

تحلیلی بر وضعیت تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی کاربری اراضی طرح جامع شهر ملایر

*مهدی ابراهیمی بوزانی^۱، اعظم زمانی جوهرستانی^۲

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

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

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

An Analysis of the Feasibility of Land Use Planning in the Malayer Master Plan

*Mahdi Ebrahimi Boozani¹, Azam Zamani Joharestani²

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

2. Msc Student, Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran, Iran.

Received: 2019/03/12

Accepted: 2020/06/30

Abstract

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

Keywords

Urban Development, Land Use, Feasibility, Malayer City.

چکیده

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

واژگان کلیدی

توسعه شهری، کاربری زمین، شهر ملایر.

مقدمه

در اغلب شهرهای جهان از نیمه دوم قرن بیستم به بعد به‌طور فزاینده‌تری طرح‌های جامع شهری تهیه شد تا بر مبنای آن‌ها زمینه ایجاد تغییرات مناسب در شهرها فراهم و مشکلات شهری برطرف گردد (ساهانا^۱ و همکاران، ۲۰۱۸: ۱۵۵۸). طرح‌های توسعه شهری تبلور فضایی-کالبدی برنامه‌ریزی برای شهرها هستند که به موجب آن‌ها کنترل محدوده‌های شهر انجام و برنامه‌ریزی کاربری و جهات توسعه شهر پیشنهاد و تعیین می‌شود. مه‌ترین کارکرد تهیه طرح‌های توسعه شهری ساماندهی فضایی-کالبدی شهرها و انتظام بخشیدن و هماهنگ کردن ابعاد مختلف توسعه شهری است. طرح‌های توسعه شهری، از طریق اثرگذاری بر تصمیمات عمومی و خصوصی و هدایت نحوه استفاده از اراضی شهری، نقش اساسی در تعیین الگوی توسعه و عمران و دستیابی به اهداف توسعه پایدار و اعتلای کیفیت محیط شهرها را برعهده دارند. این نتیجه با توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار و تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، استفاده صحیح و آماده‌سازی مناسب زمین و ... محقق می‌گردد. در جریان فرآیند برنامه‌ریزی، این طرح‌ها هستند که امکان ایجاد و ادامه فعالیت یک کاربری را فراهم و یا از آن جلوگیری می‌کنند. بنابر آنچه بیان شد، بررسی محتوا و میزان تحقق‌پذیری و اثرگذاری طرح‌های توسعه شهری از موضوعات بسیار مهم در برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌رود (ابراهیمی، ۱۴۰۰: ۲).

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

مبانی نظری

چارچوب نظری

دانش برنامه‌ریزی شهری به سبک جدید، در اوایل قرن بیستم در انگلستان و ایالات متحده آمریکا پا گرفت. اولین نظریه‌پردازان مهم آن پاتریک گدس^۲ و لوئیس مامفورد^۳ بودند. آن‌ها با استفاده از اصول زیست‌شناسی، نظریه ارگانیستی را در شهرسازی مطرح کردند. این نظریه سپس با نظریه کارکردگرایی شهرسازی مدرن (منشور آتن - ۱۹۳۳) درهم آمیخت و الگوی برنامه‌ریزی جامع یا برنامه‌ریزی عقلانی را برای سراسر جهان تولید نمود. مبانی فلسفی، اجتماعی و شناختی «شهرسازی مدرن» که از دستاوردهای «عصرمدرنیسم» محسوب می‌شود، بر خردگرایی و پوزیتیویسم، اصالت پیشرفت اقتصادی در جامعه بشری، مسئولیت و مشروعیت اداره جوامع توسط دولت و ... استوار بود (پیرزاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۳). تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی نتیجه چنین تفکری است.

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

1. Sahana
2. Gedess
3. Mumford

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

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

در ایران، مبانی نظری تهیه طرح‌های شهری، همچنان بر مدل پوزیتیویستی و الگوی جامع-عقلانی با شیوه بررسی -تحلیل - طرح^۴ -که جهت‌گیری کلی آن‌ها تکیه بر برنامه‌ریزی، مدیریت و منابع دولتی است، استوار ماند (مهندسین مشاور شامند، ۱۳۷۹: ۲۷). در این خصوص باید اضافه نمود که یکی از مسایل مهم در اصلاح رویکردها و افزایش کارایی طرح‌ها، آگاهی از نتیجه اجرای این طرح‌ها در شهرهای مختلف است. بررسی میزان توفیق طرح‌ها در عمل، بهترین گواه بر درستی رویکرد و روش و در نهایت حقانیت ادامه تمسک به روش تهیه و اجرای آن روش‌ها می‌باشد. لذا در این مطالعه به بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به‌عنوان نمونه‌ای از شهرهای متوسط کشور پرداخته شده است.

جدول ۱. ویژگی‌های الگوهای مطرح در طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای

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

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

طرح جامع

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

طرح تفصیلی

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

پیشینه تحقیق

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

سیف‌الدینی (۱۳۷۳)، در پژوهشی به ارزیابی طرح‌های جامع شهری در ایران اقدام نمود. نتایج ناشی از این پژوهش نشان داد که این طرح‌ها نتوانسته‌اند در جهت اهداف مورد نظر خود حرکت کنند. بررسی‌ها نشان داد عدم توجه به چگونگی تامین مالی و بازتاب‌های اقتصادی طرح، عدم توجه به خواسته‌ها و نقش مردم و برنامه‌ریزی غیر واقع بینانه از عوامل مؤثر در عدم تحقق طرح‌های شهری می‌باشند. شکوهی بیدهندی و خلیجی (۱۳۸۳)، به بررسی و مرور دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع (نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه) پرداخته است. نتایج بررسی حاکی از این است به‌طور کلی طرح جامع شهر بانه در بسیاری از موارد کمتر از ۶۰ درصد تحقق یافته است.

تقوایی (۱۳۸۶)، به بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح هادی شهر مهریز پرداخته که نتایج این بررسی نشان داد میزان تحقق‌پذیری جمعیتی ۷۲ درصد بوده است به‌طوری‌که جمعیت پیش‌بینی شده تا افق طرح نه تنها تحقق نیافته بلکه حدود ۶۶۴ نفر نسبت به وضع موجود طرح اول کاهش یافته است. در مقابل توسعه کالبدی و فضایی شهر دارای تحقق‌پذیری بیش از ۱۰۰ درصد می‌باشد که محاسبات صورت گرفته نشان داد که شهر دارای رشد بی‌رویه است. به‌طوری‌که تا ۲۶ سال آینده، محدوده شهر، زمین لازم را جهت جذب جمعیت دارا است. حسین‌زاده دلیر و همکاران (۱۳۸۶)، به بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که کاربری‌های فضای سبز، بهداشتی-درمانی و ورزشی از نظر سرانه در وضعیت نامطلوب و نامناسبی بوده ولی دیگر کاربری‌ها شامل تجاری، آموزشی، فرهنگی و مذهبی و حمل‌ونقل شهری از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته‌اند.

عزیزی و آراسته (۱۳۹۰)، به ارزیابی تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهاد جهت توسعه در طرح جامع شهر لار پرداخته و بدین نتیجه رسیده‌اند که اغلب پیش‌بینی‌های سطوح و سرانه کاربری‌ها در این طرح با توجه به پیش‌بینی افق جمعیتی شهر نادرست بوده و علیرغم این که از پایان دوره اجرایی طرح جامع چندین سال گذشته است، هنوز تعدادی از سرانه‌های پیشنهادی کاربری‌ها محقق نگردیده. ضرابی و همکاران (۱۳۹۱)، نیز به تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود پرداخته‌اند. نتایج تحقیق ایشان نشان داد که کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضعیت نامناسبی است و در مجموع کاربری‌های پیشنهادی ۳۷/۴ درصد تحقق داشته است. از علل عدم تحقق مطلوب کاربری‌ها می‌توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان‌ها و ادارات مرتبط و همچنین عدم تحقق جمعیت پیش‌بینی شده اشاره کرد.

آقامحمدی و همکاران (۱۳۹۵)، در یک مطالعه، مدل‌سازی توسعه شهری و تحلیل اثر همسایگی با استفاده از تلفیق مدل اتوماسیون سلولی و روش مجاورتی Majority OWA را در شهر تهران مورد بررسی قرار داده‌اند. در این مطالعه کاربری اراضی شهر تهران از سال ۱۳۵۲ تا ۱۳۹۵، بررسی و توسعه شهر در اراضی کشاورزی و باغات شمال و جنوب شهر تهران بررسی و تأیید شده است.

مدیری (۱۳۹۶)، در یک مطالعه به بررسی و ارزیابی تغییر کاربری اراضی شهر قائم‌شهر با استفاده از سامانه اطلاعات جغرافیایی و تصاویر ماهواره‌ای پرداخته و به این نتیجه رسیده است که مساحت کاربری‌های شهری و شالیزارها و باغات در سال‌های اخیر روند افزایشی داشته و مساحت جنگل‌ها روند کاهشی داشته است.

رحیمی (۱۳۹۶)، تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری‌های عمومی در شهر تبریز را مورد مطالعه قرار داد. یافته‌های این مطالعه نشان داد که شهر تبریز از لحاظ دسترسی به کاربری‌های هفتگانه عمومی از وضعیت نامناسبی برخوردار می‌باشد.

اسماعیلی و همکاران (۱۳۹۸)، در یک مطالعه با عنوان پایش و پیش‌بینی فرآیند گسترش کالبدی و تغییرات کاربری زمین در شهرهای میان اندام، موردشناسی شهر مرند به بررسی تغییرات کاربری اراضی و روند گسترش فیزیکی پیرامون شهر مرند و پیش‌بینی این تغییرات تا

سال ۱۴۰۵، با استفاده از مدل زنجیره مارکوف پرداخته‌اند. برای این منظور آنان از تصاویر ماهواره‌ای لندست TM، سال‌های مختلف و نرم‌افزارهای GIS، RS، استفاده نموده‌اند.

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

میرزایی و همکاران (۱۳۹۸)، تحقق‌پذیری فضایی خدمات شهری را در مناطق نه‌گانه شهر شیراز مورد بررسی قرار دادند. نتایج این تحقیق نمایان ساخت که سرانه کاربری‌های خدماتی طرح جامع شهر شیراز پس از گذشت بیش از دو دهه تحقق پیدا نکرده است.

محمدی (۱۴۰۰)، اثرات اجرای طرح‌های هادی را در توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر میوان بررسی و به این نتیجه رسید که درهم ریختگی کالبدی سکونتگاه‌ها به دلیل رشد هدایت نشده فیزیکی است و جهت اصلاح وضع موجود و توسعه کالبدی، تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری ضروری است.

در مطالعات خارجی نیز مونالیشا^۵ و همکاران (۲۰۱۲)، در یک مطالعه با عنوان بررسی گستردگی شهری و تغییرات کاربری اراضی، به ارزیابی پراکنش شهر بونسوار پرداخته و نحوه استفاده از زمین شهری، تغییرات کاربری اراضی و پیش‌بینی گسترش شهر در آینده را با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و نرم‌افزار RS و GIS بررسی و ارزیابی کرده‌اند.

کلیمان^۶ و همکاران (۲۰۱۷)، الگوی کاربری اراضی شهری و ارتباط آن با برنامه‌ریزی کاربری اراضی را در غنا بررسی کردند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از این است که رشد جمعیت، توسعه اقتصادی و مهاجرت روستایی به مناطق شهری موجب گسترش سریع مراکز شهری در غنا شده است.

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

هسپرگر و گردینرو^۷ (۲۰۱۸)، نیز تغییر کاربری اراضی شهری و نقش برنامه‌ریزی فضایی استراتژیک را بررسی کردند و نتیجه گرفتند که سه مولفه (۱) اهداف بیان شده در برنامه‌ها (۲) ابزار اجرای برنامه‌ها و (۳) نقش شرایط بیرونی بر اجرای برنامه بسیار تاثیرگذار است.

روش انجام پژوهش

مطالعه حاضر به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی است. اطلاعات لازم از طریق مطالعات اسنادی جمع‌آوری گردیده است. در این بین استخراج داده‌های مورد نیاز از طرح جامع جدید و قدیم شهر از اهمیت انحصاری برخوردار بود زیرا چنین بررسی‌هایی باید مستند به داده‌های رسمی باشد و همان‌طور که ما داده‌های جمعیت و مسکن شهرها را از سرشماری‌های رسمی می‌گیریم، باید داده‌های مربوط به کاربری اراضی شهری را نیز از اسناد رسمی مربوطه یعنی طرح‌های جامع و تفصیلی دریافت کنیم تا بتوان به آن‌ها استناد و اعتماد نمود. شایان ذکر است که تهیه طرح جامع شهر ملایر در سال ۱۳۸۵ آغاز و در سال ۱۳۸۹ به اتمام رسید و به سال ۱۳۹۰ به تصویب نهایی درآمد و باتوجه به این که طرح‌های جامع در کشور ما هر ۲۵ سال و طرح‌های تفصیلی هر ۱۰ سال یکبار بازنگری می‌شود. لذا جدیدترین برداشت از وضع موجود شهر همان سال ۱۳۸۵ است که در مقاله درج و استفاده شده است.

در این مطالعه درصد تحقق کاربری‌ها با استفاده از رابطه ۱، محاسبه و با میزان تحقق‌پذیری جمعیتی شهر (به‌عنوان متوسط و شاخص تحقق‌پذیری) مقایسه شده است. با استفاده از نتایج حاصل از این رابطه در نهایت به این سوال اساسی پاسخ داده می‌شود که میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر به چه میزان بوده است، دست خواهیم یافت. شایان ذکر است که برای انجام محاسبات و تهیه نمودارها و جدول‌های مربوطه از نرم‌افزار Excel و برای ترسیم نقشه‌ها از نرم‌افزار AutoCAD استفاده شد.

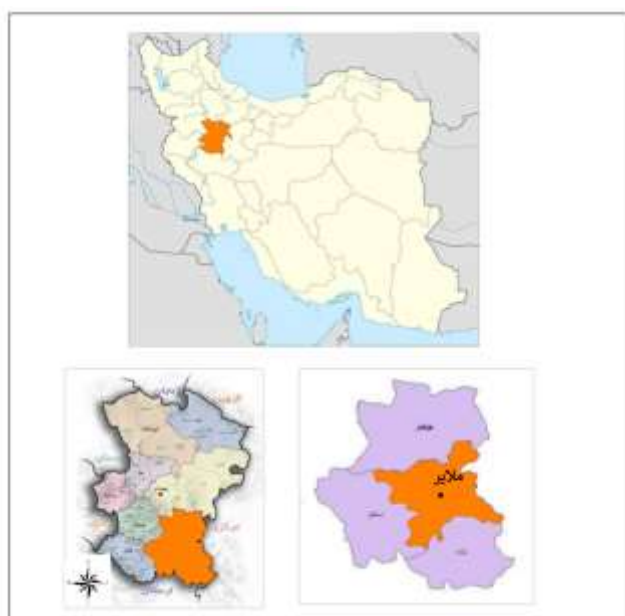
رابطه ۱.

$$100 * \text{سطح در ابتدای دوره (۱۳۶۵)} - \text{سطح وضع موجود (۱۳۸۵)} = \text{درصد تحقق سطوح کاربری ها}$$

$$\text{سطح در ابتدای دوره (۱۳۶۵)} - \text{سطح پیشنهادی برای افق طرح (۱۳۸۵)}$$

محدوده مورد مطالعه

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



شکل ۱. موقعیت استان همدان، شهرستان و شهر ملایر

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹

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

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت	۲۱۱۰۵	۲۸۴۳۴	۴۷۱۷۷	۱۰۳۶۴۰	۱۴۴۳۷۳	۱۵۶۲۸۹	۱۵۹۸۴۸	۱۷۰۲۳۷
نرخ رشد	۳/۰۳	۵/۱۸	۸/۲	۳/۳۷	۰/۷۷	۰/۴۵	۱/۲۷	

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

بررسی ساختار فضایی-کالبدی شهر ملایر نشان داد که اساس محورهای اصلی شهر را خیابان‌های شهدا - مصطفی خمینی و وفایی - خیام، در یک ساختار صلیبی شکل، تشکیل می‌دهند. این خیابان‌ها شهر ملایر را به چهار ناحیه تقسیم می‌نمایند. این چهار ناحیه شامل محلات کوچک‌تری است که در قالب یک سازمان فضایی تقریباً از پیش اندیشیده شده و هدایت یافته تقسیم می‌گردند. میدان‌های امام خمینی، آزادی، انقلاب و اسلام نقاط گره‌گاهی مهم و حاصل تقاطع این راسته‌های دسترسی هستند. میدان امام خمینی به‌عنوان گره اصلی شهر در محل تقاطع دو محور اصلی شمالی-جنوبی و شرقی-غربی قرار گرفته است. بررسی حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی سازمان فضایی شهر ملایر نشان داد که از حدود ۲۲۳۲ هکتار کل وسعت شهر ملایر، ۱۹۸۹ هکتار (۸۹/۰۹ درصد) به کاربری‌های شهری و

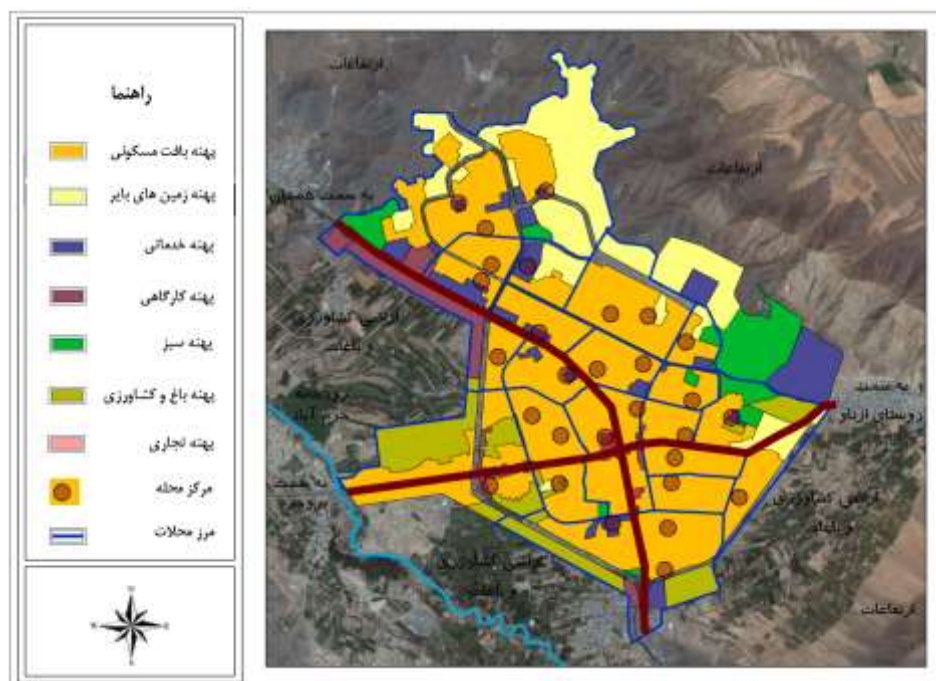
۲۴۳/۵ هکتار (۱۰/۹۱ درصد) به کاربری‌های غیر شهری اختصاص دارد. در این میان کاربری مسکونی و معابر به ترتیب با سهمی معادل ۲۶/۸۷ درصد و ۲۳/۶ درصد از سطح اراضی شهر، بیش‌ترین سطح کاربری‌ها را در شهر به خود اختصاص داده‌اند. پهنه‌های بایر و بدون استفاده، خدمات رفاهی و عمومی، مراکز کار و فعالیت، تاسیسات و تجهیزات شهری نیز در رده‌های بعدی قرار دارند (جدول ۳). از مه‌ترین عناصر فعالیتی و خدماتی در مقیاس شهر می‌توان به بازار، مسجد جامع و پارک سیفیه اشاره کرد. بازار و مسجد جامع به‌عنوان حوزه‌های ارزشمند و شناخته شده سطح شهر در مرکز شهر و پارک سیفیه به‌عنوان یک پهنه باز و نسبتاً وسیع، در ضلع شمال شرقی شهر قرار گرفته‌اند. شکل ۲ حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی شهر ملایر را نشان داد.

جدول ۳. حوزه‌ها و پهنه‌های اصلی کاربری اراضی شهر ملایر

شرح	مساحت (هکتار)	درصد	سرانه (متر مربع)
مسکونی	۵۹۹/۸۳	۲۶/۸۷	۲۸/۳۸
اراضی بایر و بدون استفاده	۴۳۲/۹۱	۱۹/۳۹	۲۷/۷۰
مراکز کار و فعالیت	۸۸/۹۱	۳/۹۸	۵/۶۹
خدمات رفاهی و عمومی	۳۳۵/۴۱	۱۵/۰۲	۲۱/۴۶
تاسیسات و تجهیزات شهری	۵/۱۷	۰/۲۳	۰/۳۳
شبکه معابر	۵۲۶/۸۳	۲۳/۶۰	۳۳/۷۱
جمع کاربری‌های شهری	۱۹۸۹/۰۶	۸۹/۰۹	۱۲۷/۲۶
کاربری‌های غیر شهری	۲۴۳/۵	۱۰/۹۱	۱۵/۵۸
جمع کل	۲۲۳۲/۵۶	۱۰۰	۱۴۲/۸۴

کاربری‌های شهری

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹



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

مأخذ: طرح تفصیلی شهر ملایر، ۱۳۸۹

تحلیل تحقق برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری در طرح جامع شهر ملایر

برای محاسبه درصد تحقق کاربری‌های طرح جامع شهر ملایر از رابطه شماره ۱، استفاده شده است. در این رابطه «تفاضل مساحت هر کاربری در وضع موجود سال ۱۳۶۵ و سال ۱۳۸۵» بر «تفاضل مساحت همان کاربری در وضع موجود سال ۱۳۶۵ و طرح جامع پیشنهادی (مصوب ۱۳۶۸)» تقسیم می‌شود و برای تبدیل به درصد در عدد ۱۰۰ ضرب می‌شود. جدول ۴، نتایج ناشی از این محاسبات

را به همراه سطح، درصد و سرانه کاربری‌ها در وضع موجود سال‌های ۶۵ و ۸۵ و پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان داد. در ردیف آخر این جدول، تعداد جمعیت شهر ملایر در دوره‌های مورد بررسی، درج و بر مبنای آن و رابطه ۱، میزان تحقق‌پذیری جمعیتی شهر محاسبه شده است. محاسبات انجام شده بر مبنای اعداد جمعیتی موجود سال‌های ۶۵ و ۸۵ و همچنین پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان داد که متوسط درصد تحقق‌پذیری جمعیت پیشنهادی طرح جامع شهر ملایر، برابر با ۳۷ درصد بوده است که این رقم می‌تواند به‌عنوان حد متوسط تحقق‌پذیری کاربری‌های طرح جامع، ملاک عمل قرار گیرد.

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

الف- بررسی کاربری‌های با تحقق‌پذیری پایین‌تر از حد متوسط

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

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

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

کاربری بهداشتی-بهبه‌یستی نیز تحقق‌پذیری کم‌تر از حد متوسط داشته است. سطح این کاربری از ۰/۵۲ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۱/۷۳ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته ولی همچنان تا سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۶/۱۵ هکتار فاصله زیادی دارد. در سرانه این کاربری نیز افزایش اندکی ایجاد شده به طوری که از عدد ۰/۰۵ متر مربع در سال ۶۵ به ۰/۱۱ متر مربع در سال ۸۵ رسیده است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سرانه این کاربری به ۰/۲۵ متر مربع افزایش یابد (جدول

۳ و شکل ۴). علت این تحقق‌پذیری اندک کاربری بهداشتی-بهبودی، عمدتاً ناشی از عدم اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات داری کاربری‌های بهداشتی-بهبودی در شهر ملایر بوده است. شایان ذکر است که سطح پیشنهادی طرح جامع برای کاربری‌های براساس جمعیت ۲۴۵۰۰۰ نفری پیشنهاد شده بود، این در حالی است که جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵ معادل ۱۷۰۲۳۷ نفر بوده که از جمعیت پیشنهادی بسیار کم‌تر می‌باشد.

ب- بررسی کاربری‌های با تحقق‌پذیری بالاتراز حد متوسط

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

کاربری دیگری که تحققی بیش از حد متوسط داشته، کاربری آموزشی است. سطح این کاربری از ۱۷/۸ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۶۵ به ۸۳/۱۵ هکتار در وضع موجود سال ۱۳۸۵ افزایش یافته که باتوجه به جمعیت شهر در این سال، سرانه آن برابر با ۵/۳۲ متر مربع شده است که از سرانه پیشنهادی طرح جامع فراتر نیز رفته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر ملایر پیشنهاد شده بود سطح و سرانه این کاربری به ترتیب به ۱۰۶/۲۴ هکتار و ۴/۳۲ متر مربع افزایش یابد (جدول ۳ و شکل ۴). علت تحقق‌پذیری بالای کاربری آموزشی، عمدتاً ناشی از اختصاص بودجه جهت تملک و ساخت قطعات داری کاربری‌های آموزشی و اهتمام جدی مدیریت آموزش و پرورش و آموزش عالی شهر ملایر به تملک و احداث فضاهای آموزشی در شهر ملایر بوده است. شایان ذکر است که از سال ۱۳۶۷ به بعد تعداد زیادی مراکز دانشگاهی در ملایر تأسیس شد که در افزایش سطح کاربری آموزشی مؤثر بوده است، از جمله این مراکز می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: دانشگاه آزاد اسلامی (تأسیس ۱۳۶۷)، دانشگاه پرستاری (۱۳۶۸ تأسیس)، دانشکده تربیت معلم (تأسیس ۱۳۷۰)، دانشگاه پیام نور (تأسیس ۱۳۷۰)، دانشکده صنعت نفت (تأسیس ۱۳۷۰) و

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

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

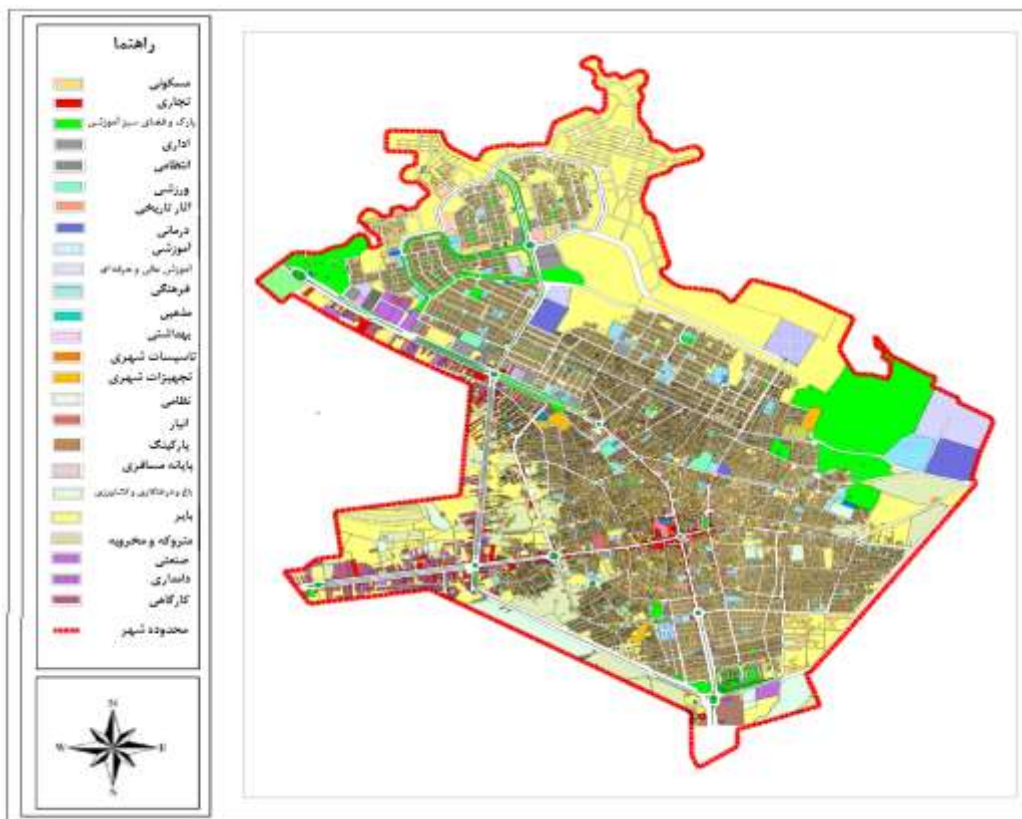
پ- کاربری‌های با افزایش بی‌برنامه (بی‌رویه و بسیار بیش‌تر از حد پیشنهادی)

این کاربری‌ها شامل کاربری‌های مذهبی، صنعتی و حمل‌ونقل است. میزان تحقق این کاربری‌ها به ترتیب ۱۴۹۱۰ درصد، ۱۴۳۰ درصد، و ۱۱۶ درصد است (جدول ۳ و شکل ۴). در این بین، سطح کاربری‌های مذهبی و صنعتی بیش از ۱۴ برابر میزان پیشنهاد شده در طرح جامع افزایش داشته است. براساس بررسی‌های به عمل آمده مشخص شد که علت به‌دست آمدن عدد ۱۴۹۰ درصد، در تحقق کاربری مذهبی اشتباه مشاور تهیه‌کننده طرح جامع در عدم پیش‌بینی افزایش مناسب برای این کاربری است. اما در مقابل افزایش سطح این کاربری در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۶۵- در یک شرایط عادی- باعث شده است تا تحقق‌پذیری این کاربری خیلی بزرگ جلوه‌گر شود. سطح و سرانه این کاربری در سال ۱۳۶۵ به ترتیب ۱/۶۵ هکتار و ۰/۱۶ متر مربع بوده که این مقادیر در سال ۱۳۸۵ به ۴/۳۶ هکتار و ۰/۲۸ متر مربع رسیده و چنانچه مشاهده می‌شود هیچ افزایش غیرمنتظره‌ای را تجربه نکرده است. شایان ذکر است که براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کاربری مذهبی باید دارای سرانه‌ای بین ۰/۳ تا ۰/۵ متر مربع باشد (سایت وزارت راه و شهرسازی، مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۹ و جدول ۳).

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

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

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

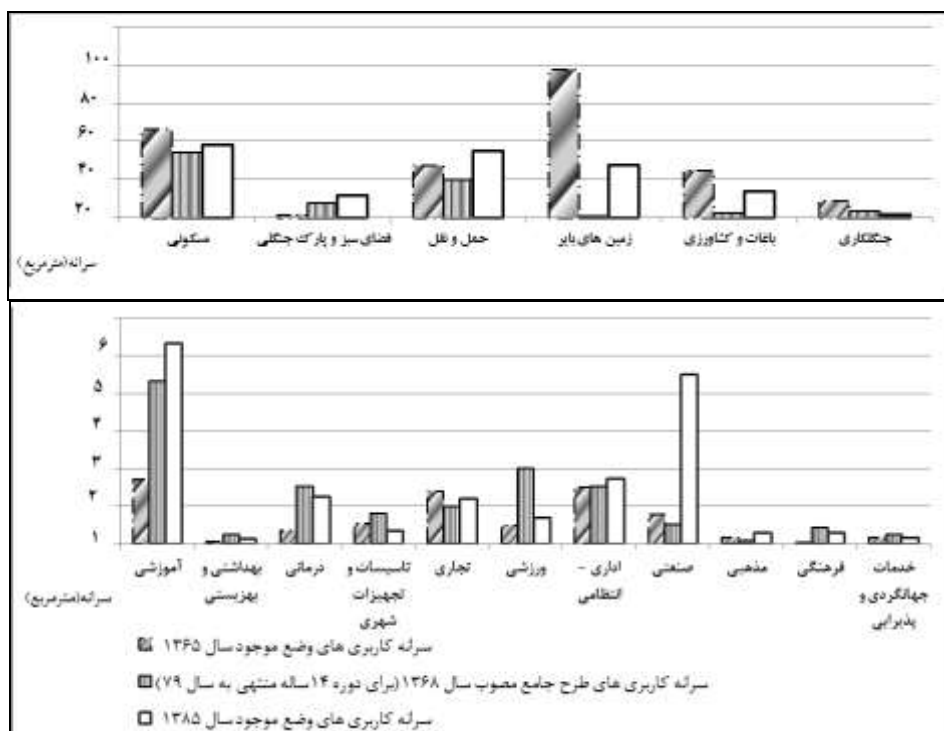


شکل ۳. کاربری وضع موجود شهر ملایر

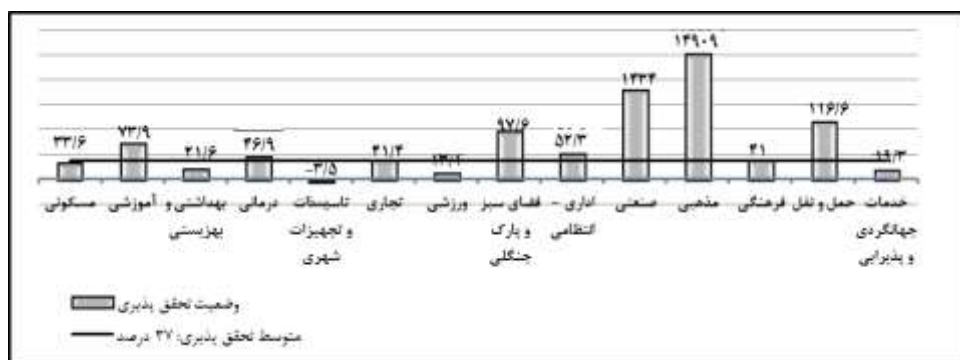
جدول ۴. مقایسه کاربری‌ها در مقاطع زمانی مختلف و درصد تحقق‌پذیری آن‌ها

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

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



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



شکل ۵. درصد تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع مصوب

مزایا و تنگنای نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی در طرح جامع شهر ملایر

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

الف) مزایا

۱. تحقق‌پذیری مناسب و بیش‌تر از میانگین کاربری‌های آموزشی، درمانی، تجاری، اداری-انتظامی و فرهنگی.
 ۲. عدم تلاطم‌های شدید در افزایش جمعیت شهر در دو دهه اخیر.
 ۳. توجه مناسب مدیریت شهری شهر ملایر به طرح جامع به‌عنوان سند اصلی توسعه شهر.
- علاوه بر آنچه بیان شد، موارد جانبی و مؤثر دیگری نیز در شهر ملایر وجود دارد که از آن جمله می‌توان به وجود هماهنگی خوب بین اعضای شورای اسلامی شهر، وجود تعامل مناسب بین مدیریت شهری و مدیریت‌های دولتی خدمات‌رسان، نبود دوگانگی یا چندگانگی فرهنگی در شهر، وجود صنایع دستی مانند قالیبافی، چوب، منبت و محصولات خشکبار در شهر، موقعیت مناسب جغرافیایی و قرار گرفتن شهر ملایر در محور مواصلاتی اراک-همدان، شرایط و امکانات مساعد اقتصادی و امکان ایجاد رشد مطلوب در سرمایه‌گذاری در بخش صنعت، وجود جاذبه‌های طبیعی و تاریخی در جذب گردشگر به‌عنوان یک شهر توریستی و وجود پیوند تنگاتنگ شهر ملایر با روستاهای حوزه نفوذ و عرضه نمودن خدمات به این روستاها و ... اشاره نمود.

ب) تنگناها

۱. کاهش سطح، درصد و سرانه کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری نسبت به وضع موجود سال ۶۵.
 ۲. تحقق‌پذیری اندک و کم‌تر از میانگین کاربری‌های بهداشتی و بهزیستی، ورزشی و خدمات جهانگردی و پذیرایی.
 ۳. عدم توفیق طرح در ساماندهی مجتمع‌های صنعتی و کارگاهی مزاحم و آلوده کننده در داخل محدوده و حریم شهر مانند کوره‌های آجرپزی و ... و افزایش بی‌ضابطه سطح، درصد و سرانه کاربری‌های صنعتی.
 ۴. توسعه شهر فراتر از محدوده‌های مصوب طرح جامع و پراکنده رویی جمعیت و فعالیت به ویژه در حواشی شهر و اراضی کشاورزی و افزایش بی‌ضابطه سطح، درصد و سرانه کاربری‌های حمل و نقل.
 ۵. عدم ایجاد تحول در بافت ارگانیک و آشفته در محله‌های قدیمی و حاشیه‌ای شهر.
 ۶. در نظر گرفتن سرانه بسیار پایین‌تر از حد استاندارد برای کاربری‌های تجاری، مذهبی، فرهنگی در طرح جامع مصوب.
 ۷. در نظر گرفتن سرانه بسیار بالاتر از حد استاندارد برای کاربری درمانی در طرح جامع مصوب.
 ۸. در نظر گرفتن تراکم ناخالص زیاد (۱۲۳ نفر در هر هکتار) و سرانه زمین پایین‌تر از حد استاندارد برای هر نفر در طرح جامع مصوب شهر (۸۱/۲ متر مربع).
 ۹. نبود تعادل در توزیع پهنه‌ها و مراکز خدماتی.
 ۱۰. فقدان فضاهای شهری مناسب جهت برقراری تعاملات اجتماعی.
 ۱۱. عدم وجود سلسله مراتب مناسب شبکه معابر به ویژه در بافت ارگانیک و خودرو در شهر ملایر.
 ۱۲. وجود کاربری‌های مسکونی ریز دانه در سطح شهر.
 ۱۳. کمبود بوستان‌های محله‌ای و همسایگی.
- البته باید اضافه نمود که برخی از این مشکلات مربوط به شرایط پیرامونی و محیطی شهر ملایر است که ارتباط مستقیمی با شیوه و محتوای طرح جامع ندارد. از جمله می‌توان به وجود ناهمواری‌های شمالی با فاصله کم از بافت‌های مسکونی و ایجاد مشکل در توسعه شهر، وجود شیب بسیار ملایم از مرکز به سمت جنوب و جنوب غربی و ایجاد مشکلاتی جهت دفع آب‌های سطحی، نزدیکی ملایر به شهر بزرگ همدان (مرکز استان) و لاجرم ضعیف شدن نقش بازرگانی شهر ملایر در فعالیت‌های عمده فروشی، هتل و رستوران و ... اشاره نمود. همچنین ضعف نهادهای مجری در اجرای برنامه‌ها و اهداف طرح جامع شهر نیز می‌تواند در بروز برخی مشکلات نظیر اغتشاش و نابسامانی سیمای جداره در خیابان‌های اصلی، وجود کاربری‌های مسکونی ریزدانه در سطح شهر، گسترش شهر به سمت حومه‌های نامناسب، عدم شکل‌گیری سلسله مراتب شبکه ارتباطی و ... مؤثر باشد.

بحث و نتیجه‌گیری

در فرآیند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری تلاش می‌شود تا با تأمین منافع وامکانات عمومی، مشکلات شهری تعدیل و کیفیت زندگی شهری افزایش یابد. در این راستا آن‌چه اهمیت درجه اولی دارد، تحقق‌پذیری این طرح‌ها است. در این پژوهش، تحقق‌پذیری طرح جامع

شهر ملایر به‌عنوان یک شهر میان‌اندام با جمعیتی حدود ۱۷۰ هزار نفر، مورد بررسی قرار گرفت. با این بررسی چالش‌ها و فرصت‌ها و میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر ملایر مورد بررسی قرار گرفت.

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

کاربری‌های صنعتی، مذهبی و حمل‌ونقل بیش از میزان پیش‌بینی شده در طرح پیشنهادی و بیش از ۱۰۰ درصد تحقق داشته است. بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که تنها کاربری‌های مسکونی، درمانی، تجاری و فرهنگی از تحقق‌پذیری منطقی و تقریباً متناسب با تحقق‌پذیری جمعیتی (حدود ۳۷ درصد) برخوردار بوده‌اند و سایر کاربری‌ها یا بسیار کم‌تر از میزان پیش‌بینی شده و یا بسیار بیش‌تر از میزان پیشنهاد شده در طرح جامع تحقق‌پذیری داشته‌اند. این تحقق بسیار کم‌تر و یا بسیار بیش‌تر هر دو مشکلاتی را به دنبال می‌آورد. تحقق کم‌تر از میزان پیشنهادی بروز مشکل در تأمین نیازمندی‌های شهروندان و فشار بر مردم و مراکز خدمات‌رسان را سبب می‌شود و تحقق بیش از میزان پیشنهادی نیز به هدر رفتن امکانات و تحمیل هزینه‌های بیهوده در ایجاد و نگهداری کاربری‌ها و ... را به دنبال دارد. در این بین افزایش بی‌رویه سطح و سرانه کاربری صنعتی و معابر خسارات بیش‌تری را متوجه شهر ملایر نموده است. زیرا کاربری صنعتی به‌عنوان یک کاربری ناسازگار با کاربری‌های شهری و همچنین آلوده کننده محیط زیست موجب تنزل کیفیت زندگی شده و کاربری معابر نیز، توسعه بی‌رویه شهر، افزایش بی‌منطق هزینه‌های زندگی و پراکنده رویی جمعیت و فعالیت و البته از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی و ... را باعث می‌شود.

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

راهکارها

با توجه به نتایج تحقیق، راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:

- ✓ اولویت دادن به ایجاد کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات، بهداشتی، ورزشی و پذیرایی و جهانگردی؛
- ✓ برنامه‌ریزی جهت اجرای کاربری‌های مصوبی که هنوز تغییر کاربری نیافته و بایر هستند؛
- ✓ تأکید بر اجرای ضوابط ساختمانی و شهرسازی مصوب به منظور حفظ چشم‌اندازهای مصنوع و مناظر طبیعی زیبا و ارتقاء کیفیت سیمای شهر؛
- ✓ توجه به شاخص‌ها و عوامل کلان در پیش‌بینی جمعیت آتی شهر ملایر؛
- ✓ توجه به توزیع یکنواخت کاربری‌های خدماتی در نواحی مختلف شهر؛
- ✓ تکمیل قطعات باقی‌مانده از شبکه معابر اصلی مصوب به منظور کامل نمودن سلسله مراتب شبکه راه‌ها به ویژه در محدوده مرکزی شهر؛
- ✓ اولویت دادن به اجرای کاربری‌های فضای سبز با مقیاس محله‌ای؛
- ✓ بسترسازی جهت بهره‌برداری از موقعیت مناسب شهر در افزایش حجم سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از قابلیت‌های صنعتی شهر ملایر؛
- ✓ برنامه‌ریزی جهت معرفی و به‌رماندی از مزایای وجود جاذبه‌های توریستی شهر؛

- ✓ تسهیل رفت و آمد ساکنان سکونتگاه‌های اطراف شهر ملایر و پیش‌بینی رفع نیازهای خدماتی آن‌ها؛
- ✓ برنامه‌ریزی جهت انتقال صنایع و کارگاه‌های مزاحم به خارج از محدوده شهر و مکان‌یابی در نقاط مناسب؛
- ✓ تأکید بر تداوم ساماندهی و بهسازی پهنه فرسوده داخلی و مسئله‌دار حاشیه کمربندی‌های شهر ملایر؛
- ✓ جلوگیری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های بدون برنامه و توسعه‌های خارج از محدوده؛
- ✓ عدم اختصاص بودجه به عملیات عمرانی به ویژه ساخت راه‌های جدید غیر مصوب.

منابع

- آقامحمدی، میثم، طالعی، محمد، کریمی، محمد، جوادی، قاسم (۱۳۹۵)، *مدل‌سازی توسعه شهری و تحلیل اثر همسایگی با استفاده از تلفیق مدل اتوماسیون سلولی و روش مجاورتی Majority OWA*، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، ۶(۱۸): ۲۵-۳۶.
- ابراهیمی بوزانی، مهدی، مختاری ملک آبادی، رضا، کریمی میرآبادی، ناصر (۱۴۰۰)، *تحلیلی بر میزان تحقق‌پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه شهر عسگران)*، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۱۳(۴۸): ۱-۱۲.
- احسن، مجید (۱۳۸۲)، *مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی*، جلد دوم، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- احمدیان، رضا (۱۳۸۳)، *مقایسه تطبیقی بین ویژگی‌های مختلف الگوی طرح جامع و ساختاری-راهبردی مقایسه مبانی نظری، نحوه تهیه، تصویب، اجرا*، مجموعه مقالات همایش مسائل شهرسازی ایران، جلد سوم. نظام برنامه‌ریزی، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری.
- اجاللی، پرویز، رفیعیان، مینو، عسگری، علی (۱۳۹۱)، *دیدگاه‌های سنتی و جدید*. چاپ اول. تهران: انتشاران آگه.
- اسماعیلی، فضل‌الله، حمیدی، اکبر، علیزاده زنوزی، شاهین، خیری، توران (۱۳۹۸)، *پایش و پیش‌بینی فرآیند گسترش کالبدی و تغییرات کاربری زمین در شهرهای میان‌اندام موردشناسی شهر مرند*. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، ۹(۳۳): ۱۴۴-۱۲۵.
- پیرزاده، حسین، امین ناصری، آراز، رحمت‌آبادی، الهام، کمالی، مهرک (۱۳۸۷)، *اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران براساس رویکرد راهبردی*. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- تقوایی، مسعود، موسوی، میرنحیف (۱۳۸۶)، *ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح هادی شهر مهریز*. نشریه تحقیقات جغرافیایی، ۲۳(۸۶): ۸۰-۶۳.
- حسین‌زاده دلیر، کریم، ملکی، سعید (۱۳۸۶)، *بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام*. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۴ (۸): ۹۳-۶۵.
- رضویان، محمدتقی (۱۳۹۳)، *درسنامه نظریه‌های اجتماعی شهر*، شماره چاپ. دانشگاه شهید بهشتی.
- روزنامه رسمی جمهوری اسلامی مورخ ۱۰/۲۸/۱۳۷۸، شماره ۱۵۹۹۱. *آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور*، مصوب ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ هیات وزیران.
- زیاری، کرامت‌الله؛ بشارتی فر، صادق؛ رشیدی فر سید نعمت الهه (۱۳۸۳)، *ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت (استان کهگیلویه و بویر احمد)*، در فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۰: ۱۸-۱.
- شکوهی بیدهندی، محمد صالح، خلیجی، کیوان (۱۳۸۸)، *مروری بر دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع/ نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه*. مجله علمی-ترویجی منظر، شماره ۴: ۳۱-۳۰.
- سلطانی، علی (۱۳۹۵)، *برنامه‌ریزی کاربری زمین*، انتشارات دانشگاه شیراز.
- شکوهی بیدهندی و خلیجی (۱۳۸۳)، *مروری بر دلایل عدم تحقق طرح‌های جامع (نمونه موردی: طرح جامع شهر بانه)*، نشریه علمی منظر، ویژه نامه شماره ۴: ۳۱-۳۵.
- شوای، فرانسواز (۱۳۷۵)، *شهرسازی واقعیات و تخیلات*. سید محسن حبیبی. انتشارات دانشگاه تهران.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱)، *مبانی برنامه‌ریزی شهری*. انتشارات آبیژ.
- صرافی، مظفر (۱۳۸۰)، *ابر مسئله شهری ایران و نقش برنامه‌ریزان شهری*. نشریه معماری و شهرسازی، شماره ۶۳: ۵۰-۴۷.
- ضرابی، اصغر، وارثی، حمید و قنبری، محمد (۱۳۹۱)، *تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود*. مجله علمی - تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، ۲ (۱): ۶۶-۴۹.
- عزیزی، محمد مهدی، آراسته، مجتبی (۱۳۹۰)، *ارزیابی تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار*. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۳ (۱۱): ۲۲-۱.
- عسگری، علی؛ رازانی، اسد؛ رخشانی، پدram (۱۳۸۱)، *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم‌ها و مدل‌ها)*. چاپ اول. تهران: انتشارات نور علم.

فریدمن، جان (۱۳۷۹). به سوی برنامه‌ریزی غیر اقلیدسی. ترجمه ناصر برک پور. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲: ۱۹-۱۴.

قربانی، رسول (۱۳۹۴). اصول و مبانی برنامه‌ریزی شهری. انتشارات سمت.

کمپل، اسکات و فایشنتاین، سوزان (۱۳۸۸). ساختار و مسایل نظریه برنامه‌ریزی؛ در مجموعه مقالات نظریه برنامه‌ریزی شهری (۱) (سده بیستم)، ترجمه عارف اقوامی مقدم، انتشارات آذرخش.

مرکز آمار ایران. سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۳۵ تا ۹۵.

محمدی، سعدی (۱۴۰۰). اثرات اجرای طرح‌های هادی در توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر مریوان. جغرافیا (فصلنامه علمی پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران)، ۱۹ (۸۶): ۲۵۰-۲۳۳.

محمدی‌دوست، سلیمان و خانی‌زاده، ملیحه (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری فضای سبز با رویکرد راهبرد توسعه شهری در کلانشهر شیراز (مطالعه موردی شهرداری منطقه یک). فصلنامه انسان و محیط زیست، ۱۸ (۵۲): ۹۱-۱۰۹.

مدبری، مهدی (۱۳۹۶). بررسی و ارزیابی تغییر کاربری اراضی شهر قائمشهر با استفاده از سامانه اطلاعات جغرافیایی و تصاویر ماهواره‌ای، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمسار، ۹ (۲): ۱-۱۷.

مهدیزاده، جواد (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، انتشارات آرمان نشر.

مهندسین مشاور شاخص سازان (۱۳۸۹). طرح تفصیلی شهر ملایر (جلد دوم: بررسی و شناخت شهر).

مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۹). شیوه‌های تحقیق طرح‌های توسعه شهری، جلد دوم: تدوین شیوه‌های مناسب تهیه طرح‌های شهری در ایران. تهران: انتشارات سازمان‌های شهرداری کشور.

مهندسین مشاور شهرسازی و کارشناسان سازمان برنامه و بودجه (۱۳۷۳). طرح ارزیابی طرح‌های جامع شهری در ایران.

میرزایی، جهان‌بین؛ پیوسته‌گر، یعقوب و کلانتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۹۸). سنجش و ارزیابی فضایی خدمات شهری (مطالعه موردی: مناطق نه‌گانه شهر شیراز). فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، ۶ (۲): ۱۴۵-۱۶۷.

Guzmana, L., A., Escobarb, F., Peña, J., Cardona, R. (2020). A cellular automata-based land-use model as an integrated spatial decision support system for urban planning in developing cities: The case of the Bogotá region. *Land Use Policy*, 92 (1): 1-13.

Hersperger, A., M., & Gradinaru, S. (2018). Urban Land-use change: The role of strategic spatial planning. *Global Environmental Change*, 51: 32-42.

Kleemann, J., Inkoom, J., N., Thiel, M., Shankar, S., Lautenbach, S., and Fürst, C. (2017). Peri-urban land use pattern and its relation to land use planning in Ghana, West Africa. *Landscape and Urban Planning*, 165: 280-294.

Minuchin, Leandro. (2012). *A lineal city in the Pampas: politics, materialization and revolution in Wladimiro Acosta's vision for Buenos Aires*. *Antipode* 44.4, 911-31.

Monalisha, M., Kant, K., & Subudhi, A. P., (2014). *Urban sprawl mapping and land use change analysis using remote sensing and GIS (Case study of Bhubaneswar City, Orissa)*. Retrieved from.

McFarlane, Colin. (2011). *Assemblage and critical urbanism*. *City* 15.2, 204-24.

Qian, Zhu. (2013). *Master plan, plan adjustment and urban development reality under China's market transition: A case study of Nanjing*, *Cities*, 30:9-77.

Sahana, M.; Hong, H.; Sajjad, H. (2018). *Analyzing urban spatial patterns and trend of urban growth using urban sprawl matrix: A study on Kolkata urban agglomeration*, India. *Sci. Total Environ*, 628-629: 1557-1566.

ترجمه منابع فارسی

Aghamohammadi, Meysam, Talei, Mohammad, Karimi, Mohammad, Javadi, Ghasem (2016), *Urban Development Modeling and Neighborhood Effect Analysis Using a Combination of Cell Automation Model and Adjacent OWA Majority Method*, *Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Planning*, 9(18):35-52.

Ahmadian, Reza (2004), *Comparative comparison between different features of the Master and structural-strategic plan model (comparison of theoretical foundations, how to prepare, approve, implement)*. *Proceedings of the Iranian Conference on Urban Planning Issues*, Volume 3. Planning system, Shiraz University, Faculty of Art and Architecture.

Asgari, Ali; Razani, Assad; Rakhshani, Pedram (2002), *Urban Land Use Planning (Systems and Models)*. First Edition. Tehran: Noor Elm Publications.

Ahsan, Majid (2003), *Collection of Urban Planning Rules and Regulations*, Volume 2, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.

Azizi, Mohammad Mehdi, Arasteh, Mojtaba (2011), *Assessing the feasibility of land use forecasts and suggestions for development directions in the comprehensive plan of Lar city*. *Urban and Regional Studies and Research*, 3 (11): 22-1.

- Ebrahimi Buzani, Mehdi, Mokhtari Malekabadi, Reza, Karimi Mirabadi, Nasser (2022), *An Analysis of the Feasibility of Urban Land Use in Master plans of small cities (Case Study of Asgaran City)*, Quarterly Journal of Urban Management Studies, 13(48)1-12.
- Ejlali, Parviz, Rafieian, Minoo, Asgari, Ali (2012), *Traditional and New Perspectives*. First Edition. Tehran: Agah Publishers.
- Ghorbani, Rasoul (2015), *Principles and Foundations of Urban Planning*. First Edition. Tehran: Samat Publications.
- Hosseinzadeh Dalir, Karim, Maleki, Saeed (2007), *A study of urban land use changes in a Master and detailed plan of Ilam city*. Journal of Geography and Regional Development, 4 (8): 93-65
- Ismaili, Fazlollah, Hamidi, Akbar, Alizadeh Zonozi, Shahin, Kheiri, Turan (2019), *Monitoring and forecasting the process of physical expansion and land use change in intermittent cities of Marand*. Quarterly Journal of Regional Geography and Urban Planning, 9(32), 144-125.
- Mehdizadeh, Javad (2006), *Strategic Urban Development Planning (Recent Global Experiences and Its Position in Iran)*. Second edition. Arman Nashr.
- Mirzaei, Jahanbin; Piavastehgar, Yaghoob and Kalantari Khalilabad, Hossein (2019), *Spatial measurement and evaluation of urban services (Case study: nine areas of Shiraz)*. Quarterly Journal of Urban Social Geography. 6 (2): 145-167
- Mohammadi, Saadi (2021), *The effects of implementing pilot projects on the physical development of villages around the city of Marivan*. Geography (Quarterly Journal of the Iranian Geographical Association) 19(86): 250-233.
- Modiri, Mehdi (2017), *Study and evaluation of land use change in Ghaemshahr city using geographic information system and satellite images*, Quarterly Journal of New Attitudes in Human Geography, Islamic Azad University, Garmsar Branch, 9(2):1-17.
- Mohammadi-Doust, Soleiman and Khanizadeh, Maliheh (2015), *A Study of Factors Affecting the Realizability of Green Space Use with the Approach of Urban Development Strategy in Shiraz Metropolis (Case Study of District One Municipality)*, Human and Environment Quarterly, 18(52): 91-109.
- Pirzadeh, Hossein, Amin Naseri, Araz, Rahmatabadi, Elham, Kamali, Mehrak (2008), *Reforming the urban development management system in Iran based on a strategic approach*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development.
- Razavian, Mohammad Taghi (2014), *Textbook of Social Theories of the city*, Shahid Beheshti University.
- Sarafi, Mozafar (2001), *Iran's urban problem cloud and the role of urban planners*. Journal of Architecture and Urban Planning, No. 63: 50-47.
- Shakhes Sazan Consulting Engineers (2010), *Detailed Plan of Malayer City (Volume 2: Survey and Recognition of the City)*
- Sharmand Consulting Engineers (2000), *Methods of Implementing Urban Development Plans, Volume II: Developing Appropriate Methods for Preparing Urban Plans in Iran*. Tehran: Publications of the country's municipal organizations.
- Shokouhi Bidhendi, Mohammad Saleh., Khaleiji, Keyvan (2009), *A Review of the Reasons for the Non-Realization of Master Plans / Case Study: Master Plan of Baneh*. Manzar Scientific-Extension Magazine, No. 4: 31-30.
- Soltani, Ali (2016), *Urban Land Use Planning*. First Edition. Shiraz: Shiraz University Press.
- Statistics Center of Iran. General population and housing censuses from 1966 to 2016.
- Taqvaei, Massoud, Mousavi, Mir Najaf (2007), *Evaluation of the feasibility of Mehriz city master plan*. Journal of Geographical Research, Volume 23, Number 3 (86): 80-63.
- Zarrabi, Asghar; Waresi, Hamid; Ghanbari, Mohammad (2012), *Land use analysis of Binalood new city*. Journal of Spatial Planning, 2 (1): 66-49.
- Ziari, Keramatullah; Besharatifar, Sadegh; Rashidifar Seyed Nematollah (2004), *Land use assessment of Dehdasht city (Kohkiluyeh and Boyer-Ahmad provinces)*, Geographical Quarterly of Environmental Management, 10, 18-1.

Copyrights

© 2022 by the authors. Licensee PNU, Tehran, Iran. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY4.0) (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

