

رویکردهای انطباق محور و کارکرد محور ارزیابی اجرا در برنامه ریزی کاربری زمین، مورد پژوهی: ارزیابی انطباق محور در شهر لواسان*

راضیه رفیعی^۱، ناصر برک پور^{۳*}

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران.

^۲دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۲/۱۱/۲۲، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۳/۱۱/۲۳)

چکیده

برنامه های توسعه شهری در راستای ایجاد نظم در شهرها و پاسخگویی به نیازهای روزافزون جمعیت شهری از سوی برنامه ریزان شهری تهیه می شوند و دارای ویژگی ها و اهداف متفاوتی هستند. اغلب این برنامه ها، بدون توجه به اهداف و نتایج برنامه های پیشین تدوین می شوند و به ارزیابی میزان موفقیت برنامه های گذشته نمی پردازند. ارزیابی اجرای برنامه های توسعه شهری می تواند موجبات تهیه برنامه هایی کارآمد و پاسخگو را فراهم آورد. در این بین، برنامه کاربری زمین که تاثیر قابل توجهی بر منافع افراد دارد، بیش از همه نیازمند ارزیابی است. یکی از روش های ارزیابی اجرای برنامه ها، سنجش میزان انطباق میان برنامه پیشنهادی و شرایط کنونی شهر است. این تحقیق با بهره گیری از این رویکرد با اتکا بر سه شاخص کاربری، سطح اشغال و تراکم به ارزیابی اجرای برنامه کاربری زمین شهر لواسان پرداخته است تا مغایرت های بروز یافته در سطح شهر را تشخیص دهد. یافته های تحقیق نشان می دهد که ۵۴ درصد از سطح شهر دارای مغایرت در کاربری هستند. علاوه بر این، ۵ درصد از قطعات نیز دارای مغایرت در سطح اشغال و تراکم هستند. مهم ترین دلایل بروز این مغایرت ها را می توان نظارت ناکافی بر روند تغییر کاربری اراضی، عدم توجه شهروندان و مسئولان به منافع عمومی و ابهامات و خلاءهای موجود در برنامه پیشنهادی دانست.

واژه های کلیدی

ارزیابی اجرا، انطباق محور، کاربری زمین، شهر لواسان.

*این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد نگارنده اول تحت عنوان "ارزیابی اجرا در برنامه ریزی کاربری زمین، مورد پژوهی: شهر لواسان" در دانشگاه هنر است که به راهنمایی نگارنده دوم در بهمن ماه ۱۳۹۳ خاتمه یافته است.
**نویسنده مسئول: تلفکس: ۰۲۱-۶۶۷۲۸۸۴۵، E-mail: Barakpoo@art.ac.ir.

مقدمه

شهری و اجرایی نشدن اغلب آنها است. ارزیابی می‌تواند در مراحل مختلف فرایند برنامه‌ریزی و با اهداف و رویکردهای مختلف صورت گیرد. در واقع، لزوم انجام ارزیابی ممکن است مورد توجه بسیاری از مدیران و مسئولان شهری نباشد و از این رو در بسیاری از مواقع، طرح‌های مختلف شهرها بدون توجه به نتایج طرح‌های پیشین و دلایل احتمالی ناکامی آنها تهیه می‌شوند.

هدف از این تحقیق، ارزیابی اجرای برنامه کاربری زمین پیشنهادی شهر لواسان است. در این راستا، روش‌های مختلف ارزیابی اجرا شناسایی شده و مناسب‌ترین روش برای ارزیابی برنامه پیشنهادی شهر لواسان انتخاب شد. در نهایت، با به‌کارگیری این روش، برنامه کاربری زمین شهر لواسان ارزیابی شد و مغایرت آن با وضع موجود کاربری‌ها مشخص گردید.

برنامه‌ریزی شهرها همواره - و به‌ویژه در یکصد سال اخیر - یکی از دغدغه‌های مهم مسئولان و مدیران شهری به‌منظور ایجاد نظم در شهرها و پاسخگویی به نیازهای روزافزون جمعیت شهری بوده است. با توجه به پیچیدگی مسائل در شهر و نبود امکان پاسخ به تمامی این مسائل، معمولاً برنامه‌ها و طرح‌های متعددی برای شهر تهیه می‌شود. هریک از این طرح‌ها در دوره زمانی مشخص و جهت پاسخ به سوالات و نیازهایی مشخص تهیه می‌شوند، ولی اغلب در پایان افق برنامه، میزان پاسخگویی این طرح‌ها به این سوالات و نیازها سنجیده نمی‌شود. در سال‌های اخیر، ارزیابی تبدیل به بخش مهمی در فرایند برنامه‌ریزی شده است و توجهات بسیاری را در کشورهای اروپایی و آمریکایی به خود جلب کرده است. علت اصلی این توجه به ارزیابی، افزایش روزافزون تهیه طرح‌ها و برنامه‌های

۱. بیان مسئله

بسیاری از برنامه‌های تهیه‌شده در کشور ایران نیز در مرحله اجرا با مشکلاتی روبرو می‌شوند که رفع این مشکلات نیازمند ارزیابی صحیح از روند اجرایی است. شهر لواسان یکی از مهم‌ترین قلمروهای برون‌شهری فراغت و گردشگری برای منطقه شهری تهران است. طرح‌های توسعه شهری تهیه‌شده برای این شهر، می‌توانند نقش بسزایی در تغییر چهره این شهر داشته باشند و به بهبود شرایط زیست در آن کمک نمایند. برای شهر لواسان تاکنون ۴ طرح تهیه شده است که عبارت‌اند از: طرح فرحناز (طرح تفریحی منطقه لواسان، ۱۳۵۲)، طرح‌های لواسان (۱۳۷۶)، طرح جامع شهر لواسان (۱۳۷۹) و طرح تفصیلی شهر لواسان (۱۳۸۶). بنابراین، با توجه به گذشت ۷ سال از زمان تصویب طرح تفصیلی این شهر و ملاک عمل قرارگرفتن آن در شهرداری لواسان، ارزیابی اجرای آن لازم و ضروری به نظر می‌رسد.

۲. مبانی نظری

۱.۲. ارزیابی و روش‌های ارزیابی

ارزیابی، رویه‌ای سیستماتیک از مشاهده، تحلیل و تنظیم قضاوتی در مورد یک عمل و نتایج آن (هم به صورت پیش‌بینی هم براساس اثرات) در فرایند برنامه / دستور کار / سیاست است (Lichfield and Prat, 1998, 287).

ارزیابی، فعالیتی اساسی در بسیاری از زمینه‌های علمی و حرفه‌ای است. با وجود ریشه‌های تاریخی که به قرن ۱۷ بازمی‌گردد، ارزیابی سیستماتیک نسبتاً مدرن است. کاربرد روش‌های ارزیابی همزمان با رشد و اصلاح آن و تغییرات ایدئولوژیکی، سیاسی و جمعیتی رخ داده در طی قرن بیستم بوده است. ارزیابی در قرن بیستم تبدیل به بخشی یکپارچه از برنامه‌ریزی سیستماتیک

برنامه‌ریزی به‌عنوان یک فعالیت اجتماعی و با هدف مدیریت امور جمعی، قصد دخالت آگاهانه در محیط‌زیست انسان را دارد تا بتواند آن را تبدیل به مکانی مناسب برای زندگی انسان نماید (عبدی دانشپور، ۱۳۹۰، ۱۳). برنامه‌ریزی در پی دستیابی به اهدافی مشخص در آینده است که مسیر دستیابی به این اهداف با عدم قطعیت همراه است. برنامه‌ریزی در این راه با مشکلات فراوانی روبرو می‌شود و برای رفع هریک، راه‌حلهایی پیشنهاد می‌کند که این راه‌ها معمولاً در قالب طرح‌های توسعه شهری ارائه می‌شوند. برنامه‌ریزی کاربری زمین یکی از انواع برنامه‌ریزی است که هدف آن تخصیص مناسب فعالیت‌ها به فضا است. از آنجایی که برنامه‌ریزی کاربری زمین این پتانسیل را داراست که برنامه‌ریز بتواند از طریق آن به اهداف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی متعددی برسد، بخش مهمی از طرح‌های توسعه شهری به این امر اختصاص می‌یابد.

بسیاری از برنامه‌های تهیه‌شده به دلیل عدم وجود ارزیابی پیش از اجرا، با وجود صرف هزینه‌های بسیار به اجرا درنیامده‌اند. علاوه بر این بسیاری از برنامه‌های اجراشده نیز به دلیل عدم وجود ارزیابی پس از اجرای پروژه به اهداف خود نرسیده‌اند و یا نتایجی نامطلوب دربرداشته‌اند. کالکینز (۱۹۷۹) در مطالعات خود به «سندروم طرح جدید» اشاره می‌کند و اظهار می‌دارد که برنامه‌ها به‌طور مداوم به روز می‌شوند یا دوباره تهیه می‌شوند، بدون اینکه به وضعیت اجرای طرح اولیه توجه شود (Calkins, 1979, 745). تمامی این مسائل نشان‌دهنده عدم توجه کافی به اجرای طرح‌های شهری از سوی برنامه‌ریزان است. یکی از دلایل عدم موفقیت برنامه‌های کاربری زمین نیز کم‌اهمیت انگاشتن موضوع ارزیابی اجرا است و این برنامه‌ها برای اجرای دقیق‌تر و کارآمدتر نیازمند ارزیابی هستند.

دیگر این طیف، ممکن است همفکری محض در مورد یک برنامه به عنوان موفقیت اجرا تلقی شود (Talen, 1996, 254-255). ارزیابی پس از اجرا با سه رویکرد کلی صورت می پذیرد: انطباق محور، کارکرد محور و تلفیقی. در ادامه هر یک از این رویکردها و روش های انجام ارزیابی براساس آنها بررسی خواهد شد.

ارزیابی انطباق محور: ارزیابی انطباق محور به معنی قضاوت در مورد موفقیت یا شکست برنامه ریزی با استفاده از یک یا دو معیار - درجه انطباق میان نتایج و پیشنهادات طرح و ارتقای اهداف کلی و عینی برنامه ریزی با استفاده از ابزارهای اجرایی موجود- است (Oliviera, Pinho, 2010, 347). این دیدگاه از سوی نویسندگان متعددی گسترش یافته است.

دیدگاه انطباق محور بر نتایج برنامه ریزی و ارتباط میان برنامه ها و توسعه واقعی تمرکز دارد. یک برنامه، زمانی اجرا شده تلقی می شود که الگوهای توسعه موافق با سیاست های آن باشند و اهداف، محقق شده باشند. این دیدگاه، مدل منطقی برنامه ریزی را پیش فرض خود قرار می دهد که در آن برنامه ها به عنوان طرحی اولیه برای توسعه آتی عمل می کنند و ارتباطی مستقیم بین اهداف برنامه و نتایج برنامه در نظر می گیرد. این دیدگاه همچنین فرض می کند که سیاست های برنامه برای هدایت توسعه کافی هستند و میزان منطبق یا منحرف بودن توسعه از این سیاست ها می تواند به صورت کمی یا کیفی اندازه گرفته شود (Laurian et al., 2004, 472).

«برنامه ریزی انطباق محور» در مدل سنتی سیستم برنامه ریزی قانونی قرار دارد و اغلب در کشورهای اروپایی شایع است. همچنین گفته می شود که به دلایل تاریخی و فرهنگی، براساس این فرض قرار دارد که اجرای برنامه پاسخگوی ظرفیت ایجاد پروژه های توسعه فضایی منطبق با استراتژی جمعی پیشنهادی برنامه است. این فرض در عمل از طریق تعیین حقوق کاربری زمین جدید در تطابق با استراتژی جمعی طراحی شده به کار برده می شود و معمولاً در نقشه منطقه بندی منعکس می گردد. در نتیجه، پروژه هایی که منطبق با برنامه

شده است (Oliviera, Pinho, 2010, 343). روش های ارزیابی متعددی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای مورد استفاده قرار گرفته اند و نظریه پردازان مختلف دسته بندی های متفاوتی از انواع روش های ارزیابی ارائه داده اند. جدول ۱ این دسته بندی ها را به صورت خلاصه نشان می دهد.

با توجه به اینکه تحقیقات ارزیابی بیشتر متمرکز بر ارزیابی پیش و در حین اجرا بوده اند، این تحقیق بر آن است تا با تمرکز بر ارزیابی پس از اجرا، تلاشی در جهت انجام تحقیقی با رویکردی جدید صورت دهد.

۲.۲. روش های ارزیابی اجرا

کارشناسان برنامه ریزی مدت ها در مورد اهمیت پیگیری و سنجش اجرای سیاست های اتخاذ شده بحث کرده اند. در حالی که تکنیک های ارزیابی و اجرا به خوبی در علوم سیاسی پیشرفت کرده اند، فهم چگونگی ارزیابی در برنامه ریزی مورد بی توجهی قرار گرفته است و اغلب به عنوان کمبودی مهم در این زمینه از آن یاد می شود.

صاحب نظران عنوان کرده اند که قدرت برنامه های اتخاذ شده لزوماً با اجرای محتوای آن در ارتباط نیست و لازم است تحقیقاتی جهت فهم میزان اجرایی شدن برنامه ها پس از تصویب صورت گیرد. به منظور مطرح ساختن برنامه ریزی به عنوان تلاشی مشروع در جهت ایجاد سیاست، باید تکنیک هایی ایجاد شوند تا کارآمدی برنامه ها و میزان اجرایی شدن طرح های محلی را بسنجند. لازم به ذکر است که حتی اگر بتوان تأثیر برنامه ها را ارزیابی کرد، باز هم برنامه ریزی، علمی غیرقطعی است (Brody and Highfield, 2005, 159). حتی اگر نظریه پردازان برنامه ریزی بپذیرند که حرفه برنامه ریزی، قادر به هدایت تغییر در محیط شهری براساس برنامه های از پیش تعیین شده است، معنای آشکار موفقیت در اجرا باید مشخص شود. آنچه محققان تمایل دارند به عنوان خروجی موفق یک برنامه اجرا شده بپذیرند، متعدد است. در یک سر طیف اجرا، ممکن است اجرای دقیق و دارای ارزش اسمی (اکیداً خطی)، موفق تلقی شود. در سمت

جدول ۱- دسته بندی های مختلف از روش های ارزیابی.

نظریه پرداز	دسته بندی
رابرتز	روش های ارزیابی جزئی، روش های ارزیابی جامع
فالودی و ووگد	روش های ارزیابی پولی، روش های ارزیابی مروری، روش های ارزیابی چندمعیاری
الکساندر و فالودی	روش های ارزیابی عینی، روش های ارزیابی ذهنی، روش های ارزیابی مبتنی بر تصمیم
زبردست	روش های ارزیابی جزئی، روش های ارزیابی جامع، روش های ارزیابی چندمعیاری
بائر	ارزشیابی برنامه، سنجش برنامه، نقد برنامه، ارزیابی حرفه ای، ارزیابی پس از اجرای نتایج برنامه
لیچفیلد و پرت، الکساندر، الیویرا و پینهو	دسته بندی زمانی ارزیابی: ارزیابی پیش از اجرا، ارزیابی در حین اجرا، ارزیابی پس از اجرا

محدوده‌ای طبیعی است، اما این زمین در طرح‌های پیشنهادی برای کاربری‌های فشرده و متمرکزتری برنامه‌ریزی شده است. این مغایرتی واقعی تلقی نمی‌شود، به عبارت دیگر، تنها یک تأخیر زمانی در تحقق طرح حاصل شده است. مغایرت نوع ب، مغایرت‌هایی هستند که در آن مزرعه یا خانه‌ای قدیمی در کنار راهی اصلی قرار دارد که برای کاربری تجاری در نظر گرفته شده است. آن خانه، لزوماً در آینده تخریب و کاربری مناسبی جایگزین آن خواهد شد. این نوع مغایرت نیز - مانند مغایرت نوع الف - نشانه شکست فرایند برنامه‌ریزی محسوب نمی‌شود، چرا که مورد مغایرت، قطعه‌ای است که از الگوی توسعه جدا افتاده است. مغایرت نوع ج، مغایرتی اساسی است، که در آن تصمیم‌هایی برای کاربری زمین اتخاذ شده است که مستقیماً با نقشه‌ی کاربری زمین طرح پیشنهادی مغایرت دارد. برای مثال ممکن است زمین برای کاربری با شدت کم استفاده از زمین در نظر گرفته شده باشد ولی در حال حاضر به کاربری با شدت بالای استفاده از زمین تخصیص داده شده باشد (Loh, 2011, 275-282).

هستند، به صورت خودبه‌خود برای توسعه، مناسب در نظر گرفته می‌شوند (Rivolin, 2008, 173). جدول ۲ مشخصات برخی از ارزیابی‌های صورت گرفته براساس این دیدگاه را نشان می‌دهد. یکی از پژوهش‌های انجام شده با رویکرد انطباق محور، ارزیابی برنامه کاربری زمین پیشنهادی چهار سکونتگاه در ناحیه‌ی جنوب شرقی ایالت میشیگان است که نتایج آن در سال ۲۰۱۱ منتشر شده است. این چهار سکونتگاه شامل یک ناحیه‌ی روستایی، یک شهر کوچک توسعه یافته و دو جامعه‌ی شهری اند. در این پژوهش، برای شناسایی نواحی مغایرت، نقشه‌های تصویب شده‌ی کاربری زمین پیشنهادی با داده‌های کاربری زمین فعلی مقایسه شدند؛ به این ترتیب که پس از ایجاد تمامی لایه‌های ضروری، نقشه‌های کاربری زمین پیشنهادی با کاربری زمین در هر شهر مقایسه شدند و برای شناسایی نواحی مغایرت، تحلیل «نایاب» انجام شد. در این مطالعه، مغایرت‌های موجود بین کاربری زمین موجود و پیشنهادی در سه دسته قرار گرفته‌اند. مغایرت نوع الف مغایرت‌هایی هستند که در آن کاربری فعلی زمین، کشاورزی یا

جدول ۲- روش‌های انطباق محور.

مبدع روش	معیارها	روند انجام ارزیابی
آلترمن و هیل ۱۹۷۸	انطباق	ایجاد شبکه سلولی بر روی نقشه‌های کاربری زمین و انعکاس انطباق یا عدم انطباق بر روی ماتریس، سنجش میزان انطباق برنامه جامع و تفصیلی و میزان محقق شدن طرح تفصیلی در وضع موجود
امیلی تالن ۱۹۹۶	انطباق دسترسی پذیری	استفاده از ترکیبی از روش‌ها جهت مقایسه الگوی توزیع پیشنهادی کاربری پارک و الگوی محقق شده و سنجش ارتباط الگوی موجود با ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی ساکنان
برودی و هافیلد ۲۰۰۵	انطباق کیفیت	بررسی مجوزهای صادر شده در طی ده سال و مکانیابی آنها بر روی نقشه کاربری زمین پیشنهادی، شناسایی محدوده‌های دارای تمرکز مجوزها، ارزیابی کیفیت برنامه براساس دو عامل سیاست‌های زیست محیطی و اجرای برنامه
چپین، دیل و بیکر ۲۰۰۸	انطباق	محاسبه تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده، تغییرات نرخ رشد و تراکم رشد در زون‌های در خطر طوفان و مقایسه آن با بیرون از این محدوده‌ها
کارولین جی. لو ۲۰۱۱	انطباق	استفاده از تحلیل نابرابر در محیط GIS و استخراج دلایل بروز مغایرت و دسته‌بندی مغایرت‌ها

ماخذ: (Loh, 2011, 275-282), (Talen, 1996, 80-90), (Alterman and Hill, 1978, 276-282), (Brody and Highfield, 2005, 159-174), (Chapin et al., 2008, 268-278)

جدول ۳- روش‌های کارکرد محور.

مبدع روش	معیارها	روند انجام ارزیابی
لانگ، مارتوپ و اسپیت ۱۹۹۷	ارتباط میزان انطباق کاربرد	سنجش میزان آگاهی عاملان از سیاست‌های برنامه انطباق اهداف برنامه با اهداف فرادست سنجش میزان استفاده عاملان از سیاست‌های برنامه
دریسن ۱۹۹۷	بهینگی انطباق	سنجش انطباق سیاست‌ها سنجش ویژگی‌های شبکه اجرایی و شرایط زمانی و مکانی
ون دم، گیل، پن. سوترمیر، ورداس ۱۹۹۷	کارکرد	-
مارتوپ و فالودی ۱۹۹۷	نظارت توسعه یکپارچگی و هماهنگی	بررسی برآورده شدن وظایف نظارتی، توسعه‌ای و هماهنگ کننده برنامه‌ها

ماخذ: (Lange et al., 1997, 845-857), (Driessen, 1997, 860-868), (Damme et al., 1997, 833-843), (Mastop and Faludi, 1997, 819-820)

دیدگاه کارکردمحور تمامی فعالان دخیل در فرایند را شناسایی می‌کند و اجازه می‌دهد که فرایند از نظر آنان تحلیل شود. مزیت سوم دیدگاه کارکرد محور این است که شرایط برنامه ریزی مختلف را در برمی‌گیرد - از نمایشی ترین شرایط (که در آن فعالان دارای قدرت های محدود اند) تا کنترلی ترین شرایط - مزیت چهارم دیدگاه کارکردمحور این است که روش نظری مناسبی برای ارزیابی سیاست راهبردی است (Mastop and Needham, 1997, 883-884). از نقاط ضعف این رویکرد نیز می‌توان به این نکته اشاره کرد که اگرچه رویکرد کارکردمحور به لحاظ نظری، خوب تدوین شده است ولی به کاربردن کامل آن در عمل دشوار است. جدول ۳، مشخصات برخی از ارزیابی های صورت گرفته براساس این دیدگاه را نشان می‌دهد.

ارزیابی تلفیقی: همانطور که ذکر شد، روش های انطباق محور و کارکرد محور هر یک دارای مزایا و معایبی هستند که از سوی محققان مختلف به آنها اشاره شده است. از این رو، برخی افراد سعی کرده اند تا با استفاده از پتانسیل های یکپارچه هر دو دیدگاه و کاربرد همزمان آنها، روش هایی جدید را معرفی کنند که در آنها دیدی تلفیقی اتخاذ شده است. جدول ۴، مشخصات برخی از ارزیابی های صورت گرفته براساس این رویکرد را نشان می‌دهد.

۳.۲. انتخاب روش ارزیابی

در این تحقیق، با اتکا به روش های بررسی شده، تجارب عملی پیشین و با توجه به اطلاعات در دسترس، رویکرد انطباق محور با تاکید بر روش کارولین جی. لو به عنوان روش منتخب برای ادامه

نتایج این مطالعه نشان داد که کمترین میزان مغایرت در اجتماعات با ویژگی های روستایی وجود داشته است. در سه مورد از این چهار سکونتگاه، بیشترین مغایرت ها از نوع الف و ب بوده اند که مغایرتی اساسی تلقی نمی شوند. افزایش میزان مغایرت نوع ج در سکونتگاه چهارم نیز ناشی از وجود اختلاف بین سازمان های تدوین کننده برنامه کاربری زمین بوده است (Ibid., 277).

ارزیابی کارکرد محور: ارزیابی کارکرد محور پیرو تعریف برنامه به عنوان چارچوب تصمیم گیری ظهور یافت. فهم این که در چه شرایطی و چگونه برنامه برای تصمیمات بعدی مورد کنکاش قرار می‌گیرد، مهم است. آنچه برای برنامه پیش می‌آید، کلید ارزیابی خواهد بود. پس از تمایز گذاشتن میان برنامه های پروژه ای و برنامه های استراتژیک و نتیجه گیری این امر که معیار انطباق تنها برای ارزیابی برنامه های پروژه ای مفید است، فالودی و مارتوپ معیار کارکرد را برای ارزیابی برنامه های راهبردی عنوان کردند. با فراهم آوردن چارچوب ارجاع برای تصمیمات عملیاتی، این گونه از برنامه ها لزوماً تأثیری مستقیم بر فرایند توسعه کالبدی نخواهند داشت. در مقابل، ارزیابی این گونه برنامه ها باید مطابق با تحلیل جزئی تصمیمات و اقدامات تعدادی از عاملان باشد (Oliviera, Pinho, 2010, 348).

مارتوپ و نیدهام، مزایا و معایب ارزیابی کارکردمحور را عنوان کرده اند. بر طبق نظرات آنان، اولین مزیت دیدگاه کارکرد محور، توجه به تمامی مراحل فرایند از ایجاد سیاست های راهبردی تا اقداماتی جهت تغییر مسائل در حال اجرا است. مزیت دوم این است که

جدول ۴- روش های تلفیقی.

مبدع روش	معیارها	روند انجام ارزیابی
سیاست برنامه اجرا. فرایند PPIP ^۱ ۱۹۸۰	انطباق فرایند عقلانی بهینگی پیشین بهینگی پسین استفاده عملی	بررسی کمی و کیفی برنامه پیشنهادی براساس معیارها
ارزیابی اجرای برنامه PIE ^۲ ۲۰۰۰	وسعت اجرا عمق اجرا	مقایسه کمی سیاست های اجرا شده و اجرا نشده به صورت کلی و موضوعی
برنامه - فرآیند - نتایج PPR ^۳ ۲۰۰۹	پیوستگی درونی تفاسیر برنامه از سیستم برنامه ریزی ارتباط پیوستگی بیرونی مشارکت در ایجاد برنامه نحوه استفاده از برنامه تعهد منابع انسانی و مالی کارایی	مقایسه نتایج و برنامه پیشنهادی با استفاده از روش های کمی و کیفی
ارزیابی خروجی برنامه POE ^۴ ۲۰۱۰	انطباق کارایی	سنجش سلسله مراتب درونی برنامه، سنجش انطباق اهداف با نتایج، سنجش اثرات بروز یافته

زمین های کشاورزی و باغی و زمین های بایر از دیگر کاربری هایی هستند که سطح بزرگی از شهر لوسان را به خود اختصاص داده اند.

۲.۳. پیشنهادات طرح تفصیلی شهر لوسان

طبق مطالعات وضع موجود شهر، با توجه به مغایرت های اساسی وضع موجود، عدم رعایت مصوبات طرح جامع توسط شهرداری و افزایش ساخت وسازها در داخل و خارج از محدوده شهر و همچنین افزایش جمعیت شهر به میزان ۱۵۴۴۸ نفر (بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵)، محدوده ای به وسعت ۱۲۲۰ هکتار شامل محدوده شهر و ساخت وسازهای بلافصل آن، جهت تهیه طرح تفصیلی پیشنهاد گردید (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳، ۲۸). پیشنهادات این طرح که در راستای اهداف طرح جامع عنوان شده اند، نیز عبارت اند از:

- ۱- تخصیص باغات و اراضی سبز حفاظتی و اراضی کشاورزی حاشیه سد لیمان و رودخانه ها تا عمق معینی به فضای سبز و پارک ساحلی

- ۲- گسترش طرفین حریم در حاشیه دو رودخانه بزرگ عبوری از داخل شهر (رودخانه کند و افجه) جهت توسعه فضای سبز
- ۱- اصلاح محدوده قانونی شهر لوسان
- ۲- تنظیم ضوابط ساخت و ساز مناسب جهت کنترل توسعه
- ۳- تأکید بر تراکم های خیلی کم و ویژه در این شهر
- ۴- جلوگیری از تفکیک اراضی با بالا بردن حدنصاب تفکیک (وزارت راه و شهرسازی، (۲) ۱۳۸۶، ۱۵). جدول ۵ کاربری زمین موجود و پیشنهادی (طرح تفصیلی) شهر لوسان را نشان می دهد.

۴. ارزیابی برنامه کاربری زمین پیشنهادی طرح تفصیلی شهر لوسان (مصوب ۱۳۸۶)

ارزیابی برنامه کاربری زمین پیشنهادی شهر لوسان که در سال ۱۳۸۶ مصوب شده است و تاکنون ۷ سال از زمان تصویب آن می گذرد، با اتکا بر معیار انطباق صورت می گیرد و این معیار بر اساس سه عامل: کاربری، سطح اشغال و تراکم، سنجیده می شود.

۱.۴. سنجش انطباق کاربری ها

به منظور سنجش انطباق میان کاربری ها، پس از روی هم گذاری نقشه کاربری وضع موجود و نقشه کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی، با بهره گیری از ابزار تحلیل نابرابر در نرم افزار GIS، مغایرت های میان این دو نقشه مشخص شد. این ابزار هر قطعه را در لایه ای کاربری زمین موجود با قطعه ای معادل آن در لایه ای کاربری زمین پیشنهادی مقایسه و یک لایه ای جدید ایجاد می کند و تمام تفاوت ها را بین این دو نشان می دهد. مغایرت های میان کاربری ها به دو دسته اساسی و غیر اساسی تقسیم شده اند. جدول ۶ انواع مغایرت های بروز یافته در شهر لوسان را نشان می دهد. در ادامه دلایل اساسی یا غیر اساسی تلقی شدن هر یک از مغایرت ها عنوان شده است:

دسته اول و دوم: عدم تحقق این مغایرت ها به دلیل سربلندی

کار در نظر گرفته شد. ارزیابی انطباق محور به برنامه ریزان کم می کند تا خلاء های موجود در برنامه های خود را شناخته و بر آنها تمرکز کنند. دلایل انتخاب این روش برای انجام این تحقیق را می توان تناسب روش با هدف تحقیق، معتبر و واضح بودن نتایج حاصل از روش و امکان ارائه آن به مسئولان ذی ربط به منظور ترغیب آنان به اقدام در جهت رفع مغایرت ها، سهولت در فهم و کاربرد روش های انطباق محور، امکان پیاده سازی روش با استفاده از اطلاعات محدود، امکان کاربرد روش برای برنامه های پروژه ای، تطابق با معیارهای قضاوت قانونی، نقش مؤثر روش در پیشبرد تصمیمات آتی دانست.

۳. نمونه موردی

۱.۳. شناخت شهر لوسان

شهر لوسان از نظر تقسیمات سیاسی و مدیریتی، مرکز بخش لوسانات، یکی از دو بخش شهرستان شمیرانات استان تهران است (وزارت راه و شهرسازی، ۲۰۱۳۹۳). شهر کنونی لوسان که از مجموع چندین روستا تشکیل شده، در چند دهه اخیر، دستخوش تغییرات و دگرگونی های متعددی بوده است و از سال ۱۳۴۹ که به عنوان نقطه شهری شناخته شده تا مدتی مدید بدون هیچ گونه طرح و برنامه ای، مدیریت گردیده است. شهر لوسان در استان تهران، شهرستان شمیرانات و بخش لوسانات واقع شده است. ویژگی های منحصر بفرد شهر لوسان لزوم اتخاذ مدیریت و نگاهی ویژه به این شهر را روشن ساخته است. به نحوی که از سال ۱۳۷۶ تاکنون، چندین طرح و برنامه متفاوت شهری و فراشهری در فواصل زمانی کوتاه (از جمله طرح هادی شهر ۱۳۷۶)، طرح جامع شهر (۱۳۷۸)، طرح غیر مصوب بازنگری طرح جامع (۱۳۸۲)، طرح تفصیلی شهر (۱۳۸۶)، طرح جامع شهر (در دست تهیه) به منظور رفع مشکلات پیشین و جاری شهر، تهیه شده است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳، ۱).

بر اساس تقسیمات مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰، شهر لوسان به ۱۴ حوزه تقسیم شده است. لازم به ذکر است که مرز حوزه های آماری با مرز محدوده قانونی شهر لوسان یکسان نیست و بخشی از هر یک از حوزه ها در داخل محدوده قرار گرفته است. بر این اساس، جمعیت کل شهر لوسان در مجموع ۱۴ حوزه برابر با ۱۵۷۰۶ نفر بوده است که از این بین ۸۰۷۸ نفر مرد و ۷۶۲۸ نفر زن بوده اند. علاوه بر این، ۱۴۲۵۲ نفر از جمعیت کل سال ۱۳۹۰ (۱۵۷۰۶ نفر) در محدوده قانونی شهر زندگی می کنند و مابقی در خارج از این محدوده ساکن هستند. با توجه به اینکه مساحت محدوده قانونی شهر برابر با ۷۸۲،۱۶ هکتار است، تراکم ناخالص جمعیتی لوسان در محدوده این شهر برابر با ۱۸ نفر در هکتار محاسبه می شود.

بررسی نظام کاربری زمین در شهر لوسان نشان می دهد که بخش بزرگی از مساحت این شهر را باغ و ویلاها تشکیل می دهند که پذیرای جمعیت موقت قابل توجهی هستند. ۲۳ درصد از کل مساحت شهر به باغ و ویلاها تخصیص داده شده است که چهره متفاوتی به آن بخشیده است، در حالی که کاربری های مسکونی با ساکنان دائم تنها ۶ درصد از مساحت شهر را دربر گرفته اند.

جدول ۵- کاربری زمین وضع موجود و پیشنهادی شهر لوسان در محدوده مصوب

پیشنهادی (طرح تفصیلی)			موجود			نوع کاربری	
سرانه (مترمربع)	درصد از کل	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد از کل	مساحت (مترمربع)		
۱۱۰,۶۱	۶۵,۹۰	۵۱۵۴۵۷,۱۲	۱۲۶,۸	۲۳,۱۰	۱۸۰۶۵۲۵	باغ ویلا	
۶,۵۰	۳,۸۷	۳۰۲۸۲۳,۸۳	۳۴,۷	۶,۳۱	۴۹۳۸۳۲	مسکونی	
۱,۵۲	۰,۹۱	۳۷۱۵۳۸,۹۵	۱۴۰,۳	۲۵,۵۷	۲۰۰۰۲۵۹	کشاورزی و باغات	
۰,۶۵	۰,۳۹	۳۰۵۱۶,۲۸	۳,۷	۰,۶۸	۵۳۰۰۴	تجاری	
-	-	-	۳,۳	۰,۶۱	۴۷۶۲۴	اداری-انتظامی	
۴,۸۱	۲,۸۶	۲۲۴۱۹۳,۰۴	۲,۶	۰,۴۷	۳۶۶۰۴	فضای سبز	
۲,۱۶	۱,۲۹	۱۰۰۸۶۱,۵۷	۱,۹	۰,۳۴	۲۶۶۴۱	آموزشی	
			۱,۱	۰,۱۹	۱۵۰۸۳	آموزش عالی	
۰,۱۶	۰,۱۰	۷۴۸۰,۰۷	۳,۴	۰,۶۲	۴۸۸۶۹	مسکونی- تجاری	سازمان
			۰,۳	۰,۰۵	۴۱۲۴	مسکونی- تجاری- اداری- خدماتی	
			۱,۰	۰,۱۸	۱۳۹۳۱	تجاری- اداری- خدماتی	
۰,۲۷	۰,۱۶	۱۲۶۳۸,۲۶	۰,۸	۰,۱۵	۱۱۶۴۷	مذهبی	
۱,۴۸	۰,۸۸	۶۹۰۵۹,۵۳	۳,۱	۰,۵۷	۴۴۳۷۹	ورزشی	
۰,۲۶	۰,۱۶	۱۲۲۳۷,۹۳	۰,۳	۰,۰۶	۴۵۹۸	فرهنگی- هنری	
۰,۶۴	۰,۳۷	۲۹۵۱۵,۵۶	۰,۶	۰,۱۰	۸۱۸۷	درمانی	
۰,۶۸	۰,۴۰	۲۴۱۴۹,۷۶	۲,۲	۰,۴۰	۳۱۴۲۹	تأسیسات و تجهیزات شهری	
-	-	-	۰,۲	۰,۰۳	۲۱۵۰	نظامی	
-	-	-	۰,۴	۰,۰۷	۵۱۹۴	کارگاهی	
۳۲,۵۱	۱۹,۳۷	۱۵۱۵۰۶۷,۷۶	۱۰۲,۹	۱۸,۷۴	۱۴۶۵۸۷۲	حمل و نقل و انبارداری	
-	-	-	۱,۶	۰,۳۰	۲۳۳۸۱	میراث تاریخی	
-	-	-	۱۰۸,۴	۱۹,۷۶	۱۴۵۵۳۷۵	بایر	
-	-	-	۲,۱	۰,۳۸	۲۹۸۴۹	منطقه حفاظت شده	
-	-	-	۰,۵	۰,۰۹	۶۶۵۲	متروکه	
۵,۴۱	۳,۲۲	۲۵۱۹۳۲,۹۲	۶,۸	۱,۲۳	۹۶۴۱۷	رود و بستر رود	
۰,۱۷	۰,۱۰	۸۱۰۴,۵۲	-	-	-	پذیرایی	
۱۶۷,۸۵	۱۰۰	۷۸۲۱۶۲۷,۸۱	۵۴۸,۸	۱۰۰,۰۰	۷۸۲۱۶۲۷	مجموع	

ماخذ: (اطلاعات مرتبط با وضع موجود براساس برداشت میدانی نگارندگان محاسبه شده است و اطلاعات مرتبط با طرح تفصیلی از اطلاعات دریافتی از مهندسین مشاور آمایش محیط استخراج شده است)

کمتر از ۵ سال باشد، مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۵ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد. بنابراین این نوع از مغایرت‌ها مغایرتی اساسی تلقی نمی‌شوند.

دسته هفتم: تبدیل کاربری‌های عمومی به کاربری عمومی دیگر ممکن است و نیازمند صرف زمان و هزینه زیادی نیست، بنابراین این دسته از مغایرت‌ها غیراساسی هستند.

دسته هشتم: این دسته از مغایرت‌ها به دلیل اشتباه مشاور در برداشت کالبدی و عدم دقت در آن بروز یافته است. این اشتباه باعث شده است که برای کاربری‌هایی که باید در طرح تثبیت شوند - مانند میراث تاریخی و اراضی حفاظت‌شده - کاربری‌های شهری پیشنهاد شده است. این تبدیل کاربری اساساً نباید رخ دهد، بنابراین این نوع مغایرت اساسی نیست.

دسته نهم: تبدیل کاربری‌های با شدت بالای استفاده زمین به کاربری‌های با شدت کمتر استفاده زمین نیازمند صرف هزینه و زمان بسیاری است و بعضاً غیرممکن است، زیرا مالکان تمایل چندانی به انجام این کار ندارند. بنابراین این نوع مغایرت اساسی تلقی می‌شود.

دسته دهم: تبدیل کاربری‌های عمومی به کاربری‌های خصوصی را می‌توان تا حد زیادی غیرممکن دانست و در این نوع مغایرت دیگر احتمال چندانی برای تحقق کاربری پیشنهادی

از برنامه مصوب نیست و تغییر آن چندان دشوار نیست، بلکه با طی زمان بیشتر این مغایرت‌ها رفع خواهد شد.

دسته سوم: یک کاربری با شدت کم استفاده از زمین امکان تبدیل شدن به کاربری با شدت بالاتر استفاده از زمین را دارد.

دسته چهارم: قطعات دارای کاربری کارگاهی به صورتی تغییر نیافته‌اند که امکان تبدیل شدن آنها به کاربری‌های دیگر فراهم نباشد و با گذشت زمان بیشتر و در صورت تمایل مالک می‌تواند به کاربری دیگری - که برای آن پیشنهاد شده است - تبدیل شود.

دسته پنجم: تبدیل شدن کاربری اداری به کاربری تجاری یا مختلط و بالعکس، به آسانی قابل انجام است و نیاز به صرف زمان و هزینه زیادی نیست.

دسته ششم: تبدیل هرگونه کاربری شهری به کاربری‌های ورزشی، آموزشی، درمانی، مذهبی و فرهنگی که دارای متولی دیگری به جز شهرداری هستند، نیازمند اقدام این سازمان‌ها است. به استناد تبصره ۱ «قانون اصلاح تبصره ۱ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها»، در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب از سوی سازمان‌های مذکور به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که

جدول ۶- دسته‌بندی مغایرت میان کاربری‌ها.

ردیف	کاربری زمین موجود	کاربری زمین پیشنهادی	دسته‌بندی نوع مغایرت
۱	کشاورزی و باغ	هرگونه کاربری شهری	غیراساسی
۲	فضاهای باز (مانند اراضی بایر)	هرگونه کاربری شهری	غیراساسی
۳	کاربری‌های با شدت کم استفاده از زمین (مانند مسکونی)	کاربری‌های با شدت بیشتر استفاده از زمین (مانند تجاری یا اداری یا صنعتی)	غیراساسی
۴	کارگاهی	هرگونه کاربری شهری	غیراساسی
۵	تجاری یا اداری	صنعتی یا اداری	غیراساسی
۶	هرگونه کاربری شهری	ورزشی، آموزشی، درمانی، مذهبی، فرهنگی	غیراساسی
۷	کاربری‌های عمومی (مانند آموزشی یا تجهیزات شهری)	سایر کاربری‌های عمومی (مانند اداری-انتظامی)	غیراساسی
۸	میراث تاریخی و منطقه حفاظت‌شده	هرگونه کاربری شهری	غیراساسی
۹	کاربری با شدت بالای استفاده از زمین (مانند تجاری یا مسکونی با تراکم بالا)	کاربری با شدت کمتر استفاده از زمین (مانند مسکونی کم تراکم)	اساسی
۱۰	کاربری عمومی (مانند فضای سبز، اداری-انتظامی، تأسیسات شهری، مذهبی)	کاربری خصوصی (مانند باغ ویلا)	اساسی
۱۱	کاربری خصوصی (مانند باغ ویلا یا تجاری)	فضای سبز	اساسی
۱۲	هرگونه کاربری شهری به جز بایر و فضای سبز	حریم رود	اساسی

شهر لواسان در ۱۲ دسته کلی طبقه‌بندی شدند که در این بین دسته‌های ۱ تا ۸ نماینده مغایرت‌هایی غیراساسی و دسته‌های ۹ تا ۱۲ نماینده مغایرت‌هایی اساسی هستند. بر این اساس، در مجموع ۸۸ درصد مغایرت‌های مربوط به کاربری غیراساسی و ۱۲ درصد مغایرت‌ها اساسی بوده‌اند.

۲.۴. سنجش انطباق سطح اشغال و تراکم

با توجه به اینکه مغایرت‌های بروز یافته در سطح شهر لواسان تنها در کاربری‌ها نبوده‌است و عدم انطباق بسیاری میان سطح اشغال و تراکم قطعات ساخته‌شده با ضوابط مصوب طرح تفصیلی وجود دارد. در این بخش، با بهره‌گیری از مساحت ساخته‌شده در هر قطعه، مساحت قطعه زمین و تعداد طبقات، سطح اشغال و تراکم قطعات محاسبه شد و با استانداردهای پیشنهادی طرح تفصیلی مقایسه شد تا میزان مغایرت‌ها در این زمینه نیز مشخص شود. بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، سطح اشغال پیشنهادی برای تمامی کاربری‌ها (به‌استثنای کاربری درمانی، ورزشی، حمل‌ونقل و پارکینگ و بهداشتی) برابر با ۵۰ درصد و تراکم پیشنهادی آنها ۱۰۰ درصد است. بدین ترتیب در تعیین قطعات دارای مغایرت از نظر سطح اشغال و تراکم، قطعات با سطح اشغال بیش از ۵۰ درصد و تراکم بیش از ۱۰۰ درصد شناسایی شدند. در این بخش، قطعاتی دارای مغایرت اساسی تلقی شده‌اند که دارای عدم انطباق هم در سطح اشغال و هم در تراکم باشند.

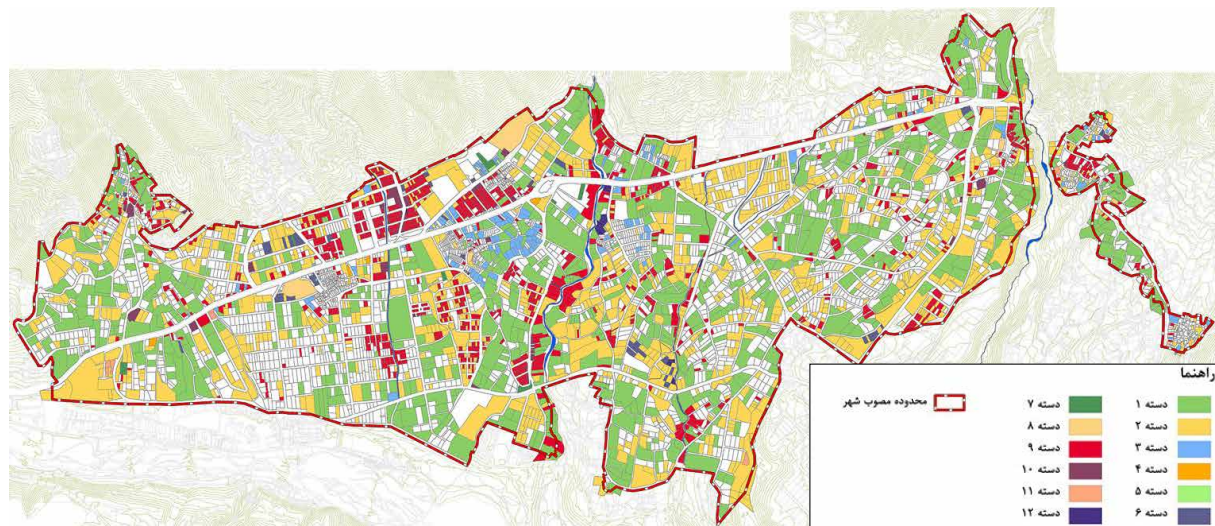
سنجش انطباق سطح اشغال: سنجش انطباق سطح اشغال

در شهر لواسان نشان می‌دهد که ۷ درصد از کل قطعات دارای مغایرت در سطح اشغال هستند و مساحتی برابر با ۴۶۱۷۴۸ مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند. ۲۹ درصد از قطعات نیز فاقد ساختمان و ۶۴ درصد از قطعات دارای سطح اشغالی کمتر از ۵۰ درصد هستند.

وجود ندارد. بنابراین این دسته مغایرت‌ها اساسی هستند. **دسته یازدهم:** در این دسته از مغایرت‌ها زمین به صورتی تغییر پیدا کرده است که امکان بازگشت و تبدیل آن به کاربری پیشنهادی، هزینه‌بر و بسیار دشوار است. بنابراین، این دسته از مغایرت‌ها، اساسی تلقی شده‌اند.

دسته دوازدهم: به دلیل عبور رود کندرود از داخل محدوده شهر لواسان، بخشی از محدوده شهر به حریم رود تخصیص یافته است که در حال حاضر این حریم توسط مالکان خصوصی و عمومی رعایت نشده است. با توجه به اینکه ایجاد این حریم لازم و ضروری است و تاکنون - بعد از گذشت ۷ سال - محقق نشده است - که این به معنی سرپیچی آشکار از برنامه مصوب است -، این مغایرت اساسی در نظر گرفته شده است.

برطبق تحلیل‌های صورت گرفته بر روی نقشه مغایرت کاربری‌ها، تعداد کاربری‌های مغایر برابر با ۳۴۰۹ مورد است و ۴۲۸۱۶۹۲ مترمربع (۴۲۸ هکتار) مساحت شهر را دربرگرفته است. در واقع، در ۵۴ درصد از اراضی محدوده شهر بروز مغایرت میان کاربری‌ها مشاهده می‌شود. در این بین، بیشترین سطح مغایرت حاصل تغییر کاربری پیشنهادی باغ‌ویلا به زمین بایر بوده است. در واقع، ۲۹ درصد از کل مساحت مغایرت‌ها زمین‌های بایر است که طرح تفصیلی پیشنهاد ایجاد کاربری باغ‌ویلا را در آنها داده است. علاوه بر این، بیشترین تعداد مغایرت در تبدیل کاربری باغ‌ویلا به کاربری مسکونی صورت گرفته است. به عبارت دیگر، برای تعداد ۱۰۵۸ قطعه در طرح تفصیلی کاربری باغ‌ویلا پیشنهاد شده است ولی در وضع موجود به کاربری مسکونی تبدیل شده‌اند که این امر خود گواهی بر عدم موفقیت برنامه پیشنهادی در کنترل جمعیت است. زیرا برطبق مستندات این طرح، دلیل اختصاص بخش عمده‌ای از مساحت شهر به کاربری باغ‌ویلا جلوگیری از افزایش جمعیت شهر و پذیرش جمعیت موقت بوده است. همان‌طور که ذکر شد، ۱۴۱ نوع مغایرت مشاهده شده در



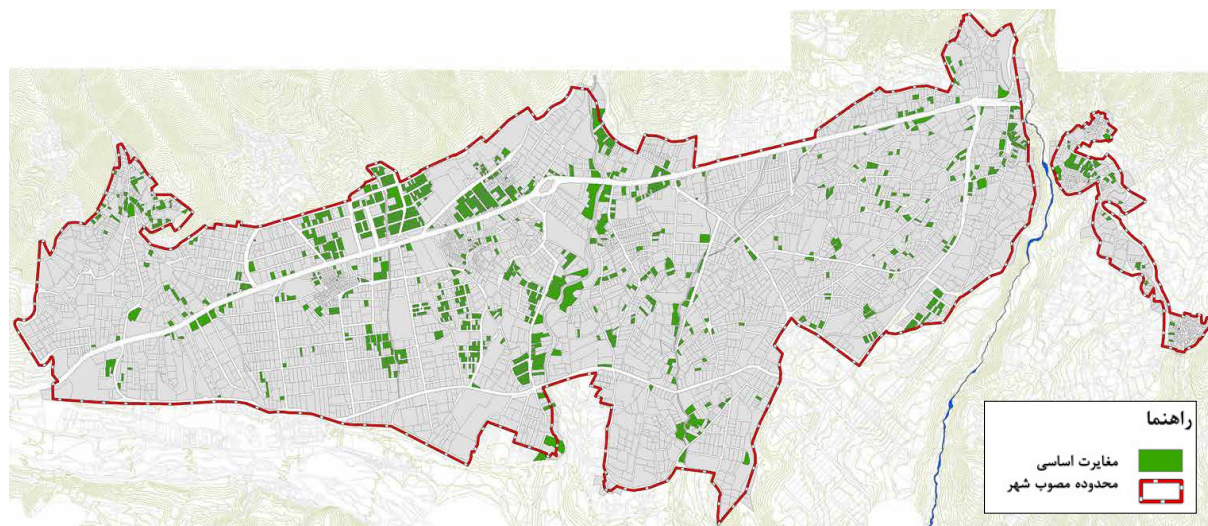
نقشه ۱- دسته‌بندی مغایرت‌ها در کاربری.

مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند. این‌گونه مغایرت‌ها در این تحقیق به عنوان مغایرت‌های اساسی تلقی می‌شوند.

سنجش ترکیبی از کاربری، سطح اشغال و تراکم: پس از سنجش مجزای مغایرت‌های موجود در کاربری، تراکم و سطح اشغال، در این بخش سنجشی ترکیبی صورت گرفته است تا قطعاتی که دارای هر سه نوع مغایرت هستند، مشخص شوند. براساس این تحلیل، در مجموع ۸۳۹ قطعه دارای هر سه نوع مغایرت هستند که این مغایرت بسیار اساسی تلقی می‌شود و بیش از هر چیز، نشان‌دهنده عدم تحقق برنامه پیشنهادی است. این قطعات در مجموع ۲۱۸۶۲۹ مترمربع از مساحت شهر را دربرگرفته‌اند که برابر با ۶ درصد از مساحت شهر است.

سنجش انطباق تراکم: سنجش انطباق تراکم در شهر لواسان نشان می‌دهد که ۹ درصد از کل قطعات دارای مغایرت در تراکم هستند و مساحتی برابر با ۶۱۰۰۱۹ مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند. ۲۹ درصد از قطعات در سطح شهر فاقد ساختمان و ۶۲ درصد نیز دارای تراکم کمتر از ۱۰۰ درصد هستند.

سنجش ترکیبی از سطح اشغال و تراکم: پس از تحلیل میزان انطباق میان سطح اشغال پیشنهادی و موجود و تراکم پیشنهادی و موجود، مشخص شد که برخی از قطعات دارای مغایرت در هر دو معیار - سطح اشغال و تراکم - هستند. در مجموع، ۵ درصد از مساحت ساخته شده شهر دارای مغایرت در سطح اشغال و تراکم هستند که مساحتی برابر با ۳۶۸۳۴۰



نقشه ۲- پراکنش مغایرت‌های اساسی.

نتیجه

در نظر گرفته شدند که شرایط زمین به صورتی تغییر یافته بود که بازگشت آن به کاربری پیشنهادی بسیار دشوار، هزینه‌بر و زمان‌بر باشد و امکان آن فراهم نباشد. نتایج تحقیق نشان داد که ۱۲ درصد مغایرت‌های مشاهده شده در کاربری‌ها اساسی و ۸۸ درصد مغایرت‌ها غیراساسی هستند. نتایج حاصل از سنجش انطباق در سطح اشغال و تراکم نیز نشان می‌دهد که ۷ درصد از مساحت شهر به قطعات دارای مغایرت در سطح اشغال و ۹ درصد از مساحت شهر به قطعات دارای مغایرت در تراکم اختصاص دارد. ۵ درصد از مساحت شهر دارای مغایرت در سطح اشغال و تراکم و ۶ درصد از قطعات دارای مغایرت در کاربری، سطح اشغال و تراکم هستند که این نوع مغایرت‌ها اساسی تلقی شده است. در ادامه، پیشنهادهای جهت کاهش روند بروز مغایرت‌ها مطرح می‌شود:

اجرا، بخشی مهم از روند برنامه‌ریزی است که میزان موفقیت در آن موجب دستیابی به اهداف برنامه می‌شود و به برنامه‌ها مشروعیت می‌بخشد. محققان در ارزیابی اجرای برنامه‌ها، سه رویکرد کلی را اتخاذ می‌نمایند: انطباق محور، کارکردمحور و تلفیقی. در این تحقیق، با توجه به مزایای رویکرد انطباق محور و شرایط حاکم بر سیستم برنامه‌ریزی شهری در کشور ایران، برنامه کاربری زمین پیشنهادی شهر لواسان ارزیابی شد و معیار انطباق براساس سه شاخص کاربری، سطح اشغال و تراکم سنجیده شد. مغایرت‌های مشاهده شده در کاربری‌ها در ۱۲ دسته کلی قرار گرفتند و نوع مغایرت در ۸ دسته از این ۱۲ دسته، غیراساسی و در ۴ دسته، اساسی تلقی شد. مغایرت‌های اساسی، مغایرت‌هایی در نظر گرفته شدند که امکان تغییر و بازگشت به کاربری پیشنهادی در آنها وجود داشت یا دلیل عدم تحقق طرح، نیاز به زمان بیشتر بود. مغایرت‌های اساسی نیز مغایرت‌هایی

و تدقیق اطلاعات مربوط به آن
 ۵- تدوین ضوابط و مقررات دقیق و به دور از هرگونه ابهام برای شهر لواسان
 ۶- افزایش مشارکت شهروندان در تهیه طرح‌های جدید و ایجاد آگاهی در ارتباط با لزوم حفظ محیط زیست شهر لواسان در شهروندان
 ۷- تهیه طرح ویژه آزادسازی حریم رودها
 ۸- استفاده از روش‌های نوین منطقه‌بندی کاربری زمین مانند کدهای فرم‌بنیاد، کدهای هوشمند و ...

۱- ایجاد سازوکار بازبینی برنامه‌ها و نظارت بر اجرای آن با همکاری شهرداری و مشاور تهیه‌کننده طرح و تغییر روند صدور اجازه تغییر کاربری زمین و انجام مطالعات کارشناسی جهت تغییر کاربری
 ۲- آموزش به ناظران شهرداری در ارتباط با تهدیدات تغییرات کاربری زمین برای شهر
 ۳- جلوگیری از سرپیچی از قوانین و انجام تخلفات از طریق وضع جریمه‌های سخت‌گیرانه
 ۴- اهتمام به تهیه طرح‌های ویژه برای شهر لواسان با تاکید بر سازوکارهای اجرای برنامه و با تلاش برای حل تعارض میان منافع

پی‌نوشت‌ها

mentation of local environmental planning in Florida, *Journal of American Planning Association*, Vol.71, No.2, (159-175).

Calkins, H.W (1979), The planning monitor: an accountability theory of plan evaluation, *Environment and planning A*, Vol.11, pp 745-758.

Chapin, Timothy et al. (2008), A parcel-based GIS method for evaluating conformance of local land use planning with a state mandate to reduce exposure to hurricane flooding, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 35, pp 261-279.

De Lange, M, Mastop, H, Spit, T (1997), Performance of national policies, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 845-858.

Driessen, P (1997), Performance and implementation institutions in rural land development, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 859-869.

Faludi, Andreas (2000), The performance of spatial planning, *Journal of Planning Practice & Research*, Vol. 15, No.4, pp 299-318.

Laurian, Lucie et al. (2004), Evaluating plan implementation: A conformance-based methodology, *Journal of American Planning Association*, Vol.70, No.4, pp 471-480.

Laurian, Lucie et al. (2004), What drives plan implementation? Plans, Planning agencies and Developers, *Journal of Environmental Planning and Management*, Vol.47, No.4, pp 555-577.

Laurian, Lucie et al. (2010), Evaluating the outcomes of plans-theory, practice, and methodology, *Environment and planning B: Planning and Design*, volume 37, (740-757).

Lichefield, Nathaniel, Prat, Anna, (1998), Linking ex ante and ex post evaluation in british town planning, In *Evaluation in planning*, Lichefield, Nathaniel, Springer, England.

Loh, Carolyn. G (2011), Assessing and Interpreting Non-conformance in Land-use Planning Implementation, *Journal of Planning Practice & Research*, Vol. 26, pp 271-287.

Mastop, Hans, Faludi, Andreas (1997), Evaluation of strategic plans: the performance principle, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 815-832.

Mastop, Hans (1997), Performance in Dutch spatial planning: an introduction, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 807-813.

Mastop, Hans, Needham, Barrie (1997), Performance in spatial planning: the state of the art, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 881-888.

۱ PPIP اختصاری از کلمات - Policy-Plan /Program- Implementation- Process، به معنی سیاست - برنامه - اجرا - فرایند، است.

۲ PIE مخفف عبارت Plan Implementation Evaluation به معنی ارزیابی اجرای برنامه است.

۳ PPR اختصاری از کلمات Plan-Process-Results به معنی برنامه - فرایند - نتایج است.

۴ عبارت POE مخفف عبارت Plan Outcome Evaluation به معنی ارزیابی خروجی برنامه است.

فهرست منابع

زبردست، اسفندیار (۱۳۸۸)، روش‌های ارزیابی در شهرسازی، جزوه درس روش‌های برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.

عبدی دانشپور، زهره (۱۳۹۰)، درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تاکید ویژه بر برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

وزارت راه و شهرسازی (مهندسين مشاور آمایش محیط) (۱-۱۳۸۶)، طرح تفصیلی شهر لواسان، گزارش شناخت.

وزارت راه و شهرسازی (مهندسين مشاور آمایش محیط) (۲-۱۳۸۶)، طرح تفصیلی شهر لواسان، پیشنهادات.

وزارت راه و شهرسازی (مهندسين مشاور آمایش محیط) (۳-۱۳۸۶)، طرح تفصیلی شهر لواسان، ضوابط و مقررات مصوب.

وزارت راه و شهرسازی (مهندسين مشاور همکار پارس بوم) (۱۳۹۳)، طرح جامع جدید شهر لواسان، خلاصه گزارش شناخت.

Alexander, Ernest. R, Faludi, Andreas (1989), Planning and plan implementation: notes on evaluation criteria, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol16, pp127-140.

Alexander, Ernest. R (2006a), Evolution and status: Where is planning evaluation today and how did it get here?, In *Evaluation in planning: evolution and prospects*, Alexander, Ernest. R, England: Ashgate.

Alexander, Ernest. R (2006b), Problems and prospects: Dilemmas in evaluation and directions for the future, In *Evaluation in planning: evolution and prospects*, Alexander, Ernest. R, England: Ashgate.

Alterman, Rachelle, Hill, Morris (1978), Implementation of urban land use plans, *AIP Journal, Journal of American Institute of Planners*, No.33, pp 274-285.

Baer, William C. (1997), General plan evaluation criteria: An approach to better plans, *Journal of American Planning Association*, Vol.63, No.3, pp 329-344.

Brody, Samuel et al. (2005), Does planning work? Testing the imple-

Rivolin, Umberto Janin (2008), Conforming and performing planning systems in Europe: an unbearable cohabitation, *Journal of Planning, Practice and Research*, Vol.23, No.2, pp 167-186.

Van Damme, L et al. (1997), Improving the performance of local land use plans, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 833-844.

Talen, Emily (1996), Do plans get implemented? A review of evaluation in planning, *Journal of Planning Literature*, Vol.10, No.3, pp 248-256.

Talen, Emily (1996), After the plans: Methods to evaluate the implementation success of plans, *Journal of Planning Education and Research*, No.16, pp 79-91.

Needham, Barrie et al. (1997), Strategies for improving the performance of planning: some empirical research, *Environment and planning B: Planning and Design*, Vol 24, pp 871-880.

Oliveira, Vitor, Pinho, Paulo (2010), Evaluation in urban planning: Advances and Prospects, *Journal of Planning Literature*, Vol.24, No.4, pp 343-361.

Oliveira, Vitor, Pinho, Paulo (2010), Measuring success in planning: Developing and testing a methodology for planning evaluation, *Journal of TPR*, Vol.81, No.3, pp 307-331.

Oliveira, Vitor, Pinho, Paulo (2009), Evaluating plans, Processes and results, *Journal of Planning Theory and Practice*, Vol.10, No.1, pp 35-63.