری از روستاهای اطراف را احاطه کرده است آنها را به روستا شهری به اصطلاح که ارائه بازار مسکن جای مناسب برای مهاجران روستایی که برای آنها در بازار مسکن رسمی غیر قابل تحمل است تبدیل شده است. (Hao at all, 2013)

مؤثر بر توسعه فیزیکی - کالبدی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. عوامل مؤثر در توسعه شهر امیریه را که مؤثر بوده اند: ۱- ضعف سیستم مدیریت شهری ۲- مهاجر پذیری؛ ۳- عوامل و محدودیت‌های محیطی؛ (اسدی، ۱۳۹۰) یک برنامه توسعه موفق می تواند با تشویق جوامع مختلف به تمرکز در یک مکان از گسترش بی رویه شهر جلوگیری به عمل آید. (Mehdipour and at all, 2013) گسترش چشمگیر



شکل ۴- موانع توسعه کالبدی شهرک امیریه

طرف دیگر برای مالکین توجیه اقتصادی چندانی در نگهداری آن وجود نداشت اقدام به تخریب و تفکیک می کنند. جاده شهریار به رباط کریم که از سمت شرق شهرک امیریه از دیگر موانع توسعه می باشد. دسترسی به شبکه ارتباطی موجود فاکتور عمده ای در نحوه توسعه امیریه محسوب می شود. وجود شرکت پیچک در شمال امیریه از دیگر موانع توسعه آن می باشد. گورستان امیریه در شمال غربی در کنار راه به طرف روستای کردامیر قرار دارد و بین گورستان و بافت مسکونی پوشیده از باغات می باشد. حفظ باغات اطراف آن جهت توسعه های بعدی و جلوگیری از ساختمان سازی در حریم گورستان توصیه می شود. در جنوب شهرک امیریه هم وجود موانع ای مثل باغات و اراضی زراعی، سردخانه و شرکت زراعی عاجکو همچنین صنایع کارگاهی در قسمت جنوب غربی محدود شده است. همه عوامل باعث شده که امیریه از نظر توسعه به جهات مختلف با محدودیت مواجه باشد. بدون بیان یک سیاست مشخص، مدیریت و بهبود سیستم شهری را دشوار می سازد. کنترل مؤثر زمین های شهری و مدیریت مناطق با رشد سریع، جهت جلوگیری از رشد مشکلات شهری مانند زاغه های شهری می باشد. (Olajuyigbe and at all, 2011)

۳- نتایج

• تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق

در این بخش، پس از گردآوری داده ها توسط پرسشنامه در مراحل قبل به دسته بندی و پرداخته شد. در بخش تجزیه و تحلیل SPSS و Excel تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزار داده ها ابتدا ویژگی های

• عوامل محدود کننده توسعه شهرک امیریه:

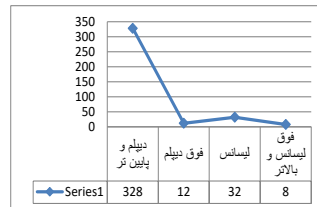
برای رفع طیف وسیعی از چالش های پایداری، شهرها باید به سرعت تغییر کنند. (Evans and at all, 2021) رشد ناخواسته شهری منجر به بهره وری کم بهره از منابع زمین شده است. (Cai and at all, 2020) در افزایش فوق العاده سریع جمعیت به دلیل ضعف مدیریت نهادها و دولت های محلی می باشد. (Awortawi, 2006 and Oteng-Ababio, 2010) این تلاش برای فشرده سازی شهرها موجب کاهش تخریب منابع می شود، واضح است اگر رشد جمعیت در شهر برنامه ریزی شده رخ دهد، باعث تخریب کمتر آب و خاک و محیط زیست می شود. (Akbari Motlaq and Abbaszadeh, 2012 and ESCAP, 2005) جنبش های مهاجرت بسیار پویا نقش شهرها را در سیاست گذاری مهاجرت در سراسر جهان برجسته کرده است. (Barbarino and at all, 2021) مدیریت شهری عبارت از سازماندهی عوامل و منابع برای پاسخگویی به نیازهای ساکنان شهر است، مدیریت شهری بیش از حیطة کالبدی شهر را دربر می گیرد. (پاپلی یزدی و سناجردی، ۱۳۸۹) وظایفی که بر عهده مدیر گذاشته شده است نیز عبارتند از: برنامه ریزی، سازماندهی، نظارت و انگیزش. (سعیدنیا، ۱۳۹۰) مدیریت شهری، فرآیندی است که به اداره مطلوب امور شهر و هماهنگ کردن عناصر عمده و تأثیرگذار بر سازمان شهری و تأمین رفاه شهروندان تلاش می نماید. (حسینی، ۱۳۸۸) عوامل محدود کننده توسعه امیریه در درجه اول وجود باغات محسور کننده آن است. این باغات با توجه به کمبود آب کشاورزی از یک طرف و قیمت پیدا کردن اراضی برای خانه سازی از

مدرک تحصیلی فوق لیسانس و بالاتر تشکیل داده که کمترین فراوانی را به خود اختصاص داده است.

جمعیت شناختی و فردی پاسخگویان، سپس با استفاده از آزمون های آماری و سطح معنی داری در جهت رد یا تایید فرضیه تحقیق تلاش شده است.

• یافته های توصیفی پژوهش

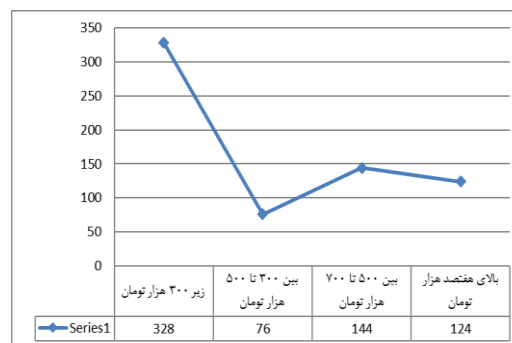
توزیع فراوانی و درصد تحصیلات: با توجه به شکل ۵، ۸۶/۳ درصد (۳۲۸ نفر) از نمونه آماری را افراد با مدرک تحصیلی دیپلم و پایین تر تشکیل می دهد که بیشترین فراوانی و ۲/۱ درصد (۸ نفر) را نیز افراد با



شکل ۵- میزان سواد پاسخگویان

با درآمد بالای ۷۰۰ هزار تومان تشکیل داده که کمترین فراوانی را به خود اختصاص داده است.

توزیع فراوانی و درصد درآمد ماهانه: مطابق با شکل ۶، ۳۷/۹ درصد (۱۴۴ نفر) از نمونه آماری را افراد با درآمد بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان تشکیل می دهد که بیشترین فراوانی و ۹/۵ درصد (۳۶ نفر) را نیز افراد



شکل ۶- میزان سواد پاسخگویان

وارپانس دو طرفه (برای داده های غیر پارامتری) از طریق طبقه بندی بکار می رود و نیز برای مقایسه میانگین رتبه ای گروههای مختلف. تعداد افراد در نمونه ها باید یکسان باشند که این از معایب این آزمون است. نمونه ها همگی باید جور شده باشند.

• آزمون رتبه بندی فریدمن:

آزمون فریدمن یک آزمون ناپارامتری، معادل آنالیز واریانس با اندازه های تکراری (درون گروهی) است که از آن برای مقایسه میانگین رتبه ها در بین K گروه استفاده می کنیم. آزمون فریدمن برای تجزیه

N	مجذور خی	ρ	معنی داری	درجات آزادی
۳۸۰	۶۱۹/۱	۰/۰۰۰	۰/۰۱	۱۷

جدول ۱- میانگین رتبه های سوالات تحقیق حاصل از آزمون فریدمن

برای تعیین میزان رابطه بین فرضیات تحقیق طراحی گردید. وجود رابطه بین متغیرهای مورد پژوهش و همچنین متغیرهای تأثیرگذار مورد تحلیل قرار گرفته است. این متغیرها با استفاده از آزمون

• رتبه بندی سوالات:

با توجه به فرضیات تحقیق و موضوع مورد پژوهش، ۲۰ متغیر در قالب طیف لیکرت، برای مقایسه میانگین رتبه ها در بین ۲۰ متغیر

اولویت های اول و آخر در آزمون که به صورت رتبه ای تنظیم شده، اختلاف زیاد می باشد و با توجه به خروجی های بالا، نتیجه نهایی اینکه دلایل مهاجرت به شهرک امیریه از نظر ساکنین متفاوت و عوامل مختلفی باعث جذب و مهاجرت آنها می باشد. در میانگین رتبه های سوالات، با یکدیگر در یک سطح نیستند و متغیرها از همدیگر مستقل می باشند که توزیع فراوانی مورد انتظار با توزیع فراوانی مشاهده شده متفاوت است. آزمودنی که در مورد این داده ها ناپیوسته به کار می رود آزمون مربع کای است. حال برای اینکه بدانیم که میزان اثر گذاری کدام عامل بیشتر از موارد دیگر بوده است باید از جدول ۱ (میانگین رتبه ای) استفاده کنیم. این جدول نشان می دهد که در طی سالیان اخیر از نظر دلایل مهاجرت میانگین رتبه وابستگی فامیلی ۱۲/۵۵ بوده است و نزدیکی امیریه به شهرهای بزرگ چون تهران و کرج با رتبه ۱۲/۱۰ در رتبه بعدی و گران بودن زمین در شهرهای اطراف (شهریار و اندیشه) با میانگین رتبه ۱۱/۲۸ در اولویت سوم قرار دارد بیشترین تأثیر را در مهاجرت داشته است و در انتها حالیکه ارزان بودن زمین و مسکن با میانگین ۷/۹۸ و وجود کارگاه و کارخانه با میانگین ۷/۳۳ شده است که نشان از عدم تأثیر این عوامل در مهاجرت به شهرک امیریه بر خلاف مورد انتظار در یافته های تحقیق بوده است.

فریدمن به رتبه بندی سوالات پرداخته شده است. جدول ۱، میانگین افراد پاسخ داده شده به سوالات بیشترین فراوانی با ۱۲،۵۵ درصد از پاسخگویان وجود وابستگی فامیلی و همچنین ۱۲،۱۰ درصد از پاسخگویان دلیل نزدیکی امیریه به شهرهای بزرگی چون تهران بزرگ و کرج و و میزان ۱۱،۲۸ درصد پاسخگویان گران بودن زمین در شهرهای اطراف (شهریار و اندیشه) به ترتیب بیشترین نقش را در مهاجرت به امیریه داشته اند در حالی که در اختیار گذاشتن زمین و مصالح ساختمانی به صورت اقساط توسط زمین داران، وجود زمین های زراعی، کارگاهها، کارخانهها، ارزان بودن زمین و مسکن کمترین نقش را در مهاجرت به امیریه داشته اند. با توجه به جدول ۲، و نتایج آزمون فریدمن، ۱۸ شاخص در جامعه مورد نظر در یک سطح قرار ندارند، که این با توجه به معنی داری بدست آمده ($P = 0/000$) است که کمتر از معنی داری ۰/۰۵ می باشد نشان می دهد. در این جدول با استناد به مقدار آزمون مجذور خی $619/1$ که در سطح خطای کوچکتر از ۰/۰۱ معنی دار است می توان گفت که از نظر آماری با اطمینان ۰/۹۹ دلایل مهاجرت شهروندان به شهرک امیریه متفاوت بوده است. این نتیجه دلالت بر رد فرض H_0 و رد نشدن (تأیید) فرض H_1 دارد. فرض صفر بیان می کند که بین دو متغیر رابطه ای وجود ندارد و مستقل از یکدیگرند که نشان از رد شدن فرضیه صفر می باشد. میانگین رتبه ای مهاجرت بین

میانگین رتبه ها	شاخص آماری سوالات
۱۲/۵۵	وجود وابستگی فامیلی
۱۲/۱۰	نزدیکی امیریه به شهرهای بزرگی چون تهران بزرگ و کرج
۱۱/۲۸	گران بودن زمین و ... در شهرهای اطراف (شهریار و اندیشه)
۱۰/۸۶	وجود امکانات آموزشی و بهداشتی
۱۰/۳۵	مهاجرت نکردن به روستاهای اطراف به علت کم بودن وسایل نقلیه
۹/۸۹	سهولت دسترسی به وسایل نقلیه عمومی
۹/۶۴	نزدیکی امیریه به شهریار
۹/۵۸	عدم انتخاب شهریار برای مهاجرت به علت دوری آبادیها با آن
۹/۵۱	قدرت مالی در خرید زمین و مسکن
۹/۴۰	وقفی بودن زمینهای امیریه
۹/۱۱	ضعف نظارت و مدیریت در ساخت و سازها
۸/۹۹	سهولت ساخت خانه به علت نبود شهرداری در سالهای اولیه (قبل ۱۳۶۹)
۸/۸۵	بومی بودن آبادیهای اطراف و عدم استقبال از مهاجرین
۸/۶۱	تفکیک زمین توسط باغداران به علت مشکلات آب و خشک شدن باغات
۸/۴۶	احداث جاده شهریار به رباط کریم و سهولت دسترسی امیریه به شهریار
۷/۹۸	ارزان بودن زمین و مسکن
۷/۳۳	وجود زمین های زراعی و کارگاهها و کارخانهها
۶/۵۱	در اختیار گذاشتن زمین و مصالح ساختمانی به صورت اقساط توسط زمین داران

جدول ۲- تجزیه و تحلیل آزمون فریدمن

فرضیه اول: مهاجری پذیری این منطقه و قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلود شهر نقش داشته است. که از لحاظ آماری به شکل زیر قابل تعریف می باشد.

• آمار استنباطی تجزیه و تحلیل فرضیه های اصلی تحقیق:

سطح معنی‌داری	ρ	df	t	اختلاف میانگین	میانگین مورد انتظار	میانگین مشاهده شده
۰/۰۵	۰/۰۴	۳۷۹	۲/۰۹	۰/۰۷	۳	۳/۰۷

جدول ۳- آزمون t فرضیه اول

$$H1: \mu1 \geq \mu2 \quad H0: \mu1 = \mu2$$

مهاجر پذیری و قیمت زمین و مسکن رابطه معنی داری وجود دارد. به عبارت دیگر قدرت مالی خریداران در خرید زمین و مسکن، ارزان بودن زمین و مسکن، وقفی بودن بیشتر زمین های امیریه، گرانی زمین در شهرهای اطراف، دوری آبادیهای دیگر به شهریار، وجود وابستگی فامیلی موجب تشویق برای مهاجرت به این شهر شده است. بدین خاطر رشد انفجاری جمعیت شهر متناسب با رشد کالبدی شهر طی دوره های مختلف بیانگر نقش مهاجران و قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلوده شهر تأثیر گذار بوده است، بنابراین فرضیه اول اثبات می شود.

فرضیه دوم: نارسایی سیستم مدیریت شهری (نقش نظارت پلیس ساختمانی، شهرداری، طرحهای ساماندهی توسعه شهر) در توسعه بی رویه شهر نقش داشته است.

مطابق با جدول ۳، مهاجرپذیری این منطقه و قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلود شهر نقش داشته است. با توجه به معنی‌داری (۰/۰۴) است که کوچکتر از معنی‌داری (۰/۰۵) و t به دست آمده (۲/۰۹) که بزرگتر از t جدول (۱/۹۶) است. میانگین بدست آمده ۳/۰۷ است و اختلاف بین میانگین ها ۰/۰۷ است. این نتیجه دلالت بر رد فرض H_0 و رد نشدن (تأیید) فرض H_1 دارد. فرض صفر بیان می کند که بین دو متغیر رابطه ای وجود ندارد و مستقل از یکدیگرند که نشان از رد شدن فرضیه صفر می باشد که مبنی بر وجود رابطه می باشد و نشان دهنده بالا بودن نقش مهاجرپذیری این منطقه، قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلود شهر می باشد. در این بین همانطور که مشاهده می شود میانگین مشاهده شده ۳/۰۷ می باشد و از میانگین مورد انتظار ۳ با اختلاف ۰/۰۷ اختلاف کمی دارد نشان از تأثیرپذیری توسعه از مهاجرت و قیمت زمین و مسکن بوده است. بنابراین بین

سطح معنی‌داری	ρ	df	t	اختلاف میانگین	میانگین مورد انتظار	میانگین مشاهده شده
۰/۰۵	۰/۳۴	۳۷۹	-۰/۹۵	-۰/۰۴	۳	۲/۹۵

$$H1: \mu1 \geq \mu2 \quad H0: \mu1 = \mu2$$

جدول ۴- آزمون t فرضیه دوم

رابطه باشد. بنابراین فرضیه تحقیق که نبود سیستم مدیریت شهری در توسعه بی رویه شهر مورد تأیید قرار نمی گیرد، پس فرضیه دوم رد می شود.

فرضیه سوم: عوارض و محدودیت‌های محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی شهر امیریه مؤثر بوده است. که از لحاظ آماری به شکل زیر قابل تعریف می‌باشد.

مطابق با جدول ۴، نبود سیستم مدیریت شهری در توسعه بی‌رویه شهر نقش نداشته است که این با توجه به معنی‌داری (۰/۳۴) است که بزرگتر از معنی‌داری (۰/۰۵) و t به دست آمده (-۰/۹۵) که کوچکتر از t جدول (۱/۹۶) است. میانگین بدست آمده ۲/۹۵ است، میانگین مورد انتظار ۳ و اختلاف بین میانگین‌ها -۰/۰۵ است که نشان پایین بودن نقش نارسایی سیستم مدیریت شهری در توسعه بی رویه شهر می باشد که بیان کننده این است در جذب مردم به امیریه دلایل دیگری نقش داشته است. بنابراین بین نبود مدیریت شهری در توسعه بی رویه رابطه قوی و معنی داری وجود ندارد. به عبارت دیگر ضعف نظارت در ساخت و سازها، سهولت ساخت خانه به علت نبود شهرداری، تفکیک زمین توسط باغداران، نبود طرحهای شهری در توسعه بی رویه شهر کمترین نقش در توسعه بی رویه شهر داشته است می تواند از دلایل این عدم

سطح معنی‌داری	ρ	df	t	اختلاف میانگین	میانگین مورد انتظار	میانگین مشاهده شده
۰/۰۵	۰/۰۰۲	۳۷۹	۳/۱۸	۰/۱۱	۳	۳/۱۱

جدول ۵- آزمون t فرضیه سوم

$$H1: \mu1 \geq \mu2 \quad H0: \mu1 = \mu2$$

این عوامل در کنار هم گاه به صورت علت و گاه به صورت معلول شکل دهنده ماهیت و ساختاری بوده اند که ماحصل آن شهر امیریه را به شکل امروزی در آورده است. پس در مهاجرت مردم و قیمت زمین و مسکن، ضعف نظارت و نبود شهرداری تأثیر گذار نبوده است و تحت تأثیر عوامل دیگر باعث جذب مردم به این شهر شده است و همچنین عوارض و محدودیت های محیطی که بر روی هیچکدام از فرضیه های مربوطه تأثیر گذار نبوده است.

۴- نتیجه گیری:

در این پژوهش جهت تعیین نقش عوامل اصلی موثر و تأثیر گذار بر رشد و توسعه کالبدی شهرک امیریه و اثر گذاری عوامل مهاجرت و امکانات و محدودیتهای محیطی بر توسعه از سه فرضیه استفاده شده است. نتایج تحلیل حاصل از آزمون فریدمن در جامعه آماری مورد پژوهش نشان می دهد که ۱۸ شاخص (پرسشنامه) در جامعه مورد نظر در یک سطح قرار ندارند، که این با توجه به معنی داری بدست آمده ($P = 0/000$) است که کمتر از معنی داری ۰/۰۵ می باشد. نتایج آزمون فریدمن، ۳ شاخص (فرضیات) در جامعه مورد نظر در یک سطح قرار ندارند، که این با توجه به معنی داری بدست آمده ($P = 0/000$) است، که کمتر از معنی داری ۰/۰۵ می باشد. تحلیل این سه شاخص نشان می دهد که در رتبه بندی مولفه های اصلی تحقیق عوارض و محدودیتهای محیطی بیشترین نقش را در جهت دهی به توسعه فیزیکی امیریه داشته است و عوامل مهاجرپذیری این منطقه و قیمت زمین و مسکن در توسعه شدید و شتاب آلود شهر نقش داشته است. در حالی که نبود سیستم مدیریت شهری برخلاف یافت های تحقیق کمترین نقش را در مهاجرت و توسعه غیر قانونی در شهرک امیریه داشته است. میانگین رتبه ای مهاجرت بین اولویت های اول و آخر در آزمون که به صورت رتبه ای تنظیم شده، اختلاف زیاد می باشد و با توجه به خروجی های بالا (جدول ۲)، نتیجه نهایی اینکه دلایل مهاجرت به شهرک امیریه در نتایج حاصله، متفاوت و عوامل مختلفی باعث جذب و مهاجرت آنها شده است. هر چند یافته های تحقیق حاضر نشان می دهد که ارزان بودن زمین و در جذب جمعیت تأثیر گذار بوده اما نتایج نهایی تحقیق نشان می دهد بیشترین تأثیر در توسعه کالبدی و جذب جمعیت وجود وابستگی فAMILI است. در این بین می توان به شاخصهایی براساس تحلیل آزمون فریدمن اشاره کرد از قبیل مواردی مثل نزدیکی امیریه به شهرهای بزرگ مثل تهران و کرج ۱۲/۱۰، گران بودن زمین در شهریار ۱۱/۲۸، وجود امکانات آموزشی و بهداشتی ۱۰/۸۶، کم بودن امکانات زیرساختی در آبادیهای اطراف ۱۰/۳۵، وقفی بودن زمین های امیریه ۹/۴۰، ضعف نظارت و مدیریت در ساخت و سازها ۹/۴۰، اشاره کرد و در انتها حالیکه ارزان بودن زمین و مسکن با میانگین ۷/۹۸ و وجود زمین های زراعی، کارگاه و کارخانه با میانگین ۷/۳۳ شده است که نشان از عدم تأثیر این عوامل در مهاجرت به شهرک امیریه بر خلاف مورد انتظار و یافته های تحقیق بوده است. بر پایه نتایج بدست آمده جهت جلوگیری از توسعه بی رویه و تخریب باغات و اراضی زراعی با توجه به وجود محدودیتهای توسعه و کمبود اراضی بایر در محدوده قانونی شهرک امیریه جهت ساخت و ساز در زمینه توسعه کالبدی شهری می توان با ارائه و ترویج سیاستهای تشویقی در زمینه توسعه عمودی به جای توسعه افقی که باعث بالا رفتن میزان تراکم جمعیت در سطح شد که باعث جهت جلوگیری از توسعه بی رویه افقی بر روی زمینهای مرغوب شود و همچنین به دلیل کاهش مهاجرتها در دهه اخیر نسبت به سالهای دهه

مطابق با جدول ۵، عوارض و محدودیت های محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی شهر امیریه مؤثر بوده است که این با توجه به معنی داری ($0/002$) است که کوچکتر از معنی داری ($0/05$) و t به دست آمده ($3/18$) که بزرگتر از t جدول ($1/96$) است. میانگین بدست آمده $3/11$ است، میانگین مورد انتظار ۳ و اختلاف بین میانگینها $0/11$ است. این نتیجه دلالت بر رد فرض H_0 و رد نشدن (تأیید) فرض H_1 دارد. فرض صفر بیان می کند که بین دو متغیر رابطه ای وجود ندارد و مستقل از یکدیگرند که نشان از رد شدن فرضیه صفر می باشد. مبنی بر وجود رابطه می باشد بین عوارض و محدودیت های محیطی در جهت دهی به توسعه است که نشان دهنده بالا بودن این نقش می باشد. بنابراین بین عوارض و محدودیتهای محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی شهر رابطه قوی و معنی داری وجود دارد. پس وجود باغها و زمین های زراعی، جاده ارتباطی محور شهریار به رباط کریم و حریم آن، گورستان و صنایع کارگاهی مانع توسعه به جهات مختلف شده است و امکانات موجود مثل نزدیکی امیریه به شهرهای بزرگ تهران و کرج، وجود امکانات آموزشی و بهداشتی، نزدیکی امیریه به شهریار، وجود وسایل نقلیه برای امد و شد به شهریار، شرکت ها و کارگاهها باعث جذب مهاجرین باعث و توسعه بافت کالبدی شده است. پس فرضیه تحقیق، رابطه بین عوارض و محدودیتهای محیطی در جهت دهی به توسعه فیزیکی شهر مورد تأیید قرار می گیرد، بنابراین فرضیه دوم اثبات می شود.

• رتبه بندی مولفه های اصلی تحقیق (آزمون فریدمن):

با توجه به جدول ۶ عوارض و محدودیتهای محیطی بیشترین نقش را در مهاجرت افراد به امیریه داشته است در حالی که نبود سیستم مدیریت شهری کمترین نقش را در مهاجرت به امیریه داشته است. بدست آمده ($P = 0/000$) است که کمتر از معنی داری ۰/۰۵ می باشد. در این جدول با استناد به مقدار آزمون کای اسکور ($9/57$) که این با توجه به معنی داری ($0/008$) است که کوچکتر که در سطح خطای کوچکتر از ۰/۰۱ معنی دار است می توان گفت که از نظر آماری با اطمینان ۰/۹۹ میزان شاخص ها از همدیگر مستقل بوده است مبنی بر وجود رابطه استقلال بین شاخص ها می باشد و اگر فرض استقلال پذیرفته شود بدین معنی است که تفاوت میان فراوانی مشاهده شده و مورد انتظار اتفاقی و ناچیز است. براساس نتایج حاصل از آزمون فریدمن می توان نتیجه گرفت که سه فرضیه مورد نظر هیچ تأثیری بر روی یکدیگر ندارد. هر کدام از شاخص ها خود بر روی منطقه تأثیرات جداگانه ای گذاشته اند. منطقه مورد مطالعه در فرآیند توسعه فیزیکی خود در چند دهه اخیر رشد سریعی را پشت سر گذاشته که در نتیجه منجر به تغییر کاربری اراضی، عدم تناسب ویژگی های اراضی با اصول شهر سازی، افزایش مهاجرت و به تبع آن رشد جمعیت شده است. رانتهای بساز و بفروشی و فروش تراکم های هدف دار، تخریب و زیرساخت و ساز بودن اراضی زراعی با ارزش و سرسبز داخل و پیرامون شهرها، تمرکز نقدینگی و سرمایه های مردم در بخش زمین، ساختمان و بساز بفروشی آن، تحت تأثیر سه فرضیه قرار داشته است ولی هیچکدام از مولفه های تحقیق بر یکدیگر اثر گذار نبوده است. اگر چه هر یک از موارد یاد شده به تنهایی و یا به یکجا عامل اثرگذار در روند گسترش فضایی و فیزیکی شهرها بوده است و به طبع خود بازخوردهای مثبت و یا منفی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و کالبدی - اکولوژیکی به همراه داشته و لیکن در شهر امیریه مجموعه

شش دانگ از سوی شهرداری باعث جلوگیری از ساخت و ساز غیر قانونی در بافت داخل محدوده قانونی گردد و جلوگیری از توسعه در خارج از محدوده شود تا توسعه کالبدی شهر سامان یافته تر و با برنامه در راستای جهت دادن توسعه کالبدی شهرک امیریه به سمت و سوی مناسب از قبل برنامه ریزی شده شود. راهکارهای کالبدی و فضایی: ۱- افزایش کمی و کیفی خدمات و تجهیزات شهری در حد متوسط شهرهای استان ۲- ساماندهی کارگاهها و مراکز صنعتی و دامداری و دامپروری در داخل شهر ۳- ساماندهی محدوده شهرک امیریه و تدقیق آن نسبت به محدوده های اطراف جهت جلوگیری از گسترش بی ضابطه شهر

۶۰ و ۷۰ می توان با بالا بردن افزایش نظارت و سخت گیری در زمینه ساخت و ساز غیر قانونی با نظارت شهرداری و ارگانهای مربوطه باعث رفتن به سمت اجرای ساخت و ساز و توسعه از پیش اندیشیده شده ؛ که یکی از مهمترین دلایل اجرا نشدن موفق و مناسب ساخت و ساز وجود زمینهای وقفی است که سدی در اجرای طرح های توسعه قانونی می باشد، پیشنهاد می گردد با اجرای سیاستهای تشویقی و ترغیب مردم برای ساخت و ساز برای حل معضل اوقاف که باعث بروز مشکل و قانون گریزی بورس بازان زمین و ساختمان به بهانه زمین های وقفی در زمینه ساخت و ساز می گردد با اجرای طرحهای مناسب، از قبیل دادن تراکم تشویقی به خریداران زمین از اوقاف، صدور پروانه ساختمانی

میانگین رتبه‌ها	شاخص آماری مولفه‌ها
۱/۸۹	نبود سیستم مدیریت شهری
۱/۹۹	مهاجرپذیری این منطقه و قیمت زمین و مسکن
۲/۱۱	عوارض و محدودیت‌های محیطی

جدول ۶- میانگین رتبه‌های مولفه های اصلی تحقیق حاصل از آزمون فریدمن

N	مجذور خی	ρ	معنی داری	درجات آزادی
۳۸۰	۹/۵۷	۰/۰۰۸	۰/۰۱	۲

جدول ۷- تجزیه و تحلیل آزمون فریدمن

میانگین مشاهده شده	میانگین مورد انتظار	اختلاف میانگین	t	df	ρ	سطح معنی داری
۳/۰۷	۳	۰/۰۷	۲/۰۹	۳۷۹	۰/۰۴	۰/۰۵

- اسدی، ف، ۱۳۹۰. تبیین روند تحولات شهرک امیریه با تأکید بر توسعه کالبدی، رشت: دانشگاه پیام نور، پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا
- بمانیان، م، محمودی نژاد، ه، ۱۳۸۷. نظریه های توسعه کالبد شهر، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریها
- پاپلی، ی، رجبی، م، سناجردی، ح، ۱۳۸۹. نظریه های شهر و پیرامون، انتشارات سمت
- حسینی، س، ۱۳۸۹. اصول و مبانی برنامه ریزی شهری و روستایی، انتشارات دریای دانش
- حسینی، س، ۱۳۸۸. برنامه ریزی شهری و منطقه ای با مردم، رشت: انتشارات فرهنگ ایلیا
- رضویان، م، ۱۳۸۱. مدیریت عمران، تهران: انتشارات پیوند نو
- سعید نیا، ا، ۱۳۹۰. مدیریت شهری، تهران: انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، جلد یازدهم
- عبدالهی، ط، ۱۳۸۶. تحلیل روند توسعه فیزیکی اسلامشهر در چهار دهه اخیر، تهران: دانشگاه تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا
- لادن، ع، رزقی شیرسوار، ه، (۱۳۸۸). دلایل حاشیه نشینی در کلان شهر تهران، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال اول، پیش شماره سوم
- مهندسین مشاور آمایش محیط، ۱۳۷۵. طرح هادی امیریه، گزارش مرحله دوم
- مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵
- محمودی پاتی، ف، محمودپور عمران، م، ۱۳۸۷. سیاستهای مدیریت زمین شهری، تهران: انتشارات شهیدی
- مرادی دولت آبادی، ۱۳۸۳. بررسی روند توسعه فیزیکی شهر کامیاران
- جهانگیر، م، ۱۳۸۴. قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، نشر دیدار
- ناصری مقبل، م، ۱۳۹۲. بررسی عوامل موثر بر توسعه فیزیکی شهرهای کوچک مطالعه مورد شهر گرمدر طی سال های ۹۲-۸۵
- نورالدین، م، معین مهر، ص، ۱۳۹۱. کاربرست رویکرد دهکده شهری؛ راهکاری مناسب در تحقق سکونتگاههای روستایی پایدار نمونه موردی: روستای آق اولر از شهرستان تالش - فصلنامه مطالعات شهری - شماره چهارم
- Abedini. A and Khalil, A. 2019. Determining the capacity infill development in growing metropolitans: A case study of Urmia city, , Journal of Urban Management Vol 8, Is 2, P 316-327
- Amoateng, P; Cobbinah, Patrick B.; Owusu-A, Kwasi. 2013. MANAGING PHYSICAL DEVELOPMENT IN PERI-URBAN AREAS OF KUMASI, GHANA: A CASE OF ABUAKWA. Journal of Urban & Environmental Engineering . Jan-Jun 2013, Vol. 7 Is 1. p 96-109. 14p
- Akbari, M, Abbaszadeh, M, Gholamreza. 2012. The Physical Development of Mashhad City and Its Environmental Impacts, Environment and Urbanization Asia , 79
- Athari, K. 2000. toward the efficiency of government’s interference in urban land market. housing Economy Quarterly, No. 18. Tehran: National Organization for Land and Housing, p36
- Awortwi, N. 2006. “Technology and Institutional Arrangements in the Delivery of Public Sanitation and Solid Waste Services in Ghanaian Cities”. International Journal of Technology Management and Sustainable Development, Vol. 5 (3), pp. 221-239.
- Barbarino, R. Räu chle, C. Scholz, M. 2021. Led Institutional Change in Urban Development and Planning, Vol 6, No 2
- Bigio, A. 2004. Urban environment and infrastructure. The World Bank, Washington. Canadian Environmental Grantmakers’ Network 2005. Urban environment issues: A summary of issues and approaches, Toronto
- Cai, Z. Cvetkovic, V. Page, J, 2020, How Does ICT Expansion Drive “Smart” Urban Growth? A Case Study of Nanjing, China, Vol 5, No 1, P 129-139
- Erica, E, Karvonen, A, 2021 Experimental Governance and Urban Planning Futures: Five Strategic Functions for Municipalities in Local Innovation. Vol 6, No 1, p 183-194
- Hao, Pu. Sliuzas, R. Geertman, S. 2011, The development and redevelopment of urban villages in Shenzhen, Habitat International, Vol 35, Is 2, P 214-224.
- Hao, Pu. Geertman, S. Hooimeijer, P. Sliuzas, R, 2013, "The land-use diversity in urban villages in Shenzhen- Environment and Planning A 44(11) P, 2742 – 2764
- Hove, m . Tsitsi, Ngwerume E . Muchemwa, C. 2013. The Urban Crisis in Sub-Saharan Africa: A Threat to Human Security and Sustainable Development, International Journal of Security and Development 2(1):7
- Hao, Pu. Geertman, S. Hooimeijer, P. Sliuzas, R. 2013. Urban Studies, What Drives the Spatial Development of Urban Villages in China? , December 2013; vol. 50, 16: pp. 3394-3411., 6
- Hao, Pu. Geertman, S. Hooimeijer, P. Sliuzas, R. 2013 Spatial Analyses of the Urban Village Development Process in Shenzhen, China- International Journal of Urban and Regional Research Vol 37, Is 6, p 2177-2197.

- Hao, Pu. Geertman, S. Sliuzas, R, 2011 The development and redevelopment of urban villages in Shenzhen- Habitat International Vol 35, Is 2, P 214–224
- James, E. Vácha, T. Kok, H. Watson, K. 2021 . How Cities Learn: From Experimentation to Transformation, Vol 6, No 1, p 171-182
- Jenks, m and Dempsey, 2005. future forms and desigh for sustainable cities, architectural press firest published
- JEAN, C. 2006, Slums and Urban Development: Questions on.
- Karadağ, A. & Mirioğlu. G, 2012. Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler, Türk Coğrafya Dergisi, 57, p 21-32.
- Karakuzulu, S. 2013 The European Journal of Development Research, Vol 18, No 2, p 284–298.
- Karst T. Geurs and Ber, v. 2006. Ex-post Evaluation of Thirty Years of Compact Urban Development in the Netherlands-Urban Studies, January 2006 ; vol. 43, p 139-160.
- Karvonen, A. Cook, M. Haarstad, H, 2020. Urban Planning and the Smart City: Projects, Practices and Politics, Vol 6, No 1, p 65-68
- Kwafo Adarkwa, K, 2012. The changing face of Ghanaian towns, African Review of Economics and Finance, Vol 4, No 1
- Landman, K 2021. Planning for Rapid Change in Cities, Vol 6, No 2
- Mehdipour, A. Rashidi Nia, H, 2013. The Role of Brownfield Development in Sustainable Urban Regeneration. Journal of Sustainable Development Studies, Vol 4, NO 2, 2013, P 78-87.
- mclnnes, R. 2010. URBAN DEVELOPMENT, BIODIVERSITY AND WETLAND. Bioscan (UK) Ltd Oxford, UK
- Mahtta, R, 2019. Building up or spreading out? Typologies of urban growth across 478 cities of 1 million
- Mobaraki, O, Mohammadi, J. Zarrabi, A, 2012 Strategy for Sustainable Urban Development: A Case Study of Urmia City, Iran. Greener Journal of Social Sciences. Vol. 2, p 41-49
- Ola, A, 2011. Development Control in Lagos State: an Assessment of Public Compliance to Space Standards for Urban Development, International Multidisciplinary Journal, Ethiopia, Vol. 5, No. 22
- Olajuyigbe, A. E. Rotowa, O. 2011. Optimizing Physical Planning in the Developing Countries – A Case Study of Ondo State, Nigeria, Vol. 4, No. 4
- Oteng-Ababio, M, 2010. “Private Sector Involvement in Solid Waste Management in the Greater Accra Metropolitan Area in Ghana”. Waste Management and Research, Vol. 28, p 322-329.
- Pelzer, P, Hildingsson, R, Herrström, A, Stripple, J, 2021. Planning for 1000 Years: The Råängen Experiment, Vol 6, No 1
- Rahnamai,T, Shabanifard, M. & Akbarpour, M, 2009. Strategic development of intermediate cities with emphasis on CDS approach way to regional development. Magazine of Land Preparation, 7.
- Sasanpour, F. 2012. Comparative Survey of City Development Strategy in Several City of Worldwide. Journal of Sustainable Development, Vol. 5, No. 4; Ap 2012.
- Stanilov, K. Batty, M .2011, Exploring the Historical Determinants of Urban Growth Patterns through Cellular Automata
- Sheykh B, Rana and Negahban, S, 2018. Suitable Areas for Urban Physical Expansion Emphasizing on Geomorphologic Factors Case Study: Dezful City, Vol 5, Is 4 , P 565-583
- Scholl, C, Kraker, J, 2021. Urban Planning by Experiment: Practices, Outcomes, and Impacts, Vol 6, No 1, P 156–160
- UN, ESCAP, 2005. For sustainable development in Asia and the Pacific: A regional overview urban environmental governance, United Nations publication.
- Williams, k. Burton, E. And Jenks, 1996, achieving the compact city through intensification: an acceptable option?, in Jenks, Burton and Williams the compact city: a successful urban from? E and FN spoon, London P 83-96
- Zerrin, H , Fatih A, 2013. A socio-demographic approach to urban transformation: A case study of Küpçüler Quarter, Sakarya. European Journal of Research on Education, 2014, Special Issue: Contemporary Studies in Social Science, P 76-84.
- Zhang, X., Wu, Y., Shen, L .2011. An evaluation framework for the sustainability of urban land use: A study of capital cities and municipalities in China. Journal of Habitat International. Vol 35.

Analysis of Evolution Trends in Amirieh Town With Emphasis of Physical Development

Fardin Asadi¹ ; Shahram Amir Entekhabi² ; Seyyed Ali hosseini³ ; Lotfolah Malakie⁴

1*. M.A, Department of Geography and Urban and urban Planning, University of payamnoor rasht, rsasht, Iran Malekie, lotfolah

2. Ph.D, Department of Geography and Rural Planning, University of payamnoor rasht, rsasht, Iran

3. Ph.D, Department of Geography and urban Planning, University of payamnoor rasht, rsasht, Iran

4. Ph.D. Department of Geography and Urban and Rural Planning University of Mohaghegh Arbabili, Ardabil. Iran

*Email Address: Fardinasadi31@gmail.com

Abstract

Developing urbanization and population growth in recent centuries, there is a special attention to cities and urban issues which are essential in country planning. The aims of investigating physical development process are identifying physical development problems and barriers, investigating the mayor position and city development management, and identifying the main reasons of Emigration to the Amiriyeh town. In this applied research, the method is descriptive- analytical and survey. 380 Amiriyeh Town residents were determined as the participants of this study using Morgan table and cluster sampling was used to identify the samples. Arc view was used in order to have better analysis in examining the city development, and t-test and FIRIDMAN ranking test were used to determine the meaningful relationship between variables in SPSS software while the role of management in city development as well as the main reasons for Emigration to Amiriyeh town were investigated. The results indicate that the effects of environmental constraints (gardens and farmlands, communication road axis of Shahryar to Robat Karim and its privacy, cemetery and workshop industries) have the most important role in directing the physical development of Amiriyeh and attracting more immigrants, and then the low price of land and housing, as well as opportunities caused attracting immigrants while the lack of municipal administration (municipal, construction and guide plan for the reorganization of the police) had a minimal role in migrating to Amiriyeh town. The existence of kinship, proximity to the larger cities such as Tehran and Karaj, and expensive lands in the surrounding cities (Shahryar and Andisheh) are the main reason of immigrating to Amiriyeh town.

Methodology

The analysis results of the Friedman test in the statistical population of the study show that 18 indicators (questionnaires) are not at the same level in the population in question, which according to the obtained significance ($P < 0.000$) is less than the mean you have It is 0.05. The results of Friedman's test, 3 indicators (assumptions) in the target society are not at the same level, according to the obtained significance ($P < 0.000$), which is less than the significance of 0.05. The analysis of these three indicators shows that in the ranking of the main components of the research, environmental complications and limitations have played the most important role in directing the physical development of Amiriya, and the immigrability factors of this region and the price of land and housing have played a role in the intense and accelerated development of the city. In which the lack of urban management system has the least role in illegal immigration and development in Amirieh. The rank of a priority between the first and the last in the test that is set to a Rank increases, and according to the above outputs the final result of migrating to Amirieh settlement in the results, different and different factors. It has attracted and immigrated them. The findings of the current research show that the cheapness of land and... in attracting the population of several countries, but the final results of the research can have the greatest effect on the physical development and attracting the population of family dependency. In the meantime, we can mention indicators from the analysis of Friedman's test, such as the proximity of Amiriya to big cities such as Tehran and Karaj 12/10, the expensiveness of

land in Shahryar 11/28, the existence of educational and health facilities, 10/86, low The presence of infrastructure facilities in the surrounding settlements is 10/35, the endowment of Amirieh land is 9/40, and at the end, while the cheapness of land and housing with an average of 7.98 and the presence of agricultural land, workshops and factories with a range of 7.33, which indicates There is no These factors in the migration to Amirieh have been contrary to the expectations and findings of the research.

Conclusion

Based on the results obtained, in order to prevent the indiscriminate development and destruction of gardens and agricultural lands, considering the existence of descriptions of the development and development of barren lands within the legal limits of Amiriye town for construction in the field of urban physical development, it is possible to present and promote the policy reinforcements in the field of vertical development instead of horizontal development, which increases the growth of population density on the surface, which prevents excessive horizontal development on high-quality land, and also due to the reduction in recent decades compared to the 60s and 70 can lead. Raising the level of supervision and strictness in the field of illegal construction with the supervision of the municipality and related bodies has led to the implementation of premeditated construction and development. that one of the most important cases of the successful and proper implementation of construction is the existence of waqf lands, which is an obstacle in the implementation of legal development plans. The result of the Friedman test can be concluded that the three hypotheses in question have no effect on the results. Each of its indicators has influenced the region. The studied area has experienced rapid growth in its development process in several decades, which is the result of land use change, the incompatibility of migration land characteristics with the principles of urban planning, and as a result, population growth. Build-and-sell rents and targeted sales, destruction and infrastructure of valuable and green agricultural lands in and around cities, liquidity and people's capital in the land, building and build-sell sectors have been affected by three hypotheses. but none of the components of the research has been influenced by others. Although each of the mentioned cases alone or together has been an effective factor in the process of expansion of space and cities, and by its nature, it has brought positive or negative economic, social, political, cultural and physical-ecological feedbacks. But in the city of Amirieh, the set of these factors together sometimes as a cause and sometimes as a role-playing nature and structure, which resulted in the city of Amirieh in its present form. With popular implementation policies and encouragement for construction to solve the endowment problem, which causes problems and lawlessness in land owners, and leads to the construction of endowment lands in the field of construction, by implementing appropriate plans, such as giving density provocative Land from endowment, issuance of construction permit by the municipality will prevent illegal construction in the internal context of the legal boundary and prevent development outside the boundary, so that the physical development of the city is more organized and with a plan in the direction of direction. The physical development of Amirieh should be planned in advance. Physical and spatial solutions: 1-Quantitative and qualitative increase of city services and equipment in the medium-sized cities of the province 2-Organization of workshops and industrial centers and animal husbandry and animal husbandry inside the city 3-Organization of the area of Amiriye town and its verification compared to the surrounding areas in order to prevent from the uncontrolled expansion of the city .

Keywords

Physical development, migration, population growth, urban management, Amiriye town