

ORIGINAL ARTICLE**Assessing the Feasibility of Urban Development Plans in Newly Established Cities (Case study: Elhaei City in Ahwaz Township)****Abdulnabi Sharifi¹, Parviz Soleimani Moghadam², Sadegh Allahyari³, Mohammad Bafghizadeh⁴**

1. Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University, Tehran, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University, Tehran, Iran.

3. Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University, Tehran, Iran.

4. Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University, Tehran, Iran.

Correspondence
Abdulnabi Sharifi
Email: sharifi@pnu.ac.ir

Received: 08/Sep/2023
Accepted: 31/Mar/2024

How to cite

Sharifi, A.; Soleimani Moghadam, P.; Allahyari, S.; Bafghizadeh, M. (2024). Assessing the Feasibility of Urban Development Plans in Newly Established Cities (Case study: Elhaei City in Ahwaz Township), *Physical Social Planning*, 9 (1), 33, 123-135.
(DOI: [10.30473/PSP.2024.69089.2695](https://doi.org/10.30473/PSP.2024.69089.2695))

ABSTRACT

The present research was carried out in the newly founded city of Elhaei, Ahwaz township (2012) with the aim of measuring the degree of success of previous plans (conducted plans) in terms of achieving goals and extracting the most important obstacles, after inferring non-fulfillment of the previous plans. The SWOT and QSPM models have been used to determine the appropriate strategy to achieve the goals of the new plan (master plan). The method of carrying out this research is descriptive and analytical and it was done by relying on documentary studies and field observations (interviews and questionnaires) by experts of housing and urban planning departments and municipalities. The findings of the t-test at a significant level (0.05) show that this plan has not reached its goals in all five main indicators. Among the 12 indicators defined under the title of obstacles, two indicators (weakness of management factors) and (lack of transparency in land ownership and disproportionate allocation of land uses) have had the greatest impact on the project's failure. Also, in the field of management factors, among the 10 defined items, the weakness of specialized human resources with an average of 3.73 and the lack of allocation of credits to projects with an average of 3.61 have had the greatest impact. In relation to the index of land ownership and determine optimal uses, the item of non-implementation of approved laws with an average of 3.59 and the item of lack of proper communication between consulting engineers and city managers with an average of 3.55 had the greatest impact. Also, based on the SWOT and QSPM models resulting from the review of the joint opinions of housing and urban development and municipality experts, the first priority, the conservative strategy, has been introduced.

KEY WORDS

Newly Established Cities, Urban Development Plans, Degree of Realization, SWOT Model, QSPM Model.



«مقاله پژوهشی»

سنجش تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در شهرهای نوتاسیس (مورد مطالعه: شهر الهایی در شهرستان اهواز)

عبدالنبی شریفی^۱، پرویز سلیمانی مقدم^۲، صادق الهیاری^۳، محمد بافقی‌زاده^۴

چکیده

این پژوهش در شهر نو تأسیس الهایی از توابع شهرستان اهواز (۱۳۹۱) با هدف سنجش درجه موفقیت طرح‌های پیشین (طرح‌های) از حیث دستیابی به اهداف و استخراج مهم‌ترین موانع، پس از استنباط عدم تحقق، انجام شده است. همچنین از مدل SWOT و Qspm جهت تعیین استراتژی مناسب برای تحقق اهداف طرح نوین (طرح جامع) استفاده شده است. روش انجام این تحقیق توصیفی تحلیلی بوده و با تکیه بر مطالعات اسنادی و برداشت‌های میدانی (مصاحبه و پرسشنامه) از کارشناسان خبره ی ادارات مسکن و شهرسازی و شهرداری انجام شده است. یافته‌های ناشی از آزمون تی در سطح معنی داری (۰/۰۵) نشان می‌دهد که این طرح در هر پنج شاخص اصلی به اهداف خود نرسیده است. از میان ۱۲ شاخص تعریف شده تحت عنوان موانع، دو شاخص (ضعف عوامل مدیریتی) و (عدم شفافیت در نحوه مالکیت اراضی و تخصیص نامتناسب کاربری‌ها) بیشترین تأثیرگذاری را بر عدم موفقیت طرح داشته‌اند. همچنین در حوزه عوامل مدیریتی از میان ۱۰ گویه تعریف شده، ضعف نیروی انسانی متخصص با میانگین ۳/۷۳ و عدم تخصیص اعتبارات به پروژه‌ها با میانگین ۳/۶۱ بیشترین تأثیر را داشته است. در ارتباط با شاخص نحوه مالکیت اراضی و تعیین کاربری‌های بهینه، گویه عدم اجرای قوانین تصویب شده با میانگین ۳/۵۹ و گویه نبود ارتباط مناسب میان مهندسان مشاور و مدیران شهری با میانگین ۳/۵۵ بیشترین تأثیر را داشته‌اند. همچنین بر اساس مدل SWOT و Qspm حاصل از بررسی نظرات مشترک کارشناسان مسکن و شهرسازی و شهرداری، اولویت اول، راهبرد محافظه‌کارانه معرفی شده است.

۱. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.
۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.
۳. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.
۴. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

نویسنده مسئول: عبدالنبی شریفی

رایانامه: a.sharifi@pnu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۶/۱۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۱/۱۲

استناد به این مقاله:

شریفی، عبدالنبی؛ سلیمانی مقدم، پرویز؛ الهیاری، صادق؛ بافقی‌زاده، محمد (۱۴۰۳). سنجش تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در شهرهای نوتاسیس (مورد مطالعه: شهر الهایی در شهرستان اهواز)، فصلنامه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۹ (۱)، ۳۳-۱۳۵.

(DOI: 10.30473/PSP.2024.69089.2695)

واژه‌های کلیدی

شهرهای نوتاسیس، طرح‌های توسعه شهری، درجه تحقق‌پذیری، مدل SWOT.

حق انتشار این مستند، متعلق به نویسندگان آن است. © ۱۴۰۳. ناشر این مقاله، دانشگاه پیام نور است.

این مقاله تحت گواهی زیر منتشر شده و هر نوع استفاده غیرتجاری از آن مشروط بر استناد صحیح به مقاله و با رعایت شرایط مندرج در آدرس زیر مجاز است.

Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)



مقدمه

امروزه از شهرها به عنوان موتور محرکه توسعه کشورها یاد می‌کنند. شهر مرکز تبدیل فناوری شده و هر روزه فنون جدید خلق و ابداع در مراکز شهری به کار گرفته می‌شود. علاوه بر آن، شهر امروزی حافظ فرهنگ اجتماعی، سیاسی، اقتصادی، هویت تاریخی جامعه و حتی فرهنگ‌ساز نیز به شمار می‌آید. از طرف دیگر، برای توسعه اقتصادی اجتماعی مناطق در سطح ناحیه‌ای و محلی و روستایی، شهر نقش اصلی را بازی می‌کند و به نظر برخی صاحب نظرانی نظیر راندینلی، توسعه روستایی از طریق خدمات و امکانات و بازار شهری امکان پذیر است (احمدی دهکاء و همکاران، ۱۳۹۷: ۶). رشد شتابان شهرنشینی و گسترش روزافزون فضاهای شهری پدیده‌ای است که در اغلب کشورهای دنیا به ویژه در کشورهای در حال توسعه نمایان است که نتیجه آن فشار بر زیرساخت‌ها و چالش‌های متعدد شهری (ابراهیم زاده و همکاران، ۱۳۹۷: ۲)، کاهش سرانه رفاهی و خدماتی مورد نیاز شهروندان در بخش‌های مختلف و آثار منفی زیست محیطی بوده به نحوی که اصل پایداری محیطی به صورت روزافزونی زیر سؤال رفته است (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۰۸). در اواخر دهه ۵۰ و اوایل دهه ۶۰ میلادی تحت تأثیر نظریه پیچیدگی، شیوه تفکر به شهر همچون یک سیستم مکانیکی مورد انتقاد قرار گرفت و به تفکری تبدیل شد که شهر را سیستمی همواره در حال تغییر، تحول و تکامل میدانست (عبدی دانشپور، ۲۰۱۵: ۱۳۳). طرح جامع ابزاری برای هدایت و مدیریت رشد شهرها به صورت برنامه‌ریزی شده است. روح یک طرح جامع در چارچوب اجرای آن نهفته است. در صورت اجرایی نشدن، مردم در یک آشفتگی از مشکلات شهری گرفتار می‌شوند و توسعه آزادانه عواقب بلندمدتی دارد. ایجاد یک چارچوب اجرایی جامع، مبتنی بر تخصیص عاقلانه منابع مالی و نهادی به صورت هماهنگ برای اجرای موفق یک برنامه ضروری است. پس از تکمیل تمامی عناصر طرح، توجه ویژه‌ای به تمرکز بر ابزارهای اجرا لازم است. استفاده مؤثر از طیف کامل ابزارهای اجرایی، احتمال اجرایی شدن پیشنهادها توسعه طرح را افزایش می‌دهد. با این حال، طراحی و اجرای طرح، یک فرآیند مستمر است و نه یک فعالیت یکباره و مقطعی (Rezwan, 2008: 1297). یکی از چالش‌هایی که برنامه‌ریزان و مدیران شهری با آن مواجه هستند عرصه تحقق‌پذیری و اجرا است. تحقق‌پذیری پایین را می‌توان در دو بعد ضعف نظام اجرا و عدم توانایی نظری در تبیین دستاوردهای عملیاتی یا انعطاف‌پذیری پایین طرح در شرایط عدم قطعیت بررسی نمود (پنداریان، ۱۳۹۸: ۲۶). پاول نات، تحقق‌پذیری را به عنوان یک فرآیند و یک "فعالیت باقاعده و منظم" تعریف می‌کند که جایگاه ویژه‌ای در برنامه‌ریزی و طراحی دارد. او تحقق‌پذیری را به عنوان یک

مجموعه فعالیتی که در شکوفایی ایده‌ها و طرح‌های خلاقانه تأثیر دارد، تعریف می‌کند (Nutt, 2007).

در کشورهای موفق به موازات تهیه طرح‌های شهری، مطالعات امکان‌سنجی پیرامون تحقق آن نیز انجام می‌گیرد و ساز و کارهای لازم تدارک دیده می‌شود. همه طرح‌ها از شروع مطالعات تا اجرا، به صورت مداوم مورد ارزیابی قرار می‌گیرند تا کمبودها و مشکلات احتمالی به تحقق‌پذیری و موفقیت طرح خدشه‌ای وارد نسازد. مطالعاتی پیرامون ارزیابی و سنجش کیفیت و نیز میزان تحقق‌پذیری طرح‌ها در زمینه فرآیند، نحوه اجرا و نتایج به دست آمده، کمابیش انجام پذیرفته است. (تقفی - اصل و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۸۶).

به طور کلی مبنای تهیه طرح‌های شهری در ایران برگرفته از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و نیز متکی بر قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی است. اما سرمنشأ ظاهری آن از جریان‌های توسعه شهری در سطح جهانی سرچشمه می‌گیرد (سعیدنیا، ۱۳۸۰: ۲۰). جریان توسعه شهرنشینی در ایران نسبت به جوامع صنعتی با یک قرن تاخیر رخ داد، هرچند فرایند و حتی خصوصیات شهرنشینی در کشورهای توسعه نیافته به کلی با کشورهای صنعتی متفاوت است و در واقع یک جریان برون‌زا تلقی می‌شود. اما در اصل حاصل کار، دارای تفاوت ماهوی نیست، بلکه حاصل توسعه شکل گرفته، تجمعات عظیم انسانی و اسکان در مجموعه‌های فاقد انتظام شهری است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۷). شیوه تهیه و تحقق طرح‌های توسعه شهری و همچنین اهداف و محتوای این طرح‌ها، هنگامی که در هدایت توسعه شهرها مورد استفاده قرار گرفتند، دستخوش تحولات بسیاری شده است. این تحولات در کشورهای مختلف به گونه‌ای متفاوت مطرح بوده و در اغلب کشورها این تحولات همزمان نبوده‌اند و منقطع صورت گرفته‌اند و یا اینکه برخی از مراحل تحول اساساً مجال تحقق نیافته‌اند. به رغم تفاوت تحولات تحقق‌پذیری در کشورهای توسعه یافته، وجوه مشترکی نیز هست که در مراحل زمانی مختلف به وقوع پیوسته و با توجه به همزمانی وقوع تحولات و نقش مهم این کشورها به‌عنوان الگو مورد استفاده قرار گرفته‌است. (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷: ۴۸). در این ارتباط زنون (۱۳۹۵) با هدف ارزیابی تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تهران نشان داد، مهم‌ترین علل عدم تحقق طرح‌های شهری در ایران در کیفیت نازل مدیریت و حکمروایی شهری نهفته است و این کیفیت نازل در ابهام در قلمرو حقوقی مقامات محلی در ایران، نارسایی‌های موجود در نظام مالی شهرداری‌ها و فقدان اثربخشی، پاسخ‌گویی و مشارکت در مدیریت شهری متجلی است.

بیات و زیاری (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های ناحیه‌ای استان تهران، نقش پتانسیل‌های

موجود در هر منطقه در بخش‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی در توسعه و آمایش منطقه‌ای و شهری را برجسته نموده‌اند.

رضایی و همکاران (۱۳۹۷) با پرداختن به تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر شیراز)، نشان دادند که معیار بسترهای قانونی مناسب، بیشترین تأثیر را در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری داراست و معیارهای نوع مالکیت زمین، مشارکت ذی‌نفعان و ذی‌نفعان، امکانات مالی و اجرایی شهرداری‌ها، تعیین مشاور مجرب، نقش مدیریت شهری در تأمین زمین و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، در رتبه‌های بعدی بر تحقق‌پذیری طرح‌ها هستند. پنداریان و همکاران (۱۳۹۸) در "آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران: نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران" در نهایت با تأکید بر آینده‌پژوهی در برنامه‌ریزی شهری مدلی ارائه دادند که در آن تلاش شده، عوامل مؤثر بر شکست برنامه‌ها لحاظ شود و به مواردی که به عنوان موانع تحقق طرح‌ها شناخته شد، پاسخ داده شود. میرزایی و همکاران (۱۳۹۹) به ارائه مدل اکتشافی تجربی عوامل بازدارنده تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در کلان‌شهر شیراز پرداختند. میسرا (۲۰۱۲) در مقاله با عنوان طرح‌های جامع شهری در راجستان، هندوستان: مورد الوار به این نتیجه رسیده‌است که طرح جامع راجستان موفقیت‌چندانی نداشته‌است. از جمله دلایل اصلی عدم تحقق‌پذیری آن به مواردی نظیر صرف بیش از حد زمان در تهیه و تصویب، عدم وجود کادر آموزش‌دیده، تعدد قوانین، حاکمیت ضعیف، فساد گسترده، عدم اراده و مسئولیت‌پذیری و از همه مهم‌تر عدم مشارکت عمومی اشاره کرده‌است. همچنین او بیان می‌کند که برای جلوگیری از عدم موفقیت طرح جامع در آینده، این مشکلات و ضعف‌ها باید از بین بروند. اسایاس دوبه (۲۰۱۳) درخصوص دلیل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایتوبی نشان داد فرایند برنامه‌ریزی از بالا به پایین، بی‌توجهی به وضعیت موجود شهر در هنگام تهیه طرح و توجه بسیار کم به مشارکت و مشورت شهروندان در هنگام تهیه طرح از مهم‌ترین دلایل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری است. ماباسو و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله‌ای تحت عنوان توسعه کالبدی شهری و برنامه‌ریزی جامع در زیمباوه: یک ارزیابی از میزان تحقق‌پذیری در شهر موتاره، به این نتیجه رسیده‌اند که میزان تحقق‌پذیری خوبی در طرح جامع شهر موتاره وجود دارد. همچنین به این نتیجه دست یافته‌اند که اتخاذ روش‌های مبتنی بر GIS به منظور ارزیابی تحقق‌پذیری فعالیت‌های کاربری زمین در محیط‌های شهری روشی سریع و کارآمد برای مدیریت فعالیت‌ها در چنین محیط‌هایی است.

نالاتیگا (۲۰۱۵) درخصوص موانع تحقق طرح‌های توسعه شهری در هند نشان داد فقدان یک چارچوب کلی و تأییدشده جهانی، بی‌توجهی به نیازها و اولویت‌های شهروندان، توجه ضعیف به مشارکت شهروندان، تأخیر در زمان تهیه و اجرای آن، مشکلات مالی

و قانونی اجرای طرح، توجه ضعیف به محدودیت‌ها و شرایط جامعه‌ی محلی به دلیل تهیه آن توسط نهادهای فرامحلی از مهم‌ترین دلایل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری است. هانگ و کاتناد (۲۰۱۹) در پژوهشی وضعیت تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در افریقا را بررسی کرده‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد، مهم‌ترین دلایل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در افریقا عبارت‌اند از: وجود نقاط ضعف ذاتی در برنامه‌های توسعه شهری، عدم ارتباط میان برنامه‌ریزی فضایی و بخشی یا طرح‌های زیربنایی و تصمیم‌گیری‌های بودجه‌بندی و برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری، عدم هماهنگی میان سازمان‌های کلیدی، عدم کنترل یا بی‌اثری کنترل توسعه شهری، واقع‌بینانه نبودن استانداردها و مقررات برنامه‌ریزی و ظرفیت محدود و منابع برای اجرا.

گومل و همکاران (۲۰۲۰) در ابوجا، نیجریه، به این نتایج دست یافته‌اند که در سال‌های اولیه با اینکه توسعه ابوجا با اهداف برنامه‌ریزی جامع مطابقت نزدیکی داشت ولی بعدها توسعه برنامه‌ریزی نشده گسترش یافته و شباهت شهر به اهداف طرح جامع به تدریج کاهش یافته‌است. همچنین آن‌ها به این نتیجه رسیده‌اند که سطح پایبندی به طرح جامع با توجه به سیستم حکومت‌ها (نوع حکومت‌ها) بسیار متفاوت است به نحوی که بعد از جایگزینی یک حکومت نظامی با یک حکومت دموکراتیک، توسعه برنامه‌ریزی نشده به شدت افزایش می‌یابد.

همانگونه که در بخش‌هایی از مطالعات بالا اشاره شد درجه موفقیت اجرای طرح‌ها خاصه در مناطقی که اخیراً از روستا به شهر تغییر هویت داده‌اند به شدت غیر قابل پیش‌بینی است که این خود به پیچیده‌تر شدن موضوع دامن می‌زند. شهر‌هایی یکی از شهرهای شهرستان اهواز در غرب شهرستان اهواز و در امتداد جاده اهواز - اندیمشک قرار دارد. براساس سرشماری مرکز آمار ایران جمعیت این شهر در سال ۱۳۹۵ معادل ۷۶۵۱ نفر اعلام شده‌است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰). طرح هادی (طرح هادی روستایی) شهر‌هایی در سال ۱۳۹۰ توسط مهندسان مشاور سیما منظر معماری اجرا شد. سپس از سال ۱۳۹۱ با ادغام روستاهای‌هایی و قلعه سحر، به شهر تبدیل و به عنوان شهر‌هایی نام‌گذاری شد. در روند تهیه و تصویب طرح تبدیل نقاط روستایی به شهر، عنوان شهر به آن الحاق شده‌است. با این اقدام تبدیل روستا به شهر، جمعیتی که تا چندی پیش روستانشین بوده و در مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، مدیریتی و کالبدی نیز با شهرنشینان به صورت مجزا عمل می‌کردند، اکنون مانند شهرنشینان تابع مسائل و مدیریت شهری شدند. پژوهش حاضر در جهت یافتن میزان تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های پیشین و استخراج موانع مؤثر بر عدم تحقق‌پذیری احتمالی آن در چهارچوب شاخص‌ها و گویه‌های تعریف شده و با استفاده از نظرات خبرگان شهری انجام شده تا با

یکسان‌سازی هدفمند توزیع میان کارشناسان دو اداره به شکل مساوی، جهت تجزیه و تحلیل شاخص‌ها و گویه‌های تعریف شده از نرم افزار SPSS استفاده شده است و در نهایت با تکنیک SWOT و Qspm بهترین راهبرد یا استراتژی با در نظر گرفتن نقاط ضعف یا قوت احتمالی، پتانسیل‌ها و چالش‌های متصور از دیدگاه خبرگان، ترسیم شد.

شرح و تفسیر نتایج

نمونه آماری این پژوهش ۳۰ نفر کارشناسان ادارات مسکن و شهرسازی و شهرداری می‌باشد که به طور هدفمند تعداد ۱۵ پرسشنامه در هر یک از این دو بخش توزیع شد.

استفاده از نتایج حاصل و ارجاع این نتایج به مسئولان شهری، طرح جامع کنونی شهر با درجه بالایی از موفقیت به انجام برسد.

داده‌ها و روش کار

این تحقیق از نظرهدف کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی _ تحلیلی و از هر دو روش شناسی اسنادی و میدانی استفاده شده‌است. ابزار گردآوری داده‌ها در روش اسنادی فیش برداری از پژوهش‌ها و منابع مکتوب مطابق موضوع مطالعات است. در روش میدانی نیز ابزار گردآوری داده‌ها مصاحبه‌های عمیق از تعدادی از خبرگان و کارشناسان در همین راستا است. جامعه آماری شامل کارکنان مسکن و شهرسازی و حوزه شهرداری و حجم نمونه ۳۰ نفر است. پس از

جدول ۱. توزیع فراوانی و درصد پاسخ دهندگان برحسب جنسیت و تاهل

جنسیت	فراوانی	درصد	تاهل	فراوانی	درصد
مرد	۲۱	۷۰	متاهل	۲۷	۹۰
زن	۹	۳۰	مجرد	۳	۱۰
جمع	۳۰	۱۰۰	جمع	۳۰	۱۰۰

جدول ۲. توزیع فراوانی و درصد پاسخ دهندگان برحسب سن

سن	فراوانی	درصد	تحصیلات	فراوانی	درصد
۲۵-۳۰ سال	۳	۱۰	فوق دیپلم	۲	۷
۳۱-۴۰ سال	۸	۲۷	لیسانس	۱۴	۴۶
بالای ۴۱ سال	۱۹	۶۳	فوق	۱۲	۴۰
-	-	-	دکتر	۲	۷
جمع	۳۰	۱۰۰	جمع	۳۰	۱۰۰

تنها طرح انجام شده قبیل از تبدیل شدن از روستا به شهر، از پنج شاخص مطابق جدول ۳ استفاده شد، و با استفاده از آزمون (I) در سطح معنا داری ۰/۰۵ نتایج زیر حاصل شده است:

میزان موفقیت طرح پیشین (هادی) شهر الهایی از دیدگاه متخصصان جهت سنجش میزان موفقیت طرح هادی الوان (الهایی) به عنوان

جدول ۳. درجه موفقیت طرح‌های شهر الهایی از نظر متخصصین

گویه	میانگین
کالبدی	۰/۴۹
اجتماعی اقتصادی	۰/۴۹
فضای سبز و اوقات فراغت	۰/۴۷
فرهنگی	۰/۴۷
بهداشتی درمانی	۰/۵۳
جمع کل	۲/۴۵

جدول ۴. آزمون T فرضیه اول

Test Value = 3					
فاصله اطمینان ۹۵ درصد اختلافات 95% Confidence Interval of the Difference		تفاوت میانگین Mean Difference	معیار تصمیم گیری Sig. (2- tailed)	درجه آزادی Df	آماره t
Upper	Lower				
۳/۶۸۶۱	۳/۲۹۷۱	۲/۴۵	۰,۰۰۰	۱۱	۱۰۲/۲۵

همان گونه که در دو جدول فوق ملاحظه می‌شود در سطح معناداری ۰/۰۵، طرح هادی مورد نظر در هر ۵ شاخص تعریف شده به شکل معناداری به هدف خود نرسیده است. با عنایت به این نتایج و بر اساس مطالعات قبلی، ۱۲ شاخص

به عنوان موانع اساسی در راه تحقق اهداف تعریف گردیدند تا مهم‌ترین عوامل ناکامی طرح استخراج و سپس گویه‌بندی شوند و نتایج نهایی استخراج شد.

جدول ۵. ارزیابی شاخص‌های موثر بر عدم موفقیت اهداف طرح‌های شهر الیهایی

ردیف	شاخص	میانگین
۱	درک و شناخت نادرست از نحوه مالکیت اراضی و تعیین کاربری‌های نامناسب	۳/۸۶
۲	پایین بودن سواد و آگاهی مردم	۳/۳۶
۳	عدم استطاعت مالی	۳/۳۶
۴	نبود برنامه‌ی مشخص برای مشارکت	۳/۳۵۰
۵	عدم منفعت اجتماعی - اقتصادی برای مردم	۳/۳۹
۶	عدم توجه به شرایط محلی و مشارکت مردمی	۳/۳۹
۷	اعتماد پایین مردم به عملکرد مسئولین	۳/۶۸
۸	عدم وجود اعتماد مردم به مسئولین شهری	۳/۶۱
۹	حذف مردم در فرایند تصمیم‌گیری	۳/۵۲
۱۰	فقدان مکانیسم‌های مناسب برای مشارکت بخش خصوصی و شهروندان	۳/۳۵
۱۱	توجه کم به آرا و خواسته‌های شهروندان	۳/۵۱
۱۲	ضعف عوامل مدیریتی	۳/۹۶
جمع کل	-	۳/۴۵

همانگونه جدول ۵ نشان می‌دهد، شاخص ضعف عوامل مدیریتی با میانگین (۳/۹۶) و شاخص درک و شناخت نادرست از نحوه مالکیت اراضی و تعیین نامناسب کاربری‌ها با میانگین (۳/۸۶) بالاترین رتبه را از حیث تأثیرگذاری بر عدم موفقیت طرح داشته است. همچنین با اندک اختلافی شاخص‌های احتمال مشارکت مردمی و اعتماد پایین مردم به عملکرد مسئولین در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند.

اقتصادی ضعیف نهادهای متولی در عدم تحقق اهداف طرح توسعه شهر الیهایی از ۱۰ گویه به شرح جدول ۶ استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه‌ها در اینجا آمده است. میانگین کل شاخص‌ها برابر ۳/۴۹ می‌باشد. بالاترین میانگین‌ها مربوط به (ضعف نیروی انسانی متخصص در بدنه اجرایی) و (فقدان ضوابط منطقی در انتخاب پیمانکار توانمند)، (ضعف سیستم شهرداری) و (عدم تخصیص بهینه اعتبارات به پروژه‌ها) است. براین اساس پایین‌ترین میانگین مربوط به (برخوردها و تفسیرهای مختلف از قوانین) با میانگین (۳,۲۷) می‌باشد.

***ضعف عوامل مدیریتی**

برای بررسی اثرات شاخص ضعف عوامل مدیریتی و بنیان مالی و

جدول ۶. بررسی گویه‌های تأثیرگذار شاخص ضعف عوامل مدیریتی

ردیف	گویه	میانگین
۱	وجود بروکراسی‌های اداری	۳/۳۲
۲	تغییر و تعدد در آیین‌نامه‌ها، مقررات و دستورالعمل‌ها	۳/۳۶
۳	برخوردها و تفسیرهای مختلف از قوانین	۳/۲۷
۴	وجود مدیران سیاسی در راس امور	۳/۳۶
۵	ضعف نیروی انسانی متخصص در بدنه اجرائی	۳/۷۳
۶	واگذاری برخی طرح‌ها به پیمانکاران و مشاوران غیر اجرایی	۳/۵۶
۷	وابستگی طرح‌های عمرانی به درآمدهای شهرداری	۳/۴۹
۸	عدم تخصیص بهینه اعتبارات به پروژه‌ها	۳/۶۱
۹	فقدان ضوابط منطقی در انتخاب پیمانکار توانمند	۳/۵۸
۱۰	هزینه بالای مراحل مختلف تهیه، تدوین، و اجرای طرح‌ها	۳/۴۰

جدول ۷. آزمون T ضعف عوامل مدیریتی، بنیان مالی و اقتصادی ضعیف نهادهای متولی

Test Value = 3				
آماره t	درجه آزادی Df	معیار تصمیم‌گیری Sig. (2-tailed)	تفاوت میانگین Mean Difference	
			Upper	Lower
۷۲/۱۲۸	۹	۰,۰۰۰	۳/۲۷۷۴	۳/۳۳۳۴

با استناد به نتایج دو جدول فوق گویه‌های ضعف نیروی انسانی متخصص در بدنه اجرایی، عدم تخصیص بهینه اعتبارات به پروژه‌ها و فقدان ضوابط منطقی در انتخاب پیمانکار توانمند مهم‌ترین گویه‌های تأثیرگذار بر عدم موفقیت طرح در این بخش است.

*شناخت ناکافی از وضع موجود شهر، مالکیت اراضی و تعیین کاربری‌های نامناسب.

برای بررسی شاخص تأثیرگذاری نحوه مالکیت اراضی و تعیین کاربری‌های نامناسب در عدم تحقق‌پذیری طرح توسعه شهر الهایی از ۸ گویه استفاده شده است (جدول ۸).

جدول ۸. شاخص نحوه مالکیت اراضی و تعیین بهینه کاربری‌ها

ردیف	گویه	میانگین
۱	نبود ارتباط بین مهندسان مشاور و مدیریت شهری	۳/۵۵
۲	عدم ارتباط میان مطالعات و طراحی	۳/۴۶
۳	مشخص نبودن سیاست‌های ملی و منطقه‌ای	۳/۳۸
۴	تهیه طرح توسط مهندسين مشاور غیربومی	۳/۳۷
۵	عدم اجرای قوانین تصویب شده	۳/۵۹
۶	بورس بازی زمین	۳/۴۳
۷	تخلفات ساختمانی	۳/۴۸
۸	فقدان سیاست‌گذاری هدفمند	۲/۹۰

جدول ۹. آزمون T شاخص نحوه مالکیت اراضی و تعیین بهینه کاربری‌ها

آماره t	درجه آزادی Df	معیار تصمیم‌گیری Sig. (2-tailed)	تفاوت میانگین Mean Difference	
			Upper	Lower
۴۴/۹۵۹	۷	۰,۰۰۰	۲/۹۰۱۹	۳/۵۹۹۶

با استناد به جداول ۸ و ۹ گویه‌های (عدم اجرای قوانین تصویب شده، نبود ارتباط بین مهندسان مشاور و مدیریت شهری و تخلفات ساختمانی) بیشترین تأثیر را بر عدم موفقیت طرح‌ها در این بخش داشته‌اند.

* ارائه بهترین راهبرد به منظور تحقق‌پذیری اهداف طرح شهری جدید

متابولیسیم ویژه شهر منبعث از عوامل درونی و نیروهای بیرونی، منجر به بازنمود مسائل و امکانات خاص شده است. در این فضا، مؤلفه‌های درون‌زای منطقه شامل توان‌ها و قوت‌های پیشران و ضعف‌ها و عوامل بازدارنده توسعه شهری است. نیروهای بیرونی نیز متغیرهای برون‌زای محیط پیرامونی مشتمل بر فرصت‌های پشتیبان و تهدیدات بیرونی توسعه منطقه است. شرایط درونی، برآیند تحولات درونی و مدیریت حاکم بر منطقه است و بنابراین می‌توان آن را هدایت و کنترل نمود. مبتنی بر نتایج مطالعات، تحلیل استراتژیک محیطی با استفاده از تکنیک جداول (SWOT) و روش تکمیلی QSPM در حوزه‌های تصمیم‌گیری، جمعیت و اجتماع، اقتصاد و فعالیت، ساختار

طبیعی و محیط زیست، نظام حرکت، کاربری زمین و فضا، انجام پذیرفت. با عنایت به شیوه کار پس از اتمام مصاحبه‌ها و تکمیل پرسشنامه و دسته‌بندی نتایج حاصل از پرسشنامه و مصاحبه نقاط قوت و ضعف درونی و فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی تعریف شد. سپس مجموع امتیازات داده‌شده توسط استادان و کارشناسان به این عوامل، محاسبه گردید و در مرحله دوم وزن نسبی هر یک از عوامل محاسبه و در مرحله سوم با توجه به درجه اهمیت هر یک از عوامل، امتیازاتی به آن‌ها اختصاص داده شد و در گام بعدی، امتیازات مورد محاسبه قرار گرفت. سپس در گام بعدی برای دستیابی به مهم‌ترین راهبرد، اقدام به تشکیل ماتریس عوامل ارائه شده توسط دو گروه گردید، تا بر اساس مقایسه دو به دویی عوامل در زیرگروه‌های عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) و عوامل درونی (قوت‌ها و ضعف‌ها)، راهبردهای چهارگانه رقابتی (SO)، راهبرد تنوع بخشی (ST)، راهبرد بازنگری و تغییر (WO)، و راهبرد تدافعی (WT) بهتر شناسایی شود. در گام آخر برای دستیابی به نتایج مناسب به تلفیق نظرات نمونه‌ها پرداخته شد.

جدول ۱۰. ماتریس تحلیل SWOT از دید کارشناسان شهرداری

SWOT				امتیاز	مقیاس	وزن نسبی	مجموع وزن‌ها
ضعف‌ها	کمبود سرانه مسکونی نسبت به شهر	۲	۰/۰۷	۵۷	۰/۱۴		
	توزیع نامتعادل فضایی کاربری‌ها	۱	۰/۰۶	۴۶	۰/۰۶		
	بالاتکلیفی مردم در برابر قانون و ضوابط ساخت و سازهای جدید شهری	۲	۰/۱	۸۴	۰/۲		
	افت کیفیت فضایی فعالیت و سکونت	۲	۰/۰۹	۷۵	۰/۱۸		
	روند نزولی ظرفیت جمعیت‌پذیری	۲	۰/۰۸	۶۷	۰/۱۶		
	فرسودگی برخی بافت‌های شهر	۱	۰/۰۵	۴۲	۰/۰۵		
قوت	کمبود فضاهای تفریحی-فرهنگی ورزشی، تجهیزات شهری و فضای سبز و باز و بهداشتی و درمانی	۲	۰/۱	۸۲	۰/۲		
	وجود مهمترین عناصر استخوان‌بندی فضایی شهر مانند جاده ترانزیتی اهواز - اندیمشک	۴	۰/۰۸	۷۳	۰/۳۰		
	هندسه منظم بافت شهر	۳	۰/۰۵	۴۹	۰/۱۶		
	نقش مرکزیت فعالیت و اقتصاد شهری	۴	۰/۰۷	۶۲	۰/۲۶		
	وجود شهرداری	۴	۰/۰۹	۸۴	۰/۳۶		
	وجود نیروی جوان فعال و تحصیل کرده	۴	۰/۱	۹۶	۰/۴۱		
	حضور نسبی اقشار بومی و اصیل	۳	۰/۰۴	۳۷	۰/۱۲		
	وجود زیر ساخت‌های لازم برای ارتقای کمیت و کیفیت اقتصادی شهری	۴	۰/۰۶	۵۷	۰/۲۴		
	سوء نگرش به بافت‌های سنتی به عنوان بافت‌های آسیب دیده ناتوان	۲	۰/۱۲	۹۷	۰/۲۴		
	مجموع	-	۱	۸۲۵	۰/۷۳		
تهدید	سیل خیزی شهرالهایی	۲	۰/۰۷	۵۷	۰/۱۴		
	افت بهره‌وری زمین و فضا	۱	۰/۰۶	۴۶	۰/۰۶		

۰/۲۱	۲	۰/۱	۸۵	نارسانی و ناکارآمدی نظام حرکت و دسترسی	فرصت‌ها
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	۳۹	فقدان و ضعف نظام‌های مدیریت شهری	
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	۴۸	محدودیت‌های کالبدی برخی مناطق شهر	
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	۵۷	سیل خیزی شهرالهایی	
۰/۲۷	۴	۰/۰۷	۶۴	موقعیت استراتژیک برای ایفا و پذیرش عملکردهای استانی	
۰/۳۱	۴	۰/۰۸	۷۳	وجود عناصر شاخص با هویت و بلوغ یافته	
۰/۱۶	۳	۰/۰۵	۴۹	مشارکت رونق شهر	
۰/۲۱	۴	۰/۰۸	۷۲	وجود زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی مناسب برای اصلاح و احیای شهر	
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	۵۷	اهمیت و توجه فزاینده به مسئله خیابان‌های درون شهر	
۰/۱۶	۳	۰/۰۵	۵۱	ظرفیت‌های توسعه درونی شهر	
۰/۳۳	۴	۰/۰۸	۷۸	اهمیت روز افزون اقتصاد کشاورزی	
۰/۱۱	۳	۰/۰۴	۳۵	وجود برخی قوانین مرتبط با حفاظت و نوسازی	
۰/۷۶	-	۱	۹۳۷	مجموع	

جدول ۱۱. ماتریس تحلیل SWOT از دید کارشناسان مستقر مسکن و شهرسازی

امتیاز	مقیاس	وزن نسبی	مجموع وزن‌ها	SWOT	
۰/۲	۲	۰/۱	۹۷	فرسودگی برخی بافت‌های شهر	ضعف‌ها
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	۴۳	عدم موفقیت در جذب خانوارهای جدید	
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۵۷	بالاترینی مردم در برابر قانون و ضوابط ساخت و سازهای جدید شهری	
۰/۱۷	۲	۰/۰۹	۸۴	افت کیفیت فضایی فعالیت و سکونت	
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	۶۷	کمبود سرانه مسکونی	
۰/۲۱	۲	۰/۱	۱۰۲	کمبود فضاهای تفریحی-فرهنگی ورزشی، تجهیزات شهری و فضای سبز و باز و بهداشتی و درمانی	
۰/۰۹	۲	۰/۰۵	۴۵	ترکیب ناهمگون فعالیت‌های اقتصادی و سکونت	قوت‌ها
۰/۱۷	۳	۰/۰۶	۵۴	وجود مهمترین عناصر استخوان بندی فضایی شهر مانند جاده ترانزیتی اهواز - اندیمشک	
۰/۲۲	۳	۰/۰۷	۷۲	نقش مرکزیت فعالیت و اقتصاد شهری	
۰/۲	۳	۰/۰۷	۶۴	توان بالفعل کشاورزی	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۳۷	عبور رودخانه کرخه رود از منطقه	
۰/۳۷	۴	۰/۰۹	۸۹	قرار گرفتن بخش تجاری در مسیر ترانزیتی اهواز - اندیمشک	
۰/۳	۴	۰/۰۸	۷۳	تشکیل شهرداری محور	
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	۴۹	قرار گرفتن زیر ساخت‌های لازم برای ارتقای کمیت و کیفیت اقتصادی شهر	
۰/۸۲	-	۱	۹۷۹	مجموع	
۰/۱۳	۲	۰/۰۶	۶۲	دگرگونی هویت جمعیتی	تهدیدها
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	۴۸	عدم تناسب عملکردی-فضایی شهر با شخصیت یک شهر کوچک	
۰/۲	۲	۰/۱	۹۷	سوءنگرش به بافت‌های سنتی به عنوان بافت‌های ناتوان	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	۳۴	خطر بناهای شهر در برابر سیل	
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۵۷	ضعف مدیریت شهری	
۰/۱۳	۲	۰/۰۶	۶۲	سیل خیزی منطقه	
۰/۱۳	۲	۰/۰۶	۶۲	دگرگونی هویت جمعیتی	
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	۴۸	عدم تناسب عملکردی-فضایی شهر با شخصیت یک شهر کوچک	

۰/۴۴	۴	۰/۱۱	۱۰۷	اهمیت روزافزون کشاورزی با توجه به موقعیت منطقه	فرصت‌ها
۰/۳۷	۴	۰/۰۹	۸۹	وجود زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی مناسب برای اصلاح و احیای منطقه	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۳۹	گسترش فن آوری‌های دوستدار محیط	
۰/۳۴	۴	۰/۰۸	۸۱	وجود برخی قوانین مرتبط با حفاظت و نوسازی	
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	۴۹	اهمیت و توجه فزاینده به مسئله توسعه درون شهری	
۰/۲	۳	۰/۰۷	۶۵	امکان جذب سرمایه گذاران	
۰/۴	۴	۰/۱	۹۷	ظرفیت‌های توسعه درونی شهر	
۰/۵۶	-	۱	۹۶۵	مجموع	

عوامل داخلی



نمودار ۱. جدول SOWT

جدول ۱۲. راهبردهای (QSPM) مشترک گروه کارشناسان شهرداری و کارشناسان مسکن و شهرسازی

تهدیدها (T)	فرصت‌ها (O)	عوامل بیرونی
۱. سوء نگرش به بافت‌های سنتی به عنوان بافت‌های آسیب دیده نا توان. ۲. نارسایی و ناکارآمدی نظام حرکت و دسترسی. ۳. فقدان و ضعف نظام‌های مدیریت شهری. ۴. خطر انهدام بناهای منطقه در برابر سیل	۱. اهمیت روز افزون اقتصاد کشاورزی. ۲. وجود قوانین مرتبط با حفاظت و نوسازی. ۳. اهمیت و توجه فزاینده به مسأله توسعه درون شهری. ۴. ظرفیت‌های توسعه درونی شهر	عوامل درونی
راهبردهای تنوع (ST)	راهبردهای تهاجمی (SO)	قوت‌ها (S)
۱. تنوع بخشی به فعالیت‌های بازرگانی و تجاری. ۲. گسترش فن آوری‌های دوستدار محیط. ۳. افزایش توان توسعه درونی شهر. ۴. تقویت زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی	۱. توجه به بناها و مکان‌های سنتی. ۲. بهینه‌سازی سیستم تردد با اولویت‌دهی به حرکت پیاده. ۳. افزایش سرانه فضاهای سبز، بهداشتی و درمانی. ۴. توزیع مطلوب تجهیزات شهری با توجه به حجم بالای تردد در این محدوده. ۵. گسترش فعالیت‌های شهرداری محور فرهنگی با نهادهای NGO. ۶. افزایش نقش مرکزیت فعالیت و اقتصاد شهری	۱. وجود مهم‌ترین عناصر استخوان‌بندی فضایی شهر مانند جاده ترانزیتی اهواز اندیمشک. ۲. نقش مرکزیت فعالیت و اقتصاد شهری. ۳. وجود شهرداری واحد. ۴. وجود نیروی جوان فعال و تحصیل کرده. ۵. وجود زیر ساخت‌های حداقلی لازم برای ارتقای کمیت و کیفیت اقتصاد شهری
راهبردهای تدافعی (WT)	راهبردهای بازنگری (WO)	ضعف‌ها (W)
۱. جلوگیری از تخریب و نادیده گرفتن بناهای سنتی. ۲. جلوگیری از ساخت و سازهای ضعیف و غیر استاندارد. ۳. جلوگیری از تخریب فضاهای سبز در منطقه. ۴. جلوگیری از افت بهره وری زمین و فضا	۱. تقویت موقعیت استراتژیک. ۲. تقویت عناصر شاخص با هویت. ۳. تقویت زمینه‌های گسترش اقتصاد کشاورزی - صنعتی. ۴. تقویت قوانین حفاظت و نوسازی بناها در منطقه	۱. فرسودگی بافت. ۲. بالا تکلیفی مردم در برابر قانون و ضوابط ساخت و سازهای جدید. ۳. افت کیفیت فضایی فعالیت و سکونت. ۴. کمبود فضاهای تفریحی - فرهنگی ورزشی، تجهیزات شهری و فضای سبز و باز و بهداشتی و درمانی.

و کارشناسان مسکن و شهرسازی طرح جامع در جدول ۱۳ ارائه شده است.

همان طوری که از نمودار فوق و محاسبات انجام شده استنباط می‌شود، اولویت‌های راهبردی مشترک دو گروه کارشناسان شهرداری

جدول ۱۳. اولویت‌های راهبردی درباره اقدامات تحقق‌پذیری طرح جامع

SWOT	راهبرد تدافعی	راهبرد تنوعی	راهبرد تهاجمی	راهبرد محافظه‌کارانه
کارشناسان مسکن و شهرسازی	۱/۷۵	۲/۶۲	۲/۸۸	۳/۷۵
کارشناسان شهرداری	۱/۸۳	۲/۳۹	۲/۹۹	۳/۵۵
مشترکات	۳/۵۸	۵/۰۱	۵/۵۷	۷/۳
میانگین	۱/۸۸	۲/۵۵	۲/۷۸	۳/۶۵
اولویت‌های راهبردی	اولویت چهارم	اولویت سوم	اولویت دوم	اولویت اول

بحث و نتیجه‌گیری

مشکلات شهری با رشد بی‌سابقه شهرنشینی در کشورهای مختلف با نمودی یکسان اما ماهیتی متفاوت روی داده‌اند. با اینکه بسیاری از مشکلات شهرها نوظهور هستند و به ویژگی‌های نوین شهرنشینی مرتبط می‌شود، سامان‌دادن به این شکل روند شهرنشینی و مسائل آن ضروری است. در کشورهای توسعه‌یافته برای رفع معضلات شهری و ساماندهی شهرها به خصوص از اوایل قرن بیستم توسط کارشناسان طرح‌های توسعه شهری و به ویژه الگوی طرح جامع تهیه و اجرا شد و در حال حاضر الگوی غالب کشورهای در حال توسعه برای ساماندهی شهرها نیز می‌باشند. طرح‌های توسعه (جامع و هادی) در ایران نیز حدود نیم قرن سابقه دارند و از مهم‌ترین ابزارها و اسناد هدایت و سازماندهی نظام توسعه یا ساخت و ساز شهرها و روستاهای کشور قلمداد می‌شوند. این طرح‌ها با وجود اثرات مثبتی که در انتظام کالبدی و منطقه‌بندی و کنترل ساخت و ساز داشته، به شهادت غالب تحقیقات مشابه صورت گرفته، ساماندهی مطلوبی در شهرها و حتی روستاهای کشور به وجود نیاورده است. به موجب قوانین موضوعه در ایران، این طرح‌ها مهم‌ترین ابزار ساماندهی کالبدی است و انجام انواع اقدامات و صدور انواع مجوزهای عمرانی بر اساس آن‌ها انجام می‌شود، اما موفقیت این طرح‌ها، همواره مورد سؤال و تردید بوده است. زیرا این طرح‌ها نه تنها در تحقق اهدافشان ناکام بوده‌اند بلکه، در مواردی خود مشکلات جدیدی را نیز ایجاد نموده‌اند. با گذشت بیش از نیم قرن، در عمل مبانی نظری این طرح‌ها بر پایه الگوی گدسی (شناخت، تحلیل، طرح) استوار بوده و تکیه بر اهداف فیزیکی و کالبدی و ارائه طرح‌های کالبدی، محتوای اصلی اندیشه تهیه این طرح‌ها بوده است. البته در چند سال اخیر تلاش‌هایی در جهت اصلاح نارسایی‌های این طرح‌ها و همگامی با تحولات زمان از سوی سازمان‌های تهیه‌کننده همانند بازنگری در شرح خدمات طرح‌ها صورت گرفته، اما به دلیل مشکلات زیرساختی نظیر مشکلات سازمانی، قوانین و مقررات، مشکلات اجتماعی و سیاسی مربوط به درک متقابل مردم و حکومت

در فرآیند مشارکت در تهیه و اجرای طرح‌ها، این اقدامات نتوانسته‌اند نقاط ضعف را کاملاً برطرف نمایند. طرح‌های توسعه شهری در ایران به عللی، چون (عدم توجه به محرک‌های حرکات جمعیتی، که تحت مکانیزم جاذبه‌های شهری و دافعه‌های روستایی صورت می‌گیرد، دخالت‌های بی‌اساس مسئولان در تهیه طرح‌ها، طولانی بودن زمان تصویب طرح‌ها، فقدان نگرش منطقه‌ای در تهیه طرح‌های توسعه، عدم تعریف و تثبیت جایگاه شهر و روستا در نظام سلسله مراتبی و عدم توجه به عملکرد غالب شهرها جهت تعیین گره‌های قابل توسعه، ضعف ضوابط قانونی، نتوانسته‌اند راه‌گشای مناسبی برای حل معضلات سکونتگاه‌ها باشند. همواره مهم‌ترین پرسش در سال‌های اخیر در مورد این طرح‌ها، میزان تحقق‌پذیری اهداف آن‌ها بوده است. در پژوهش حاضر مشخص گردید که از نقطه نظر کارشناسان طرح هادی شهر‌الهایی قبل از تبدیل به شهر در تمامی شاخص‌های مورد ارزیابی به اهدافش نرسیده است. همچنین در ۱۲ گویه اصلی مورد سنجش از سوی کارشناسان، اهتمام ناچیز مسئولین به مشارکت مردمی و فقدان اعتماد مردمی به عملکرد مسئولان شهری و به تبع این دو مورد نادیده گرفتن نهادهای مردمی در فرایند تصمیم‌گیری از عوامل بسیار مهم ناکام ماندن طرح هادی شهر‌الهایی در تحقق اهدافش می‌باشد.

با توجه به مطالعات پیشین صورت گرفته دو شاخص: ضعف عوامل مدیریتی و مالی و نحوه مالکیت اراضی به ترتیب مورد بررسی دقیق‌تر قرار گرفت. گویه‌های مربوط به شاخص اول ضعف نیروی انسانی متخصص در بدنه اجرایی و فقدان ضوابط منطقی در انتخاب پیمانکار توانمند که خود به واگذاری برخی از طرح‌ها به پیمانکاران و مشاوران غیر اجرایی منتهی می‌شود، مهم‌تر از سایر گویه‌ها بودند. علیرغم مفروضات قبلی، در رتبه پایین بودن بروکراسی‌های اداری از منظر کارشناسان کمی جای تأمل و نیازمند تحقیقات مشابه بیشتر دارد.

در شاخص دوم عدم اجرای قوانین تصویب شده و نبود ارتباط بین مهندسان مشاور و مدیران شهری که به نظر می‌رسد خود به تخلفات

زمینه‌های مشارکتی پیشنهاد شده، عملاً به مرحله اجرا نرسیده است. همچنین نتایج حاصل از پژوهش حاضر با نتایج حاصل از مطالعات داخلی نظیر تحقیقات حیدری نثار (۱۳۹۳)، بارانی توانا (۱۳۹۴)، صفایی پور و سعیدی، (۱۳۹۴) همخوانی دارد. در قیاس با مطالعات خارجی همسو نیز نتایج تحقیقات میسر، ماباسو و همکاران، نالاتیگا و هانگ و کانتادا را در بسیاری از موارد تأیید می‌نماید.

با مقایسه نتایج حاصل از این پژوهش با پژوهش‌های پیشین مشابه می‌توان راهکارهای زیر را پیشنهاد داد:

- ارتباط دادن طرح جامع و هادی با طرح‌های فرا دست.
- مشارکت هر چه بیشتر شهروندان و توجه به نظرات آن‌ها در تعدیل طرح توسعه مورد مطالعه.
- گسترده کردن دید متخصصان مجری طرح از نگاه خرد به افق وسیع‌تر و ترجیحاً منطقه‌ای.
- تقویت زیر ساخت‌های انسانی مدیریت شهری و روستایی.
- در نظر گرفتن نظرات تکمیلی مشاوران توسط مدیران شهری و روستایی.
- نظارت مستمر بر اجرای دقیق و سنجیده طرح‌ها.
- توجه به طرح مدیریت واحد شهری (ترجیحاً شهرداری‌ها) در اجرای طرح.
- بازنگری مستمر در طی فرایند اجرای طرح.
- مشخص نمودن وظایف هر یک از بخش‌های مدیریتی و ملتزم نمودن آن‌ها به تحقق آن وظایف و واگذار شده.

ساختمانی قابل ملاحظه‌ای منجر شده است، قابل ذکر است. همچنین گویه فقدان سیاست‌گذاری هدفمند در این پژوهش کم‌ترین امتیاز را به خود اختصاص داده که باز هم مطالعات تکمیلی جهت مطابقت و حصول اطمینان پیشنهاد می‌شود.

همچنین براساس مدل SWOT و QSPM، نظرات مشترک کارشناسان مسکن و شهرسازی و کارشناسان شهرداری، اولویت‌های راهبردی درباره اقدامات تحقق‌پذیری طرح جامع مصوب، اولویت اول راهبرد محافظه‌کارانه با امتیاز (۷/۳)، اولویت دوم راهبرد تهاجمی با امتیاز (۵/۵۷)، اولویت سوم راهبرد تنوعی با امتیاز (۵/۰۱) و اولویت چهارم راهبرد تدافعی با امتیاز (۳/۵۸) است. بر اساس یافته‌های این پژوهش در بسیاری موارد طرح مورد مطالعه محصولی وارداتی بوده و برای بومی‌سازی آن کوششی انجام نگرفته، و تنها در برخی موارد رنگ و بوی بومی به آن‌ها داده شده است. همچنین مدیریت شهری در نمونه مورد مطالعه با مسائل متعدد و پیچیده‌ای مانند عدم شفافیت قوانین، تعدد نهادهای تأثیرگذار بر مقررات توسعه شهر، کمبود اعتماد دو جانبه بین شهرداری‌ها و مردم و نبود رغبت به مشارکت آگاهانه و فعالانه شهروندان، ضعف امکانات فنی و مشخص نبودن منابع مالی و نظام مدیریتی اجرایی جهت تحقق واقعی برنامه‌ها و طرح‌ها روبرو است. در بررسی نتایج اجرای طرح‌های توسعه شهری مشخص شد، که آن قسمت از طرح مورد مطالعه که جنبه مشارکتی داشته و منافع مدیریت شهری و شهروندان رعایت شده است، بیشتر به اهداف مورد نظر نزدیک بوده است. در حالی که قسمت‌هایی که به صورت آمرانه و بدون وجود

References

- Abdi Daneshpour, Z. (2015). An Introduction to Planning Theories with Special Reference to Urban Planning Theories. Beheshti University Publication, Tehran, Iran. (in persian)
- Ahmadi, F., Sajjadi, Z., and Vahedi, F. (2017). Measuring the feasibility of urban environmental culture on the way to sustainable urban development, case study: Sanandaj city. *Journal of Sustainable City*, 1(1), 1-15. (In persian) Doi:10.22034/JSC.2018.87656
- Annabestani, A., Javanshiri, M., and Harati, O. (2015). The evaluation of amount of realization of approved usages managing plans and their adaption in implementation phase of project. (Case study; Villages of Khaf County). *Scientific Research Journal of Geography and Planning*, 20(55), 228-209. (In persian)
- Bayat, F., and Ziyari, K. (2016). Evaluation of the feasibility of district plans of Tehran province. The 4th National Conference on Architecture and Urban Planning, "Sustainability and Resilience from Ideal to Reality", 1(4), 71-92. (In persian)
- Ebrahimzadeh, I., Berari, M., and Dehani, E. (2017). An analysis on the degree of realization of sustainable urban development indicators in middle cities, case study: Iranshahr city. *Journal of Geography and Development*, 16(50), 1-22. (In persian) Doi:10.22111/GDIJ.2018.3549
- Esayas Dube, E. (2013). Urban Planning and Land Management Challenges in Emerging Towns of Ethiopia, The Cace of Arba Minch. *Journal of Urban and*

- Environmental Engineering, 7(2), 340-348.
- Geographical Organization of the Armed Forces (2005). Geographical culture of settlements in Khuzestan province. Tehran: Geographical Organization of the Armed Forces. (In persian)
- Gumel, A., Aplin, P., Marston, C., & Morley, J. (2006). Satellite Imagery Demonstrates the Progressive Failure of a City Master Plan to Control Urbanization in Lagos. *Remote Sensing*, 12(7), 1-22.
- Hadizanur, B. (2015). Assessing the feasibility of urban plans in Tehran. *Haft Shahr Journal*, 53(55), 8-35. (In persian)
- Huang, C., & Cantada, I. (2019). Challenges to implementing urban master plans – what are we missing?, <https://blogs.worldbank.org/en/sustainablecities/>.
- Iran Statistics Center (2021). The results of the population and housing census of Khuzestan province. Iran Statistics Center portal. (In persian)
- Kalantari, H., Khalilabad, H., Abubakri, T., Qaderi, R., Pourali, M., and Saedi, A. (2013). Evaluation of the degree of realization of sustainable urban development indicators in the border areas, case example: Piranshahr city. *Journal of Urban Management*, 10(30), 207-222. (In persian)
- Mabaso, A., Davis, S., Chirisa, I., Zanamwe, L., & Baaba, S. (2006). Physical development and master planning in Zimbabwe: An assessment of Harare City. *Journal for Studies in Humanities and Social Sciences*, 4(1&2), 72-88
- Mirzaei, J., Payvastegar, Y., and Kalantari, H. (2019). Presenting the Exploratory-Experimental Model of Factors Inhibiting the Realization of Urban Comprehensive Plans (Case Study: Shiraz Metropolis). *Human Geography Research*, 52(4), 1391-1408. (In persian) Doi:10.22059/JHGR.2019.286513.1007987
- Mishra, A. (2019). Urban Management Research and Practice, 4(1), 31-44.
- Nallathiga, R. (2015). Assessing the Role of Master Plans in City Development: Reform Measures and Approaches, *Nagarlok*, 47(4), 1-18.
- Nutt, P.C. (2007). Examining the Link between Plan Evaluation and Implementation, *Technological Forecasting and Social Change*. 74(8), 1252-1271.
- Pendarian, L., Daryabari, S., and Bakhshandenasrat, A. (2018). Pathology of feasibility of urban plans in Iran: a case study of District 22 of Tehran. *Geography (Quarterly scientific research and international journal of the Iranian Geography Association)*, 17(61), 25-37. (In persian)
- Pourahmad, A., Hataminejad, H., and Hosseini, S. (2006). Pathology of urban development plans in Iran. *Geographical Research Quarterly*, 4(58), 167-180. (In persian)