

Research Paper

## **The ineffectiveness of urban development plans in realizing a sustainable city (Case study: Zanjan)**

**Mahboob Reyhan Kalvanaq<sup>a\*</sup>, Mohsen Ahadnejad<sup>b</sup> Mohammad Taghi Heydari<sup>c</sup>**

<sup>a</sup> PhD student of geography and urban planning, Zanjan University, Iran.

<sup>b</sup> Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zanjan University, Iran.

<sup>c</sup> Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zanjan University, Iran.

### **Keywords**

**Pathology, urban plans,  
Zanjan, garden city**


### **A B S T R A C T**

Considering the current conditions of the country and the weakness of urban development plans in not paying attention to the Garden city system and the loss of high-quality agricultural lands called Garden city, and the expansion of constructions in these lands, currently the cities of the country do not have favorable conditions in terms of sustainability. Therefore, with the pathology of urban development plans in Zanjan city, it can be claimed that urban development plans with this form and conditions do not have the ability to transform cities into sustainable cities. Therefore, in the context of identifying the causes of inefficiency of urban development plans, a mixed approach was used, which is a combination of two quantitative and qualitative methods. Data was also obtained from primary and secondary sources. Primary sources were collected using questionnaires, structured and semi-structured interviews, focus group discussion (FGD) and observation. And secondary data was collected from books and internet sources such as articles, theses, etc. The selection of the samples studied (30 people) has been purposefully (non-randomly) selected from the informants and experts of the subject under discussion by snowball (chain) method. And finally, the findings are presented in the form of a grounded theory. Therefore, in total, from the obtained results, the category of lack of realism in planning and presenting illogical proposals - lack of attention to economic, political and social factors in planning had the highest percentage. It can be concluded that the content and purpose of urban development plans do not lead the city towards the formation of a "sustainable city" in an optimal way. In other words, the content of urban development plans is not optimally and fully targeted and efficient. Therefore, a basic attitude and a serious revision in the preparation and implementation of urban development plans are suggested.

\*Corresponding Author.

Email Addresses: [ahadnejad2@znu.ac.ir](mailto:ahadnejad2@znu.ac.ir)

reyhan, M., ahadnejad, M. and heydari, T. (2024). The ineffectiveness of urban development plans in realizing a sustainable city (Case study: Zanjan). *Human Ecology*, 3(6), 444-459.

 **Doi:** [10.22034/el.2024.449542.1021](https://doi.org/10.22034/el.2024.449542.1021)

## ناکارآمدی طرح های توسعه شهری در تحقق شهر پایدار (نمونه موردی : شهر زنجان)

محبوب ربیان کلوانق<sup>۱</sup>؛ محسن احدنژاد<sup>۲</sup>؛ محمد تقی حیدری<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان، زنجان، ایران.

<sup>۲</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان، زنجان، ایران و نویسنده مسئول.

<sup>۳</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان، زنجان، ایران.

### چکیده

با توجه به شرایط کنونی کشور و ضعف طرح های توسعه شهری در عدم توجه به نظام باغشهری و از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی به نام باغشهر و گسترش ساخت و سازها در این اراضی، در حال حاضر شهرهای کشور شرایط مساعدی را از نظر پایداری دارا نمی باشند. لذا با آسیب شناسی طرح های توسعه شهری در شهر زنجان می توان ادعا کرد طرح های توسعه شهری با این شکل و شرایط قابلیت تبدیل کردن شهرها به شهر پایدار را دارا نمی باشند. لذا در زمینه شناسایی علل عدم کارآمدی طرح های توسعه شهری از رویکرد آمیخته استفاده شد، که ترکیبی از دو روش کمی و کیفی است. داده ها نیز از منابع اولیه و ثانویه بدست آمد. منابع اولیه با استفاده از پرسشنامه، مصاحبه های ساختاریافته و نیمه ساختاریافته، بحث گروهی متمرکز (FGD) و مشاهده جمع آوری شد. و داده های ثانویه از کتاب و منابع اینترنتی نظیر مقالات، پایان نامه ها و... جمع آوری گردید. انتخاب نمونه های مورد مطالعه (۳۰ نفر) بصورت هدفمند (غیر تصادفی) از مطلعین و متخصصین موضوع مورد بحث به روش گلوله برفی (زنجیره ای) گزینش شده است. و در نهایت یافته ها بصورت نظریه زمینه ای ارائه شده است. بنابراین در مجموع از نتایج بدست آمده، مقوله عدم واقع بینی در برنامه ریزی و ارائه پیشنهادات غیر منطقی - عدم توجه به عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در برنامه ریزی بیشترین درصد را دارا بودند. می توان نتیجه گرفت، محتوا و مقصود طرح های توسعه شهری، شهر را به سمت شکل گیری "شهر پایدار" به نحو مطلوب سوق نمی دهد. بعبارت دیگر محتوای طرح های توسعه شهری به نحو مطلوب و کامل هدفمند و کارآمد نیست. لذا نگرشی اساسی و تجدید نظری جدی در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری پیشنهاد میشود.

### واژگان کلیدی

آسیب شناسی، طرح های شهری، زنجان، باغشهر

## ۱. مقدمه

طرح های توسعه شهری نظیر طرح جامع (که به آن طرح کلی یا طرح جامع جامعه نیز گفته می شود) سند خط مشی پیشرو است که توسعه بلندمدت را هدایت می کند (Rouse & Piro, 2022:13). طرح های توسعه، ابزارهای برنامه ریزی برای آینده هستند که توسعه شهری را از نظر (الف) تخصیص زمین برای کاربری های مختلف، (ب) تنظیم توسعه آن و (ج) فراهم کردن زیرساخت های مدنی پیش بینی می کنند. (Ramakrishna, 2016:2). طرح های توسعه شهری، یک چشم انداز توسعه ای گسترده برای شهر است. ابزاری برای هدایت و مدیریت است. این طرح در پاسخ به بدتر شدن سلامت عمومی و شرایط نایمن زندگی بود (Mahadevia et al, 2018: 8). طرح شهری وسیله ای برای توسعه هوشمند، سبز و فراگیر مناطق شهری است (Sabeeh et al, 2023: 7). برای زندگی بهتر شهری، توسعه برنامه ریزی شده شهر، از طریق تخصیص قطعات برای کاربری های مختلف زمین به شیوه ای منظم و منطقی (Kassahun & Gobena, 2022: 17). طرح های توسعه شهری اسناد هدایت نحوه توسعه شهرها هستند که مدیران شهری را قادر میکنند که، با نگاهی بلندمدت، در پی ساختن چشم اندازی مطلوب از شهر باشند. از این طرحها که با هدف توسعه سامان مند شهر و پاسخ دادن به نیازهای آتی شهر تهیه میشوند، به این صورت یاد میشود که؛ سندی است مصوب، قانونی و لازم الاجرا که بهترین راه حل های ممکن را با توجه به شرایط شهرها و نیازهای شهروندان پیشنهاد کرده است (ناظمی و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۸۲).

بنابراین، طرح های توسعه، فعالیت برنامه ریزی است که می تواند بیشترین تأثیر را در ایجاد تغییر پایدار جامعه داشته باشد. در قرن بیستم، طرح های توسعه در عناصر موضوعی گسسته سازماندهی شدند که بر رشد فیزیکی تمرکز داشتند. و از طریق فرآیندهای بالا به پایین و با مشارکت محدود شهروندان توسعه یافتند؛ و تا حد زیادی از طریق کدهای منطقه بندی و آیین نامه ها اجرا شدند (Rouse & Piro, 2022:14).

اگر از اقدامات مقطعی برنامه ریزی شهری در قرون دور در ایران و روم باستان که به روند تبدیل نشد، صرف نظر شود، اولین نشانه های یک برنامه ریزی شهری مدرن را میتوان در اقدامات شهردار پاریس "هاسمان" در برهه ای از قرن نوزدهم مشاهده کرد (Mishra, 2010: 29). اما اوج تفکر برنامه ریزی شهری که بسیاری از نظریات متأخر خود را به لحاظ عملی و نظری، متأثر ساخت، در اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم توسط "ابنزر هووارد" و با طرح نظریه باغ شهر بنیان گشت. وی پس از طرح نظریه باغ شهرها در سال ۱۸۹۸، مؤسسه باغ شهر و برنامه ریزی شهری را تأسیس نمود (زباری، ۱۳۸۳: ۲۰). اما مطرح ترین الگو در برنامه ریزی شهری در نیمه اول و اوایل نیمه دوم قرن بیستم در اروپا و ایالات متحده امریکا و در حال حاضر در کشورهای در حال توسعه من جمله ایران یعنی الگوی طرح های جامع، توسط کسانی چون گدس و لوئیز مامفورد بنیاد گذاشته شد و سپس از طریق جنبش شهرسازی مدرن (منشور آتن) به صورتی فراگیر در جهان به کار گرفته شد. به عبارتی پایه و اساس قوانین مطرحترین طرح شهری نیمه اول قرن بیستم یعنی طرح جامع، بر مبنای آن نهاده شد (حجتی، ۱۳۹۷: ۸).

از طرح های توسعه شهری می توان طرح جامع یا برنامه ریزی جامع را نام برد. طرح جامع که به جای بیانیه ای قطعی، فرآیندی تلقی می شود، دستورالعمل هایی را برای توسعه فیزیکی شهر ارائه می کند و مردم را در مکان یابی سرمایه گذاری های خود در شهر راهنمایی می کند. به طور خلاصه، طرح جامع طرحی برای توسعه فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی شهر و همچنین بهبود کیفیت زندگی است. هدایت توسعه یک شهر به شیوه ای منظم به منظور بهبود کیفیت زندگی مردم (Anna, J & Lakshmi, 2023:5). هدف برنامه ریزی جامع بهبود محیط شهری است؛ زیرا کارایی سکونتگاه های شهری تا حد زیادی به این بستگی دارد که چقدر خوب برنامه ریزی شده اند، چقدر اقتصادی توسعه یافته اند و چقدر کارآمد مدیریت می شوند. ورودی های برنامه ریزی تا حد زیادی بر سطح کارایی سکونتگاه های انسانی حاکم است. به یک معنا، برنامه ریزی اصلی اساساً تمرین برنامه ریزی، تولید، توسعه و مدیریت منابع است. (Tiwari, 2002: 14).

طرح جامع به عنوان قطب نما برای پیشرفت شهری عمل می کند، یک مسیر روشن را ترسیم می کند و برای توسعه آینده، متناسب با نیازهای حال و آینده شهر اقدام می نماید. با این حال، با شناخت ماهیت در حال تحول پویایی شهری، طرح جامع باید با شرایط در حال تغییر سازگار شده و خود را با چالش های نوظهور تطبیق دهد. زیرساخت ها، فضاهای عمومی را افزایش داده و کیفیت کلی زندگی را برای ساکنان افزایش می دهند. (Eseler & Gençkaya, 2023: 298). بینش دستیابی به محیط های شهری پایدار، عادلانه و پر جنب و جوش را داشته باشد، و با حفظ محیط زیست، گسترش فضاهای سبز و فضاهای تفریحی ضروری، پایداری زیست محیطی و کیفیت کلی زندگی را افزایش دهد (Khadour et al, 2023: 24-28). لذا برنامه جامع به عنوان یک سنگ بنای حاکمیت شهری، نقش اساسی در شکل دادن به ساختار آینده یک شهر دارد. (Abdeljawad & Nagy, 2021:3004).

مشخصاً در ایران با تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۳ و پیرو پیش بینیها و اهداف برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۱-۱۳۴۶) تهیه طرحهای جامع برای شهرهای کشور در دستور کار دولت وقت قرار گرفت. لذا طرحهای جامع شهری چنان که از نام آن نیز برمیآید، در چگونگی سازمان دادن به فعالیتهای شهری در فضا مهمترین و کاملترین طرح شهری است (مزینی، ۱۳۷۴: ۱۷۴).

در هر مقطع تاریخی و زمان برای برقراری تعادل می بایست در قالب طرحی اجرایی عوامل و زمینه های عدم تعادل را برطرف کرد و با تدوین و اجرای ضوابط و مقررات کارآمد، حفظ و ارتقای این شرایط را استمرار بخشید. در واقع طرح های توسعه شهری در صورتی که به نحو کارآمد در راستای اهداف و آرمانهای توسعه پایدار تدوین شده باشند و به نحو کارآمد هم به اجرا درآیند، تضمین کننده حفظ و بهبود تعادل استفاده از منابع میان نسلهها در طول زمان خواهد بود. بنابراین طرح های توسعه شهری با توجه به نقش و اهمیت آن در صورتی که به نحو کارآمدی تدوین و بصورت کارآمدی به اجرا گذاشته شوند می توانند منجر به تحقق شهر خوب و پایدار شوند (صالحی، ۱۳۸۲: ۵۵).

طرح های توسعه شهری در درجه اول به جنبه های کاربری زمین، زیرساخت های فیزیکی و کنترل توسعه محدود شده است. با این حال، آنها به دلایل مختلفی مورد انتقادات فزاینده ای قرار گرفته اند که در این مقاله به بررسی آنها می پردازیم.

توسعه برنامه ریزی شده به دلیل ماهیت انعطاف ناپذیر طرح های توسعه، برای برآوردن نیازهای جامعه به چالش کشیده می شود. اکثر این برنامه ها از برنامه ریزی تا اجرا به طور متوسط ۱۰ تا ۱۵ سال طول می کشد. فاصله زمانی نیز قطع ارتباط بین نیاز و عرضه را نشان می دهد. لذا فعالیت برنامه ریزی انجام گرفته، نتوانسته است با تقاضاهای رو به رشد توسعه همگام شود (Anna & Lakshmi, 2023:11).

علت اصلی اجرای ضعیف طرح های توسعه، شامل عدم پاسخگویی، عدم مهارت (تبدیل نقشه به زمین)، تعهد، ظرفیت فنی و مادی شهرداری ها، عدم شفافیت و عدم آگاهی در سطح جامعه، کمبود نیروی متخصص برای تهیه و اجرای طرح های شهری، قدیمی بودن سیستم مدیریت اطلاعات زمین، تملک غیررسمی زمین، فساد، احتکار زمین، چالش های مدیریت زمین و اجرای طرح است. در نتیجه اکثر طرح های شهری قبل از اجرا کنار گذاشته شده یا قدیمی می شوند (Kassahun & Gobena, 2022: 5). گفته می شود که رویکرد طرح های توسعه بسیار ساده است، به ویژه برای پیش بینی نیازهای توسعه/آرزوهای شهروندان. بوروکراسی بسیار طولانی آنها مانع بزرگی برای پیش بینی تغییرات اجتماعی-اقتصادی و فناوری در طول زمان بوده است. ثالثاً، اغلب طرح ها با شهرداری ها هم پایه نیستند که با انحراف از طرح های پیشنهادی منجر به مداخلات در مراحل بعدی یا در مرحله اجرا می شود. در نهایت، رویکرد اتخاذ شده نسبت به اجرای طرح مملو از چالش های مالی و همچنین خطرات چالش های قانونی تملک زمین است (Sabeeh et al, 2023: 7؛ Ramakrishna 2016:7).

به طور خلاصه، طرح توسعه، طرحی برای توسعه فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی شهر و همچنین بهبود کیفیت زندگی است. و عناصر تشکیل دهنده آنها هیچ چارچوب زمانی و سازماندهی خاصی را برای تکمیل فرآیند برنامه ریزی به شیوه ای معنادار ارائه نمی کنند. این به دلیل ماهیت فنی برنامه ریزی است که نمی تواند تغییرات اجتماعی-اقتصادی و همچنین تغییرات تکنولوژیکی را به شیوه ای معنادار نشان دهد. بسیاری از برآوردها و برنامه ریزی های خدمات زیربنایی، هنجارها، استانداردها و فناوری قدیمی گذشته را فرض می کنند که اثر میراثی بر برنامه ریزی دارند. این همچنین منجر به عدم وجود پیوند مناسب بین برنامه ریزی زیرساخت و اجرا می شود. قالب برنامه ریزی بیش از حد بر کاربری زمین تأکید می کند و اتاق / فرصت کافی برای بیرون آمدن با "طراحی شهری" مناسب که فضای اقتصادی و اجتماعی را در نظر می گیرد، فراهم نمی کند (Gölbaşı, 2014:23).

بیش از پنج دهه از تهیه طرح های شهری در غالب طرح های هادی و جامع شهر به عنوان ابزارهای قانونی هدایت و کنترل توسعه شهری در ایران می گذرد؛ لیکن بررسی وضع موجود شهرها حاکی از شکاف زیاد میان واقعیتها و تصاویر ارائه شده در طرح مذکور است. این طرح ها به منظور ایجاد زمینه توسعه کالبدی موزون و هماهنگ تهیه می شوند، گرچه تغییرات قابل توجهی در منطقه بندی کاربریها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته اند، اما بنا به دلایلی به تمام اهداف اصلی مورد نظر دست نیافته اند، که از این جمله می توان به عدم توانایی در کنترل روند فزاینده ی تبدیل اراضی کشاورزی و باغات به کاربری مسکونی و سایر کاربریها اشاره نمود (جمالی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۲۵).

نزدیک به نیم قرن است که طرحهای جامع و تفصیلی چنان ابزارها و اسناد هدایت توسعه ی فضایی شهرهای ایرانی هستند، اما همچنان ناشناخته به نظر میرسند. عرصه های عملی و علمی گروههای ذینفع و ذی مدخل و ذی- نفوذ شناخت درستی از مفهوم محتوایی و نیز کارایی و کارکرد این نوع طرحها ندارند.

برخی از ذیمدخلها چنان از طرحهای جامع و تفصیلی سخن می گویند، گویی نسخه ی درمان تمامی دردهای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی، طبیعی و کالبدی شهرشان است. برخی نیز قبل از شناخت درست از کارایی و ویژگی این طرحها، روشنفکر نمایانه وانمود میکنند که دیگر عصر طرحهای جامع و تفصیلی به سرآمده است و آنگاه از نسخه و درمان جدیدی سخن میگویند که به زودی از آستینشان به درخواهند آورد. در واقع جامعه ی علمی و عملی کشورمان به درک درستی از طرحهای جامع و تفصیلی نیاز دارد (بهبزادفر، ۱۳۸۸ به نقل از جمالی ۱۳۹۱: ۱۵). در جدول ذیل (۱) به پاره های از مشکلات مطرح در زمینه مشکلات طرح های توسعه شهری پرداخته شده است:

جدول ۱: دسته بندی مشکلات طرح های توسعه شهری در ایران

|                         |   |
|-------------------------|---|
| مشکلات نظری و تئوریک    | عدم توجه به ماهیت پویا و در حال تغییر شهر و پیچیدگی حاصل از آن ، تقلیل برنامه های جامع به برنامه ریزی کالبدی، عدم توجه به فرایندهای تصمیم گیری ، تعیین اهداف و سیاستها در مرحله اجرا ، عدم توجه کافی به ابزارها و اهرمهای ضروری برای هدایت ، نظارت و ارزیابی، عدم توجه لازم و بایسته به اهداف کیفی ، توازن و تعادل محیطی ، اجتماعی و فرهنگی و بومی توسعه ی پایدار، عدم توجه به شهر بعنوان یک سیستم منسجم( پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۰؛ غمامی ، ۱۳۹۷: ۳۰؛ غفاری ، ۱۳۹۴: ۱۰ به نقل از پاکدامن و همکاران ، ۱۳۹۸: ۱۴)   |
| مشکلات روش شناختی       | تاکید بیش از حد بر روشهای تجربیدی، کمی و ایستا ، عدم پیوستگی بین مراحل برنامه ریزی ، مدیریت ، اجرا و ارزیابی ، عدم وجود انعطاف لازم در پیشنهادهای توسعه ی کالبدی و نقشه های کاربری اراضی ، متکی بودن بر الگوهای یکسان در همه ی نواحی شهری ( پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۰؛ غمامی ، ۱۳۹۷: ۳۰؛ غفاری ، ۱۳۹۴: ۱۰ به نقل از پاکدامن و همکاران ، ۱۳۹۸: ۱۴)   |
| مشکلات اجرایی و مدیریتی | عدم وجود زمینه ی مشارکت گروههای ذینفع ، ذریبط، ذی نفوذ و ذی مدخل در روند تهیه ، اجرا و ارزیابی این گونه طرح ها، تبدیل فرایندهای پویای توسعه ی شهری به مجموعه ای از نقشه ها ، ضوابط و مقررات خشک و غیرقابل انعطاف اداری و رسمی، عدم توجه به امکانات اجرایی ، مالی و فنی و سازمان محلی در بخشهای مختلف ، ضعف اهرمهای نظارت ، پایش ، ارزیابی و اصلاح در اینگونه طرح ها ، عدم بوجود آمدن زمینه ی لازم برای بهره گیری از امکانات ، توان و ظرفیتهای مردمی و محلی ، دامن زدن به توسعه ی بی رویه ی شهرها و هجوم بی سابقه ی مهاجران روستایی بسوی آنها بدون زمینه سازی برای جذب این مهاجران در جامعه ی شهری ( پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۰؛ غمامی ، ۱۳۹۷: ۳۰؛ غفاری ، ۱۳۹۴: ۱۰ به نقل از پاکدامن و همکاران ، ۱۳۹۸: ۱۴) |

منبع : پاکدامن و همکاران ، ۱۳۹۸: ۱۴

همانطور که شهرها به دنبال ارائه خدمات با کیفیت بالا و برآورده کردن تقاضای شهروندان هستند، مشکلات جدید ظهور می کند ، مانند افزایش هزینه های زمین ، بحران مسکن ، زیرساخت های کافی ، کمبود فضای سبز و خزش شهر به ضرر محیط طبیعی اطراف ( Rouse & Piro, 2022:17). موضوعات کلیدی برای مقابله با چالش های توسعه فیزیکی قرن ۲۱ شامل پایداری، انعطاف پذیری و برابری است (Khadour et al , 2023: 24). جنبش جنگ ویتنام، روز زمین ، جنبش زیست محیطی و برنامه ریزی حمایتی در دهه ۱۹۶۰ توسعه یافت تا صدای افراد کم درآمد و اقلیتها را جلب کند. گروه هایی که از فرآیند برنامه ریزی منطقی کنار گذاشته شدند Rouse & Piro, 2022:17).

امروزه، کلان شهرها و شهرهای متوسط، در زمینه اجرای طرح های توسعه شهری بمنظور تقویت کیفیت زندگی و بهبود شرایط زیست پذیری شهرها، با مشکلات متعددی مواجه هستند. بطوری که با رشد فزاینده جمعیت شهری، شهرها را در معرض بحران های ناگوار قرار داده است. فقر، تخریب محیط زیست، کاهش زیربنای موجود، فقدان دسترسی به زمین و سرپناه مناسب و در نهایت عدم پایداری در کیفیت زندگی شهری از جمله بحران های مربوط به این موضوع هستند (Koçan, 2021:25). همچنین افزایش توان تأثیر انسان مثبت و سازنده بر محیط زیست، زیست بوم های کره زمین را نیز دچار بحران کرده است. در این شرایط بشریت نیازمند یک ارزش گذاری و تجدید نظر در ارتباطاتش با محیط بیرونی و تقویت زیرساخت های زیست شهری است (Abdeljawad & Nagy 2021:3004).

بدیهی است توسعه شهری زمانی می تواند در جهت زیست پذیری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان و بطور کلی مطلوب کردن فضای زیستی قرار گیرد که بتواند راهکارهای مشخصی را برای تأمین مطلوب نیازهای خدماتی ساکنان ارائه نماید. موضوعی که به علت غلبه نگرش بخشی بر ساختار و بدنه مدیریت شهری، منفعت طلبی مدیران اجرایی و شرکت های خصوصی پیمانکار شهری، عدم نظارت بر عملکرد واحدهای خدماتی و زیرساختی دولتی و عمومی، فقدان مشارکت مردمی و بسیاری دیگر از نمودهای برنامه ریزی کلاسیک و سنتی مغایر با آرمان های توسعه شهری مطلوب و زیست پذیر، تاکنون تحقق نیافته و در نتیجه، خدمات و امکانات شهری به صورت عادلانه و کارآمد توزیع نشده است (مرصوصی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۸) این در حالی است که، الگوی موجود مدیریتی طرح های توسعه شهری، الگویی سلسله مراتبی، سنتی بوروکراتیک، دولت مدار و فاقد ویژگی های حکمروایی و مشارکت ذینفعان است (زیاری و محمدی، ۱۳۹۵: ۷۹).

با مطالعه موارد فوق می توان دریافت ، هر چند که شهر زنجان در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری، همگام با سایر شهرهای بزرگ بوده و از دوران اجرای طرح مهر پهلوی، همواره طرح های شهری در آن تهیه و اجرا شده است، اما متأسفانه تا به امروز بنا به دلایلی متعدد همچون موارد ذیل از تحقق چندان مطلوبی برخوردار نبوده است:

-طولانی بودن مدت زمان تهیه، تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری (تهیه و تصویب بازنگری طرح تفصیلی توسط شرکت آرمانشهر از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۹۱ به طول انجامیده است). -ساختار سنتی تهیه طرح های توسعه شهری -یکنواخت بودن شرح خدمات طرح ها برای تمامی شهرها ( یارقلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۰۰).

طرح های توسعه شهری، با هزینه و انرژی زیادی تهیه شده اند و هرچند تأثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربری ها و رعایت ضوابط مقررات ساختمانی داشته اند، اما به دلایل متعدد نتوانسته اند به تمامی اهداف خود دست یابند. تنها درصد ناچیزی از برنامه ها و طرح های آن ها

تحقق یافته اند از طرف دیگر، شناخت دقیق از تحولات هر پدیده، برای اصلاح و بالا بردن آن امری گریزناپذیر است. هر چه این شناخت اصولی تر، علمی تری و دقیق تر باشد، تبیین و بازنگری آن بهتر خواهد بود (براتی و محمدی، ۱۳۸۹: ۳۸ نقل قول از صفایی پور و سعیدی، ۱۳۹۵: ۸). بر این اساس اهمیت ارزیابی مداوم طرح ها در جهت کارآمد کردن مدیریت اداره شهرها در انطباق با نیازهای جامع از طریق حمایت اطلاعاتی مسئولین و برنامه ریزان در زمینه امور شهری و مسائل و مشکلات موجود و همچنین نقش طرح های توسعه شهری در هماهنگ کردن برنامه های بخشی نهادها و سازمان های مسئول در اداره امور شهر، ضرورت توجه به طرح های توسعه شهری، شناخت و اصلاح نارسایی ها را دوچندان می کند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۶۸ نقل قول از صفایی پور و سعیدی، ۱۳۹۵: ۸).

در شهر زنجان نیز بدلیل عدم توجه به نظام باغشهری در طرح های توسعه شهری موجب زایش مشکلی اساسی تحت نام باغشهر، به تعداد تقریبی ۵۳ عدد در پیراشهر زنجان گشته که ناشی از عدم توجه طرح های توسعه شهری به کیفیت زندگی و بهبود شرایط زیستی شهرها که یکی از ملزومات آن گسترش فضاهای باز و سبز شهری است، گشته است. لذا در این تحقیق سعی شده است با استفاده از نظرات نخبگان واقف به مدیریت شهری، به علل ناکارآمدی طرح های توسعه شهری در شهر زنجان پرداخته شود.

## ۲. پیشینه و مبانی نظری پژوهش

در این قسمت از تحقیق، به پاره ای از مطالعات و پژوهشها که در حوزه مورد مطالعه صورت گرفته و می تواند در تحکیم پایه های نظری پژوهش حاضر بیافزاید، پرداخته می شود:

کی آن 1، و همکاران، (۲۰۱۳) با استفاده از یک چارچوب تحلیلی نهادینه شده در مطالعه خود به بررسی مکانیسم طرح جامع در کشور چین و اختلاف بین طرح های جامع شهری و واقعیت توسعه شهری در مطالعه موردی خود (نانجینگ) داشتند. این مطالعه نشان می دهد که طرح جامع برای دولت محلی یک رویکرد، به منظور تحقق بخشیدن منافع خود در جهت رشد اقتصادی و رقابت شهری است که این مهم با اعتلاف های مثبت، سازش و مبادلات بین دولت مرکزی، دولت محلی و نمایندگان و عوامل مختلف در ساخت برنامه و اجرای آن به بهترین شکل ممکن برقرار است (شربت و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴). چادویک (۲۰۰۴) در کتاب خود (نگرش سیستمی)، معتقد است که با توجه به پیچیدگی جامعه شهری و دخالت عوامل متعدد فردی و جمعی، الگوی طرح های جامع که شیوه ای منطقی و تعقلی تهیه می شوند با واقعیت تعارض دارند و اجرا شدنی نیستند. لذا مدعی است که روش سیستمی نسبت به طرح های جامع از کارایی بیشتری برخوردار است (علی مهدوی و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۹). پیتز هال (۲۰۰۲) در انتقاد از برنامه ریزی جامع، به ضرورت بکارگیری اصول برنامه ریزی راهبردی اشاره داشته و مدعی است که برنامه ریزی شهری قبل از پرداختن به جزئیات، به تمرکز بیشتر بر روی اصول کلی نیاز دارد و باید بر فرایند با توالی زمانی در جهت رسیدن به اهداف تاکید کند (همان: ۴۹). پل دیویداف (۲۰۰۹) با آگاهی از محدودیت های شیوه برنامه ریزی جامع، سعی در اصلاح این شیوه و واقع بین کردن آن از طریق مشارکت مردمی و دخالت مردم و تاکید بر نقش نظارتی مردم دارد. (همان: ۴۹).

حسین زاده دلیر و همکاران (۱۳۸۷) در تحقیق خود (بررسی عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرحهای جامع شهری ایران (مطالعه موردی: طرح جامع تبریز)، با علم به اینکه عدم هماهنگی سازمانهای مؤثر در امر خدمات شهری، نحوه تهیه و اجرای طرحها و عدم مشارکت مردم در ناکارآمدی این طرحها تأثیر زیادی داشته، با تکیه بر مطالعات میدانی، اسنادی و کتابخانه ای پیرامون موضوع بحث شده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان میدهد که میان عدم وجود مدیریت واحد شهری، شیوه تهیه و اجرا و هم چنین عدم دخالت مردم در تهیه طرحها با ناکارآمدی آن ارتباط متقابل وجود دارد.

وحیدی برجی و همکاران (۱۳۹۴) در تحقیق خود (شناسایی علل عدم تحقق کاربریهای پیشنهادی در طرح های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه ای) به ارزیابی برنامه ریزی کاربری زمین در پژوهشهای مختلف پرداخته اند. بدین منظور، روش تحقیق کیفی از نوع نظریه زمینه ای به کار گرفته شده تا برخلاف مطالعات گذشته، از نظرات سلیقه ای اجتناب شود. اطلاعات مورد نیاز به صورت مصاحبه عمیق گردآوری شده و نمونه گیری به روش هدفمند از نوع گلوله برفی و به تعداد ۱۴ نفر از مطلع ترین افراد در گروه های متنوعی از مدیران شهری، مشاوران و اساتید دانشگاه انجام شده است. نتایج تحلیل نشان از ۱۱ علت مؤثر در عدم تحقق کاربریها دارد که بیش از ۵۰ درصد مشکلات مربوط به سه علت تصمیم گیریها و عملکرد غیر نظام مند و نادرست مدیران شهری، تراز مالی منفی شهرداریها و عدم واقع بینی در برنامه ریزی و ارائه پیشنهادات غیرمنطقی می باشد.

صفایی پور و سعیدی (۱۳۹۵) در تحقیق خود (بررسی عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح های توسعه شهری ایران) که با روش توصیفی تحلیلی و با تکیه بر مطالعات اسنادی و کتابخانه ای تهیه شده است، به بررسی و تحلیل عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح های توسعه شهری ایران با تأکید بر حوزه های مشارکت، منابع مالی، تهیه، تصویب و اجرا، می پردازد. علی رغم همه ی تمهیداتی که در عناوین طرح ها و محتویات آن ها صورت گرفته، این طرح ها در دست یابی به اهداف خود ناموفق بوده اند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان می دهد که ضعف ساختاری

<sup>1</sup> Qian

مدیریت شهری، عدم سلسله مراتب در نحوه تصمیم‌گیری و اجراء بها ندادن به مشارکت مردم در برنامه ریزی های ملی -منطقه ای، مهیا نبودن زمینه های مالی اجرای طرح ها، عدم توجه به امکانات و موانع مالی و اعتباری مورد نیاز برای اجرای طرح ها و عدم توجه کافی به واقعیت ها، در تهیه طرح ها با ناکارآمدی آن ارتباط متقابل وجود دارد.

حجتی و همکاران(۱۳۹۷) در تحقیق خود (نقدی بر فرایند برنامه ریزی جامع شهر رشت با رویکردی تطبیقی (طرحهای جامع سه گانه شهر))کوشیده است پس از شرحی مختصر در خصوص ویژگیهای الگوی طرح جامع، بر مبنای روش توصیفی و تحلیلی منطبق با داده های اخذ شده و سپس پردازش آنها، طرحهای توسعه شهری رشت با تمرکز بر طرح جامع دوم شهر رشت را مورد بررسی اجمالی قرار دهد. مشخصاً ارزیابی نتایج اجرای طرح جامع دوم رشت نشان می دهد که اشتباهات فاحشی در پیش بینیها و هدف گذاریهای آن وجود داشته است. سرانجام اینکه طرح جامع دوم شهر رشت همچون طرحهای جامع سایر شهرها، دارای نارسایی هایی چون عدم انعطاف، شرح خدمات گسترده و تأکید بر کالبد بوده که البته بیشتر ناشی از ضعف در ماهیت الگوی طرح جامع است.

خوش چهره و رضوانی(۱۳۹۷)، در پایان نامه ارشد خود- با موضوع آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری با تأکید بر طرح جامع (مطالعه موردی شهر جدید پرند)- به آسیب شناسی شهرهای جدید با تأکید بر طرح جامع در دهه های اخیر و بررسی نظام شهری کشور می پردازد. و ضمن تحلیل فعالیت های شهرهای جدید در سال های اخیر نهایتاً ضرورت ایجاد شهرهای جدید در ایران را مورد بحث قرار می دهد. شربتی و لطفی(۱۳۹۷) در پایان نامه خود با عنوان ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح های توسعه شهری در ایران (نمونه موردی :طرح هادی شهر نوکنده) به آسیب شناسی طرح هادی شهر نوکنده پرداخته اند، این تحقیق از حیث ماهیت توصیفی تحلیلی و کاربردی بوده است که با بهره گیری از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و از مدل تغییر سهم، ضریب مکانی، مثلث بوژوگاریه، و مدل طولی و عرضی ایزارد به منظور شناسایی و تفهیم ساختار اقتصادی شهر نوکنده بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق بیانگر آن است طرح هادی شهر نوکنده در زمینه جمعیت پیشنهادی بسیار ضعیف عمل کرده است و ناموفق بوده است در نتیجه آن میزان کاربری ها و سرانه ها و دیگر پیش بینی ها نیز کاملاً محقق نشده است، تنها در پیش بینی نقش اقتصادی شهر تا حدودی موفق بوده است.

پنداریان و همکاران(۱۳۹۸) در تحقیق خود(آسیب شناسی تحقق پذیری طرح های شهری در ایران :نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران) تلاش کرده اند ، دلایل عدم موفقیت طرح های شهری در فاز اجرا مورد بررسی قرار گیرد .شيوه های مورد استفاده برای گردآوری و تفسیر داده ها به صورت کتابخانه ای، تحلیل اسناد و دیدگاه های صاحب نظران است. در نهایت مدلی با تأکید بر آینده پژوهی در برنامه ریزی شهری ارائه شده است. در این مدل تلاش شده، عوامل موثر بر شکست برنامه ها لحاظ شود و مواردی که به عنوان موانع تحقق طرح ها شناخته شد، پاسخ داده شود.

کولیوند و همکاران(۱۳۹۹) در تحقیقی با عنوان تحلیل زمینه ای برآسیب شناسی طرحهای توسعه شهری در ایران اقدام به واکاوی محتوایی مقالات آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری از دهه ۷۰ به بعد درکشورپرداخته اند. در این مقاله که براساس تئوری زمینه ای و مصاحبه عمیق با صاحب نظران انجام گرفته است ، نشان دهنده دو مقوله هسته ای عدم تحقق و عدم کارائی در مطالعات است که در مقوله عدم تحقق ۸۰ درصد مفاهیم استخراجی آن مربوط به عدم تحقق کالبدی و جمعیتی شهرها است که نشان از عدم تعریف سایر اهداف به شکل روشن در طرحها میباشد و مقوله عدم کارائی ۳۴ مقوله محوری ثانویه در قالب ۷مقوله محوری اولیه و ۵ مقوله محوری اصلی تحلیل و جمع بندی گردید که مقوله اصلی نظام و مدیریت شهری در کشور با ۳۴ درصد حجم مفاهیم و زمینه های کارآمدی و تحقق با ۲۵ درصد مهمترین عناصر ناکارآمدی طرحها محسوب میگردد و این امر بیانگر آن است که محتوای طرحهای توسعه شهری آنچنان که در محافل علمی مطرح میگردد عامل اصلی ناکارآمدی طرحها محسوب نمی گردد.

انصاری و برک پور(۱۴۰۰) در پایان نامه خود(ارزیابی طرحهای توسعه شهری و منطقه ای زنجان از منظر پایداری اجتماعی) با هدف بررسی و ارزیابی میزان توجه طرحهای توسعه شهری و منطقه ای زنجان به پایداری اجتماعی شهری میباشد. در این تحقیق با بهره گیری از روش ارزیابی کیفیت طرحها از طریق تکنیک تحلیل محتوا و با استفاده از تدوین ۱۴ بُعد و ۴۷ متغیر پایداری اجتماعی به ارزیابی طرحهای توسعه شهری و منطقه ای زنجان پرداخته شده است. نتایج حاصل از یافته های تحقیق نشان میدهد، این طرحها در دهه های گذشته نتوانستند بصورت مطلوب و دقیق راهکارها و سیاستهای پایداری اجتماعی را در محتوای خود منعکس کنند. همچنین مشخص شد که ابعاد و موضوعات اساسی و نوین پایداری اجتماعی از جمله سرزندگی، انسجام اجتماعی، سرمایه اجتماعی، حکمروایی و مشارکت، برابری کمتر از موارد دیگر در مجموع طرحها منعکس گردیده است.

ناظمی و همکاران(۱۴۰۱) در تحقیق خود(ریشه یابی ناکارایی های ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ایران) به ریشه یابی ناکارایی های ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ایران پرداخته اند. هدف این پژوهش رسیدن به سرچشمه های ایجاد مشکلات و ناکارآمدیهای ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ایران بود. گردآوری داده ها به روش پژوهش اسنادی، در قالب کدهای باز مرتبط با انتقادات،

ناکارایی ها و پیشنهادهای مطرح شده در ۲۰۰ سند نوشتاری بین سالهای ۱۳۷۹ تا پایان ۱۴۰۰ انجام و بر پایه کدهای منتج از مطالعات اسنادی، مصاحبه های ساختاریافته با ۱۸ خبره شهرسازی و ۳ خبره حقوق، سازماندهی و کدگذاری محوری، انتخاب کدها و مقوله بندی در پیروی از روش پژوهش داده بنیاد و به کمک نرم افزار Access 2016 انجام شد که فرآیند و نتایج پژوهش با مشارکت ۵ تن از خبرگان فوق و ارزیابی بر اساس ۹ پرسش کرسول تایید شد. نتایج پژوهش حاکی از این است که کاستیها و ناکاراییهای ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ایران دارای ریشه های چندگانه ای است و با روشن شدن آن، راه برای اصلاح آنها باز میشود. محور شش زمینه برساننده به ترتیب گذار پارادایمی، سیاسی کاری و عدم همکاری و هماهنگی، مشارکت، ماهیت میان رشته ای قوانین شهرسازی، ناهماهنگی عناصر و ناهماهنگی دیدگاهی و رویکردی است که زمینه ساز ناکاری ها شده است.

سالاری پور و همکاران (۱۴۰۱) در تحقیق خود (تحلیل عوامل عدم تحقق پذیری طرح های جامع در شهرهای کوچک (مطالعه موردی: شهرهای سنگر، خشکبیجار و شفت))، به دنبال واکاوی و تحلیل عوامل مؤثر بر عدم تحقق پذیری طرح های جامع در شهرهای کوچک بودند، که بدین منظور سه شهر کوچک استان گیلان به عنوان نمونه موردی انتخاب شدند. جهت حصول به هدف مورد نظر از روش تحقیق کیفی از نوع نظریه زمینه ای استفاده شد تا اطلاعات و نظرات موثق و قابل اطمینانی با استفاده از مصاحبه نیمه ساختارمند حاصل شود. بدین ترتیب جهت رسیدن به اشیاء نظری، با ۲۳ نفر از افراد مطلع و صاحب نظر در حوزه مدیریت شهری شهرهای کوچک مصاحبه صورت گرفت. پس از تجزیه و تحلیل مصاحبه ها و کدگذار آنها، هفت محور اصلی برای علل عدم تحقق پذیری طرح جامع استخراج شد. این محورها عبارتند از: ضعف نظام مدیریتی، مشکلات نظام قانونی، مشکلات نظام اجرایی، مشکلات مالی، مشکلات ماهوی طرح، نبود مشارکت سازنده و مشکلات نظام فرایند تهیه طرح.

در اینجا به مواردی از پیشینه پژوهشها و مطالعات انجام گرفته در زمینه طرح های توسعه شهری و آسیب شناسی این طرح ها پرداخته شد که میتواند راهنمایی برای پژوهش حاضر باشد. اما مهمترین وجه تمایز این پژوهش اینست که تاکنون مطالعه ای در زمینه آسیب شناسی طرح های توسعه شهری در عدم توجه به نظام باغشهری در ایران صورت نگرفته است. شهر زنجان، جایی است که تمرینات باغشهرها در آنجا صورت گرفته است، مورد بررسی قرار گرفت. طرح های توسعه ایجاد شده به دور از مشارکت عمومی بوده و از بالا تهیه شده است، لذا تعامل بین صنعتی شدن و شهرنشینی و طبیعت که زمینه ساز شهرنشینی سالم است، در کشور ما خصوصا در شهر زنجان صورت نگرفته است و پیامد نبود این تعامل، زمینه ساز شکل گیری باغشهرها در آن گشته است.

### ۳. روش تحقیق

در زمینه شناسایی علل عدم کارآمدی طرح های توسعه شهری از رویکرد آمیخته استفاده شد، که ترکیبی از دو روش کمی و کیفی است. داده ها نیز از منابع اولیه و ثانویه بدست آمد. منابع اولیه با استفاده از پرسشنامه، مصاحبه های ساختاریافته و نیمه ساختاریافته، بحث گروهی متمرکز (FGD) و مشاهده جمع آوری شد. و داده های ثانویه از کتاب و منابع اینترنتی نظیر مقالات، پایان نامه ها و... جمع آوری شد. انتخاب نمونه های مورد مطالعه (۳۰ نفر) بصورت هدفمند (غیر تصادفی) از مطلعین و متخصصین موضوع مورد بحث به روش گلوله برفی (زنجیره ای) گزینش شده است. و در نهایت یافته ها بصورت نظریه زمینه ای ارائه شده است.

### روش گردآوری داده ها

ارائه نظریه زمینه ای مستلزم گردآوری داده های متنوع - مصاحبه ای عمیق است، لذا روش مصاحبه عمیق مهمترین فن گردآوری داده های زمینه ای است (محمد پور، ۱۳۹۲: ۳۲۳). مصاحبه عمیق مصاحبه ای است که شرکت کنندگان در آن تشویق به صحبت کردن بصورت عمیق بدون شیوه از قبل تعیین شده بوسیله محقق درباره مورد تحقیق هستند. محقق نیاز به تهیه لیست مفصل سوالات ندارد اما می بایست از عرصه های عمده تحقیق بوسیله پاسخ دهندگان بحث شود و از ارتباط آنها با موضوع تحقیق آگاه باشد (Edwards, R. and Brannelly, T, 2017: 275).

### روش تحلیل داده ها و یافته های تحقیق

بر مبنای جمع بندی محمد پور در روش تحلیل نظریه زمینه ای غالبا به شیوه جدول زیر (۲) عمل می شود. بعد از گردآوری داده های مصاحبه ای و متنوع، تحلیل و کد بندی در امتداد با نمونه گیری آغاز می شود. فرایند انجام کد بندی در نظری زمینه ای مبتنی بر روش مقایسه های ثابت است. روش مقایسه های ثابت به تحلیل تطبیقی بخشهای متفاوت داده ها بر حسب شباهت ها و تفاوتها اطلاق می شود. در واقع این روش به مقایسه رویدادها با همدیگر برای درک شباهت ها و تفاوتها استوار است. در فرایند کد گذاری، محقق باید به کد بندی یا مفهوم بندی داده های گردآوری شده بپردازد. مفهوم یا کد به کلمه ای اطلاق می شود که به گروه یا طبقه ای از اشیا، رویدادها و کنش هایی که در برخی ویژگی های عمومی باهم اشتراک دارند (محمد پور، ۱۳۹۲: ۳۲۶).

فرایند کد گذاری داد ها در نظریه زمینه ای در سه مرحله کد گذاری باز، کد بندی محوری و کد بندی گزینشی، انتخابی) صورت می گیرد. در هر یک از این مراحل کد یا کدهای الصاق شده باید داده های مرتبط با خود را به سطح اشباع برسانند. اشباع به پر شدن فضای یک مفهوم یا مقوله و عدم ظهور داده های جدید از آن اطلاق می شود. (Edwards, R. and Brannelly, T, 2017: 275)

### کد بندی باز

استخراج مفاهیم از متون مصاحبه ها در قالب " کد " انجام شده است. هر کد به گونه های اتخاذ شده است که گویای مفاهیم معرف خود باشد که این اقدام در سطح اول کد بندی باز نامیده می شود. کد های باز هر مرحله در این تحقیق بطور کامل استخراج گردید و نمودار شبکه علی بروز پدید آمده عدم تحقق کاربری ها از نقطه نظر هر مصاحبه شونده بر مبنای کدهای باز آن ترسیم گردید (جدول ۳ و ۲).  
**جدول ۲: کدبندی علل عدم تحقق کاربری های پیشنهادی با استفاده از نظریه زمینه ای.**

| کد های باز (علل اولیه)   | کد بندی محوری (مقوله بندی)                               | کد بندی گزینشی (انتخابی)   | منبع                             |
|--|--|--|----------------------------------|
| روش نامناسب برنامه ریزی ، استاندارد سازی ، بی توجهی به منافع و نیاز ذی نفعان ، عدم توجه به عوامل کلان اقتصادی ، سیاسی و اجتماعی ، عدم توجه به مسائل و مشکلات اصلی شهر ، بی توجهی به مالکیت زمین ، عدم تطابق طرح ها با برنامه و توانایی سازمانهای مجری ، نقص مشاور تهیه کننده طرح | عدم واقع بینی در برنامه ریزی و ارائه پیشنهادات غیر منطقی | عدم تحقق پذیری طرح های توسعه شهری در ایران   | (حسین زاده دلیر و همکاران، ۱۳۸۹) |
| ناپایداری درآمد شهرداری ها ، عدم انضباط مالی در شهرداری ها ، مدیریت نامناسب بودجه های شهری ، عدم هماهنگی بین وظایف و درآمد شهرداری   | تراز مالی منفی شهرداری                                   | خوش چهره و رضوانی ، ۱۳۹۷   | رضوانی ، ۱۳۹۷                    |
| دوران کوتاه مدیریت مدیران شهری ، ضعف فکری و علمی ، عدم اراده و اعتقاد جدی به اجرای طرح ، برخی انتصابات نامناسب مدیران و کارشناسان شهری ، امکان سود جویی و منفعت طلبی ، مشکلات اداری و ایجاد فرصتهای نابرابر  | تصمیم گیری ها و عملکرد غیر نظام مند و نادرست مدیران شهری | مرادی مسیحی، تشکر ، ۱۳۷۹   | مرادی مسیحی، تشکر ، ۱۳۷۹         |
| یکسان بودن متولی اجرا و نظارت ، عدم تخصیص بودجه برای نظارت طرح ها، عدم وجود نظام کنترل اجتماعی و مدنی ، عدم وجود پشتوانه قانونی نظارت و ارزیابی طرح ، عدم تداوم نظارت در سیستم مدیریت شهری   | نظارت معیوب بر اجرا                                      | (سعیدنیایا، ۱۳۷۸)  | (سعیدنیایا، ۱۳۷۸)                |
| تناقض و پراکندگی قوانین توسعه شهری، تناقض قوانین توسعه شهری با سایر قوانین کشور ، خلا قانونی ، منسوخ بودن قوانین ، عدم ضمانت اجرایی قوانین مکان یابی مشخص و ثابت کاربری ها ، عدم توجه به احتمالات ، ارائه پیشنهادات جزئی و تفصیلی  | مشکلات قانونی  | مکان یابی مشخص و ثابت کاربری ها ، عدم توجه به احتمالات ، ارائه پیشنهادات جزئی و تفصیلی | همکاران ، ۱۳۹۶                   |
| عدم تعهد و مسئولیت بخشها به اجرای طرح ، عدم وجود الزام قانونی بخشها از اجرای طرح، عدم برنامه ریزی مالی و اداری درون بخشی برای اجرای طرح ، عدم وجود نهاد هماهنگ کننده بخشها، عدم هماهنگی درون بخشی  | عدم تبعیت بخشها از طرح                                   | عدم تبعیت بخشها از طرح   | همکاران، ۱۳۹۷                    |
| عدم وجود پیامد ناشی از تخلف از طرح پیشنهادی ، تغییر عملکرد کمیسیون ماده ۵ ، سهولت کسب درآمد از طریق تخلف توسط شهرداری ، صرفه اقتصادی تخلف کردن   | نهادینه شدن فرهنگ تخلف                                   | نهادینه شدن فرهنگ تخلف   | همکاران، ۱۳۹۳                    |
| بی اطلاعی مردم نسبت به شهرسازی ، عدم آموزش برنامه ریزی مالی پروژه ها ، فاصله بین آموزش آکادمیک و محیط واقعی  | ضعف آموزش  | ضعف آموزش  | رضوانی ، ۱۳۹۷                    |
| متفاوت بودن نظریات حرفه مدندان و مدیران ، عدم حضور تهیه کننده طرح در مراحل اجرا  | گسستگی فرایند تهیه، تصویب، اجرا و ارزیابی طرح            | گسستگی فرایند تهیه، تصویب، اجرا و ارزیابی طرح  | رضوانی ، ۱۳۹۷                    |
| تعدد ذی نفعان در شهر، عدم همکاری و اعتماد دولت با بخش خصوصی، عدم ادراک طرح توسط مردم   | ممانعت مردم از اجرای طرح                                 | ممانعت مردم از اجرای طرح   | رضوانی ، ۱۳۹۷                    |

### جدول ۳. فراوانی حاصل از کد بندی علل عدم تحقق کاربری های پیشنهادی

| کد بندی محوری       | کد بندی باز                                    | درصد | فراوانی (تناوب تکرار) | نشانهگر |
|---------------------|--|------|-----------------------|---------|
| ضعف آموزش           | بی اطلاعی مردم نسبت به ضرورت و علم شهرسازی     | ۲/۸  | ۳                     | Cau1    |
|                     | عدم آموزش برنامه ریزی مالی پروژه ها در دانشگاه |      | ۲                     | Cau2    |
|                     | فاصله بین آموزش آکادمیک و محیط واقعی           |      | ۳                     | Cau3    |
| نظارت معیوب بر اجرا | یکسان بودن متولی اجرا و نظارت                  | ۹/۸۹ | ۱۰                    | Cau4    |
|                     | عدم تخصیص بودجه برای نظارت طرح ها              |      | ۲                     | Cau5    |
|                     | عدم آگاهی و تقاضای مردم نسبت به حقوق شهروندی   |      | ۳                     | Cau6    |

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| بی تفاوتی مردم به اقدامات و طرح های شهرسازی               | ۲     | Cau7  |
| عدم وجود پشتوانه قانونی نظارت و ارزیابی طرح               | ۴     | Cau8  |
| عدم تداوم نظارت در سیستم مدیریت شهری                      | ۷     | Cau9  |
| عدم وجود پیامد ناشی از تخلف طرح پیشنهادی                  | ۴/۹۴  | Cau10 |
| تغییر عملکرد کمیسیون ماده ۵                               | ۳     | Cau11 |
| سهولت کسب درآمد از طریق تخلف توسط شهرداری                 | ۵     | Cau12 |
| صرفه اقتصادی تخلف کردن                                    | ۱     | Cau13 |
| وابستگی زیاد درآمد شهرداری به ساخت و ساز شهری             | ۱۹/۷۸ | Cau14 |
| پایین بودن سهم درآمدهای قانونی شهرداری                    | ۶     | Cau15 |
| عدم منفعت مالی شهرداری از اضافه ارزش طرح                  | ۴     | Cau16 |
| فساد مالی در شهرداری ها                                   | ۱۷    | Cau17 |
| مدیریت نامناسب بودجه های شهری                             | ۱۲    | Cau18 |
| عدم تناسب پیشنهادات طرح با امکانات مالی شهرداری ها        | ۸     | Cau19 |
| عدم تعهد و مسئولیت بخشهای مختلف به اجرای طرح              | ۷/۷۷  | Cau20 |
| عدم وجود الزام قانونی بر بخشها در اجرای طرح               | ۴     | Cau21 |
| عدم وجود نهاد هماهنگ کننده بخشها                          | ۶     | Cau22 |
| عدم هماهنگی درون بخشی                                     | ۵     | Cau23 |
| دوران کوتاه مدیریت مدیران شهری                            | ۱۵/۵۴ | Cau24 |
| ضعف فکری و علمی   | ۳     | Cau25 |
| عدم اراده و اعتقاد جدی به اجرای طرح                       | ۵     | Cau26 |
| برخی انتصابات نامناسب مدیران و کارشناسان شهری             | ۷     | Cau27 |
| امکان سودجویی و نفع طلبی در نهادهای متولی                 | ۱۱    | Cau28 |
| غیرشفاف بودن و غیر رسمی بودن بسیاری از اقدامات شهرداریها  | ۱۳    | Cau29 |
| نفوذپذیری سیستم مدیریت شهری کشور                          | ۴     | Cau30 |
| شفاف نبودن طرح ها برای همه مردم                           |       | Cau31 |
| تعدد ذی نفعان در شهر                                      | ۱/۰۶  | Cau32 |
| توجه صرف به طرح و نه برنامه ریزی کاربری زمین              | ۳۸/۱۶ | Cau33 |
| عدم وجود طرح های مکمل - طراحی شهری                        | ۸     | Cau34 |
| استفاده از الگوی یکسان در تهیه طرح های شهری               | ۱۵    | Cau35 |
| سرانه استاندارد کاربری های شهری                           | ۴     | Cau36 |
| بی توجهی طرح به منافع و نیز ذی نفعان                      | ۷     | Cau37 |
| عدم توجه به عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در برنامه ریزی | ۱۹    | Cau38 |
| بی توجهی و بی احترامی به مالکیت زمین                      | ۳     | Cau39 |
| نقص فنی و علمی مشاور تهیه کننده طرح                       | ۶     | Cau40 |
| قطعی نگری   | ۱۴    | Cau41 |
| گسستگی فرایند تهیه و تصویب                                | ۱۸    | Cau42 |

منبع: (یافته های تحقیق، ۱۴۰۲ و وحیدی برجی و همکاران، ۱۳۹۴)

شاخصهای مرکزی و پراکندگی و برازش تحلیل محتوای کیفی در جدول ذیل (جدول ۴) مشاهده می شود.

جدول ۴. شاخصهای مرکزی و پراکندگی و برازش تحلیل محتوای کیفی

| نشانه | میانگین | انحراف معیار | بار عاملی | t     | نماد  | میانگین | انحراف معیار | بار عاملی | t     |
|-------|---------|--------------|-----------|-------|-------|---------|--------------|-----------|-------|
| Cau1  | ۳/۷۷    | ۰/۸۵۵        | ۰/۷۹۲     | ۳۳/۷۴ | Cau22 | ۳/۹۱    | ۰/۹۶۲        | ۰/۸۵۶     | ۳۲/۴۱ |
| Cau2  | ۴/۰۲    | ۰/۸۹۰        | ۰/۷۸۶     | ۱۴/۲۹ | Cau23 | ۳/۸۳    | ۱/۰۲         | ۰/۸۱۰     | ۳۰/۹۲ |
| Cau3  | ۳/۸۸    | ۰/۸۵۵        | ۰/۶۹۸     | ۱۵/۶۵ | Cau24 | ۳/۶۸    | ۱/۰۰۵        | ۰/۷۶۵     | ۲۸/۵۶ |
| Cau4  | ۳/۷۸    | ۰/۹۲۵        | ۰/۷۸۸     | ۱۷/۴۹ | Cau25 | ۳/۹۸    | ۱/۰۱         | ۰/۸۲۷     | ۲۳/۰۳ |
| Cau5  | ۴/۰۸    | ۰/۸۵۴        | ۰/۷۸۲     | ۱۱/۶۶ | Cau26 | ۴/۰۵    | ۰/۹۸۹        | ۰/۷۴۵     | ۴۸/۹۵ |
| Cau6  | ۳/۶۹    | ۰/۹۶۳        | ۰/۸۱۴     | ۴۵/۹۶ | Cau27 | ۴/۱۱    | ۰/۹۴۴        | ۰/۷۴۲     | ۲۷/۴۴ |
| Cau7  | ۳/۷۹    | ۰/۹۹۱        | ۰/۸۶۰     | ۵۰/۸۸ | Cau28 | ۴/۰۲    | ۰/۸۹۹        | ۰/۷۸۴     | ۴۴/۰۲ |
| Cau8  | ۴/۰۱    | ۰/۸۶۰        | ۰/۷۹۵     | ۲۵/۰۸ | Cau29 | ۳/۹۸    | ۰/۹۷۹        | ۰/۷۴۶     | ۵۴/۷۱ |
| Cau9  | ۳/۷۵    | ۱/۰۰۲        | ۰/۹۱۸     | ۴۴/۴۴ | Cau30 | ۴/۱۴    | ۰/۹۳۰        | ۰/۷۹۰     | ۲۹/۸۵ |
| Cau10 | ۳/۹۴    | ۰/۹۶۵        | ۰/۸۵۲     | ۱۲/۹۵ | Cau31 | ۴/۱۰    | ۰/۹۱۹        | ۰/۸۴۸     | ۳۶/۸۲ |
| Cau11 | ۴/۰۴    | ۰/۸۸۷        | ۰/۶۸۸     | ۲۶/۶۶ | Cau32 | ۴/۰۶    | ۰/۹۱۶        | ۰/۷۸۸     | ۲۵/۸۵ |
| Cau12 | ۴/۰۳    | ۰/۸۹۲        | ۰/۶۷۵     | ۹/۸۷  | Cau33 | ۳/۵۷    | ۰/۹۶۶        | ۰/۷۱۷     | ۴۴/۸۰ |
| Cau13 | ۴/۱۱    | ۰/۸۶۴        | ۰/۸۵۴     | ۲۰/۸۵ | Cau34 | ۴/۱۲    | ۱/۱۱         | ۰/۷۸۰     | ۲۰/۶۵ |
| Cau14 | ۳/۹۵    | ۰/۹۱۰        | ۰/۷۸۶     | ۱۹/۹۹ | Cau35 | ۴/۰۹    | ۰/۹۵۸        | ۰/۶۶۵     | ۲۸/۳۹ |
| Cau15 | ۴/۰۳    | ۰/۸۸۸        | ۰/۸۸۶     | ۲۱/۳۶ | Cau36 | ۳/۸۹    | ۰/۹۶۴        | ۰/۷۰۸     | ۲۲/۰۵ |
| Cau16 | ۴/۱۲    | ۰/۹۱۵        | ۰/۷۱۴     | ۲۹/۱۲ | Cau37 | ۳/۸۴    | ۰/۹۶۱        | ۰/۸۴۰     | ۲۵/۱۱ |
| Cau17 | ۳/۸۵    | ۰/۹۳۵        | ۰/۸۰۴     | ۲۹/۱۵ | Cau38 | ۴/۰۱    | ۱/۰۰۵        | ۰/۸۶۵     | ۳۱/۹۴ |
| Cau18 | ۳/۹۹    | ۰/۹۲۹        | ۰/۷۹۰     | ۵۰/۵۶ | Cau39 | ۳/۹۰    | ۱/۰۲         | ۰/۹۱۵     | ۲۲/۹۱ |
| Cau19 | ۳/۹۴    | ۰/۹۰۶        | ۰/۷۷۷     | ۳۴/۴۶ | Cau40 | ۳/۹۲    | ۰/۹۸۸        | ۰/۹۱۴     | ۲۲/۵۶ |
| Cau20 | ۴/۱۷    | ۰/۹۳۶        | ۰/۹۹۷     | ۳۵/۰۸ | Cau41 | ۴/۰۳    | ۱/۰۵         | ۰/۸۵۰     | ۱۸/۵۴ |
| Cau21 | ۴/۰۳    | ۱/۰۰۴        | ۰/۸۸۴     | ۴۱/۷۸ | Cau42 | ۴/۱۲    | ۰/۸۷۵        | ۰/۸۲۴     | ۳۱/۴۴ |

منبع: یافته‌های تحقیق (۱۴۰۲)

#### ۴. بحث

در قرن گذشته، برنامه‌ریزی شهری عمدتاً در کشورهای پیشگامی مانند ایالات متحده، انگلستان و فرانسه، دگرگون شد و این کشورها روش‌های برنامه‌ریزی شهری خود را به منظور کاهش ناکارآمدی طرح‌های قبلی تغییر داده‌اند و سیستم برنامه‌ریزی شهری به سمت تمرکززدایی و مشارکت با پارادایم‌های جایگزین مانند برنامه‌ریزی دموکراتیک، برنامه‌ریزی حمایتی و برنامه‌ریزی استراتژیک فضایی هدایت گردید؛ که اهدافی مانند رفاه اجتماعی، کیفیت زندگی، و عدالت اجتماعی المانهای آن را تشکیل می‌داد؛ که در سایه یک برنامه‌ریزی شهری مانند برنامه‌ریزی راهبردی فضایی این اهداف قابل تحقق بود. در حالی که یک روش برنامه‌ریزی جامع (ستتی) نمی‌تواند با آنها سازگار شود. (American Planning Association, 2019:17) و در این کشورها از سال ۱۹۶۰، محیط زیست و فضاهای سبز بر اساس قوانین فدرال مورد تأکید قرار گرفت. و از سال ۲۰۰۴، قانون رونق اقتصادی، ادغام اجتماعی و حفاظت از محیط زیست به منظور کنترل کاربری اراضی شهری با انعطاف بیشتر و افزایش مشارکت مردمی در طرح‌های توسعه تصویب شده است. اما روش برنامه‌ریزی جامع ستتی در کشورهای به ویژه آسیایی نظیر ایران و آفریقای و چندین مورد دیگر باقی مانده است (Rouse, David, 2022:321).

برنامه ریزی شهری ایران مبتنی بر روش برنامه ریزی جامع است. این روش بر عقل گرایی تکیه دارد، کل نگر و غیر قابل انعطاف و غیر قابل تغییر. در دو مفهوم هندسی و فیزیکی تجسم یافته است. که اهداف برنامه ها توسط مدیران جامعه و نمایندگان سیاسی تعیین می شود. بر این اساس، ناکارآمدی طرح های جامع باعث آغاز مشکلات جدی در شهرهای ایران از جمله تولد مناطق فقیر نشین و توسعه کنترل نشده، تجاوز به اراضی کشاورزی (خزش شهری) و ... گردیده است. لذا شهرهای ایران ناکارآمدی های مختلفی را در خود تجربه می کنند. بنابراین برنامه ریزی شهری ایران نمی تواند جنبه های دیگر شهرها را بجز جنبه های فیزیکی شهر را در نظر بگیرد، زیرا از یک چارچوب ایستا ایجاد شده است و فقط بر روی آن متمرکز شده است. از سوی دیگر آرمان گرایی طرح های جامع ایرانی، عامل اصلی عدم اجرای پیشنهادات ارائه شده در ایران است. پنج دهه گذشته، تجربیات کشورهای منتخب نشان داده است که مقامات مرتبط در ایران در تعیین اهداف و استراتژی های شهری، دیدگاه های واقع گرایانه را با موضع آرمان گرایانه جایگزین کرده اند. طرح های ایستا و انعطاف ناپذیر توسعه شهری ایران به دلیل پیچیدگی، نمی تواند برای کنترل رشد شهرها موثر باشد. (Maghsoodi Tilaki et al, 2014:147)

ضوابط و مقررات شهرسازی در قالب طرح های توسعه شهری، نظام کالبدی و فضایی شهر را تعریف می کنند و از همین رو همه عواملی را که در شهر بعنوان فعالیتهای شهری عینیت می یابند (شامل فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی ...) را تحت تاثیر خود قرار می دهند. در واقع فرم فضایی و کالبدی آنها را تعیین و محدود می کنند. بازتاب چندی و چونی (کیفی و کمی) این ضوابط در هر شهری مستقیماً بر کمیت و کیفیت عملکردهای شهری منعکس می شود. از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب توسعه پایدار می توان با تخصیص، توزیع و ساماندهی فرم، فضا و فعالیت ها، محیط های انسان ساخت را مطلوبتر کرد، توسعه شهری را کنترل کرد، رابطه ای سازگار با محیط های طبیعی بوجود آورد، ساز و کاری برای توزیع بهینه خدمات و عدالت اجتماعی فراهم آورد، بهره وری اقتصادی شهر را ارتقا داد، هویت فرهنگی شهر را تقویت کرد و ... بنابراین با همه پیچیدگی که این موضوع دارد می توان بصورت بالفعل نقشهای بسیار چشمگیری برای آن برشمرد (صالحی: ۱۳۸۲: ۴۴).

در صورتی که همه نقش های طرح های توسعه شهری بصورت هدفمند و منطبق با اهداف و آرمانهای شهر پایدار و سبز تدوین شده باشند (کارآمد باشند)، می توان گفت که این طرح ها از عوامل بسیار موثر در نیل به شهر سالم و توسعه پایدار شهری محسوب می شوند (Barbarosa, 2020: 11).

هدف از این تحقیق نیز بررسی علل ناکارآمدی طرح های توسعه شهری در تحقق توسعه پایدار شهری و شهر سبزدر نمونه موردی (شهر زنجان) می باشد.

مقوله محوری (عدم واقع بینی در برنامه ریزی و ارائه پیشنهادات غیر منطقی با ۳۸/۱۶ درصد) بعنوان بارزترین مقوله در ناکارآمدی طرح های توسعه شهری در این تحقیق شناخته شد که با زیر مقوله های عدم توجه به عوامل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در برنامه ریزی (با فراوانی ۱۹)، گسستگی فرایند تهیه و تصویب (با فراوانی ۱۸)، استفاده از الگوی یکسان در تهیه طرح های شهری (با فراوانی ۱۵) و توجه صرف به طرح و نه برنامه ریزی کاربری زمین (با فراوانی ۱۴) نمایانگر آسیب های طرح های توسعه شهری در کشور و نمونه موردی (شهر زنجان) خود را نشان می دهد.

رشد جمعیت، تورم، مهاجرت به شهرها و تغییر شیوه زندگی در سالهای اخیر، برنامه ریزان را در پاسخ به مسئله مسکن، به سوی انبوه سازی، متراکم سازی و مسکن حداقلی سوق داده است (بدلی و صبوری، ۱۳۹۸: ۱۷).

بیشتر فضاهای سبز شهری نظیر باغ ها، حیاط ها و همچنین فضاهای سبز حاشیه شهرها از بین رفتند و به جای آنها آپارتمان های بلند برای اسکان جمعیت رو به افزایش شهرها ساخته شده است (احمدی، ۱۳۹۱: ۴).

و بلند مرتبه به عنوان پاسخی برای کمبود مسکن و زمین شهری در شهرها به وجود آمدند. و امروزه بیشتر جمعیت روی زمین در خانه های آپارتمانی زندگی می کنند (Herasimowics, 2018: 22). با افزایش تراکم ساختمانی زیبایی، راحتی، آسایش، محیط زیست اکثریت ساختمان های جدید چند طبقه، از بین رفت و آپارتمانها منجر به چنان آلودگی گردید که از نظر پزشکی نیز برای زندگی نامناسب گشت.

نتایج بیانگر این است که هر چه از سال ۱۳۰۰ و حتی قبل از آن به زمان حال نزدیک تر می شویم گونه ی مسکن از درونگرایی به برونگرایی و از تک واحدی بودن به آپارتمان نشینی و متعاقب آن مجموعه های مسکونی تغییر یافته اند.

در جدول ذیل (جدول ۵: حداقل فضای باز نسبت به تعداد طبقات در قانون طرح های برنامه ریزی شهری در ایران آورده شده است) دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸: ۱۳۰).

جدول ۵. حداقل فضای باز متناسب با تعداد طبقات یا واحدهای مسکونی

| تعداد طبقات | حداقل تعداد واحد مسکونی | حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی |
|-------------|-------------------------|---------------------------------------|
| ۲ طبقه      | —                       | ۶۰ متر مربع                           |
| ۳ و ۴ طبقه  | —                       | ۵۵ متر مربع                           |
| ۵ و ۶ طبقه  | ۲۴                      | ۵۰ متر مربع                           |
| ۷ و ۸ طبقه  | ۳۲                      | ۴۵ متر مربع                           |
| ۹ و بیشتر   | ۴۰                      | ۴۰ متر مربع                           |

منبع: (جوزن و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۷)

این قانون هرگز رعایت نشده است و برای مثال در شهر تبریز در مرداد ماه ۱۳۹۰ توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، حداقل فضای باز به ۲۰ متر مربع به ازای هر واحد مسکونی تغییر یافت. و از ابتدای سال ۱۳۹۱ لازم الاجرا اعلام شد (جوزن و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۷). طبق نظرات کارشناسان، افزایش جمعیت، طرح‌های شهری و ضعف نظام مدیریت و برنامه ریزی شهری در رتبه‌های اول تا سوم از مهمترین عوامل تأثیرگذار در این تغییرات هستند (همان: ۴۸).

۵. نتیجه گیری

نمونه اولیه طرح جامع قرن بیست و یکم به ارزش‌های جامعه و مسائل شناسایی شده از طریق مشارکت جامعه می‌پردازد. به جای عناصر موضوعی، حول موضوعات بین‌بخشی سازمان‌دهی شده است، و ابعادی (به عنوان مثال، سلامت، برابری، و پایداری) را بررسی می‌کند که فراتر از استفاده از زمین و توسعه فیزیکی است.

مکان‌های پایدار، که توسط انجمن برنامه ریزی آمریکا (APA) به عنوان معیاری برای ارزیابی عملکرد برنامه ریزی جامع معاصر توسعه یافته است؛ برگرفته از پژوهش و محتوای طرح جامع برای ایجاد جوامع پایدار، انعطاف پذیر و عادلانه برای قرن بیست و یکم می‌باشد. برنامه ریزی ارزش محور و رویکردهای مشابه به هنجار پذیرفته شده برای برنامه ریزی جامع معاصر تبدیل شده است. برای مقابله با چالش‌های قرن ۲۱ موضوعات کلیدی شامل پایداری، انعطاف پذیری و برابری فراتر از تمرکز سنتی طرح جامع بر توسعه فیزیکی است. رویکردهای جدید و انعطاف پذیرتری در برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری مورد نیاز است. چالش‌های زیست محیطی از مهمترین چالش‌های قرن ۲۱ می‌باشد.

یکی از پیامدهای منفی جریان جمعیت از روستاها به شهرها، کمبود مسکن است. این عامل، همچنین منجر به ظهور موارد منفی در شیوه‌های شهرنشینی و منطقه بندی شده است. خاک شهری یک منبع طبیعی است که قابل بازتولید نیست. درخواست ارائه مسکن شتاب گرفته و باعث بالا رفتن قیمت مسکن، سفته بازی و ساختار غیرقانونی می‌شود. عواملی که تقاضای مسکن را تعیین می‌کند، مهاجرت از روستا به شهر، رشد جمعیت به دلیل افزایش سطح زندگی است. به منظور تامین نیازهای مسکن این جمعیت که روز به روز در شهرها بیشتر می‌شوند، راه حلی که مردم پیدا کرده اند زاغه نشینی است، و راه حل دولت کوچک سازی مسکن است. مشکلات زیست محیطی نیز نتیجه شهرنشینی است و در درجه اول مشکل شهر و شهروندان آن است. در کشور ما رشد سریع جمعیت و افزایش آلودگی هوا، آب و خاک به دلیل شهرنشینی ناسالم منجر به افزایش آلودگی محیط زیست و کاهش فضای سبز در شهرها شده است. "حق بر سلامت و محیط زیست" به عنوان یک حق اساسی در طرح‌های توسعه شهری ما تعریف نشده است

با توجه به اینکه پژوهش حاضر در ارتباط با اهمیت دیدگاه و نظریه باغشهر و اینکه چگونه می‌توان نظام باغشهری را در کشور (خصوصاً شهر زنجان) که با داشتن ویژگی‌های طبیعی منحصر به فرد خود در زمینه باغشهر (داشتن بیش از ۵۰ باغشهر قانونی و غیر قانونی)، وجود اراضی حاصلخیز در فاصله بلافاصله خود و باغات فراوان، فراوانی آبهای سطحی و زیر زمینی پیاده کرد. اما متأسفانه با توجه به شرایط کنونی کشور و ضعف طرح‌های توسعه شهری از جمله عدم توجه به نظام باغشهری و نادیده گرفتن فضاهای باز در معماری مدرن معاصر - که از نتایج گسترش سریع و بی برنامه شهرهاست؛ که علاج کار را در کوچک سازی مسکن شهری همراه با تراکم‌های بالا می‌بیند - نتایج خود را در زایش و توسعه باغشهرها تجلی داده است. و موجب از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی به نام باغشهر و گسترش ساخت و سازها در این اراضی گشته است، لذا در حال حاضر شهرهای کشور (از جمله شهر زنجان) شرایط مساعدی از نظر پایداری را دارا نمی‌باشد. لذا با آسیب شناسی طرح‌های توسعه شهری می‌توان ادعا کرد طرح‌های توسعه با این شکل و شرایط قابلیت تبدیل کردن شهرها به شهر پایدار را دارا نمی‌باشند. - که با تحقیقات اسمر آی‌آلجاداغلی (Esmeray Alacadağlı) تحت عنوان اثرات منطقه بندی بر شهرنشینی (نمونه موردی: آنکارا) و مهمت باش دلی اوغلی (Mehmet Başdelioğlu) تحت عنوان توسعه پایدار و شهر (Alacadağlı, 2018) در

زمینه کوچک شدن مسکن شهری در سایه نظام سرمایه داری و اینکه یکی از ناموفق ترین مسائل در برنامه ریزی در ترکیه، ناتوانی در هدایت برنامه، ناتوانی در نظارت و کنترل موثر برنامه های توسعه شهری است که این سیگنال توسط زاغه هایی که در دهه ۱۹۳۰ شروع به ظهور کردند، داده شد، لذا رویکردهای اتخاذ شده در نمونه آنکارا چندان صحیح نیست- همخوانی دارد. لذا در تهیه طرح های توسعه شهری، تصمیمات با ادغام سیاستمداران، برنامه ریزان و شهروندان گرفته شود، منافع جامعه بر منافع فردی اولویت داشته باشد، تضمین شود که شهروندان از شهر مراقبت می کنند، و نگرشی اساسی و تجدید نظری جدی در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری در زمینه توجه به پایداری شهری و امانهای آن پیشنهاد میشود.

## منابع

۱. احمدی، زهرا (۱۳۹۱)، **بازخوانی نقش گمشده حیاط مرکزی در دستیابی به معماری پایدار**، نشریه شهر و معماری بومی، شماره ۲، بهار ۱۳۹۱
۲. انصاری، محمدرضا، برک پور، ناصر (۱۴۰۰)، **ارزیابی طرحهای توسعه شهری و منطقهای زنجان از منظر پایداری اجتماعی**، پایان نامه تحصیلی جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی، دانشگاه هنر، بهمن ماه ۱۴۰۰
۳. بدلی، فاطمه و صبوری، صابر (۱۳۹۸). **طراحی مجتمع مسکونی در شهر تبریز با رویکرد ارتقای فضاهای عمومی**. پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد «M.Sc.». گرایش: مهندسی معماری. زمستان. ۱۳۹۸. موسسه آموزش عالی سراج.
۴. پاکدامن، رستم علی؛ محمدی، محمود؛ مسعود، محمد (۱۳۹۸)، **آسیب شناسی مردم نگر در اجرای طرح های توسعه ی شهری مطالعه موردی: شهر ساری**، فصلنامه مطالعات توسعه ی اجتماعی - فرهنگی، دوره ی هشتم، شماره ی ۲، پاییز ۹۸ صص ۱۲۱-۱۴۷
۵. پنداریان، لطیف؛ درباباری، سید جمال الدین؛ بخشنده نصرت، عباس (۱۳۹۸)، **آسیب شناسی تحقق پذیری طرح های شهری در ایران: نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران**، فصلنامه علمی - پژوهشی و بی المللی انجمن جغرافیای ایران، سال هفدهم، شماره ۶۱، تابستان ۱۳۹۸
۶. جمالی، سیروس؛ پور محمدی، محمد رضا، صدر موسوی، میر ستار (۱۳۹۱)، **بررسی تأثیر گونه شناسی مسکن بر مورفولوژی شهر مطالعه ی موردی: کلانشهر تبریز**، رساله برای دریافت درجه دکتری در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم محیطی و معماری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، تیر ماه ۱۳۹۱
۷. جوزن، مهسا؛ پورمحمدی، محمدرضا؛ چوبساز، سهیلا (۱۳۹۴). **بررسی تغییرات گونه های مسکن طی سال های ۱۳۹۰-۱۳۴۰ (شهر تبریز)**. پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری. دانشگاه تبریز. شهریور ۱۳۹۴
۸. حسین زاده دلیر، کریم؛ پور محمدی، محمد رضا؛ سلطانی، علیرضا (۱۳۸۹)، **بررسی عوامل موثر در ناکارآمدی طرحهای جامع شهری ایران (مطالعه موردی: طرح جامع تبریز)**، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی (دانشگاه تبریز)، سال ۱۵، شماره ۳۱ بهار ۱۳۸۹، صفحات ۱۵۱-۱۳۱
۹. حسین زاده دلیر، کریم و هوشیار، حسن (۱۳۸۵)، **دیدگاهها، عوامل و عناصر مؤثر در توسعه فیزیکی شهرهای ایران**، مجله جغرافیایی و توسعه ناحیه ای، شماره ۶
۱۰. حجتی، حمید؛ پورمحمدی، محمد رضا؛ قربانی، رسول (۱۳۹۷)، **نقادی بر فرایند برنامه ریزی جامع شهر رشت با رویکردی تطبیقی (طرحهای جامع سه گانه شهر)**، فصلنامه دانش شهرسازی، دوره ۲، شماره ۱، بهار ۱۳۹۷
۱۱. خوش چهره، مریم؛ رضوانی، علی اصغر (۱۳۹۷)، **آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری با تاکید بر طرح جامع (مطالعه موردی شهر جدید پرند)**، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد «M. A» رشته برنامه ریزی شهری گرایش: آمایش شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تابستان ۱۳۹۷
۱۲. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸
۱۳. زبیری، کرامت الله و محمدی، علیرضا (۱۳۹۵). **آسیب شناسی مدیریت طرحهای توسعه منطقه ای در ایران و انتخاب الگوی مطلوب مدیریتی**، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، سال چهاردهم، شماره ۱، صص ۸۸-۶۷
۱۴. سالاری پور، علی اکبر؛، علیزاده جورکویه، فرنگیس؛ طالب ولی اله، نرگس (۱۴۰۱)، **تحلیل عوامل عدم تحقق پذیری طرح های جامع در شهرهای کوچک (مطالعه موردی: شهرهای سنگر، خشکبیجار و شفت)**، نشریه علمی باغ نظر، (۱۱۰) ۱۹، مرداد ۱۴۰۱

۱۵. شربتی، ربابه؛ لطفی، صدیقه (۱۳۹۷)، *ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح های توسعه شهری در ایران (نمونه موردی: طرح هادی شهر نوکنده)*، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران، بهمن ۱۳۹۷
۱۶. صالحی، اسماعیل (۱۳۸۲)، *تحلیل کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی در شکل گیری شهر خوب*، رساله جهت اخذ درجه دکتری رشته شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران
۱۷. صفایی پور، مسعود و سعیدی، جعفر (۱۳۹۴)، *بررسی عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح های توسعه شهری ایران*، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال هفتم / شماره بیستم و دوم / تابستان ۱۳۹۴
۱۸. کولیوند، حجت اله؛ طلاچیان، مرتضی؛ ماجدی، حمید (۱۳۹۹)، *تحلیل زمینه ای برآسیب شناسی طرحهای توسعه شهری در ایران*، فصلنامه برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره ۲۴، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۹
۱۹. سعید نیا، احمد (۱۳۸۲)، *طرح های شهری در ایران*، چاپ دوم، تهران، سازمان شهرداری های کشور
۲۰. مزینی، منوچهر (۱۳۷۴)، *مدیریت شهری و روستایی در ایران*، مرکز مطالعات و تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی
۲۱. محمدپور، احمد (۱۳۹۲) *روش تحقیق کیفی، ضد روش، منطق و طرح در روش شناسی کیفی*، ج ۱. تهران: جامعه شناسان.
۲۲. مرصوصی، نفیسه و پورمحمدی، محمدرضا و نصیری، اسماعیل و محمدزاده، یوسف (۱۳۹۲). *ارزیابی توسعه پایدار کلان شهر تبریز*، دوفصلنامه علمی پژوهشی پژوهش های بوم شناسی شهری، دوره ۴، شماره ۸، صص ۵۱-۴۵
۲۳. مهدوی، مرتضی علی؛ حسین زاده دلیر، کریم و بیگ بابایی، بشیر (۱۴۰۱). *امکان سنجی طرح های توسعه شهری در شهرهای م یانه اندام (نمونه موردی: شهر مرند)*. فصلنامه سیاستگذاری شهری و منطقه ای، (۴)۱، ۴۴-۵۹
۲۴. ناظمی، عباس؛ سیدالحسینی، سید مسلم؛ دانشور، مریم (۱۴۰۱)، *ریشه یابی ناکاراییهای ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ایران*، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، دوره ۳۷، شماره ۳، تابستان ۱۴۰۱
۲۵. وحیدی برجی، گلдіس؛ نوریان، فرشاد، عزیزی، محمد مهدی (۱۳۹۶)، *شناسایی علل عدم تحقق کاربریهای پیشنهادی در طرح های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه ای*، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۲ شماره ۱، بهار ۱۳۹۶
۲۶. یار قلی، وحید و احدنژاد، محسن، سجادی، ژیلدا (۱۳۹۷). *تبیین الگوی توسعه شهری سبز نمونه موردی شهر زنجان*، رساله جهت اخذ درجه دکتری در رشته برنامه ریزی شهری. دانشگاه زنجان.
1. Abdeljawad, N, and Nagy I. (2021) Urban Environmental Challenges and Management Facing Amman Growing City. *Review of International Geographical Education (RIGEO)*, 11(5), 2991-3010. doi: 10.48047/rigeo.11.05.192
  2. American Planning Association (2019). *Planning for Equity Policy Guide*. Chicago, IL: American Planning Association.
  3. Anna, J & Lakshmi S.R.(2023). Readjusting Urban Land Through Town Planning Schemes in Kerala A Critical Analysis, *ResearchGate* : <https://www.researchgate.net/publication/372417120>
  4. Barbarosa, L. (2020). The Post Pandemic City: Challenges and Opportunities for a Non-Motorized Urban Environment. An Overview of Italian Cases. *Sustainability*. doi:<https://doi.org/10.3390/su12177172>
  5. Edwards, R. & Brannelly, T. (2017). “Approaches to Democratising Qualitative Research Methods”. *Qualitative Research*, 17(3), pp. 271–277.
  6. Eseler, B & Gençkaya, Ö F(2023). Kentsel Dönüşüm Kararlarına Vatandaş Katılımı, “Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi” Citizens Participation in Urban Transformation Processes .pp 291-308 *International Journal of Social Sciences*.
  7. E-ISSN: 2536-5045. <https://doi.org/10.22466/acuusb.1313997>
  8. Herasimowics, A(2018). *green spaces as a part of the city structure. Environmental policy and management*, Bialystok University of Technology. 2018
  9. Kassahun, G & Gobena, F(2022). Challenges of Urban Plan Implementation in Small Towns of West Showa Zone, *Oromia Regional State, Ethiopia, Sustainable Regional Planning*. <https://www.researchgate.net/publication/366558426>
  10. Khadour, N.; Fekete, A.; Sárospataki, M(2023). The Role of the Master Plan in City Development, *Latakia Master Plan in an International Context. Land 2023*, 12, 1634. <https://doi.org/10.3390/land12081634>
  11. Koçan, N. (2021). Bayburt Kenti Kentsel Açık Yeşil Alan Yeterliği Üzerine Bir Araştırma. *Fırat Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 21-29. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1308511>
  12. Mishra, Anamika (2010); “Modernism and urban form”, <http://anamikamishra.suite101.com/Impact-of-modernism-on-urban-form/>.

13. Mahadevia, D, Madhav P , Anjali M ( 2018). *Ahmedabad: Town Planning Schemes for Equitable Development—Glass Half Full or Half Empty*. Washington D.C: World Resources Institute, 2018.
14. Maghsoodi Tilaki, M.Azizi B. Aldrin, A. Hedayati Marzbali ,M(2014). Improving the Preparation of Iranian Urban Development Plans: Lessons Learned from Other Experiences. *Modern Applied Science*; Vol. 8, No. 4; 2014. ISSN 1913-1844 E-ISSN 1913-1852, PP144-157
15. Ramakrishna, N(2016). *Assessing the Role of Master Plans in City Development: Reform Measures and Approaches* , NAGARLOK VOL. XLVII-XLVIII, Part 4 & 1-4, , Jan-Dec 2016 <https://www.researchgate.net/publication/318223607>
16. Rouse, David and Rocky Piro (2022). *The Comprehensive Plan: Sustainable, Resilient and Equitable Communities for the 21st Century*. London and New York: Routledge.
17. Rouse, David (2022) "*The Future of the Comprehensive Plan*," *Journal of Comparative Urban Law and Policy*: Vol. 5 : Iss. 1 , Article 25, 299-326. <https://readingroom.law.gsu.edu/jculp/vol5/iss1/25>
18. Sabeeh L F, Ula A M , Dhirgham A(2023). Challenges and opportunities of the urban structures of holy cities: the case of old Najaf, Iraq, 3rd International Conference on Smart Cities and Sustainable Planning ,IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 1129 (2023) 012034  
doi:10.1088/1755-1315/1129/1/012034
19. doi:10.1088/1755-1315/1129/1/012034
20. Tiwari, D. P. (2002), Challenges in Urban Planning for local bodies in India [www.gisdevelopment.net/application/urban/urban00037pf.htm](http://www.gisdevelopment.net/application/urban/urban00037pf.htm)