



<https://sppl.ui.ac.ir/?lang=en>

Spatial Planning

E-ISSN: 2476-3357

Document Type: Research Paper

Vol. 14, Issue 4, No.55, Winter 2024, pp. 125- 148

Received: 08/04/2024

Accepted: 16/11/2024

Analysis of the Causes of Urban Sprawl in Iran

Keramatollah Ziari ¹ *, Saeed Zanganeh Shahraki ², Negin Rajabzadeh ³, Mohsen Abbasnejad Jelogir ⁴

1 Professor, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
zayyari@ut.ac.ir

2- Associate professor, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
saeed.zanganeh@ut.ac.ir

3- M.A., Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
negin.rajabzadeh@ut.ac.ir

4- Ph.D. Candidate, Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
abbasnejad.mohsen@ut.ac.ir

Abstract

In the era of rapid urbanization, urban sprawl is undeniably one of the most significant challenges facing cities, particularly in developing countries. Iranian cities are no exception to this trend. Effective planning to manage urban sprawl and achieve sustainable urban land management requires a thorough understanding of the forces and causes that contribute to scattered urban development. This research aimed to investigate both the direct and indirect causes of urban sprawl in Iranian cities. The study employed a qualitative and descriptive-analytical approach, utilizing document-based data collection methods. Approximately 80 domestic articles on urban sprawl were gathered, analyzed, and coded using MAXQDA2020 software through a systematic process. The reasons for urban sprawl identified in the literature were categorized into 16 general themes. The findings indicated that the key factors contributing to urban sprawl in Iranian cities included weaknesses, ambiguities, and inefficiencies in urban laws and regulations; inadequate planning, monitoring, and control over urban growth; development of transportation infrastructure; macro-level urban policies; migration to urban areas; land speculation; planned settlements; natural population growth; impacts of urban planning approvals; and

*Corresponding Author

Ziari, K. , Zanganeh Shahraki, S. , Rajabzadeh, N. and Abbas Nejad Jelogir, M. (2024). Analysis of the causes of urban sprawl in Iran. *Spatial Planning*, 14 (4), 125 - 148 .

2476-3357 © The Author(s).

Published by University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC 4.0 License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>).



10.22108/sppl.2024.140937.1778

establishment of light and heavy industries on city peripheries. These factors were interconnected and arose from various contextual influences.

Keywords: Urban Sprawl, Iranian Cities, Content Analysis, MAXQDA Software.

Introduction

Urban sprawl has been a topic of interest for social science researchers since the mid-20th century (Rubiera-Morollón et al., 2020). Experts suggest that urban sprawl in the United States and Western Europe can be understood through 3 historical stages: 1) urban sprawl under the Keynesian-Fordist model of urbanization (1945-1975), 2) the period of urban reconstruction and intensive city redevelopment (1975-1985), and 3) the emergence of a neoliberal and globalized urban model (from 1985 onward) (Bueno-Suárez et al., 2020, pp. 5-9). Since the 1960s, the concept of urban dispersion has gained prominence in urban studies historically associated with American cities (Meshkini et al., 2013, p. 118). However, this spatial evolution is not confined to the United States; it has now affected many cities worldwide. In recent decades, Iranian cities have experienced significant urban sprawl exacerbated by specific macroeconomic, social, political, and environmental factors, which have, in turn, impacted the social fabric and health of residents (Hosseini & Hosseini, 2014, p. 33). Understanding urban sprawl requires examining its causes, contexts, and consequences. It is challenging to apply a one-size-fits-all framework to cities globally. To create effective strategies for mitigating this issue, it is essential to investigate the similarities and differences in urban sprawl patterns across various cities (Pourahmad et al., 2019, p. 67). The first step in addressing urban sprawl is to control and prevent its escalation. Effective management cannot occur without a clear understanding of the conditions, contexts, processes, and causes that contribute to sprawl. Identifying and managing the physical growth of cities necessitates a comprehensive approach at both urban and regional levels (Ziyari et al., 2016, p. 497). Therefore, the aim of this research was to identify the factors and indicators contributing to urban sprawl in Iranian cities.

Materials & Methods

This research employed a qualitative approach. The data collection method utilized was document-based analysis. Data were gathered through content analysis and processed using MAXQDA 2020 software. To achieve the research objectives, approximately 80 relevant articles on urban sprawl were collected with no time limit imposed on the selection. In the first step, about 40 articles specifically addressing the causes of urban sprawl were identified and extracted using MAXQDA. In the second step, these selected articles were coded. Each article was read in its entirety and instances cited as reasons for sprawl were designated as codes and organized into specific subject categories. In the third step, all the codes generated from the previous stage were compiled and transferred to Word software for further analysis. Finally, in the fourth step, the selected codes underwent a screening process to eliminate duplicates and condense the information, resulting in a final summary table.

Research Findings

The research identified 16 categories of causes contributing to urban sprawl in Iranian cities, highlighting the complexity and interrelationship of these factors. The primary findings were summarized as follows:

1. Urban Management and Planning: A significant cause of sprawl was the weakness and inefficiency of urban laws and regulations, particularly in construction and growth control. This category received the highest frequency of mentions (12 occurrences).

2. Infrastructure and Urban Elements: The development of transportation networks and urban infrastructure was frequently cited (10 occurrences), emphasizing the role of communication routes in facilitating sprawl.

3. Economic Factors: The rise in urban land prices and land speculation was identified as a key economic driver of sprawl (14 occurrences), affecting land availability and accessibility.

4. Migration: The ongoing trend of migration to urban areas was noted as a major contributing factor (19 occurrences) driven by job opportunities and urban development.

5. Socio-Cultural Changes: Researchers highlighted shifts in lifestyle among Iranian families, which had implications for urban expansion.

6. Natural Factors: Environmental aspects, such as geography and climate, were recognized as influences on urban growth patterns.

7. Political Factors: The expansion of government structures and policies impacting land use were also noted with specific references to industrial and military developments on urban peripheries.

8. Inner-City Problems: Issues, such as land hoarding and deterioration of central urban areas, were mentioned, indicating challenges within existing urban fabrics.

9. Marginalization and Informal Settlements: The growth of informal settlements around cities (5 occurrences) was emphasized, reflecting socio-economic disparities.

10. Peri-Urban Integration: Factors leading to the integration of surrounding villages into cities were discussed, particularly the lack of physical barriers and proximity to transport routes.

11. Demographic Factors: Natural population growth (15 occurrences) was another critical element affecting urban sprawl.

The research revealed that the city of Tehran was the most studied city regarding urban sprawl followed by Sari, Ahvaz, and Mashhad. Each city displayed unique characteristics and factors contributing to its sprawl, demonstrating that while certain causes were widespread, local contexts significantly shaped urban development patterns.

In conclusion, the findings suggested that urban sprawl in Iranian cities resulted from a confluence of factors, many of which were interrelated and influenced by government policies. Effective management and planning must address these multifaceted causes to create sustainable urban environments.

Discussion of Results & Conclusion

The causes of urban sprawl in Iran were categorized into 15 distinct dimensions: city form, urban management and planning, infrastructure and urban elements/transportation, land and housing management, planning, and policy, migration and land preparation, socio-cultural factors, natural factors, economic factors, urban plans, political factors, inner-city problems, marginalization and informal settlement issues, urban peripheral problems, demographic factors, and other factors.

Within the dimension of city form, spatial-functional discontinuity was noted as a contributing factor (3 occurrences in the sources). In terms of urban management and planning, the weaknesses, deficiencies, ambiguities, and inefficiencies of urban laws and regulations—particularly concerning construction and urban growth control—were highlighted (12 occurrences). Regarding infrastructure and urban elements, significant emphasis was placed on the development of transportation technology and communication networks, as well as the enhancement of urban infrastructure and information technology (10 occurrences). Current government urban policies, particularly those related to land and housing—such as the development of new cities, various urban plans, land transfer, preparation, zoning, and policies addressing informal settlements—were identified as key factors (16 occurrences). The trend of migration to urban areas emerging as a prevalent cause of sprawl was noted 19 times in the sources. Additionally, researchers emphasized changes in the lifestyle of Iranian families as a socio-cultural factor influencing urban expansion. Natural factors, including climate, landform, water resources, soil conditions, and river systems, also played a critical role in the spread of cities in Iran. Furthermore, the rising prices of urban land, speculation, and fluctuations in the real estate market were identified as significant economic drivers of urban sprawl (14 occurrences). In conclusion, the multifaceted nature of urban sprawl in Iran was influenced by a complex interplay of factors across various dimensions. Understanding these causes was essential for developing effective strategies to manage and mitigate urban sprawl in Iranian cities. Regarding urban planning, the existing policies and development plans, including comprehensive plans, specific projects, land preparation, and regional and local strategies, had been emphasized by Iranian researchers as significant indicators of urban sprawl (1 occurrence in the sources). A notable political factor contributing to urban expansion was the growth of government structures and organizations, which was mentioned 7 times in the sources. Additionally, the presence of large-scale developments, such as industrial and military centers, was cited as a contributing factor (3 occurrences). Other inner-city issues identified included land hoarding within urban areas (3 occurrences) and deterioration of central urban fabrics (3 occurrences). In terms of marginalization and informal settlements, proliferation of informal communities surrounding cities had


been a focal point in research on urban sprawl (5 occurrences). Furthermore, peri-urban challenges included the integration of peripheral villages into urban areas, which were driven by factors, such as absence of physical barriers, commercial interests, proximity to transport routes, and political-administrative influences (9 occurrences). Population dynamics also played a crucial role, with natural population growth being cited as a significant factor contributing to urban sprawl (15 occurrences). Additional factors included expansion of universities and higher education institutions within cities, as well as strengthening of functional relationships between the central city and its suburbs (3 occurrences). Research on urban sprawl had focused on 27 cities across Iran. Notably, Tehran was the subject of more studies than any other cities, with 7 investigations addressing the causes of urban sprawl. Other cities, such as Sari, Ahvaz, and Mashhad, had been analyzed in 3 studies each, while Kerman, Shiraz, Sanandaj, Bojnourd, and Yasouj were the focus of 2 studies. Furthermore, 3 studies had explored the causes of urban sprawl in Babolsar, various urban areas in Iran, and the coastal regions of the Caspian Sea.

The following section will examine the causes of urban sprawl in selected cities in greater detail. The reasons for sprawl in these cities vary widely, with some factors being more common and others more unique. For instance, natural population growth was identified as a contributing factor in the cities of Mashhad, Khorramdarreh, and Lamerd. Infrastructure and transportation had also played significant roles in the sprawl of Mashhad, Rasht, Lamerd, and Bastak, where urban expansion was largely focused along suburban communication routes. It is important to note that even within a shared dimension, the underlying causes could differ. For example, in Mashhad, migration had occurred from historical neighborhoods to newer parts of the city. In Khorramdarreh, migration had been driven by industrial development and increased job opportunities over the past few decades, while in Lamerd, a significant portion of the regional population had moved to the main city, contributing to urban sprawl. The establishment of industries within city limits in areas, such as Khorramdarreh and Lamerd had also significantly fueled urban sprawl. This industrial growth had attracted labor and created demand for both planned and unplanned housing for the workforce. Additionally, natural factors, such as geographic location, had influenced the extent of urban sprawl in certain cities. For example, the flat terrain of Lamerd and Khorramdarreh had facilitated more intensive urban expansion.

An examination of the available domestic scientific literature on urban sprawl revealed that the drivers of this phenomenon in Iranian cities were numerous and often interrelated. Among the dimensions of sprawl, urban management and planning, as well as land and housing policy, were identified as significant contributors with 22 identified factors. Similarly, the dimensions of infrastructure and urban elements, along with economic factors, accounted for 23 contributing elements, marking them as the most critical aspects of urban planning in Iran. The research findings indicated that several key factors drove urban sprawl in Iranian cities, including the general trend of migration to urban areas, current government policies regarding land and housing, rising urban land prices and speculation, and weaknesses, ambiguities, and inefficiencies in urban laws and regulations—particularly those governing construction and growth control. Additionally, the establishment and expansion of specialized facilities, industries, and factories both within and around urban areas played a significant role. A careful analysis of these findings led to the conclusion that the primary causes of urban sprawl in Iran—especially since the Islamic Revolution—were directly and indirectly linked to the actions and policies of successive governments. Based on the research findings, any planning aimed at controlling and managing urban sprawl must be framed within the context of government action. In other words, an effective and scientifically sound approach to managing urban sprawl in Iranian cities requires careful planning within a hierarchical structure that spans from the national to the local level. Each factor contributing to sprawl should be addressed with specific plans that include a comprehensive set of measures supported by legal frameworks and operational authority from various levels of government.

Furthermore, by comparing the causes of urban sprawl in Iranian cities with those documented in the global literature on urbanization, we can achieve valuable insights. The analysis indicated that, in terms of quantity, nature, and content, the dimensions of sprawl in Iranian cities closely overlapped with those in cities around the world. While there were similarities in some aspects of urban sprawl, differences also emerged in other dimensions, reflecting the unique contexts and challenges faced by Iranian cities.

تحلیل علل پراکنده‌رویی شهری در ایران

کرامت‌اله زیاری* ، استاد گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

zayyari@ut.ac.ir

سعید زنگنه شهرکی، دانشیار گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

saeed.zanganeh@ut.ac.ir

نگین رجب‌زاده، کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

negin.rajabzadeh@ut.ac.ir

محسن عباس‌نژاد جلوگیر، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

abbasnejad.mohsen@ut.ac.ir

چکیده

پراکنده‌رویی شهری را بی‌شک باید یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی شهرها به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه دانست. شهرهای ایران نیز از این قاعده مستثنی نیست. هرگونه برنامه‌ریزی برای کنترل پدیده پراکنده‌رویی شهری و سپس دستیابی به الگوی مدیریت پایدار اراضی شهری مستلزم شناخت نیروها و علل به وجود آورنده و هدایت‌کننده پراکنده‌رویی شهری است. در این راستا، هدف از پژوهش حاضر شناخت علل مستقیم و غیرمستقیم پراکنده‌رویی در شهرهای ایران است. پژوهش حاضر از نوع کیفی و به‌صورت توصیفی-تحلیلی و روش جمع‌آوری داده‌های آن به‌صورت اسنادی-کتابخانه‌ای بوده است. در راستای دستیابی به هدف پژوهش حدود ۸۰ مقاله داخلی در موضوع پراکنده‌رویی شهری (در دو دهه گذشته) جمع‌آوری و در چند مرحله منظم در نرم‌افزار MAXQDA2020 تحلیل و کدگذاری شد. دلایل پراکنده‌رویی شهری استخراج‌شده از منابع بررسی‌شده در ۱۶ دسته کلی تقسیم‌بندی شد. براساس نتایج پژوهش عواملی همچون ضعف، کمبود، ابهام و ناکارآمدی قوانین و مقررات شهری، نبود برنامه‌ریزی، نظارت و کنترل رشد و توسعه شهر، توسعه مسیرهای ارتباطی و زیرساخت‌های حمل‌ونقل، سیاست‌های شهری کلان، مهاجرت به شهر، سوداگری زمین، شهرک‌سازی‌های برنامه‌ریزی‌شده، رشد طبیعی جمعیت، اثرهای تهیه و تصویب طرح‌های شهری و توسعه صنایع سبک‌وسنگین در حاشیه شهرها را می‌توان از مهم‌ترین علل پراکنده‌رویی در شهرهای ایران دانست که هر یک نتیجه زمینه‌ها و علل مختلف دیگری است.

واژه‌های کلیدی: پراکنده‌رویی شهری، شهرهای ایرانی، تحلیل محتوا، نرم‌افزار MAXQDA

*نویسنده مسؤول

زیاری، کرامت‌اله، زنگنه شهرکی، سعید، رجب‌زاده، نگین و عباس‌نژاد جلوگیر، محسن. (۱۴۰۳). تحلیل علل پراکنده‌رویی شهری در ایران. *برنامه‌ریزی فضایی*،

۱۴ (۴)، ۱۴۸-۱۲۵.



مقدمه

پراکنده‌رویی شهری پدیده‌ای است که محققان علوم اجتماعی از اواسط قرن بیستم به آن توجه کرده‌اند (Rubiera- Morollón & Garrido-Yserte, 2020). یکی از اولین کاربردهای واژه پراکنده‌رویی (Sprawl) در زمینه کاربری اراضی را باید به سخنرانی سال ۱۹۳۷ ایرال دراپر، مدیر برنامه‌ریزی ادراة دره تنسی، در همایش ملی برنامه‌ریزان نسبت داد (Song et al., 2002, P. 1; Wassmer, 2002, P. 2; Nechyba & Walsh, 2002). همچنین، عبارت پراکنده‌رویی شهری (Urban Sprawl) نخستین بار در سال ۱۹۵۸ در مقاله‌ای جامعه‌شناسی به نام William Whyte در مجله فرچون به کار رفته است (Wassmer, 2002, P. 2). پراکنده‌رویی شهری در آمریکای شمالی از دهه ۱۹۵۰ یکی از عناصر مهم و اساسی در نظم اجتماعی و در پی آن سبک زندگی آمریکایی بوده است (Bueno-Suárez & Coq-Huelva, 2020, P. 1). به اعتقاد برخی از صاحب‌نظران پراکنده‌رویی شهری را در ایالات متحده و اروپای غربی می‌توان در سه مرحله تاریخی تبیین کرد: ۱- پراکنده‌رویی شهری در سایه مدل کینزی-فوردیستی شهرنشینی در ایالات متحده و اروپای غربی (۱۹۴۵-۱۹۷۵)، ۲- فرآیند بازسازی شهری / بازسازی شهر فشرده (۱۹۷۵-۱۹۸۵)، ۳- پراکنده‌رویی شهری و مدل شهری نئولیبرال-جهانی‌شده (از ۱۹۸۵ به بعد) (Bueno-Suárez & Coq-Huelva, 2020, P. 5-9)؛ اما به صورت کلی، از دهه ۱۹۶۰ الگوی پراکنده‌رویی در گفتمان شهری مطرح و به عنوان پدیده‌ای شناخته شد که تا مدت زیادی فقط به شهرهای آمریکایی نسبت داده می‌شد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۸). اما این شیوه از تحولات فضایی محدود به ایالت متحده نماند و امروزه در سراسر جهان شهرهای بسیاری را درگیر ماهیت و ابعاد خویش کرده است. شهرهای ایرانی نیز با توجه به ساختارهای کلان اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و محیطی خاص خویش طی دهه‌های اخیر با شدت و ضعف با پدیده پراکنده‌رویی شهری مواجه شده و این موضوع تبعاتی را بر زندگی اجتماعی و سلامت ساکنان همراه داشته است (حسینی و حسینی، ۱۳۹۴، ص. ۳۳). شروع این تغییر شکل را در ابعاد شهرهای کشور می‌توان انقلاب سفید ۱۳۴۱ و اصلاحات ارضی دانست. این رشد ناموزون تا به امروز از طرفی، تبدیل به چالش مهمی در شهرهای کشور شده و از طرف دیگر، توجه به این موضوع به‌ویژه مسائل کالبدی آن را در قالب چارچوبی علمی ضروری کرده است (عبدی تریقان و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۵۴). این پدیده در شهرهای کشور نه تنها باعث تخریب فضای پیرامونی شده، این شهرها را از الگوی متقارن خود نیز خارج کرده و قطبی شدن یک یا چند کانون شهری را در پی داشته است (عبدالی و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۱۰۵). پراکنده‌رویی شهری مانند هر پدیده دیگری باید در قالب علل، زمینه‌ها و پیامدهای مختص به خود نگریسته شود و به راحتی نمی‌توان یک چارچوب کلی را به همه شهرهای جهان نسبت داد و برای ارائه یک چارچوب مطلوب در این خصوص باید شباهت‌ها و تفاوت‌های الگوی پراکنده‌رویی شهری را در شهرهای مختلف بررسی کرد. این امر ضروری است تا بتوان اقدام‌ها و برنامه‌ها را برای کاهش این معضل اولویت‌بندی کرد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۶۷). در گام نخست، آن چیزی که درباره پراکنده‌رویی شهری اهمیت دارد، تلاش برای کنترل و جلوگیری از تشدید آن است. کنترل پراکنده‌رویی شهری بدون توجه به شرایط، زمینه‌ها، فرآیندها و علل شکل‌گیری آن ممکن نخواهد بود. به عبارتی تا زمانی که نیروهای اثرگذار بر این پدیده به درستی شناسایی نشود، امکان مدیریت و کنترل آن میسر نخواهد بود و برای شناسایی و کنترل رشد فیزیکی شهر باید نگرشی همه‌جانبه و پایه‌ای در سطح شهر و حوزه نفوذ و به‌طور کلی منطقه شهری وجود داشته باشد

(زیاری و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۴۹۷). در این راستا، هدف از پژوهش حاضر شناسایی عوامل و پیشران‌های پدیده پراکنده‌رویی در شهرهای ایران است.

مبانی نظری پژوهش

درباره تعریف پراکنده‌رویی باید این نکته را قید کرد که هیچ تعریف واحد و روشنی از این مفهوم وجود ندارد که مورد توافق همگان باشد و ایده و تعریف پراکنده‌رویی در طول زمان تغییر می‌کند (Gillham, 2002, P. 3) و در این زمینه جهت‌گیری‌های حرفه‌ای و تخصصی و دیدگاه‌های ناشی از آن عامل مهمی در کمبود تعریفی منسجم از پراکنده‌رویی است (Banai & DePriest, 2014). همچنین، اصطلاح پراکنده‌رویی شهری در رشته‌های مختلف معانی متفاوتی دارد که این موضوع چالش برانگیز است (Yasin et al., 2021, P. 116). با این حال، محققان در پیشینه موجود به پراکنده‌رویی شهری اغلب از بُعد مورفولوژیکی پرداخته‌اند که در آن بر موضوعاتی همچون تراکم، مرکزیت و نزدیکی کم تأکید شده است (Bueno-Suárez & Coq-Huelva, 2020, P. 2). برای مثال، اسکوایرز معتقد است که پراکنده‌رویی شهری مشخصاتی همچون توسعه جدید کم تراکم و وابسته به خودرو (به‌خصوص توسعه جدید در حاشیه مناطق مسکونی) دارد که اغلب یک شهر روبه‌زوال را احاطه می‌کند (Squires, 2002, P. 2). همچنین، پراکنده‌رویی شهری به یک حالت سطح پراکنده‌رویی در یک نقطه خاصی از زمان، یک فرآیند تکامل سطح پراکنده‌رویی در زمان (Vermeiren et al., 2018, P. 537) و به تخلیه (با مقامات شهری کنترل‌نشده) پتانسیل از یک مرکز شهری به اطراف آن که از نظر اداری به شهر تعلق ندارد، اشاره می‌کند (Karwińska et al., 2018, P. 27). همچنین، Yasin et al. (2021) با بررسی پیشینه تحقیق پراکنده‌رویی شهری تعریف‌های ارائه‌شده برای پراکنده‌رویی شهری را در شش دسته به شرح زیر تقسیم‌بندی کردند (جدول ۱).

جدول ۱: تعریف‌های پراکنده‌رویی شهری

Table 1: Definition of urban sprawl

تعریف	توضیحات و مشخصات
عواقب رشد کنترل‌نشده	پراکنده‌رویی شهری پیامد وجود یا نبود سیاست‌های توسعه مانند منطقه‌بندی، مرز رشد شهری یا کنترل توسعه است.
طراحی غیر زیبا و ناعادلانه	پراکنده‌رویی شهری خوشه‌هایی با طراحی همگن و منظره‌ای نامطلوب یا ناخوشایند را ایجاد می‌کند. همچنین، مسکن‌های یکنواخت زشت حومه‌ای آن به دلیل برنامه‌ریزی ضعیف یا خودمختاری محدود باعث بی‌عدالتی اجتماعی و اقتصادی می‌شود.
نیروهای محرک	پراکنده‌رویی شهری، پراکنده‌رویی توسعه مسکونی و اشتغال، اثرهای خارجی صنعتی، نیروهای بازار و مشوق‌های محله‌ای است که توسعه را دورتر می‌کند.
الگوی نامطلوب رشد	پراکنده‌رویی شهری الگوی ناخوشایندی از توسعه را دارد که بیشتر از شهر گسترش می‌یابد؛ مانند پرش قورباغه‌ای، نواری، توسعه خطی و مناطق پیرامونی.
ویژگی برون‌گرایی و رشد بیش از حد	پراکنده‌رویی شهری به‌شدت و با شهرنشینی سریع و گسترش جمعیت به خارج از حاشیه و مناطق روستایی افزایش یافته و سازماندهی مجدد فضایی را دگرگون کرده و عملکرد را تغییر داده است.
پیامدهای آن بر محیط اجتماعی	پراکنده‌رویی شهری بر محیط زیست آن تأثیر می‌گذارد و آن را تغییر می‌دهد؛ مانند از دست دادن زمین‌های کشاورزی مولد، دسترسی کمتر و وابستگی به حمل‌ونقل خصوصی، افزایش انتشار کربن و افزایش رواناب.

منبع: Yasin et al., 2021, P. 117

همچنین، محققان در ادبیات پراکنده‌رویی شهری به علل و زمینه‌های پراکنده‌رویی شهری توجه کرده‌اند که در ادامه، به برخی از آنها به اختصار اشاره شده است (جدول ۲)

جدول ۲: علل پراکنده‌رویی براساس پیشینه پژوهش

Table 2: Causes of urban sprawl based on literature

عُعد	علل
اقتصادی	اصلاح اقتصادی، افزایش درآمد، رشد واحدهای اقتصادی، رشد صنعتی، تورم بازار زمین، جهانی شدن، افزایش استانداردهای زندگی، ارزش زمین، دردسترس بودن زمین‌های کشاورزی ارزان قیمت، تغییر نقش شهرها از تولیدکننده به مصرف‌کننده، هزینه‌های کم سفر، نیروهای بازار، الزامات فضایی به دلیل ماهیت اطلاعاتی روبه‌رشد سازمان اقتصادی (نیاز به شبکه‌ای از ارائه‌دهندگان خدمات پیشرفته در کنار نیاز به وجود دفترهای مرکزی شرکت‌های فراملی)، تقاضاهای فضایی برای توسعه اشکال جدید مصرف (مواردی مثل سینما، مراکز خرید و غیره)، صنعتی شدن، رشد اشتغال، مالیات بر زمین‌های توسعه یافته / بهره‌آورد، پراکندگی اشتغال، مشوق‌های اقتصادی، رشد اقتصادی (سرانه تولید ناخالص داخلی، رشد تولید ناخالص داخلی)، درآمد متوسط، سهم بخش‌های اقتصادی در اقتصاد، مشوق‌ها (مالیات، هزینه‌های توسعه)، یارانه‌ها، سرمایه‌گذاری‌های خارجی، هزینه‌های مربوط به حمل‌ونقل (هزینه پایین سوخت و غیره)، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و موتورسازی (وابستگی به خودرو)، خروج شرکت‌ها از شهر مرکزی و استقرار در حاشیه شهرها، قیمت زمین‌های کشاورزی / ارزش زمین برای ساخت‌وساز.
اجتماعی	سبک زندگی، حومه‌گرایی، فضای بیشتر به ازای هر نفر، مالکیت خودرو شخصی، ترویج سبک زندگی جدید با تأکید بر افزایش محبوبیت حومه‌نشینی، مشکلات اجتماعی (میزان جرم، میزان فقر، تحصیل باکیفیت پایین و غیره)، ترجیحات جمعیتی، ترجیحات سکونتی و تفاوت‌های فرهنگی، نزدیکی به طبیعت / حومه، تمایل به مالکیت خصوصی، ایدئال‌های حومه‌نشینی (استطاعت‌پذیری، خانه‌های مجزا، آسایش)، افزایش رقابت اجتماعی و مبارزه برای تمایز (تلاش برای تمایز فضایی بین طبقات اجتماعی خاص)
تکنولوژی و زیرساخت‌های شهری	کیفیت حمل‌ونقل، کیفیت جاده و زیرساخت، ایجاد برخی از تأسیسات شهری و پروژه‌های کلان در خارج از مرزهای شهر، دردسترس بودن جاده‌ها، حمل‌ونقل عمومی ضعیف، اثرهای افزایش تحرکات وسایل نقلیه با ساخت زیرساخت‌های جاده‌ای، دسترسی (فاصله تا زیرساخت‌های حمل‌ونقل)، سرعت زیاد سفر، حمل‌ونقل و تأمین آب، دردسترس بودن امکانات زندگی، توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل و سایر زیرساخت‌ها (فاضلاب)، تغییرات تکنولوژیکی
کاربری زمین	تبدیل زمین، احتکار زمین، کمبود بانکداری دولتی زمین برای مصرف‌های عمومی، ناتوانی دولت محلی در کنترل استفاده از زمین‌های خالی با مالکان خصوصی، برنامه‌ریزی کاربری زمین ضعیف، اجرای ضعیف طرح‌های موجود، کنترل کاربری زمین، سیاست‌های کنترل رشد، سیاست‌ها درباره زمین‌های روستایی، توزیع زمین‌های خصوصی، عرضه و تقاضای زمین، سیاست‌های فروش عمده زمین، برنامه‌ریزی کاربری زمین، مقررات کاربری اراضی حومه‌ای (تشویق توسعه کم‌تراکم و تفکیک کاربری‌ها)، سیاست‌های تبدیل کاربری زمین، دسترسی‌پذیری به زمین‌های روستایی و دارایی‌های طبیعی
نهادی-اداری	نقش‌های حکومت، پولی و مالی، یارانه‌ها و وضع مالیات، رقابت محلی و منطقه‌ای، کمبود هماهنگی و همکاری افقی و عمودی، تفرق نهادی و اداری، حکمروایی نامتقارن شهری-روستایی، کارکردهای اداری (طرح‌های رسمی برای خدمات و غیره)، کنترل دولتی، ظرفیت فساد
جمعیت	رشد جمعیت، افزایش در تشکیل خانواده، افزایش جمعیت به دلایل مختلف (مهاجرت‌های داخلی یا بین‌المللی)، رشد خانوار، ویژگی‌های جمعیتی (سن، و ویژگی‌های خانوادگی)، افزایش سریع جمعیت شهری
مدیریت شهری	کمبود سیاست مرز رشد شهری مشخص، انفعال شهرداری نسبت به مزاحمت‌های عمومی در املاک واقع در حاشیه شهر، همکاری شهرداری‌ها با سازندگان و توسعه‌دهندگان، سیاست‌های مکانی (تمایل به توسعه‌های بیرونی)، تمایل به نواحی کنترل‌نشده (شهرهای پیوسته)، تصمیم‌گیری‌های خودسرانه (تفکر آشفته)، تصمیم‌گیری‌های فن‌گرایانه درباره هدف‌های سیاسی، محدودیت زمین انعطاف‌پذیر، کنترل ضعیف بر ساخت‌وسازهای غیرقانونی و تخلفات کشاورزی و اجرای خودسرانه قانون، محدودیت‌های ساختمانی، مداخلات عمومی مستقیم (بیشتر با توسعه حمل‌ونقل)، رقابت بین شهرداری‌ها

علل	بُعد
ناتوانی مهاجران فقیر در یافتن مسکن مقرون به صرفه در محدوده شهری تعریف شده و موجود، مهاجرت روستا-شهری	مهاجرت
اشتباه طرح جمعیت در برآورد جمعیت آبی شهر، طرح‌های توسعه	طرح‌های شهری
کیفیت پایین هوا، سروصدا، واحدهای آپارتمانی کوچک، محیط‌های ناپایمن، مشکلات اجتماعی، کمبود فضاهای سبز باز، کیفیت ضعیف مدارس	مشکلات درون شهری
محدودیت‌های فیزیکی (تپه‌ها، پهنه‌های آبی و غیره)، وجود سفره‌های آب، ویژگی‌های جغرافیایی، توپوگرافی (شیب، ارتفاع)، آب، اقلیم، نزدیکی به امکانات رفاهی طبیعی	طبیعی
فعالیت‌های بی‌رویه سازندگان و شرکت‌های تعاونی، سر ریز فقر و طرد اجتماعی و شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی، مقیاس گسترش شهری، شهرنشینی سریع، شکل شهر و تراکم، خودهمبستگی فضایی (اثربرداری از رشد مکان‌های پیرامون)، تحت‌تأثیربودن ارزش یک قطعه زمین با عوامل بیرونی همچون ارزش سایر قطعات زمین	سایر عوامل

منبع: [Soltani et al., 2017, P. 128-129](#); [E.EA, 2016, P. 31-33](#); [Karwińska Yasin et al., 2021, P. 122](#);

[et al., 2018, P. 32-34](#); [Coq-Huelva & Asián-Chaves, 2019, P. 3](#); [Silva & Vergara-Perucich, 2021, P. 10](#); [Osman et al., 2016, P. 25](#); [Masoumi et al., 2018, P. 60](#); [Colsaet et al., 2018, P. 342](#); [Ewing, 2008, P. 523-525](#)

علل و زمینه‌های فوق براساس مطالعات صورت گرفته در اتحادیه اروپا، مصر، ایران، شهرهای قاهره، سانتیاگو، مکزیکو سیتی و به‌طور کلی، در سراسر جهان جمع‌آوری شده است. عامل مکان تأثیر بسیار مهمی در علل و زمینه‌های پراکنده رویی شهری دارد و به‌عبارتی، علل پراکنده‌رویی در شهرها و کشورهای مختلف با وجود شباهت‌ها تفاوت‌هایی نیز دارد. در این راستا و در یکی از طبقه‌بندی‌ها می‌توان علل پراکنده‌رویی را در دو دسته شهرهای کشورهای در حال توسعه و شهرهای کشورهای توسعه‌یافته بررسی کرد. در این راستا، می‌توان به شهرهای کشور چین و شهر سانتیاگو شیلی در دسته اول اشاره کرد. در شهرهای کشور چین عواملی همچون تراکم جمعیت شهری، سرانه تولید ناخالص داخلی و ساختارهای صنعتی در پراکنده‌رویی شهری مؤثر بوده است (Li & Li, 2019). همچنین، در شهر سانتیاگو شیلی (شهر سانتیگو به‌عنوان نماینده‌ای از شهرهای آمریکای جنوبی) عواملی همچون حمل‌ونقل و زیرساخت‌های آب، رشد جمعیت، محدودیت‌های جغرافیایی، آرمان حومه‌نشینی، تمایل به مالکیت خصوصی، نزدیکی به طبیعت، کیفیت پایین محله‌های درون شهری، شهرنشینی سریع، سرمایه‌گذاری خارجی، قیمت زمین کشاورزی، سیاست‌های مکانی شهری، حاکمیت نامتوازن شهری-روستایی، پراکندگی اشتغال، پراکندگی نهادی و سیاست‌های کاربری اراضی را می‌توان به‌عنوان محرک‌های پراکنده‌رویی شهری دانست (Vergara-Perucich, 2021, P. 202). در سوی مقابل، دو کشور اسپانیا و ایالات متحده آمریکا در دسته دوم بررسی شده است. نتیجه یک پژوهش درباره نواحی شهری اسپانیا (اسپانیا به‌عنوان نماینده از کشورهای اروپایی) نشان می‌دهد که عواملی همچون استفاده گسترده از خودرو شخصی، رشد سریع جمعیت شهری، محدودیت‌های جغرافیایی همچون شیب زمین و ارتفاع، گسترش صنایع و توسعه مسکونی جدید منجر به پراکنده‌رویی شهری می‌شود (Rubiera Morollón et al., 2016, P. 14-17). در ایالات متحده آمریکا سبک زندگی حومه‌نشینی، رشد جمعیت شهری، هزینه‌های پایین‌تر زمین و مسکن در حومه، مسکن‌های بزرگ‌تر و محله‌های باکیفیت‌تر از نظر خدمات آموزشی و نیز با میزان پایین بزهکاری در حومه در کنار امکان مشارکت فعال‌تر در دولت‌های محلی و قوانین و مقررات شهری منجر به پراکنده‌رویی شهری

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر ماهیت، کیفی است. شیوه جمع‌آوری داده به صورت اسنادی-کتابخانه‌ای بوده است. داده‌های لازم از طریق روش تحلیل محتوا و با استفاده از نرم افزار مکس کیودا 2022 استخراج شده است. در راستای دستیابی به هدف پژوهش مقاله‌های داخلی که محققان در آن به موضوع پراکنده‌رویی شهری پرداخته بودند (بدون در نظر گرفتن محدوده زمانی خاص) جمع‌آوری (حدود ۸۰ مقاله که در دو دهه گذشته منتشر شده بود) و سپس وارد نرم‌افزار مکس کیودا شد. در مرحله اول در نرم‌افزار مکس کیودا مقاله‌هایی تفکیک شد که محققان در آن علل پراکنده‌رویی را بررسی کرده بودند (حدود ۴۰ مقاله). در مرحله دوم، مقاله‌های منتخب کدگذاری شد. شیوه کدگذاری به این صورت بود که هر مقاله به صورت کامل مطالعه و سپس مواردی که به عنوان دلیل پراکنده‌رویی مطرح شده بود، به عنوان کد انتخاب شد و در دسته موضوعی خاصی قرار گرفت. در مرحله سوم، از تمام کدهایی که در مرحله قبل انتخاب و به صورت موضوعی دسته‌بندی شده بود، خروجی گرفته و بدین ترتیب، وارد نرم‌افزار ورد شد. در مرحله چهارم، کدهای انتخاب شده در چندین مرحله غربال شد. غربال کدها به این صورت بود که کدهای تکراری حذف و تا حد زیادی خلاصه شد تا جدول نهایی به دست آمد.

یافته‌های پژوهش و تجزیه و تحلیل

در این بخش براساس نتایج حاصل از بررسی منابع علل پراکنده‌رویی شهری در ایران تحلیل و بررسی شده است. در این راستا، علل پراکنده‌رویی شهری در ایران در ۱۶ بُعد مختلف دسته‌بندی شده است (جدول ۳). در دسته اول، عوامل مرتبط با شکل شهر، در دسته دوم، عوامل مرتبط با مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، در دسته سوم، عوامل مرتبط با زیرساخت و عناصر شهری / حمل و نقل، در دسته چهارم، عوامل مرتبط با مدیریت، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن، در دسته پنجم، عوامل مرتبط با مهاجرت، در دسته ششم، عوامل مرتبط با آمایش سرزمین، در دسته هفتم، عوامل اجتماعی-فرهنگی، در دسته هشتم، عوامل طبیعی، در دسته نهم، عوامل اقتصادی، در دسته دهم، عوامل مرتب با طرح‌های شهری، در دسته یازدهم، عوامل سیاسی، در دسته دوازدهم، عوامل مرتبط با مشکلات درون‌شهری، در دسته سیزدهم، عوامل مرتبط با حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، در دسته چهاردهم، عوامل مرتبط با مشکلات پیراشهری، در دسته پانزدهم، عوامل جمعیتی و سرانجام در دسته آخر سایر عواملی که پژوهشگران تأکید کرده بودند، دسته‌بندی شد. پژوهشگران پراکنده‌رویی شهری در زمینه شکل شهر به عامل گسستگی فضایی-عملکردی (با ۳ بار تکرار در منابع) که خود حاصل عوامل مختلفی است، بیشتر تأکید کرده‌اند. در بُعد مدیریت و برنامه‌ریزی شهری عواملی چون ضعف، کمبود، ابهام و ناکارآمدی قوانین و مقررات شهری به خصوص در قوانین ساخت‌وساز و کنترل رشد شهری (با ۱۲ بار تکرار در منابع)، نبود برنامه‌ریزی، نظارت و کنترل رشد و توسعه شهر در محدوده و حریم و ساخت‌وسازهای شهری (با ۷ بار تکرار در منابع) و تعدد سازمانی با طرح‌های متعدد دارای اولویت‌های مختلف، کمبود هماهنگی میان سطح‌های مدیریت شهری از کلان تا محلی (با ۴ بار تکرار در منابع) به ترتیب، پرتکرارترین دلایل پراکنده‌رویی شهری است. از نظر زیرساخت و عناصر شهری و حمل و نقل عواملی چون توسعه تکنولوژی

حمل و نقل، شبکه‌های ارتباطی (حمل و نقل)، تجهیز و گسترش زیرساخت‌های شهری و فناوری اطلاعات (با ۱۰ بار تکرار در منابع) و وجود و دسترسی به تجهیزات و تأسیسات شهری و زیرساخت‌ها و شبکه ارتباطی (با ۳ بار تکرار در منابع) از نظر پژوهشگران مهم‌ترین دلایل پراکنده‌رویی شهری عنوان شده است. سیاست‌های شهری فعلی دولت در زمینه زمین و مسکن (تمرکز بر توسعه شهرهای جدید، طرح‌های مختلف شهری، حمایت از تقاضای زمین و مسکن، واگذاری اراضی و آماده‌سازی اراضی، منطقه‌بندی، سیاست‌های کلان زمین و مسکن، سیاست‌های مواجهه با سکونتگاه‌های غیررسمی و غیره) (با ۱۶ بار تکرار در منابع) و شهرک‌سازی‌های برنامه‌ریزی شده همچون شهرک‌های پیرامونی، تعاونی کارگران، سازمانی، اداری، نظامیان، کارمندان دولتی در زمین‌های ارزان پیرامون شهر (با ۱۱ بار تکرار در منابع) از مهم‌ترین دلایل پراکنده‌رویی شهری است. در بُعد مدیریت عواملی چون برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن عنوان شده است. روند کلی مهاجرت به شهر (با ۱۹ بار تکرار در منابع) و دلایل مرتبط با آمایش سرزمین دو بُعد دیگر شناسایی شده در منابع بررسی شده است. در بُعد اجتماعی-فرهنگی تأکید اصلی پژوهشگران بر تغییر و تحولات سبک زندگی خانوارهای ایرانی بوده است. عوامل طبیعی همچون آب و هوا، شکل زمین، آب، خاک و رودخانه و اثرهای آنها بر شهر از دلایل مهم دیگر پراکنده‌رویی شهرهای ایران شناخته شده است. افزایش قیمت زمین شهری و سوداگری و بورس‌بازی آن (با ۱۴ بار تکرار در منابع)، وجود و توسعه تأسیسات، صنایع و کارخانه‌های خاص در شهر و پیرامون آن همچون تأسیسات نفت، صنعت فولاد و کارخانه مینو در شهر خرمدره (با ۱۱ بار تکرار در منابع) به ترتیب مهم‌ترین عامل اقتصادی پراکنده‌رویی شهرهای ایران از نظر پژوهشگران شهری است. درباره علل مرتبط با طرح‌های شهری باید عنوان کرد که سیاست‌های موجود در طرح‌های توسعه و عمران شهری و اثرهای تصویب و اجرای آنها همچون طرح جامع، طرح‌های تفکیکی، آماده‌سازی زمین، طرح‌های فرادست و محلی (با ۱ بار تکرار در منابع) از نظر پژوهشگران ایرانی به عنوان مهم‌ترین پیشران‌های پراکنده‌رویی شهری بسیار مهم بوده است. از دیگر دلایل پراکنده‌رویی شهرهای ایران می‌توان به گسترش ساختار و سازمان‌های دولتی و اثرهای آن (با ۷ بار تکرار در منابع) به عنوان عاملی سیاسی و حضور کاربری‌های درشت‌دانه در داخل شهر مانند مراکز صنعتی و نظامی (با ۳ بار تکرار در منابع)، احتکار زمین از جمله زمین‌های داخل شهر (با ۳ بار تکرار در منابع) و فرسودگی و زوال بافت‌های مرکزی (با ۳ بار تکرار در منابع) به عنوان مشکلات درون‌شهری نام برد.

درباره حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، گسترش اسکان غیررسمی در پیرامون شهر (با ۵ بار تکرار در منابع) بیشترین حجم تأکیدها را در بین تحقیق‌های پراکنده‌رویی شهری دارد. همچنین، باید اشاره کرد که در بُعد مشکلات پیراشهری ادغام روستاهای پیرامونی در شهر به دلایلی همچون کمبود موانع فیزیکی، سوداگری، قرارگیری در مجاورت محورهای ارتباطی، دلایل سیاسی-اداری (با ۹ بار تکرار در منابع) و در بُعد جمعیت رشد طبیعی جمعیت (با ۱۵ بار تکرار در منابع) دو عامل مهم دیگری است که بخشی از دلایل پراکنده‌رویی شهرهای ایران را تبیین می‌کند. در انتها نیز باید به عواملی همچون گسترش دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی در محدوده شهر و گسترش روابط عملکردی شهر مرکز با حومه و منطقه پیرامونی (با ۳ بار تکرار در منابع) اشاره کرد که در دسته سایر عوامل قرار گرفته است (جدول ۳).

جدول ۳: نتایج تحلیل محتوای منابع علمی

Table 3: The results of content analysis of scientific sources

تعداد تکرار در منابع	زیر شاخص	شاخص
۳	گسستگی ایجاد شده در ساختار فضایی شهر و پراکنش فضایی محله‌ها، کمبود پیوستگی عملکردی-فضایی	شکل شهر
۲	بی‌قاعدگی در شکل نواحی ساخته شده، شکل شهر و ساختار فضایی آن	
۱	شکل نواحی در زمان تقسیم‌بندی مناطق و نواحی، شکل‌گیری هسته‌های شهری منفرد مبتنی بر توسعه تدریجی و کم‌تراکم، ساخت متراکم و متمرکز درون محله‌ای	
۱۲	ضعف، کمبود، ابهام و ناکارآمدی قوانین و مقررات شهری به‌خصوص در قوانین ساخت‌وساز و کنترل رشد شهری	مدیریت و برنامه‌ریزی شهری
۷	نبود برنامه‌ریزی، نظارت و کنترل رشد و توسعه شهر در محدوده، حریم و ساخت‌وسازهای شهری	
۴	تعدد سازمانی با طرح‌های متعدد دارای اولویت‌های مختلف، کمبود هماهنگی میان سطح‌های مدیریت شهری از کلان تا محلی	
۳	مشکلات مالی شهرداری‌ها و تأمین مالی از روش‌های ناپایدار همچون تراکم‌فروشی به‌خصوص در حریم، برنامه‌ریزی و مدیریت ناکارآمد	
۲	ضعف مدیریت و برنامه‌ریزی یکپارچه شهری، عدم شناخت نیازهای اساسی شهر و نبود برنامه‌ریزی برای تقاضا، تغییر نقش تنظیم‌گری مدیریت شهری به فعال و دلال بازار زمین، نبود شهرداری و یا نهاد کنترل رشد شهری یا منفعل بودن آن، تصمیم‌گیری نهادهای اداری-سیاسی و یا افراد با اختیار	
۱	قوانین ساخت‌وساز، تضاد منافع بخش دولتی و شهرداری، تضاد منافع شهرداری و بخش خصوصی، وجود کنترل رشد در درون محدوده و کمبود آن در حریم، عملکرد ضعیف مکانیزم‌های هدایت و کنترل شهری، تصمیم‌گیری‌های ناگهانی برای توسعه شهری، نبود مرجع کنترل رشد شهری، افزایش آگاهانه محدوده شهر، تأمین زمین و مسکن با نهادهای دولتی و محلی، سیاست‌گذاری‌های مالیاتی برای نواحی مختلف شهری، توسعه شهری مبتنی بر خودرو، نهادهای حاکمیتی با قدرت لابی‌گری	
۱۰	توسعه تکنولوژی حمل‌ونقل، شبکه‌های ارتباطی (حمل‌ونقل)، تجهیز و گسترش زیرساخت‌های شهری و فناوری اطلاعات	
۴	گسترش شهر در امتداد گذرگاه‌های ورودی	زیرساخت و عناصر شهری / حمل‌ونقل
۳	وجود و دسترسی به تجهیزات و تأسیسات شهری و زیرساخت‌ها و شبکه ارتباطی	
۲	توسعه شهری در مسیر محورهای مواصلاتی و راه‌آهن و فرودگاه، یارانه‌دادن به ساخت بزرگراه‌ها، ساخت پل‌ها و خطوط راه‌آهن	
۱	ساخت‌وسازهای برنامه‌ریزی نشده در طول جاده‌های بین‌شهری، ضعف در سیستم دسترسی و فاصله تا بخش مرکزی شهر، لزوم تأمین خدمات شهری، دسترسی به جاده‌ها، ایجاد دسترسی بیشتر به خدمات شهری، احداث معابر جدید مانند بزرگراه نواب و تخریب بخشی از بافت شهری و ایجاد گسست فضایی-کالبدی، مکان‌یابی تجهیزات شهری در پیرامون شهر، احداث محورهای جدید، عبور محورهای اصلی، گسترش و وابستگی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، دسترسی ارزان، آسان و سریع به حاشیه شهر، توسعه شهر در محورهای ارتباطی برون‌شهری، وجود امکانات رفاهی و کاری، احداث مراکز خدماتی، فرهنگی و اجتماعی، دسترسی راحت به سایر نقاط شهری، مالکیت شخصی خودرو، حمل‌ونقل عمومی	
۱۶	سیاست‌های شهری فعلی دولت در زمینه زمین و مسکن (تمرکز بر توسعه شهرهای جدید، طرح‌های مختلف شهری، حمایت از تقاضای زمین و مسکن، واگذاری زمین و آماده‌سازی زمین، منطبقه بندی، سیاست‌های کلان زمین و مسکن، سیاست‌های مواجهه با سکونتگاه‌های غیررسمی و غیره)	

شخص	زیرشاخص	تعداد تکرار در منابع
مدیریت، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن	شهرک‌سازی‌های برنامه‌ریزی‌شده همچون: شهرک‌های پیرامونی، تعاونی کارگران، سازمانی، اداری، نظامیان، کارمندان دولتی در زمین‌های ارزان پیرامون شهر	۱۱
	سیاست و پروژه مسکن مهر، الگوی نامناسب نظام کاربری اراضی شهری و کمبود طرح و مدیریت کارآمد زمین	۶
	اختلافات حقوقی و مالکیتی و دشواری مالکیت اراضی درون‌شهر، تملک و واگذاری و عرضه وسیع و شتاب‌زده زمین ارزان با دولت	۴
	تفکیک کاربری‌ها و ضعف در ترکیب و اختلاط کاربری‌ها، وجود زمین‌های فراوان و ارزان در حاشیه شهر	۳
	تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی، سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن پس از انقلاب، الحاق اراضی اطراف شهر به‌ویژه در پی طرح‌های اجراشده وزارت راه و شهرسازی	۲
سیاست‌گذاری زمین و مسکن	نظارت‌نداشتن مدیریت شهری بر قوانین مربوط به تغییر کاربری اراضی، نظارت صحیح نداشتن دولت بر اراضی خویش، ایجاد محله‌های جدید اطراف هسته ایجاد محله‌های جدید اطراف هسته مرکزی شهر برای اسکان مهاجران (همچون شهر تهران) برنامه‌ریزی کاربری زمین انحصاری و کنترل رشد محلی متفرق، تقسیم نادرست و ناعادلانه زمین، تأثیر لوایح بودجه در سیاست‌های ساخت مسکن، افزایش تقاضای زمین برای ساخت‌وساز، نظام برنامه‌ریزی و عوامل برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شهری، صدور مجوز مکان‌گزینی کاربری‌های صنعتی و مزاحم در پیرامون شهر، روش‌های جدید ساخت، نبود یا کمبود فضاهای باز توسعه‌یافته	۱
	مهاجرت به شهر	۱۹
	تحولات کشورهای همسایه و جذب مهاجرت‌های خارجی (مهاجرت افغانستانی‌ها)، مهاجرت‌های ناشی از جنگ ایران و عراق	۳
	مهاجرت‌های روستایی و شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در اطراف شهر	۲
مهاجرت	مهاجرت به شهر به دلیل اصلاحات ارضی، مهاجرت از هسته‌های تاریخی به بخش‌های جدید شهر، مهاجرت از شهر یا روستا به شهر بر اثر بلایای طبیعی	۱
	آسیب‌های ساختاری و عملکردی مدیریت سرزمینی ایران، فرآیندهای توسعه منطقه‌ای، سیاست‌های برنامه‌ریزی فضایی دولت، نبود مبانی آمایش سرزمین، نداشتن تناسب در توسعه منطقه‌ای، بارگذاری خارج از ظرفیت محیطی، رونق فعالیت‌های صنعتی در نقاط خاصی از ایران، سیاست‌گذاری کلان توسعه‌ای جاذب جمعیت	۱
آمایش سرزمین	تغییر سبک زندگی و تقاضا برای حومه‌نشینی	۴
	سبک زندگی و ترجیحات شخصی افراد، مذهب، قومیت، فرهنگ و علایق مردم، تمایل به خانه دوم یا خانه‌باغ در میان مزرعه‌های روستایی و گریز از شهرنشینی	۲
	برتری یافتن شیوه زندگی حومه‌نشینی به دلیل افزایش مالکیت خودرو و پیشرفت تسهیلات حمل‌ونقل و زوال مراکز شهری، شکل‌گیری فرهنگ شمال‌گزینی و اتوپیای لذت در شهرهای ساحلی خزر، تمایل بیشتر به زندگی در خانه‌های ویلایی، تحول و دگرگونی نیازها به خدمات به‌روزتر، گرایش به الگوی‌های ساخت‌وساز تک‌خانواری، گرایش به استفاده از خودرو شخصی، گرایش به مالکیت زمین و مسکن، همبستگی‌های درون‌محله‌ای / درون‌زا، مشارکت عمومی، فرآیندهای جدایی‌گزینی اجتماعی، روابط اجتماعی، خانوادگی و قومی، جابه‌جایی دائمی جمعیت از مرکز به پیرامون و برعکس در اثر تغییر ارزش‌های حاکم بر سکونت، تمایل عمومی به تغییر اقتصادی-اجتماعی در جوامع پیشرفته، حس پیوند اجتماعی و سکونت درون‌محله‌ای، تمایل مردم به ساخت مسکن در اراضی قابل ساخت	۱
اجتماعی-فرهنگی	عوامل طبیعی همچون: آب‌وهوا، شکل زمین، آب، خاک، رودخانه (همچون رودخانه کارون)	۹
	کمبود موانع طبیعی در اطراف شهر برای جلوگیری از رشد	۴

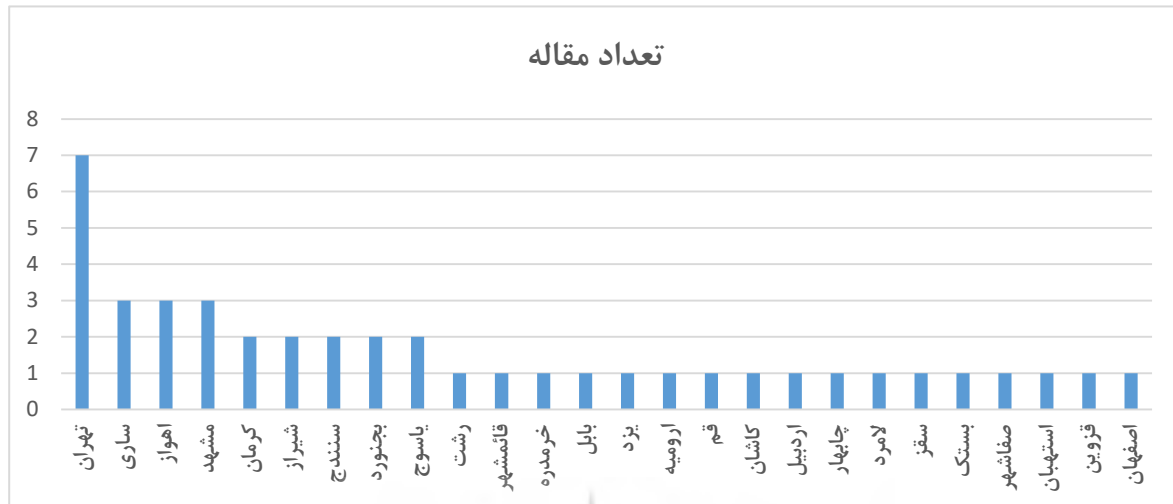
تعداد تکرار در منابع	زیر شاخص	شاخص
۲	دسترسی به منابع از جمله آب‌های زیرزمینی	طبیعی
۱	شکل‌گیری بستر طبیعی دوگانه شهر، مسیل‌ها و رودخانه‌های خشک، بحران‌های طبیعی همچون: کم‌آبی، موقعیت دشتی شهر، جدایی‌گزینی کالبدی فضایی شهر (تخلخل) به دلیل رودخانه‌های درون‌شهر، بستر فیزیکی نامناسب مانند زمین‌های ناهموار، تالاب‌ها، زمین‌های معدنی، آبی و غیره	
۱۴	افزایش قیمت زمین شهری و سوداگری و بورس‌بازی آن	اقتصادی
۱۱	وجود و توسعه تأسیسات، صنایع و کارخانه‌های خاص در شهر و پیرامون آن همچون تأسیسات نفت، صنعت فولاد و کارخانه‌های مختلف (همچون کارخانه مینو در شهر خرمدره)	
۷	ارزان بودن زمین در نواحی پیرامون و حاشیه شهرها	
۴	تغییرات قیمت زمین و مسکن	
۳	گسترش فناوری‌های اطلاعاتی و ارتباطی و تغییر ساختار و بنیان‌های اقتصادی شهر به سمت فعالیت‌های دانش‌بنیان و صنایع و فعالیت‌های سنگین و زمین‌بر، فراهم آمدن شرایط مناسب سکونت، اشتغال و سرمایه‌گذاری در شهر مرکز و افزایش تقاضا برای تملک و اجاره مسکن در آن، وضعیت اقتصادی مردم	
۲	افزایش قیمت زمین و مسکن، بالا بودن قیمت زمین و مسکن در نواحی داخلی شهرها و پایین بودن آن در لبه‌های شهری، تمرکز شدید سرمایه در شهر مرکزی	
۱	نیروهای بازار، افزایش فقر، گرانی و کمبود مسکن برای اقشار کم‌درآمد، مالیات، کوتاهی بازار در برآورد ارزش کامل فضاهای باز و هزینه اجتماعی ازدحام در نواحی پیرامونی و به‌طور خاص برای گسترش شهر، رشد اقتصادی شهر، کاهش نیروی کار بخش کشاورزی، ارائه تسهیلات بانکی، گرایش به سرمایه‌گذاری در زمین و مسکن، هزینه ارزان سوخت، افزایش صرفه‌های منفی اقتصادی درون‌شهری ناشی از تجمع و تراکم زیاد فعالیت و جمعیت، ترافیک، آلودگی و ازدحام (نیروهای گریز از مرکز)، رونق بازار مسکن، بودجه و اعتبارات عمرانی	
۱۱	سیاست‌های موجود در طرح‌های توسعه و عمران شهری و اثرهای تصویب و اجرای آنها همچون طرح جامع، طرح‌های تفکیکی، آماده‌سازی زمین، طرح‌های فرادست و محلی	طرح‌های شهری
۲	محقق‌نشدن هدف‌های طرح‌های شهری و روستایی	
۱	تقسیم شهر به دو محدوده (۵ ساله و ۲۵ ساله) در طرح جامع و اثرهای آن بر شهر، ناسازگاری ضوابط توسعه و عمران با واقعیت‌های جامعه، تمایل به توسعه در افق طرح‌های توسعه شهری، پیش‌بینی نادرست و الحاق نادرست زمین در طرح‌های شهری، سیاست‌های طرح‌های شهری و منطقه‌ای در استقرار صنایع در نزدیکی شهرهای بزرگ، الحاق محدوده‌هایی به شهر در طرح‌های شهری	سیاسی
۷	گسترش ساختار و سازمان‌های دولتی و اثرهای آن	
۲	مستقرشدن نمایندگان سیاسی دولت در شهر، تفرق سیاسی و حکومتی (خرود شدن محدوده بین چند نهاد مدیریت شهری)	
۱	ارتقا جایگاه سیاسی شهر (منجر به افزایش قیمت زمین و افزایش بورس‌بازی زمین می‌شود)، تبدیل شهر به منطقه آزاد تجاری، لزوم تأمین خدمات منطقه‌ای، تغییر کارکرد شهری در پی تغییر جایگاه در نظام شهری، افزایش نقش مرکزی شهرها در ابعاد مختلف نسبت به نواحی پیرامونی، تغییر جایگاه شهر در سطح‌های تقسیمات کشوری، احداث بناهای اداری و دولتی، برجسته‌شدن عملکرد اداری بعضی از شهرها، نقش مرکزیت استانی (باعث ایجاد تأسیسات و تجهیزات و ساختمان‌های لازم دستگاه‌های دولتی و افزایش قیمت زمین می‌شود)، افزایش توان چانه‌زنی و اعمال نفوذ، فساد مدیریتی، تغییرات سیستم مدیریتی	سیاسی
۳	حضور کاربری‌های درشت‌دانه در داخل شهر مانند مراکز صنعتی و نظامی، احتکار زمین از جمله زمین‌های داخل شهر، فرسودگی و زوال بافت‌های مرکزی	

تعداد تکرار در منابع	زیرشاخص	شاخص
۲	بدون استفاده‌ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده شهر، وجود اراضی بایر در درون شهر و محله‌های آن	مشکلات درون‌شهری
۱	نابودی و زوال بخش مرکزی شهر، پراکنده‌رویی در مراکز شهری به‌دلیل پژمردگی در همه ابعاد، تراکم پایین ناخالص شهری و استفاده‌نکردن از اراضی خالی درون بافت، الگوی واحدهای مسکونی (تمایل به واحدهای یک طبقه و یا کم‌ارتفاع)، وجود باغ‌ها در درون بافت شهری	حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی
۵	گسترش اسکان غیررسمی در پیرامون شهر	مشکلات پیراشهری
۱	شکل‌گیری بافت‌های ناکارآمد شهری، توجیه اقتصادی سکونت در حاشیه شهر، اسکان‌دادن مهاجران در حاشیه شهرها، استقرار گروه‌های کم‌درآمد در زمین‌های ارزان‌قیمت حاشیه شهر، استقرار در کنار صنایع و اراضی کشاورزی به‌عنوان یگانه راه‌حل اقشار تهیدست شهری، شکل‌گیری و سپس اتصال نواحی حاشیه‌نشین در پیرامون شهر به شهر	مشکلات پیراشهری
۹	ادغام روستاهای پیرامونی در شهر به‌دلایلی همچون کمبود موانع فیزیکی، سوداگری، قرارگیری در مجاورت محورهای ارتباطی، دلایل سیاسی-اداری	مشکلات پیراشهری
۲	وجود روستاها و بافت پیراشهری در اطراف شهرها، وجود ساخت‌وسازها از جمله سازه‌های ویلایی در پیرامون شهر، نزدیکی روستاها به شهر و توسعه و ادغام آنها در شهر	مشکلات پیراشهری
۱	وجود روستاهای متعدّد در نزدیکی شهر، ساخت‌وسازهای خارج از محدوده	مشکلات پیراشهری
۱۵	رشد طبیعی جمعیت	جمعیت
۴	عامل جمعیت و تغییرات مربوط به آن	جمعیت
۲	افزایش جمعیت شهر به‌دلیل ادغام نقاط روستایی و مهاجرت	جمعیت
۱	تراکم پایین برخی از محله‌ها، توجه بیش از حد به توسعه فیزیکی شهر به‌دلیل رشد جمعیت، کمبود برنامه‌ریزی در خصوص رشد جمعیت	جمعیت
۳	گسترش دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی در محدوده شهر، گسترش روابط عملکردی شهر مرکز با حومه و منطقه پیرامونی	سایر عوامل
۱	روند شهرنشینی	سایر عوامل

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

همچنین، پژوهشگران در زمینه علل پراکنده‌رویی شهری به ۲۷ شهر توجه کرده‌اند. در این خصوص می‌توان گفت که شهر تهران با مطالعه‌شدن در ۷ پژوهش بیش از سایر شهرها از نظر علل پراکنده‌رویی شهری به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم و پس از تهران، شهرهای ساری، اهواز و مشهد در ۳ پژوهش و کرمان، شیراز، سنندج، بجنورد و یاسوج در ۲ پژوهش بررسی شده است. همچنین، در ۳ پژوهش علل پراکنده‌رویی در شهرستان بابل، مناطق شهری ایران و منطقه ساحلی دریای خزر بررسی شده است (شکل ۲). از نظر سلسله‌مراتب شهری می‌توان اینگونه تحلیل کرد که محققان در مطالعات مختلف علل پراکنده‌رویی شهرهای تهران، اهواز، مشهد، شیراز، اصفهان و قم، از بین شهرهای بیش از ۱ میلیون نفر، شهرهای رشت، ارومیه، قزوین، کرمان، یزد، سنندج، اردبیل، ازبیل، ازبیل شهرهای ۵۰۰ تا یک میلیون نفر بجنورد، یاسوج، قائمشهر، بابل، چابهار، سقز و کاشان، ازبیل شهرهای ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر خرمدره، ازبیل شهرهای ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر استهبان، صفاشهر و لامرد، ازبیل شهرهای ۲۵ تا ۵۰ هزار نفر بستک، ازبیل شهرهای زیر

۱۰ هزار نفر را به صورت مستقیم یا غیرمستقیم بررسی کرده‌اند. در این مطالعات به بیشتر طبقات جمعیتی نظام شهری ایران توجه شده است.



شکل ۲: تعداد فراوانی شهرهای مطالعه شده در بین منابع بررسی شده پراکنده‌روی شهری (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

Figure 2: The frequency of the studied cities among the investigated sources of urban sprawl

در ادامه، در هر یک از طبقات جمعیتی پیشگفته علل پراکندگی شهری یک شهر به صورت دقیق‌تر بررسی می‌شود. همان‌طور که در جدول ۴ آمده است، علل پراکنده‌روی شهرهای نمونه بررسی شده شامل طیف متنوعی می‌شود که در برخی از آنها متداول‌تر و برخی دیگر، بی‌نظیرتر است؛ برای مثال، عامل رشد طبیعی جمعیت در شهر مشهد، خرمدره و لامرد وجود داشته است. بُعد زیرساخت و عناصر شهری / حمل‌ونقل در شهرهای مشهد، رشت، لامرد و بستک یکی از ابعاد پراکنده‌روی شهری بوده است که در آن بُعد بیشتر به گسترش شهر در امتداد محورهای ارتباطی برون‌شهری توجه شده است. همچنین، می‌توان اشاره کرد که دلایل حتی در یک بُعد مشترک نیز می‌تواند متفاوت باشد؛ برای مثال، در بُعد مهاجرت در شهر مشهد مهاجرت از هسته‌های تاریخی به بخش‌های جدید شهر، در خرمدره مهاجرت به شهر که در نتیجه توسعه بخش صنایع و افزایش فرصت‌های شغلی در چند دهه اخیر و در لامرد مهاجرت بیشتر مردم منطقه به شهر اصلی یکی از دلایل پراکنده‌روی شهری بوده است. استقرار صنایع در درون یا محدوده شهر در برخی از شهرها همچون خرمدره و لامرد از دلایل مهم پراکنده‌روی بوده است که به شیوه‌های مختلفی همچون جذب نیروی کار و تأمین مسکن برنامه‌ریزی شده یا برنامه‌ریزی نشده برای این نیروی کار به پراکنده‌روی شهری دامن زده است. عوامل طبیعی همچون موقعیت قرارگیری نیز عامل مهمی در پراکنده‌روی برخی از شهرهاست؛ برای مثال، عوامل طبیعی (قرارگیری در موقعیت جغرافیایی دشت) در شهرهایی همچون لامرد و خرمدره زمینه شدت یافتن پراکنده‌روی شهر را فراهم کرده است.

جدول ۴: بررسی موردی علل پراکنده‌روی در پنج شهر منتخب

Table 4: A case study of the causes of urban sprawl in 5 selected cities

علت	بُعد	شهر	طبقه جمعیتی
مهاجرت از هسته‌های تاریخی به بخش‌های جدید شهر	مهاجرت	مشهد	شهرهای بیش از ۱ میلیون نفر
تحول تاریخی توسعه از شکل نیمه‌شبکه‌ای به شکل تمام شبکه‌ای (بعد از جنگ جهانی دوم)	کالبدی		
کارکردهای صنعتی برنامه‌ریزی نشده	اقتصادی		
توسعه سکونتگاه‌های خارج از محدوده شهر همچون ادغام روستاهای قدیمی به بدنه شهر اصلی	مشکلات پیراشهری		
ساخت‌وسازهای برنامه‌ریزی نشده در طول جاده‌های بین‌شهری	زیرساخت و عناصر شهری / حمل و نقل		
شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در اطراف شهر در نتیجه مهاجرت‌های روستایی	حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی		
استقرار خرده‌کارگاه‌ها در امتداد راه‌ها	زیرساخت و عناصر شهری / حمل و نقل	رشت	شهرهای ۵۰۰ تا یک میلیون نفر
شکل‌گیری توأم محل سکونت و فعالیت			
توسعه خطی شهر در امتداد مبادی ورودی	حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی		
حومه‌های برخوردار از امکانات			
حومه‌های دنج و دور از هیاهو	مشکلات پیراشهری		
اسکان در محدوده‌های فاقد زیرساخت			
اسکان‌های موجود در اراضی نازل و بی‌کیفیت	مدیریت، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن		
نزدیکی حوزه‌های شهری و روستایی و تبدیل روستاها به محله‌های شهری در گذر زمان به دلیل دست‌اندازی به اراضی پیرامون شهر	اقتصادی	ياسوج	شهرهای ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر
احاطه شهر با اراضی حاصلخیز	مدیریت، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن		
شهرک‌های حاشیه‌ای دولتی	کالبدی		
وجود اراضی ارزان‌قیمت در حاشیه شهر	شکل شهر		
ضعف در ترکیب و اختلاط کاربری‌ها	مشکلات درون‌شهری		
ضعف در سیستم دسترسی و فاصله تا بخش مرکزی شهر	اقتصادی		
بی‌قاعدگی در شکل نواحی ساخته شده	جمعیت		
استفاده نکردن از اراضی خالی درون بافت و محدوده قانونی شهر			
تراکم ناخالص شهری پایین	جمعیت		
ارزان بودن زمین در حاشیه شهر			
حضور کارخانه مینو در حاشیه شهر خرمدره و تأثیر آن در شکل‌گیری یکی از محله‌های شهر به دلیل تأمین مسکن کارگران کارخانه	جمعیت		
رشد طبیعی جمعیت			
تراکم پایین برخی از محله‌های درون شهر			

طبقة جمعیتی	شهر	بُعد	علت
شهرهای ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر	خرمدره	مهاجرت	مهاجرت به شهر که در نتیجه توسعه بخش صنعت و افزایش فرصت‌های شغلی در چند دهه ظاهر شده است.
		طبیعی	موقعیت دشتی و نبود موانع طبیعی در اطراف شهر
		کالبدی	دسترسی راحت در مناطق شمالی شهر در نتیجه شکل‌گیری شبکه‌های ارتباطی و گسترش شهر به سمت شمال
		مشکلات درون‌شهری	الگوی واحدهای مسکونی درون‌شهری که بیشتر یک طبقه است.
			قرارگیری کاربری باغی درون بافت شهر (در قسمت شمال و شمال غربی) و توسعه شهر به سمت حاشیه
		سایر عوامل	وجود مرکز آموزش عالی وابسته به وزارت کار در محدوده شهر، واحد دانشگاه آزاد اسلامی و واحد دانشگاه پیام‌نور و جذب جمعیت دانشجویی از شهرهای مختلف
شهرهای ۲۵ تا ۵۰ هزار نفر	لامرد	طبیعی	موقعیت دشتی شهر
		مشکلات پیراشهری	شکل‌گیری شهر در نتیجه ادغام ۳۶ روستای پراکنده و منفصل
		اجتماعی	حس پیوند اجتماعی و سکونت‌گزینی درون‌محله‌ای
		جمعیت	افزایش طبیعی جمعیت
		آمایش سرزمین	کلان‌سیاست‌های توسعه‌ای جاذب جمعیت
		مهاجرت	مهاجرت بیشتر مردم منطقه به شهر لامرد
		شکل شهر	جدایی فیزیکی ناشی از پراکنش فضایی محله‌ها و مسیل‌ها و رودخانه‌های خشک (۷ رود دره)
		اقتصادی	استقرار صنایع پیرامون شهر
		زیرساخت و عناصر شهری / حمل و نقل	توسعه شهر در محورهای ارتباطی برون‌شهری
		طرح‌های شهری	افزوده شدن حدود ۵۰۰ هکتار به محدوده شهری در نتیجه تصویب طرح جامع بستک
شهرهای زیر ۱۰ هزار نفر	بستک	زیرساخت و عناصر شهری / حمل و نقل	پراکنده‌رویی خطی به دلیل وجود راه‌های ارتباطی در قسمت شمال شرقی و غربی

منبع: عبدالی و همکاران، ۱۳۹۸؛ مصطفی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۲؛ فکور کارگر و همکاران، ۱۳۹۸؛ کیانی و

سالاری سردری، ۱۴۰۰؛ ایراندوست و همکاران، ۱۳۹۷

نتیجه‌گیری

شناسایی عوامل و پیشران‌های هدایت‌کننده پدیده پراکنده‌رویی شهری را می‌توان نخستین گام جدی در مسیر کنترل و مدیریت پدیده مذکور و حرکت به سوی مدیریت پایدار اراضی شهری دانست. تحت تأثیر شرایط موجود جهانی تحولات گوناگون در سطح ملی و تعامل بازیگران مختلف در سطح محلی بسیاری از شهرهای ایران کم‌وبیش و به اشکال مختلف با پدیده پراکنده‌رویی شهری مواجه هستند. بررسی منابع علمی داخلی موجود در زمینه پراکنده‌رویی

شهری نشان داد که پیشران‌های این پدیده در شهرهای ایران متعلاّد بوده است که به نظر می‌رسد در بسیاری از موارد بر یکدیگر تأثیرگذار هستند. از بین ابعاد پراکنده‌رویی شهری بُعد مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و مدیریت، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری زمین و مسکن با ۲۲ عامل و بُعد زیرساخت و عناصر شهری / حمل‌ونقل و بُعد اقتصادی با ۲۳ عامل را می‌توان گسترده‌ترین و مهم‌ترین ابعاد پراکنده‌رویی شهری در ایران دانست. همچنین، براساس نتایج پژوهش روند کلی مهاجرت به شهر، سیاست‌های شهری فعلی دولت در زمینه زمین و مسکن، افزایش قیمت زمین شهری و سوداگری و بورس‌بازی آن، ضعف، کمبود، ابهام و ناکارآمدی قوانین و مقررات شهری به‌خصوص در قوانین ساخت‌وساز و کنترل رشد و شهرک‌سازی‌های برنامه‌ریزی‌شده و وجود و توسعه تأسیسات، صنایع و کارخانه‌های خاص در شهر و پیرامون آن را به‌ترتیب می‌توان مهم‌ترین دلایل و پیشران‌های پراکنده‌رویی در شهرهای ایران دانست. با نگاهی دقیق به یافته‌های پژوهش می‌توان اینگونه استنباط کرد که عمده‌ترین، مهم‌ترین و بیشترین دلایل پراکنده‌رویی شهری در ایران (پس از انقلاب اسلامی) مستقیم و غیرمستقیم حاصل اقدام‌ها و سیاست‌های دولت‌های مختلفی است که بر سر کار آمده‌اند؛ برای مثال، مهاجرت گسترده به شهر هرچند پدیده‌ای جهانی است که در دهه‌های اخیر به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه شدت یافته است و آن را می‌توان بخشی از فرآیند گسترده‌شهری‌شدن سرمایه و ملزومات سرمایه‌داری جهانی دانست، در سطح ملی این فرآیند با سیاست‌ها و اقدام‌هایی که طی چند دهه در پیش گرفته شده، تسریع شده است. همچنین، عواملی همچون سیاست‌های شهری دولت، افزایش قیمت زمین شهری و سوداگری و بورس‌بازی آن، ناکارآمدی قوانین و مقررات شهری، شهرک‌سازی‌های برنامه‌ریزی‌شده و وجود و توسعه تأسیسات، صنایع و کارخانه‌های خاص در شهر و پیرامون آن را می‌توان به‌طور مستقیم حاصل کنش مجموعه دولت در حوزه سیاسی، اجتماعی و اقتصادی دانست؛ برای مثال، ابهام در قوانین و مقررات ناظر بر ساخت‌وسازها و زمین شهری بستر را برای تشدید پراکنده‌رویی آماده می‌کند. نبود برنامه‌ریزی منسجم و ناهماهنگی بین نهادهای ذی‌ربط نیز سبب پیچیده‌تر شدن وضعیت می‌شود. افزایش مهاجرت به شهر نیز که در بُعدی مجزا به آن پرداخته شد، به دلیل مشکلات اقتصادی و ناتوانی تأمین مسکن مناسب در بافت درونی شهر و در نهایت، سوداگری زمین و غیره باعث می‌شود نظام مدیریت شهری بیش از پیش توان مدیریت و مهار رشد فیزیکی شهر را از دست بدهد. به‌علاوه، همسو با رشد جمعیت شهرها و تبدیل روستاها به شهر تشکیلات دولت نیز گسترش یافته است. تأثیر افزایش تعداد سازمان‌ها و ارگان‌ها که در بُعد سیاسی به آنها پرداخته شد، خود را در افزایش ارزش زمین و مسکن، طرح‌های مسکن برنامه‌ریزی‌شده (مسکن کارمندی) و غیره نشان می‌دهد. در بُعد اجتماعی می‌توان به تغییر سبک زندگی شهروندان به‌خصوص در شهرهای بزرگ اشاره کرد که تقاضا را برای حومه‌نشینی و گسترش افقی و پراکنده‌شهر دوچندان می‌کند. علاوه بر این، تغییر سبک زندگی خانوارهای شهری را می‌توان یک جریان فراملی دانست که در بسیاری از شهرها به اشکال مختلفی رخ می‌دهد. همچنین، می‌توان معلول مدیریت و سیاست‌گذاری‌های مسکن در سطح ملی و محلی نیز دانست که مثال بارز این موضوع سیاست‌های مسکن اجتماعی همچون طرح نهضت ملی مسکن و مسکن مهر است. با تکیه بر یافته‌های پژوهش هرگونه برنامه‌ریزی در راستای کنترل و مدیریت پراکنده‌رویی شهری باید در چارچوب کنش دولتی تفسیر و محقق شود. به عبارت دیگر، راه‌حل منطقی و علمی کنترل و مدیریت

بخش مهمی از پراکنده‌رویی در شهرهای ایران این است که در چارچوب یک ساختار سلسله‌مراتبی از سطح ملی تا محلی و براساس هر عامل باید برنامه‌ریزی دقیق صورت پذیرد و برنامه‌های مشخصی به همراه مجموعه‌ای از اقدام‌ها با پشتوانه‌های قانونی و قدرت عملیاتی که دولت‌های مختلف انجام می‌دهند، ارائه شود. همچنین، براساس یافته‌های پژوهش با مقایسه علل پراکنده‌رویی در شهرهای ایران و علل ذکر شده در پیشینه علمی پراکنده‌رویی شهری می‌توان به نتایج جالبی دست یافت. می‌توان گفت که ابعاد پراکنده‌رویی در شهرهای ایران از نظر کمیت، ماهیت و محتوا با ابعاد پراکنده‌رویی در سایر شهرهای جهان هم‌پوشانی زیادی دارد. به عبارت دیگر، دلایل پراکنده‌رویی در شهرهای ایران و شهرهای دیگر جهان در برخی از ابعاد با یکدیگر هم‌پوشانی و نزدیکی دارد؛ اما در ابعاد دیگر، تفاوت‌هایی دیده می‌شود؛ برای مثال، در بُعد اقتصادی دلایل پراکنده‌رویی شهری بین شهرهای ایران با سایر شهرهای جهان در مواردی همچون مالیات، افزایش قیمت زمین، یارانه‌های دولتی و قیمت زمین‌های کشاورزی شباهت وجود دارد؛ در حالی که موارد دیگری همچون سرمایه‌گذاری‌های خارجی، تقاضاهای فضایی برای توسعه اشکال جدید مصرف و خروج شرکت‌ها از شهر مرکزی و استقرار در حاشیه شهرها در شهرهای ایران دیده نمی‌شود یا حداقل به شدت سایر شهرهای جهان نیست. از نظر اقتصادی، پراکنده‌رویی شهری در ایران بیشتر حول موضوع سوداگری زمین و مسکن می‌چرخد. در بُعد اجتماعی، عواملی همچون تغییر سبک زندگی و تمایل به حومه‌نشینی در شهرهای ایران و دیگر شهرها مشترک است؛ در حالی که عواملی همچون مشکلات اجتماعی (میزان جرم، میزان فقر، تحصیل باکیفیت پایین و غیره) و ترجیحات جمعیتی و سکونتی و تفاوت‌های فرهنگی که در شهرهای دیگر دیده می‌شود، در شهرهای ایران یا دیده نمی‌شود و یا به این شدت نیست. همچنین، حومه‌جغرافیایی از نظر ماهیت و فلسفه و با یک دید تاریخی در شهرهای آمریکایی و برخی از دیگر شهرها به‌عنوان یک آرمانشهر که رقابت برای آن براساس اهمیت تمایز اجتماعی (به‌ویژه در فرهنگ آمریکایی) بوده است، قابل تفسیر است. همچنین، حومه‌نشینی در شهرهای آمریکایی و برخی از دیگر شهرها به‌عنوان سبک زندگی مرفه‌نشین ابزاری برای به نمایش گذاشتن تمایز اجتماعی افراد مرفه به حساب می‌آمده است؛ در حالی که حومه‌نشینی در شهرهای ایران، نه یک ایدئال اجتماعی-فرهنگی که بیشتر یک وضعیت گریزناپذیر و ناخوشایند برای خانواده‌های فقیر شهری است. در بُعد تکنولوژی و زیرساخت‌های شهری هم‌پوشانی بیشتری بین دلایل یافت‌شده در شهرهای ایران و دلایل مطرح‌شده برای سایر شهرهای جهان مشاهده می‌شود. در این راستا، می‌توان به ایجاد برخی از تأسیسات شهری و پروژه‌های کلان در خارج از مرزهای شهر و در دسترس بودن جاده‌ها اشاره کرد. در ابعاد کاربری زمین، نهادی-اداری و جمعیتی، مدیریت شهری، مهاجرت، طرح‌های شهری، طبیعی هم‌پوشانی و اشتراک بسیار زیادی بین دلایل پراکنده‌رویی شهری در شهرهای ایران و سایر شهرها دیده می‌شود. در مقابل، در بُعد مشکلات درون‌شهری عدم هم‌پوشانی و تفاوت مهمی دیده می‌شود؛ در حالی که دلایل درون‌شهری پراکنده‌رویی شهری در برخی از شهرهای جهان، پایین بودن میزان شاخص‌های کیفیت زندگی و زیست‌پذیری شهری همچون کیفیت پایین هوا، سروصدا، واحدهای آپارتمانی کوچک، محیط‌های ناایمن، مشکلات اجتماعی، کمبود فضاهای سبز باز، کیفیت ضعیف مدارس است. مشکلات درون‌شهری مطرح‌شده در منابع داخلی بیشتر متوجه مواردی همچون احتکار زمین، وجود بافت‌های درشت‌دانه و غیره (موضوعات مرتبط با کاربری اراضی

شهری) است. به عبارت دیگر، ترجیحات ساکنان درباره تغییر محل زندگی در برخی از شهرهای جهان براساس تمایل و توان برای دستیابی به وضعیت بهتر و محل زندگی مناسب‌تر در حومه است؛ درحالی که این موضوع در شهرهای ایران کمتر صادق است و ترجیحات ساکنان شهری برای تغییر محل زندگی بیشتر حاصل عوامل دیگری است. به نظر می‌رسد در شهرهای ایران به‌ویژه در میان طبقات متوسط و ضعیف جامعه تحرک مسکونی بیشتر به‌صورت اجباری و در داخل فرآیند از دست دادن محل زندگی مناسب‌تر به نفع محل زندگی به مراتب بی کیفیت‌تر در نواحی حاشیه‌ای شهرها، محله‌های پیرامونی و کم‌برخوردار و شهرک‌های اجتماعی بی کیفیت رخ می‌دهد. همچنین، با بررسی موردی علل پراکنده‌رویی شهری ۶ شهر در طبقات جمعیتی مختلف نظام شهری ایران مشخص شد که برخی از ابعاد و دلایل در این شهرها یکسان و برخی دیگر متفاوت است. از ابعادی که بین این شهرها بیشتر شباهت داشت، می‌توان به جمعیت و مهاجرت اشاره کرد.

منابع

- ایراندوست، کیومرث، حبیبی، کیومرث، و خندان، محمد (۱۳۹۷). عوامل مؤثر بر پراکنده‌رویی شهری در شهرهای ایران (نمونه موردی: شهر رشت). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱(۲۸)، ۶۷-۸۲.
- https://gps.gu.ac.ir/article_70636.html
- پوراحمد، احمد، زیاری، کرامت اله، زنگنه شهرکی، سعید، و آروین، محمود (۱۳۹۹). شناسایی عوامل مؤثر بر پراکنده‌رویی شهری (مطالعه موردی: شهر اهواز). *نشریه جغرافیا و توسعه*، ۱۸(۶۱)، ۵۹-۹۰.
- <https://doi.org/10.22111/gdij.2021.5851>
- حسینی، هادی، و حسینی، معصومه (۱۳۹۴). تحلیل عوامل مؤثر بر ایجاد پراکنده‌رویی در مناطق شهری ایران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۹(۴)، ۳۳-۶۶. <http://hsmssp.modares.ac.ir/article-21-9461-fa.html>
- زیاری، کرامت اله، قاسمی، سعید، مهدی، علی، و مهدیان بهنمیری، معصومه (۱۳۹۶). تحلیلی بر وضعیت ساختاری-کالبدی شهر مهاباد از منظر راهبرد توسعه شهری (CDS). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۹(۳)، ۴۸۵-۵۰۴.
- <https://doi.org/10.22059/jhgr.2014.51257>
- عبدالی، ابراهیم، کلانتری خلیل آباد، حسن، و پیوسته گر، یعقوب (۱۳۹۸). تحلیلی بر عوامل مؤثر در پراکنده‌رویی نواحی شهری (نمونه موردی: شهر یاسوج). *فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۳۶)، ۱۰۱-۱۱۶. https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3430.html
- فکور کارگر، صادق، اسدی، ایرج، و گودرزی، نصرت اله (۱۳۹۸). سنجش پراکنده‌رویی شهری در کلانشهر مشهد. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۶(۱)، ۱۰۳-۱۲۵. <https://doi.org/10.22067/gusd.v6i1.76036>
- عبدی تربقان، جواد، صرافی، مظفر، و رضویان، محمدتقی (۱۳۹۸). بررسی توسعه کالبدی شهرها با استفاده از مدل‌های کمی آنتروپی شانون، هلدرن و موران (مورد پژوهی: شهر کاشمر). *توسعه پایدار محیط جغرافیایی*، ۱(۱)، ۷۲-۵۳. <https://doi.org/10.52547/sdgc.1.1.53>
- کیانی، اکبر، و سالاری سردری، فرضعلی (۱۴۰۰). تحلیل ساختار و توسعه فضایی - کالبدی پراکنده‌رویی شهر لامرد. *چشم‌انداز مطالعات شهری روستایی*، ۱(۱)، ۳۳-۴۶. https://jurs.znu.ac.ir/article_239668.htm

مشکینی، ابولفضل، مهدنژاد، حافظ، و پرهیز، فریاد (۱۳۹۲). *الگوهای فرانوگرایی در برنامه‌ریزی شهری*. امید انقلاب. مصطفی‌زاده، لادن، شیعه، اسماعیل، و احمدی، قادر (۱۳۹۲). *شناسایی و رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر پدیده پراکنده‌روی شهری در شهر نخرمدره*. کنفرانس ملی معماری و شهرسازی (انسان‌گرا). دانشگاه آزاد اسلامی قزوین.

<https://www.sid.ir/paper/895143/fa>

References

- Abdali, E., Kalantari Khalilabad, H., & Peyvastehgar, Y. (2019). An analytical study of the effective factors on urban sprawl: A case study of Yasuj city. *Scientific And Research Quarterly and Urban Planning*, 10(36), 101-116. https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3430.html [In Persian].
- Abdi Tarighan, J., Sarrafi, M., & Razaviain, M.T. (2020). Study of urban physical development by using quantitative models shannon entropy, holdren and moran (Case study: Kashmar city). *Sustainable Development of Geographical Environment*, 1(1), 53-72. <https://doi.org/10.52547/sdgc.1.1.53> [In Persian].
- Adaku, E. (2014). Urban sprawl: A view from developing and developed Countries. *African Journal of Geography and Regional Planning*, 1(6), 193-207. <https://B2n.ir/s41136>
- Banai, R., & DePriest, T. (2014). Urban sprawl: Definitions data methods of measurement and environmental consequences. *Journal of Sustainability Education*, 7(2), 1-15. <https://B2n.ir/p77540>
- Bueno-Suárez, C., & Coq-Huelva, D. (2020). Sustaining what is unsustainable: A review of urban sprawl and urban socio-environmental policies in North America and Western Europe. *Sustainability*, 12(11), 4445. <https://doi.org/10.3390/su12114445>
- Colsaet, A., Laurans, Y., & Levrel, H. (2018). What drives land take and urban land expansion? A systematic review. *Land Use Policy*, 79, 339-349. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.017>
- Coq-Huelva, D., & Asián-Chaves, R. (2019). Urban sprawl and sustainable urban policies. A review of the cases of Lima Mexico city and Santiago de Chile. *Sustainability*, 11(20), 5835. <https://doi.org/10.3390/su11205835>
- European Environment Agency. (2016). Urban sprawl in Europe the ignored challenge. *EEA Report*, 11, 1-140. <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/publications/urban-sprawl-in-europe>
- Ewing, R. H. (2008). Characteristics causes and effects of sprawl: A literature review. In *Urban Ecology: An International Perspective on The Interaction Between Humans and Nature* (pp. 519-535). https://doi.org/10.1007/978-0-387-73412-5_34
- Fakour Kargar, S., Asadie, I., & Goudarzi, N. A. (2019). Measuring urban sprawl in the meropolitan region of Mashhad. *Geography and Urban Space Development*, 6(1), 103-125. <https://doi.org/10.22067/gusd.v6i1.76036> [In Persian].
- Gillham, O. (2002). *The limitless city: A primer on the urban sprawl debate*. Island press.
- Hosseini, S, H., & Hosseini, M. (2016). Analysis of factors affecting sprawl in urban areas of Iran. *Spatial Planning (Modares Human Sciences)*, 19(4), 33-65. <http://hmsp.modares.ac.ir/article-21-9461-fa.html> [In Persian].
- Irandoost, K., Habibi, K., & Khandan, M. (2018). Factors affect on Urban sprawl in Iranian cities (Case study of Rasht city). *Geographical Planning of Space*, 8(28), 67-82. https://gps.gu.ac.ir/article_70636.html [In Persian].
- Karwińska, A., Böhm, A., & Kudłacz, M. (2018). The phenomenon of urban sprawl in modern poland: Causes effects and remedies. *Zarządzanie Publiczne/Public Governance*, 3(45), 26-43. <http://dx.doi.org/https%3A//doi.org/10.15678/ZP.2018.45.3.02>
- Kiani, A., & Salari Sardari, F. (2020). An analysis of the structure and spatial-physical development of urban sprawl in Lamerd city. *Journal of Economic Geography Research*, 1(1), 32-48. https://jurs.znu.ac.ir/article_239668.html [In Persian].
- Li, G., & Li, F. (2019). Urban sprawl in China: Differences and socioeconomic drivers. *Science of the Total Environment*, 673, 367-377. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2019.04.080>
- Masoumi, H. E., Hosseini, M., & Gouda, A. A. (2018). Drivers of urban sprawl in two large Middle-eastern countries: literature on Iran and Egypt. *Journal of Studies & Research in Human Geography*, 12(1), 55-79. <http://dx.doi.org/10.5719/hgeo.2018.121.4>

- Meshkini, A., Mahdnejad, H., & Parhish, F. (2012). *Paranoia patterns in urban planning*. Omid Enghelab publication. [In Persian].
- Mustafazadeh, L., Shia, I., & Ahmadi, Q. (2012). *Identification and ranking of factors affecting the phenomenon of urban sprawl in Khorramdara city*. National Conference of Architecture and Urban Planning (Humanistic), Qazvin Islamic azad university. <https://www.sid.ir/paper/895143/fa> [In Persian].
- Nechyba, T. J., & Walsh, R. P. (2002). Urban sprawl. *Journal of Economic Perspectives*, 18(4), 177-200. <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/0895330042632681>
- Osman, T., Divigalpitiya, P., & Arima, T. (2016). Driving factors of urban sprawl in Giza governorate of greater cairo metropolitan region using AHP method. *Land Use Policy*, 58, 21-31. <https://B2n.ir/w22617>
- Poorahmad, A., Ziari, K., Zanganeh Shahraki, S., & Arvin, M. (2020). Identifying and analyzing the factors affecting on urban sprawl (Case study: Ahvaz city). *Geography and Development*, 18(61), 59-90. <https://doi.org/10.22111/gdij.2021.5851> [In Persian].
- Rubiera Morollón, F., González Marroquin, V. M., & Pérez Rivero, J. L. (2016). Urban sprawl in Spain: Differences among cities and causes. *European Planning Studies*, 24(1), 207-226. <https://doi.org/10.1080/09654313.2015.1080230>.
- Rubiera-Morollón, F., & Garrido-Yserte, R. (2020). Recent literature about urban sprawl: A renewed relevance of the phenomenon from the perspective of environmental sustainability. *Sustainability*, 12(16), 6551. <https://doi.org/10.3390/su12166551>
- Silva, C., & Vergara-Perucich, F. (2021). Determinants of urban sprawl in Latin America: Evidence from santiago de Chile. *SN Social Sciences*, 1(202), 1-35. <https://doi.org/10.1007/s43545-021-00197-4>
- Sinha, S. K. (2018). Causes of urban sprawl: A comparative study of developed and developing world cities. *Research Review International Journal of Multidisciplinary*, 3(9), 1-9. <https://B2n.ir/h80492>
- Soltani, A., Hosseinpour, M., & Hajzadeh, A. (2017). Urban sprawl in Iranian medium-sized cities: Investigating the role of masterplans. *J. Sustain. Dev*, 10(1), 122. <https://doi.org/10.5539/jsd.v10n1p122>
- Song, J., Rajamani, J., Jung, J., Handy, S., Paterson, R., Bhat, C., & Kockelman, K. (2002). Techniques for mitigating urban sprawl: Goals characteristics and suitability factors. *Work*, 4420(1), 1-107. <https://trid.trb.org/view/772416>
- Squires, G. D. (2002). *Urban sprawl: Causes consequences & policy responses*. The urban insitute.
- Urban, E. E. A. (2006). *Sprawl in Europe. The ignored challenge*. https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10/eea_report_10_2006.pdf/view
- Vermeiren, K., Poelmans, L., Engelen, G., Loris, I., & Pisman, A. (2018). What is urban sprawl in Flanders? Proceeding. *REAL CORP 2018*, Vienna. <https://B2n.ir/j40108>
- Wassmer, R. W. (2002). *An economic perspective on urban sprawl*. California senate office of research. <https://B2n.ir/u55715>
- Yasin, M. Y., Yusoff, M. M., Abdullah, J., Noor, N. M., Noor, N. M., & Norzailawati, M.N. (2021). Urban sprawl literature review: Definition and driving force. *Malaysian Journal of Society and Space*, 17(2), 116-128. <http://dx.doi.org/10.17576/geo-2021-1702-10>
- Ziyari, K., Ghasemi, S., Mahdi, A., & Mahdian Behnamiri, M. (2017). Analyzing. the physical - structural condition of Mahabad city from city development strategies (CDS) view. *Human Geography Research*, 49(3), 485-504. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2014.51257> [In Persian].