

Rural planning and land management

برنامه ریزی روستایی و مدیریت زمین

فصل های قبلی برنامه های روستایی را از دیدگاه بودن برنامه ریزی شده ای بررسی کردند اما در هر

فصل مشخص است که بسیاری از موضوعات از طریق اندازه گیری برنامه ریزی ها تأثیر می پذیرند، برای

مثال سیاست جنگلداری طولانی مدت در فصل ۳، سیاست برقراری در فصل ۴ و سیاست انتقال

روستایی در فصل ۶، هدف این کتاب بررسی تمام حدود و سیاستهای برنامه ریزی روستایی نیست، زیرا

این اهداف در هر جایی به طور کامل بررسی شده اند، اما در عوض برای فراهم آوردن یک حالت موقتی

در مورد این مناطق است در جائیکه جغرافیدانان روستا بسار فعال بوده اند، نه تنها به عنوان محقق بلکه به

عنوان کسانی که تغییرات سیاسی را به وجود می آورند یا از طریق کمیته هایی که در دولت تشکیل می

دهند یا بسیار ساده تر به عنوان کارمندان دولتی.

با این وجود جداسازی اثرات واضح برنامه های مناطق روستایی بسیار مشکل است، زیرا اندازه های برنامه

ریزی روستایی بسیار پراکنده است و از هیچ منبعی یا مرجع قانونی منشأ نمی پذیرد و نیز به این دلیل است

که در اکثر موارد آنها به صورت دوجانبه ای دربرگیرنده یا متناقض هستند.

علی رغم این مطالب مشخص کردن تعدادی از مضامین اساسی در تنظیم روستایی ممکن است. برای

مثال دیوید سون و دیبرلی (۱۹۷۷) برنامه ریزی روستایی را به دو فعالیت تقسیم کردند: (برنامه ریزی برای

توسعه کشاورزی)، زمین زراعی و اوقات فراغت و منابع (برنامه ریزی برای حمایت از منابع، حیات

وحش و مناظر). دیگر اهداف برنامه ریزی روستایی در طول ۴۰ سال گذشته در جدول ۱-۹ نشان داده

شده است و از این جدول می توان به این نتیجه رسید که سه نقش اصلی برای برنامه ریزی روستایی می تواند تعریف شود: یک نقش توسعه دادن منبع، یک نقش راه حل تضادها، و یک مدیریت زمین، نقش احیاء و حفاظت از زمین. ارتباط این نقش ها اکنون مورد بررسی قرار گرفته است. این بررسی قبل از اینکه به صورت جزئی در ادامه این فصل مورد بحث قرار گیرد. بصورت سرمقاله در اول فصل ۹ آمده است.

نقش های برنامه ریزی روستایی Rural planning roles

اگرچه هدف کلی برنامه ریزی روستایی باید خلق موقعیت هایی باشد که تحت آن شرایط فعالیت های روستایی بتوانند به وجود بیایند و مبانی حفاظت شوند، علائق و توجهات دیگری نیز وجود دارند که بعضی فعالیت ها را بیشتر از سایرین انعکاس می دهند، و اینکه شانس هر کدام از سه نقش را که در بالا آمده است در طول ۴۰ سال گذشته به حالت نوسان قرار می دهد.

با این وجود بیشتر این دوره نقش رشد منابع دائمی بوده است. مخصوصاً در متن سایت کشاورزی، در جائیکه بریتانیا و ایالات متحده حجم گسترده ای از نقش حمایت از مزارع و سطح تولید و درآمد زیاد از مزارع را پایه ریزی کرده اند.

با این وجود در اواخر این دهه، تقریباً ارتباط با سایتهای توسعه کشاورزی مورد سؤال قرار گرفته است، مانند اثرات جانبی پیشرفت کشاورزی و یک کاهش در دیگر مناطق و اقتصاد روستایی به مرحله ی ظهور رسیده است. علاوه بر این مشخص است که سیاستهای حمایتی به سمت جایی سوق داده می شوند که

نیاز کمتری به وجود آنهاست و در ایالات متحده تخمین زده شده است که تقریباً نیم ۲ بلیون دلار در نقص پرداخت در سال ۱۹۷۸ خرج شده است و به ۱۰ درصد از کشاورزان که بیشترین تولید کننده ها بوده اند پرداخت شده است. اگرچه سیاست های حمایت از کشاورزی هنوز سهم بزرگی از بودجه را به خود اختصاص داده است، برنامه هایی برای اجرا و پیشرفت اجتماعی نیز مهم ترین قسمت پیشرفت منابع روستایی است، مخصوصاً در مناطق دورافتاده و اکثر مناطق بلند، در جاهایی که کشاورزی پرهزینه است، نمی توان اقتصاد روستایی را فراهم آورد.

اقتصاد گسترده تر روستایی یکی از مهمترین نگرانی ها است و دومین نقش را در برنامه ریزی روستایی دارد و آن را نقش نزاع برانگیز راه حل می نامند. سال های زیادی هسته ی اصلی مشکل مناطق حومه ای بود و هنوز هم هست که به وسیله ی یک گروه کنترل می شود، کشاورزانی که طوری کار می کنند که اغلب با علائق دیگر اعضاء جامعه در ستیز هستند اکثریت بزرگی از جمعیت جای شگفتی نیست که این افراد خودشان را در زمینه فشار گروه هایی قرار داده اند که یا با موارد شخصی منازعه دارند یا یک نقش مهم را در فرمول سیاسی بازی می کنند. اما در سال های اخیر این نزاع بیشتر شده است و دیگر به همان سادگی گذشته بین زمین های زراعی و مناطق شهری نیست، اما بین یک گروه قدرتمند علیه دیگری است، و از یک سیستم با ارزش علیه دیگری است.

علاوه بر این دولتها این برنامه را از طریق وزیران تقطیع اراضی (تقسیم اراضی) و آژانس های دولتی انجام دادند. بنابراین سیاست های آنها به سمت دسترسی به اهداف مخصوص در کشاورزی، جنگلداری

احیاء و حفاظت از طبیعت است. یک راه حل که اغلب در این بخش پیشنهاد می شود مسئله احیاء یک وزارت کارهای روستایی است. اما هر دو مورد، دولت محافظه کار و گروه مخالف کارگری این نظریه را در سال ۱۹۸۰ پذیرفتند، اگرچه حزب کارگر یک کمیته اولیه را برای بررسی اثر سیاست های دولت بر زمین های اطراف روستا پیشنهاد داده است.

یک مشکل این است که هر وزارت روستایی با مشکلی مواجه است که هیچ موافقتی در مورد نوع محیط روستایی وجود ندارد که ما بخواهیم طراحان روستایی آن را فراهم آورد، اگرچه تماسهای زیادی با کمیته برقرار شده است که آیا موافقت حاصل می شود یا نه. با این وجود یک مطلب اصلی وجود دارد و این است که به نظر رضایت حاصل آمده است، و یک *** روستایی * دارد که تاکنون مدیریت است و به اینکه راه های را ارائه دهد * را بیشتر می کند. زیرا برانگیختن علاقه در دولتمردان به * می رسد به توجه مضاعفی در رسیدن به سطح ریشه های گیاهی با ارتقاء سیاست های زمین وجود دارد.

برای این مسائل از نیاز برای احیاء هیأت و محافظت از مراتع حفاظت شده منشأ می گیرد، مخصوصاً در پارک های ملی و این روش برای گنجاندن * توافق مدیریت در کشاورزی و جنگلداری توسعه داده باشد و کاملترین معنای خود را در مفاهیم چندگانه در مورد استفاده از زمین و رشد روستایی را با استفاده از کمیته اقتصاد روستایی به دست آورده است.

در ادامه ی این فصل سه نقش دیگر و *** و با توجه مخصوص به مناسبت خود مسأله، پاسخ سیاست که آن و موثر بودن این پاسخ مخصوصاً از دیدگاه جغرافیای روستایی شرح خواهیم داد.

نقش های رشد منابع - سیاست کشاورزی

این زمینه با توجه به مسأله ی سیاست کشاورزی بی نهایت از نظر تعداد متغیرهای مربوط پیچیده و متغیر است. از نظر عمومی توافق بر این است که سیاست های کشاورزی مورد نیاز هستند و در واقع از نظر اخلاقی در هر کشور پیشرفته در جهان (OECD) به علت عوامل زیرین پذیرفته شده است. اول از همه نیاز برای غلبه بر نوسازی هایی که در هوا وجود دارد و این کمبود * * آن حس می شود و نیز اطمینان طولانی مدت از وضع ثابت هوا مورد نیاز است. در ثانی، یک نیاز برای مدیریت قابل مقایسه محصول در یک مکان نسبت به مکان دیگر برای مثال شیر در مناطق معتدل و برعکس نیاز برای اختصاص کمک در بنیه مالی به مناطق حاشیه ای احساس می شود.

سوم اینکه یک نیاز برای تولید کشاورزی بیشتر و بنابراین ملی احساس می شود زیرا بخش کشاورزی اگرچه مستقیماً افراد کمتر و کمتری را استخدام می کند برای درصد بالاتری از GNP * * * می شود و حداقل ۱۰ درصد از نیروهای کاری را بطور غیرمستقیم استخدام می کند و علاوه بر این * * * در مهمترین مورد در اکثر بودجه های * * * قرار دارد.

چهارم و آخرین مورد یک نیاز برای * * امنیت مالی، * * تعادل پرداخت های تحت کنترل و در همان زمان تشویق تجارب جهانی در مواد غذایی و غیر غذایی وجود دارد. همانطوری که شکل ۱-۹ نشان می دهد، با این وجود این موارد تنها اهداف سیاست کشاورزی نیستند بلکه معمولی ترین اهداف هستند، همانطوری که بررسی های بعدی در مورد پاسخ های سیاسی کشاورزی در انگلستان، اروپا و آمریکا * * *

داد.

در بریتانیا ۳ دوره ی سیاسی وجود دارد. از این دوره زمانی بودک ه روشهای laissez faire اولین روشهای تجربی بودند؛ در ابتدا در طول اولین شکست کشاورزی در سال ۱۹۳۰ زمانی که نقطه سیاستهای اندکی معرفی شده بودند فقط برای کنترل کامل هادی در سال ۱۹۴۰ به عنوان پاسخی به کمبود غذا در جنگ های جهانی اول و عواقب بعدی آن معرفی شد. دوره ی دوم زمانی بود که آسودگی بیشتر شد، اما سیاست های توسعه در ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ بر اساس قانون کشاورزی ۱۹۴۷ قرار داشت و سپس سومین دوره زمانی بود که جایگزینی آرام آرام در سال ۱۹۷۰ مانند سیاست های مزرعه داری، EEC، معرفی شد. بنابراین از سال ۱۹۴۶ تا نیمه ۱۹۷۰ قوانین کشاورزی ۱۹۴۷ برقرار بود که اهداف آنها آنها رشد و نگهداری به وسیله نظارت بر قیمتها و ثبات بازار بود...

توانایی کشاورزی مناسب و ثبات برای تولید غذای ماست و دیگر تولیدات کشاورزی مانند تولیدات مورد علاقه مردم که در بریتانیا تولید آن مطلوب بود و ثابت نگهداشتن قیمتها با روش صحیح و شرایط زندگی برای کشاورزان و کارگران در محیط های کشاورزی و بازگشت به توسعه ی پایتخت.

این افراد از طریق بررسی یک قیمت سالانه به دست آمدند که قیمتها را تثبیت می کند، معرفی قیمت های بازار و قیمتهای نقل شده و از طریق خرد کردن پولها و سوبسید دادن یا برای اصلاح *** کشاورزی یا برای سوبسید دادن به محصولات کشاورزی در مناطق حاشیه ای نیز قیمتها تثبیت می شوند. معمولاً موافقت می شود که این *** اصلاحاتی را در هر دو زمینه ی اولیه کشاورزی و خلاقیت در طول سالهای

بعد از جنگ انجام می دهد و اهداف سیاسی سیاست کشاورزی افزایش دادن تولید بود و این که این

سلسله باید ادامه یابد تا حتی بعد از دسترسی به EEC انجام شود. در EEC مقاله ی The treaty

Rome سیاست کشاورزی مشترکی (CAP) را با اهداف زیر ارائه می دهد:

الف) برای افزایش تولید کشاورزی به وسیله ی ارتقاء پیشرفت تکنیک و به وسیله ی اطمینان از رشد

منطقی تولید کشاورزی و مصرف مثبت عوامل تولید در کارهای مخصوص.

ب) بنابراین برای اطمینان حاصل کردن از یک استاندارد مطلوب زندگی برای گروه های کشاورزی، به

ویژه از طریق افزایش محصول مخصوص افرادی که در بخش کشاورزی شرکت دارند.

ج) برای تثبیت بازار

د) برای اطمینان حاصل کردن از قابلیت دسترس بودن ذخایر

ی) برای اطمینان حاصل کردن از رسیدن ذخایر به دست مصرف کننده و با قیمت منطقی این سیاست

روشهای مشابهی را برای کسانی که تا سال ۱۹۴۷ در انگلستان در این بخش استخدام شده اند استفاده می

شود، مخصوصاً یک روش دو-شاخه، که در ابتدا سیاستهایی را برای حمایت از قیمت مزارع از طریق

قانون بازار اعمال می کند و در ثانی سیاست هایی برای اصلاح ساخت و کشاورزی وجود دارد اما

همانطوری که جدول ۲-۹ نشان می دهد نظم بازار و قانونمند شدن آن با سهم بزرگتری از بودجه حاصل

می شود. با این وجود تفاوت های عمده ای در روش حمایت از ** وجود دارد، زیرا CAP ترکیبی از

خرید مداخله ای ** و سوبسیدهای صادراتی برای نگهداری قیمت های بالا برای کشاورزی است. ترکیب

قیمت های حمایتی بالا (تا سال ۱۹۸۴ بدون هیچ سهمی هنگام تولید) و یک بازار حمایت کننده مخصوصاً تولید در EEC افزایش یافته است و منجر به سه شکل عمده در هر دو کمیته شده است EEC CAP, در ابتدا مازاد بردگی بدست آمد همانطوریکه در جدول ۳-۹ نشان داده شده است، ثانیاً CAP بیشتر از نصف بودجه ی EEC را در بر می گیرد و در CAP سیاست حمایت از قیمت ها بیشتر از $\frac{3}{4}$ بودجه ی CAP است که برای اصلاحات ساختاری در نظر گرفته شده است و سوم اینکه هیچ سیاست ارزیابی مشتری هنوز به وجود نیامده است.

مسأله ی مازاد برای EEC برجسته نیست گروه های اروپایی (۱۹۸۴) و جدای از یک دوره ی کوتاه در نیمه ی سال ۱۹۷۰ سیاست کشاورزی در ایالت متحده مازاد مواد کشاورزی به جای کمبود آنها پرداخته است. بنابراین اهداف سیاست کشاورزی ایالات متحده نسبتاً متفاوت است و متعادل شده است.

۱- اصلاح سهم کمیته ی کشاورزی در اقتصاد ملی

۲- اعتقاد بر این است که جایگزین بزرگ غذایی برای همه با قیمت های معقول فراهم آید.

۳- اهمیت کشاورزی با توجه به تعادل پرداختها

۴- دید عمومی که کشاورزی و مزارع خانوادگی اجزا تشکیل دهنده ی زندگی آمریکایی هستند. قبلاً

گفته شده است که تحت چنین شرایط سیاسی نه تنها از مزایایی که تولیدکنندگان از حمایت قیمتها و

درآمد می برند مصرف کنندگان نیز مزایایی از ذخایر زیاد غذایی با قیمت های مناسب می برند. در واقع تا

سیاست های بریتانیا و CAP، سیاستها مزرعه داری ایالات متحده به قسمت هایی تقسیم می شوند: الف)

مقیاسهای ساختاری برای اصلاح منابع زراعی اساسی ب) متغیری از قیمت مزارع و مقیاسهای حمایت از قیمت. اینها از مقیاسهایی با تنظیم مازاد مواد مرمت شده اند، روشهایی برای افزایش قیمت سوددهی در بازار، و تقسیم اراضی با تولید زیر نظر قانون تعدیل کشاورزی در سال ۱۹۳۳ این قانون اصلی ترین قسمت باقی مانده است تا اینکه کمبود غذا در نیمه ۱۹۷۰ تغییری را بوجود آورد. این ذخیره و * کنترل و به سمت افزایش تولید بود. با این وجود در اوائل ۱۹۸۰ مازاد مواد بوجود آمد و تولید مجدداً کنترل شد، که شامل محدود کردن زمین و پرداخت بین ۸۰ و ۹۰ درصد از هر محصول پیش بینی شده بود و این پیش بینی با قانون غذا و کشاورزی سال ۱۹۷۷ صورت گرفته است.

یک دلیل عمده برای وجود مازاد در ایالات متحده رشد * مواد غذایی متوسط در EEC و تلاش برای فروش آنها در بازار جهانی است. با این وجود همانطوریکه جدول ۴-۹ و ۵-۹ نشان می دهد. EEC در تنظیم * بسیار موثرتر بوده است. زیرا نه تنها کار * انجام می شود بلکه هر کارگر مزرعه متحمل مخارج کمیسیون می شود و هنوز بزرگترین ما * غذا باقی می ماند (مخصوصاً در مورد غذاهای ویژه * به دلیل اینکه، بریتانیا یک صادرکننده ی غذای عمده از کشورهای مشترک المنافع از قدیم باقی مانده است) در حالیکه ایالات متحده بزرگترین صادرکننده و بی رقیب باقی مانده است.

افزایش سیاست کشاورزی دیگر ملی نیست، بلکه بر اساس بین المللی استوار است، و تعدادی از جغرافیدانان روستایی این روند را شناسایی کرده اند. برای مثال * در سال ۱۹۸۰ نشان داد که چگونه یک نقص در تولیدات بین المللی اروپا موجب بی نظمی در CAP شد، و نیز نشان داده است که

چگونگی عدم تناسب بین عرضه و تقاضا در بخش شیر موجب نقص در نتیجه ی ** شده است. با این وجود قابل درک ترین خلاصه از اثرات سیاست کشاورزی اندازه ** نشان داده شده در جدول ۶-۹ که به وسیله ی باولر (۱۹۷۹) ارائه شد و نتیجه گرفت که:

۱- سیاستهای کشاورزی اثرات معکوس بر تجارت جهان دارد، مخصوصاً برای کشورهای در حال توسعه.

۲- سیاستهایی که افزایش تولید را القا کرده اند.

۳- قیمت‌های تولیدات معینی در ارتباط با قیمت‌های صادراتی تحریف شده اند.

۴- هزینه های رفاهی و بودجه ای از سیاستهای حمایتی نتیجه گرفته شده اند و

۵- ** درآمد فقط برای بخش های مخصوصی از جمعیت مزارع در نظر گرفته شده است. با این نتایج

می تواند اثرات شدید کشاورزی را در هر دو منظره (قبلاً در فصل ۱۱ توضیح داده شد) و ذخایر (بعداً در

این فصل توضیح داده خواهد شد) و سپس اثر بر گروه های روستایی را اضافه کرد. برای مثال در ایالات

متحده بوتل نتیجه گرفته است که اصلاحات در تولیدات مزرعه در ساختار مزرعه داران در چند معکوس

در فصل گرفته شده است،

حرکت مارپیچ - کاهش: در فعالیت اقتصادی گروه های روستایی و در بریتانیا، ** اصلی توضیح داد که

سیاست کشاورزی همان اثر را داشته است مخصوصاً در مناطق حاشیه ای، به ویژه سیاست کشاورزی قطع

است، در حالیکه دیگر سیاستها مخصوصاً سیاستهای استخدامی منطقه ای منقطع هستند. نتیجه ی این

شبکه این است که یک سیاست مزرعه داری از قسمت کار مزرعه داری کمک می طلبد در حالیکه سیاست منطقه ای از جای دیگر بنابراین ** می گوید که هدف سیاستهای متناقض و متناسب متعادل سطح پیشرفت منابع است. این نظریه، بخش بعدی بعضی از تلاشهایی را ** برای رشد روستایی خارج از مبحث کشاورزی باشند را فراهم می آورد.

قدیمی ترین خط مشی خاص توسعه روستایی به تاریخ ۱۹۰۹ برمی گردد هنگامی که کمیسیون توسعه برای اولین بار تأسیس گردید. در حالی که این کمیسیون اصالتاً توسعه صنایع دستی را مورد ملاحظه قرار داده بود اما بودجه و مقدار پول در دسترس آن از اوایل دهه ۱۹۶۰ به طور قابل ملاحظه ای افزایش یافت. در سال ۱۹۸۶ این کمیسیون یک کارگزاری COSIRA (یک شورا برای صنایع کوچک در نواحی روستایی) را پایه گذاری نمود، به صنایع کوچک روستایی کمک نماید و سپس در سال ۱۹۷۵ کار آن گسترش یافت تا ۴۵۰۰۰ شغل موجود در نواحی سرمایه گذاری خاص را نیز شامل شود به طوری که در شکل ۲-۹ نشان داد شده است. از نظر گسترش اینها توسط کمیسیون توسعه (۱۹۸۲) کاهش یافته و به نواحی توسعه روستایی در سال ۱۹۸۰ تغییر نام دادند و این کمیسیون اینها را چنین تعریف کرد نواحی ای که:

۱- بیکاری بالاتر از میزان متوسط بریتانیای کبیر باشد.

۲- میزان ناکافی یا غیررضایت بخش موقعیت های شغلی در آن وجود دارد.

۳- کاهش جمعیت یا پراکندگی جمعیت تأثیری معکوس دارد.

۴- مهاجرت مردم از نواحی کاری به خارج در منطقه وجود دارد.

۵- ساختار سنی به شدت به سمت پیر شدن و پیر بودن افراد می باشد.

۶- دسترسی به خدمات و تسهیلات در سطح پایینی است.

نتیجه ی خالص همه ی این تغییرات این است که کار کمیسیون توسعه همکنون به چهار قسمت اصلی تقسیم شده است.

اول- طراحی و اجرای برنامه هایی برای ساختمان های کارگاه ها و کارخانه ها در شهرهای روستایی دارای کمتر از ۱۵۰۰۰ جمعیت.

دوم- فراهم کردن یک مدیریت کاری از طریق CORISA، توصیه های فنی و خدمات اعتباری به صنایع و کارگاه های کوچکی که تعداد افراد، هر شاغل در آنها زیر ۲۰ نفر می باشد، عموماً در شهرهایی که جمعیت آنها کمتر از ۱۰۰۰۰ نفر می باشد.

سوم- تشویق تجارب روستایی پیشرو و نو از طریق حمایت فعال توسط شوراهای اجتماعی روستایی (RCCS) و چهارم درخواست از مقامات محلی، هم شورای County و هم شورای District برای

آماده کردن نقشه های عملی با اختصاص تجهیزات به آنهایی که دارای دورنمای خوب می باشند. (G williams 1984b علاوه بر این بیشتر شوراهای روستایی سیاست های خاص خودشان را برای توسعه ی روستایی دارند (ADC , 1983)

به هر حال از سال ۱۹۷۵ وجوه اختصاص داده شده به کمیسیون توسعه، فقط به انگلستان کاهش داده شده

است. در اسکاتلند بخش تویعه هایلند و آیلینز (HIDB) در سال ۱۹۶۵ بنیان گذاری شد. (بالای ناحیه ی نشان داده شده در شکل ۲-۹) تا نه تنها توسعه اقتصادی و اجتماعی نواحی و استراتژی استفاده ی بهتر از زمین را ارتقا دهد، بلکه همچنین بتواند رشد توسعه اقتصادی منطقه را با رشد توسعه ی اقتصادی ملی همسان سازد. در اولین روزها، این شورا به پروژه های بزرگ اقتصادی مانند صنایع ذوب آلومینیوم و کارخانه های بزرگ آسیاب کردن مغزها متمرکز شدند اما با شکست هر دوی این پروژه ها در اوایل دهه ی ۱۹۸۰ (Armstrong, 1982) این شورا به طور قابل ملاحظه ای درگیر مناطق دورتر ناحیه با تحریک پتانسیل های ذاتی شد.

در ولز، سه بدنه ی جداگانه در طول سالها، برای درافتادن با مشکلات ولز مرکزی به وجود آمدند. در سال ۱۹۵۷ انجمن توسعه ی ولز مرکزی بنیان نهاده شد تا سرمایه گذاری داخلی را ارتقا بخشد و با کمک وضعیت ناحیه ی توسعه در سال ۱۹۶۶ و کارخانه های پیشرفته ی کمیسیون توسعه، این انجمن بر اساس New town و مزایای کاری بیرونی از یک خط مشی رشد قطبی پیروی کرد. در سال ۱۹۷۷ این انجمن جای خود را به هیأت توسعه ی روستایی ولز داد و سپس در اوایل دهه هشتاد این هیأت نیز جای خود را به توسعه ولز مرکزی سپرد. (برای نواحی نشان داده شده در شکل ۲-۹) و اگرچه هر دو بدنه به سرمایه گذاری خودشان تا حد نصف سرمایه شان در New town ارائه دادند، هر دوی آنها گسترش سرمایه گذاری خویش را به طور گسترده بر ناحیه بعد از نیمه ی دوم هفتاد شروع کردند.

هم HIDB با کارکنانی معادل ۲۵۰ نفر و بودجه ای معادل ۳۰ میلیون فرانک (f) و هم توسعه ولز با

کارکنانی معادل ۹۵ نفر و بودجه ای معادل ۱۰ میلیون فرانک، قدرت تصرف و کسب زمین، قدرت برای برافراشتن ساختمان ها و قدرت برای جذب تسهیلات و وام ها برای صنایعی که دارای پتانسیل رشد هستند را دارا می باشند. اما عدم وجود قدرتی واقعی برای کشاورزی و جنگلداری در ولز مرکزی بهر حال یک محدودیت جدی در توسعه ی همه جانبه ی کاربرد زمین و خط مشی های اقتصادی می باشد. (Minay1977)، در مقابل HADB (به طوری که در جدول ۷-۹ نشان داده شده است) حدود ده درصد از بودجه ی خود را در بین سالهای ۱۹۸۲-۱۹۷۳ در توسعه ی زمین در کشاورزی و جنگلداری مصرف نموده است.

بهر حال هر دو آژانس هرچند اندک اما برنامه ی مهمی را در جهت ارتقای زیرساخت اقتصادی و اجتماعی منطقه ی خود به انجام رساندند. نهایتاً، تمرکز اصلی فعالیت آژانس های انگلیسی بدون شک در جهت ایجاد اشتغال از طریق استفاده از مناطق خاص، تهیه و تدارک مناطق صنعتی، وام، مشاوره و آموزش، خانه سازی و کمک های عمومی بوده است.

در مقابل، EEC هیچ خط مشی خاص روستایی (زراعی) ندارد، اگرچه دارای سه برنامه برای ایجاد توسعه ی روستایی می باشد. (HLselect comitte 1979) اولین این سه CAP می باشد و اگرچه اولین اهرم آن حمایت از نرخ محصولات کشاورزی می باشد، قوانین موجود در آن اجازه اختصاص کمک های ویژه به مناطق دورتر و مناطق کوهستانی را می دهد. (مناطق بریتانیا در شکل ۲-۹ نشان داده شده است). و مشاوران اقتصادی و اجتماعی می توانند به تعداد رو به رشد کشاورزانی که می خواهند

درآمد کشاورزی شان را از طیق توریسم و دیگر فعالیت ها افزایش دهند، مشاوره و یاری دهند. دومین برنامه هم توسط صنعتی های اقتصادی و هم اجتماعی ارائه گردیده است، اما آنها اهمیت خیلی کمی برای مناطق دورتر و کوهستانی قایل شده اند. (HLselect Comitte 1979) اما برنامه ی سوم هنوز حالت یک برنامه ی اکتشافی را دارد و شامل برقراری هر سه برنامه ی گسترش روستایی به شیوه ی یکپارچه در نواحی غربی کشاورزی با دیگر پروژه ها می باشد و اگرچه هنوز در اول راه است اما علایم و نشانه های موجود دلگرم کننده است.

علاقه به مفهوم توسعه ی همه جانبه ی روستایی در آمریکا هم اظهار شده است (Fuguitt 1979) خصوصاً با توجه به جلوگیری از کاهش جمعیت بیش از این، مناطق دورافتاده از مرکز و مناطق مرتفع دور از دریا. تلاش برای کاهش تبعیض فراوان اقتصادی و موقعیت های شغلی موجود و سطح استاندارد زندگی بین مناطق مختلف جغرافیایی اولین بار در سال ۱۹۶۰ مورد توجه قرار گرفت، هنگامی که یک برنامه گسترش اقتصادی ناحیه ای با امکان تنظیم چند مرزی و آژانس های برنامه ریزی چند ایالتی ارائه گردید. (Estall 1982) در طول دهه ی ۶۰، پنج تا از چنین آژانس هایی که به نام کمیسیون های برنامه ریزی ناحیه ای شناخته می شوند در جنوب غربی (آریزونا، کلرادو، آتاه و نیومکزیکو) در دریاچه ی بزرگ شمالی، آزارکس، در کارولینا جریجیا و انگلستان جدید، با یک منطقه ی خاص تنظیم شده برای Appalachia تأسیس گردید. برنامه ریزی های ناحیه ای برای این نواحی بهرحال به ساخت بزرگراه ها تمرکز بیش از حد داشتند و این امر باعث بروز مشکلاتی شد. علاوه بر این مبلغ پول

اختصاصی خیلی کم بود و با میزان نیازهای نواحی و دیگر هزینه ها همخوانی نداشت، ۲۶۰ میلیون دلاری که در ده سال اول این برنامه هزینه گردید همچون قطره ای در اقیانوس بود. بهر حال در طول دهه ی ۱۹۷۰، فشار برای رسیدن به یک رشد طبیعی متوازن منجر به پیشنهاداتی برای یک سیستم طی کمیسیون های ناحیه ای گردید، اما با تغییر مدیریت در سال ۱۹۸۰ به ی دولت ضد رفاه و ضد برنامه ریزی، این برنامه ها به حال خود رها شدند. علاوه بر این بعضی از مفسران این کمیسیون ها را در سیستم فدرالی و آژانس های ایالتی آن زمان رویش های ناهنجاری می دانستند و شاید مهم تر از همه کمیسیون ها را در انجام کارشان یعنی ارتقای توسعه اقتصادی نواحی عقب مانده در موقعیت برنامه ریزی چند ایالتی مشارکتی ناکارآمد و ناموفق دیدند.

بهر حال در بریتانیا، سیاست های برنامه ریزی ناحیه ای از لحاظ سیاسی خیلی بیشتر قابل پذیرش بوده است، حداقل تا سال های Thatcher تا حد خیلی زیادی کارآیی آنها موفق ارزیابی شده است. به عنوان مثال جدول ۷-۹ نشان داده است که HIBD ادعا کرده است که در سال های بین ۱۹۸۲-۱۹۷۳ توانسته است بیش از ۱۶۰۰۰ شغل ایجاد کند و اگرچه Bryden (۱۹۸۱) تخمین زده است که این آمار و ارقام تا حدی مبالغه برانگیز است (زیرا ممکن است خیلی از این کارهای ایجاد شده بدون دریافت کمک ایجاد شده باشند) اما او هم چنین نتیجه گیری می کند که سیاست های HIBD نقش و تأثیر بسیار مثبتی در منطقه داشته است. معهدا آرمسترانگ (۱۹۸۲) ابراز می دارد که صاحبان املاک که بر منطقه تسلط داشتند، حتی با کمک های HIBD راضی نبودند که در منطقه سرمایه گذاری نمایند و بنابراین گفته

نتیجه گیری می کند که تا هنگامی که اصلاحات اساسی در سیاست های مربوط به زمین داری و کشاورزی صورت نگیرد فعالیت های منجر به شکست خواهد شد. مگر اینکه نیروهای جامع تری در دسترس قرار داشته باشند.

در ولز مرکزی افزایش اشتغال ۱۲ درصد و کاهش جمعیت ۰.۷ درصد تخمین زده شده است بین سالهای ۱۹۶۱-۱۹۷۵، اما بدون سیاست های توسعه ای، آن ** اشتغال زایی تا ۲ درصد کاهش جمعیت تا ۷ درصد تخمین زده شد. (Broady 1980). با وجود این سیاست به علت توجه به نواحی خیلی محدود، خصوصاً New town مورد انتقاد قرار گرفته است و چنین نتیجه گیری شده است که این سیاست توسعه هنوز در ایجاد ساختار آمارگیری که برای ایجاد وضعیتی که در آن افراد بتوانند خود رشد کنند ناموفق بوده است.

بهرحال در زمینه های وسیع تر در ولز cooke (1980) نتیجه گیری کرده است که منابع آژانس گسترش welsh تا آنجا که امکان داشته است معقولانه خرج و هزینه شده اند. (۰۰۰) نهایتاً برای انگلستان Gwilliams بیان می دارد که برنامه های پیشرفته ی کارخانه بیش از حد اتفاقی بوده اند، علیرغم معیارهای جدید برای توسعه ی روستایی که اخیراً طرح ریزی شده اند. در انتها، چنین به نظر می رسد که سیاست های توسعه ی روستایی، به وسیله ی گزینه های رشد مرکزی، تأکید فراوان تر بر ساخت و شکست د= یکپارچه سازی روش ها محدود می گردد. به هر حال همه ی این نقطه نظرها در دهه ی ۱۹۸۰ در حال تغییر می باشد و آگاهی در مورد نیاز به (a) شامل شدن خدمات استخدامی در سیاست های

منطقه ای (b (cmnd9111,1983) ارزیابی تأثیرات تکنولوژی های جدید (c ,INCVe, 1980B)

پذیرفتن توسعه ی روستایی (HIDB 1983)

تضاد بخش های تصمیم سازی

برنامه ریزی کاربرد زمین ها و توسعه شهری و مدنی در حومه شهرها

علل پیشرفته ی جهان سیستم هایی ایجاد کرده اند تا استفاده از زمین ها را پس از جنگ جهانی دوم

کنترل کنند، به چند دلیل در انگلستان قدیمی ترین دلیل برای برنامه ریزی و طراحی استفاده از زمین

جلوگیری از گسترش غیرمنظم مناطق شهری به زمین های کشاورزی بود تا بتوانند توازنی بین نواحی

برقرار کنند و زمین های کشاورزی را حفاظت کنند و استفاده های متضاد از زمین را جدا نمایند. در طول

سالها وزن نسبی این استدلالات ثابت نبوده است و امروز تأکید بر صلح دادن کشمکش ها می باشد و

دولت هم اظهار کرده است که سیستم برنامه ریزی حفاظت از محیط طبیعی و ساخت و ساز را با فشار

اقتصادی و تغییر اجتماعی متوازن می نماید. نیاز برای برنامه ریزی واضح و مبرهن می باشد و این برنامه

ریزی مزایای فراوانی داشته است. متأسفانه، هنوز هیچ روش کاملی برای ارزیابی ادعاهای صورت گرفته

در زمینه ی توازن استفاده از زمین یافت نشده است، اگرچه چندین روش مانند تجزیه و تحلیل هزینه و

سود (wibberley) و ماتریکس دستیابی به اهداف و غیره مورد استفاده قرار گرفته است.

در ایالات متحده می توان گفت که برنامه ریزی استفاده از زمین خیلی کند بوده و هنوز در دوران

نوزادی به سر می برد و هنوز مانده تا به تکامل برسد. (Burnell- held&uisser 1984) به سمت

ایدیولوژی قوی بر ضد تخلفات دولت در مورد حقوق دارایی های عمومی و به علت گستره عظیم کشور که با پراکندگی نسبی جمعیت نیز عجین شده است به طرز فوق العاده ای کشمکش ها را کاهش داده است. (Lassey 1977). به درستی که هسته ی اصلی کشمکش در تاریخچه ی استفاده از زمین در آمریکا بین قدرت های شخصی در جهت گسترش زمین ها و نیروهای دولتی در جهت کنترل اجتماعی در زمینه استفاده از زمین می باشد. به علت اینکه آمریکا یک دولت فدرالی با آژانس های متعدد در سطوح دولتی متفاوت می باشد، این امر باعث شده است تا سیاست های برنامه ریزی برای استفاده از زمین بی ثبات، شکننده و ناهماهنگ باشد. با وجود این هنگام برنامه ریزی چهار معیار اصلی توسط بخش های مختلف این کشور رعایت می شود، مکت کردن در گسترش مناطق شهری، به حداقل رساندن خدمات عمومی گران قیمت، جلوگیری از صدمه رسیدن به نواحی حساس زیست محیطی و حفاظت از فضاهای باز و یا به گفته lefaver (1978,8) اصلی ترین هدف برنامه ریزی عبارت است از جلوگیری از شهرها به مناطق روستایی است.

این موضوعی است که در همه ی کشورهای پیشرفته هم پژوهاک داشته است و OECD نتیجه گرفته است که اگرچه کاهش تولیدات کشاورزی در اثر گسترش شهرها ممکن است ناچیز باشد و به راحتی می توان آن را از طریق پیشرفت های تکنولوژیک جبران کرد اما هنوز نیاز عظیم برآورده نشده جهان به غذا ما را به این نتیجه می رساند که استفاده از زمین های حاصلخیز برای اهداف دیگر غیر از کشاورزی هدر دادن غیرقابل جبران منابع است. (OECD 1970).

به راستی نیاز برای حفاظت از زمین های کشاورزی برای داشتن یک بریتانیای بدون مشکل غذا، یکی از اهداف اصلی بود که در ذهن مقامات بود هنگامی که دولت اولین پاسخ سیاست انگلیسی را به کشمکش ها ارائه داد. یعنی اقوام برنامه ریزی شهر و روستای سال ۱۹۴۹. این اقوام در سال ۱۹۶۸ اصلاح گردید به طوری که برنامه های توسعه ای خشک و محکم که مبتنی بر برنامه های جزئی استفاده از زمین بود جای خود را به برنامه های ساختاری انعطاف پذیرتری بر مبنای دیاگرام ها دادند. اقدامات سال ۱۹۶۸ و ۱۹۴۷ در سال ۱۹۷۱ به یکی تبدیل شدند تا بتوانند شرایطی را بوجود آورند که در آن شرایط برنامه های مدرن استفاده از زمین قدرشان از آن می گرفتند. یعنی اقدام برنامه ریزی حومه و شهر سال ۱۹۷۱. بر مبنای این Act، برنامه ریزی به طور اصولی به دو عملکرد تقسیم می شد، ساخت طرح و نقشه و کنترل توسعه. سیستم موجود برنامه ریزی شورای حومه یک طرح ساختاری را آماده می کرد که به نظر می رسید پهنه ی الگوهای تغییرات مکان های سکونتی، توسعه ی اشتغال زایی و صنعتی، ارتباطات و دورنمای حفظ منابع طبیعی در ۲۰-۱۰ سال آینده را نشان دهد. به طوری که در شکل ۳-۹ نشان داده شده است. بهر حال این طرح ها به خاطر اینکه به میزان زیادی فیزیکی بوده و توجه کافی به امور اقتصادی، اجتماعی نکرده بود، به خاطر اینکه بسیار گسترده بود و همچنین برای اینکه خیلی به جزئیات پرداخته بود به خاطر وجود تناقض در بعضی موارد و همچنین نیاز به زمان فراوان برای آماده شدن علیرغم توصیه دولت به انجام سریع آن، مورد انتقادهای فراوانی قرار گرفتند. در مجموع برنامه ریزی ساختاری یک فرآیند مرفقی شده است که می تواند بین عقیده های قدرتمند حکمیت کند و هرگونه ادعا در مورد جامع و درازمدت بودن

فرآیند تصمیم گیری را از بین برده است. (cross & Bristow 1983)

اظهارات دقیق تری در مورد این طرح ریزی های ساختاری توسط برنامه های محلی (Local Plans)

ارائه شده است. (Healey 1983). متأسفانه اینها توسط سازمان های متفاوتی تهیه گردیده است، برای

مثال District councils، و آنها همیشه برای نواحی وسیع تر تا آنجا که بتوانند از مدل طرح ریزی

ساختاری استفاده می کنند. یک مشکل عمده در مورد هر دو مدل طرح ریزی این است که آماده کردن

آنها از آنچه توقع می رود خیلی بیشتر طول می کشد و اگرچه برنامه ریزی ساختاری تا ۱۹۸۰ کامل شد و

از آن به بعد مورد مرور و بررسی قرار گرفت (Bracken , 1980) اما برنامه های محلی خصوصاً در

نواحی روستایی ممکن نیست که تا قرن بیست و یکم کامل شوند. (Brotun , 1983).

این بدین معنی است که یک وظیفه ی تصمیم سازی درباره ی کارکردهای برنامه ریزی برای توسعه و با

تغییر کاربری زمین ها، هستند مجبور بوده اند و مجبور خواهند بود که در خیلی از نواحی در فضای خالی

از نظر سیاست برنامه ریزی به کارشان ادامه دهند. یک مشکل بزرگتر این است که کنترل توسعه به وسیله

ی District Councils صورت می پذیرد و به همین خاطر از برنامه ریزانی که مشغول تهیه و مرور

برنامه های ساختاری هستند جدا می گردند. با این وجود، کنترل توسعه به وسیله District Councils

مهم ترین ابزاری است که کشمکش بر سر کاربرد زمین توسط آن حل می شود اگرچه این ابزار فقط

هنگامی می تواند کار کند که کاربردهایی برای توسعه یا تغییر کاربری زمین مشخص شده باشد.

هنگامی که کاربردهایی برای مجوز برنامه ریزی به یک District Councils ارائه شد، تصمیمات بر

مبنای سیاست های موجود در برنامه ی ناحیه اتخاذ خواهد شد. در حدود ۸۰ درصد از کاربردها با شرایط یا بدون شرایط موافقت حاصل می گردد، اگرچه این درصد بالای موفقیت ممکن است نشان دهنده ی این واقعیت باشد که کاربردهای بالقوه ی فراوانی با شانس خیلی کم برای موفقیت از عملی شدن باز داشته شده اند. یک درخواست کننده ممکن است از بخش محیط زیست در اثر رد کردن تقاضایش، درخواست استیناف نماید. در این حالت یک اعلام عمومی صورت می پذیرد تا به آن اداره کمک نماید تا بتواند تصمیم درست بگیرد. علاوه بر درخواست های ارائه شده توسط افراد، استعلامات عمومی به طور مکرر در مورد موضوعات مهم ملی و ناحیه ای و آنهایی که فراتر از محدوده های معمولی هستند صورت می پذیرد مانند توسعه ی میادین معدنی، فرودگاه ها، و نیروهای هسته ای.

در اروپا اگرچه توده ای از روش های متفاوت برنامه ریزی به کار برده شده است، تعدادی از موضوعات رایج به ظهور رسیده اند. به عنوان مثال همه ی سیستم های برنامه ریزی تخصیص استفاده فیزیکی از زمین ها را مدنظر قرار داده اند و بیشتر آنها از برنامه های ناحیه ای استفاده کرده اند و پس از تشویق توسط EEC خیلی از کشورها در حال حاضر از شیوه ارزیابی تأثیر محیطی استفاده می کنند. (R Williams 1984).
بهر حال در سطوح به کار برده شده ی فاصله ای و تفاوت های مناسبی وجود دارد و اگرچه تعداد زیادی از کشورهای اروپایی از یک شکل متمرکز شده ی بالا به پایین برنامه ریزی استفاده می کنند اما کشورهایی هم مانند هلند، خصوصاً دانمارک، سوئیس به طور سرسختانه ای به روش برنامه ریزی پایین به بالا چسبیده اند.

این روش همانی است که در آمریکا نیز مورد استفاده قرار گرفت، و برای سال های متمادی (دهه ها) کنترل استفاده از زمین فقط در سطح محلی صورت می گرفت و فقط در دهه ی هفتاد تعدادی از ایالت ها خصوصاً آنهایی که رشد سریع جمعیت مواجه بودند، شیوه برنامه ریزی کاربری زمین ایالتی را مورد استفاده قرار دادند.

بهرحال، برنامه ریزی کاربری زمین فدرال هنوز هم یک موضوع مرده باقی می ماند. حتی در سطح ایالتی، برنامه ریزی به طور عمده به نواحی معدودی در بین ایالت ها محدود شده و البته به موضوعات مخصوصی به عنوان مثال هاوایی یکی از معدود ایالت هایی است که یک سیستم کنترل یکپارچه برای کل ایالت دارد و در دیگر ایالت ها تأکید بر موضوعات شخصی می باشد، به عنوان مثال در فلوریدا به حفاظت از نواحی خاص و بحرانی در Vermont بر کنترل توسعه ی فراغت و آسایش و در کالیفرنیا به حفاظت از سواحل برای آیندگان در سطح شهرداری، برنامه ریزی - محیط زیست روستایی، تأکید خاصی بر زیبایی حفظ نواحی طبیعی، حفظ زیست گاه های طبیعی، دسترسی به این تنوع اهداف به وسیله تنوع استفاده از روش ها باهم جور می شوند و حتی برای رسیدن به هدف نگهداری زمین های کشاورزی از تصاحب شدن توسط شهرها تکنیک های متنوعی مورد استفاده قرار گرفته است به عنوان مثال تعیین کردن یک زمین برای استفاده صرف کشاورزی، خرید زمین های کشاورزی توسط دولت، حقوق توسعه قابل انتقال، (حق گسترش زمین در ناحیه بدون رشد قیمت به توسعه دهندگان در یک منطقه در حال رشد) مالیات متفاوت برای زمین های کشاورزی متفاوت، آزادی های مالیاتی خاص و قوانین مخصوص

در نواحی زمین های کشاورزی و حق ارتقایی مثبت یا منفی. به درستی که تنوع متدهایی که Mandelker & Cunningham در متنی درباره ی برنامه ریزی و کنترل زمین های کشاورزی آورده است به اندازه ای که به متن به ۱۳۱۴ صفحه نیاز پیدا می کند و به طول می انجامد. یک مشکل عمده مربوط به همه ی این مدل ها این است که همه ی آن ها پرداخت های جبرانی بزرگی را در بر می گیرند تا بتوانند حقوق ملکی را خریداری نمایند. مشکلی که در بریتانیا در سال ۱۹۷۴ توسط اقدام برنامه ریزی Town & Country حل شد که تمامی دعاوی برای جبران را به یکباره خریداری کرده و پرداخت همه پول را در سال ۱۹۵۰*** کرد. این یکی از دلایلی است که توصیه های زیادی در مورد برنامه ریزی کاربری زمین در بریتانیا مورد موافقت قرار می گیرد، یعنی اینکه این برنامه ریزی تا حدود زیادی با موفقیت همراه است: مشخص کردن حاشیه ی شهرها، اقامت های کلیدی، حفاظت از زمین های کشاورزی و چشم اندازهای طبیعی.

در مورد مشخص کردن حاشیه ی شهرها، در حالی که بیشتر زمین به وسیله کمربند سبز از فشار قدرتمند توسعه شهرها حفاظت شده است، مطالعات هم در بیرمنگام (Gregory 1970) دهم کمربند سبز لندن (Munton 1983) نشان داده است که این نواحی در مقابل رشد نامنظم شهرها محافظت شده اند. بهر حال تعدادی استفاده ی موسسه ای و تسهیلات حمل و نقلی مجوز داده شده اند. به عنوان مثال ساخت یک شاهراه M25 در دور لندن و فرودگاه لندن به اندازه که از نظر کشاورزی مفید است می تواند از نظر تفریحی هم مفید باشد.

در مورد سیاست اسکان کلیدی (فصل چهار را برای پیش زمینه مطالعه نمایید) Cloke (1979) در یک تحقیق از Warwickshire و Devon نتیجه گیری کرد که برنامه ریزی در جهت کنترل فشار بسیار مفید بوده است حتی بیشتر از تشویق توسعه در نواحی که کمتر مورد فشار هستند و اینکه خانه سازی شورایی به طور رایج تی در اسکان کلیدی قرار گرفته است تا خانه های خصوصی. در یک مطالعه از شش ناحیه ی دور یا تحت فشار Martin, Voorhees (1981) یافته های Cloke را تأیید کردند اما بیان کردند که سیاست های کشاورزی و سازگاری اصلی ترین دلیل برای نگهداری حومه بوده است و نه سیاست های کلیدی اسکان. نهایتاً Blacksell & Gilg (1981) در یک تحقیق از Devon تأیید کردند، کنترل توسعه و گزارش به طور عمده ای گسترش های جدید در مورد روستای موجود محدود نموده اما نه همیشه در اسکان های کلیدی.

مطالعات نگهداری زمین های کشاورزی همچنین نتیجه گیری کرده است که پیشروی نامنظم شهرها - اما در یک قیمت اجتماعی و با وجود این برنامه ریزی نشان داده است که میزان از دست رفتن زمین از حدود ۲۵۰۰۰ هکتار در سال در دهه ی ۱۹۳۰ به ۱۵۰۰۰ هکتار در سال های بعد از جنگ جهانی دوم (Best 1977)، اگرچه این میزان برای همه ی نواحی یکسان نبوده است. با اینکه صنایع قدیمی که می خواستند کارخانه های خود را دوباره بنا کنند نسبت به قبل زمین بیشتری را تصرف می کردند. بهر حال برنامه ریزی خیلی کم در جلوگیری از تغییر زمین های حاصلخیز کشاورزی به خانه سازی موفق بوده است. Coleman از دومین تحقیق است درباره کاربری زمین های کشاورزی استفاده کرده است تا ابراز

دارد که برنامه ریزی می تواند زمین های بیشتری را حفاظت نماید. به شرط آنکه زمین های داخلی شهرها به نحو مطلوب تری مورد استفاده قرار گیرد. اما در سالهای اخیر هرچه تولید محصولات کشاورزی افزایش یافته است، نیاز برای حفاظت مطمئن از زمین های کشاورزی به طور رو به افزایش تری مورد سؤال قرار گرفته است و اگرچه Anderson (1984) با Coleman موافق است که محدود نگه داشتن کامل شهرها شدنی و امکان پذیر است با کاهش دادن تراکم از ۳۵/۶ هکتار در هزار نفر به ۲۵/۶ هکتار در هزار نفر. او همچنین بیان می دارد که هزینه ی استانداردهای زندگی برای مردم بریتانیا یک هدف مرجح بوده است.

یکی دیگر از اهداف برنامه ریزی حفاظت از چشم اندازهای طبیعی بوده است و مطالعات و بررسی های عمومی نشان داده است که چشم اندازهای موجود در نواحی حفاظت شده در برابر عوامل کوچک بسیاری محافظت شده اند اگرچه در جاهایی که منفعت عمومی مرجح بوده است نتوانسته کاری انجام دهد. تحقیقات دقیق تری به طور ملی استفاده شده و اطلاعات مربوط به کنترل توسعه را جمع آوری نموده است و Brotherton (1952b) چنین نتیجه گیری کرده است که اگرچه پارک های ملی و دیگر نواحی روستایی برای توسعه نسبت به نواحی شهری تحت فشار بیشتری قرار دارند همانگونه که در شکل ۸-۹ نشان داده شده است با این وجود آنها با شدت بیشتری مورد حفاظت قرار گرفته و توانسته اند مقاومت نمایند. بهر حال استفاده از اطلاعات ملی از این نوع مستعد میزان اشتباه و خطای فراوانی می باشد و به همین دلیل دیگر تحقیقات از همین داده های خام ارائه شده توسط دفاتر برنامه ریزی برای غلبه بر

این مشکل استفاده کرده اند. این مطلب سبب بروز نتایج متضادی شده است که در آن به نظر می رسد سیاست AONB تأثیری منفی بر توسعه ی جدید در Sussex شرقی نسبت به Devon شرقی داشته است. همانگونه که در شکل ۸b-۹ نشان داده شده است. همچنین سختی فوق العاده ی ارزیابی تأثیر سیاست های برنامه ریزی بر هر یک از چهار موضوعی که در بالا گفته شده را نشان می دهد. به عنوان مثال اینکه اهداف بسیار زیاد هستند و دستیابی به هر یک از سیاست ها، به عنوان مثال حفاظت از زمین های کشاورزی مرغوب، ممکن است با بهترین موقعیت اقتصادی یک مکان اقامتی در تضاد باشد و این تضاد باز به نگهداری و حفاظت از چشم اندازهای طبیعی در تضاد باشد. بر مبنای این، دستیابی به هر دوی این اهداف ظاهراً متناقض و ارزیابی این مطلب کاری سخت و شاید غیر قابل انجام باشد.

تلاش ها برای حل این مشکل در حقیقت به طور عمده به بریتانیا محدود شده است و در آمریکای شمالی کار به طور عمده بر مطالعات اکتشافی رابطه بین توسعه شهری و تغییرات جمعیتی و کارکردهای اقتصادی و قابلیت خاک منحصر شده است و این تحقیقات تا به حال تصدیق کرده است که روابط از آنچه در گذشته تصور می شده پیچیده تر است. بنابراین استفاده از تجاربی که بریتانیا قبلاً به دست آورده است پیشنهاد می شود. دیگر کارهای تحقیقی هم نشان داده است که در مورد زمین هیچ مشکل جدی ای وجود ندارد چرا که با میزان شهری شدن فعلی، به طوری که در شکل ۴-۹ هم نشان داده شده است کمی بیش از ۴ درصد از آمریکا تا سال ۲۰۰۰ تبدیل به شهر می شود. (Hart 1976)