



تحلیلی بر میزان تحقق پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه شهر عسگران)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۰/۰۹ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۰/۱۲/۱۳

مهدی ابراهیمی بوزانی*

استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. mahdebrahimi@pnu.ac.ir
(نویسنده مسئول)

رضا محتاری ملک آبادی

دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. mokhtaryus@yahoo.com

ناصر کریمی میرآبادی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.
naser_216@yahoo.com

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: مهم‌ترین مسئله در روند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری موضوع تحقق پذیری آن‌ها است و چنانچه این طرح‌ها به نحوی که مقرر شده تحقق یابند، منافع و امکانات عمومی تأمین و بسیاری از مشکلات شهری برطرف می‌شود؛ به این جهت در این مقاله طرح جامع شهر عسگران از توابع استان اصفهان با سطح شهرهای کوچک مقیاس مورد بررسی قرار گرفته است.

روش پژوهش: پژوهش حاضر به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی است و داده‌های آن مبتنی بر منابع اسنادی و مشاهده میدانی است.

یافته‌ها: نتایج پژوهش نشان می‌دهد که متوسط درصد تحقق پذیری جمعیت پیشنهادی طرح جامع شهر عسگران، برابر با ۶۰/۸۴ درصد است که این رقم می‌تواند به عنوان متوسط تحقق پذیری کاربری‌ها نیز انتخاب شود. بر این اساس تحقق‌پذیری کاربری‌های اداری و انتظامی، مسکونی، آموزشی، میراث تاریخی و تأسیسات شهری از حد متوسط بالاتر، و تحقق‌پذیری سایر کاربری‌ها پایین‌تر از حد متوسط بوده است. در بین این کاربری‌ها، دو کاربری تجاری-خدماتی و پارک و فضای سبز تحقق‌پذیری کمتر از ده درصد داشته‌اند و کاربری تفریحی-گردشگری، فضای سبز حفاظتی و درمانی تحقق‌پذیری صفر درصد و حتی منفی داشته‌اند. بدین ترتیب می‌توان گفت که تحقق‌پذیری کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع عسگران بسیار پایین بوده است.

نتیجه‌گیری: طرح جامع شهر عسگران به مانند همه طرح‌های جامعی که با الگوی سنتی تهیه می‌شوند از تحقق‌پذیری اندکی برخوردار بوده و با اکثر ضعف‌ها و تنگناهای این الگو شامل جدایی روند تهیه طرح از مرحله اجرا، قطعی‌نگری در برنامه‌ریزی و مکانیابی کاربری‌ها و به دنبال آن انعطاف‌پذیری اندک 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 و ... مواجه است.

واژگان کلیدی: تحقق‌پذیری، کاربری اراضی، طرح جامع، شهر کوچک، شهر عسگران

مقدمه

از نیمه دوم قرن بیستم به طور فراگیر در اغلب شهرهای جهان انواع طرح های جامع توسعه شهری تهیه شد تا بدان وسیله زمینه ایجاد تغییرات مناسب در شهرها با هدف رفع مشکلات و افزایش کیفیت زندگی فراهم گردد (ساهانا^۱ و همکاران، ۲۰۱۸). در این خصوص داشتن اطلاعات و آمار به هنگام از کاربری های موجود و آگاهی از سیر تحولات و تغییرات، شرط پیش بینی درست آینده و اتخاذ تصمیمات صحیح برای تضمین رفاه و آسایش شهروندان و حفظ پایداری شهرها است که این امر در تمام طرح های توسعه شهری به عنوان یک وظیفه اصلی برای مهندسان مشاور تهیه طرحها تعیین و ابلاغ شده است (میجرس و بورگر^۲، ۲۰۱۰: ۱۳۸۳ و شاطریان و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۳۵). بنابراین تهیه طرح های توسعه شهری و در پی آن ارزیابی میزان تحقق آن، مدارک قابل اطمینانی برای اطلاع از روند برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، و موفقیت در دستیابی به اهدافی چون رفاه، آسایش و کیفیت زندگی شهری است. در این مقاله وضعیت برنامه ریزی کاربری اراضی شهری در شهر عسکران مورد بررسی قرار می گیرد تا سیر تحولات و موفقیت برنامه ریزی کاربری اراضی شهری در آن مشخص و میزان کارایی شیوه مورد استفاده در تهیه طرح جامع شهر عسکران معلوم گردد.

بیان مسئله

تحقق پذیری اندک بسیاری از طرحهای تهیه شده تا حدودی ناشی از چالشهای پیش روی علم برنامه ریزی است به نحوی که هرچند برنامه ریز مجبور به آینده نگری است، اما تحولات آینده در دست او نیست و این تحولات آن چنان سریع و پیچیده است که عملاً امکان پیش بینی درست آینده از دست می رود (گوزمن^۳ و همکاران، ۲۰۲۰: ۱). به همین علت استفاده از رویکردها و استراتژیهای سازگار با این وضعیت ضروری بوده و برنامه ریزان و تصمیم گیرندگان خود را ملزم به شناسایی رویکردها و اقدامات جدید برای افزایش کارایی و ثمربخشی برنامه ریزی شهری و تضمین پایداری در شهرها می دانند (لی^۴ و همکاران، ۲۰۱۹: ۲۶۹).

تحقق پذیری طرحهای توسعه شهری با مشکلات فراوانی مواجه است که به طور کلی می توان به نداشتن روش شناسی مناسب و فقدان نظام اجرایی کارآمد اشاره کرد (صفایی پور و سعیدی، ۱۳۹۶: ۹۸) و محمدی دوست و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۲). بدین ترتیب این شرایط باعث

ناکارآمدی برنامه ریزی شهری سنتی شده و به همین علت اتخاذ استراتژیهای جدید و بازنگری در رویکردهای حاکم بر تهیه طرحها متناسب با شرایط اجتماعی، اقتصادی و فنی در شهرها ضروری به نظر می رسد (هورلی^۵، ۲۰۱۷: ۱۷۷۹).

بررسی تحقق پذیری طرحها در شهرهای بزرگ کشور نشان می دهد که میزان موفقیت این طرحها در شهرهای بزرگ عمدتاً اندک بوده است. اما پژوهشهایی که نشان دهنده میزان تحقق پذیری و موفقیت طرحهای توسعه شهری در شهرهای کوچک باشد بسیار کم است. به این جهت در این مقاله، طرح جامع شهر عسکران از توابع استان اصفهان به عنوان نمونه ای از شهرهای کوچک مقیاس مورد بررسی قرار گرفته است. بدین ترتیب مسئله اصلی مورد پژوهش در این مقاله این است که آیا تهیه و اجرای طرح جامع با رویکرد سنتی برای شهر عسکران به عنوان نمونه ای از شهرهای کوچک از کارآمدی و تحقق پذیری مناسب برخوردار بوده است یا خیر؟

اهمیت و هدف پژوهش

طرحهای توسعه شهری تبلور فضایی-کالبدی برنامه ریزی برای شهرها هستند که به موجب آنها کنترل محدوده شهر انجام و برنامه ریزی کاربری و جهت توسعه شهر پیشنهاد و تعیین می شود. مهمترین کارکرد تهیه طرحهای توسعه شهری ساماندهی فضایی-کالبدی شهرها و انتظام بخشیدن و هماهنگ کردن ابعاد مختلف توسعه شهری است. طرحهای توسعه شهری از طریق اثرگذاری بر تصمیمات عمومی و خصوصی و هدایت نحوه استفاده از اراضی شهری، نقش اساسی در تعیین الگوی توسعه و عمران و دستیابی به اهداف توسعه پایدار و اعتدالی کیفیت محیط شهر و حومه را بر عهده دارند. این نتیجه با توزیع متعادل کاربریها، جلوگیری از تداخل کاربریهای ناسازگار و تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، استفاده صحیح و آماده سازی مناسب زمین و ... محقق می گردد. در این فرایند، این طرحها هستند که امکان ایجاد و ادامه فعالیت یک کاربری را فراهم و یا از آن جلوگیری می کنند. با توجه به آنچه بیان شد بررسی محتوا و میزان تحقق پذیری و اثر گذاری طرحهای توسعه شهری از موضوعات بسیار مهم شهری است. بنابر آنچه بیان شد هدف اصلی این مقاله بررسی تحقق پذیری برنامه ریزی کاربری اراضی شهری در طرح جامع شهر عسکران به مثابه مصداق کامل موفقیت برنامه ریزی شهری در یک شهر کوچک اندام است.

ادبیات پژوهش

از قرن نوزدهم در واکنش به مشکلات عدیدهی شهرها در کشورهای صنعتی به ویژه در اروپا و ایالات متحده آمریکا، راه‌حل‌ها و نظریه‌های مختلفی با تاکید بر برنامه‌ریزی کالبدی ارائه شد و بدین ترتیب زمینه‌ی شکل‌گیری برنامه‌ریزی کارکردگرا که عمدتاً بر تغییرات فیزیکی در شهرها تاکید می‌کرد، فراهم شد. در ادامه با اعتقاد به این که مشکلات شهرها فقط محدود به مشکلات کالبدی نیست، نظرات پاتریک گدس و لوئیس مامفورد مورد توجه ویژه قرار گرفت و از درهم‌آمیختگی نظریه کارکردگرایی شهرسازی مدرن (منشور آتن- ۱۹۳۳) با نظرات این دو اندیشمند، برنامه‌ریزی سیستمی به عنوان الگوی برنامه‌ریزی جامع یا عقلانی به وجود آمد. این الگو به عنوان یکی از دستاوردهای شهرسازی مدرن بر مفاهیمی اصلی زیر استوار بود:

– خردگرایی و پوزیتویسیسم علمی اساس شناخت جهان و تغییر آن است.
– پیشرفت اقتصادی اساس پیشرفت جامعه بشری است.
– دولت‌ها مسئولیت و مشروعیت اداره جوامع و تامین نیازها را به عهده دارند.

بر پایه این مفاهیم چنین تصور می‌شد که انسان، دانش و ابزار کافی برای مداخله در روندهای طبیعی و اجتماعی را دارد و مجاز است هر نوع بهره‌گیری از منابع زمین برای توسعه و پیشرفت انسان داشته باشد (پیرزاده، ۱۳۸۷: ۱۵).

اما این تفکر (تفکر برنامه‌ریزی جامع) در نیمه دوم قرن بیستم از دو جنبه مورد انتقاد قرار گرفت. نخست

این که برنامه‌ریزی جامع همواره مستلزم سطحی از شناخت، تحلیل و هماهنگی سازمانی است که به شدت پیچیده است؛ و دوم اینکه فرض برنامه‌ریزی جامع، وجود منفعت عمومی مشترک و وجود نماینده‌ای به نام دولت برای دفاع از این منفعت عمومی است. اما نتیجه آن، اغلب دفاع از یک منفعت و چشم‌پوشی از نیازهای فقرا و بازماندگان از روند اجتماعی بود (کمپل و فاینشتاین، ۱۳۸۸: ۲۵). در آخرین سال‌های بکارگیری شهرسازی نوگرا، نقد آن همه‌گیر شده و برنامه‌ریزان و متخصصان مختلف به انتقاد و تشریح نارسایی‌های آن پرداختند. بدین ترتیب در دهه‌ی ۶۰ تغییرات بنیادی در الگوی برنامه‌ریزی و طرح‌های جامع سنتی ایجاد شد. در این سال‌ها روند جدیدی با ورود جغرافیدانان و نفوذ نظرات اندیشمندان علوم اجتماعی در ساختار برنامه‌ریزی، شکل گرفت که نتایج آن منجر به شکل‌گیری پارادایم جدیدی از برنامه‌ریزی شد که عمدتاً بر مشارکت مردم استوار بود (پاکزاد، ۱۳۹۲: ۳۴). روند تحول و تکامل نظری و عملی نظام برنامه‌ریزی شهری جهان در جدول ۱ آمده است.

علیرغم تحولات اخیر در جهان؛ در ایران برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی، بدون بهره‌گیری از ابزار و رویکردهای نوین برنامه‌ریزی انجام می‌شود (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۱). استفاده از شیوه ناکارآمد و قدیمی در تهیه طرح‌ها باعث شده است تا با گذشت چند دهه از ظهور طرح‌های جامع شهری، شهرهای کشور همچنان با مسائلی روبرو باشند

جدول ۱: مراحل تکامل انواع نظام برنامه‌ریزی شهری در قرن بیستم

نوع برنامه‌ریزی	مقطع زمانی	مبانی فکری و اجتماعی	اهداف کلان	الگوی طرح‌های توسعه	رویه اجرایی
برنامه‌ریزی بخشی (کالبدی)	۱۹۲۰- ۱۹۶۰	خردگرایی و اثبات‌گرایی مدیریت متمرکز دولتی	توسعه کلان اقتصادی سازماندهی کالبدی	برنامه‌های توسعه اقتصادی برای فضای ملی طرح‌های کالبدی محلی	تهیه طرح توسط دولت و اجرا توسط بخش خصوصی
برنامه‌ریزی جامع (سیستمی)	۱۹۶۰- ۱۹۸۰	نگرش سیستمی به جهان مدیریت علمی سیستم‌ها	بهبودی سیستم‌های اقتصادی-اجتماعی هدایت و نظارت سیستم شهر	طرح‌های جامع-تفصیلی طرح‌های ساختاری-راهبردی	محوریت دولت مرکزی در تهیه و اجرای طرح مدیریت عمودی و بخشی
برنامه‌ریزی دموکراتیک	۱۹۸۰-	دموکراسی و خردجمعی حفظ ارزش‌های بومی و محلی	تامین توسعه پایدار گسترش عدالت اجتماعی تقویت مشارکت همگانی	انواع طرح‌های محلی و کوتاه مدت پروژه‌های محلی با مشارکت مردم و حضور برنامه‌ریز به عنوان تسهیل‌گر	یکپارچگی تصمیم‌سازی و اجرا، محوریت نهادهای محلی، مدیریت افقی و میان بخشی

منبع: پیرزاده، ۱۳۸۷: ۱۵ با تغییر و اصلاح

وضع موجود و توسعه کالبدی، تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری ضروری است.

در مطالعات خارجی نیز 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^۶ (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 تاثیر گذار است. کلیمان^۷ 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.

روش پژوهش

این مقاله از لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی و اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق بررسی اسنادی و مشاهده میدانی جمع‌آوری شده است. به منظور ارزیابی تحقق پذیری طرح جامع شهر عسگران از رابطه شماره (۱) استفاده گردیده است. در این رابطه درصد تحقق سرانه کاربری اراضی مصوب پیشنهادی در طرح جامع شهر در مقایسه با وضع موجود محاسبه شده است.

رابطه (۱)

$$100 * \frac{\text{سرانه در ابتدای دوره} - \text{سرانه وضع موجود}}{\text{سرانه در ابتدای دوره} - \text{سرانه پیشنهادی برای افق طرح}} = \text{درصد تحقق سرانه پیشنهادی}$$

شایان ذکر است که کاربری‌های پیشنهادی از طرح جامع شهر عسگران (مصوب ۱۳۹۲) بدست آمده است. سطح و سرانه کاربری‌های وضع موجود نیز مربوط به سال ۱۳۹۸ است که از برداشت‌های میدانی و تعامل با ادارات ذیربط جمع‌آوری شده و با استفاده از نرم‌افزار AutoCAD پیاده‌سازی شد. برای انجام محاسبات و تهیه نمودارها و جداول مربوطه نیز از نرم‌افزار Excel استفاده شد.

که دستیابی به اهداف و نتایج مورد انتظار کم رنگ شود (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۵ و وحیدی‌برجی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶).

پیشینه پژوهش

درخصوص موضوع مورد مطالعه، تا کنون پژوهش‌های زیادی انجام شده که در ادامه به برخی از مهمترین آنها اشاره می‌شود. جعفریان و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی موانع تحقق‌پذیری طرح‌های آمایشی استان تهران را بررسی و به این نتیجه رسیدند که عواملی مانند تعدد قوانین و مقررات، عدم وجود برنامه‌ریزی راهبردی نهادی در ارتباط با آمایش سرزمین، ضعف طرح و برنامه‌های آمایشی تهیه‌شده در ارائه الگویی کارآمد برای توسعه پایدار یکپارچه مناطق مختلف استان، عدم حضور ذینفعان و ... جزو متغیرهای کلیدی و تأثیرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های آمایش سرزمین در استان تهران به شمار می‌روند. پنداریان و همکاران (۱۳۹۸) آسیب‌شناسی تحقق پذیری طرح‌های شهری در ایران: نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران را مورد بررسی قرار دادند و بیان داشتند که سطح پایین تحقق‌پذیری طرح‌های شهری رایج در کشور مسئله‌ای انکار ناپذیر است و این امر ناشی از عدم تهیه طرح‌های خوب و نداشتن مدیریت اجرایی قوی است. محمدی‌دوست و همکاران، (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان عوامل موثر بر تحقق‌پذیری کاربری فضای سبز در توسعه شهری شیراز، بیان داشتند که به علل مختلفی فضاهایی سبز مصوب تغییر کاربری می‌یابند و نهایتاً سرانه‌ی آنها در گذر زمان کم شده است. میرزایی و همکاران (۱۳۹۸) تحقق پذیری 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. در مطالعه دیگری 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. 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

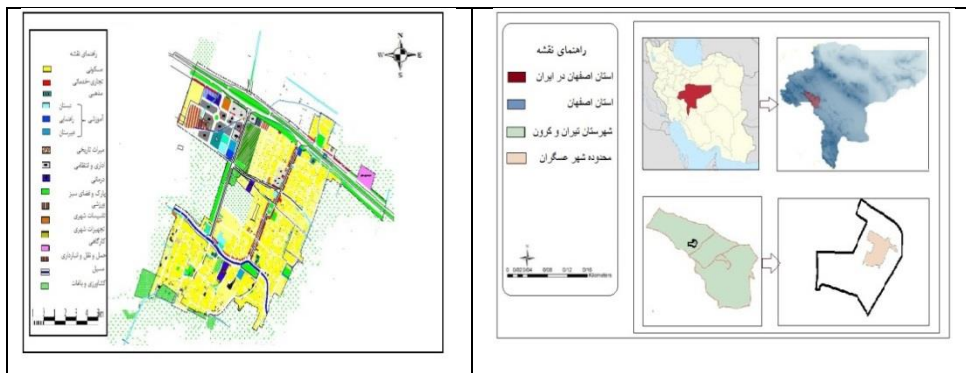
محدوده مورد مطالعه

بر اساس وجود دو امامزاده که در جنوب‌غربی و جنوب-شرقی شهر قرار گرفته‌اند به بیش از ۴۰۰ سال می‌رسد. جمعیت شهر عسکران بر اساس جدول ۲ معادل ۵۰۵۳ نفر است. مساحت شهر نیز ۱۱۵ هکتار است. بیشترین اراضی شهری شهر عسکران در تصرف کاربری مسکونی و بعد از آن کاربری شبکه معابر و اراضی بایر است. شکل ۲ و جدول ۳ پهنه‌بندی کلی کاربری اراضی شهر عسکران را نشان می‌دهد. میانگین بارش سالیانه در این شهر ۳۲۰ میلی‌متر است و روزهای یخبندان آن ۹۰ روز در سال می‌باشد (طرح جامع شهر عسکران، ۱۳۸۸: ۵۰؛ ۱۴۰).

شهر عسکران در بخش کرون شهرستان تیران و کرون در استان اصفهان واقع شده است. این شهر در ۵۰ درجه ۴۸، دقیقه طول جغرافیایی و ۲۳ درجه و ۵۱ دقیقه عرض جغرافیایی و ارتفاع ۲۲۰۰ متری از سطح دریا و در دشتی واقع شده است که از شمال به جاده ترانزیت اصفهان- خوزستان و از جنوب به رودخانه مرغاب و ارتفاعات محدود شده است. این شهر در فاصله‌ی ۸۰ کیلومتری از غرب شهر اصفهان (مرکز استان) واقع است (شکل ۱). شهر عسکران تا سال ۱۳۷۶ یک روستا بود اما با انتخاب به عنوان مرکز بخش کرون در همان زمان به شهر تبدیل گردید. سابقه شهر عسکران

جدول ۲: خصوصیات جمعیتی شهر عسکران از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۸ (طرح جامع شهر عسکران، مرکز آمار ایران و خانه بهداشت عسکران)

سال	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۹
جمعیت	۴۴۰۱	۴۸۹۲	۴۷۱۸	۴۵۲۱	۴۸۵۸	۵۰۵۳
نرخ رشد	۱/۰۶	-۰/۳۶	-۰/۴۲	۰/۶۹	۱/۳۴	



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی شهر عسکران در استان اصفهان (طرح جامع شهر عسکران)
شکل ۲: نقشه کاربری اراضی شهر عسکران (طرح جامع شهر عسکران)

جدول ۳: پهنه بندی اراضی شهر عسکران (محاسبات بر مبنای طرح جامع شهر عسکران و برداشت وضع موجود)

نام پهنه	مساحت	درصد	سرانه
سکونت	۳۶۰۶۸۵	۳۱/۲۸	۸۸/۴۷
شبکه معابر	۲۸۵۰۱۲	۲۴/۷۲	۶۹/۹
مراکز خدماتی و رفاهی	۴۸۳۸۹	۴/۱۹	۱۱/۸۶
اراضی بایر	۲۸۱۹۲۳	۲۴/۴۵	۶۹/۱۵
مراکز کار و فعالیت	۴۳۵۰۱	۳/۷۷	۱۰/۶۶
تاسیسات و تجهیزات شهری	۲۱۶۷۲	۱/۸۷	۵/۳۱
فضاهای باز و سبز	۱۴۱۹۰	۱/۲۳	۳/۴۸
اراضی کشاورزی	۸۷۳۰۱	۷/۵۷	۲۱/۴۱
مسیل	۱۰۵۱۸	۲/۵۸	۰/۹۱
جمع کل	۱۱۵۳۱۹۱	۱۰۰	۲۸۱/۱۵

یافته های پژوهش

تحلیلی بر تحقق پذیری کاربری های پیشنهادی در طرح جامع شهر عسگران

جدول (۳) نتایج حاصل از محاسبه درصد تحقق سرانه کاربری ها را به همراه سطح، درصد و سرانه کاربری ها در وضع موجود سال های ۱۳۸۸ و ۱۳۹۸ و پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان می دهد. در ردیف آخر این جدول؛ میزان جمعیت شهر عسگران در دوره های زمانی مورد بررسی، درج شده است، بر مبنای آن و رابطه شماره (۱) میزان تحقق پذیری جمعیتی شهر محاسبه شده است. محاسبات انجام شده بر مبنای اعداد جمعیتی موجود سال های ۸۸ و ۹۸ و همچنین پیشنهادی طرح جامع مصوب نشان می دهد که متوسط درصد تحقق پذیری جمعیت پیشنهادی طرح جامع شهر عسگران، برابر با ۶۰/۸۴ درصد است، که این رقم می تواند به عنوان حد متوسط تحقق پذیری سرانه کاربری های طرح جامع، ملاک عمل قرار بگیرد. بر مبنای این امر، کاربری های اداری و انتظامی، مسکونی، آموزشی، میراث تاریخی و تاسیسات شهری از حد متوسط بالاتر بوده که در بین آنها میزان تحقق پذیری کاربری اداری و انتظامی بسیار بالاتر از سایرین است. کاربری های تجاری-خدماتی، مذهبی، فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، ورزشی، تجهیزات شهری، کارگاهی، حمل و نقل و انبارداری و معابر، تفریحی-گردشگری، مسیل، اراضی بایر، کشاورزی و باغات و فضای سبز حفاظتی دارای میزان تحقق پذیری پایین تر از سطح متوسط بوده اند که در این بین، دو کاربری تجاری-خدماتی و پارک و فضای سبز تحقق پذیری زیر ده درصد داشته و دو کاربری تفریحی-گردشگری و فضای سبز حفاظتی نیز تحقق پذیری صفر درصد داشته اند. همچنین تنها کاربری که تحقق پذیری منفی داشته، کاربری درمانی بوده است. بدین ترتیب با توجه به آنچه بیان شد، میزان تحقق پذیری کاربری ها را می توان به دو دسته، الف) کاربری های دارای تحقق پذیری پایین تر از حد متوسط و ب) کاربری های دارای تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط تقسیم نمود. در ادامه این دو دسته کاربری ها مورد بررسی بیشتر قرار می گیرد.

الف) کاربری های دارای تحقق پذیری پایین تر از حد متوسط

این دسته شامل کاربری های تجاری-خدماتی، مذهبی، فرهنگی-هنری، پارک و فضای سبز، ورزشی، تجهیزات شهری، کارگاهی، حمل و نقل و انبارداری و

معابر، تفریحی-گردشگری، مسیل، اراضی بایر، کشاورزی و باغات و فضای سبز حفاظتی است. سطح، درصد، سرانه و میزان تحقق پذیری این کاربری ها در جدول (۳) و شکل های (۳) و (۵) نشان داده شده است.

در بین کاربری های دارای تحقق پذیری پایین تر از حد متوسط، سرانه کاربری درمانی در فاصله سال های ۹۸-۸۸ علیرغم پیشنهاد افزایش در طرح جامع شهر عسگران، کاهش نیز یافته و از ۲/۱۴ مترمربع به ۲/۰۲ مترمربع تنزل یافته است. سطح این کاربری در وضع موجود سال ۱۳۸۸ معادل ۸۷۳۹ مترمربع بود که در طرح جامع، پیشنهاد گردیده بود که سطح آن به ۱۳۱۲۳ مترمربع افزایش یابد، اما در سال ۱۳۹۸ سطح این کاربری به ۱۰۲۴۵ مترمربع رسید که با توجه به افزایش جمعیت از ۴۰۷۷ نفر در سال ۱۳۸۸ به ۵۰۵۳ نفر در سال ۱۳۹۸ موجب شد، سرانه این کاربری نسبت به سال پایه (۱۳۸۸) به میزان ۱۲/۰ متر مربع تنزل یابد (جدول ۳ و شکل ۲). بر اساس بررسی های انجام شده مشخص شد که علت این کاهش در سطح کاربری درمانی، عدم توجه مسئولان مربوطه به اهمیت این کاربری و عدم اختصاص بودجه به منظور خرید زمین برای ساخت لکه های بهداشتی و درمانی است. دو کاربری دیگری که در این قسمت بسیار حائز توجه هستند، کاربری های تفریحی-گردشگری و فضای سبز حفاظتی که میزان تحقق پذیری ۰ درصد داشتند. این دو کاربری در سال ۱۳۸۸ مساحتی برابر با ۰ مترمربع داشتند که در طی این ده سال هیچ گونه تدبیر و زیرساختی برای تحقق آنها در نظر گرفته نشده است. سطح پیشنهادی طرح جامع برای کاربری تفریحی-گردشگری معادل ۶۳۷۶ مترمربع و برای کاربری فضای سبز حفاظتی برابر با ۲۹۲۸۱ مترمربع بوده است. علت تحقق پذیری صفر این دو کاربری ناشی از بی توجهی به اهمیت بخش گردشگری در اقتصاد شهری و عدم توجه مسئولان مرتبط به اجرای فضای سبز حفاظتی است. شایان ذکر است که این بی توجهی باعث اختصاص بخشی از مساحت پیشنهادی این کاربری ها به کاربری های دیگر مانند کاربری مسکونی و معابر شده است.

کاربری های دیگری که میزان تحقق پذیری آنها کمتر از حد متوسط و کمتر از ۱۰ درصد بوده، کاربری های تجاری-خدماتی، پارک و فضای سبز و کارگاهی بوده است. سطح کاربری تجاری-خدماتی از ۹۷۲۱ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۱۲۵۳۹ مترمربع در سال ۱۳۹۸ رسیده است با این حال تا سطح پیشنهادی طرح جامع

کاربری عمدتاً ناشی از عدم تخصیص بودجه به منظور احداث پارک‌ها و اختصاص پهنه‌های پیشنهادی طرح جامع به کاربری‌های دیگری مانند کاربری مسکونی و اداری است. کاربری کارگاهی نیز در سال ۱۳۸۸ سطح معادل با ۶۰۷۱ مترمربع داشت که در طی ده سال سطح آن به ۷۸۴۶ متر مربع رسیده است، اما هنوز هم با سطح پیشنهادی طرح جامع که برابر با ۱۳۰۴۵ مترمربع است، فاصله بسیاری دارد. سرانه این کاربری نیز تغییر بسیار اندکی در طی این ده سال داشته است (جدول ۳ و شکل‌های ۳ و ۴ و ۵) از دلایل تحقق‌پذیری کم کاربری کارگاهی می‌توان به مکان‌یابی نادرست و بی‌توجهی به واقعیت‌های موجود شهر اشاره نمود.

کاربری دیگر که دارای میزان تحقق‌پذیری پایین تر از حد متوسط است، کاربری مذهبی است. سطح این کاربری در طی بازه ده سال از ۳۷۰۲ متر مربع به ۶۷۵۳ متر مربع در سال ۱۳۹۸ رسیده است. سرانه آن نیز از ۰/۹ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۱/۳۳ مترمربع در سال ۱۳۹۸

یعنی ۱۹۹۸۹ مترمربع فاصله زیادی دارد. در سرانه این کاربری نیز به میزان اندکی تغییر حاصل شده و از عدد ۲/۳۸ متر مربع به ازای هر فرد در سال ۱۳۸۸ به ۲/۴۸ مترمربع در سال ۱۳۹۸ رسیده است. با توجه به این که کاربری تجاری توسط بخش خصوصی تحقق می‌یابد، می‌توان گفت که عدم رونق اقتصادی شهر به خصوص در بخش گردشگری و عدم برنامه‌ریزی‌های موثر در این خصوص از دلایل عدم تحقق سرانه پیشنهادی برای این کاربری بوده است.

کاربری پارک و فضای سبز نیز از تحقق‌پذیری زیر ده درصد برخوردار بوده است. سطح این کاربری از ۱۴۱۹۰ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۲۲۹۷۵ مترمربع در طی ده سال رسیده است. با این وجود تا سطح پیشنهادی طرح جامع که برابر با ۱۱۸۶۶۹ مترمربع است، فاصله خیلی زیادی وجود دارد. سرانه کاربری پارک و فضای سبز نیز در طی ده سال از ۳/۴۸ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۴/۵۴ مترمربع رسیده است. علت تحقق‌پذیری اندک این

جدول ۳: وضعیت سطح، درصد و سرانه کاربری در وضع موجود سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۹۸ و پیشنهادی طرح جامع برای افق ۱۴۰۴ شهر عسگران

نام کاربری	وضع موجود سال ۱۳۸۸		وضع موجود سال ۱۳۹۹		پیشنهادی ۱۴۰۴		درصد تحقق سرانه	سرانه شورای عالی شهرسازی (مترمربع)
	سطح (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	درصد		
مسکونی	۳۶۰۶۸۵	31/28	۸۸/۴۷	۴۸۰۲۴۹	۳۷/۷۳	۹۵/۰۴	۶۰	۷۸/۸۷
تجاری-خدماتی	۹۷۲۱	0/84	۲/۳۸	۱۲۵۳۹	۰/۹۸	۲/۴۸	۲	۸/۸
مذهبی	۳۷۰۲	0/32	۰/۹	۶۷۵۳	۰/۳۸	۱/۳۳	۰/۱۳ تا ۰/۳	۴۵/۲۶
آموزشی	۲۰۱۴۱	1/75	۴/۹۴	۱۹۸۷۵	۱/۵۶	۳/۹۳	۵	۶۶/۸۸
اداری و انتظامی	۳۷۴۲۰	3/25	۹/۱۸	۴۲۵۷۰	۳/۳۴	۸/۴۲	۱ تا ۲	۲۰۵/۴۰
درمانی	۸۷۳۹	0/76	۲/۱۴	۱۰۲۴۵	۰/۸۰	۲/۰۲	۱ تا ۱/۵	-۷۵
میراث تاریخی	۱۷۷۳	0/15	۰/۴۳	۱۷۷۳	۰/۱۳	۰/۳۵	-	۶۶/۶۶
فرهنگی-هنری	۲۱۶۲	0/18	۰/۵۳	۳۲۵۹	۰/۲۵	۰/۶۴	۰/۴ تا ۰/۷۵	۱۱/۹۵
پارک و فضای سبز	۱۴۱۹۰	1/23	۳/۴۸	۲۲۹۷۵	۱/۸۰	۴/۵۴	۸	۶۰/۹
ورزشی	۲۱۵۱	0/18	۰/۵۲	۸۲۵۳	۰/۶۴	۱/۶۳	۱ تا ۱/۵	۴۲/۵۲
تاسیسات شهری	۸۳۹	0/07	۰/۲	۷۵۹	۰/۰۵	۰/۱۵	۱ تا ۲	۶۲/۵
تجهیزات شهری	۲۰۸۳۳	1/81	۵/۱	۱۷۶۲۳	۱/۳۸	۳/۴۸	۰/۳ تا ۰/۵	۴۰/۹۰
کارگاهی	۶۰۷۱	0/53	۱/۴۸	۷۸۴۶	۰/۶۱	۱/۵۵	۶	۸/۵۳
حمل و نقل و معابر	۲۸۵۰۱۲	24/72	۶۹/۹	۳۷۹۰۷۶	۲۹/۷۸	۷۵/۰۱	۳۰	۴۶/۶۶
تفریحی-گردشگری	.	.	.	.	.	.	۰/۲	.
مسیل	۱۰۵۱۸	0/91	۲/۵۸	۱۰۴۳۳	۰/۸۱	۲/۰۶	-	۵۷/۷۷
اراضی بایر	۲۸۱۹۲۳	24/45	۶۹/۱۵	۱۷۱۸۴۲	۱۳/۵۰	۳۴/۰۰	-	۵۰/۸۳
کشاورزی و باغات	۸۷۲۰۱	7/57	۲۱/۴۱	۷۸۴۳۹	۶/۱۶	۱۵/۵۲	-	۲۸/۶۹
فضای سبز حفاظتی	.	.	.	.	.	.	-	۵/۱۵
محدوده شهر	۱۱۵۳۱۹۱	۱۰۰	۲۸۲/۸۵	۱۲۷۲۶۰۸	۱۰۰	۲۶۱/۶۵	-	۶۰/۸۴
جمعیت	۴۰۷۷			۵۰۵۳		۵۶۸۱	-	۷۸/۸۷

منبع: طرح جامع شهر عسگران ۱۳۸۸ و محاسبات نگارندگان



با این حال تا سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۴۵۹۳۳۲ مترمربع فاصله دارد. علت تحقق پذیری پایین تر از حد متوسط این کاربری را می‌توان عدم اختصاص بودجه کافی و عدم علاقه مدیران به ایجاد معابر جدید و عدم آزادسازی و تعریض جدید دانست.

دیگر کاربری طبقه بندی شده در این دسته، کاربری مسپیل است. در سال ۱۳۸۸ سطح این کاربری برابر با ۱۰۵۱۸ مترمربع بود که در طرح جامع پیشنهاد شده بود این مسیر ساماندهی و سطح آن به ۹۵۷۰ مترمربع برسد. اما طی بازه زمانی (۱۳۹۸-۱۳۸۸) در این مسیر تغییر محسوسی ایجاد نشد و سطح آن هم اکنون ۱۰۴۳۳ مترمربع است.

کاربری اراضی بایر نیز تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط داشته است به طوری که سطح این کاربری از ۲۸۱۹۲۳ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۱۷۱۸۴۲ مترمربع در سال ۱۳۹۸ رسیده است که این امر نشان از استفاده بخشی از این اراضی برای احداث سایر کاربری‌ها به ویژه کاربری مسکونی است. با این حال همچنان سطح وسیعی از شهر عسکران را زمین‌های بایر (۱۷۱۸۴۲ مترمربع معادل ۱۳/۵ درصد شهر) اشغال کرده است.

کاربری دیگری که در این گروه قرار دارد، کاربری کشاورزی و باغات است. در طرح جامع پیشنهاد شده بود که حدود نیمی از این اراضی (۴۲۲۴۰ مترمربع) به سایر کاربری‌های شهری تغییر یابد لیکن سطح محدودی از این اراضی به سایر کاربری‌های شهری تغییر یافته است (جدول ۳ و شکل ۳).

ب) کاربری‌های دارای تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط این کاربری‌ها شامل کاربری‌های مسکونی، آموزشی، اداری و انتظامی، میراث تاریخی و تاسیسات شهری است. میزان تحقق پذیری این کاربری‌ها در جدول (۳) و شکل (۴) نشان داده شده است. در بین این کاربری‌ها، سرانه کاربری اداری و انتظامی بیشتر از سایر کاربری‌ها تحقق یافته است (شکل ۵). سطح این کاربری از ۳۷۴۳۰ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۴۲۵۷۰ مترمربع در سال ۱۳۹۸ رسیده است. سرانه این کاربری در وضع موجود شهر ۸/۴۲ و در وضع پیشنهادی ۸/۸۱ مترمربع بوده است که نسبت به سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۲ تا ۱ مترمربع) عدد بالایی است. علت ایجاد این مقدار سرانه، تحقق پذیری کاربری اداری-انتظامی ناشی از تبدیل آبادی عسکران به شهر (سال ۱۳۷۹) و قرار دادن آن به عنوان مرکز بخش کرون و نیاز به ایجاد کاربری‌های اداری-انتظامی جدید بوده است.

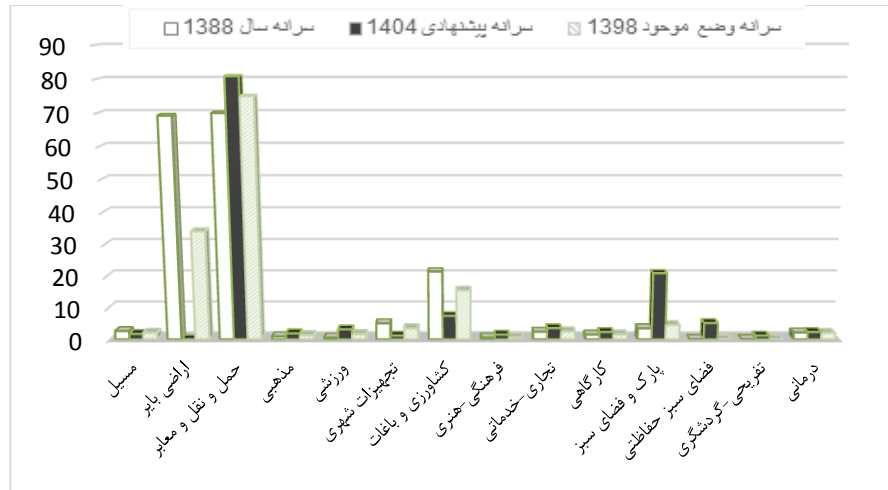
افزایش یافته است. با این حال تا سرانه پیشنهادی طرح جامع که برابر با ۱/۸۵ مترمربع است فاصله دارد. دلیل تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط این کاربری عمدتاً ناشی از عدم در اختیار داشتن منابع مالی مردمی به منظور خرید زمین و احداث بناهای مذهبی مانند مسجد، حسینیه و ... است.

کاربری فرهنگی-هنری نیز تحقق پذیری پایین‌تر از سطح متوسط داشته است به طوری که سطح این کاربری از ۲۱۶۲ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۳۲۵۹ مترمربع در سال ۱۳۹۸ رسید اما با سطح پیشنهادی طرح جامع یعنی ۸۲۷۰ مترمربع فاصله بسیار زیادی دارد. سرانه اختصاص یافته به این کاربری نیز در طی ده سال به مقدار ناچیز تغییر کرده است و از ۰/۵۳ مترمربع به ۰/۶۴ مترمربع رسیده است. قابل توجه است که سرانه پیشنهادی طرح جامع برای کاربری فرهنگی-هنری برابر با ۱/۴۵ مترمربع است. از دلایل تحقق پذیری پایین این کاربری می‌توان به عدم توجه به اهمیت این کاربری در بالا بردن میزان فرهنگ شهروندان و اختصاص پهنه‌های پیشنهادی طرح جامع به کاربری‌های دیگری مانند کاربری اداری و مسکونی است.

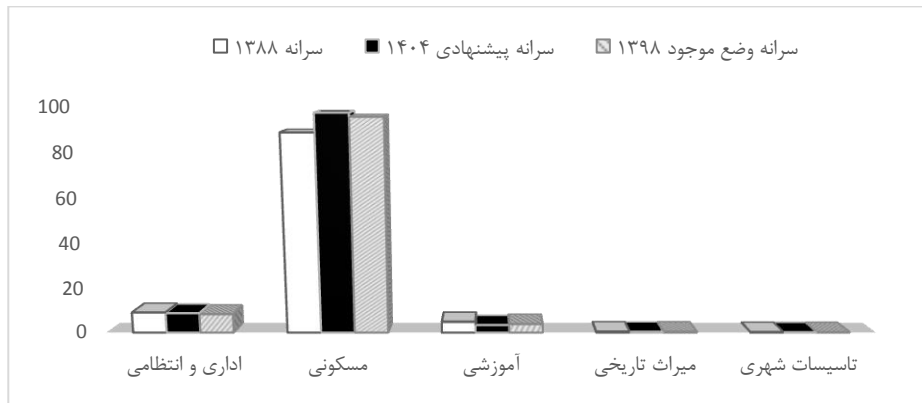
دیگر کاربری دارای تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط، کاربری ورزشی است. سطح این کاربری در بازه زمانی ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۸ از ۲۱۵۱ مترمربع به ۸۲۵۳ مترمربع رسیده است. سرانه اختصاص یافته به کاربری ورزشی نیز از ۰/۵۲ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۱/۶۳ مترمربع در طی ده سال رسیده اما، تا با سرانه پیشنهادی طرح جامع (۳/۱۳ مترمربع) اختلاف زیادی دارد. دلیل تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط این کاربری عموماً براساس عدم اختصاص بودجه جهت خریداری زمین و ساخت لکه‌های ورزشی پیشنهادی در شهر عسکران است. تجهیزات شهری نیز تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط دارد. در سال ۱۳۸۸ سطح این کاربری برابر با ۲۰۸۳۳ مترمربع بود که در طی ده سال سطح آن به ۱۷۶۲۳ مترمربع کاهش یافته است. با این حال سطح پیشنهادی طرح جامع برابر با ۶۴۹۱ مترمربع است، این امر نشان از این دارد که پیشنهاد طرح جامع در جهت کاهش یافتن سطح این کاربری است.

کاربری حمل و نقل و انبارداری و معابر نیز جزء کاربری‌های با تحقق پذیری پایین‌تر از حد متوسط طبقه‌بندی می‌شود. سطح و سرانه این کاربری از ۲۸۵۰۱۲ مترمربع و ۶۹/۹ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۳۷۹۰۷۶ مترمربع و ۷۵/۰۱ مترمربع افزایش یافته است.

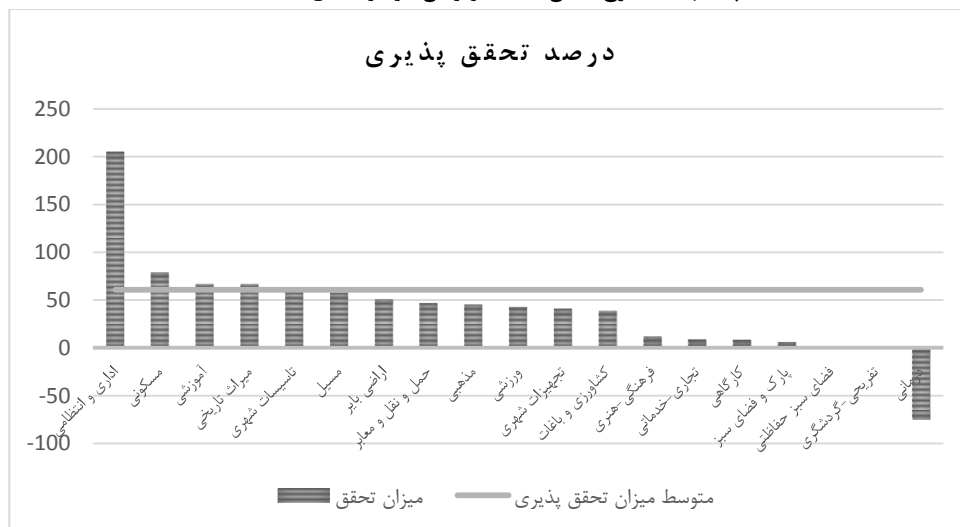




شکل ۳: مقایسه سرانه کاربری‌های دارای درصد تحقق پذیری کمتر از حد متوسط در وضع موجود سال ۱۳۸۸، پیشنهادی طرح جامع ۱۴۰۴ و وضع موجود سال ۱۳۹۸



شکل ۴: مقایسه سرانه کاربری‌های دارای درصد تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط در وضع موجود سال ۱۳۸۸، پیشنهادی طرح جامع ۱۴۰۴ و وضع موجود سال ۱۳۹۸



شکل ۵: درصد تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر عسگران (ماخذ از مطالعات و محاسبات نگارندگان)

سرانه این کاربری به رقمی بالاتر از میزان پیشنهادی طرح جامع رسیده است.

دیگر کاربری در این بخش، کاربری تأسیسات شهری است. سطح این کاربری از ۸۳۹ مترمربع در سال ۱۳۸۸ به ۷۵۹ مترمربع رسیده است. سرانه این کاربری نیز تغییر بسیار کمی در خود شاهد بوده و از ۰/۲ مترمربع به ۰/۱۵ مترمربع رسیده که در طرح جامع نیز پیشنهاد شده سرانه آن به ۰/۱۲ مترمربع برسد. ملاحظه می‌شود پیشنهادات طرح جامع تا حدود زیادی در خصوص این کاربری محقق شده است. (جدول ۳ و شکل ۴ و ۵).

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

طرح‌های جامع، از جمله طرح‌های توسعه شهری هستند که برای ایجاد زمینه توسعه کالبدی موزون و هماهنگ شهرها تهیه می‌شوند. با وجود اینکه این طرح‌ها تأثیرات مثبتی در منطقه‌بندی کاربری‌ها، رعایت ضوابط و مقررات ساختمان و بهبود نسبی حیات شهرها داشته‌اند، اما به دلایل متعدد نتوانسته‌اند به تمام اهداف خود برسند. طرح جامع شهر عسگران نیز به مانند همه طرح‌های جامع با الگوی سنتی تهیه شده و اکثر ضعف‌ها و تهدیدات عام این الگو را دارد. ضعف‌ها و تنگناهایی این الگو شامل جدایی روند تهیه طرح از مرحله اجرا، قطعی‌نگری در برنامه‌ریزی و مکانیابی کاربری‌ها و به دنبال آن انعطاف پذیری اندک 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 و ... است. طرح جامع شهر عسگران نیز تقریباً با همه این مشکلات مواجه است. برای مثال درحالی که شهر از سرانه‌های خوبی در وضع موجود برخوردار است، در یک روند کلیشه‌ای سرانه کاربری‌ها بازم در وضع پیشنهادی طرح افزایش داده شده است (جدول ۳). همچنین بی‌توجهی به امکانات مالی و اجرایی باعث پیشنهاد سرانه‌های بسیار بالا برای برخی کاربری‌ها مانند کاربری فضای سبز، درمانی و تفریحی-گردشگری شده که عدم تحقق این سرانه‌ها یک پیامد بدیهی بوده است.

نتایج ناشی از مقایسه تفاضل سرانه کاربری‌ها در وضع موجود سال ۹۸ و ۸۸ با تفاضل سرانه کاربری‌ها در وضع پیشنهادی و وضع موجود ۹۸ (رابطه شماره ۱) و مقایسه با متوسط تحقق پذیری جمعیتی شهر عسگران نشان می‌دهد که اکثر کاربری‌های این شهر از

دیگر کاربری با درصد تحقق بالا، کاربری مسکونی است. سطح و سرانه کاربری مسکونی در سال ۱۳۸۸ به ترتیب برابر با ۳۶۰۶۸۵ مترمربع و ۸۸/۴۷ مترمربع بود. در بازه ده ساله مورد بررسی سطح و سرانه این کاربری به ۴۸۰۲۴۹ متر مربع و ۹۵/۰۴ مترمربع افزایش یافته است. قابل ذکر است که در طرح جامع پیشنهاد شده است سطح و سرانه این کاربری به ترتیب ۵۵۰۰۶۱ مترمربع و ۹۶/۸ مترمربع برسد. با توجه به مطالب گفته شده ملاحظه می‌شود که سرانه پیشنهاد شده در طرح جامع تقریباً محقق گشته است. علت بالا بودن تحقق پذیری این کاربری عمدتاً به دلیل احداث بناهای مسکونی جدید در طی این ده سال و تخصیص سطح کاربری‌های دیگر به این کاربری و تغییر کاربری‌های انجام شده در طرح جامع شهر است. مقایسه سرانه موجود و پیشنهادی شهر عسگران با سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نشان می‌دهد که سرانه‌های شهر عسگران بسیار بیشتر از سرانه پیشنهادی مصوب شورای عالی است. کاربری دیگری که تحقق بیش از حد متوسط داشته، کاربری آموزشی است. سطح این کاربری از ۲۰۱۴۱ مترمربع در وضع موجود سال ۱۳۸۸ به ۱۹۸۷۵ مترمربع در وضع موجود سال ۱۳۹۸ رسیده است که در راستای پیشنهاد طرح جامع کاهش یافته است. شایان ذکر است که در طرح جامع شهر عسگران پیشنهاد شده است سطح و سرانه این کاربری به ترتیب به ۱۹۵۱۴ مترمربع و ۳/۴۳ مترمربع کاهش یابد (جدول ۳). بدین ترتیب ملاحظه می‌گردد که سطح پیشنهاد شده در طرح جامع تقریباً محقق شده است اما به این علت که جمعیت پیش بینی شده برای شهر (۵۶۸۱ هزار نفر)، تحقق نیافته سرانه این کاربری به رقمی بالاتر از میزان پیشنهادی طرح جامع رسیده است. این کاهش سطح عمدتاً ناشی از اجرای سایر کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع به ویژه کاربری معابر و عقب نشینی دادن به کاربری‌های آموزشی است.

کاربری میراث تاریخی نیز تحقق پذیری بالاتر از حد متوسط داشته است. این کاربری در این شهر شامل یک حمام تاریخی می‌شود. در سال ۱۳۸۸ سطح این کاربری معادل ۱۷۷۳ مترمربع بود که در طی ده سال سطح این کاربری تغییری نداشته است. شایان ذکر است که در طرح جامع پیشنهاد شده بود که سطح این کاربری به ۱۷۸۹ مترمربع برسد. اما به این علت که جمعیت پیش بینی شده برای شهر (۵۶۸۱ هزار نفر)، تحقق نیافته

- به کاربری تفریحی و گردشگری در شهر عسگران با توجه به امکانات و ظرفیت‌های گردشگری شهر به ویژه گردشگری طبیعی توجه ویژه شود.

- طرح بازنگری طرح جامع شهر عسگران تعدیل لازم در سرانه کاربری‌های پیشنهادی به ویژه کاربری‌های اداری، درمانی، فضای سبز، ورزشی و حمل و نقل انجام شود.

منابع و ماخذ

- پیرزاده، حسین. ۱۳۸۷. اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران بر اساس رویکرد راهبردی، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۹۲. سیر اندیشه‌ها در شهرسازی، تهران: انتشارات آرمانشهر.
- پنداریان، لطیف؛ دریاباری؛ سید جمال‌الدین و بخشنده نصرت، عباس. ۱۳۹۸. آسیب‌شناسی تحقق پذیری طرح‌های شهری در ایران، نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران، مجله جغرافیا، شماره ۶۱ صص ۳۷-۲۵.
- رحیمی، اکبر. ۱۳۹۶. تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری‌های عمومی شهر. نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۱ (۵۹): ۶۵-۸۸.
- سجادی، ژیلا و { دیگران }. ۱۳۹۳. ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز. پژوهش‌های منظر شهری، ۱ (۱): ۵۶-۴۵.
- شاطریان، محسن؛ مومن بیک، زهرا و موسوی، حجت. ۱۳۹۸. کاربرد داده‌های سنجش از دور در آشکارسازی تغییرات کاربری اراضی شهری مطالعه موردی: شهرکرد. فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، ۲۸ (۱۱۱): ۲۳۵-۲۵۰.
- صفایی پور، مسعود و سعیدی، جعفر. ۱۳۹۴. بررسی عوامل موثر در ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری ایران، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال هفتم، شماره ۲۷، صص ۳۰-۱۰.
- محمدی، سعدی. ۱۴۰۰. اثرات اجرای طرح‌های هادی در توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر مریوان. جغرافیا (فصلنامه علمی پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران) (سال نوزدهم، شماره ۸۶): ۲۵۰-۲۳۳.

تحقق‌پذیری پایین‌تر از حد متوسط برخوردار بوده‌اند و به طور کلی تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع از وضعیت مناسبی برخوردار نیستند. در این میان تنها ۵ کاربری اداری و انتظامی، مسکونی، آموزشی، میراث تاریخی و تاسیسات شهری میزان تحقق‌پذیری بالاتر از سطح متوسط (۶۰/۸۴ درصد) داشتند و سایر کاربری‌های شهر عسگران از میزان تحقق‌پذیری پایین‌تر از حد متوسط برخوردار بوده‌اند. در میان آنها کاربری درمانی با میزان تحقق‌پذیری ۷۵- درصد در رده اول عدم تحقق‌پذیری بوده است. بعد از آن، دو کاربری تفریحی-گردشگری و فضای سبز حفاظتی از میزان تحقق‌پذیری ۰ درصد برخوردار بوده‌اند. سه کاربری تجاری-خدماتی، پارک و فضای سبز و کارگاهی نیز تحقق‌پذیری زیر ده درصد داشتند. بدین ترتیب ملاحظه می‌گردد که تنها ۴ کاربری مسکونی، آموزشی، میراث تاریخی و تاسیسات شهری از تحقق‌پذیری منطقی و تقریباً متناسب با متوسط میزان تحقق‌پذیری (۶۰/۸۴ درصد) برخوردار بودند.

ذکر این نکته در اینجا مفید است که تحقق‌پذیری کمتر از حد متوسط و بسیار بیشتر از حد متوسط هر دو مشکلاتی را به دنبال دارد. تحقق‌پذیری کمتر از میزان پیشنهادی بروز مشکل در تأمین نیازمندی‌های شهروندان و فشار بر مردم و مراکز خدمات‌رسان را موجب می‌گردد و تحقق‌پذیری بسیار بیشتر از میزان پیشنهادی نیز به هدر رفتن امکانات و تحمیل هزینه‌های بیهوده در ایجاد و نگهداری کاربری‌ها و ... را به دنبال خواهد داشت. وضعیت پیش‌گفته نشان می‌دهد که تحقق‌پذیری طرح‌های تهیه شده با روش سنتی و معمول در ایران بسیار اندک بوده و لازم است در شیوه‌های تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی بازنگری شود.

در پایان با توجه به نتایج حاصله و به منظور بهبود مقطعی وضعیت نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر عسگران پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

- با توجه به عدم کارایی کافی روش شناسی مورد استفاده در تهیه طرح‌های کشور، تعدیل‌ها و اصلاحات لازم در آن اجام پذیرد.

در ارائه سرانه‌ها و پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری به آراء نظرات و توان مردم و نهادهای اجرایی و دولتی توجه شود.

- به اجرای کاربری‌های مصوبی که هنوز تغییر کاربری نیافته و بایر هستند اولویت داده شود. از جمله این کاربری‌ها فرهنگی، فضای سبز و گردشگری هستند.

- Meijers, E., Burger, M., 2010. Spatial structure and productivity in US metropolitan areas. *Environ. Plan. A* 42: 1383-1402.
- 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.
- Uma Maheswari, R., Rajkumar, R.OM., Surendran, A., Krishnamoorthy, B.S., 2015, Monitoring changes in land use/ land cover using multi temporal/sensor satellite data (a case study in palani). *International Journal of Recent Scientific Research*, 6 (2): 2867-2870.
- کمپل، اسکات و فاینشتاین، سوزان. ۱۳۸۸. نظریه ی برنامه ریزی شهری (۱) (سده ی بیستم)، تهران: انتشارات آذرخش.
- محمدی دوست، سلیمان و خانی زاده، ملیحه. ۱۳۹۹. بررسی عوامل موثر بر تحقق پذیری کاربری فضای سبز با رویکرد راهبرد توسعه شهری در کلانشهر شیراز (مطالعه موردی شهرداری منطقه یک). فصلنامه انسان و محیط زیست، ۱۸ (۵۲): ۹۱-۱۰۹.
- مرکز آمار ایران. سرشماری های عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵.
- میرزایی، جهان بین؛ پیوسته گر، یعقوب و کلانتری خلیل آباد، حسین. ۱۳۹۸. سنجش و ارزیابی فضایی خدمات شهری (مطالعه موردی: مناطق نه گانه شهر شیراز). فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری. ۶ (۲): ۱۴۵-۱۶۷.

یادداشت ها

¹ Sahana

² Meijers and Burger

³ Guzman

⁴ Li

⁵ Horelli

⁶ Hersperger & Gradinaru

⁷ Kleemann

- مهندسین مشاور نقش راز بوم. ۱۳۹۲. طرح جامع شهر عسگران.

- وحیدی برجی، گلدیس؛ نوریان، فرشاد و 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، ۲۲ (۱): ۵-۱۴.

- Guzman, 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.

- Horelli, L. 2017. Engendering urban planning in different contexts—successes, constraints, and consequences. *European Planning Studies*, 25 (10): 1779-1796.

- 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.

- Li, Z., Han, Z., Xin, J., Luo, X., Su, S., & Weng, M. 2019. Transit oriented among metro station areas in Shanghai, China: Variations, typology, optimization and implications for land use planning. *Land use policy*, 82: 269-282.