

## شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه‌ای\*

گلدیس وحیدی برجی\*\*، فرشاد نوریان<sup>۱</sup>، محمد مهدی عزیزی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دکترای شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

<sup>۲</sup>دانشیار دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

<sup>۲</sup>استاد دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۴/۵/۱۹، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۴/۱۰/۱۵)

### چکیده

ارزیابی برنامه‌ریزی کاربری زمین در پژوهش‌های مختلف نشان از عدم موفقیت آنها داشته است و ضرورت بازنگری در برنامه‌ریزی شهری را آشکار می‌سازد. هدف مقاله‌ی حاضر، شناسایی علل عدم تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری پیشنهادی است. بدین منظور، روش تحقیق کیفی از نوع نظریه زمینه‌ای به کار گرفته شده تا برخلاف مطالعات گذشته، از نظرات سلیقه‌ای اجتناب شود. اطلاعات مورد نیاز به صورت مصاحبه عمیق گردآوری شده و نمونه‌گیری به روش هدفمند از نوع گلوله برفی و به تعداد ۱۴ نفر از مطلع‌ترین افراد در گروه‌های متنوعی از مدیران شهری، مشاوران و اساتید دانشگاه انجام شده است. نتایج تحلیل نشان از ۱۱ علت مؤثر در عدم تحقق کاربری‌ها دارد که بیش از ۵۰ درصد مشکلات مربوط به سه علت تصمیم‌گیری‌ها و عملکرد غیرنظام‌مند و نادرست مدیران شهری، تراز مالی منفی شهرداری‌ها و عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات غیرمنطقی می‌باشد. در نهایت با تقسیم مجموع عوامل به دو بخش اصلی "عدم قابلیت اسناد طرح" و "مشکلات نظام و تشکیلات شهرسازی" می‌توان چنین نتیجه گرفت که ۶۴٫۰۶ درصد کدها نشان از مشکل ساختار و تشکیلات شهرسازی دارد. در ادامه با استفاده از تئوری زمینه‌ای، شرایط زمینه‌ای مؤثر، شرایط تداوم روند حاضر و پیامدهای ناشی از ادامه آن شناسایی شده است.

### واژه‌های کلیدی

برنامه‌ریزی کاربری زمین، طرح‌های توسعه شهری، تحقق‌پذیری، نظریه زمینه‌ای، تحقیق کیفی.

\*این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان: "توان‌سنجی رویکرد راهبردی - سناریویی در برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری ایران" به راهنمایی و مشاوره سایر نگارندگان است.

\*\*نویسنده مسئول: تلفن: ۰۹۱۵۲۱۴۳۳۵۶، نمابر: ۰۵۸-۳۲۷۲۱۴۴۷، E-mail: goldis\_vahidi@yahoo.com

## مقدمه

است. اولین مطالعه منسجم در سال ۱۳۷۲ از طرف سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور توسط مهندسین مشاور زیستا صورت گرفته و دومین مطالعه توسط مهندسین مشاور شامند در اواخر دهه ۷۰ انجام شده است. تقریباً در اغلب پژوهش‌ها، علل عدم تحقق کاربری‌ها بر مبنای تجربه حرفه‌ای و تخصصی محققان و به صورت عوامل کلی مشخص شده و فاقد یک روش نظام‌مند بوده است. از طرف دیگر، سهم عوامل مختلف در بروز این پدیده نامشخص مانده است. لذا در این بررسی، "عدم تحقق کاربری‌های شهری" به عنوان یک پدیده مورد شناسایی قرار گرفته و بدین منظور از تئوری زمینه‌ای<sup>۱</sup> استفاده شده است. بر مبنای این تئوری، "شرایط" مؤثر در بروز این پدیده مشخص شده تا به این سوال اساسی پاسخ داده شود که علل اصلی عدم تحقق کاربری‌ها چیست و سهم هر عامل چقدر بوده است؟ و آیا شناسایی عوامل مؤثر با استفاده از تئوری زمینه‌ای نتایج متفاوتی نسبت به مطالعات گذشته خواهد داشت؟

برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در ایران در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی انجام می‌گیرد. تجربه حدود بیش از نیم قرن از برنامه‌ریزی کاربری زمین در این کشور، که در مطالعات متعدد مورد ارزیابی قرار گرفته است، نشان از عدم موفقیت آن دارد و آنچه امروز شاهد آن هستیم، بحران ناشی از عدم اجرا و تحقق برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های جامع و تفصیلی پیشنهادی می‌باشد (زنگی آبادی و دیگران، ۱۳۹۳). این طرح‌ها همانند طرح‌های جامع سنتی در کشورهای دیگر از انطباق با تحولات و تصحیح فرآیندها عاجز می‌باشند (Qian, 2013). با این وجود آنچه ضرورت این پژوهش را آشکار می‌سازد، ادامه روند تهیه طرح‌های کاربری زمین بر شیوه جامع سنتی تا به امروز و با تغییرات اندکی نسبت به گذشته بوده است.

تقریباً پس از گذشت یک دهه از اجرای این طرح‌ها، با احراز عدم موفقیت آنها، انتقادات نسبت به محتوا و رویه آنها آغاز گردیده و در مطالعاتی، علل عدم موفقیت آنها جستجو شده

## توجه به عوامل محرک تغییرات کاربری زمین: ضرورت برنامه‌ریزی کاربری زمین

(2010). برپاسولیس، محرک‌های تغییر کاربری زمین را شامل دو طبقه محرک‌های بیوفیزیکی و اجتماعی-اقتصادی می‌داند. محرک‌های بیوفیزیکی به طور مستقیم باعث تغییر کاربری زمین نمی‌شوند بلکه اغلب آنها باعث تغییر پوشش زمین می‌شوند که ممکن است بر روی تصمیمات کاربری زمین مالکان و مدیران تأثیر بگذارند (برپاسولیس، ۱۳۸۸، ۴۵). چاپین و کایزر (Chapin & Kaiser, 1995)، به سه عامل به عنوان مهم‌ترین محرک‌های تغییر کاربری زمین اشاره می‌کنند و معتقدند که در مدیریت تغییر، برنامه‌ریزان محلی باید با سه نیروی قدرتمند ارزش‌های زمین مواجه شوند که عبارتند از: الف) ارزش‌های اجتماعی به مفهوم امتیازی که مردم به ساماندهی کاربری زمین به عنوان مکانی برای زندگی‌شان می‌دهند. ب) ارزش‌های بازار به مفهوم امتیازی که مردم به زمین به عنوان یک کالا می‌دهند. ج) ارزش‌های اکولوژیکی به مفهوم امتیازی که مردم به سیستم‌های طبیعی روی زمین می‌دهند. همچنین اضافه می‌کنند که مؤثر بودن مدیریت تغییر کاربری زمین، مستلزم تجمیع (هماهنگی) دیدگاه‌های اکولوژیکی، اجتماعی و اقتصادی زمین در یک سیستم متعادل است (Chapin & Kaiser, 1995, 42-43).

در میان انواع محرک‌ها، محققان بیشتری به تأثیر عوامل سیاسی و اقتصادی در برنامه‌ریزی کاربری زمین اشاره می‌کنند. در زمینه محیط سیاسی، ایونس اشاره می‌کند که "زمانی که اغلب تصمیمات برنامه‌ریزی در عمل بوسیله سیاست‌مداران

کاربری زمین به معنای ارتباط انسان و زمین و چگونگی استفاده از این ارتباط مطرح می‌شود. بنابراین برخلاف گذشته، بیشتر به صورت یک فرآیند و نه محصول مورد توجه قرار می‌گیرد و کاربری زمین به مفهومی پویا که نشان از تعاملات پیچیده و تغییرات حادث شده به مرور زمان دارد، تبدیل می‌شود (Cruz, 2013, 21-23). کیول<sup>۲</sup> نیز کاربری زمین را نه یک کمیت ایستا بلکه یک الگوی تکامل تدریجی<sup>۳</sup> معرفی می‌کند همچنان که در نیم قرن اخیر، کاربری زمین شاهد بیشترین و کامل‌ترین تغییرات نسبت به دیگر دوره‌ها بوده است (Kivell, 1993, 3). چاپین و کایزر بر مبنای چنین تعاریفی از کاربری زمین، هسته اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین را، هدایت تغییرات کاربری زمین می‌دانند و معتقدند که هدف تمام فعالیت‌های برنامه‌ریزی استفاده از زمین، نظارت و هدایت مداوم تغییرات و تلاش برای تأثیرگذاری بر جهت تغییرات استفاده از زمین است (Chapin & Kaiser, 1995, 35-36). بنابراین هدایت تغییرات کاربری زمین مستلزم شناسایی و تحلیل محیط پیرامون و محرک‌های تغییر موجود در محیط می‌باشد.

نظریه‌پردازان، عوامل مختلفی را به عنوان محرک تغییرات کاربری زمین معرفی می‌نمایند که شباهت‌های زیادی در بین آنها مشاهده می‌شود. گراف و دیوولف<sup>۴</sup>، گرایش‌های کلان را شامل تغییرات جمعیتی، ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی، ارزش‌های حکومت محلی و سایر بهره‌وران، قدرت حکومت محلی و دسترسی به منابع معرفی می‌کنند (Graaf & Dewulf,

برنامه‌ریزی کاربری زمین در این سیستم اقتصادی، به معنای کنترل توسعه زمین بوسیله ابزارهایی مانند طرح بلوپرینت یا نقشه کاربری زمین، منطقه بندی کاربری زمین و ضوابط منطقه بندی می‌باشد (Qian, 2010).

بر مبنای ادبیات موضوع در عرصه کاربری زمین، فشارها و روندهای محیط کلان در برنامه‌ریزی کاربری زمین را می‌توان شامل محیط‌های سیاسی-قانونی<sup>۵</sup>، محیط اقتصادی<sup>۶</sup>، محیط اجتماعی-فرهنگی<sup>۷</sup> و محیط اکولوژیکی-زیست محیطی<sup>۸</sup> دانست، که مخفف آنها را می‌توان واژه مخفف PEST تعریف نمود. از میان عوامل ذکرشده، عوامل سیاسی-قانونی و عوامل اقتصادی، بیشترین تناوب تکرار در متون را به خود اختصاص داده‌اند.

## عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران

برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در ایران، بخش عمده‌ای از طرح‌های جامع و تفصیلی است. پیشینه تهیه طرح‌های جامع به اواسط دهه ۱۳۴۰ و طرح‌های تفصیلی به اواسط دهه ۱۳۵۰ باز می‌گردد. مبانی نظری این طرح‌ها، منبعث از نظریات پاتریس گدس و نظریات کارکردگرایی منشور آتن است و متکی بر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و قانون تغییر نام وزارت آبادی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۵۳) است (سعید نیا، ۱۳۸۳، ۱۲۰).

فرآیند تهیه این طرح‌ها مبتنی بر منطق پوزیتیویستی یعنی شناخت، تحلیل و طرح است (مهندسین مشاور شارمند، ۱۳۷۹، ۲۷) و برای تمام شهرها بر طبق یک روند یکسان تهیه می‌شود و از آنجایی که به تولید یک سند روشن و قابل فهم برای همه منجر می‌شود، سال‌های متمادی مورد استقبال و توجه قرار گرفت (نوریان و شریف، ۱۳۷۵، ۲۸). روند برنامه‌ریزی کاربری زمین، غالباً به صورت تعیین میزان نیاز به انواع کاربری‌ها با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده در افق طرح و سرانه‌های استاندارد کاربری زمین انجام می‌شود. عمدتاً سرانه پیشنهادی با استفاده از متون و تجارب خارجی و یا سلاقی و تجربیات حرفه‌ای تهیه‌کنندگان آنها بوده است (عزیزی، ۱۳۹۲). سپس اقدام به مکان‌یابی قطعی و ثابت کاربری‌ها و توزیع آنها در یک نقشه پیشنهادی به همراه گزارش ضوابط و مقررات پیشنهادی می‌شود. طرح تهیه شده پس از تصویب در استان و در شورای عالی شهرسازی و معماری، برای اجرا به شهرداری و سایر سازمان‌های متولی ابلاغ می‌شود. این روند از ابتدا تا کنون با تغییرات اندکی دنبال شده است.

تجربه حدود بیش از نیم قرن از برنامه‌ریزی کاربری زمین در این کشور، نشان از عدم موفقیت این شیوه برنامه‌ریزی دارد. مطالعات متعددی به ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری پرداخته‌اند. برخی از این مطالعات جامع‌تر بوده مانند مطالعات مهندسین مشاور زیستا (۱۳۷۲) و مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۹) و پژوهش‌های دیگری، محدودتر بوده و بر روی یک شهر یا بخشی از یک شهر و گاه‌ها بر روی انواع محدودتری از کاربری‌ها انجام شده است.

گرفته می‌شود، بنابراین برنامه‌ریزی مطمئناً چیزی بیش از آنچه که برنامه‌ریزان انجام می‌دهند، می‌باشد<sup>۹</sup> (Evans, 2004, 9). به طور کلی محققان تأثیر موضوعات سیاسی را در دو عرصه سیاست کلان کشور به معنای جهت‌گیری دولت و حکومت نسبت به کاربری زمین (Zhang, Wu & Shen, 2011) و روندها و گرایش‌های سیاسی محلی که هیلیر (۱۳۸۸) آنها را سایه‌های قدرت می‌نامد، بررسی می‌کنند.

فرهنگ سیاسی کشور، نتایج متفاوتی را در برنامه‌ریزی کاربری زمین دارد. در کشورهایی با استقلال بخش دولت محلی همانند هلند، آلمان، فرانسه، دانمارک و کشورهای اسکاندیناوی، حکومت محلی پیش‌قدم اصلی در سرمایه‌گذاری و هدایت پروژه‌های برنامه‌ریزی شهری هستند. آنها کنترل کاربری زمین شهری و قدرت و اختیار فرآیند نظم‌دهی به استفاده از فضا را در اختیار دارند (Albrechts, 2006; Graaf & Dewulf, 2010). در کشورهای دیگری چون مصر، حکومت مرکزی اختیار کلیه امور و سیاست‌گذاری را در دست دارد (khalifa, 2012). در کشورهای بسیاری نیز برخلاف کشورهای بالا همانند آفریقای جنوبی، دولت در حال تنفیذ اختیارات به بخش خصوصی است که تأثیر مستقیمی در برنامه‌ریزی فضایی و برنامه‌ریزی کاربری زمین در آن کشورها و مشارکت عمومی در فرآیند برنامه‌ریزی دارد (Todes, 2011, 7). برخی کشورهای توسعه‌یافته نیز سیاست غیرمتمرکز در برنامه‌ریزی کاربری زمین را بیش از یک قرن تجربه و اثرات آن را منعکس نموده‌اند (Qian, 2010).

در زمینه تأثیر محیط اقتصادی بر برنامه‌ریزی کاربری زمین نیز مطالعات بسیاری انجام شده است. فاینشتاین (Fainstein, 2005)، برنامه‌ریزی کاربری زمین را در بسیاری از حکومت‌های شهری، تابع نظام اقتصادی و توسعه اقتصادی می‌داند. تجربه برنامه‌ریزی کاربری زمین در کشورهایی با سیستم اقتصادی مختلف، نشان‌دهنده‌ی یک دوگانگی در شیوه برنامه‌ریزی کاربری زمین است که این دوگانگی تا حد زیادی منتج از نظام‌های دوگانه اقتصادی اعم از سوسیالیسم و لیبرالیسم در کشورهای مختلف است. بر مبنای این دوگانگی، برنامه‌ریزان کاربری زمین دو دیدگاه مخالف را درباره رابطه برنامه‌ریزی و بازار مطرح می‌کنند (Chapin & Kaiser, 1995, 47).

بر مبنای دیدگاه لیبرالیسم، بازار مکانیسم مؤثری برای سازماندهی معاملات است و دولت فقط بوسیله قوانین می‌بایست این مکانیسم را تنظیم و انحرافات کوچک آن را اصلاح نماید. به این ترتیب هزینه‌ها کاهش یافته و بهره‌وران آزادی عمل بیشتری دارند (Qian, 2010). در چنین سیستمی، نقش برنامه‌ریزی محدودتر شده و مبتنی بر از بین بردن و یا کاهش پیامدهای منفی است (Wu, 2007). دیدگاه دیگر (دیدگاه سوسیالیسم) معتقد است که مداخله دولتی به منظور توزیع مجدد ثروت‌ها و فرصت‌ها، باید جایگزین فرآیندهای بازار شود و در چنین نظامی، نقش برنامه‌ریزی کاربری زمین، کاربردی‌تر و در جهت تخصیص منطقی امکانات، افزایش رفاه و فراهم آوردن خدمات عمومی است (Kim, 2011; Wu, 2007). مدیریت و

تفسیری بنا کردند. برخلاف تحقیق کمی، نظریه زمینه‌ای با نظریه موجود یا قیاسی آغاز نمی‌شود، بلکه هدف اولیه آن، کشف نظریه از طریق تولید روش مند داده است زیرا نظریه‌ای که از داده‌ها استخراج شود، بیشتر به واقعیت نزدیک است (استراوس و کرین، ۱۳۹۲، ۳۴). منطق نظریه زمینه‌ای به روش‌های گردآوری داده‌ها و روش‌های نمونه‌گیری آن نیز جهت می‌بخشد. ارائه نظریه زمینه‌ای، مستلزم گردآوری داده‌های متنی - مصاحبه‌ای عمیق است زیرا روش مصاحبه عمیق، مهم‌ترین فن گردآوری داده‌های زمینه‌ای محسوب می‌شود (Morse, 2001). مصاحبه عمیق غالباً به عنوان مصاحبه نیمه‌ساختارمند معرفی می‌شود به دلیل آن که محقق برخی کنترل‌ها را بر روی جهت و محتوای بحث نگه می‌دارد در حالیکه شرکت‌کنندگان بر روی شرح دادن و یا انتخاب جهت‌های جدید اما مرتبط آزاد هستند. سوال‌های مصاحبه بر اساس نوع شناسی سوال‌های مصاحبه‌ای پاتون (Patton, 2002)، از نوع سوال‌های معرفتی<sup>۱۳</sup> بوده است.

بنابراین از آنجایی که داده‌ها مهم‌ترین عرصه تحقیق محسوب می‌شوند، نمونه‌گیری بر اساس روش نمونه‌گیری هدفمند یا غیراحتمالی انجام گرفته است و از میان راهبردهای نمونه‌گیری هدفمند معرفی شده توسط گال و همکاران (Gall et al., 2006) و نوع‌شناسی راهبردهای نمونه‌گیری هدفمند تدلی و تشکری (Teddle & Tashakkori, 2009)، در این پژوهش از راهبرد گلوله برفی / زنجیره‌ای / شبکه‌ای<sup>۱۴</sup> استفاده شده است و سعی بر آن بوده است که نمونه تا حد امکان متنوع باشد. بنابراین نمونه‌های منتخب، گزینشی از مطلع‌ترین افراد در سطح کشور درخصوص برنامه‌ریزی کاربری زمین بوده است و ترکیبی از گروه‌های درگیر در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین در بالاترین سطوح کشور را شامل شده است.

بر مبنای روش گلوله برفی، ابتدا با سه مطلع کلیدی در زمینه موضوع مورد مطالعه، کار آغاز گردید و پس از مصاحبه با هر نمونه، این سوال مطرح شده است که چه افراد دیگری را واجد شرایط برای ورود به پژوهش می‌دانید و بدین ترتیب افراد بعدی معرفی و مورد مصاحبه و گردآوری اطلاعات قرار گرفته‌اند. پس از مصاحبه عمیق با ۱۱ متخصص، اشباع نظری حاصل شد اما به علت اطمینان بیشتر، مصاحبه‌ها تا ۱۴ مصاحبه ادامه یافت. نمونه منتخب در سه گروه مدیران شهری، مهندسی مشاور و اساتید دانشگاه با میانگین ۳۱ سال و دامنه تغییرات از ۲۰ تا ۵۱ سال سابقه کار قرار گرفته‌اند.

## تحلیل داده‌ها و یافته‌ها

بعد از گردآوری داده‌های مصاحبه‌ای و متنی، تحلیل و کدبندی در امتداد با نمونه‌گیری آغاز می‌شود. فرآیند انجام کدبندی در نظریه زمینه‌ای، مبتنی بر روش مقایسه‌های ثابت است که در سه مرحله کدگذاری باز<sup>۱۵</sup>، کدبندی محوری<sup>۱۶</sup> و کدبندی گزینشی<sup>۱۷</sup> صورت می‌گیرد. در هر یک از این مراحل، کد یا کدهای الصاق شده باید داده‌های مرتبط با خود را به سطح

در غالب مطالعات انجام شده، این نتیجه حاصل شده است که تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح‌ها بسیار کم بوده است (عزیزی و آراسته، ۱۳۹۰؛ ضرابی، ۱۳۹۱) و در مواردی نیز عدم تعادل زیادی در بین انواع کاربری‌ها مشاهده شده است (حسین‌زاده دلیر و ملکی، ۱۳۸۶؛ سجادی، ۱۳۹۳). بنابراین آنچه امروز شاهد آن هستیم، بحران ناشی از عدم اجرا و تحقق برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های جامع و تفصیلی پیشنهادی می‌باشد (زنگی آبادی و دیگران، ۱۳۹۳) و این طرح‌ها همانند طرح‌های جامع سنتی در کشورهای دیگر، از انطباق با تحولات و تصحیح فرآیندها عاجز می‌باشند (Qian, 2013).

علت عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری به طور کلی در پژوهش‌های مختلفی بررسی شده است. مهندسی مشاور شارمند، مشکلات طرح‌های جامع را در دو عنوان "نارسایی‌های اجرایی طرح" و "نارسایی ناشی از فرآیند بررسی و تصویب طرح" بیان نموده است. مهدی‌زاده (۱۳۸۶)، مجموعه نقایص طرح‌های جامع را در سه عرصه نظری، روش‌شناسی و اجرایی تقسیم‌بندی نموده است. مشهودی (۱۳۸۶)، مهم‌ترین عامل در عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری را عدم انعطاف آنها می‌داند و عوامل دیگری چون عدم تأمین منابع مالی، عدم دخالت نظرات مردم و گروه‌ها را اضافه می‌کند. رهنما (۱۳۸۷)، علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در شهر مشهد را، ارائه مجوزهای خلاف طرح به وسیله مجریان و وقف زمین برای استفاده‌های خاص معرفی می‌کند. زنگی آبادی و همکاران (۱۳۹۳)، عوامل موثر در عدم موفقیت طرح جامع تبریز را، تأکید بیش از حد بر روش‌های کمی و ایستا و عدم توجه به ماهیت پیچیده شهر و ویژگی‌های اجتماعات محلی می‌داند.

با وجود انجام پژوهش‌های ذکر شده، همچنان کمبود مطالعه جامع و نظام‌مند در خصوص علل اصلی عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری در زمینه خاص برنامه‌ریزی کاربری زمین و تعیین سهم هر یک از عوامل مؤثر در بروز عدم تحقق پیشنهادات به چشم می‌خورد. بنابراین مقاله حاضر به این مهم پرداخته است تا اصلاح فرآیندهای موجود بر مبنای رفع مهم‌ترین مشکلات و موانع استوار گردد تا بتواند از جامعیت و کارایی لازم بهره‌مند گردد.

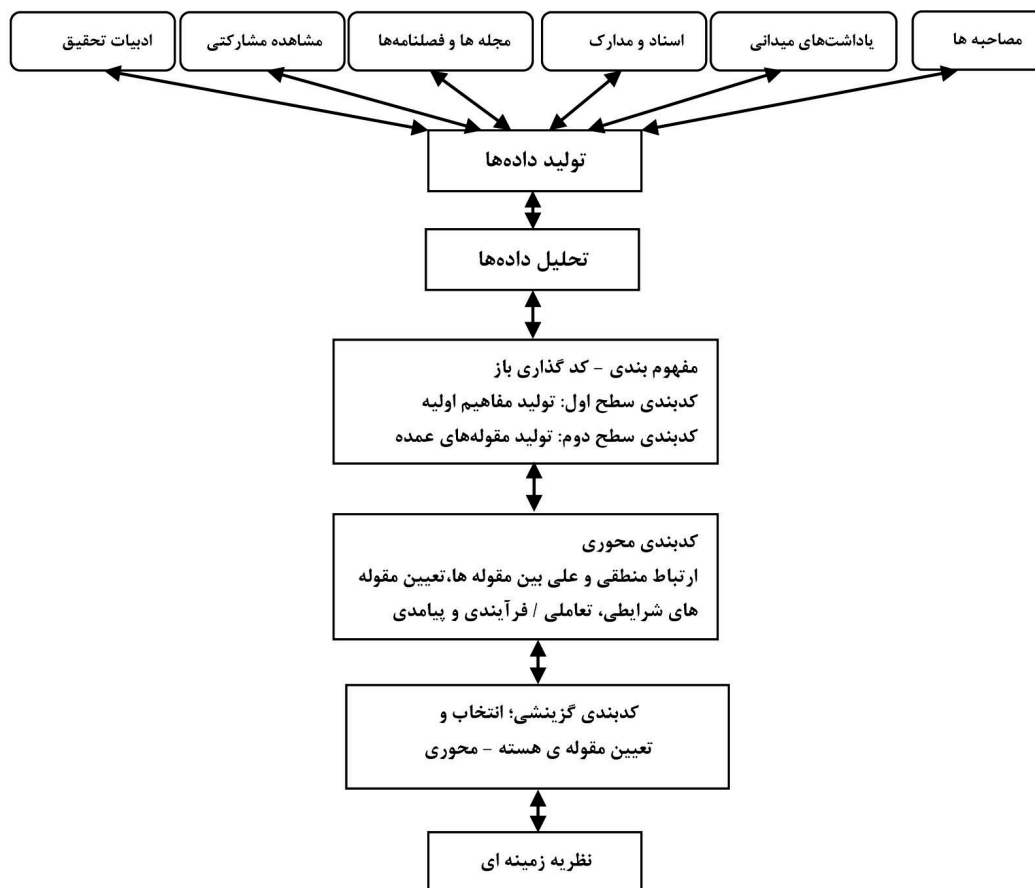
## روش تحقیق

هدف این مقاله، شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری است. به منظور حصول به این هدف، از روش نظریه زمینه‌ای که گونه‌ای از روش تحقیق کیفی است، استفاده شده است. زیرا مسئله تحقیق، مسئله‌ای چند وجهی، پیچیده و فرآیندی است و نظریه زمینه‌ای می‌تواند روش مناسبی در درک مجموعه شرایط و عوامل مؤثر باشد. نظریه زمینه‌ای، ابتدا در سال ۱۹۶۷ توسط بارنی گلاسر<sup>۱۸</sup> و آلزلم اشتراس<sup>۱۹</sup> ابداع شده و در کتاب مشهور آنها تحت عنوان کشف نظریه‌ی زمینه‌ای<sup>۲۰</sup> منتشر گردید. بنیان‌گذاران این نظریه، به انتقاد از روش‌های اثبات‌گرایی دهه ۱۹۶۰، نظریه خود را بر مبنای رویکرد

در قالب کدبندی در جدول ۱، مشخص شده است. در این جدول، ستون تناوب تکرار، فراوانی تکرار مجموع کدهای هر مقوله را نشان می‌دهد که ستون درصد نشانگر تأثیر نسبی هر مقوله در ایجاد مقوله هسته می‌باشد.

شناسایی مقوله‌های عمده با استفاده از این روش، امکان شناسایی تمام عوامل موثر و تأثیر نسبی آنها را فراهم آورده است و با استفاده از مراحل مختلف کدبندی داده‌ها، سلسله مراتب شبکه‌علی به وجود آمدن این مشکل مشخص شده است. به منظور ایجاد ساختاری شفاف‌تر در جهت رفع مشکلات موجود، مقوله‌ها با توجه به محتوای آنها به دو بخش عمده عدم "قابلیت اسناد طرح" و "مشکلات نظام و تشکیلات شهرسازی" تقسیم شده است. همان‌طور که در جدول ۲ مشاهده می‌شود، می‌توان چنین نتیجه‌گیری کرد که از مجموع ۱۹۲ کد مستخرج از مصاحبه‌ها، ۶۹ کد معادل ۳۵/۹۳ درصد کدها نشان از عدم قابلیت اسناد طرح و تعداد ۱۲۳ کد معادل ۶۴/۰۶ درصد کدها نشان از مشکل نظام و تشکیلات شهرسازی در کشور دارد. بنابراین تغییر محتوا و فرآیند تهیه اسناد طرح‌های توسعه شهری، آنچنان که تاکنون نیز چند بار تغییر یافته‌اند، نمی‌تواند به تنهایی نقش مؤثری در افزایش تحقق اسناد داشته باشد و تغییر نظام و تشکیلات شهرسازی ضروری به نظر می‌رسد. مشکلات اسناد طرح شامل عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات غیرمنطقی و قطعی‌نگری در برنامه‌ریزی و عدم

اشباع برسانند (استراوس و کرین، ۱۳۹۲). نمودار ۱، روند انجام کار در روش نظریه زمینه‌ای را نشان می‌دهد. برای این کار از نرم‌افزار تخصصی تحقیق کیفی با نام Max qda که توسط کوفارتز در سال ۱۹۹۵ طراحی شده، برای مدیریت پیشرفته داده‌ها استفاده شده است. وظیفه عمده این نرم‌افزار، کمک به طبقه‌بندی داده‌ها و در ارتباط قراردادن این طبقات با یکدیگر است و امکان تحلیل پیشرفته‌تر را بر روی داده‌ها فراهم می‌آورد (سیلور، ۱۳۹۳، ۷). کدگذاری باز به مفهوم بندگی تکه‌هایی از داده‌ها تحت یک نام، عنوان یا برجسب‌هایی که به طور همزمان هر قطعه از داده‌ها را تلخیص و تشریح می‌کند، اشاره دارد (Charmaz, 2006, 43). ابتدا کدهای باز بر مبنای مفاهیم اولیه استخراج شده و سپس بر اساس مقایسه‌های ثابت (شباهت‌ها و تفاوت‌ها)، کلیه کدها در مرحله کدبندی محوری در قالب مقوله‌های عمده دسته‌بندی شده است که ۱۱ مقوله در نتیجه فرآیند کدگذاری حاصل شده است. مرحله نهایی کدبندی گزینشی، شامل تعریف مقوله هسته است. در این مرحله، مقوله‌های عمده در قالب یک مدل پارادایمی (مدل زمینه‌ای) حول مقوله هسته به یکدیگر ارتباط داده شده است. در واقع مدل ترسیم شده، به توصیف مقوله هسته و تحلیل و تبیین آن می‌پردازد. این فرآیند را ترکیب مقوله‌ها و پالایش و آراستن سازه‌های نظری منتج شده از آن می‌خوانند. (محمدپور، ۱۳۹۲، ۳۴۰-۳۴۱). مقوله هسته در اینجا، عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی است که تمام مقوله‌های دیگر به آن مرتبط هستند. نتیجه تحلیل داده‌ها



جدول ۱- کدبندی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی با استفاده از نظریه زمینه‌ای.

مقوله هسته	تناوب تکرار		مقوله‌ها	کدهای باز (علل اولیه)
	درصد	فراوانی		
عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی	۲۶٫۵۶	۵۱	عدم واقع بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات غیرمنطقی	روش نامناسب برنامه‌ریزی، استانداردسازی، بی‌توجهی به منافع و نیاز ذی‌نفعان، عدم توجه به عوامل کلان اقتصادی و سیاسی و اجتماعی، عدم توجه به مسائل و مشکلات اصلی شهر، بی‌توجهی به مالکیت زمین، عدم تطابق با برنامه و توانایی سازمان‌های مجری، نقص مشاور تهیه کننده طرح
	۱۴٫۰۶	۲۷	تراز مالی منفی شهرداری	ناپایداری درآمد شهرداری‌ها، بی‌انضباطی مالی در شهرداری‌ها، مدیریت نامناسب بودجه‌های شهری عدم هماهنگی بین وظایف و درآمد شهرداری،
	۱۴٫۰۶	۲۷	تصمیم‌گیری‌ها و عملکرد غیرنظام‌مند و نادرست مدیران شهری	دوران کوتاه مدیریت مدیران شهری ضعف فکری و علمی، عدم اراده و اعتقاد جدی به اجرای طرح، وجود برخی انتصابات نامناسب مدیران و کارشناسان شهری، امکان سودجویی و منفعت‌طلبی، امکان فساد اداری و ایجاد فرصت‌های نابرابر
	۹٫۹	۱۹	نظارت معیوب بر اجرا	یکسان بودن متولی اجرا و نظارت، عدم تخصیص بودجه برای نظارت طرح‌ها، عدم وجود نظام کنترل اجتماعی و مدنی عدم وجود پشتوانه قانونی نظارت و ارزیابی طرح، عدم تداوم نظارت در سیستم مدیریت شهری
	۷٫۲۹	۱۴	مشکلات قانونی	تناقض و پراکندگی قوانین توسعه شهری، تناقض قوانین توسعه شهری با سایر قوانین کشور، خلاء قانونی، منسوخ بودن قوانین، عدم ضمانت اجرایی قوانین
	۶٫۷۷	۱۳	قطعی نگری در برنامه‌ریزی	مکان‌یابی مشخص و ثابت کاربری‌ها، عدم توجه به احتمالات، ارائه پیشنهادات جزئی و تفصیلی،
	۵٫۷۳	۱۱	عدم تبعیت بخش‌ها از طرح	عدم تعهد و مسئولیت بخش‌های مختلف به اجرای طرح، عدم وجود الزام قانونی بخش‌ها <sup>۱۱</sup> در اجرای طرح، عدم برنامه‌ریزی مالی و اداری درون بخشی برای اجرای طرح، عدم وجود نهاد هماهنگ‌کننده بخش‌ها، عدم هماهنگی درون بخشی
	۵٫۲۱	۱۰	نهادینه شدن فرهنگ تخلف	عدم وجود پیامد ناشی از تخلف از طرح پیشنهادی، تغییر عملکرد کمیسیون ماده ۵، سهولت کسب درآمد از طریق تخلف توسط شهرداری، صرفه اقتصادی تخلف کردن
	۳٫۱۳	۶	ضعف آموزش	بی‌اطلاعی مردم نسبت به شهرسازی، عدم آموزش برنامه‌ریزی مالی پروژه‌ها، فاصله بین آموزش آکادمیک و محیط واقعی
	۲٫۶	۵	گسستگی فرآیند تهیه، تصویب، اجرا و ارزیابی طرح	متفاوت بودن نظریات حرفه‌مندان و مدیران، عدم حضور تهیه‌کننده طرح در مراحل اجرا
۲٫۰۸	۴	ممانعت مردم از اجرای طرح	تعدد ذی‌نفعان در شهر، عدم همکاری و اعتماد دولت با بخش خصوصی، عدم ادراک طرح توسط مردم	

جدول ۲- تفکیک محتوایی مقوله‌های عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی.

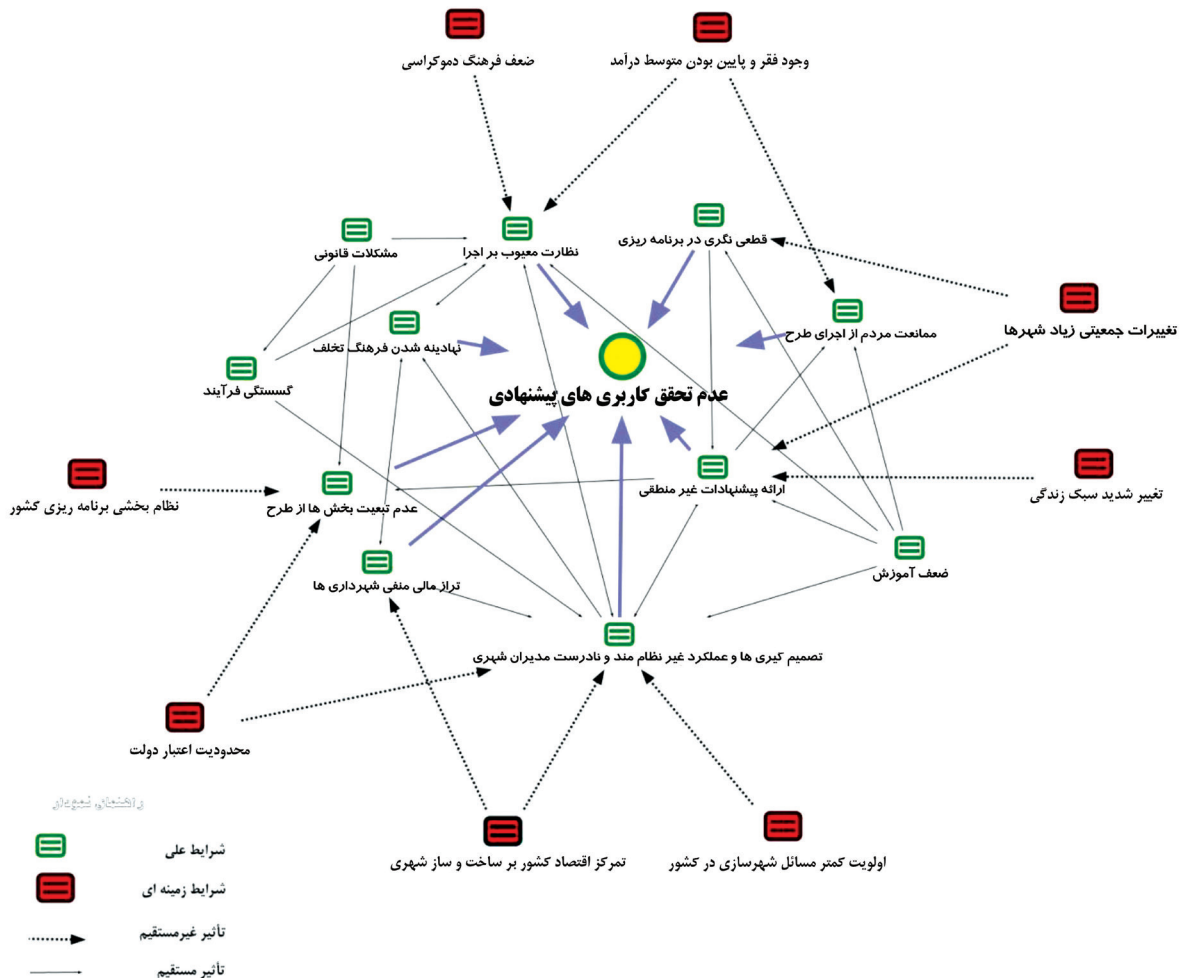
مقوله‌های مرتبط با عدم قابلیت اسناد طرح	مقوله‌های مرتبط با نظام و تشکیلات شهرسازی
عدم واقع بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات غیرمنطقی، قطعی نگری در برنامه‌ریزی	ضعف آموزش، نظارت معیوب بر اجرا، نهادینه شدن فرهنگ تخلف، تراز مالی منفی شهرداری‌ها و درآمدزایی شهرداری‌ها از طریق تخلف، عدم تبعیت بخش‌ها از طرح، تصمیم‌گیری‌ها و عملکرد غیرنظام‌مند و نادرست مدیران شهری، ممانعت مردم از اجرای طرح، گسستگی فرآیند تهیه، تصویب، اجرا و ارزیابی طرح، مشکلات قانونی
۶۹	۱۲۳
۳۵/۹۳	۶۴/۰۶
تناوب تکرار	درصد

مهم‌ترین مشکلات نظام و ساختار شهرسازی شامل تراز مالی منفی شهرداری‌ها و عملکرد غیرنظام‌مند و نادرست مدیران شهری بوده است. شهرداری، مهم‌ترین نهاد اجرای طرح و نظارت بر اجرای طرح است که به دلایل متعدد امکانات مالی مورد

قابلیت انعطاف طرح بوده است که در تضاد با ماهیت پویا و متغیر شهر است که حتی با وجود به‌کارگیری پیشرفته‌ترین روش‌ها و ابزارهای علمی، پیش‌بینی کامل شهر غیرممکن می‌گردد و شهر به مرور زمان از طرح پیشنهادی ثابت خود فاصله می‌گیرد.

موضوع مورد نظر در این مقاله (عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی)، دارای ماهیتی پیچیده و چندبعدی است. که در مصاحبه‌ها به روابط بین کدها اشاره شده است. بنابراین مقوله‌ها که علل عمده وقوع پدیده هستند، مستقل از یکدیگر نمی‌باشند بلکه برخی از عوامل موجب بروز عوامل دیگر شده و یا در یک رابطه متقابل تأثیر یکدیگر را تشدید می‌کنند این روابط برای هر مصاحبه به صورت موردی ترسیم شده و در نهایت از ترکیب مجموعه نمودارها، نمودار نهایی با محتوای شبکه علی بروز "عدم تحقق کاربری‌ها در طرح‌های پیشنهادی" ترسیم شده است (نمودار ۲). علاوه بر علل مستقیم در بروز این پدیده، برخی کدهای ذکر شده در مصاحبه‌ها، عوامل غیرمستقیم اما مؤثر هستند. این عوامل را می‌توان کلان روندهایی دانست که خارج از اختیار سیستم مدیریت شهری هستند اما با تأثیر بر علل اصلی (مقوله‌ها)، محیط برنامه‌ریزی شهری را تحت تأثیر قرار داده و در نهایت عدم تحقق کاربری‌ها را موجب شده‌اند. این عوامل، تغییر شدید سبک زندگی، ضعف فرهنگ دموکراسی، تغییرات جمعیتی زیاد، محدودیت اعتبار دولت، تمرکز اقتصاد بر ساخت و ساز شهری، فقر و پایین بودن متوسط درآمد، نظام بخشی برنامه‌ریزی کشور هستند. وجود چنین عواملی، گویای ماهیت پیچیده و مبهم شهر است که رویکردی هوشمند، منطقی و دموکراتیک را در برنامه‌ریزی کاربری زمین طلب می‌کند.

نیاز برای ایفای نقش را ندارد. علاوه بر آن، اجرای پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری، نیاز به قدرت مدیریتی بسیار منسجم‌تر و مصمم‌تر نسبت به وضعیت حاضر دارد. در حالی که، سیستم ارزیابی بسیار سطحی و مقطعی توسط شهرداری و سازمان‌های مرتبط انجام می‌شود که ابزار دقیقی برای مانیتورینگ طرح و بازگرداندن آن به وضعیت ایده‌آل وجود ندارد. در حالی که برای اجرای پروژه‌ها در محیط پیچیده‌ای مانند شهر با حضور ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان مختلف نیاز به ابزارهای قانونی و حقوقی گسترده‌ای است که از تخلفات جلوگیری نماید. در صورتی که تکرار بسیار اقدامات توسعه‌ای در خلاف ضوابط و مقررات شهری، حساسیت و اهمیت اسناد طرح را بسیار کم‌رنگ نموده است. علاوه بر وجود بهره‌وران متعدد که نقش زیادی در بروز رفتارهای غیرقابل پیش‌بینی دارند، سیستم برنامه‌ریزی کشور به طور کلی سیستمی بخشی است و در خصوص توسعه شهری نیز بر مبنای سیستم بخشی عمل می‌شود؛ بدین معنا که به منظور اجرای یک پروژه شهری نیاز به همکاری اغلب سازمان‌های بخشی است و هریک سهمی در اجرای طرح مذکور دارند، بدون آنکه نهاد هماهنگ‌کننده و الزام قانونی‌ای وجود داشته باشد. بنابراین در میان مراحل مختلف طرح از تهیه تا اجرا و ارزیابی آن گسستگی وجود دارد و ابزار پیونددهنده‌ای وجود ندارد.



نمودار ۲- شبکه علی عدم تحقق کاربری‌های شهری.

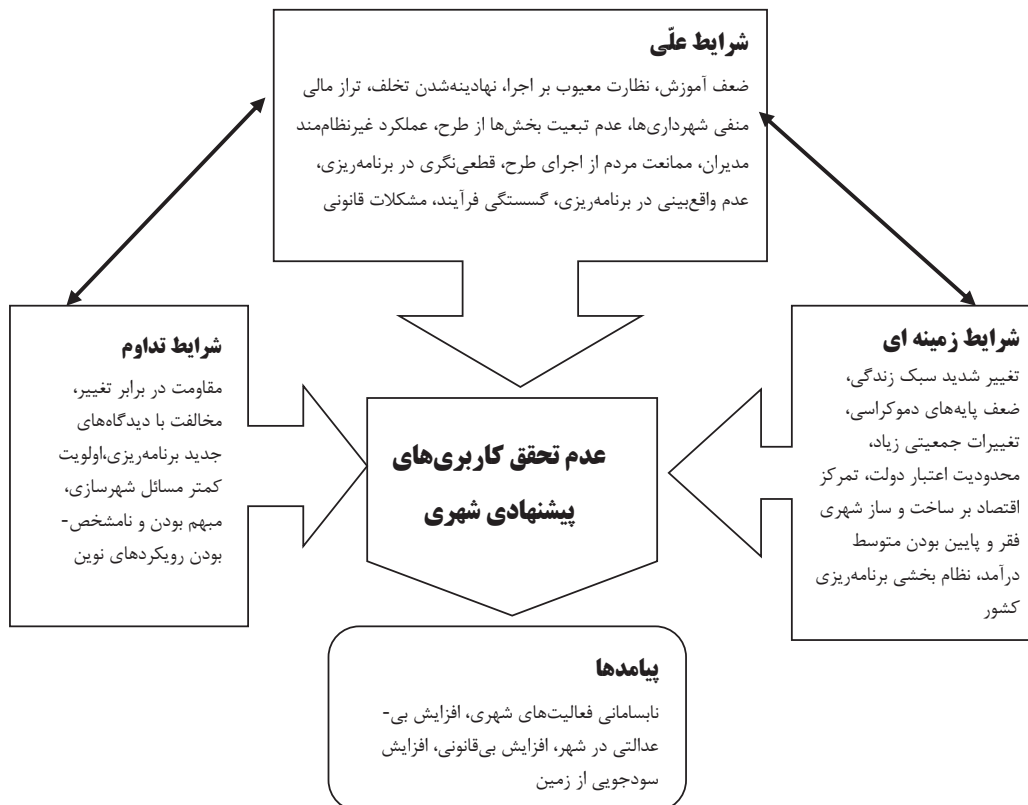
## ارائه یافته‌ها به شیوه تدوین تئوری زمینه‌ای

تجربه حدود نیم قرن تهیه و اجرای طرح کاربری زمین در کشور، نشان از عدم تحقق بسیاری از پیشنهادات دارد که عوامل متعددی در بروز آن مؤثر بوده‌اند. در این مقاله، به منظور شناسایی این عوامل و تعیین سهم هر عامل از تئوری زمینه‌ای استفاده شده است. عوامل مؤثر در ایجاد این پدیده بر مبنای نتایج مصاحبه از نخبگان فعال در عرصه‌های مختلف شهری در چند عرصه قابل تبیین می‌باشد که به آنها در تئوری زمینه‌ای، "شرایط" یا "بسترها" گفته می‌شود. بر مبنای نتایج تحلیل داده‌ها، می‌توان آنها را در چهار بُعد شرایط علی، شرایط زمینه‌ای، شرایط تداوم و شرایط پیامدی طبقه‌بندی نمود. نمودار ۳، مقوله هسته را در ارتباط با چهار بُعد مذکور نشان می‌دهد.

شرایط علی، همان علل اصلی و مستقیم هستند که در قالب مقوله‌ها پیش از این معرفی شده است. در مجموع می‌توان ۱۱ مقوله عمده را مؤثر دانست. بیش از ۵۰ درصد تأثیر ناشی از سه مقوله عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری‌ها و عملکرد غیرنظام‌مند مدیران شهری و تراز مالی منفی شهرداری‌هاست و سایر عوامل نیز با شدت‌های مختلف در بروز این پدیده مؤثر هستند. مطالعات گذشته در زمینه شناسایی عوامل مؤثر به عوامل مختلفی اشاره کرده و تقسیم‌بندی‌های مختلفی را براساس تجارب حرفه‌ای و علمی پژوهشگران ارائه نموده‌اند اما شناسایی علل مؤثر در این بررسی بر مبنای هیچ‌گونه چارچوب از پیش تعیین شده‌ای نبوده بلکه اطلاعات منتج از مصاحبه و

داده‌ها و کشف شباهت و تفاوت‌ها با استفاده از نظریه زمینه‌ای، راه‌گشا بوده است. علاوه بر آن، میزان تأثیر نسبی هر عامل در عدم تحقق پیشنهادات بر مبنای تناوب تکرار آنها تعیین شده که می‌تواند راهنمای مفیدی برای تغییر رویکرد برنامه‌ریزی با جهت‌گیری برای رفع مهم‌ترین عوامل باشد.

شرایط زمینه‌ای، مجموعه شرایطی را شامل می‌شود که در محیط برنامه‌ریزی تأثیرگذار بوده اما به عنوان کلان روندها در محیطی فراتر از محیط برنامه وجود دارند و به طور غیرمستقیم بر پدیده موردنظر تأثیرگذار هستند و برنامه‌ریزان شهری نیز قدرت و اختیار مداخله در آن را ندارند و سطوح تصمیم‌گیری آنها، فراتر از تصمیمات برنامه‌ریزی شهری هستند. بنابراین، استراتژی برنامه‌ریزان شهری تا زمان حضور شرایط، می‌بایست در جهت تطابق با آنها پایه‌ریزی گردد. همان‌طور که در نمودار شبکه علی نشان داده شده است، هر یک از عوامل کلان ممکن است بر روی یک یا چند عامل اصلی تأثیرگذار بوده و در نهایت عدم تحقق را موجب شود. شرایط تداوم، مجموعه عواملی است که موجب تداوم پدیده حاضر یعنی عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری شده است. با آنکه در ارزیابی طرح‌های توسعه شهری و مطالعات متعدد انجام شده در شهرهای مختلف و انواع مختلف کاربری‌ها در سالیان متمادی این نتیجه حاصل شده است که: برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری، از اهداف و ایده‌آل‌های خود فاصله گرفته و بسیاری از پیشنهادات آنها اجرایی نشده است، اما همچنان روند تهیه و اجرای طرح‌ها، به شیوه جامع- سنتی ادامه دارد. لذا اصلاح روند، نیازمند تغییر





افزایش بی‌عدالتی در شهر، افزایش بی‌قانونی و افزایش سودجویی از زمین دانست. این پیامدها، ضرورت بازنگری در شیوه حاضر برنامه‌ریزی کاربری زمین را بیش از پیش آشکار می‌سازد.

## نتیجه

بر شناسایی عوامل مؤثر، سلسله مراتب شبکه علی عدم تحقق کاربری‌ها شناسایی شده است. بر مبنای این نتایج، تغییرات اساسی در تشکیلات و ساختار شهرسازی ضروری به نظر می‌رسد و تغییرات در محتوا و روش تهیه طرح‌ها بایستی مبتنی بر رویکردهای منعطف، هوشمند و دموکراتیک باشد.

علاوه بر شرایط علی، شرایط دیگری نیز در وقوع این پدیده مؤثر بوده‌اند که شرایط زمینه‌ای و شرایط تداوم معرفی شده‌اند. شرایط زمینه‌ای، به مجموعه عوامل کلان مؤثر که خارج از اختیار سیستم مدیریت شهری است اطلاق می‌گردد. بنابراین سیستم مدیریت شهری در مقابل این عوامل می‌تواند استراتژی ترمیم و یا انطباق با این شرایط را اتخاذ نماید. شرایط تداوم نیز ناظر بر مجموعه عوامل مؤثر در تداوم وضعیت حاضر است که می‌بایست در جهت تغییر آن اقدامات اساسی صورت گیرد و چنانچه روند حاضر ادامه یابد، به معنای تسلیم شدن در برابر پیامدهای معرفی شده عدم تحقق کاربری‌ها خواهد بود.

در مقایسه یافته‌های ما با یافته‌های سه پژوهش دیگر، یک تفاوت مهم، عدم تعریف ساختار از پیش تعیین شده و طبقه‌بندی عوامل بر مبنای داده‌های زمینه‌ای بوده است. علاوه بر آن، تعیین سهم هر عامل می‌تواند راهنمای مناسبی جهت اولویت‌بندی راهکارهای اصلاحی باشد و ضمناً روابط بین مقوله‌های عمده و همچنین شرایط زمینه‌ای و شرایط تداوم، برای نخستین بار در مقاله حاضر مورد شناسایی قرار گرفته است. در پژوهش شامند، دو طبقه اصلی "نارسایی‌های اجرایی طرح" و "نارسایی ناشی از فرآیند بررسی و تصویب طرح" معرفی شده و مهدی‌زاده (۱۳۸۶)، مجموعه نقایص طرح‌های جامع را در سه عرصه نظری، روش‌شناسی و اجرایی تقسیم‌بندی نموده است که در یافته‌های مطالعه حاضر به علت وجود عوامل مشترک در بین طبقات و کلی بودن آنها، این تقسیم‌بندی‌ها تأیید نشده است. مشهودی (۱۳۸۶)، مهم‌ترین عامل در عدم موفقیت طرح‌های توسعه شهری را عدم انعطاف آنها می‌داند و عوامل دیگری چون عدم تأمین منابع مالی، عدم دخالت نظرات مردم و گروه‌ها را اضافه می‌کند. این عوامل، مشابه سه مقوله اصلی این تحقیق شامل قطعی‌نگری در برنامه‌ریزی، تراز مالی منفی شهرداری و ممانعت مردم از اجرای طرح می‌باشد که علاوه بر این‌ها، ۸ مقوله دیگر نیز معرفی شده است.

جدی در این عوامل می‌باشد و در نهایت بعد پیامدی ناشی از بروز و ادامه این پدیده، پیامدها و نتایج این تعامل‌ها را شامل شده است. این پیامدها را می‌توان نابسامانی فعالیت‌های شهری،

برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در طرح‌های جامع و تفصیلی بر مبنای رویکرد پوزیتیویستی انجام می‌گیرد. نتایج ارزیابی این طرح‌ها در مطالعات و پژوهش‌های مختلف، نشان از عدم موفقیت برنامه‌ریزی کاربری زمین و عدم تحقق کاربری‌ها در این طرح‌ها دارد. علیرغم حدود سه دهه انتقاد نسبت به محتوا و رویه برنامه‌ریزی کاربری زمین، همچنان شیوه مذکور تا به امروز ادامه یافته است. لذا این مقاله به علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی شهری با استفاده از تئوری زمینه‌ای پرداخته است تا بتواند راه‌گشای ایجاد تغییرات در شیوه برنامه‌ریزی حاضر باشد. تئوری زمینه‌ای بر ضرورت ورود به عرصه زندگی واقعی برای کشف آنچه واقعاً در جریان است تأکید دارد و اعتقاد دارد که پدیده‌ها و اعمال انسانی، پیچیده و تنوع‌پذیرند و انسان‌ها در پاسخ به موقعیت‌های چالش‌آور، نقش فعال به خود می‌گیرند. این تئوری بر روی ماهیت متحول و بازشونده رویدادها حساس می‌شود و نسبت به مناسبات متقابل میان شرایط (ساختار)، عمل (فرآیند) و پیامدها آگاهی کسب می‌کند (استراوس و کربین، ۱۳۹۲، ۳۱). بنابراین پدیده عدم تحقق کاربری‌ها، پدیده‌ای پیچیده، چند وجهی و متشکل از افراد انسانی و رویدادهاست و به‌کارگیری تئوری زمینه‌ای نتایج کامل‌تر، عمیق‌تر و متفاوت‌تری را نسبت به سایر پژوهش‌ها در برداشته است.

یکی از مهم‌ترین مزایای تحلیل داده‌ها در این تئوری، تعریف مقوله‌ها یا همان علل اصلی بر مبنای داده‌های خام و روش مقایسه‌های ثابت بین داده‌ها به منظور طبقه‌بندی آنهاست. لذا از اعمال نظر شخصی محقق جلوگیری کرده و نظریه برخاسته از داده‌ها می‌باشد. با به‌کارگیری این روش، یازده علت اصلی و مستقیم در عدم تحقق کاربری‌ها استخراج شده است که "شرایط علی" نامیده می‌شود که مؤثرترین آنها، عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات غیر منطقی با ۲۶٫۵۶ درصد، تصمیم‌گیری‌ها و عملکرد غیر نظام‌مند و نادرست مدیران شهری با ۱۴٫۰۶، تراز مالی منفی شهرداری و کسب درآمد از طریق تخلف نسبت به پیشنهادات طرح با ۱۴٫۰۶ درصد تأثیر می‌باشند که طبقه‌بندی این عوامل نشان داده است که ۶۴ درصد موانع مربوط به نظام و تشکیلات شهرسازی است که در مراحل اجرا و نظارت بیشترین سهم را دارند. با استفاده از این روش، علاوه

## پی‌نوشت‌ها

- 5 Political - Legal Environment.
- 6 Economic Environment.
- 7 Socio - Cultural Environment.
- 8 Ecologic Environment.

- 1 Grounded Theory.
- 2 Kivell.
- 3 Constantly Revolving Pattern.
- 4 Graaf.

در شهرسازی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.  
هیلیر، جین (۱۳۸۸)، سایه‌های قدرت - حکایت دوراندیشی در برنامه‌ریزی  
کاربری زمین، ترجمه: ک. پولادی، مهندسان مشاور ایران، تهران.

Albrechts, Louis (2006), Bridge the gap: from spatial planning to strategic projects, *European planning studies*, 14(10), pp.1487-1500.

Chapin, Stewart & Kaiser, Edward (1995), *Urban land use planning*, Champaign, Illinois, University of Illinois press.

Charmaz, Kathy (2006), *Grounded grounding theory: a practical guide through qualitative analysis*, sage publications Ltd, London.

Cruz, Rizalino B (1993), *Developing a land use information system for local government: The case study of Nega city, Phillipines*, International Institute for geo-information science and Earth Observation, Netherlands.

Evans, Alan W (2004), *Economics and land use planning*, Blackwell, Oxford.

Fainstein, Susan (2005), The return of urban renewal, *Harvard Design Magazine*, 22, pp. 1-5.

Gall, Meredith; Gall, Joyce & Borg, Walter R (2006), *Educational Research: an introduction* (Eight ed.), Allyn & Bacon, Boston.

Glaser, Barney & Strauss, Anselm (1967), *discovery of grounded theory*, Aldine Publishing company, Chicago.

Graaf, Robin & Dewulf, Geert (2010), Applying the lessons of strategic urban planning learned in the developing world to Netherland: A case study of three industrial area development projects, *Habitat international*, 34, pp.471-477.

Khalifa, Marwa A (2012), A critical review on current practices of the monitoring and evaluation in the preparation of strategic urban plans within the Egypt context, *Habitat international*, 36, pp.57-67.

Kim, Jea Hong (2011), Linking land use planning and regulation to economic development: A literature review, *Journal of planning Literature*, 26 (1), pp.35-47.

Kivell, Philip (1993), *Land and the city: Patterns and Processes of urban change*, Routledge, London.

Morse, Janice. M (2001), Situating grounded theory. In R. Schreiber, & P. Noerager Stern, *Using grounded theory in nursing*, Springer, New York.

Patton, Michael Quin (2002), *Qualitative research and evaluation methods* (Third edition ed.), Sage publications Ltd, London.

Qian, zhu (2013), Master plan, plan adjustment and urban development reality under china s market transition: A case study of Nanjing, *Cities*, Vol. 30, pp.77-88.

Qian, zhu (2010), Without zoning: urban development and land use controls in Houston, *Cities*, 27, pp.31-41.

Teddlie, Charles & Tashakkori, Abbas (2009), *Foundation of Mixed Methods Research: Integrating Qualitative and Qualitative Approach in the Social and Behavioral Science*, Thousand Oaks, London.

Todes, Alison (2011), Urban growth and strategic urban planning in Johannesburg, south Africa, *Cities*, 29, pp.158-165.

Wu, Fulong (2007), Re-orientation of city plan: strategic planning and design competition in china, *Geoforum*, 38, pp.379-392.

Zhang, Xiaoling; Wu, Yuzhe & Shen, Liyin (2011), An evaluation for sustainability of urban land use: A study of capital cities and municipality in china, *Habitat international*, 35, pp.141-149.

9 Barney Glaser.

10 Anselm Strauss.

11 Grounding Grounded Theory.

12 Knowledge Questions.

13 Snowball / Chain / Network Sampling.

14 Open Coding.

15 Axial Coding.

16 Selecting Coding.

۱۷ منظور از بخش‌ها، وزارتخانه‌های بخشی مرتبط با اجرای طرح‌های شهری هستند مانند وزارت بهداشت و درمان و وزارت آموزش و پرورش.

## فهرست منابع

استراوس، انسلم و کریبن، کریبن (۱۳۹۲)، مبانی پژوهش کیفی (فنون و مراحل تولید نظریه زمینه‌ای)، ترجمه: ابراهیم افشار، نشر نی، تهران.  
بریاسولیس، هلن (۱۳۸۸)، الگوهای تحلیلی تغییر کاربری زمین، آدرخش، تهران.

حسین‌زاده دلیر، کریم و ملکی، سعید (۱۳۸۶)، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۴(۸)، صص ۶۵-۹۳.

رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷)، پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری، جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد.

زنگی‌آبادی، علی؛ عبداللهی، مهدی؛ سالک، رقیه و قاسم‌زاده، بهنام (۱۳۹۳)، ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های آن، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۸، صص ۴۱-۵۸.

سجادی، ژیل (۱۳۹۳)، ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز، پژوهش‌های منظر شهری، ۱، صص ۴۵-۵۶.

سعید نیا، احمد (۱۳۸۳)، کتاب سبز (راهنمای شهرداری‌ها) جلد پنجم، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، تهران.

سیلور، کریستینا (۱۳۹۳)، راهنمای گام به گام استفاده از نرم‌افزار MAXqda2 در تحقیق کیفی، ترجمه: ا. رمضانی، جامعه شناسان، تهران.

ضرابی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود، مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، ۱۲(۱)، صص ۴۹-۶۶.

عزیزی، محمدمهدی (۱۳۹۲)، تحلیلی بر رابطه سرانه کاربری‌های زمین و اندازه شهر در طرح‌های جامع ایران، هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۱۸(۴)، صص ۲۵-۳۶.

عزیزی، محمدمهدی و 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)، صص ۱-۲۲.

محمدپور، احمد (۱۳۹۲)، روش تحقیق کیفی ضد روش، جامعه شناسان، تهران.

مشهودی، سهراب (۱۳۸۶)، مبانی طرح‌های سیال شهری، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.

مهدی‌زاده، جواد (۱۳۸۶)، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، شرکت طرح و نشر پیام سیما، تهران.

مهندسین مشاور زیستا (۱۳۷۲)، ارزیابی طرح‌های جامع شهری در ایران، سازمان برنامه و بودجه، تهران.

مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۹)، شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، جلد دوم: تدوین شیوه‌های مناسب تهیه طرح‌های شهری در ایران، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، تهران.

نوریان، فرشاد و شریف، محمد (۱۳۷۵)، نگرشی بر روند تهیه طرح تفصیلی