

مقاله علمی پژوهشی

## تحلیلی بر وضعیت تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی کاربری اراضی طرح جامع شهر ملایر

\*مهدی ابراهیمی بوزانی<sup>۱</sup>، اعظم زمانی جوهرستانی<sup>۲</sup>

۱. استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۴/۱۰

## An Analysis of the Feasibility of Land use Planning in the Malayer Master Plan

\*Mahdi Ebrahimi Boozani<sup>1</sup>, Azam Zamani Joharestani<sup>2</sup>

1. Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran, Iran.

2. Masters student of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Isfahan, Iran.

Received: 2019/03/12

Accepted: 2020/06/30

### Abstract

The purpose of this study is to analyze the feasibility of land use planning in the Master plan of Malayer city. If the urban development plans are implemented as approved, the public interest will be provided and many urban problems will be solved. In this regard, for the first time the Master plan realization of Malayer as a middle-sized city with a population of about 170,000 people was examined. The research methodology in terms of purpose is applied and of nature is descriptive-analytical. Needed information was extracted from the city's development plans. The results showed that like all comprehensive plans that are prepared in Iran by traditional methods, the comprehensive plan of Malayer city, is accompanied with weaknesses and threats of this model such as authoritarianism, separation of the plan preparation process from the implementation stage, certainty in locating uses, ....., and has had little feasibility. Dedicated review of Malayer Comprehensive Plan showed that, in general, The feasibility of the proposed uses has been low. In the meantime, the uses of urban facilities and equipment, health-welfare, sports, hospitality and tourism services have been below the average. Educational, administrative and disciplinary uses, green space and forest parks, industrial, religious and transportation facilities have been constructed more than moderate and need and only residential, medical, commercial and cultural uses have been realized in accordance with the master plan proposals. In the meantime, the irregular increase in the level and per capita industrial and roads uses have caused more damage to the city of Malayer. The novelty of the research is the specific analysis of the feasibility of the comprehensive plan of Malayer city.

### Keywords:

Urban Development, Land Use, Feasibility, Malayer City.

### چکیده

هدف از مطالعه حاضر تحلیل وضعیت تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی کاربری اراضی طرح جامع شهر ملایر است. طرح‌های توسعه شهری اگر به نحوی که مصوب شده تحقق یابند، منافع عمومی تأمین و بسیاری از مشکلات شهری برطرف می‌شود. در این راستا، برای اولین بار تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به عنوان یک شهر میان‌اندام با جمعیتی حدود ۱۷۰ هزار نفر، مورد بررسی قرار گرفت. روش تحقیق به لحاظ هدف از نوع کاربردی و از لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی بود. اطلاعات لازم از طرح‌های توسعه‌ای شهر استخراج گردید. نتایج نشان داد که طرح جامع شهر ملایر به مانند همه طرح‌های جامعی که در ایران با روش سنتی تهیه می‌شوند، با ضعف‌ها و تهدیدهای عام این الگو از جمله آمرانه بودن، جدایی روند تهیه طرح از مرحله اجرا، قطعیت در مکان‌یابی کاربریها و ... مواجه بوده و از تحقق‌پذیری اندکی برخوردار بوده است. بررسی اختصاصی طرح جامع ملایر نشان داد که به طور کلی، تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی اندک بوده است. در این بین، کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری، بهداشتی-بهبودی، ورزشی، خدمات پذیرایی و جهانگردی کمتر از حد متوسط و کاربری‌های آموزشی، اداری-انتظامی، فضای سبز و پارک جنگلی، صنعتی، مذهبی و حمل و نقل، بیش از حد متوسط و نیاز، احداث شده و تنها کاربری‌های مسکونی، درمانی، تجاری و فرهنگی تحقق‌پذیری متناسب با پیشنهادات طرح جامع داشته‌اند. در این، بین افزایش بی‌رویه سطح و سرانه کاربری صنعتی و معابر، خسارات بیشتری را متوجه شهر ملایر نموده‌است. نوآوری پژوهش تحلیل اختصاصی تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر می‌باشد.

### واژگان کلیدی:

توسعه شهری، کاربری زمین، شهر ملایر.

## مقدمه

در اغلب شهرهای جهان از نیمه دوم قرن بیستم به بعد به طور فراگیر طرح‌های جامع شهری تهیه شد. هدف از تدوین طرح جامع کنترل کاربری زمین برای ایجاد تغییرات مناسب در استفاده از زمین در شهرها بود تا امکان برطرف کردن و مشکلات شهری فراهم شود (ساهانا و همکاران، ۲۰۱۸). طرح‌های توسعه شهری تبلور فضایی-کالبدی برنامه‌ریزی برای شهرها هستند که به موجب آن‌ها کنترل محدوده‌های شهر انجام و برنامه‌ریزی کاربری و جهت توسعه شهر پیشنهاد و تعیین می‌شود. مهمترین کارکرد تهیه طرح‌های توسعه شهری ساماندهی فضایی-کالبدی شهرها و انتظام بخشیدن و هماهنگ کردن ابعاد مختلف توسعه شهری است. طرح‌های توسعه شهری، از طریق اثرگذاری بر تصمیمات عمومی و خصوصی و هدایت نحوه استفاده از اراضی شهری، نقش اساسی در تعیین الگوی توسعه و عمران و دستیابی به اهداف توسعه پایدار و اعتدالی کیفیت محیط شهرها را بر عهده دارند. این نتیجه با توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار و تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، استفاده صحیح و آماده‌سازی مناسب زمین و ... محقق می‌گردد. در جریان فرایند برنامه‌ریزی، این طرح‌ها هستند که امکان ایجاد و ادامه فعالیت یک کاربری را فراهم و یا از آن جلوگیری می‌کنند. بنابر آنچه بیان شد بررسی محتوا و میزان تحقق‌پذیری و اثرگذاری طرح‌های توسعه شهری از موضوعات بسیار مهم در برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌رود (ابراهیمی، ۱۴۰۰: ۲).

تهیه طرح‌های توسعه شهری و در پی آن ارزیابی میزان تحقق آن، مدارک قابل اطمینانی برای اطلاع از روند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، و موفقیت در دستیابی به اهدافی چون رفاه، آسایش و کیفیت زندگی شهری است. بررسی تحقق‌پذیری طرح‌ها در شهرهای بزرگ کشور نشان می‌دهد که میزان موفقیت این طرح‌ها در شهرهای بزرگ عمدتاً اندک بوده است. اما پژوهش‌هایی که نشان دهنده میزان تحقق‌پذیری و موفقیت طرح‌های توسعه شهری در شهرهای متوسط باشد بسیار کم است. به این جهت در این مقاله، طرح جامع شهر ملایر از توابع استان همدان به عنوان نمونه‌ای از شهرهای متوسط مورد بررسی قرار گرفت. بدین ترتیب مسئله اصلی مورد پژوهش در این مقاله این است که آیا تهیه و اجرای طرح جامع با رویکرد سنتی برای شهر ملایر به عنوان نمونه‌ای از شهرهای میان‌انداز کارآمدی و تحقق‌پذیری مناسب برخوردار بوده است یا خیر؟ بدین ترتیب هدف اصلی از انجام این پژوهش عبارتست از: تحلیل وضعیت تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی کاربری اراضی طرح جامع شهر ملایر. سوال اصلی پژوهش نیز این است که: کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر ملایر به چه میزان تحقق یافته است؟ در این راستا تنگناها و مشکلاتی که در شیوه موجود برنامه‌ریزی شهری در کشور وجود دارد، مرور و علل تحقق‌پذیری اندک طرح جامع شهر ملایر بررسی می‌شود. شایان ذکر است که مهمترین بخش در تهیه طرح‌های توسعه شهری، بخش برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری است (سیف‌الدینی، ۱۷۸: ۱۳۸۱) و در این مقاله نیز بر بررسی این بخش مهم طرح جامع ملایر پرداخته شده است.

## مبانی نظری

## چارچوب نظری

دانش برنامه‌ریزی شهری به سبک جدید، در اوایل قرن بیستم در انگلستان و ایالات متحده آمریکا پا گرفت. اولین نظریه پردازان مهم آن پاتریک گدس<sup>۱</sup> و لوئیس مامفورد<sup>۲</sup> بودند. آن‌ها با استفاده از اصول زیست‌شناسی؛ نظریه ارگانیستی را در شهرسازی مطرح کردند. این نظریه سپس با نظریه کارکردگرایی شهرسازی مدرن (منشور آتن - ۱۹۳۳) در هم آمیخت و الگوی برنامه‌ریزی جامع یا برنامه‌ریزی عقلانی را برای سراسر جهان تولید نمود. مبانی فلسفی، اجتماعی و شناختی «شهرسازی مدرن» که از دستاوردهای «عصرمدرنیسم» محسوب می‌شود، بر خردگرایی و پوزیتیویسم؛ اصالت پیشرفت اقتصادی در جامعه بشری؛ مسئولیت و مشروعیت اداره جوامع توسط دولت و ... استوار بود (پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۳). تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی نتیجه چنین تفکری است.

برنامه‌ریزی جامع در نیمه دوم قرن بیستم از دو جنبه مورد اشکال قرار گرفت. اول این که برنامه‌ریزی جامع همواره مستلزم سطحی از شناخت، تحلیل و هماهنگی سازمانی بود که بی‌اندازه پیچیده می‌نمود و دوم آن که، فرض برنامه‌ریزی جامع، وجود منفعت عمومی مشترک بود؛ اما نتیجه عملی آن دفاع از یک منفعت و چشم‌پوشی از نیاز فقرا و بازماندگان از روند اجتماعی شد (کمپل و فاینشتاین، ۱۳۸۸: ۲۵). با ناکامی‌های الگوی سنتی و بروز اندیشه‌های جدید در حوزه برنامه‌ریزی شهری، به تدریج دیدگاه‌های دیگری از جمله دیدگاه

سیستمی و ساختاری مطرح شدند. این دیدگاه‌ها، بعدها با مطرح شدن الگوهای مشارکتی و غلبه اندیشه‌های متأثر از رویکرد توسعه پایدار تقویت شد (Minuchin, 2012: 911-13). در ادامه تحولات در مبانی فکری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، در نیمه دوم قرن بیستم، بر دوری از «برنامه‌ریزی خشک و انعطاف‌ناپذیر سنتی که مبتنی بر مطالعات جامع و پیش‌بینی‌های تحقق‌ناپذیر» بود تأکید و روی آوردن به «برنامه‌ریزی استراتژیک، خرد خرد، گام به گام، مردمی، سیستمی، لزوم حفظ پایداری زیستی، اجتماعی و ...» اصرار گردید. این تغییرات، باعث ایجاد تحولات بنیادین در مبانی برنامه‌ریزی شهری و پیدایش مجموعه‌ای از نظریه‌ها، دیدگاه‌ها و پارادایم‌های جدید در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در جهان شد.

این فرایند در نهایت باعث شد برنامه‌ریزی شهری که در دوره‌های تاریخی قبل، صرفاً یک فعالیت کالبدی تلقی می‌شد، به فرایندی همه شمول که در آن همه زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی باید نقش پررنگی را ایفا نماید، تبدیل گردد (سلطانی، ۱۳۹۵: ۱). در جدول ۱، ویژگی‌های سه الگوی جامع-عقلانی، ساختاری-راهبردی و توسعه پایدار در ابعاد مختلف بررسی شده است. اما علی‌رغم همه تحولات و تغییرات اساسی در مبانی طرح‌های شهری در جهان - که جهت‌گیری کلی آن‌ها به سمت مردمی شدن و انطباق با درخواست‌های جامعه مدنی بود (McFarlane, 2011: 224)،

در ایران، مبانی نظری تهیه طرح‌های شهری، همچنان بر مدل پوزیتیویستی و الگوی جامع-عقلانی با شیوه بررسی - تحلیل - طرح<sup>۳</sup> - که جهت‌گیری کلی آن‌ها تکیه بر برنامه ریزی، مدیریت و منابع دولتی است، استوار ماند (مهندسین مشاور شارمند، ۱۳۷۹: ۲۷). در این خصوص باید اضافه نمود که یکی از مسایل مهم در اصلاح رویکردها و افزایش کارایی طرح‌ها، آگاهی از نتیجه اجرای این طرح‌ها در شهرهای مختلف است. بررسی میزان توفیق طرح‌ها در عمل، بهترین گواه بر درستی رویکرد و روش و در نهایت حقانیت ادامه تمسک به روش تهیه و اجرای آن روش‌ها می‌باشد. لذا در این مقاله به بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به عنوان نمونه ای از شهرهای متوسط کشور پرداخته شده است.

**جدول ۱. ویژگی‌های الگوهای مطرح در طرح‌های توسعه شهری و منطقه ای**

دیدگاه	جامع - عقلانی	ساختاری - راهبردی	توسعه پایدار
<b>تهیه طرح</b>	تعیین قطعی کاربری زمین، ارائه جداول و نقشه‌های تفصیلی، ارائه یک تصویر کلی از تمامی کاربری‌ها	ارائه مجموعه‌ای از اهداف، سیاست‌ها و راهبردها، تهیه طرح بر حسب میزان، موضوع و مکان مداخله	توجه به ساماندهی فضا و کیفیت محیط، اصل کاربری زمین-فضا، سلسله مراتب طرح‌های توسعه، تنوع گزینه‌ها
<b>اجرای طرح</b>	عدم توجه به نحوه اجرای طرح، عدم امکان بازنگری در پیشنهادات طرح، جدایی بین نهاد تهیه‌کننده و مجری طرح	تفکیک روند برنامه ریزی به دو سطح برنامه راهبردی و اجرایی، توجه به مفهوم بازنگری و اصلاح در نظام اجرا	توجه به نقش گروه ذینفعان در اجرای طرح مبتنی بر یادگیری اجتماعی و تجربیات اجتماعات محلی
<b>منطقه بندی</b>	منطقه‌بندی غیر منطقی و ثابت بر اساس عملکردهای قطعی و نظام ساده مقررات کاربری	روش‌های جدید منطقه‌بندی نقطه‌ای، کاهش تراکم، منطقه‌بندی خوشه‌ای، ارتفاعی	اصول کاربری مختلط، طراحی شهری عمودی، رشد هوشمند، توسعه میان‌افزا، شهر فشرده
<b>ضوابط و مقررات</b>	استفاده از مقررات تفکیک زمین و ضوابط منطقه‌بندی غیر منطقی، توسل به سرانه‌های کمی و آماری در اجرای طرح	استفاده از شاخص‌های کیفی و اجتماعی در تدوین استانداردها و سرانه‌ها، تدوین ضوابط متنوع و متعدد	رعایت ضوابط زیست محیطی توسعه شهری، جذب اضافه ارزش زمین برای تأمین رفاه عمومی، حفاظت از میراث
<b>مشارکت مردم</b>	بی‌توجهی به نظام‌های محلی و عدم دادن اختیار به آن‌ها، تصمیم‌گیری متمرکز و ملی برای سطوح مختلف طرح‌ها	افزایش اختیار نهادهای محلی و تشکیل سازمان‌های برنامه ریزی محلی، جدایی طرح‌های محلی از مراجع تصویب ملی	اعتقاد به خرد جمعی، تأکید بر ارزش‌های بومی، تلفیق دانش فنی کارشناس و دانش و تجربه مردم محلی
<b>نقش برنامه ریز</b>	برنامه ریز برای مردم، تکیه بر دانش فنی و کارشناسی، وابسته به ساختار قدرت متمرکز	برنامه ریزی با مردم، استفاده از مدل آماری برای شناخت سیستم	برنامه ریزی توسط مردم، تسهیلگر تعامل میان ذینفعان، قدرتمندسازی اجتماع

مأخذ: احمدیان، ۱۳۸۳؛ مهدیزاده، ۱۳۸۵؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۹؛ اجلالی و همکاران، ۱۳۸۹؛ فریدمن، ۱۳۷۹؛ صرافی، ۱۳۸۰؛ عسگری و همکاران، ۱۳۸۱؛ رضویان، ۱۳۸۱.

### طرح جامع

بر اساس ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی (مصوب سال ۱۳۵۳) طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و حمل و نقل، مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی و بهسازی و اولویتهای مربوط به آن‌ها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود (احسن، ۱۳۸۲: ۵۸).

### طرح تفصیلی

بر اساس قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری نیز طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آن‌ها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد (احسن، ۱۳۸۲: ۶۰).

### پیشینه تحقیق

در زمینه تحقق و مشکلات طرح‌های توسعه شهری در ایران و جهان تا کنون مطالعات زیادی انجام شده است که در زیر به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود:

سیف‌الدینی (۱۳۷۳)، در پژوهشی به ارزیابی طرح‌های جامع شهری در ایران اقدام نمود. نتایج ناشی از این پژوهش نشان می‌دهد که این طرح‌ها نتوانسته‌اند در جهت اهداف مورد نظر خود حرکت کنند. بررسی‌ها نشان می‌دهد عدم توجه به چگونگی تامین مالی و بازتاب‌های اقتصادی طرح، عدم توجه به خواسته‌ها و نقش مردم و برنامه ریزی غیر واقع بینانه از عوامل موثر در عدم تحقق طرح‌های شهری می‌باشند.

شکوهی بیدهندی و خلیجی (۱۳۸۳) به بررسی و مرور دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع (نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه) پرداخته است. نتایج بررسی حاکی از این است که به طور کلی طرح جامع شهر بانه در بسیاری از موارد کمتر از ۶۰ درصد تحقق یافته است.

تقوایی (۱۳۸۶) به بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح هادی شهر مهریز پرداخته که نتایج این بررسی نشان می‌دهد میزان تحقق‌پذیری جمعیتی ۷۲ درصد بوده است به طوری که جمعیت پیش بینی شده تا افق طرح نه تنها تحقق نیافته بلکه حدود ۶۶۴ نفر نسبت به وضع موجود طرح اول کاهش یافته است. در مقابل توسعه کالبدی و فضایی شهر دارای تحقق‌پذیری بیش از ۱۰۰ درصد می‌باشد که محاسبات صورت گرفته نشان می‌دهد که شهر دارای رشد بیرویه است به طوری که تا ۲۶ سال آینده، محدوده شهر، زمین لازم را جهت جذب جمعیت دارا است.

حسین زاده دلیر و همکاران (۱۳۸۶) به بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که کاربری‌های فضای سبز، بهداشتی-درمانی و ورزشی از نظر سرانه در وضعیت نامطلوب و نامناسبی بوده ولی دیگر کاربریها شامل تجاری، آموزشی، فرهنگی و مذهبی و حمل و نقل شهری از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته‌اند.

عزیزی و آراسته (۱۳۹۰) به ارزیابی تحقق‌پذیری پیش بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهاد جهات توسعه در طرح جامع شهر لار پرداخته و بدین نتیجه رسیده‌اند که اغلب پیش بینی‌های سطوح و سرانه کاربریها در این طرح با توجه به پیش بینی افق جمعیتی شهر نادرست بوده و علیرغم اینکه از پایان دوره اجرایی طرح جامع چندین سال گذشته است، هنوز تعدادی از سرانه‌های پیشنهادی کاربری‌ها محقق نشده است.

ضرابی و همکاران (۱۳۹۱) نیز به تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود پرداخته‌اند. نتایج تحقیق ایشان نشان می‌دهد که کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضعیت نامناسبی است و در مجموع؛ کاربریهای پیشنهادی ۳۷/۴ درصد تحقق داشته است. از علل عدم

تحقق مطلوب کاربری‌ها می‌توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان‌ها و ادارات مرتبط و همچنین عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده اشاره کرد.

آقامحمدی و همکاران (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای، مدل‌سازی توسعه شهری و تحلیل اثر همسایگی با استفاده از تلفیق مدل اتوماسیون سلولی و روش مجاورتی Majority OWA را در شهر تهران مورد بررسی قرار داده‌اند. در این مقاله کاربری اراضی شهر تهران از سال ۱۳۵۲ تا ۱۳۹۵ بررسی و توسعه شهر در اراضی کشاورزی و باغات شمال و جنوب شهر تهران بررسی و تأیید شده است. مدیری (۱۳۹۶) در مقاله‌ای به بررسی و ارزیابی تغییر کاربری اراضی شهر قائم‌شهر با استفاده از سامانه اطلاعات جغرافیایی و تصاویر ماهواره‌ای پرداخته و به این نتیجه رسیده است که مساحت کاربری‌های شهری و شالیزارها و باغات در سالهای اخیر روند افزایشی داشته و مساحت جنگل‌ها روند کاهشی داشته است.

رحیمی (۱۳۹۶) تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری‌های عمومی در شهر تبریز را مورد مطالعه قرار داد. یافته‌های این مطالعه نشان داد که، شهر تبریز از لحاظ دسترسی به کاربری‌های هفتگانه عمومی از وضعیت نامناسبی برخوردار می‌باشد. اسماعیلی و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان پایش و پیش بینی فرایند گسترش کالبدی و تغییرات کاربری زمین در شهرهای میان اندام، مورد شناسی شهر مرند به بررسی تغییرات کاربری اراضی و روند گسترش فیزیکی پیرامون شهر مرند و پیش بینی این تغییرات تا سال ۱۴۰۵ با استفاده از مدل زنجیره مارکوف پرداخته‌اند. برای این منظور آنان از تصاویر ماهواره‌ای لندست TM سال‌های مختلف و نرم افزارهای GIS, RS استفاده نموده‌اند.

محمدی‌دوست و همکاران، (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان عوامل موثر بر تحقق‌پذیری کاربری فضای سبز در توسعه شهری شیراز، بیان داشتند که به علل مختلفی فضاهایی سبز مصوب تغییر کاربری می‌یابند و نهایتاً سرانه‌ی آن‌ها در گذر زمان کم شده است.

میرزایی و همکاران (۱۳۹۸) تحقق‌پذیری فضایی خدمات شهری را در مناطق نه‌گانه شهر شیراز مورد بررسی قرار دادند. نتایج این تحقیق نمایان ساخت که، سرانه کاربری‌های خدماتی طرح جامع شهر شیراز پس از گذشت بیش از دو دهه تحقق پیدا نکرده است. محمدی (۱۴۰۰) اثرات اجرای طرح‌های هادی را در توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر مریوان بررسی و به این نتیجه رسید که درهم ریختگی کالبدی سکونتگاهها به دلیل رشد هدایت نشده فیزیکی است و جهت اصلاح وضع موجود و توسعه کالبدی، تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری ضروری است.

در مطالعات خارجی نیز مونالیشا<sup>۴</sup> و همکاران (۲۰۱۲) در مقاله‌ای با عنوان بررسی گستردگی شهری و تغییرات کاربری اراضی، به ارزیابی پراکنش شهر بونسوار پرداخته و نحوه استفاده از زمین شهری، تغییرات کاربری اراضی و پیش‌بینی گسترش شهر در آینده را با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و نرم افزار RS و GIS بررسی و ارزیابی کرده‌اند.

کلیمان<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۱۷) الگوی کاربری اراضی شهری و ارتباط آن با برنامه‌ریزی کاربری اراضی را در غنا بررسی کردند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از این است که رشد جمعیت، توسعه اقتصادی و مهاجرت روستایی به مناطق شهری موجب گسترش سریع مراکز شهری در غنا شده است.

گوزمن و همکاران (۲۰۲۰) مدل کاربری زمین را در برنامه‌ریزی شهری در شهر بوگوتا را مورد مطالعه قرار دادند. نتایج این مطالعه حاکی از بیشتر بودن میزان پراکندگی در منطقه مورد مطالعه نسبت به مناطق قابل توسعه در شهرهای دیگر است.

هسپرگر و گردینرو<sup>۶</sup> (۲۰۱۸) نیز تغییر کاربری اراضی شهری و نقش برنامه‌ریزی فضایی استراتژیک را بررسی کردند و نتیجه گرفتند که سه مولفه (۱) اهداف بیان شده در برنامه‌ها (۲) ابزار اجرای برنامه‌ها و (۳) نقش شرایط بیرونی بر اجرای برنامه بسیار تأثیر گذار است.

## روش انجام پژوهش

مطالعه حاضر به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی است. اطلاعات لازم از طریق مطالعات اسنادی جمع‌آوری گردیده است. در این بین استخراج داده‌های مورد نیاز از طرح جامع جدید و قدیم شهر از اهمیت انحصاری برخوردار

بود زیرا، چنین بررسی‌هایی باید مستند به داده‌های رسمی باشد و همانطور که ما داده‌های جمعیت و مسکن شهرها را از سرشماری‌های رسمی می‌گیریم باید داده‌های مربوط به کاربری اراضی شهری را نیز از اسناد رسمی مربوطه یعنی طرح‌های جامع و تفصیلی اخذ کنیم تا بتوان به آن‌ها استناد و اعتماد نمود. شایان ذکر است که تهیه طرح جامع شهر ملایر در سال ۱۳۸۵ آغاز و در سال ۱۳۸۹ به اتمام رسید و به سال ۱۳۹۰ به تصویب نهایی درآمد و با توجه به اینکه طرح‌های جامع در کشور ما هر ۲۵ سال و طرح‌های تفصیلی هر ۱۰ سال یکبار بازنگری می‌شود لذا جدیدترین برداشت از وضع موجود شهر همان سال ۱۳۸۵ است که در مقاله درج و استفاده شده است. در این مقاله درصد تحقق کاربری‌ها با استفاده از رابطه ۱ محاسبه و با میزان تحقق‌پذیری جمعیتی شهر (به عنوان متوسط و شاخص تحقق‌پذیری) مقایسه شده است. با استفاده از نتایج حاصل از این رابطه در نهایت به این سوال اساسی پاسخ داده می‌شود که میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به چه میزان بوده است، دست خواهیم یافت. شایان ذکر است که برای انجام محاسبات و تهیه نمودارها و جداول مربوطه از نرم‌افزار Excel و برای ترسیم نقشه‌ها از نرم‌افزار AutoCAD استفاده شد.

$$\text{درصد تحقق سطوح کاربری ها (رابطه ۱)} = \frac{100 * \text{سطح در ابتدای دوره (۱۳۶۵)} - \text{سطح وضع موجود (۱۳۸۵)}}{\text{سطح در ابتدای دوره (۱۳۶۵)} - \text{سطح پیشنهادی برای افق طرح (۱۳۸۵)}}$$

### محدوده مورد مطالعه

شهر ملایر مرکز شهرستان ملایر با مختصات جغرافیایی شهر ۴۸ و ۴۹' و ۳۰" طول شرقی و ۳۴ و ۱۷' و ۳۸" عرض شمالی، از نظر تقسیمات اداری-سیاسی، تابع استان همدان است (شکل ۱). این شهر در دامنه کوه‌های قصر قجر (با ارتفاع ۲۲۲۵ متر) و ارتفاعات سردکوه (با ارتفاع ۲۷۵۸ متر) گسترده شده است. شهر ملایر در انتهای دریند ازنا که بر عموم راه‌های منطقه مسلط است قرار دارد و مرکز ناحیه پرجمعیتی است که همواره مرکز معتبری برای مبادلات محصولات روستائی مانند قالی‌بافی، منبت و محصولات خشکبار و ... بوده است. مهمترین علت پیدایش شهر ملایر را نگرانی فتحعلی شاه از عصیان ایل زند دانسته‌اند و از این زمان بود که در این منطقه دارالحکومه ایجاد می‌شود. بنیان اقتصادی شهر ملایر در زمان شکل‌گیری شهر دولت‌آباد (ملایر) بر مازاد اقتصاد روستایی به شیوه تولید در بخش کشاورزی و انتقال و تمرکز این تولیدات به صورت بهره مالکانه متکی بوده است. طی چند دهه اخیر الگوی اشتغال در شهرستان ملایر تغییر و افزایش جمعیت شاغل به طور عمده در بخش‌های صنعت و خدمات صورت گرفته است (طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹: ۳۸-۸). این شهر علاوه بر برخورداری از امکانات مساعد اقتصاد صنعتی، با داشتن نواحی طبیعی جنگلی و پارک‌های محافظت شده و بناهای تاریخی از جمله یخچال میرفتاح، آتشکده نوشیجان، بوستان سیفیه و ... توانمندی‌های بالایی را در جذب گردشگر دارد. جمعیت شهر ملایر براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ معادل ۱۷۰۲۳۷ نفر بوده است. جمعیت و نرخ رشد جمعیت شهر ملایر در سرشماری‌های مختلف در جدول ۲ آمده است.



شکل ۱. موقعیت استان همدان، شهرستان و شهر ملایر

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹

جدول ۲. جمعیت و نرخ رشد شهر ملایر را در دهه‌های مختلف

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت	۲۱۱۰۵	۲۸۴۳۴	۴۷۱۷۷	۱۰۳۶۴۰	۱۴۴۲۳	۱۵۶۲۸۹	۱۵۹۸۴۸	۱۷۰۲۳۷
نرخ رشد	۳/۰۳	۵/۱۸	۸/۲	۳/۳۷	-۰/۷۷	-۰/۴۵	۱/۲۷	

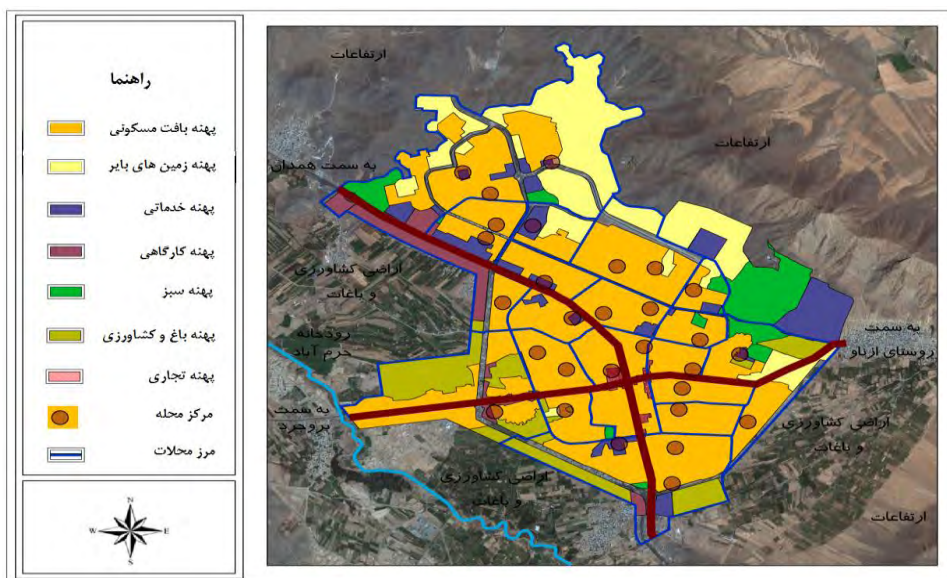
مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵

بررسی ساختار فضایی-کالبدی شهر ملایر نشان می‌دهد که اساس محورهای اصلی شهر را خیابان‌ها ی شهدا - مصطفی خمینی و وفایی - خیام، در یک ساختار صلیبی شکل، تشکیل می‌دهند. این خیابان‌ها شهر ملایر را به چهار ناحیه تقسیم می‌نمایند. این چهار ناحیه شامل محلات کوچکتری است که در قالب یک سازمان فضایی تقریباً از پیش اندیشیده شده و هدایت یافته تقسیم می‌گردند. میدان‌ها ی امام خمینی، آزادی، انقلاب و اسلام نقاط گره‌گاهی مهم و حاصل تقاطع این راسته‌های دسترسی هستند. میدان امام خمینی به عنوان گره اصلی شهر در محل تقاطع دو محور اصلی شمالی-جنوبی و شرقی-غربی قرار گرفته است. بررسی حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی سازمان فضایی شهر ملایر نشان می‌دهد که از حدود ۲۲۳۲ هکتار کل وسعت شهر ملایر، ۱۹۸۹ هکتار (۸۹/۰۹ درصد) به کاربری‌های شهری و ۲۴۳/۵ هکتار (۱۰/۹۱ درصد) به کاربری‌های غیر شهری اختصاص دارد. در این میان کاربری مسکونی و معابر به ترتیب با سهمی معادل ۲۶/۸۷ درصد و ۲۳/۶ درصد از سطح اراضی شهر، بیشترین سطح کاربری‌ها را در شهر به خود اختصاص داده‌اند. پهنه‌های بایر و بدون استفاده، خدمات رفاهی و عمومی، مراکز کار و فعالیت، تاسیسات و تجهیزات شهری نیز در رده‌های بعدی قرار دارند (جدول ۳). از مهمترین عناصر فعالیتی و خدماتی در مقیاس شهر می‌توان به بازار، مسجد جامع و پارک سیفیه اشاره کرد. بازار و مسجد جامع به عنوان حوزه‌های ارزشمند و شناخته شده سطح شهر در مرکز شهر و پارک سیفیه به عنوان یک پهنه باز و نسبتاً وسیع، در ضلع شمال شرقی شهر قرار گرفته‌اند. شکل ۲ حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی شهر ملایر را نشان می‌دهد.

جدول ۳. حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی کاربری اراضی شهر ملایر

شرح	مساحت (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۵۹۹/۸۳	۲۶/۸۷	۳۸/۳۸
اراضی بایر و بدون استفاده	۴۳۲/۹۱	۱۹/۳۹	۳۷/۷۰
مراکز کار و فعالیت	۸۸/۹۱	۳/۹۸	۵/۶۹
خدمات رفاهی و عمومی	۳۳۵/۴۱	۱۵/۰۲	۲۱/۴۶
تاسیسات و تجهیزات شهری	۵/۱۷	-۰/۲۳	-۰/۳۳
شیکه معابر	۵۲۶/۸۳	۲۳/۶۰	۳۳/۷۱
جمع کاربری‌های شهری	۱۹۸۹/۰۶	۸۹/۰۹	۱۳۷/۲۶
کاربری‌های غیر شهری	۲۴۳/۵	۱۰/۹۱	۱۵/۵۸
<b>جمع کل</b>	<b>۲۲۳۲/۵۶</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>۱۴۲/۸۴</b>

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹



شکل ۲. حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی شهر ملایر و محدودیت‌های توسعه در آن

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹

### تحلیل تحقق برنامه ریزی کاربری اراضی شهری در طرح جامع شهر ملایر

برای محاسبه درصد تحقق کاربری‌های طرح جامع شهر ملایر از رابطه شماره ۱ استفاده شده است. در این رابطه «تفاضل مساحت هر کاربری در وضع موجود سال ۱۳۶۵ و سال ۱۳۸۵» بر «تفاضل مساحت همان کاربری در وضع موجود سال ۱۳۶۵ و طرح جامع پیشنهادی (مصوب ۱۳۶۸)» تقسیم می‌شود و برای تبدیل به درصد در عدد ۱۰۰ ضرب می‌شود. جدول ۴ نتایج ناشی از این محاسبات را به همراه سطح، درصد و سرانه کاربری‌ها در وضع موجود سال‌های ۶۵ و ۸۵ و پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان می‌دهد. در ردیف آخر این جدول؛ تعداد جمعیت شهر ملایر در دوره‌های مورد بررسی، درج و بر مبنای آن و رابطه ۱ میزان تحقق پذیری جمعیتی شهر محاسبه شده است. محاسبات انجام شده بر مبنای اعداد جمعیتی موجود سال‌های ۶۵ و ۸۵ و همچنین پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان می‌دهد که متوسط درصد تحقق پذیری جمعیت پیشنهادی طرح جامع شهر ملایر، برابر با ۳۷ درصد بوده است که این رقم می‌تواند به عنوان حد متوسط تحقق پذیری کاربری‌های طرح جامع، ملاک عمل قرار گیرد.

بر این مبناء، تحقق پذیری کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری، ورزشی، خدمات جهانگردی و پذیرایی، و بهداشتی-بهبه‌یستی کمتر از متوسط یعنی عدد ۳۷ درصد بوده؛ و تحقق پذیری کاربری‌های مسکونی، آموزشی، درمانی، تجاری، فضای سبز، اداری-انتظامی و فرهنگی از متوسط بیان شده (عدد ۳۷ درصد) بیشتر و افزایش در سطح برخی کاربری‌ها بی‌رویه بوده است (جدول ۴ و شکل‌های ۴ و ۵). با توجه به آنچه بیان شد در ادامه تفاوت در میزان تحقق پذیری کاربری اراضی در شهر ملایر در قالب سه دسته الف) کاربری‌های دارای تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط، ب) کاربری‌های با تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط و پ) کاربری‌های با افزایش لجام‌گسیخته مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

#### الف- بررسی کاربری‌های با تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط

این کاربری‌ها شامل کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری؛ ورزشی، خدمات جهانگردی و پذیرایی، و بهداشتی-بهبه‌یستی است. میزان تحقق سطوح پیشنهادی برای این کاربری‌ها به ترتیب منفی ۳/۵ درصد، ۱۳/۱ درصد، ۲۱/۶ درصد، و ۱۹/۳ درصد بوده است (جدول ۳ و شکل ۴). در این بین سرانه کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در فاصله سال‌های ۸۵-۶۵ علیرغم پیشنهاد افزایش در طرح جامع مصوب، کاهش نیز یافته و از ۰/۵۵ مترمربع به ۰/۳۳ مترمربع تنزل یافته است. سطح این کاربری در وضع موجود سال ۱۳۶۵ معادل ۵/۶۷ هکتار بود که در طرح جامع، پیشنهاد شد که سطح آن به ۱۹/۹۲ هکتار افزایش یابد، لیکن در سال ۱۳۸۵ نه تنها مساحتی به سطح قبلی اضافه نشد، بلکه سطح این کاربری به ۵/۱۷ هکتار نیز کاهش یافت. این کاهش سطح از یکسو و از سوی دیگر افزایش جمعیت از ۱۰۳/۶۱۶ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۱۵۶/۲۸۹ نفر در سال ۱۳۸۵ باعث شد، سرانه این کاربری نسبت به سال پایه (۱۳۶۵) به میزان ۰/۲۲ متر مربع تنزل یابد. بر اساس بررسی‌های به عمل آمده مشخص شد که علت کاهش نیم هکتاری در سطح



کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری، تغییر کاربری بخشی از این کاربری به کاربری حمل و نقل (معاشر) پس از ابلاغ و اجرای طرح جامع شهر بوده است (جدول ۳ و شکل ۴).

کاربری دیگری که تحقیقی کمتر از حد متوسط داشته، کاربری ورزشی است. سطح این کاربری از ۴/۹۲ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۱۰/۷۳ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته ولی همچنان تا سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۴۹/۱۸ هکتار فاصله زیادی دارد. در سرانه این کاربری نیز تغییر اندکی حاصل شده به طوری که از عدد ۰/۴۸ متر مربع در سال ۱۳۶۵ به ۰/۶۹ مترمربع در ۱۳۸۵ افزایش یافته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سرانه این کاربری به ۲ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت این تحقق پذیری اندک کاربری ورزشی، عمدتاً ناشی از عدم اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت کاربری‌های ورزشی در شهر ملایر است.

دیگر کاربری که تحقیقی کمتر از حد متوسط داشته، کاربری خدمات جهانگردی و پذیرایی است. سطح این کاربری از ۱/۵۴ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۲/۴۳ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته ولی همچنان تا سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۶/۱۵ هکتار فاصله زیادی دارد. در سرانه این کاربری نیز تغییر اندکی حاصل شده به طوری که از عدد ۰/۱۵ متر مربع در سال ۶۵ به ۰/۱۶ مترمربع در سال ۱۳۸۵ رسیده است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر، پیشنهاد شده بود که سرانه این کاربری به ۰/۲۵ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت این تحقق پذیری اندک کاربری جهانگردی و پذیرایی، عمدتاً ناشی از بی‌توجهی به اهمیت بخش گردشگری در اقتصاد شهری و بوروکراسی موجود در صدور مجوزها برای توسعه این قبیل فعالیتها است. تحت تأثیر این فرایند و عدم مکان‌یابی صحیح و بیتوجهی به واقعیتها در وضع موجود شهر، بسیاری از لکه‌های دارای کاربری گردشگری به سایر کاربری‌ها (مسکونی، آموزشی و ...) تغییر یافته است.

کاربری بهداشتی-بهبودی نیز تحقیقی کمتر از حد متوسط داشته است. سطح این کاربری از ۰/۵۲ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۱/۷۳ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته ولی همچنان تا سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۶/۱۵ هکتار فاصله زیادی دارد. در سرانه این کاربری نیز افزایش اندکی ایجاد شده به طوری که از عدد ۰/۰۵ متر مربع در سال ۶۵ به ۰/۱۱ مترمربع در سال ۸۵ رسیده است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سرانه این کاربری به ۰/۲۵ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت این تحقق پذیری اندک کاربری بهداشتی-بهبودی، عمدتاً ناشی از عدم اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات دارای کاربری‌های بهداشتی-بهبودی در شهر ملایر بوده است. شایان ذکر است که سطح پیشنهادی طرح جامع برای کاربری‌های بر اساس جمعیت ۲۴۵۰۰۰ نفری پیشنهاد شده بود، این در حالی است که جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵ معادل ۱۷۰۲۳۷ نفر بوده که از جمعیت پیشنهادی بسیار کمتر می‌باشد.

### ب- بررسی کاربری‌های با تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط

این کاربری‌ها شامل کاربری‌های فضای سبز و پارک جنگلی؛ آموزشی، اداری-انتظامی، درمانی، تجاری و فرهنگی می‌شود. میزان تحقق این کاربری‌ها به ترتیب ۹۷ درصد، ۷۴ درصد، ۵۲ درصد، ۴۷ درصد، ۴۱ درصد، و ۴۱ درصد است (جدول ۳ و شکل ۵). در این بین سرانه کاربری فضای سبز و پارک جنگلی بیش از سایر کاربری‌ها تحقق یافته است. سطح و سرانه این کاربری به ترتیب از ۱۴/۱۷ هکتار و ۱/۳۷ مترمربع در سال ۶۵ به ۱۸۱/۹۶ هکتار و ۱۱/۶ مترمربع در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. سطح و سرانه این کاربری در وضع پیشنهادی طرح جامع شهر ملایر به ترتیب ۱۸۶ هکتار و ۷/۵۷ مترمربع است. بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که سطح پیشنهاد شده در طرح جامع تقریباً محقق شده است اما به این علت که جمعیت پیش‌بینی شده برای شهر (۹۱۸۲۴۵ نفر)، تحقق نیافته سرانه این کاربری به رقمی بالاتر از میزان پیشنهادی طرح جامع رسیده است (جدول ۳ و شکل ۴). بر اساس بررسی‌های به عمل آمده مشخص شد که علت تحقق بالای سطح و سرانه این کاربری؛ اهتمام ویژه شهرداری ملایر به احداث فضاهای سبز و اختصاص اعتبار کافی برای تملک و اجرای فضاهای سبز پیشنهادی طرح جامع بوده است. از فضاهای سبز بزرگ تحقق یافته می‌توان به پارک جنگلی با مساحت‌های ۷۸ هکتار در ضلع شمال غربی شهر ملایر و پارک کوثر در ضلع غربی شهر به مساحت ۸/۸ هکتار اشاره نمود.

کاربری دیگری که تحقیقی بیش از حد متوسط داشته، کاربری آموزشی است. سطح این کاربری از ۱۷/۸ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۸۳/۱۵ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که با توجه به جمعیت شهر در این سال، سرانه آن برابر با ۵/۳۲ مترمربع شده است که از سرانه پیشنهادی طرح جامع فراتر نیز رفته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سطح و سرانه این کاربری به ترتیب به ۱۰۶/۲۴ هکتار و ۴/۳۲ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت تحقق پذیری بالای

کاربری آموزشی، عمدتاً ناشی از اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات داری کاربری‌های آموزشی و اهتمام جدی مدیریت آموزش و پرورش و آموزش عالی شهر ملایر به تملک و احداث فضاهای آموزشی در شهر ملایر بوده است. شایان ذکر است که از سال ۱۳۶۷ به بعد تعداد زیادی مراکز دانشگاهی در ملایر تأسیس شد که در افزایش سطح کاربری آموزشی موثر بوده است، از جمله این مراکز می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: دانشگاه آزاد اسلامی (تأسیس ۱۳۶۷)، دانشگاه پرستاری (۱۳۶۸ تأسیس)، دانشکده تربیت معلم (تأسیس ۱۳۷۰)، دانشگاه پیام نور (تأسیس ۱۳۷۰)، دانشکده صنعت نفت (تأسیس ۱۳۷۰) و ..... .

کاربری اداری-انتظامی نیز تحقیقی بیش از حد متوسط داشته است. سطح این کاربری از ۱۵/۵۹ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۲۷/۱۱ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که با توجه به جمعیت شهر در همین سال سرانه آن برابر با ۱/۷۳ مترمربع شده است که از سرانه پیشنهادی طرح جامع نیز فراتر رفته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود که به ترتیب سطح و سرانه این کاربری به ۳۷۳/۶۳ هکتار و ۱/۵۳ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت تحقق‌پذیری بیش از حد متوسط کاربری اداری-انتظامی، عمدتاً ناشی از اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات داری کاربری‌های اداری-انتظامی و اهتمام جدی مدیریت راه و شهرسازی استان و سایر ارگان‌های دولتی شهر ملایر در تملک و احداث فضاهای اداری و انتظامی در شهر ملایر بوده است.

کاربری درمانی هم تحقیقی بیش از حد متوسط داشته است. سطح این کاربری از ۳/۴۹ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۱۹/۴ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که با توجه به جمعیت شهر در سال ۸۵، سرانه آن برابر با ۱/۲۴ مترمربع شده است. بدین ترتیب هنوز سطح و سرانه این کاربری به سطح و سرانه پیشنهادی در طرح جامع نرسیده، اما البته به اندازه نیاز افزایش یافته است (جدول ۳ و شکل ۵). قابل ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود که به ترتیب سطح و سرانه این کاربری به ۳۷/۳۸ هکتار و ۱/۵۲ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت این تحقق‌پذیری بیش از حد متوسط، عمدتاً ناشی از اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات دارای کاربری‌های درمانی و اهتمام جدی مدیریت بهداشت و درمان استان در تملک و احداث فضاهای درمانی در شهر ملایر بوده است. از جمله فضاهای درمانی ایجاد شده می‌توان به بیمارستان امام حسین واقع در بلوار پرستار با مساحت ۷/۸ هکتار (سال تأسیس ۱۳۷۴) و بیمارستان دکتر غرضی واقع در بلوار نبوت با مساحت ۷/۱ هکتار (سال تأسیس ۱۳۷۴) اشاره نمود.

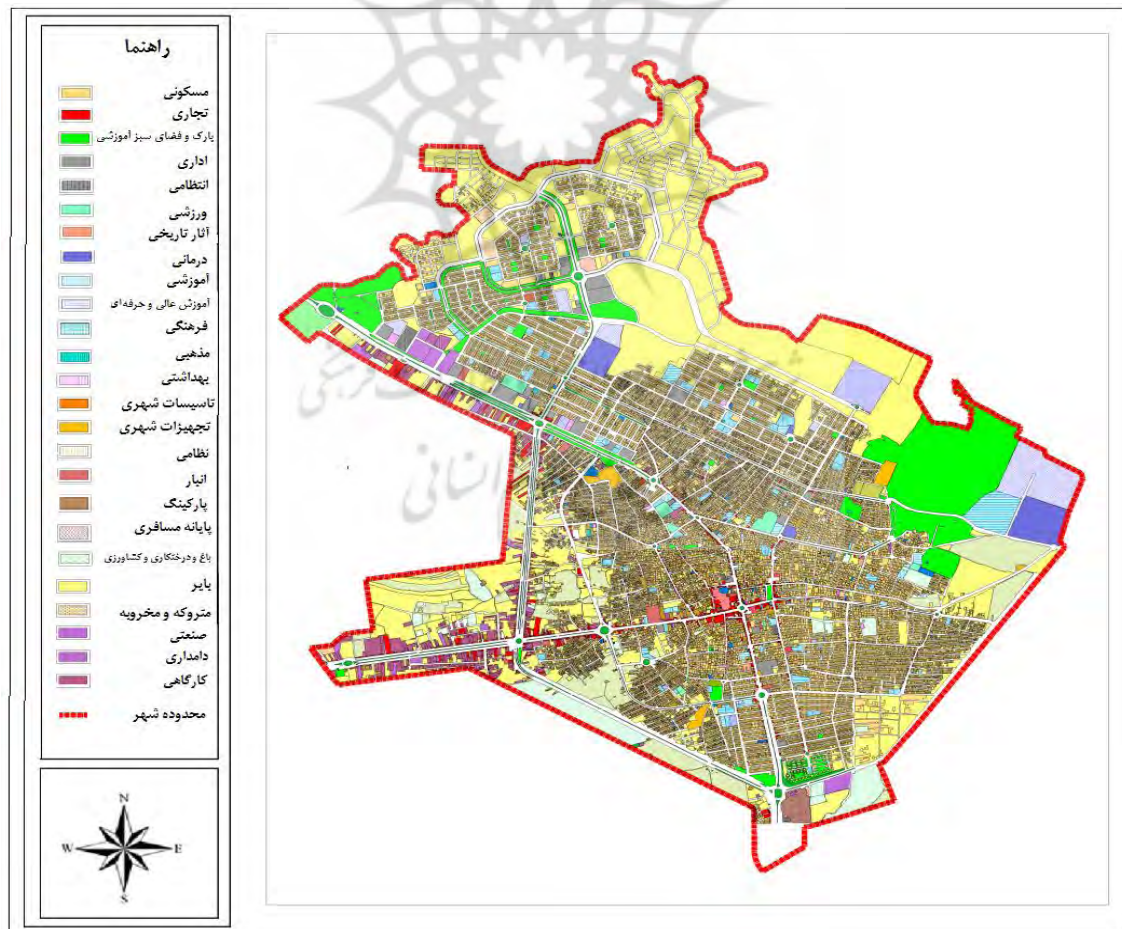
### ب- کاربری‌های با افزایش بی‌برنامه (بی‌رویه و بسیار بیشتر از حد پیشنهادی)

این کاربری‌ها شامل کاربری‌های مذهبی، صنعتی و حمل و نقل است. میزان تحقق این کاربری‌ها به ترتیب ۱۴۹۱۰ درصد، ۱۴۳۰ درصد، و ۱۱۶ درصد است (جدول ۳ و شکل ۴). در این بین، سطح کاربری‌های مذهبی و صنعتی بیش از ۱۴ برابر میزان پیشنهاد شده در طرح جامع افزایش داشته است. بر اساس بررسی‌های به عمل آمده مشخص شد که علت بدست آمدن عدد ۱۴۹۰ درصد، در تحقق کاربری مذهبی اشتباه مشاور تهیه‌کننده طرح جامع در عدم پیش بینی افزایش مناسب برای این کاربری است. اما در مقابل افزایش سطح این کاربری در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۶۵-در یک شرایط عادی- باعث شده است تا تحقق‌پذیری این کاربری خیلی بزرگ جلوه‌گر شود. سطح و سرانه این کاربری در سال ۱۳۶۵ به ترتیب ۱۶۶۵ هکتار و ۰/۱۶ مترمربع بوده که این مقادیر در سال ۱۳۸۵ به ۴/۳۶ هکتار و ۰/۲۸ مترمربع رسیده و چنانچه مشاهده می‌شود هیچ افزایش غیرمنتظره‌ای را تجربه نکرده است. شایان ذکر است که بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کاربری مذهبی باید دارای سران‌های بین ۰/۳ تا ۰/۵ مترمربع باشد (سایت وزارت راه و شهرسازی، مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۹ و جدول ۳).

کاربری دیگری که دارای افزایش بی‌رویه است، کاربری صنعتی است. سطح و سرانه این کاربری به ترتیب از ۷/۹۵ هکتار و ۰/۷۷ مترمربع در سال ۱۳۶۵؛ به ۷/۲۵ هکتار و ۴/۴۹ مترمربع در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. سطح و سرانه این کاربری در وضع پیشنهادی طرح جامع شهر ملایر به ترتیب ۱۲/۳ هکتار و ۰/۵ مترمربع پیشنهاد شده بود. بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که سطح ایجاد شده در سال ۱۳۸۵ خیلی فراتر از سطح پیشنهاد شده در طرح جامع است. ساخت وسازهای کنترل نشده اراضی حاشیه کمربندی‌های شهر ملایر، و ایجاد کارگاه‌های متعدد و خارج از برنامه‌های مصوب در این پهنه، باعث افزایش سطح کاربری‌های صنعتی در این بخش گردیده است. این گسترش‌ها باعث شد در سال ۱۳۹۷ طرحی با عنوان طرح ساماندهی و بهسازی اراضی حاشیه کمربندی‌های ملایر در جهت بهینه‌سازی و ساماندهی این پهنه توسط مشاور طرح تفصیلی شهر تهیه و مصوب گردد.

دیگر کاربری که تحقیقی بیش از ۱۰۰ درصد را تجربه نموده، کاربری حمل و نقل (معاور) است. سطح این کاربری از ۲۸۱ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۵۲۶/۸۳ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که با توجه به جمعیت شهر در این سال، سرانه آن برابر با ۳۳/۷ مترمربع شده است که از سرانه پیشنهادی طرح جامع و سرانه مصوب ایران (حداکثر ۳۰ مترمربع) بسیار فراتر رفته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سطح و سرانه این کاربری به ترتیب به ۴۹۱/۸۴ هکتار و ۲۰ مترمربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴).

علت تحقق پذیری بالای کاربری حمل و نقل را باید در علاقه زیاد مدیریت شهری در ایجاد معابر جدید جستجو نمود. علت این علاقه‌ی خاص به ایجاد کاربری شبکه معابر جدید این است که اولاً خیابان‌سازی نمود بسیار چشمگیری از کارآمدی و کارایی مدیریت شهری است و ثانیاً از نظر مدیریت شهری خیابان‌سازی یک فعالیت اقتصادی تلقی می‌شود زیرا با احداث یک خیابان جدید، به شدت تقاضا برای صدور پروانه مسکونی، تجاری و دیگر کاربری‌های انتفاعی در حاشیه آن افزایش یافته و در نتیجه کسب درآمد نیز برای شهرداری حاصل می‌شود. مقایسه ساخت یک بوستان شهری که تملک، احداث و نگهداری آن تماماً هزینه بردار است، با ساخت یک خیابان که به علت جذب سرمایه‌گذاران برای شهرداری درآمدزا خواهد بود، به خوبی علت این فرایند را تبیین می‌کند و از همین جهت نیز مدیریت شهری برای تحقق بیشتر آن‌ها کوشش می‌کند. در این فرایند بدیهی است که احداث برخی از معابر بدون مصوبه و در مغایرت با طرح جامع به تحریک توسعه در حواشی شهر و پراکنده رویی جمعیت و فعالیت و گسترش بدون برنامه شهر دامن می‌زند. معابر واقع در پهنه‌های سکونتگاه‌های غیررسمی همچون محله نفت سیاه ملایر و محله سرچو و سکونت‌گاه‌های حاشیه‌ای بدنه کمربندی‌های ملایر از جمله این معابر تحریک‌کننده هستند.

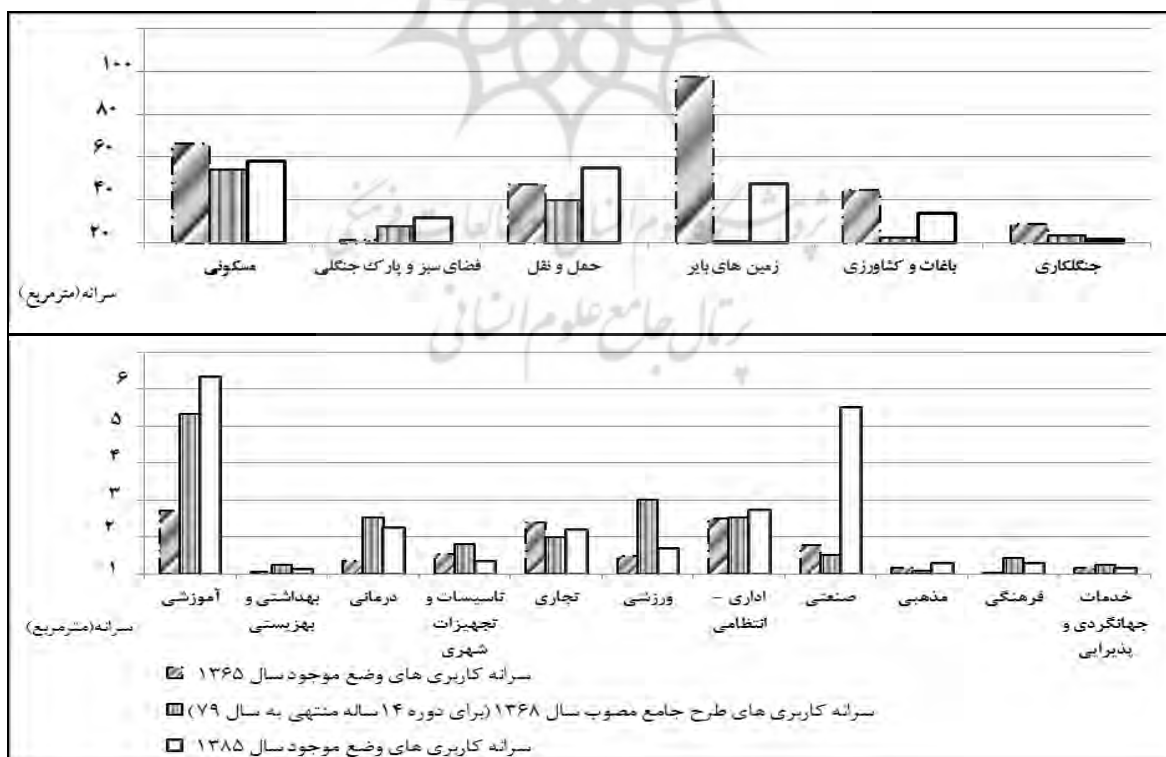


شکل ۳. کاربری وضع موجود شهر ملایر

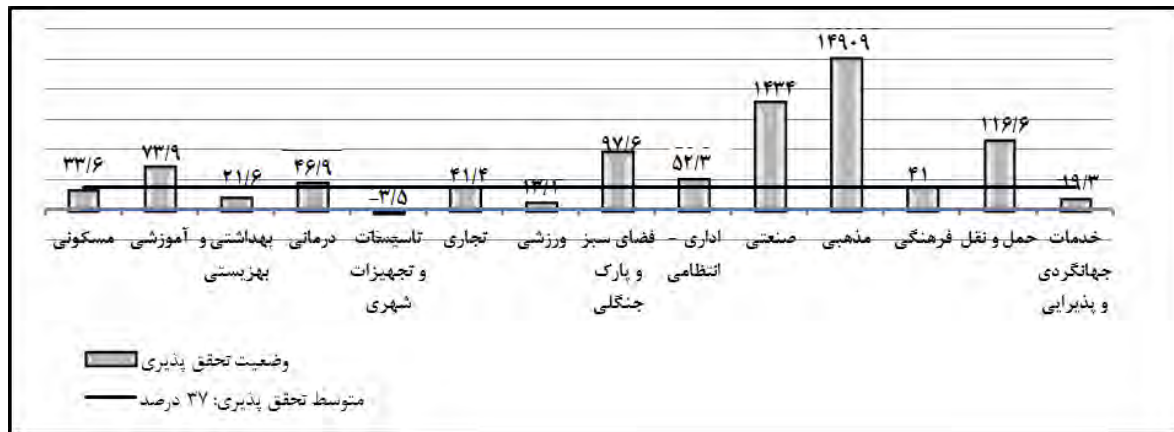
جدول ۴. مقایسه کاربری‌ها در مقاطع زمانی مختلف و درصد تحقق‌پذیری آن‌ها

نام کاربری	وضع موجود سال ۱۳۶۵			پیشنهادی طرح جامع (مصوب سال ۱۳۶۸)			وضع موجود سال ۱۳۶۵			واحد
	سطح (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	درصد	سرانه (مترمربع)	
مسکونی	۴۷۸/۶	۲۳/۹۶	۴۶/۱۹	۵۹۹/۸۳	۴۲/۰۳	۳۴/۱۳	۸۳۹/۳۱	۴۶/۱۹	۲۳/۹۶	مسکونی
آموزشی	۱۷/۸۰	۰/۸۹	۱/۷۲	۸۳/۱۵	۵/۳۲	۴/۳۲	۱۰۶/۲۴	۱/۷۲	۰/۸۹	آموزشی
بهداشتی و بهزیستی	۰/۵۲	۰/۰۳	۰/۰۵	۱/۷۳	۰/۲۵	۰/۲۵	۶/۱۵	۰/۰۵	۰/۰۳	بهداشتی و بهزیستی
درمانی	۳/۴۹	۰/۱۷	۰/۳۴	۱۹/۴۰	۱/۸۷	۱/۵۲	۳۷/۳۸	۰/۳۴	۰/۱۷	درمانی
تاسیسات و تجهیزات	۵/۶۷	۰/۲۸	۰/۵۵	۵/۱۷	۱/۰۰	۰/۸۱	۱۹/۹۲	۰/۵۵	۰/۲۸	تاسیسات و تجهیزات
تجاری	۱۴/۴۸	۰/۷۲	۱/۴۰	۱۸/۶۶	۱/۰۰	۱/۲۳	۲۴/۵۹	۱/۴۰	۰/۷۲	تجاری
ورزشی	۴/۹۲	۰/۲۵	۰/۴۸	۱۰/۷۳	۲/۰۰	۲/۴۶	۴۹/۱۸	۰/۴۸	۰/۲۵	ورزشی
فضای سبز و پارک	۱۴/۱۷	۰/۷۱	۱/۳۷	۱۸۱/۹۶	۹/۳۲	۷/۵۷	۱۸۶/۰۷	۱/۳۷	۰/۷۱	فضای سبز و پارک
اداری-انتظامی	۱۵/۵۹	۰/۷۸	۱/۵۰	۲۷/۱۱	۱/۵۳	۱/۸۸	۳۷/۶۳	۱/۵۰	۰/۷۸	اداری-انتظامی
صنعتی	۷/۹۵	۰/۴۰	۰/۷۷	۷۰/۲۵	۰/۵۰	۰/۶۲	۱۲/۳۰	۰/۷۷	۰/۴۰	صنعتی
مذهبی	۱/۶۵	۰/۰۸	۰/۱۶	۴/۳۶	۰/۰۷	۰/۰۷	۱/۶۶	۰/۱۶	۰/۰۸	مذهبی
فرهنگی	۰/۳۳	۰/۰۲	۰/۰۳	۴/۵۳	۰/۴۳	۰/۵۳	۱۰/۵۷	۰/۰۳	۰/۰۲	فرهنگی
حمل و نقل	۲۸۱/۰	۱۴/۰۷	۳۷/۱۲	۵۲۶/۸۳	۲۰/۰۰	۲۴/۶۳	۴۹۱/۸۴	۳۷/۱۲	۱۴/۰۷	حمل و نقل
خدمات جهانگردی	۱/۵۴	۰/۰۸	۰/۱۵	۲/۴۳	۰/۲۵	۰/۳۱	۶/۱۵	۰/۱۵	۰/۰۸	خدمات جهانگردی
زمین‌های بایر	۸۰۵/۴	۴۰/۳۳	۷۷/۷۳	۴۳۲/۹۱	۱/۰۲	۰/۸۳	۲۰/۳۷	۴۰/۳۳	۸۰۵/۴	زمین‌های بایر
باغات و کشاورزی	۲۵۴/۹	۱۲/۷۷	۲۴/۶۰	۲۱۸/۸۰	۲/۳۸	۲/۹۴	۵۸/۶۴	۲۴/۶۰	۱۲/۷۷	باغات و کشاورزی
جنگل کاری	۸۹/۰۰	۴/۴۶	۸/۵۹	۳۴/۷۰	۳/۶۲	۴/۴۶	۸۹/۰۰	۴/۴۶	۸۹/۰۰	جنگل کاری
کل شهر	۹۹۷/۱	۱۰۰	۱۹۳	۳۳۲/۲	۱۰۰	۸۱/۲	۹۹۷/۱	۱۹۳	۱۰۰	کل شهر
جمعیت	۶۱۶/۱۰۳			۲۸۹/۱۵۶			۹۱۸/۲۴۵	۶۱۶/۱۰۳		جمعیت

مأخذ: طرح جامع شهر ملایر سال ۱۳۶۵ و طرح تفصیلی شهر ملایر سال ۱۳۸۹



شکل ۴. مقایسه سرانه کاربری‌ها در وضع موجود سال ۱۳۶۵، طرح پیشنهادی جامع مصوب سال ۱۳۶۸ و وضع موجود سال ۱۳۸۵



شکل ۵. درصد تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع مصوب

### مزایا و تنگنایهای نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی در طرح جامع شهر ملایر

طرح جامع شهر ملایر بر اساس الگوی رایج در تهیه طرح‌های توسعه شهری در ایران، یعنی الگوی جامع-تفصیلی تهیه شده است. منطق الگوی جامع-تفصیلی از نظریه کارکردگرایی نشأت گرفته است. در این الگو فرض اصلی بر این است که هر شهروند نیازمند فضایی مناسب متشکل از انواع کاربری‌های شهری برای زیست و فعالیت است. فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری در این الگو از بررسی‌های جمعیتی شروع می‌شود، بدین صورت که ابتدا جمعیت شهر در افق طرح پیشنهاد و یا پیش‌بینی می‌شود و آن‌گاه این جمعیت در سرانه‌های استاندارد ضرب و سطوح انواع کاربری‌های شهری در قالب یک جدول تحت عنوان سطح، درصد و سرانه کاربری‌های شهری مشخص می‌شود. بر مبنای همین جدول وسعت کل محدوده شهر و انواع کاربری‌های شهری تعیین و سپس با توجه به امکانات و محدودیت‌های توسعه شهر که در بخش بررسی وضع موجود مطالعه شده است، مکان ایجاد و یا توسعه هر کاربری بر روی نقشه پیشنهادی کاربری اراضی جانمایی و طراحی می‌شود. هر آن‌گاه که این نقشه‌ها به همراه گزارش‌های پیوست-که معمولاً اهمیت بسیار کمتری نسبت به نقشه‌ها دارند- به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسند، برای مدیریت شهری لازم الاجرا می‌شود. این روند در قوانین مرتبط با نظام برنامه‌ریزی شهری ایران به ویژه دو قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف مصوب ۱۳۵۳؛ و قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۵۱ مشخص شده و لذا همه طرح‌های جامع باید با همین رویه و محتوا تهیه شوند. لذا می‌توان بسیاری از اشکالات طرح جامع شهر ملایر را به سایر شهرهای ایران نیز تعمیم داد. در ادامه مزایا و تنگنایهای طرح جامع شهر ملایر مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### الف) مزایا

۱. تحقق پذیری مناسب و بیشتر از میانگین کاربری‌های آموزشی، درمانی، تجاری، اداری-انتظامی و فرهنگی

۲. عدم تلاطم‌های شدید در افزایش جمعیت شهر در دو دهه اخیر

۳. توجه مناسب مدیریت شهری شهر ملایر به طرح جامع به عنوان سند اصلی توسعه شهر

علاوه بر آنچه بیان شد موارد جانبی و موثر دیگری نیز در شهر ملایر وجود دارد که از آن جمله می‌توان به وجود هماهنگی خوب بین اعضای شورای اسلامی شهر؛ وجود تعامل مناسب بین مدیریت شهری و مدیریت‌های دولتی خدمات رسانی؛ نبود دوگانگی یا چندگانگی فرهنگی در شهر؛ وجود صنایع دستی مانند قالیبافی، چوب، منبت و محصولات خشکبار در شهر؛ موقعیت مناسب جغرافیایی و قرار گرفتن شهر ملایر در محور مراسلاتی اراک-همدان؛ شرایط و امکانات مساعد اقتصادی و امکان ایجاد رشد مطلوب در سرمایه‌گذاری در بخش صنعت؛ وجود جاذبه‌های طبیعی و تاریخی در جذب گردشگر به عنوان یک شهر توریستی و وجود پیوند تنگاتنگ شهر ملایر با روستاهای حوزه نفوذ و عرضه نمودن خدمات به این روستاها و .... اشاره نمود.

### ب) تنگناها

۱. کاهش سطح، درصد و سرانه کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری نسبت به وضع موجود سال ۶۵

۲. تحقق پذیری اندک و کمتر از میانگین کاربری‌های بهداشتی و بهزیستی، ورزشی و خدمات جهانگردی و پذیرایی

۳. عدم توفیق طرح در ساماندهی مجتمع‌های صنعتی و کارگاهی مزاحم و آلوده‌کننده در داخل محدوده و حریم شهر مانند کوره‌های آجر پزی و .... و افزایش بیضابطه سطح، درصد و سرانه کاربری‌های صنعتی
۴. توسعه شهر فراتر از محدوده‌های مصوب طرح جامع و پراکنده رویی جمعیت و فعالیت به ویژه در حواشی شهر و اراضی کشاورزی و افزایش بی ضابطه سطح، درصد و سرانه کاربری‌های حمل و نقل.
۵. عدم ایجاد تحول در بافت ارگانیک و آشفته در محله‌های قدیمی و حاشیه‌ای شهر
۶. در نظر گرفتن سرانه بسیار پایین‌تر از حد استاندارد برای کاربری‌های تجاری، مذهبی، فرهنگی در طرح جامع مصوب
۷. در نظر گرفتن سرانه بسیار بالاتر از حد استاندارد برای کاربری درمانی در طرح جامع مصوب
۸. در نظر گرفتن تراکم ناخالص زیاد (۱۲۳ نفر در هر هکتار) و سرانه زمین پایین‌تر از حد استاندارد برای هر نفر در طرح جامع مصوب شهر (۸۱/۲ مترمربع)
۹. نبود تعادل در توزیع پهنه‌ها و مراکز خدماتی
۱۰. فقدان فضاهای شهری مناسب جهت برقراری تعاملات اجتماعی
۱۱. عدم وجود سلسله مراتب مناسب شبکه معابر به ویژه در بافت ارگانیک و خودرو در شهر ملایر
۱۲. وجود کاربری‌های مسکونی ریز دانه در سطح شهر
۱۳. کمبود بوستان‌های محله‌ای و همسایگی

البته باید اضافه نمود که برخی از این مشکلات مربوط به شرایط پیرامونی و محیطی شهر ملایر است که ارتباط مستقیمی با شیوه و محتوای طرح جامع ندارد که از آن جمله می‌توان به وجود ناهمواری‌های شمالی با فاصله کم از بافت‌های مسکونی و ایجاد مشکل در توسعه شهر؛ وجود شیب بسیار ملایم از مرکز به سمت جنوب و جنوب غربی و ایجاد مشکلاتی جهت دفع آب‌های سطحی؛ نزدیکی ملایر به شهر بزرگ همدان (مرکز استان) و لاجرم ضعیف شدن نقش بازرگانی شهر ملایر در فعالیت‌های عمده فروشی، هتل و رستوران و ... اشاره نمود. همچنین ضعف نهادهای مجری در اجرای برنامه‌ها و اهداف طرح جامع شهر نیز می‌تواند در بروز برخی مشکلات نظیر اغتشاش و نابسامانی سیمای جداره در خیابان‌های اصلی؛ وجود کاربری‌های مسکونی ریزدانه در سطح شهر؛ گسترش شهر به سمت حومه‌های نامناسب، عدم شکل‌گیری سلسله مراتب شبکه ارتباطی و ... موثر باشد.

### بحث و نتیجه‌گیری

در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری تلاش می‌شود تا با تأمین منافع وامکانات عمومی، مشکلات شهری تعدیل و کیفیت زندگی شهری افزایش یابد. در این راستا آن چه اهمیت درجه اولی دارد تحقق‌پذیری این طرح‌ها است. در این پژوهش، تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به عنوان یک شهر میان اندام با جمعیتی حدود ۱۷۰ هزار نفر، مورد بررسی قرار گرفت. با این بررسی چالش‌ها و فرصت‌ها و میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر مورد بررسی قرار گرفت.

داده‌های مورد نیاز پژوهش از طرح جامع جدید و قدیم شهر گرفته شد. در این مقاله درصد تحقق کاربری‌ها از طریق تقسیم تفاضل مساحت کاربری در دو مقطع ابتدای دوره تهیه طرح و آخرین وضع موجود برداشت شده‌ی طرح بر تفاضل سطح در ابتدای دوره با سطح پیشنهادی ضربدر ۱۰۰ به‌دست آمد. این میزان سپس برای تعیین میزان موفقیت در تحقق‌پذیری با میزان تحقق‌پذیری جمعیتی شهر (به عنوان متوسط و شاخص تحقق‌پذیری) مقایسه شد. نتایج حاصل از بررسی‌های انجام شده نشان داد که تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع مصوب از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. در این میان کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری با درصد تحقق (۳/۵-)، در رده اول عدم تحقق‌پذیری کاربری‌های طرح جامع جای دارد. کاربری‌های بهداشتی-بهبیستی، ورزشی و خدمات‌پذیری و جهانگردی نیز با تحقق کمتر از ۳۰ درصد در رده کاربری‌هایی با تحقق‌پذیری اندک می‌باشند. کاربری‌های مسکونی، درمانی، تجاری و فرهنگی نیز بین ۳۰ تا ۴۵ درصد تحقق یافته‌اند. همچنین کاربری‌های آموزشی و اداری-انتظامی و فضای سبز و پارک جنگلی بیش از ۴۵ درصد اجرایی شده‌اند.

کاربری‌های صنعتی، مذهبی و حمل و نقل بیش از میزان پیش‌بینی شده در طرح پیشنهادی و بیش از ۱۰۰ درصد تحقق داشته است. بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که تنها کاربری‌های مسکونی، درمانی، تجاری و فرهنگی از تحقق‌پذیری منطقی و تقریباً متناسب با تحقق‌پذیری جمعیتی (حدود ۳۷ درصد) برخوردار بوده‌اند و سایر کاربری‌ها یا بسیار کمتر از میزان پیش‌بینی شده و یا بسیار بیشتر از میزان پیشنهاد شده در طرح جامع تحقق‌پذیری داشته‌اند. این تحقق بسیار کمتر و یا بسیار بیشتر هر دو مشکلاتی را بدنبال می‌آورد. تحقق کمتر از میزان

پیشنهادی بروز مشکل در تأمین نیازمندی‌های شهروندان و فشار بر مردم و مراکز خدمات رسان را سبب می‌شود و تحقق بیش از میزان پیشنهادی نیز به هدر رفتن امکانات و تحمیل هزینه‌های بیهوده در ایجاد و نگهداری کاربری‌ها و ... را به دنبال دارد. در این بین افزایش بیرویه سطح و سرانه کاربری صنعتی و معابر خسارات بیشتری را متوجه شهر ملایر نموده است. زیرا کاربری صنعتی به عنوان یک کاربری ناسازگار با کاربری‌های شهری و همچنین آلوده‌کننده محیط زیست موجب تنزل کیفیت زندگی شده و کاربری معابر نیز، توسعه بیرویه شهر، افزایش بیمنطق هزینه‌های زندگی و پراکنده رویی جمعیت و فعالیت و البته از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی و ... را باعث می‌شود.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان گفت که طرح جامع شهر ملایر به مانند همه طرح‌های جامعی که در ایران با الگوی سنتی (الگوی جامع-تفصیلی) تهیه شده از ضعف‌ها و تهدیدهای عام این الگو، از جمله جدایی روند تهیه طرح از مرحله اجرا، قطعی نگری در برنامه ریزی و مکانیابی کاربریها و به دنبال آن انعطاف ناپذیری و عدم تطبیق با شرایط متغیر مکانی-زمانی، بیتوجهی به امکانات مالی و اجرایی شهرداری، کلیشه‌ای بودن تهیه طرح، بیتوجهی به منافع و نیاز ذینفعان، عدم توجه به عوامل کلان اقتصادی و سیاسی و اجتماعی، بی‌توجهی به مالکیت زمین، عدم تطابق با برنامه‌ها و توانایی‌های سازمان‌ها ی مجری، عدم تطبیق سیستم برنامه ریزی طرح‌های جامع با ماهیت بخشی سیستم برنامه ریزی عمومی کشور و نظام بودجه ریزی، مشخص نبودن سیاست‌های شهرنشینی و توزیع جمعیت در کشور، نبود طرح‌های ملی و منطقه‌ای فرادست، نبود ارتباط مناسب بین وزارت راه و شهرسازی (کارفرمای تهیه طرح جامع) و شهرداری و ... مواجه است و اصولاً علت اصلی تحقق پذیری اندک طرح جامع شهر ملایر همین ضعف‌ها و تهدیدها می‌باشد.

در پایان برای بهبود وضعیت نظام برنامه ریزی کاربری اراضی شهر ملایر پیشنهادات زیر ارائه می‌شود:

- ✓ اولویت دادن به ایجاد کاربری‌های تاسیسات و تجهیزات، بهداشتی، ورزشی و پذیرایی و جهانگردی؛
- ✓ برنامه ریزی جهت اجرای کاربریهای مصوبی که هنوز تغییر کاربری نیافته و بایر هستند؛
- ✓ تاکید بر اجرای ضوابط ساختمانی و شهرسازی مصوب به منظور حفظ چشم اندازهای مصنوع و مناظر طبیعی زیبا و ارتقا کیفیت سیمای شهر؛
- ✓ توجه به شاخص‌ها و عوامل کلان در پیش بینی جمعیت آتی شهر ملایر؛
- ✓ توجه به توزیع یکنواخت کاربری‌های خدماتی در نواحی مختلف شهر؛
- ✓ تکمیل قطعات باقیمانده از شبکه معابر اصلی مصوب به منظور کامل نمودن سلسله مراتب شبکه راه‌ها به ویژه در محدوده مرکزی شهر؛
- ✓ اولویت دادن به اجرای کاربری‌های فضای سبز با مقیاس محله ای؛
- ✓ بسترسازی جهت بهره برداری از موقعیت مناسب شهر در افزایش حجم سرمایه گذاری و بهره برداری از قابلیت‌های صنعتی شهر ملایر؛
- ✓ برنامه ریزی جهت معرفی و بهرمندی از مزایای وجود جاذبه‌های توریستی شهر؛
- ✓ تسهیل رفت آمد ساکنان سکونتگاه‌های اطراف شهر ملایر و پیش بینی رفع نیازهای خدماتی آن‌ها ؛
- ✓ برنامه ریزی جهت انتقال صنایع و کارگاه‌های مزاحم به خارج از محدوده شهر و مکانیابی در نقاط مناسب؛
- ✓ تاکید بر تداوم ساماندهی و بهسازی پهنه فرسوده داخلی و مساله دار حاشیه کمربندی‌های شهر ملایر؛
- ✓ جلوگیری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های بدون برنامه و توسعه‌های خارج از محدوده؛
- ✓ عدم اختصاص بودجه به عملیات عمرانی به ویژه ساخت راه‌های جدید غیر مصوب.

## منابع

۱. آقامحمدی، میثم، طالعی، محمد، کریمی، محمد، جوادی، قاسم (۱۳۹۵)، *مدلسازی توسعه شهری و تحلیل اثر همسایگی با استفاده از تلفیق مدل اتوماسیون سلولی و روش مجاورتی Majority OWA*، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، دوره ششم، شماره ۱۸: ۳۵.
۲. ابراهیمی بوزانی، مهدی، مختاری ملک آبادی، رضا، کریمی میرآبادی، ناصر (۱۴۰۰)، *تحلیلی بر میزان تحقق پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه شهر عسگران)*، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال ۱۳، شماره ۴۸، صص ۱۲-۱.

- ۱.۳. احسن، مجید (۱۳۸۲)، مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، جلد دوم، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱.۴. احمدیان، رضا (۱۳۸۳)، مقایسه تطبیقی بین ویژگی‌های مختلف الگوی طرح جامع و ساختاری-راهبردی) مقایسه مبانی نظری، نحوه تهیه، تصویب، اجرا). مجموعه مقالات همایش مسائل شهرسازی ایران، جلد سوم. نظام برنامه ریزی، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری، ۱۱-۵۰.
- ۱.۵. اجلالی، پرویز، رفیعیان، مینو، عسگری، علی (۱۳۹۱)، دیدگاه‌های سنتی و جدید. چاپ اول. تهران: انتشاران آگه.
- ۱.۶. اسماعیلی، فضل‌الله، حمیدی، اکبر، علیزاده زنوزی، شاهین، خیری، توران (۱۳۹۸)، پایش و پیش بینی فرایند گسترش کالبدی و تغییرات کاربری زمین در شهرهای میان اندام مورد شناسی شهر مرند. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، دوره ۹، شماره ۳۲، ۱۳۴-۱۲۵.
- ۱.۷. پیرزاده، حسین، امین ناصری، آراز، رحمت‌آبادی، الهام، کمالی، مهرک (۱۳۸۷)، اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران براساس رویکرد راهبردی. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱.۸. تقوایی، مسعود، موسوی، میر نجف. (۱۳۸۶)، ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح هادی شهر مهریز. نشریه تحقیقات جغرافیایی، دوره ۲۳، شماره ۳ (پیاپی ۸۶): ۶۳-۸۰.
- ۱.۹. حسین زاده دلیر، کریم، ملکی، سعید (۱۳۸۶)، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۴ (۸): ۶۵-۹۳.
- ۱.۱۰. رضویان، محمدتقی (۱۳۹۳)، درسنامه نظریه‌های اجتماعی شهر، شماره چاپ. دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱.۱۱. روزنامه رسمی جمهوری اسلامی مورخ ۱۰/۲۸/۱۳۷۸، شماره ۱۵۹۹۱. آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات وزیران.
- ۱.۱۲. زیاری، کرامت‌الله؛ بشارتی فر، صادق؛ رشیدی فرسید نعمت‌الله (۱۳۸۳)، ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت (استان کهگیلویه و بویر احمد)، در فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۰، صص ۱۸-۱.
- ۱.۱۳. شکوهی بیدهندی، محمد صالح، خلیجی، کیوان (۱۳۸۸)، مروری بر دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع/ نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه. مجله علمی-ترویجی منظر، شماره ۴: ۳۱-۳۰.
- ۱.۱۴. سلطانی، علی (۱۳۹۵)، برنامه ریزی کاربری زمین شهری. چاپ اول. شیراز: انتشارات دانشگاه شیراز.
- ۱.۱۵. شکوهی بیدهندی و خلیجی (۱۳۸۳) مروری بر دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع (نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه)، نشریه علمی منظر، ویژه نامه شماره ۴.
- ۱.۱۶. شوای، فرانسواز (۱۳۷۵)، شهرسازی واقعیات و تخیلات. سید محسن حبیبی. چاپ اول. تهران: انتشارات دانشگاه تهران. ۴۷۴ صفحه.
- ۱.۱۷. سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱)، مبانی برنامه ریزی شهری. چاپ اول. تهران: انتشارات آبیژ. ۲۴۸ صفحه.
- ۱.۱۸. صرافی، مظفر (۱۳۸۰)، ابر مسئله شهری ایران و نقش برنامه ریزان شهری. نشریه معماری و شهرسازی، شماره ۳: ۵۰-۴۷.
- ۱.۱۹. ضرابی، اصغر؛ وارثی، حمید؛ قنبری، محمد (۱۳۹۱)، تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود. مجله علمی- تخصصی برنامه ریزی فضایی، ۲ (۱): ۴۹-۶۶.
- ۱.۲۰. عزیززی، محمد مهدی، آراسته، مجتبی (۱۳۹۰)، ارزیابی تحقق پذیری پیش بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۳ (۱۱): ۱-۲۲.
- ۱.۲۱. عسگری، علی؛ رازانی، اسد؛ رخشانی، پدram (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم‌ها و مدل‌ها). چاپ اول. تهران: انتشارات نور علم.
- ۱.۲۲. فریدمن، جان (۱۳۷۹). به سوی برنامه ریزی غیر اقلیدسی. ناصر برک پور. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲: ۱۹-۱۴.
- ۱.۲۳. قربانی، رسول (۱۳۹۴)، اصول و مبانی برنامه ریزی شهری. چاپ اول. تهران: انتشارات سمت.
- ۱.۲۴. کمپل، اسکات و فاینشتاین، سوزان (۱۳۸۸)، ساختار و مسایل نظریه‌ی برنامه ریزی؛ در مجموعه مقالات نظریه‌ی برنامه ریزی شهری (۱) (سده‌ی بیستم)، ویراستاران اسکات کمپل و سوزان فاینشتاین؛ ترجمه عارف اقوامی مقدم، تهران، انتشارات آذرخش.
- ۱.۲۵. مرکز آمار ایران. سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سالهای ۳۵ تا ۹۵.
- ۱.۲۶. محمدی، سعدی (۱۴۰۰)، اثرات اجرای طرح‌های هادی در توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر مریوان. جغرافیا (فصلنامه علمی پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران) سال نوزدهم، شماره ۱۶: ۲۳۳-۲۵۰.



۲۷. محمدی‌دوست، سلیمان و خانی‌زاده، ملیحه (۱۳۹۹)، بررسی عوامل موثر بر تحقق پذیری کاربری فضای سبز با رویکرد راهبرد توسعه شهری در کلانشهر شیراز (مطالعه موردی شهرداری منطقه یک). فصلنامه انسان و محیط زیست، ۱۸ (۵۲): ۱۰۹-۹۱.
۲۸. مدیری، مهدی (۱۳۹۶)، بررسی و ارزیابی تغییر کاربری اراضی شهر قائمشهر با استفاده از سامانه اطلاعات جغرافیایی و تصاویر ماهواره‌ای، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمسار، دوره ۹، شماره ۲، صص ۱ تا ۱۷.
۲۹. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۵)، برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران). چاپ دوم. آرمان نشر. ۵۸۴ صفحه.
۳۰. مهندسین مشاور شاخص سازان (۱۳۸۹)، طرح تفصیلی شهر ملایر (جلد دوم: بررسی و شناخت شهر): ۳۸-۸.
۳۱. مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۹)، شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، جلد دوم: تدوین شیوه‌های مناسب تهیه طرح‌ها ی شهری در ایران. تهران: انتشارات سازمان‌های شهرداری کشور. ۲۸-۲۷.
۳۲. مهندسین مشاور شهرسازی و کارشناسان سازمان برنامه و بودجه (۱۳۷۳)، طرح ارزیابی طرح‌های جامع شهری در ایران.
۳۳. میرزایی، جهان‌بین؛ پیوسته‌گر، یعقوب و کلاتتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۹۸)، سنجش و ارزیابی فضایی خدمات شهری (مطالعه موردی: مناطق نه گانه شهر شیراز). فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری. ۶۷(۲): ۱۶۷-۱۴۵.

34. Guzman, L., A., Escobar, F., Peñaa, J., Cardona, R. 2020. A cellular automata-based land-use model as an integrated spatial decision support system for urban planning in developing cities: The case of the Bogotá region. *Land Use Policy*, 92 (1): 1-13.
35. Hersperger, A., M., & Gradinaru, S. 2018. Urban Land-use change: The role of strategic spatial planning. *Global Environmental Change*, 51: 32-42.
36. Kleemann, J., Inkoom, J., N., Thiel, M., Shankar, S., Lautenbach, S., and Fürst, C. 2017. Peri-urban land use pattern and its relation to land use planning in Ghana, West Africa. *Landscape and Urban Planning*, 165: 280-294.
37. Minuchin, Leandro. (2012). *A lineal city in the Pampas: politics, materialization and revolution in Wladimiro Acosta's vision for Buenos Bires*. *Antipode* 44.4, 911-31.
38. Monalisha, M., Kant, K., & Subudhi, A. P., (2014). *Urban sprawl mapping and land use change analysis using remote sensing and GIS (Case study of Bhubaneswar City, Orissa)*. Retrieved from.
39. McFarlane, Colin. (2011). *Assemblage and critical urbanism*. *City* 15.2, 204-24.
40. Qian, Zhu. (2013). *Master plan, plan adjustment and urban development reality under China's market transition: A case study of Nanjing, Cities*, Volume 30, Pages 9-77.
41. Sahana, M.; Hong, H.; Sajjad, H. 2018. *Analyzing urban spatial patterns and trend of urban growth using urban sprawl matrix: A study on Kolkata urban agglomeration, India*. *Sci. Total Environ*, 628-629: 1557-1566.

## Resources

1. Aghamohammadi, Meysam, Talei, Mohammad, Karimi, Mohammad, Javadi, Ghasem (2016), Urban Development Modeling and Neighborhood Effect Analysis Using a Combination of Cell Automation Model and Adjacent OWA Majority Method, *Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Planning*, Volume 6, Number 18:35-52.
2. Ahmadian, Reza (2004), Comparative comparison between different features of the Master and structural-strategic plan model (comparison of theoretical foundations, how to prepare, approve, implement). *Proceedings of the Iranian Conference on Urban Planning Issues*, Volume 3. Planning system, Shiraz University, Faculty of Art and Architecture, 11-50.
3. Asgari, Ali; Razani, Assad; Rakhshani, Pedram (2002), *Urban Land Use Planning (Systems and Models)*. First Edition. Tehran: Noor Elm Publications.
4. Ahsan, Majid (2003), *Collection of Urban Planning Rules and Regulations*, Volume 2, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
5. Azizi, Mohammad Mehdi, Arasteh, Mojtaba (2011), Assessing the feasibility of land use forecasts and suggestions for development directions in the comprehensive plan of Lar city. *Urban and Regional Studies and Research*, 3 (11): 22-1.

6. Ebrahimi Buzani, Mehdi, Mokhtari Malekabadi, Reza, Karimi Mirabadi, Nasser (2022), An Analysis of the Feasibility of Urban Land Use in Master plans of small cities (Case Study of Asgaran City), Quarterly Journal of Urban Management Studies, 13
7. Ejlali, Parviz, Rafieian, Minoo, Asgari, Ali (2012), Traditional and New Perspectives. First Edition. Tehran: Agah Publishers.
8. Ghorbani, Rasoul (2015), Principles and Foundations of Urban Planning. First Edition. Tehran: Samat Publications.
9. Hosseinzadeh Dalir, Karim, Maleki, Saeed (2007), A study of urban land use changes in a Master and detailed plan of Ilam city. Journal of Geography and Regional Development, 4 (8): 93-65
10. Ismaili, Fazlollah, Hamidi, Akbar, Alizadeh Zonozi, Shahin, Kheiri, Turan (2019), Monitoring and forecasting the process of physical expansion and land use change in intermittent cities of Marand. Quarterly Journal of Regional Geography and Urban Planning, Volume 9, Number 32, 144-125.
11. Mehdizadeh, Javad (2006), Strategic Urban Development Planning (Recent Global Experiences and Its Position in Iran). Second edition. Arman Nashr.
12. Mirzaei, Jahanbin; Piavastehgar, Yaghoub and Kalantari Khalilabad, Hossein (2019), Spatial measurement and evaluation of urban services (Case study: nine areas of Shiraz). Quarterly Journal of Urban Social Geography. 6 (2): 145-167
13. Mohammadi, Saadi (2021), The effects of implementing pilot projects on the physical development of villages around the city of Marivan. Geography (Quarterly Journal of the Iranian Geographical Association) Volume 19, No. 86: 250-233.
14. Modiri, Mehdi (2017), Study and evaluation of land use change in Ghaemshahr city using geographic information system and satellite images, Quarterly Journal of New Attitudes in Human Geography, Islamic Azad University, Garmsar Branch, Volume 9, Number 2, pp. 1-17.
15. Mohammadi-Doust, Soleiman and Khanizadeh, Maliheh (2015), A Study of Factors Affecting the Realizability of Green Space Use with the Approach of Urban Development Strategy in Shiraz Metropolis (Case Study of District One Municipality), Human and Environment Quarterly, Volume 18, No 52: 91-109.
16. Pirzadeh, Hossein, Amin Naseri, Araz, Rahmatabadi, Elham, Kamali, Mehrak (2008), Reforming the urban development management system in Iran based on a strategic approach. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
17. Razavian, Mohammad Taghi (2014), Textbook of Social Theories of the city, edition. Shahid Beheshti University.
18. Sarafi, Mozafar (2001), Iran's urban problem cloud and the role of urban planners. Journal of Architecture and Urban Planning, No. 63: 50-47.
19. Shakhes Sazan Consulting Engineers (2010), Detailed Plan of Malayer City (Volume 2: Survey and Recognition of the City): 8-38
20. Sharmand Consulting Engineers (2000), Methods of Implementing Urban Development Plans, Volume II: Developing Appropriate Methods for Preparing Urban Plans in Iran. Tehran: Publications of the country's municipal organizations. 28-27.
21. Shokouhi Bidhendi, Mohammad Saleh., Khaleiji, Keyvan (2009), A Review of the Reasons for the Non-Realization of Master Plans / Case Study: Master Plan of Baneh. Manzar Scientific-Extension Magazine, No. 4: 31-30.
22. Soltani, Ali (2016), Urban Land Use Planning. First Edition. Shiraz: Shiraz University Press.
23. Statistics Center of Iran. General population and housing censuses from 1966 to 2016.
24. Taqvaei, Massoud, Mousavi, Mir Najaf (2007), Evaluation of the feasibility of Mehriz city master plan. Journal of Geographical Research, Volume 23, Number 3 (86): 80-63.
25. Zarrabi, Asghar; Waresi, Hamid; Ghanbari, Mohammad (2012), Land use analysis of Binalood new city. Journal of Spatial Planning, 2 (1): 66-49.
26. Ziari, Keramatullah; Besharatifar, Sadegh; Rashidifar Seyed Nematollah (2004), Land use assessment of Dehdasht city (Kohkiluyeh and Boyer-Ahmad provinces), in Geographical Quarterly of Environmental Management, No. 10, pp. 18-1.