

Policy-making about the efficiency of detailed plans with an emphasis on livability (Case Study: District 1 of Tehran)

Hadiseh Moazzami Goudarzi

Department of Geography and Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. E-mail: hadis.m.goodarzi@gmail.com

Ali Tavakolan *

*Corresponding Author, Department of Geography and Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. Email: dr.tavakolan@me.com

Abstract

The city as a geographical, economic, political and sociological reality in each period of its development has been influenced by each of these factors and has influenced each of them. The complexity of each of these factors has created the complexity of the city as their spatial crystallization. Certainly, organizing and regulating the city and how it grows and evolves requires the thematics of the city and urban issues and then planning for it. In general, the belief in improving the environment is one of the sources of the idea of urban planning and perhaps its most important ideology. The purpose of this study is to evaluate the effectiveness and efficiency of the detailed plan of Tehran Region 1 with emphasis on livability. The research method is applied in terms of purpose and descriptive-analytical methodology. In order to evaluate the content validity of the assessment tool, the questionnaires were provided to experts and specialists in the field. Findings show that the structural variable was the only variable that could only directly affect the efficiency and effectiveness of the detailed design. According to the results of regression analysis, the legal and executive variables have both directly and indirectly affected the efficiency and effectiveness of the detailed plan. The direct and indirect effects for the legal and executive variables are 0.429 and 0.201, respectively.

Keywords: policy-making; livability; Detailed Plan; Efficiency; Tehran.

Citation: Moazzami Goudarzi, Hadiseh & Tavakolan, Ali (2023). Policy-making about the efficiency of detailed plans with an emphasis on livability (Case Study: District 1 of Tehran). *Urban and Regional Policy*, 2(7),34-53.

Urban and Regional Policy, 2023, Vol. 2, No.7, pp. 34-53.

Published by Ahvaz Branch, Islamic Azad University

Article Type: Original Article

© Authors

Received: December 31, 2022

Received in revised form: February 08, 2023

Accepted: October 17, 2022

Published online: March 16, 2023



سیاست‌گذاری کارآمدی طرح‌های تفصیلی با تأکید بر زیست‌پذیری (نمونه موردی: منطقه یک کلانشهر تهران)

حدیثه معظمی گودرزی

دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه:
hadis.m.goodarzi@gmail.com

علی توکلان*

نویسنده مسؤل، استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه:
dr.tavakolan@me.com

چکیده

سیاست‌های طرح تفصیلی شهرسازی به مجموعه‌ای از استراتژی‌ها و قوانین مرتبط با برنامه‌ریزی و توسعه شهرها اشاره دارد. این سیاست‌ها برای بهبود کیفیت زندگی شهروندان، حفاظت از محیط زیست، افزایش بهره‌وری و ایجاد یک شهر باز مطلوب تدوین می‌شوند. بعلاوه این سیاست‌ها به عنوان راهنمایی برای برنامه‌ریزان و مسئولان شهری در تصمیم‌گیری در زمینه توسعه شهرها و مدیریت فضاهای شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند. تحقیق و مشارکت مداوم با جامعه نیز جزء اصول اساسی در طراحی و اجرای این سیاست‌ها است. هدف این تحقیق سیاست‌گذاری کارآمدی طرح‌های تفصیلی با تأکید بر زیست‌پذیری است. روش تحقیق از نظر هدف کاربردی و روش شناسی توصیفی - تحلیلی است. به منظور بررسی روایی محتوایی ابزار سنجش، پرسشنامه‌های مورد نظر در اختیار صاحب‌نظران و متخصصان امر در حوزه مورد نظر قرار گرفت. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد متغیر ساختاری تنها متغیری بوده است که توانسته است تنها به صورت مستقیم بر کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی تأثیر بگذارد. با توجه به نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون متغیر قانونی و اجرایی هم به صورت مستقیم و هم غیر مستقیم بر متغیر کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی تأثیر گذاشته است. تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم برای متغیر قانونی و اجرایی به ترتیب برابر با ۰/۴۳۹ و ۰/۲۰۱ است.

کلیدواژه‌ها: سیاست‌گذاری، زیست‌پذیری، طرح تفصیلی، کارآمدی، تهران.

استناد: معظمی گودرزی، حدیثه و توکلان، علی (۱۴۰۲). سیاست‌گذاری کارآمدی طرح‌های تفصیلی با تأکید بر زیست‌پذیری (نمونه موردی: منطقه یک کلانشهر تهران). *سیاست‌گذاری شهری و منطقه‌ای*، ۲(۷)، ۳۴-۵۳.

مقدمه

شهر به عنوان یک واقعیت چند بعدی، به طور مداوم تحت تأثیرات گوناگونی از جغرافیا، اقتصاد، سیاست، و جامعه قرار گرفته است. این عوامل مختلف نه تنها بر تشکیل و ایجاد شهرها بلکه بر پیشرفت و گسترش آنها نیز تأثیرگذار می‌باشند. در طی هر دوره از رشد و تحول شهری، هر یک از عوامل جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی اثرات خود را بر شکل‌گیری شهرها و تحول آنها گذاشته‌اند. این پیچیدگی در تعامل عوامل مختلف باعث پیچیدگی فضایی و ساختاری شهر به عنوان تبلور فضایی این عوامل می‌شود. برنامه‌ریزی شهری، با سازماندهی و نظم‌بخشی به شهر، نقش اساسی در رشد و تحول شهری ایفا می‌کند. موضوع شناسی شهر و مسائل شهری، به ویژه در ایران، نقطه آغاز اصلی برنامه‌ریزی شهری است (Dadfar, Massihi, R.Ahmadian, & Bandarabad, 2018). اعتقاد به بهبود محیط شهری به عنوان سرچشمه اصلی ایدئال‌ها و برنامه‌های شهری مطرح شده و این اعتقاد به عنوان یک ایدئولوژی ثابت و استوار در زمینه برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود (Clarke, 1962).

رشد سریع شهرها در دهه‌های اخیر، به ویژه در کشورهای صنعتی و پیشرفته، منجر به طراحی طرح‌های شهری جهت مدیریت مؤثر توسعه‌های شهری شده است. این مسیر توسعه شهری، با چالش‌های خاص خود همراه بوده و در برخی کشورها، از جمله ایران، با تاخیر مواجه شده است. در هر صورت، تجربیات مختلف شهرسازی نشان می‌دهد که ادراک ضرورت، درک واقعیات و اصلاح اندیشه‌های شهرسازی اساسی برای توسعه شهری موفق است (Sarvar, 2016). در کل، مسائل شهری از طریق مطالعات موضوعی شهری شناخته شده و سپس با برنامه‌ریزی مؤثر، توسعه شهری مسئولیت‌پذیر و بهبود محیط شهری را ممکن می‌سازد. این اقدامات باید با درک عمیق از تأثیرات هر یک از عوامل گفته شده صورت گیرد و به سازمان‌دهی هوشمندانه فضاها و تدبیرهای شهری منجر شود (Alhashem & Mousaie, 2010).

تهیه طرح‌ها و برنامه‌های شهری در ایران با وجود کسب تجارب فراوان تهیه‌کنندگان و مجریان امور شهری در عمل نتوانستند در مسیر توسعه‌ی برنامه‌ریزی شده شهرها به رغم برخی جنبه‌های مثبت موفق باشند. تفکر برنامه‌ریزی و تهیه طرح‌ها در طول تاریخ ایران افت و خیزهای متعددی را تجربه کرده است از برنامه‌ریزی تخصیص بودجه برای دوره‌های کوتاه مدت گرفته تا تدوین برنامه‌های یکساله، پنج ساله و آمایش سرزمین برای افق ۲۰ ساله. در شیوه‌های سنتی تهیه طرح‌ها و برنامه‌ها، برنامه ریز ابتدا با طرح این سوال که (در آینده درازمدت چه روی خواهد داد) پیش‌بینی می‌کند آنگاه پیش‌بینی‌ها را مبنای تصمیم‌گیری و سیاست قرار می‌دهد و در نهایت اقدام می‌کند. به عبارت دیگر از شرایط حال آغاز کرده و به درون آینده می‌رود در حالی که در نگاه نو به تهیه طرح‌ها و برنامه‌ها، برنامه‌ریز ابتدا به افق آینده می‌رود و با حضور در افق آینده و دیده بانی حال و گذشته مسیرهای مشخص برای معماری توسعه را تعیین می‌کند (Rong, 2006).

در نتیجه سنجش میزان تحقق طرح بر اساس فرآیند و معیارهایی صورت می‌گیرد که همزمان با تصویب طرح به تصویب رسیده اند. اما درخصوص شهر تهران، در سند طرح تفصیلی شهر تهران با تأکید بر منطقه ۱، اگر چه در حوزه‌های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مطالعات اجمالی انجام شده است اما معیارها و شاخص‌هایی را که برای

سنجش و ارزیابی تحقق زیست‌پذیری آن مورد نیاز است را پیشنهاد نکرده است. به همین جهت، انجام مطالعات تکمیلی برای تعریف چنین سنجه‌هایی ضرورت می‌یابد. رویکرد زیست‌پذیری به سیستم شهری سالم، امن، با دسترسی مناسب و مقرون به صرفه اطلاق می‌شود که کیفیت بالای زندگی را موجب شده و رویکردی منتج از نظریه توسعه پایدار تلقی می‌گردد. علیرغم آنکه بررسی زیست‌پذیری شهری می‌تواند در شناسایی کمبودها و اقدامات جهت ارتقای زیست محیط زندگی ساکنان متمر ثمر واقع شود، پرداختن به تئوری زیست‌پذیری در ایران و کلانشهر تهران به صورت محدود مورد توجه قرار گرفته است (Kane & Trochim, 2007).

بنابراین مساله اصلی پژوهش پرداختن به شاخص‌ها و معیارهای زیست‌پذیری در راستای سیاست‌های کارآمدی طرح تفصیلی منطقه ۱ شهرداری تهران می‌باشد که این شاخص‌ها شامل موارد زیر است:

- سیاست‌های کالبدی و زیست محیطی:
- سیاست‌های اجتماعی و فرهنگی
- سیاست‌های اقتصادی
- سیاست‌های سلامت می‌باشند.

با توجه به مشکلات ذکر شده می‌توان گفت مطالعات بر روی دلایل عدم کارآمدی و عدم تحقق طرح تفصیلی در شهر تهران با تأکید بر منطقه ۱ و با تأکید بر معیارهای زیست‌پذیری نشان می‌دهد که نگاه محصول‌گرا به طرح و عدم تعیین سیاست‌های نظارتی و بازنگری، موجب عدم انطباق پیشنهادهای طرح تفصیلی با رویدادهای جدید و ایستایی بیش از حد این طرح‌ها شده است. به علاوه روش و شیوه مناسبی برای تعیین میزان اجرایی شدن طرح تفصیلی به طور ساختارمند و مستمر وجود نداشته و عمده ارزیابی‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری به صورت ارزیابی پس از اجرا انجام شده اند (pendarian, daryabari, & bakhshandehnosrat, 2019). از آنجا که طرح تفصیلی منطقه ۱ تهران، در نگاهی فرآیند‌گرا، نیاز به ارزیابی و بازنگری مستمر دارد، تدوین شاخص‌هایی بدین منظور ضروری می‌نماید. این شاخصها نهایتاً در بازنگری طرح جامع که مبنا و الگو برای تهیه طرح‌های تفصیلی هستند در دوره‌های ۵ ساله به دو ترتیب مؤثر خواهد شد. نخست اینکه زمینه‌های غیراجرایی و محقق نشده طرح شناسایی شود تا بتوان انتظارات نامتناسب با ظرفیت‌های اجرایی را شناسایی نمود و دوم اینکه با بازنگری طرح، سازوکارهایی برای محقق شدن همه ابعاد آن ایجاد کرد. از آنجا که طرح جامع تهران به عنوان الگوی تهیه طرح‌های تفصیلی و سند توسعه راهبردی شهری مدنظر قرار گرفته است، مبتنی بر تجارب جهانی تهیه طرح‌های راهبردی نیاز به نظامی است که بتواند میزان تحقق هر یک از راهبردهای طرح را نشان دهد و از سوی دیگر میزان دستیابی به چشم انداز طرح نیز مشخص و معین گردد (Aminzade & Roodaki, 2017).

اما متأسفانه چنین فرآیندی در تهیه طرح تفصیلی مناطق تهران رعایت نشده است و می‌توان گفت توجه بیشتر به معیارهای کالبدی در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی منطقه ۱ شهرداری تهران، عدم برخورداری به ارزیابی و بازنگری مستمر در طول تهیه و اجرای طرح، عدم توجه به تجارب جهانی در راستای تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری سبب شده است که هم به معیارهای زیست‌پذیری در تهیه طرح توجه نشود و هم در اجرا با کارآمدی و اثربخشی همراه نباشد.

لذا ارزیابی کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی منطقه ۱ شهر تهران با تاکید بر معیارهای زیست پذیری شهری ضروری می‌باشد.

اهداف

- ارزیابی روند تحقق سیاست‌های کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی منطقه ۱ شهرداری تهران
- شناسایی سیاست‌های زیست پذیری در منطقه ۱ شهرداری تهران اعم از کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی
- بررسی پیامدها در اقدامات اجرایی طرح تفصیلی منطقه ۱ شهرداری تهران با تاکید بر شاخص‌ها زیست پذیری.

ادبیات تحقیق

زیست پذیری یک اصطلاح جامع و چند بعدی است که تاکنون هیچ تعریف دقیق و یکپارچه‌ای برای آن ارائه نشده است. این مفهوم شامل مفاهیم متعددی می‌شود از جمله پایداری، کیفیت زندگی، هویت مکانی و سلامت جوامع. به عبارت دیگر، زیست پذیری به عنوان ارزیابی مناسبی از زندگی انسان، تجربه ساکنان یک شهر یا منطقه و استانداردهای زندگی یا رفاه عمومی جمعیت در یک منطقه تلقی می‌شود (Rotem-Mindali, 2012) که نشان‌دهنده تحت پوشش بودن ابعاد گوناگون محیط شهری است (Hesari, Movahhed, Tavallaee, & Mousavi, 2016). در تعریف زیست پذیری، افکار مانند بهبود محیط، تنظیم شهر، و برنامه‌ریزی مستدام به عنوان اصول اساسی تلقی می‌شوند. این اصول به‌عنوان سرچشمه اصلی ایده‌آل‌ها و برنامه‌های شهری شناخته می‌شوند و به عنوان یک ایدئولوژی استوار و پایدار در زمینه برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شوند (Akhavan, Salehi, & Toghyani, 2018).

تاریخچه‌ای از نظریه زیست پذیری به سال ۱۹۷۰ برمی‌گردد که توسط سازمان ملی هنر معرفی شد. این ایده سپس توسط سایر مراکز تحقیقاتی و سازمان‌های محیط‌زیستی پذیرفته شد و مطالعات گسترده‌ای در زمینه زیست پذیری شهرهای ایالات متحده انجام گرفت. زیست پذیری نه تنها شامل احیاء و برنامه‌ریزی شهر یا مراکز شهری به‌عنوان مکان‌هایی برای «زندگی، کار و بازی» است (Liu, Nijkamp, Huang, & Lin, 2017) (Sasanpoor, 2018). بلکه با حضور یا پشتیبانی از زیرساخت‌های خوب، امکانات و خدمات عمومی، حمل و نقل متنوع و در دسترس، مسکن مقرون به صرفه، تنوع فرصت‌های شغلی و ساختمان‌ها و محیط طبیعی دلپذیر، تجربه کیفیت زندگی را برای ساکنان و بازدیدکنندگان به میزان یکسان فراهم می‌کند. هرچند زیست پذیری در تعریف و تداول مفاهیم مختلفی قرار گرفته است، اما همواره تأکید بر درک جامع این مفهوم و در نظر گرفتن کلیت آن بوده است. این مفهوم به عنوان یک پیاز تصویر زده شده و همانند پیاز، در ظاهر ساده است اما از لایه‌های متعددی تشکیل شده که هر یک به تدریج باید در نظر گرفته شوند تا کلیت زیست پذیری حفظ شود (Nasiri, 2019).

در نهایت، زیست پذیری به‌عنوان نمایانگری از رفاه یک جامعه محلی مطرح می‌شود و شامل خصوصیات متعددی است که یک مکان را به یک محل جاذب و پذیرایی برای زندگی در حال حاضر و آینده تبدیل می‌کند (Shahnavashi, Anvari, & Bostani, 2021).

زیست پذیری در معنای اصلی و کلی خود به مفهوم دستیابی به قابلیت زندگی است و در واقع همان دستیابی به

کیفیت برنامه ریزی شهری خوب یا مکان پایدار است و شامل نماگرهای قابل اندازه‌گیری بسیار متنوعی است که معمولاً تراکم، حمل و نقل، امنیت و پایداری اجزای ثابت آن را تشکیل می‌دهند (Aghdas, Ezatpanah, & Babaye, 2021).

درنهایت به عنوان نتیجه‌گیری از تعاریف آن می‌توان گفت که زیست‌پذیری به سیستم شهری سالم، امن، بادسترسی مناسب اطلاق می‌شود؛ که کیفیت بالای زندگی و محیطی جذاب برای شهروندان به ارمغان می‌آورد و اصول اساسی این مفهوم شامل دسترسی، برابری و مشارکت است که مفاهیم مربوط به زیست‌پذیری بر مبنای آن شکل می‌گیرند و پارامترها و ویژگی‌های رفاه فیزیکی و اجتماعی را برای تقویت و حفظ یک منظر وجودی انسان به صورت پربار و پرمعنا فراهم آورده و یکپارچه می‌سازند (BandarAbad, 2020; Boorboor & Abbasi, 2021).

اصول و معیارهای شهر زیست‌پذیر

تجربه پرداختن به موضوع زیست‌پذیری سابقه‌ای بسیار کم دارد و شاید تنها سه دهه از آن گذشته باشد با این اوصاف نظریه پردازان متعددی در خصوص آن اظهار عقیده کرده و یا شرکت‌ها و نهادهای مختلفی به تهیه طرح و برنامه‌ای راهبردی بر مبنای شهر زیست‌پذیر در قلمرو حاکمیت خود پرداخته‌اند (Abedini & Karimi, 2017). از این رو ادبیات مرتبط با موضوع یا معیارهای متعددی که در این خصوص ارائه شده هنوز به یک جمع بندی نهایی و اجماع مشترک نرسیده است، با این حال با مطالعه منابع مختلف می‌توان اصول و معیارهای با اهمیت را شناسایی نموده و از تجربیات موجود برای رفع کمبودها یا اصلاح نواقص آن استفاده کرد (Saitluanga, 2014). به طور کلی تأکیدات اصلی در نگرش‌ها و پیشنهادات طرفداران شهر زیست‌پذیر را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

توجه به فضاهای شهری عمومی: خصوصاً خیابان (اصلاح خیابان قابل سکونت در مقابل تصویری که مدرنیسم از خیابان به عنوان تنها مسیر ارتباط بلوک‌های ساختمانی و سایر فضاها عرضه می‌گردد). اولین بحث مدون پیرامون زیست‌پذیری در شهر تحت نام «خیابان‌های زیست‌پذیر» به سال ۱۹۸۱ منتشر گردید. می‌توان مجموعه معیارهای مطرح شده در این منشور که درباره خیابان ایده آل می‌باشد، به صورت زیر خلاصه نمود (Zhan et al., 2018):

- حریم امن
- مکانی برای بازی و یادگیری
- محیط زیست‌پذیر و سالم
- یک باهمستان،
- قلمرو همسایگی،
- زمینی سبز و فرح بخش
- یک مکان تاریخی بی نظیر.

کیفیت‌های بصری و هنری و ملاحظات زیبایی‌شناسی از عوامل تجزیه‌ناپذیر مکان است. کلیتی که این

کیفیت‌ها می‌سازند بازگوکننده چیست مکان است.

توجه به محیط طبیعی و اصول زیست محیطی: حفاظت از منابع و بهره برداری بهینه و رعایت عدالت در بهره برداری از محیط زیست (BandarAbad, 2020)

اصول اجتماعی

به سال ۱۹۸۷ سوزان و هنری لنارد، اصول طراحی فضای شهری در شهرهای موفق اروپایی را اعلام کردند که مهمترین اصول اجتماعی شامل این موارد است:
فراهم آوردن دسترسی آسان و ایمن به این فضاها برای همه اعضای باهمستان (جامعه محلی) به ویژه کودکان، سالمندان و معلولین؛

- فراهم آوردن امکان استفاده مکرر و منظم [از فضا] توسط ساکنان محل؛
- به وجود آوردن احساس مهم بودن و احترام به نفس در افراد؛
- تقویت حس تعلق به یک اجتماع با هویت؛
- افزایش آگاهی و لذت از زمان حال؛
- تشویق به کنجکاوی، علاقه مندی و جستجو؛
- به وجود آوردن تجارب معنی دار و خاطره انگیز؛
- جهت دهی به فعالیت‌های مردم و تسهیل فعالیت‌های متفاوت؛
- امکان پذیر کردن حس بودن در خانه [در فضا] برای افراد مختلف؛ و
- تقویت کانال‌های ارتباط مستقیم بین افراد (تماس چشمی، صدا و تشخیص صورت) (BandarAbad, 2020) (Kashef, 2016)

اصول اقتصادی

تأمین معیشت پایدار ساکنین و مسکن مناسب برای گروه‌های اقتصادی از دیرباز دغدغه اصلی برنامه ریزان شهری بوده، هرچند که تأمین چنین نیازی خارج از توان و حیطه وظایف برنامه ریزان شهری است. اما پیش بینی ارتباط مناسب فضای کار و سکونت، توزیع مناسب آنها و نیز تقویت قطب‌های اقتصادی می‌تواند در بهبود معیشت شهروندان و سرزندگی اقتصادی شهر مؤثر باشد.

اصول طراحی

مهم ترین اصول طراحی در قالب یک مدل عملیاتی توسط لنارد به صورت زیر دسته بندی شده اند:

- فراهم آوردن دسترسی پیاده به فضاهای شهری.
- فضاهای شهری زیست پذیر فضاهایی هستند که در قلب شهر یا محله بنا شده اند و نشان دهنده ذات باهمستان هستند.
- اندازه فضای شهری و ساختمان‌های در بر گیرنده آن مستقیماً مربوط به زندگی اجتماعی در فضا هستند

- فضاهای شهری زیست پذیر حس تعلق را با تجربه طراحی دامنه حس محصوریت بصری پرورش می‌دهند
- همه اجزای طبیعی (گیاهان و درختان) حس لذت از زمان حال را بین استفاده کنندگان از فضا افزایش می‌دهند
- پیچیدگی و تنوع ساختمانهای دربرگیرنده [فضا] حس کنجکاوی و علاقه را تحریک می‌نمایند.
- قلمروهای خصوصی مجاور ساختمان‌های تاریخی و مهم، تجربه ای با معنی و خاطرات شفاف را به وجود می‌آورند
- پرده‌های معمارانه، تغییرات در سطوح و بافت‌ها در کف سازی و نقاط عطف برای حرکت در فضا به مردم جهت می‌دهند
- طراحی مناسب فضای نشستن، سکوها، دیوارها، محل کاشت گیاهان، دستگیره‌ها و پله‌ها.
- جهت و ابعاد مکان‌های نشستن که امکان تماس چشمی، چهره به چهره و تشخیص صداها را فراهم می‌سازد، تماس بین افراد و ارتباط بین آنها را تسهیل می‌کند (Cheshmi, Haqzad, Ramezanipour, & Ebrahimi, 2021).
- تحقیقات داخلی و خارجی متعددی در ارتباط با زیست‌پذیری انجام شده است که مختصر اشاره می‌گردد.

جدول ۱. پیشینه تحقیق

نویسندگان	عنوان	یافته‌ها و نتایج
لولبی و همکاران (۲۰۱۰)	ابعاد و ویژگی‌های زیست‌پذیری و اهمیت آنها از نگاه ساکنان	به بررسی موضوع در کشور مالزی با اهداف: ۱ مشخص کردن ابعاد و ویژگی‌هایی برای ارزیابی میزان زیست‌پذیری از دید ساکنان ۲ ارزیابی اهمیت این ابعاد ویژگی‌ها با روش کمی پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده است که ابعاد زیست‌پذیری عبارت‌اند از بعد اجتماعی، کالبدی، عملکردی و امنیت و از این میان مهم‌ترین بعد از نگاه ساکنان امنیت و کم‌اهمیت‌ترین آن‌ها بعد اجتماعی است.
بدلند و همکاران، ۲۰۱۴	زیست‌پذیری شهری: درس‌هایی از استرالیا برای کشف شاخص‌های اندازه‌گیری سلامت در کشور استرالیا	اهداف مقاله عبارت‌اند از: ۱ جمع‌آوری تعاریف زیست‌پذیری شهری و ویژگی‌های اجتماعی سلامت، ۲ ترکیب شاخص‌های مختلف زیست‌پذیری، ۳ ارزیابی کیفیت زیست‌پذیری همچنین با روش کیفی به ارزیابی پرداخته‌اند و به ۱۱ حوزه کلی در ارتباط با سلامت اجتماعی و رفاه رسیدند که ارتباطشان با سلامت و رفاه تأیید شد. عبارت‌اند از: جرم و امنیت، آموزش، شغل و درآمد، سلامت و خدمات اجتماعی، مسکن، تفریح و فرهنگ، غذای محلی و دیگر کالاها، محیط طبیعی، فضای باز عمومی، حمل‌ونقل انسجام اجتماعی و دموکراسی محلی.
لتو و لین (۲۰۱۷)	زیست‌پذیری شهری و توسعه گردشگری در چین	گردشگری با توجه به کیفیت زندگی محلی خنثی نیست. با تغییر نقش شهرهای سنتی و رونق گردشگری شهری در چین، تعامل گردشگری و قابلیت زندگی محلی به طور فزاینده‌ای برای برنامه‌های توسعه پایدار مناطق شهری مهم است. از یک طرف قابلیت زندگی شهری و عوامل مرتبط به آن به توسعه گردشگری کمک می‌کند و از طرف دیگر گردشگری تأثیری

نویسندگان	عنوان	یافته‌ها و نتایج
		معکوس بر قابلیت زندگی در مناطق شهری دارد
سوفسکا (۲۰۱۷)	زیست‌پذیری یک شهر با استفاده از راه‌حل‌های هوشمند و برنامه‌ریزی شهری برای ایجاد آینده قابل سکونت در شهر اسکوپچه مقدونیه	وی به‌عنوان نسلی که در قرن شهری زندگی می‌کند، معتقد است که بی‌شک شهر باید تغییر کند تا بتواند پایداری و انعطاف‌پذیری و بیشتر از همه زیست‌پذیری را به دست بیاورد. شهرهای مختلف مراحل متفاوتی برای رسیدن به توسعه دارند، اما حرکت به‌سوی شهرهای زیست‌پذیر در آینده باید از راهکارهای هوشمندانه شهری بهره‌گیرد و برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با هدف توسعه پایدار به‌سوی ساخت شهرهای سبز حرکت کند
زانگ و همکاران (۲۰۱۸)	در ارزیابی و تعیین رضایتمندی از زیست‌پذیری شهری در چین	نتیجه گرفتند که شش بعد زیست‌پذیری شهری تأثیرات مثبت و معناداری بر رضایت کلی از کیفیت زندگی شهری دارند که از این میان، محیط طبیعی، حمل‌ونقل مناسب و سلامت از عوامل تأثیرگذار هستند. همچنین ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی مانند موقعیت جغرافیایی، نوع مسکن، آموزش، اندازه خانواده، سن و هویت مکانی بر رضایتمندی از کیفیت زندگی شهری تأثیر می‌گذارد، اما میزان تأثیرات آنها به‌مراتب کمتر از سایر ابعاد زیست‌پذیری شهری است

(Liu, Nijkamp et al. 2017)، (Sofeska 2017)، (Zhan, Kwan et al. 2018)، (Badland, Whitzman et al. 2014)



شکل ۱- کارآمدی اجرای طرح تفصیلی با تاکید بر زیست‌پذیری

روش‌شناسی پژوهش

در این تحقیق، از روش تحقیق کاربردی و رویکرد توصیفی-تحلیلی به منظور دستیابی به اهداف مورد نظر استفاده شده است. برای ارزیابی روایی محتوایی ابزار سنجش، پرسشنامه‌های مورد نظر به مشورت و دیدگاه صاحب‌نظران و متخصصان حوزه تحقیق قرار گرفته‌اند و نتایج نشان داده‌اند که این افراد نظر مثبتی درباره روایی پرسشنامه‌ها دارند. این نتایج تایید می‌کنند که پرسشنامه‌های مورد استفاده دارای روایی محتوایی و صوری مناسبی هستند. برای جمع‌آوری

داده‌ها، مصاحبه با کارشناسان، خبرگان و اساتید انجام شده و نکات کلیدی آن‌ها درباره کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی مورد بررسی قرار گرفت. پس از این مرحله، پرسشنامه اولیه تهیه شد و مراحل اصلاحی آن انجام گرفت. سپس، صد پرسشنامه به افراد نمونه توزیع شد تا در مورد کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی، به همراه مکان و عوامل مؤثر بر آن، نظرات و اطلاعات جمع‌آوری شود. برای ارزیابی پایایی ابزار از ضریب آلفا کرونباخ استفاده شد و نتایج نشان داد که این ضریب بالاتر از ۰/۷ بوده که نشان‌دهنده پایایی مطلوب ابزار است. همچنین، روایی پرسشنامه از طریق نظر اساتید و کارشناسان اطمینان حاصل کرده شده است. در مرحله نهایی، جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری از جمله آزمون همبستگی پیرسون، آزمون t و تحلیل مسیر استفاده شد که نتایج حاصل از آن‌ها به تفصیل در گزارش نهایی تحلیل و بررسی شده‌اند.

طبق بررسی‌های انجام گرفته و تکمیل پرسشنامه توسط ۱۰۰ نفر از خبرگان داده‌های حاصل از پرسشنامه به شرح زیر می‌باشد. براساس داده‌های حاصل از پرسش نامه میانگین حسابی سنی پاسخ دهندگان ۳۷ سال می‌باشد. در حدود ۲۶/۶ درصد کارشناسان دارای تحصیلات کارشناسی، ۳۴ درصد، کارشناسی ارشد و ۳۶/۴ درصد تحصیلات دکتری می‌باشند.

جدول ۲۰- مشخصات عمومی پاسخ دهندگان نخبگان و کارشناسان

گروه‌های مشخصات عمومی	کل میانگین	فراوانی کل
میانگین سنی (سال)	۳۲/۳۳	۱۰۰
تحصیلات	کارشناسی	۲۶/۶
	کارشناسی ارشد	۳۴
	دکتری	۳۶/۴

موقعیت منطقه مورد مطالعه

در حدود نیم قرن است که شهر تهران با مشکلات فراوانی در پیشروی و گسترش پیوسته خود روبه‌رو شده است. این مشکلات به ویژه به عدم مدیریت صحیح گسترش شهری برمی‌گردد. در کنار این موضوع، نیاز به یک نگرش راهبردی-ساختاری که یکی از روش‌های ارائه طرح‌های توسعه شهری است، احساس می‌شود تا بتواند به واقعیت‌ها نزدیک شود و به نیازهای شهروندان پاسخ دهد. در این راستا، ارائه طرح‌های راهبردی-ساختاری با استفاده از نظام پهنه‌بندی اراضی به عنوان یک شیوه جاری در جهان پیشنهاد شده است. در طرح تفصیلی تهران، بیشتر توجه به جنبه‌های کالبدی، تراکم و نوع کاربری (پهنه‌بندی) شده است، درحالی‌که جنبه‌های دیگر حیات شهری که شامل ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، محیط‌زیستی و حمل‌ونقل می‌شوند، به‌طور کامل در نظر گرفته نشده است. به عنوان مثال، در کشور انگلستان بیش از ۸۰ سند تحت عنوان حفاظت از حریم مسیل‌ها، حمل‌ونقل ریلی، حفظ و گسترش فضای سبز و... وجود دارد که به دقت به مسائل مختلف مرتبط با آن‌ها پرداخته‌اند. اما در طرح تفصیلی تهران، این اسناد جایگاهی ندارند. همچنین، چالش مهم دیگر مغایرت‌های این طرح با طرح جامع است که نشان‌دهنده ناتناسب پهنه‌بندی‌های اجرا شده با الگوبرداری ناقص از سیستم کدینگ مبتنی بر الگوی برخی شهرهای آمریکایی است که هیچ تطابق اقلیمی، فرهنگی و اقتصادی با مناطق

مختلف تهران ندارد. وجود مغایرت‌ها و وفاداری به طرح تفصیلی جهت جلوگیری از سودجویی، عدالت‌گریزی و هرج و مرج ساختمانی الزامی به نظر می‌رسد. بنابراین، افزودن اسناد تکمیلی در حوزه‌های مختلف و به مقیاس محله‌ای به قوانین فعلی توصیه می‌شود. طرح جامع تهران دارای ۱۷ راهبرد است که با آسیب‌شناسی آن می‌توان به اندازه‌ی محقق شده بودن اهداف این طرح‌ها پی برد و نقش آن در فرآیند زندگی شهری ارزیابی شود. آسیب‌شناسی اگر تنها به جنبه‌های پهنه‌بندی اختصاص داده شود، نشان می‌دهد که تا حدود ۹۰ درصد اهداف محقق نشده و حتی تحلیلی نیز انجام نشده است. به همین دلیل، ارزیابی باید به طرح‌های موضعی و موضوعی نیز گسترش یابد. طرح‌های موضعی که بیشتر در زمینه ساختاری اقدام شده‌اند، نظیر نوسازی بافت فرسوده، تعیین حریم شهر تهران و ایجاد هویت در معماری ایرانی و اسلامی از موارد همین دست هستند. سند حاضر، مجموعه‌ای از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران است که براساس ضوابط و مقررات طرح جامع تهران (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در آذر ماه ۱۳۸۶) تدوین شده است. این سند شامل ضوابط خاص استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هر پهنه از شهر تهران، همچنین ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز و شهرسازی در محدوده شهر تهران می‌شود. این مجموعه، همراه با نقشه‌های یکپارچه به مقیاس ۱:۲۰۰۰، سند اجرایی و ملاک عمل برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردها و همچنین ساختار سازمانی طرح جامع، به عنوان یک الگوی مطلوب در توسعه شهر تهران معرفی می‌شود. با اجرای طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و اجرای ضوابط و مقررات آن، می‌توان تغییرات کالبدی شهر را به خوبی رصد و کنترل کرد، فضاهای شهری را سازماندهی کرد و همزمان به حقوق عمومی و خصوصی در سطح شهر توازن بخشید.

یافته‌های تحقیق

در این پژوهش ۱۵ متغیر استفاده گردیده است. جدول ۳ میانگین و انحراف استاندارد آنها را نشان می‌دهد.

جدول ۳- متغیرهای کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی کلانشهر تهران

متغیر	میانگین	انحراف استاندارد	میانگین خطای استاندارد
تجمع املاک	۴/۰۶	۰/۹۰	۰/۰۳۸
سرنانه خدمات اجتماعی	۳/۶۲	۱/۴۴	۰/۱۱۹
ساخت و ساز	۳/۵۷	۱/۱۹	۰/۱۱۱
ترافیک	۴/۲۷	۱/۰۳	۰/۱۳۱
محیط شهری	۲/۱۷	۱/۱۴	۰/۱۰۷
رانت اطلاعاتی	۳/۷۱	۰/۱	۰/۱۰۱
تراکم	۰/۶۱	۰/۹۹	۰/۰۳۲
قیمت زمین	۰/۲۲	۰/۷۳	۰/۰۶۹
جامع‌نگری	۴/۴۶	۱/۱۸	۰/۳۱۴
یکپارچگی	۳/۸۶	۰/۸۸	۰/۰۸۳
کیفیت زندگی	۴	۰/۹۳	۰/۰۹۳
آزمون خی دو		۵۰۲/۵۲۶	
سطح معنارداری		۰,۰۰۵	

جدول ۳ متغیرهای تحقیق را نشان می‌دهد و همچنین بیشترین میانگین مربوط به متغیرهای قیمت زمین و جامع نگری که میانگین برابر با ۴/۲۷ و ۴/۴۶ است. این روند منفی در میزان کارایی و اثر بخشی کلانشهر تهران تاثیر نامناسبی در زیست پذیری داشته است.

جدول ۴ سطح معناداری را برای متغیرهای اثربخشی و کارآمدی با احتمال ۹۵ درصد نشان می‌دهد. همانطوری که در جدول مشخص است چون برای تمامی متغیرها سطح معناداری از ۰/۰۵ کمتر است تفاوت معناداری بین متغیرهای مورد استفاده در این پژوهش وجود ندارد و از همبستگی بالایی برخوردار هستند.

جدول ۴- آماره تی متغیرهای طرح تفصیلی

متغیر	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
				حد بالا	حد پایین
تجمیع املاک	۱۷/۰۴	۹۹	۰/۰۰۲	۱/۴۳	۱/۴۵
سرانه خدمات اجتماعی	۷/۸۵	۹۹	۰/۰۲	۱/۱۶	۰/۶۵
ساخت و ساز	۴/۱۳	۹۹	۰/۰۰۳	۱/۲۹	۱/۱۴
ترافیک	۸/۴۵	۹۹	۰/۰۰۰	۰/۹۱	۰/۶۳
محیط شهری	۱۴/۷۲	۹۹	۰/۰۰۱	۱/۱۸	۰/۷۵
رانت اطلاعاتی	۱۳/۰۷	۹۹	۰/۰۰۳	۱/۲۴	۰/۹۳
تراکم	۳/۰۸	۹۹	۰/۰۰۰	۰/۶۱	۰/۲۱
قیمت زمین	۳/۲۴	۹۹	۰/۰۰۵	۰/۶۷	۰/۱۷
جامع نگری	۸/۴۴	۹۹	۰/۰۰۷	۰/۷۱	۱/۰۹
یکپارچگی	۱/۲۹	۹۹	۰/۰۰۲	۱/۳	۰/۷۴
کیفیت زندگی	۶/۵۵	۹۹	۰/۰۰۳	۱/۱۷	۰/۶۸

ارزیابی همبستگی میان متغیرهای کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی

یکی از ابزارهای مناسب جهت تحلیل میان متغیرها، ضریب همبستگی پیرسون است که در این پژوهش مورد استفاده قرار گرفته است. ضریب همبستگی پیرسون از روش‌های پرکاربرد جهت تعیین میزان رابطه بین دو متغیر محسوب گردیده و با علامت نشان داده می‌شود.

جدول ۵- همبستگی متغیرهای کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی

متغیر	ساختاری	اجرایی	قانونی
ساختاری	Correlation Coefficient	۰/۴۲۸	۰/۲۱۴
	Sig. (۲-tailed)	۰/۰۰۱	۰/۰۱
اجرایی	Correlation Coefficient	۱	۰/۵۸۶
	Sig. (۲-tailed)	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱
قانونی	Correlation Coefficient	۰/۲۱۴	۱
	Sig. (۲-tailed)	۰/۰۰۱	۰/۰۰۱

جدول ۵ همبستگی را میان کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد، ارزیابی‌ها با توجه به جدول ۵ نشان می‌دهد که بین متغیرهای کارآمدی و اثربخشی همبستگی مثبت وجود دارد. به این معنا با افزایش هر متغیر، متغیر دیگری نیز افزایش می‌یابد و با کاهش یکی، دیگری نیز کاهش می‌یابد. با توجه به جدول ۵ ملاحظه می‌شود که بین متغیرهای قانونی و اجرایی با نمره ۰,۵۸۶، بیشتری رابطه وجود دارد و کمترین رابطه مربوط به متغیرهای قانونی و ساختاری است.

تحلیل رگرسیون

برای تعیین متغیرهای مؤثر در کارآمدی طرح تفصیلی منطقه یک کلانشهر تهران از تحلیل رگرسیون چند گانه و برای ورودی متغیرها به رگرسیون از مدل (Enter) استفاده شده است. رگرسیون نشان می‌دهد که حدود ۹۸ درصد واریانس کارآمدی و اثر بخشی را متغیرهای تحقیق را تبیین می‌کنند (ر.ک جدول ۶).

جدول ۶. خلاصه ای از نمای کلی مدل رگرسیون چندگانه

رگرسیون	ضریب همبستگی	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	سطح خطای معیار تعیین
مدل اینتر	۰/۹۹	۰/۹۸	۰/۹۷	۵/۴۱

برای بررسی آثار مؤلفه‌های تحقیق بر ارزیابی اثربخشی و کارآمدی طرح تفصیلی با استفاده از رگرسیون چندگانه ابتدا به منظور بررسی معنادار بودن رگرسیون از تحلیل واریانس به منظور قطعیت وجود رابطه خطی استفاده شد. نتایج نشان داد که حداقل یک رابطه خطی بین متغیرهای مستقل و وابسته وجود دارد (جدول شماره ۷).

جدول ۷. تحلیل واریانس رگرسیون به منظور قطعیت وجود رابطه بین متغیرها

توضیحات	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	آماره f	معناداری
بین گروهی	۴۷۳۸۴/۷۶	۳۶	۴۴۵۲/۹۴۲۶	۸۱/۷۶	۰/۰۰۱
درون گروهی	۱۴۴۹/۸۵	۶۳	۳۵/۴۴		
کل	۴۸۸۳۴/۶۱	۹۹			

در مورد مقایسه متغیرها در پیش گویی معادله رگرسیون باید از مقادیر Beta استفاده کرد. بزرگ بودن مقدار Beta نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی مدل است. بنابراین از جدول ۸ می‌توان استنباط کرد که متغیرهای قیمت زمین و ترافیک به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیش گویی متغیر وابسته (اثربخشی و کارآمدی طرح تفصیلی) دارند، بگونه ای که یک واحد تغییر در انحراف معیار اختلاط عملکرد و فعالیت و سازگاری فعالیت‌ها، باعث می‌شود تا انحراف معیار متغیر وابسته (کارآمدی طرح تفصیلی) به اندازه ۱۰ و ۲۰ درصد تغییر کند.

جدول ۸. متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون

متغیرها	ضرایب غیراستاندارد B	خطای استاندارد	ضرایب استاندارد B	آماره T
ثابت (Constant)	-۳۶/۵۷۲	۶/۴۹۱	-	-۵/۶۳۴
تجمع املاک	-۲/۴۴۹	۱/۵۲۵	-۰/۷۰	-۱/۶۰۶
سرانه خدمات اجتماعی	۲/۹۹۵	۱/۲۳۸	-۰/۰۹۲	۰/۴۱۹
ساخت و ساز	۰/۲۹۱	۱/۳۳۷	-۰/۰۲۸	۰/۹۶۶
ترافیک	۴/۰۶۱	۱/۵۳۱	-۰/۱۰۳	۰/۶۵۲
محیط شهری	۰/۸۵	۰/۳۹۵	-۰/۰۲۸	۰/۶۱
رانت اطلاعاتی	-۰/۶۷۳	۱/۲۷۶	-۰/۰۲۱	-۰/۵۲۷
تراکم	۲/۹۲۷	۱/۲۳۷	-۰/۰۸۹	۰/۳۶۷
قیمت زمین	۶/۷۳	۱/۲۷۲	-۰/۲۳۳	۵/۲۹۱
جامع نگری	۰/۱۹۹	۱/۷۵۹	-۰/۰۰۶	-۰/۱۱۳
یکپارچگی	۳/۴۳۱	۱/۸۷۴	-۰/۰۹۶	۰/۸۳۱
کیفیت زندگی	۰/۸۶۶	۰/۷۲	-۰/۰۲۴	۰/۵۰۴

تحلیل مسیر برای متغیرهای کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی

تکنیک تحلیل مسیر بر پایه مجموعه‌ای از تحلیل رگرسیون چندگانه و بر اساس فرضیات ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته استوار است. این روش بر استفاده از نمودار تصویری که به دیاگرام مسیر معروف است تأکید خاص دارد. این دیاگرام به منظور بیان تصویری روابط بین مجموعه متغیرهای موردنظر در تحلیل مسیر به کار می‌رود. در این روش روابط بین متغیرها و تأثیرات آنها باید توسط فلش‌های جهت دار مشخص شوند.

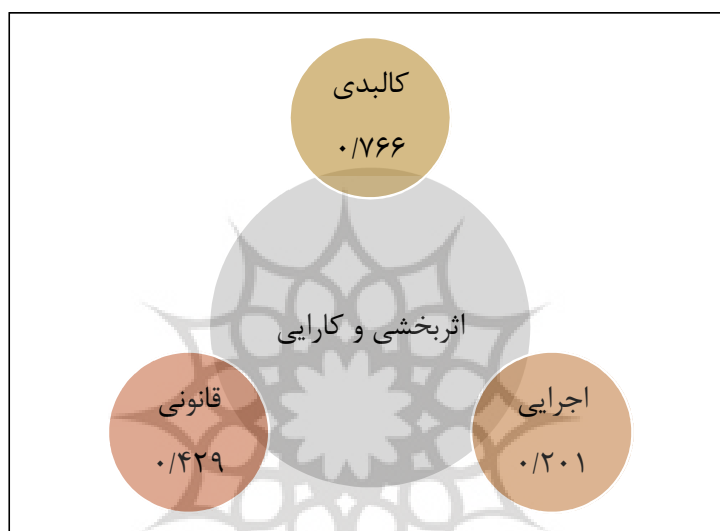
عمده‌ترین مفروضات در تحلیل مسیر

۱. روابط بین متغیرهای موجود در مدل خطی، جمع‌پذیر و علی هستند و روابط انحنایی و تعاملی ملحوظ نمی‌گردند.
 ۲. متغیرهای باقیمانده با همدیگر و با متغیرهایی که قبل از آن در مدل قرار گرفته‌اند همبسته نیستند.
 ۳. جریان علیت در دستگاه یک طرفه است و علیت متقابل بین متغیرها ملحوظ نمی‌شود.
- در این روش ما سه متغیر را بررسی کردیم، ساختاری، قانونی، اجرایی و حاصل جمع این سه متغیر که کارآمدی است. در مرحله اول کارآمدی به عنوان متغیر وابسته و سه متغیر دیگر به عنوان متغیرهای مستقل در نظر گرفته می‌شود.

جدول ۹. بررسی رابطه متغیرهای کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی

Sig	T	Standardized Coefficients		Unstandardized Coefficients		Model
		Beta		Std. Error	B	
۰/۰۱	۱/۶۲۶			۰/۱۰۷	۰/۱۷۳	(Constant)
۰/۰۰۰	۴/۷۰۵	-۰/۷۶۶		۰/۰۴۳	-۰/۰۹۱	ساختاری
۰/۰۰۰	۶/۹۹۵	-۰/۴۲۹		۰/۰۲۲	۰/۱۳۴	قانونی
۰/۰۰۰	۷/۷۲۶	-۰/۲۰۱		۰/۰۱۸	۰/۱۳۸	اجرایی

با توجه به نتایج متغیر با بتای ۰/۷۶۶ بیشترین میزان تأثیر را بر متغیر کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی دارد. بر اساس این نتیجه یک انحراف استاندارد در متغیر ساختاری، میزان کارآمدی و اثربخشی را به میزان ۰/۷۶۶ انحراف استاندارد افزایش می‌دهد، برعکس کاهش یک انحراف استاندارد در متغیر ساختاری، موجب کاهش انحراف استاندارد در متغیر کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی می‌شود. همچنین بتای مربوط به متغیر قانونی و اجرایی به ترتیب ۰/۴۲۹ و ۰/۲۰۱ است.



شکل ۲. نمودار ترسیمی برای متغیر وابسته کارآمدی و اثربخشی طرح تفصیلی

در مرحله دوم متغیر ساختاری به صورت متغیر وابسته در نظر گرفته می‌شود و دو متغیر قانونی و اجرایی به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته می‌شوند. جدول ۱۰ ضرایب بتا را که با استفاده از روش رگرسیون به شیوه Enter محاسبه شده را نشان می‌دهد.

جدول ۱۰- بررسی رابطه متغیر قانونی ساختاری و اجرایی

Sig	T	Standardized Coefficients	Unstandardized Coefficients		Model
		Beta	Std. Error	B	
۰/۴۵۷	۰/۷۴۵		۰/۱۰۹	۰/۰۸۲	(Constant)
۰/۰۰۰	۱۳,۴۵۱	۰/۶۶۹	۰/۰۱۳	۰/۱۸۵	قانونی
۰/۰۰۰	۱۲,۲۶۵	۰/۶۴۲	۰/۰۱۷	۰/۲۱۵	اجرایی

بر اساس جدول خروجی ۱۰ عامل قانونی با بتای ۰/۶۶۹ بیشترین تأثیر را در متغیر اجرایی دارد. همچنین بتای قانونی مربوط کننده در جدول ۱۰ شده برابر با ۰/۶۶۹ است. بر اساس ضرایب رگرسیون استاندارد شده است.



شکل ۳. نمودار ترسیمی برای متغیر وابسته ساختاری

در مرحله آخر متغیر قانونی را به صورت متغیر وابسته و متغیر کارکردی به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته می‌شوند. جدول ۱۱ ضرایب بتا را که بیا استفاده از روش رگرسیون به شیوه Enter محاسبه شده را نشان می‌دهد.

جدول ۱۱- بررسی رابطه متغیر ادراکی با متغیرهای کارکردی

Sig	T	Standardized Coefficients	Unstandardized Coefficients		Model
		Beta	Std. Error	B	
۰/۱۲۶	۳,۵۱۴		۰/۵۱۲	۲/۱۷۶	(Constant)
۰/۰۰۰	۶,۰۱۳	۰/۸۳۲	۰/۰۵۶	۰/۴۳۶	اجرای

بر اساس جدول خروجی ۱۱ عامل اجرایی مربوط کننده با بتای ۰/۸۳۲ بیشترین تأثیر را در متغیر قانونی دارد. بر اساس ضرایب رگرسیون استاندارد شده، است.



شکل ۴- نمودار ترسیمی برای متغیر وابسته اجرایی

نتیجه‌گیری و دستاوردهای علمی و پژوهشی تحقیق

یکی از اقداماتی که می‌تواند در جریان اصلاح روندهای نادرست و مشکلات برنامه‌ها و طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد ارزیابی شاخص‌ها و معیارهای طرح‌های شهری است زیرا با نگاهی نقادانه بر چگونگی تهیه، اجرا و محتوای طرح‌ها و

برنامه‌ها می‌توان مسایل و مشکلات را شناخت و راهکارهایی را برای جلوگیری از شدت یافتن مسایل تدارک دید (Nourian & Khakpour, 2017). بنابراین می‌توان گفت طرح‌های توسعه شهری، اسناد هدایت نحوه توسعه شهرها هستند که مدیران شهری را قادر می‌سازند با نگاهی بلندمدت، در پی برساختن چشم اندازی مطلوب از شهر باشند. طرح تفصیلی تهران با تاکید بر منطقه ۱ نیز، سندی است که توسعه پایدار منطقه را هدف خود قرار داده است. نکته حائز اهمیت در این میان، میزان پیشرفت در مسیر تحقق و کارآمدی طرح بر اساس معیارهای زیست پذیری شهری در هر دوره زمانی است. به عبارتی طرح تفصیلی 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؛ نیازمند معیارها و شاخص‌های زیست پذیری می‌باشد که بتوانند نشان دهند چه میزان از اهداف و راهبردهای آن محقق شده اند. به طور معمول، معیارها و شاخص‌های ارزیابی میزان کارآمدی و اثر بخشی طرح‌های راهبردی توسعه شهری در خود طرح تعریف می‌شوند (Jajarmi, 2016).

کلانشهر تهران در زمان شروع تهیه طرح جامع و تفصیلی، یک شهری ۷/۵ میلیونی، پایتخت کشور و مرکز اصلی اقتصادی، علمی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران بوده است که طی چند دهه گذشته کیفیت محیطی شهر تهران و قابلیت آن برای زندگی آسوده، ایمن و فعال شهروندان و نیز توان پایتخت برای ایفای نقش‌های سرنوشت ساز در سطح ملی و جهانی، به دلایل متعدد به شدت کاهش یافته است.

پیامدهای ناشی از شتاب و سرعت رشد جمعیت و گسترش محدوده شهر طی چند دهه گذشته، محدودیت‌های طبیعی تهران (کمبود آب، آلودگی شدید هوا، آسیب پذیری در برابر زلزله)، دگرگونی‌های اجتماعی و اقتصادی حاصل از وقوع انقلاب اسلامی و پیامدهای ناشی از نارسائی‌های نظام مدیریت شهری، از جمله این دلایل به شمار می‌آیند (Safari, Dalir, & Mohammadi, 2020). شهر تهران با طیفی از مسائل و مشکلات بسیار جدی روبه روست که برای رفع آنها نیاز به طرح تفصیلی با تاکید بر معیارهای زیست پذیری برای اجرای طرح جامع می‌باشد. این مشکلات عبارتند از:

- تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران طی ۱۳ سال گذشته (از زمان تصویب طرح ساماندهی تهران در پایان سال ۱۳۷۰)، به جز موارد محدود و انگشت شمار تابع هیچ گونه توافق هدف، راهبرد و برنامه معین نبوده است. نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران بر مبنای شهرداری با مالکان زمین و مستغلات (بر سر نوع و میزان استفاده از زمین) و فروش تراکم مزاد ساختمانی، باعث بی اعتبار شدن قانون، برنامه و طرح در جامعه و در نزد مردم و نهادها، وابستگی عمیق و همه جانبه شهرداری به درآمدهای ناپایدار حاصل از تراکم فروشی، کاهش اعتقاد به ضرورت برنامه و طرح و در نتیجه کاهش توان شهرداری در تهیه و اجرای برنامه و طرح، افزایش نامعقول توقعات مغایر با مصلحت و منفعت عمومی در میان مردم، گسترش ناراضی‌های عمومی به دلیل تغییرات پی در پی در تصمیمات مراجع مسئول در مورد مسائل مهمی مثل تراکم ساختمانی، رواج شیوه‌های متداول در تهران و در سایر شهرهای کشور شده است (Barati, Heidari, & Fathi, 2019).

- هویت و شخصیت نواحی ارزشمند تاریخی و فرهنگی شهر در معرض اضمحلال و نابودی قرار گرفته است و تهیه طرح‌هایی که گاه و بی‌گاه برای این یا آن میدان تهیه می‌شود و هیچ‌گاه به اجرا در نمی‌آید نیز کارساز نیست.
 - در شرایطی که حفظ سلامت ساکنان کلانشهر چند میلیونی و متراکمی مثل تهران از آلودگی‌ها و تأمین حداقل امکانات برای گذران اوقات فراغت بسیار محدود آنها، حفظ و احیای دره‌های شمالی، رودخانه‌ها و باغ‌ها و چشم اندازهای زیبا و ایجاد فضاهای عمومی را به یک موضوع حیاتی تبدیل کرده است، با یأس و تأسف شاهد تخریب و از میان رفتن آنها هستیم.
 - افزایش جمعیت بی‌رویه و نامتناسب با ظرفیت‌ها و امکانات شهر، ناهنجاری‌های اجتماعی، ناکارآمدی اقتصادی، آلودگی‌های زیست‌محیطی (به ویژه هوا و آب)، ترافیک طاقت فرسا، کمبود خدمات و تأسیسات و تجهیزات شهری و مسائل ناشی از نابسامانی در تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی، نامنی در برابر خطر سوانح طبیعی (به ویژه زلزله)، نابسامانی سیمای شهری، تخریب منابع و چشم اندازها و ارزش‌های طبیعی و میراث فرهنگی و تاریخی از جمله این مسائل هستند.
 - سیاست و برنامه و طرح جامع و طرح‌های تفصیلی تهیه شده همه جانبه نبوده است و از این نظر در بین کلانشهرهای جهان یک استثنا به شمار می‌آید. این فقدان بزرگ، همراه با ساخت و سازهای گسترده و بی‌حساب در تهران را در سه سطح ملی، منطقه‌ای و محلی با مسائل، «رویه توافق و تراکم فروشی» چارچوب جدی روبه‌رو ساخته است.
 - از یک سو فقدان سیاست‌ها و طرح‌ها و رویکردهای نادرست گذشته باعث شده است که توانایی‌های تهران برای ایفای نقش‌های حساس و حیاتی در سطوح ملی و فراملی به شدت کاهش یابد و نقش پایتخت کشور عمدتاً به تأمین هر چه بیشتر خانه و مغازه و دفتر کار برای ساکنانش کاهش یابد و فرصت‌های کمیاب و نادر برای تأمین فضاهای مورد نیاز کارکردهای اقتصادی و خدماتی در سطح ملی و فراملی یک به یک از میان برود.
 - در نهایت اینکه مشکلات متعدد مثل آلودگی شدید هوا، ترافیک ناهنجار و فرساینده، آسیب‌پذیری زیاد در برابر زلزله احتمالی، کمبود چشمگیر فضاهای عمومی و خدمات شهری، کاهش آسایش و ایمنی نواحی مسکونی، پراکندگی و ناکارآمدی نواحی کار و فعالیت، ناهنجاری‌های فرهنگی و اجتماعی، نابسامانی سیما و منظر شهری و... تهران را به شهری غیرقابل زندگی تبدیل کرده است (Asgharnazariyan & Nazari, 2013).
- بدیهی است که مقابله با این شرایط و نجات تهران مستلزم بازنگری و اصلاح فوری و همه‌جانبه در نحوه مدیریت تحولات شهر تهران است و در این زمینه باید با نگاهی تازه که بر معیارهای زیست‌پذیری تأکید داشته باشد طرح جامع جدید تهران و در راستای آن طرح تفصیلی مناطق در راستای اجرای طرح جامع تهیه و اجرا شوند؛ اما نکته بسیار مهمی که در این زمینه باید به آن توجه داشت این است که صورت مسئله طرح تفصیلی جدید بر خلاف طرح‌های قبلی، تعیین میزان جمعیت، جهات و حدود گسترش و توسعه شبکه راه‌های شهری نباشد و به سایر ابعاد چون اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی هم در ضوابط و مقررات طرح‌های تفصیلی توجه شود (Shieh, Habibi, & Saidi, 2015).

نظام شهرسازی کشور هنگامی با کارایی بیشتر در خدمت شهرها و شهروندان قرار خواهد گرفت که تمام اجزای آن به طور همزمان و هماهنگ مورد بازنگری، اصلاح و تقویت قرار گیرد. در واقع عدم تحقق غالب پیشنهادات طرح‌ها نه فقط ناشی از نحوه نگرش و محتوای آنها، بلکه در عین حال منبث از عوامل اساسی دیگر مثل نارسایی و ناهماهنگی در قوانین و تشکیلات شهرسازی کشور، محدودیت‌های مالی و اعتباری برای اجرای طرح‌ها و فقدان زمینه‌ها مناسب و لازم برای مشارکت همه جانبه بخش عمومی بخش خصوصی و مردمی بوده است. از طرف دیگر منظور از بازنگری و اصلاح شرح خدمات طرح‌های شهری نفی مطلق روال گذشته و نادیده گرفتن شرایط واقعی و دستاوردهای مساعی گذشته نیست، بلکه هدف اصلی درس آموزی از تجارب گذشته و بهره‌گیری از آنها در جهت انطباق با نیازهای نوین و شرایط کنونی شهرهای کشور و پاسخگویی مناسب و شایسته به آنها می‌باشد. هدف این مقاله اجرا و تدوین راهبردها و راهکارهای کوتاه مدت در میزان بهره‌وری طرح‌های جامع شهری در ایران می‌باشد. بر این اساس بهره‌وری و کارایی طرح‌های تفصیلی در ایران از جنبه‌های مختلفی نشات می‌گیرد که طیف وسیع آن را می‌توان در قالب یک طرح تحقیقاتی مفصل به مورد تحلیل و شناخت جزئی قرار داد، بر اساس بررسی‌های صورت گرفته در راستای این تحقیق نتایج مشخص زیر حاصل شده است:

معیار جایگاه قانونی طرح‌ها و برنامه‌های جامع در کشور به عنوان یک حلقه مفقوده و اثرگذار در عدم موفقیت و نهادینه شدن این طرح‌ها تلقی می‌شود. قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، یکی از مثال‌های ناتوانی در تغییر مدیریت و نگرش به فضاها است. گذشت ۴۰ سال از آن حاکی از عدم موفقیت در نهادینه سازی طرح‌های جامع در کشور است. مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام و اقدامات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی نتوانسته جایگاه خاصی به مسائل طرح‌های جامع بدهند.

در حوزه اجرایی مدیریتی، تعدد دستگاه‌های مسؤل برای تهیه طرح‌های تفصیلی به عنوان مهمترین زیرمعیار نشان از ضعف در تلفیق اهداف کالبدی با اهداف محیطی، اجتماعی و اقتصادی دارد. نظام برنامه‌ریزی در تلفیق اهداف مختلف در حوزه ساختاری ناتوان بوده و به نظریه سنتی برنامه‌ریزی چسبیده است. نظام برنامه‌ریزی در پذیرش رویکرد جامع در شهر، سنتی بودن را به عنوان مهمترین زیرمعیار نشان می‌دهد. مهمترین عامل در عدم بهره‌وری طرح‌های جامع در کشور، وجود تجربیات ناموفق از طرح‌ها و آسیب وارد شدن به اعتماد نسبت به اثربخشی و پیاده شدن این طرح‌ها می‌باشد.

پیشنادهای سیاستی

- نیاز به کالبدشکافی آسیب‌ها و تحلیل ظرفیت‌ها در نظام سیاست‌گذاری کشور.
- بازنگری در طرح‌های تفصیلی به منظور تلفیق سیاست‌های کالبدی با محیطی، اجتماعی و اقتصادی.
- توجه به متغیرهای مغفول مانده در سیاست‌های بودجه‌ریزی و تخصیص منابع به طرح‌های جامع.
- سیاست‌های فضایی - اجتماعی طرح‌ها و برنامه‌ها و اتخاذ اقدامات مداخله‌ای به نام توسعه.
- شناسایی و تحلیل سیاست‌های اقتصاد مقاومتی در زمینه نهادینه سازی برنامه‌های ساختاری راهبردی.
- بازنگری در نظریه برنامه‌ریزی جهت تطابق با سیاست‌های اقتصاد مقاومتی و تحولات جدید در کشور.

References

- Aghdas, A. S., Ezatpanah, B., & Babaye, B. B. (2021). Assessing the Livability of the Central Business District of Metropolises from the Perspective of Residents (Case study: Tabriz Metropolis). *Quarterly Journal of Human Geography*, 13(3), 646-666.
- Akhavan, A., Salehi, E., & Toghyani, S. (2018). Evaluating the Effect of Environmental-Physical Factors on the Livability and Quality of Urban Streets (Case Study: Nader and Enghelab Streets in Sari City). *Geography and Sustainability of Environment*, 8(27), 15-29.
- Alhashem, B. R., & Mousaie, M. (2010). Analysis (SWOT) of Civil Participation in The Designing of The Urban Management Planning Patterns (Case Study: Tehran Capital). *Journal of Social Sciences*, 47(47), 161.
- Aminzade, B., & Roodaki, S. (2017). An Integrated Method for Assessments of Detailed Plans by Using Plan Process Result (PPR) and Process Policy-Plan/Program Implementation (PPIP) (Case Study: Region 6 of Shiraz Detailed Plan). *Hoviate shahr*, 11(29), 29-42.
- Asgharnazariyan, & Nazari, S. (2013). Recognition The Problems Existing In The Bases And The System Of Planning Urban And Rural Projects With Tourism Logistics Approach (Provinces Ilam, Kermanshah, Lorestan). *Quarterly Journal of Human Geography*, 4(4), 1-15.
- Barati, N., Heidari, F., & Fathi, M. S. (2019). Towards a Democratic Process in Urban Planning and Design; Assessing the Status of Citizens' Involvement in Urban Plans and Projects in Iran. *Bagh-e Nazar*, 16(76), 5-20.
- Boorboor, M., & Abbasi, M. (2021). The effect of hydropolitical crisis on the viability of geographical areas with emphasis on the border geography of Iran and Afghanistan. *Quarterly Journal of Human Geography*, 13(3), 134-156.
- Cheshmi, M., Haqzad, A., Ramezanipour, M., & Ebrahimi, L. (2021). Investigation of Livability Indices in historical and Worn-Out Texture of Urban Neighborhoods Case study: District 12 of Tehran Metropolis. *Journal of Sustainable City*, 3(3), 87-95.
- Clarke, W. G. (1962). Detail Planning for lands suspended from Sydney's Green Belt. *Royal Australian Planning Institute Journal*, 2(1), 17-20.
- Dadfar, S., Massihi, V. M., R.Ahmadian, & Bandarabad, A. (2018). Developing the process of urban development plans based on foresight approach. *Geography*, 16(57), 30-46.
- Hesari, A. R. E., Movahhed, A., Tavallae, S., & Mousavi, M. N. (2016). Spatial Analysis of Tabriz Metropolitan Area With The Approach of Viability. *Geographic Space*, 16(54), 155-176.
- Jajarmi, H. I. (2016). Critical study of urban development policies and plans in Iran. *Quarterly of Social Studies and Research in Iran*, 5(1), 79-102.
- Kane, M., & Trochim, W. M. (2007). *Concept mapping for planning and evaluation*: Sage Publications, Inc.
- Kashef, M. (2016). Urban livability across disciplinary and professional boundaries. *Frontiers of Architectural Research*, 5(2), 239-253.

- Liu, J., Nijkamp, P., Huang, X., & Lin, D. (2017). Urban livability and tourism development in China: Analysis of sustainable development by means of spatial panel data. *Habitat international*, 68, 99-107.
- Nasiri, E. (۲۰۱۹). Presentation of Structural Equation Modeling The Effect of Components of Social Capital Benefitability of Small Towns in Alborz Provinc. *Human Geography Research Quarterly*, 51(109), 715-730.
- Nourian, F., & Khakpour, A. (2017). Providing a Model for Identifying Key Stakeholders in Urban Planning: Javadieh Neighborhood in Region 16th of Tehran. *Journal of Architect, Urban Design & Urban Planning*, 10(19), 271-281.
- pendarian, I., daryabari, j., & bakhshandehnosrat, a. (2019). Pathology of Materialization of Urban Plans in Iran And Providing Proposal in Respect of its Promotion Case Study: District 22 of Tehran. *Geography*, 17(61), 25-37.
- Rong, C. D.-r. X. (2006). Study on Detail Planning's Decision Data Management [J]. *Modern Urban Research*, 6.
- Rotem-Mindali, O. (2012). Retail fragmentation vs. urban livability: Applying ecological methods in urban geography research. *Applied Geography*, 35(1-2), 292-299.
- Safari, F., Dalir, K. H., & Mohammadi, M. R. P. (2020). Feasibility of Urban Fluid Plans In Planning Metropolises)A Case Study of Tabriz Metropolitan Area). *Amayesh Journal*, 49(49), 85-108.
- Saitluanga, B. L. (2014). Spatial pattern of urban livability in Himalayan Region: A case of Aizawl City, India. *Social indicators research*, 117(2), 541-559.
- Sarvar, R. (2016). *Applied geography and Spatial planinning*, Tehran: Samt
- Sasanpoor, F. (2018). Investigating the Feasibility of Urumia Urban Areas Livability using RALSPI Model. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 18(48), 241-258.
- Shahnavashi, Y., Anvari, M. R., & Bostani, M. K. (2021). Explain and Prioritization the Livability of Urban Region (Case Study: Zahedan City). *Quarterly of Geography (Regional Planing)*, 11(1), 613-630.
- Shieh, E., Habibi, K., & Saidi, M. (2015). Design Led Planning as a New Approach to Urbanism. *Bagh-e Nazar*, 12(35), 3-14.
- Zhan, D., Kwan, M.-P., Zhang, W., Fan, J., Yu, J., & Dang, Y. (2018). Assessment and determinants of satisfaction with urban livability in China. *Cities*, 79, 92-101.
- Abedini, A., & Karimi, R. (2017). Assess the Livability of Cities Based on FANP Method (Case Study: 15 Areas of Urmia). *Journal of Environmental Studies*, 42(80), 735-752.