



## Assessing the Feasibility of Bushehr's Urban Development Plan with an Emphasis on Public Uses and Explaining its Causes in the Best-Worst Method

Jahangir Heydari<sup>1\*</sup>, Ahmadreza khajeh<sup>2</sup> & Mahsa Dehghanian<sup>3</sup>

1. Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Persian Gulf University, Bushehr, Iran

2. Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

3. Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Yazd University, Yazd, Iran

\* Corresponding author: Email: [jheidari@pgu.ac.ir](mailto:jheidari@pgu.ac.ir)

### Article Info

**Article type:**  
Research Article

**Article history:**  
Received: 26 November 2023  
Received in revised form: 05 January 2024  
Accepted: 15 January 2024  
Published online: 04 April 2025

**Keywords:**  
Evaluation, Feasibility, Bushehr Development Plan, Public Uses, BWM Model

### ABSTRACT

The preparation of urban plans always requires indicators that show in what coordinates it is placed in relation to the plan's perspective at any moment; Because planning is a process that does not end with the preparation of the plan; Rather, it continues through evaluation, actions, and re-decisions. In this research, the feasibility of the proposed public uses of the Bushehr urban development plan is evaluated first at the city scale and then at the level of the 6th district of Bushehr. The current research is descriptive-analytical and the method of collecting information was library studies and field investigations. In the library studies, the information of the revision of the detailed plan of Bushehr city (approved in 2013) and the preliminary studies of the revision of the comprehensive plan of Bushehr city (2013) were used, and in the field studies, the scoring tool for the effective components in the realization of the proposed public uses of the Bushehr development plan was a questionnaire that It has been completed by 30 native professors of the city planning department and senior urban managers of Bushehr. In order to weight the effective components in realizing the proposed public uses of the Bushehr urban development plan, the BWM method presented by Rezaei in 2016 was used, and Lingo software was used to solve the calculations. The area under study was nomad settlement centers in central part of Boyer Ahmad county. The findings of the present research indicate that most of the proposals of the Bushehr urban development plan in the form of public uses have not been fully realized and public uses have not been distributed in a balanced manner among the areas of Bushehr city. Among the criteria and components affecting the realization of public uses in Bushehr city, the criteria of land ownership (military, endowment, private, etc.) have had the greatest impact on the non-realization of proposed public uses in Bushehr city and district 6.

**Cite this article:** Heydari, J., Khajeh, A. R., & Dehghanian, M. (2024). Assessing the Feasibility of Bushehr's Urban Development Plan with an Emphasis on Public Uses and Explaining its Causes in the Best-Worst Method. *Journal of Studies of Human Settlement Planning*, 20(1), 77-94.

 <https://doi.org/10.71633/jshsp.2025.1032435>



© The Author(s)

Publisher: Islamic Azad University, Rasht Bran

## Extend Abstract

### Introduction

The preparation of urban plans has been put on the agenda as a tool to solve the problems and problems caused by the rapid development of urbanization, but after more than a few decades have passed since the preparation and implementation of these plans in Iran due to the shortcomings of the procedure. In essence, their success in organizing and solving urban problems is ambiguous. The technocratic and centralized view, a superficial understanding of the existing context, the lack of participation of citizens in the preparation and implementation of urban plans, land ownership (private, military, etc.) Responding to the needs of the city and citizens. Therefore, urban development plans need criteria and indicators that can show at any moment in what coordinates they are in relation to the plan's perspective and how many

of its goals have been achieved (Mohammadnejad et al., 2013: 2), why that planning is a continuous process that does not end with the preparation of the plan, but continues through the evaluation of actions and decisions. The lack of evaluation in the planning process has been the cause of ignorance of the results of the plan and its achievements. Therefore, in the present research, the feasibility of public uses of the urban development plan of Bushehr will be evaluated. In this research, after presenting the definitions related to urban development plans and getting familiar with their content, the degree of realization of the proposed public uses of the Bushehr urban development plan in the horizon of 1400 will be investigated and evaluated.

### Methodology

The present research is of descriptive-analytical type, which was conducted in Bushehr city in 1402. The method of collecting information in this research was library studies and field surveys. In the library studies of demographic and physical analyzes and surveys, the revision of the detailed plan of Bushehr city approved in 2013 and the preliminary studies of the revision of the comprehensive plan of Bushehr city (2019) and in the field studies, the tool for collecting information was a questionnaire, which was administered by experts and

professors in the field of engineering. Urbanization has been completed. In order to classify the effective criteria in the non-realization of the proposed public uses of the Bushehr urban development plan, the BWM method was used and the weight of each criterion was measured against other criteria and components, and finally the most important criterion in the non-realization of the proposed public uses of the plan. The urban development of Bushehr will be determined.

### Results and Discussion

By comparing the level and per capita of existing public uses in the year 1400 with the level and per capita proposed of Bushehr urban development plan (approved 2013) for the horizon of 1400, the degree of realization of certain public uses and their shortage and surplus in Bushehr city and then in the district

of 6 of the 9 districts of Bushehr city have been identified and finally, through the conducted studies, the effective components in the non-realization of the proposed public uses of urban development plans have been extracted and their relative weights have been calculated.

### Conclusion

The results indicate that despite the high average of the feasibility of the proposed uses of the Bushehr urban development plan, the extent of the realization of public uses is not in a good condition and most of the services and public uses are completely unfairly distributed in the 9 districts of the city. Bushehr have been spread; In the 6th district of Bushehr city, the realization

rate of public uses is extremely low. Also, based on the analyzes conducted, among the factors affecting the non-realization of the proposed public uses of the Bushehr urban development plan, land ownership (private, endowment, military, etc.) is the most important factor in the non-realization of the proposed public uses of Bushehr.

**Funding**

There is no funding support.

**Authors' Contribution**

The authors of this research contributed equally to the preparation and development of this study.

**Conflict of Interest**

The authors of this study declare that they have completely avoided publication ethics, including plagiarism, misconduct, data falsification, or dual submission and publication, in relation to

the publication of the presented article, and that there are no commercial interests in this regard, and the authors have not received any payment for presenting their work.

**Acknowledgments**

This article is an extract from a doctoral dissertation in geography and Urban planning conducted at Islamic Azad University,

Eslamshaher Branch, and the efforts of the supervisors and advisors in conducting this research are appreciated.





## ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح توسعه‌ی شهری بوشهر با تأکید بر کاربری‌های عمومی به روش بهترین-بدترین

جهانگیر حیدری<sup>۱\*</sup>، احمدرضا خواجه<sup>۲</sup> و مهسا دهقانیان<sup>۳</sup>

جهانگیر حیدری - گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه خلیج فارس، بوشهر، ایران  
احمدرضا خواجه - گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مهسا دهقانیان - گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

\* نویسنده مسئول: Email: [jheidari@pgu.ac.ir](mailto:jheidari@pgu.ac.ir)

### اطلاعات مقاله

### چکیده

#### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۹/۰۵

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۱۰/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۲۵

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۱/۱۵

#### کلیدواژه‌ها:

ارزیابی، تحقق‌پذیری، طرح توسعه‌ی بوشهر، کاربری‌های عمومی، مدل بهترین-بدترین

تهیه‌ی طرح‌های شهری همواره نیازمند شاخص‌هایی است که نشان دهد در هر لحظه در چه مختصاتی نسبت به چشم‌انداز طرح قرار گرفته است؛ چرا که برنامه‌ریزی فرایندی است که با تهیه طرح خاتمه نیافته؛ بلکه از طریق ارزیابی، اقدامات و تصمیم‌گیری‌های مجدد ادامه می‌یابد. هدف این پژوهش، ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر، در ۲ مقیاس شهر و ناحیه‌ی ۶ بوشهر است. پژوهش حاضر از نوع هدف توصیفی-تحلیلی است و شیوه گردآوری اطلاعات، مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی بوده است. در مطالعات کتابخانه‌ای از اطلاعات بازنگری طرح تفصیلی شهر بوشهر (مصوب سال ۱۳۹۱) و مطالعات اولیه بازنگری طرح جامع شهر بوشهر (۱۳۹۹) استفاده شده و در مطالعات میدانی، ابزار امتیازدهی به مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی بوشهر، پرسشنامه بوده که به‌واسطه‌ی ۳۰ نفر از اساتید بومی گروه شهرسازی و مدیران ارشد شهری بوشهر تکمیل شده است. به‌منظور وزن دهی به مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر از روش BWM که در سال ۲۰۱۶ توسط رضایی ارائه شده، استفاده گردیده و در جهت حل محاسبات از نرم‌افزار Lingo استفاده شده است. محدوده‌ی مورد مطالعه در پژوهش حاضر شهر بوشهر و ناحیه ۶ بوشهر است. یافته‌های پژوهش حاضر حکایت از آن دارد که عمده‌ی پیشنهادات طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در قالب کاربری‌های عمومی، به‌طور کامل محقق نشده است و کاربری‌های عمومی به‌صورت متوازن در بین نواحی شهر بوشهر توزیع نگردیده است. از میان معیارها و مؤلفه‌های مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی شهر بوشهر، معیار مالکیت اراضی (نظامی، اوقافی، خصوصی ...) بیشترین میزان اثرگذاری را در عدم تحقق کاربری‌های عمومی پیشنهادی در سطح شهر بوشهر و ناحیه‌ی ۶ داشته است.

**استناد:** حیدری، جهانگیر؛ خواجه، احمدرضا؛ و دهقانیان، مهسا. (۱۴۰۴). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح توسعه‌ی شهری بوشهر با تأکید بر کاربری‌های عمومی به روش بهترین-بدترین. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۲۰(۱)، ۷۷-۹۴.

<https://doi.org/10.71633/jshsp.2025.1032435>



## مقدمه

به موجب قوانین موضوعه در ایران، طرح‌های توسعه‌ی شهری مهم‌ترین ابزار ساماندهی کالبدی شهرها بوده و انجام اقدامات و صدور انواع مجوزهای عمرانی بر اساس آن‌ها انجام می‌شود، اما میزان موفقیت این طرح‌ها همواره مورد سؤال و تردید بوده است. زیرا این طرح‌ها نه تنها در تحقق اهدافشان ناکام بوده‌اند، بلکه در اکثر موارد موجب بروز مشکلات جدیدی در شهرها نیز شده‌اند (علی‌اکبری و همکاران، ۱۳۹۲: ۳). به‌گونه‌ای که باگذشت چند دهه از تهیه این طرح‌ها، تخلفات بسیار و عدم تحقق این طرح‌ها به امری رایج تبدیل شده و حقوق عمومی، از طریق به چالش کشیده شدن کیفیت عرصه‌های عمومی شهر ضایع گردیده است (اعتصامی پور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲). به‌عبارت‌دیگر، اگرچه طرح‌های توسعه شهری، با صرف هزینه و وقت زیادی تهیه شده است و تأثیرات خوب و قابل توجهی در منطقه‌بندی کاربری‌ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته‌اند، لکن به دلایلی امکان تحقق بخشیدن به همه اهداف مدنظر آن‌ها فراهم نشده است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۳). بر این اساس اهمیت ارزیابی مداوم طرح‌های توسعه‌ی شهری در جهت کارآمد کردن مدیریت اداره‌ی شهرها و هماهنگ کردن برنامه‌های بخشی نهادها و سازمان‌های مسئول در اداره امور شهر، ضرورت توجه به طرح‌های توسعه شهری، شناخت و اصلاح نارسایی‌ها را دوچندان می‌کند (یزدانی و زادولی، ۱۴۰۳: ۲۰ و آور و همکاران، ۱۴۰۱: ۵). به‌بیان‌دیگر طرح‌های توسعه شهری به‌منزله‌ی یک سند اساسی ساماندهی در شهر نیازمند معیارها و شاخص‌هایی است که بتوانند نشان دهد در هر لحظه در چه مختصاتی نسبت به چشم‌انداز طرح قرار گرفته است (محمد نژاد و همکاران، ۱۳۹۱: ۲)، چراکه برنامه‌ریزی فرایندی مستمر است که با تهیه طرح خاتمه نمی‌یابد، بلکه از طریق ارزیابی اقدامات و تصمیم‌گیری‌های مجدد ادامه می‌یابد (پورحسین روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۲). بنابراین هدف از پژوهش حاضر در مرتبه‌ی نخست، بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر بوشهر در دو مقیاس شهری و ناحیه‌ای (ناحیه‌ی ۶) در افق سال ۱۴۰۰ و در مرتبه‌ی بعدی، شناخت مؤلفه‌های مؤثر در تحقق کاربری‌های عمومی پیشنهادی شهر بوشهر و رتبه‌بندی آن‌ها است.

در راستای مطالب مطرح شده و در جهت تداوم سیاست‌های ساماندهی و شکل‌دهی شهری در ایران، در سال ۱۳۶۴ شمسی اولین طرح جامع شهر بوشهر به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید و در سال ۱۳۶۸ نیز اولین طرح تفصیلی شهر بوشهر توسط کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب رسید و سپس طرح جامع این شهر در سال ۱۳۸۷ و طرح تفصیلی آن در سال ۱۳۹۰ مورد بازنگری قرار گرفت. شواهد امر نشان می‌دهد که راهبردها و پیشنهادات طرح‌های مذکور همچون طرح‌های سایر شهرهای ایران به‌طور قابل قبولی محقق نشده است و در این بین از کاربری‌ها و سرانه‌های عمومی پیشنهادی می‌توان نام برد.

باوجود آنکه مطالعات متعدد و مختلفی در رابطه با ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری صورت گرفته است؛ اما به‌طور خاص در رابطه با تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری و عوامل مؤثر در تحقق آن‌ها، مطالعات محدودی به انجام رسیده است. لذا نظر به اینکه کمیت و کیفیت فضاها و کاربری‌های عمومی شهری یکی از مهمترین شاخص‌های ارزیابی توانایی شهرها در پاسخگویی به سرزندگی شهروندان به شمار می‌رود (توپچی خسروشاهی و همکاران، ۱۴۰۲: ۲۰)، در پژوهش حاضر به ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح توسعه شهری بوشهر با تأکید بر کاربری‌های عمومی پرداخته خواهد شد و سپس عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی شهر بوشهر شناسایی، بومی‌سازی و رتبه‌بندی خواهد شد.

در زمینه‌ی میزان تحقق‌پذیری و ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است که نتایج برخی از آن‌ها ارائه شده است. نتایج حاصل از پژوهش مستوفی و همکاران (۱۴۰۱) با عنوان "تبیین جایگاه بخش خصوصی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری" نشان می‌دهد که تأمین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی‌های آن، تعریف سازوکار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی و اثرگذاری مناسب بخش خصوصی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا بیشترین تأثیر را بر روی تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری دارند. در پژوهشی با عنوان "بازشناسی ابعاد و معیارهای تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تجارب معاصر ایران" که توسط مولایی و محمدزاده (۱۴۰۰) انجام گرفته است، ابعاد و معیارهای تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تجارب معاصر ایران بررسی شده است. نتایج حاکی از آن است که در وضع موجود، پروژه‌های منتخب تحقیق هم بر اساس معیارها و هم بر اساس شاخص‌های تحقیق، از حیث میزان تحقق‌پذیری در وضعیت نیمه مطلوب تا

نامطلوب قرار دارند و این نتیجه را قابل‌تعمیم به کل پروژه‌های اجراشده طراحی شهری ایران می‌دانند. درنهایت باید گفت طراحی شهری به‌عنوان دانشی که به‌صورت نظری پیشرفت بسیار خوبی در کشور داشته اما در عمل هنوز در مراحل ابتدایی خود قرار دارد، و اگر همین روند ادامه یابد و تغییری در آن ایجاد نشود، طراحی شهری تبدیل به طرح‌هایی صرفاً روی کاغذ خواهد شد. نتایج حاصل از پژوهش "تحلیلی بر میزان تحقق‌پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه: شهر عسگران)" که توسط ابراهیمی بوزانی و همکاران (۱۴۰۰) انجام شده است، نشان می‌دهد که طرح جامع شهر عسگران به‌مانند 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، قطعی نگری 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. پورحسین روشن و همکاران (۱۴۰۰) نیز در مقاله‌ی "تبیین چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران" به این نتیجه رسیده‌اند که بسیاری از اهداف کمی و کیفی طرح‌های توسعه‌ی شهری محقق نشده است. به این معنا که روند تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری در ایران نیاز به یک بازخوانی مجدد دارد؛ به‌گونه‌ای که اسناد شهری بتواند با نگاهی از درون شهر به آن و در بستر مشارکت شهروندان به ایجاد و رشد و توسعه‌ی شهرسازی کشور کمک کند. نتایج حاصل از پژوهش زنگی‌آبادی و همکاران (۱۳۹۳) با نام "ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن (مطالعه موردی: محور تاریخی- فرهنگی منطقه ۶ شهر تبریز)" نشان می‌دهد که محاسبه نادرست تحولات جمعیتی، عدم تحقق سلسله مراتب مراکز شهری، عدم تحقق جمعیت‌پذیری مناطق و محلات شهری و به تبع آن عدم تحقق تراکم‌های پیشنهادی از جمله مهم‌ترین چالش‌های مؤثر در عدم تحقق پیشنهادات طرح جامع تبریز است. نتایج حاصل از پژوهشی تحت عنوان "ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران)" که توسط محمد نژاد و همکاران (۱۳۹۱) انجام شده است نیز نشان می‌دهد از که از ۲۹ کاربری پیشنهادی ارزیابی شده در طرح، فقط ۲ کاربری بالای ۹۵ درصد محقق شده است. عواملی چون تخلفات ساختمانی و عدم اجرای قوانین، بورس‌بازی زمین، مسئله‌ی مالکیت اراضی و رشد سریع جمعیت در عدم تحقق طرح مذکور نقش داشته است. پژوهشی دیگر نیز توسط عنابستانی و همکاران (۱۳۹۱) با موضوع ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف کالبدی طرح جامع شهر جدید گلپه‌ار انجام گرفته است. نتایج پژوهش نامبرده حاکی از آن است که شهر جدید گلپه‌ار از نظر تحقق‌پذیری جمعیت و کاربری‌های پیشنهادی از برنامه‌ی مصوب خود عقب‌تر بوده و بعد از نزدیک به دو دهه سابقه‌ی اسکان جمعیت و تصویب برنامه، حتی به نیمی از اهداف کمی و کیفی خود نرسیده است. نتایج حاصل از پژوهش وارثی و همکاران (۱۳۹۱) با عنوان "ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر جدید بینالود" نیز نشان می‌دهد که طرح جامع شهر جدید بینالود تا پایان سال ۱۳۸۷ در رسیدن به اهداف خود ناموفق بوده است. از جمله علل عدم تحقق‌پذیری مناسب طرح جامع شهر جدید بینالود، بورس‌بازی زمین، کمبود امکانات، تأسیسات و خدمات مطلوب در این شهر است.

مرور پیشینه‌ی تحقق‌پذیری طرح‌های شهری حکایت از آن دارد که شکاف میان برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های شهری موضوعی است که در تمام تجارب داخلی وجود دارد. به‌طور ایده آل یک طرح شهری به همان صورتی که برنامه‌ریزی شده است باید مورد اجرا قرار گیرد، اما از سویی برنامه‌ریزان فاقد تجارب عملی اجرا بوده و از سویی مدیران شهری در عمل با چالش‌های متعددی مواجه‌اند و در شرایط عدم قطعیت مجبورند تا میان ایده‌آل‌گرایی با واقع‌گرایی تعادل برقرار کنند. این وضعیت شکافی میان برنامه‌ریزی و اجرا ایجاد می‌کند و منجر به عدم موفقیت طرح‌های شهری در دستیابی به اهدافشان شده است (امین زاده و رودکی، ۱۳۹۶: ۲).

در راستای دستیابی به اهداف پژوهش حاضر، فهم چارچوب نظری منسجم از مفهوم برنامه‌ریزی و سیر تحولات طرح‌های شهری در جهان و ایران بسیار حائز اهمیت است. تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه شهری در جهان با مفهوم امروزی از قدمت زیادی برخوردار نیست ولی تلاش‌های انجام‌گرفته در این خصوص به زمان‌های گذشته بازمی‌گردد. در یک تقسیم‌بندی عمده سیر تحول طرح‌های توسعه‌ی شهری در جهان بدین ترتیب است: مرحله‌ی نخست (۱۹۰۰-۱۸۰۰ میلادی) شکل‌گیری ایده‌ی آرمان‌شهری برای رفع مشکلات و نیازهای شهروندان بوده است. در این دوره بخش اعظم توسعه‌ی شهرها بدون اتکا به هر نوع طرح و برنامه‌ای صورت می‌گیرد و شهرسازی به مثابه یک حرفه وجود ندارد و نظریات مطرح‌شده در ارتباط با شهر، عمدتاً از سوی

جغرافی‌دانان است (پور احمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۳). مرحله‌ی دوم (۱۹۵۰-۱۹۰۰ میلادی) با تهیه‌ی طرح‌های توسعه برای شهرهای اروپایی همچون آمستردام، پاریس و لندن، نخستین تفکرات مبتنی بر برنامه‌ریزی به وجود می‌آید. شروع تجربه تهیه‌ی طرح‌های توسعه شهری به‌صورت جامع و توجه به تخصص‌های مرتبط با مسائل شهری همچون جمعیت‌شناسی، اقتصاد، حقوق و... از این زمان به بعد آغاز می‌شود و حرفه‌ی شهرسازی بر مبنای عام دیدن همه مسائل شهری از این زمان شروع می‌شود و متعاقباً نیز گسترش سریعی را در کشورهای مختلف پیدا می‌کند (احمدیان، ۱۳۸۲: ۸). در این دوره اصول نظری شهرسازی مدرن پایه‌ریزی می‌شود که در عمل صرفاً در مقیاسی محدود به کار می‌آید (پور احمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۳). در این دوران تشکیل دولت اتحاد جماهیر شوروی، با ایجاد نظام دوقطبی در جهان و ابداع برنامه‌ریزی متمرکز اقتصادی در برابر لیبراسم اقتصادی، الگوهای جدیدی از برنامه‌ریزی را به مرحله آزمون گذاشت (مهدی زاده، ۱۳۸۵: ۵). مرحله‌ی سوم مطالعات توسعه‌ی شهری به زمان پس از جنگ جهانی دوم برمی‌گردد؛ مفهوم "استاندارد زندگی" نخستین بار در میان منتقدین علوم اجتماعی قرن ۲۰ ام که شاهد تلخ‌ترین وقایع تاریخ بشری بوده‌اند، ظاهر شد (سامه و اکبری، ۱۳۹۵: ۲). در این دوره مهم‌ترین مشخصه‌های برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی کالبدی در دو عرصه‌ی مختلف به منصفی ظهور می‌رسد:

۱. طرح‌های توسعه شهری در قالب طرح‌های جامع، حاوی برنامه‌های کلی و بلندمدت توسعه شهری برای دوره‌ای بلندمدت (عموماً ۲۰ ساله).

۲. طرح‌های تفصیلی به‌عنوان ابزار اجرایی طرح‌های جامع و به عمل رساندن پیشنهادی طرح‌های جامع (احمدیان، ۱۳۸۲: ۱۰).  
مرحله‌ی چهارم که از سال ۱۹۷۰ میلادی آغاز می‌شود به جنبه‌های غیر کالبدی شهرها و ایجاد نگرش‌های جدید در برنامه‌ریزی توسعه شهری تأکید دارد (مهدی زاده، ۱۳۸۵: ۵) و تفاوت‌های بارز و بنیادی با الگوهای برنامه‌ریزی نیمه‌ی اول قرن بیستم دارد. در این دوره دیدگاه جدیدی که دیدگاه سیستمی نامیده می‌شود شکل می‌گیرد و موجب تحول اصول نظری و روش‌های عملی رایج تا آخر این دهه می‌شود (پور احمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۵). هرچند در ادامه نیز رویکردها و نگرش‌های متفاوتی در ارتباط با الگوی برنامه‌ریزی شهری و تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری به وجود آمده اما با توجه به چارچوب پژوهش حاضر، از بیان آن‌ها صرف‌نظر شده است.

با آغاز قرن معاصر، تحولات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و کالبدی شهرهای ایران نیز به تبعیت از شهرهای صنعتی غرب آغاز گردید؛ با این تفاوت که شهرهای ایران نه در پی تحول سازمان تولیدی کشور، بلکه در پس جامعه‌ی مصرفی تولد یافته بودند (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱۹۰). با تصویب قوانین متعدد از جمله تصویب قانون بلدی و تأسیس آن در سال ۱۲۸۹، طرح‌ها و برنامه‌های شهری در ایران که به تبعیت از طرح‌ها و برنامه‌های کشورهای صنعتی و در راستای اهداف جهان سرمایه‌داری بود، به اجرا درآمد (میره‌ای و کلانتری خلیل‌آباد، ۱۳۹۰: ۳۸). به دنبال آن نیز تهیه و اجرای طرح‌های خیابان‌کشی در شهرها شروع شد و مداخلات عمده‌ای در بافت‌های تاریخی شهرهای ایران صورت گرفت که در پیش از آن با چنین وسعت و پشتوانه‌ای سابقه نداشت (سعیدینیا، ۱۳۸۳: ۱۶). به دنبال تهیه طرح‌های شهری، طرح پیشنهادی شهر همدان به‌عنوان اولین طرح شهری، توسط کارل فریش (مهندس چرمساز و رئیس کارخانه چرم‌سازی همدان) تهیه و به وزارت داخله پیشنهاد شد و در آبان ماه ۱۳۱۰ به تصویب وزارت داخله رسید (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱۵۶). تصویب قانون "نوسازی و عمران شهری" در سال ۱۳۲۷، "قانون شهرداری" در سال ۱۳۳۴، و قانون "کمک زمینی برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و اقدامات عمرانی ... و" در سال ۱۳۳۹، زمینه‌های حقوقی فعالیت‌های شهرسازی و مدیریت شهری را در شهرها فراهم کردند و از دهه ۱۳۴۰، تهیه طرح‌های شهری در دستور کار کارگزاران قرار گرفت (صالحی، ۱۴۰۰: ۱۸). به عبارتی تهیه‌ی طرح‌های جامع و به دنبال آن، طرح‌های تفصیلی به شکل کنونی، از اواخر دهه ۴۰ هجری شمسی آغاز شده است (ابراهیمی، ۱۳۸۸: ۲). به این ترتیب طرح‌های شهری با کیفیتی که هم‌اکنون در کشور متداول است از ابتدای برنامه‌ی سوم عمرانی کشور (۴۶-۱۳۴۱) آغاز گردید. در اواخر دهه ۴۰ که مصادف با برنامه عمرانی چهارم کشور بود، مطالعات مربوط به طرح جامع ۲۰ شهر که بعضی از آن‌ها در برنامه‌ی سوم آغاز شده بود، خاتمه یافت و به مرحله اجرا درآمد. طرح جامع شهرهای بندرعباس، بندرلنگه، تبریز، تهران و... از آن جمله‌اند (صالحی، ۱۴۰۰: ۲۴). باگذشت سابقه‌ی طولانی از تهیه و اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری به‌طور عام و طرح جامع و تفصیلی به‌طور اخص، اقدامات انجام‌شده در جهت تهیه‌ی طرح‌های جامع و تفصیلی با نارسایی‌ها و مشکلات متعددی مواجه بوده است که در جدول شماره‌ی ۱ مطرح شده است.

جدول ۱. مشکلات و نارسائی‌های طرح‌های توسعهی شهری در ایران

مشکلات و نارسائی‌ها	شرح
مشکلات و نارسائی‌های اجرایی	- مشکلات ناشی از اهداف، خواسته‌ها و محتوای طرح‌ها (نارسایی در برآورد جمعیت، ضعف در تدوین ضوابط و مقررات و...)
	- مشکلات پیرامونی و محیطی، مشخص نبودن سیاست‌های شهری، رشد ناهماهنگ شهرها و...
	- مشکلات ناشی از وجود ناهماهنگی و عدم ارتباط کافی بین ترجمان‌های اجرایی طرح (ضعف شهرداری، تعلق اراضی غیرخصوصی شهری به سازمان‌های مختلف و ...)
	- مشکلات مالی (ضعف شهرداری در جنبه‌های مالی، عدم تدوین تراز مالی و ...)
مشکلات و نارسائی‌های ناشی از فرآیند تهیه و تصویب	- مشکلات مدیریتی، سازمانی و نیروی انسانی (ضعف شهرداری در جنبه‌های استخدامی کمبود کادر متخصص و ...)
	- مشکلات حقوقی و قانونی مقررات مال‌الاجاره و حق سرقفلی فقدان قانون در خصوص کیفیت و ...
مشکلات و نارسائی‌های نظری	- الگوی طرح‌های توسعهی شهری اصولاً بر مبنای نظری خردگرایی، اثبات‌گرایی و کارکردگرایی استوار است و بنابراین ذاتاً دارای محدودیت‌هایی است که نمی‌تواند شناخت درست و واقع‌بینانه از شهر و راه‌های مداخله و نظارت بر آن را نشان دهد.
	- روش‌ها و رویه‌های تهیه و تصویب طرح‌های توسعهی شهری و به‌طور اخص طرح جامع و تفصیلی در عمل بسیار کثرت دارد، آمرانه و از بالا به پایین است، به‌نجوی که فاقد پویایی و انعطاف‌پذیری است و از روندهای واقعی به دور می‌افتد.

منبع: میرهای و کلانتری خلیل‌آباد، ۱۳۹۰: ۶۶ و مهدی زاده، ۱۳۸۵: ۸۲ - ۸۳

به‌طور کلی اگرچه طرح‌های توسعه شهری با صرف هزینه و وقت زیادی تهیه شده‌اند و تأثیرات قابل قبولی بر شهرها داشته‌اند؛ لکن به دلایلی امکان تحقق بخشیدن به تمامی اهداف مورد نظر، فراهم نشده است. در این خصوص در قالب مطالعات انجام شده توسط صالحی در کتاب سبز شهرداری‌ها و بررسی طرح‌های شهری در یک دوره ۲۵ ساله، ۸ محور عمده سبب عدم تحقق اهداف طرح‌های جامع شده‌اند که در شکل (۱) مطرح شده است (صالحی، ۱۴۰۰: ۱۳۱).



شکل ۱. محورهای عمده مؤثر بر عدم تحقق اهداف طرح‌های توسعهی شهری (منبع: صالحی، ۱۴۰۰: ۱۳۱)

بنابر عوامل فوق، یکی از دلایل عدم تحقق‌پذیری طرح‌های توسعهی شهری نبود مکانیزم مناسب در جهت ارزیابی طرح‌های جامع و تفصیلی است. علی‌رغم اهمیت فراوان ارزیابی در فرآیند تهیهی طرح‌های توسعه شهری، این موضوع هنوز در کشور ما جایگاه واقعی خود را نیافته و ارزیابی تبدیل به جزئی از فرآیند برنامه‌ریزی شهری نشده است. از مهم‌ترین اقدامات صورت گرفته در زمینهی ارزیابی محتوایی طرح‌های شهری، طرح ارزیابی برنامه‌های توسعهی شهری در ایران است که از سوی سازمان برنامه و بودجه به مهندسی مشاور زیستا واگذار شد؛ مطالعه‌ی دیگر، تحقیقی است که مهندسین مشاور شارمند در اواخر دهه‌ی ۱۳۷۰ برای سنجش میزان تحقق‌پذیری طرح‌های تفصیلی چهار شهر منتخب انجام داده است و مواردی نظیر سنجش جهات توسعه شهر، شبکه‌ی معابر، کاربری‌های مختلف شهری و جمعیت در آن بررسی شده است (پورحسین روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۸).

## روش پژوهش

در روش پژوهش، روش شناسی انجام کار تحقیق باید ارائه شود. توضیح روش‌های شناسایی و ارزیابی، مواد و وسایل به کار رفته، شیوه اجرای پژوهش و طرح آماری باید کاملاً گویا بوده و در آن مشخصات محل، زمان و نحوه اجرای آزمایش همراه با روش جمع‌آوری داده‌ها و پردازش و تحلیل آماری آنها ارائه شوند. روش‌های ابداعی یا موارد خاصی که برای اولین بار به کار گرفته شده است به‌طور کامل شرح داده شوند. تمامی متغیرهای تحقیق همراه با گویه‌ها و شاخص‌های ارائه شده دقیقاً ذکر شود. پژوهش

حاضر بر اساس هدف کاربردی و بر اساس روش توصیفی-تحلیلی است که در سال ۱۴۰۲ در شهر بوشهر صورت گرفته است. شیوه‌ی گردآوری اطلاعات، مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی است. در مطالعات کتابخانه‌ای از منابع دست‌اول و دوم، شامل تحلیل‌ها و بررسی‌های جمعیتی و کالبدی بازنگری طرح تفصیلی شهر بوشهر (مصوب ۱۳۹۲) و مطالعات اولیه بازنگری طرح جامع شهر بوشهر (۱۳۹۹) استفاده شده است. در مطالعات میدانی، ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه بوده که توسط اساتید بومی گروه مهندسی شهرسازی و مدیران ارشد شهری بوشهر تکمیل شده است. با در نظر گرفتن هدف تحقیق، جامعه‌ی آماری در پژوهش حاضر کل کاربری‌های شهر بوشهر و نمونه‌ی آماری کاربری‌های عمومی بوشهر است.

به منظور افزایش دقت و کارایی پژوهش حاضر، میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح تفصیلی بوشهر در افق ۱۴۰۰ در ناحیه‌ی ۶ بوشهر نیز ارزیابی شده است. با استناد به پژوهشی تحت عنوان "تحلیل توزیع فضایی کاربری‌های خدمات عمومی شهری در نواحی شهر بوشهر" که در سال ۱۳۹۵ منتشر شده است؛ ناحیه‌ی ۶ شهر بوشهر به عنوان کم‌برخوردارترین ناحیه از نواحی ۹ گانه از حیث توزیع خدمات و کاربری‌های عمومی بوده است. لذا در ارزیابی دوم کل کاربری‌های ناحیه‌ی ۶ به عنوان جامعه‌ی آماری و کاربری‌های عمومی ناحیه‌ی مورد اشاره به عنوان نمونه‌ی آماری انتخاب شده است. پس از ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی شهر بوشهر در مقیاس شهری و ناحیه‌ای (ناحیه‌ی ۶) به تبیین مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی با تأکید بر زمینه‌ی مورد مطالعه پرداخته شده است و به منظور وزن‌دهی و طبقه‌بندی معیارهای مؤثر در تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر از روش BWM (روش بهترین-بدترین) و نرم‌افزار Lingo استفاده شده است.

روش بهترین-بدترین مبتنی بر مقایسه زوجی است که در راستای رفع معایب روش‌های موجود قبلی، مانند فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) در سال ۲۰۱۵ توسعه یافته است (رضایی، ۱۳۹۵: ۲). در مقایسه با سایر روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، روش بهترین-بدترین دارای دو مزیت کلیدی است:

۱) به داده‌های مقایسه زوجی کمتری در مقایسه با ماتریس مقایسه زوجی کامل نیاز دارد؛  
 ۲) نتایج تولیدشده توسط روش بهترین-بدترین نسبت به سایر روش‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، که از یک ماتریس مقایسه زوجی کامل استفاده می‌کنند، سازگارتر است (Pamucar.D et al., 2020:5)، که دلیل اصلی استفاده از این روش در پژوهش حاضر است.

روش بهترین-بدترین برای بررسی مجموعه‌ای از گزینه‌ها با توجه به معیارهای انتخابی استفاده می‌شود و معیارهای تصمیم‌گیری به صورت دوجه‌دو باهم مقایسه می‌شوند، یعنی پس از شناسایی معیارهای تصمیم‌گیری، دو معیار به عنوان بهترین معیار تصمیم‌گیری و بدترین معیار تصمیم‌گیری توسط تصمیم‌گیرندگان انتخاب می‌شود. بهترین معیار، معیار است که مهم‌ترین و تعیین‌کننده‌ترین نقش را در تصمیم‌گیری داشته باشد، درحالی‌که بدترین معیار اهمیت معکوس دارد (Pamucar.D et al., 2020:5). سپس تصمیم‌گیرندگان با استفاده از عدد از پیش تعریف‌شده‌ی ۱ تا ۹، نظرات خود را از بهترین معیار تصمیم نسبت به سایر معیارها و همچنین نظرات خود را از سایر معیارها به بدترین معیار تصمیم ارائه می‌دهند. این دو مجموعه از مقایسه‌های زوجی و همبستگی استفاده می‌شود. به عنوان ورودی برای یک مسئله بهینه‌سازی که نتایج بهینه آن وزن معیارها است (رضایی، ۱۳۹۵: ۳). مراحل روش بهترین-بدترین به شرح زیر است:

$$\{C_1, C_2, C_3, \dots, C_n\}$$

مرحله‌ی اول: شناسایی و انتخاب مجموعه معیارهای تصمیم‌گیری برای تجزیه و تحلیل

مرحله‌ی دوم: تعیین معیارهای بهترین (B) و بدترین (W)

مرحله‌ی سوم: بردار ارجحیت سایر شاخص‌ها نسبت به بهترین شاخص به صورت  $SV_B = (SV_{B1}, \dots, SV_{B9})$  و با استفاده از اعداد بین ۱ تا ۹ تعیین می‌شود. در بردار ذکر شده،  $SV_{Bj}$  نشان‌دهنده ارجحیت بهترین یا بااهمیت‌ترین شاخص (B) نسبت به همه‌ی شاخص (J) است که  $SV_{BB} = 1$ . در این پژوهش  $N=9$  است. زیرا ۹ معیار برای مقایسه وجود دارد (رضایی، ۱۳۹۵: ۴).

مرحله‌ی چهارم: بردار ارجحیت سایر شاخص‌ها نسبت به بدترین شاخص به صورت  $SV_W = (SV_{W1}, \dots, SV_{W9})^T$  و با استفاده از اعداد بین ۱ تا ۹ تعیین می‌شود. در بردار ذکر شده،  $SV_{Wj}$  نشان‌دهنده ارجحیت بدترین یا کم‌اهمیت‌ترین شاخص (W) نسبت به همه‌ی شاخص (J) است که  $SV_{WW} = 1$ . در این پژوهش  $N=9$  است. زیرا ۹ معیار برای مقایسه وجود دارد (رضایی، ۱۳۹۵: ۴).

مرحله‌ی پنجم: برای تعیین وزن بهینه هر یک از شاخص‌ها  $(Z_1^*, \dots, Z_9^*)$ ، زوج‌های  $\frac{z_i^*}{z_j^*} = SV_{Bi}$  و  $\frac{z_i^*}{z_j^*} = SV_{iw}$  ایجاد می‌شود. سپس برای محاسبه‌ی این شرایط در همه‌ی ج‌ها باید راه‌حلی ایجاد گردد تا عبارات  $\left| \frac{z_i^*}{z_j^*} - SV_{Bi} \right|$  و  $\left| \frac{z_i^*}{z_j^*} - SV_{iw} \right|$  را برای همه‌ی ج‌هایی که حداقل شده است، حداکثر کند. از این رو، وزن بهینه هر یک از معیارها را می‌توان از طریق رابطه (۱) محاسبه نمود (رضایی، ۱۳۹۵: ۴).

$$\min \max_i \left\{ \left| \frac{z_i^*}{z_j^*} - SV_{Bi} \right|, \left| \frac{z_i^*}{z_j^*} - SV_{iw} \right| \right\}$$

Subject to

$$\sum_i z_i = 1 \quad (1)$$

$$z_i \geq 0.4 \quad \forall i = 1, 2, \dots, 9;$$

در راستای محاسبه‌ی فرمول فوق (مقدار نسبت سازگاری  $\theta^*$  و وزن بهینه هر یک از شاخص‌ها به صورت  $(Z_1^*, \dots, Z_9^*)$ ) در نظر گرفته می‌شود.

نرخ سازگاری با استفاده از  $\theta^*$  به دست آمده، و بر اساس رابطه (۲) محاسبه می‌شود. هرچه مقدار  $\theta^*$  بیشتر باشد نشان دهنده‌ی نرخ سازگاری بالاتری است.

$$\text{نسبت سازگاری} = \frac{\theta^*}{\text{شاخص سازگاری}} \quad (2)$$

در ادامه از جدول ۲ برای به دست آوردن مقدار شاخص سازگاری استفاده می‌شود (رضایی، ۱۳۹۵: ۵). مقدار نسبت سازگاری نزدیک به «۰» سازگاری بیشتری نشان می‌دهد درحالی‌که مقادیر نزدیک به «۱» سازگاری کمتری نشان می‌دهد. نکته مهم اینکه نسبت سازگاری هیچ‌گاه برابر با «۰» نخواهد بود. این بدین معنا است که ماتریس مقایسه زوجی کاملاً سازگار نخواهد بود.

جدول ۲. شاخص‌های سازگاری با استفاده از روش BWM

	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	$V_{Bi}$
شاخص سازگاری	۵/۲۳	۴/۴۷	۳/۷۳	۳/۱۰۰	۲/۳۰	۱/۶۳	۱/۱۰۰	۰/۴۴	۰/۰	

منبع: رضایی، ۱۳۹۵: ۶

رابطه ۱ یک مدل غیرخطی است که رضایی (۲۰۱۶) آن را به یک مدل خطی تبدیل کرده است (رابطه ۳). در این مدل خطی اوزان شاخص‌ها نیز محاسبه می‌شود یکی از مزیت‌های این مدل خطی، محاسبه نرخ ناسازگاری بدون استفاده از شاخص سازگاری است. یعنی مقدار  $\xi$  همان نرخ ناسازگاری است. همچنین وزن‌های این مدل خطی از دقت بیشتری برخوردار هستند. در پژوهش حاضر به منظور افزایش کارایی و دقت، از مدل خطی (رابطه‌ی ۳) رضایی استفاده شده است.

$$\begin{aligned} \min \quad & \xi \\ \text{s.t.} \quad & \left| \frac{w_b}{w_j} - a_{Bj} \right| \leq \xi && \text{برای تمامی } j \text{ ها} \\ & \left| \frac{w_j}{w_w} - a_{jw} \right| \leq \xi && \text{برای تمامی } j \text{ ها} \\ & \sum_j w_j = 1 \\ & w_j \geq 0, \text{ for all } j && \text{برای تمامی } j \text{ ها} \end{aligned} \quad (3)$$

بر اساس مرور ادبیات و پیشینه‌ی پژوهش، ۹ معیار مؤثر در تحقق‌پذیری پیشنهادات طرح‌های توسعه‌ی شهری شناسایی و استخراج شده که جهت "بومی‌سازی" آن‌ها، طی پرسشنامه‌ای از ۳۰ نفر از اساتید بومی گروه مهندسی شهرسازی و مدیران ارشد شهری بوشهر خواسته شد که بر اساس طیف ۱ تا ۵ لیکرت (۱=اهمیت خیلی کم، ۲=اهمیت کم، ۳=اهمیت متوسط، ۴=اهمیت زیاد، ۵=اهمیت خیلی زیاد) به هر معیار امتیاز دهند. سپس میانگین امتیازات هر معیار محاسبه گردیده است و در این بین مولفه‌ای

که میانگین امتیازات آن کمتر از عدد ۳ بوده، حذف گردیده است. نتایج محاسبات انجام شده نشان داد که تمامی معیارها مورد تأیید پاسخ‌دهندگان به پرسشنامه بوده است؛ به این معنی که میانگین تمامی معیارها بالاتر از عدد ۳ قرار گرفته است (جدول شماره ۳). بنابراین معیارهای مورد مطالعه، جمع امتیاز لازم را کسب کرده و از این رو، همگی مورد تأیید قرار گرفته‌اند.

جدول ۳. معیارهای مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح توسعه‌ی شهری بوشهر

کد	معیارها	منابع
R1	مالکیت اراضی (خصوصی، اوقافی و ...)	(علائی، ۱۳۹۸: ۸)
R2	ناکارآمدی قوانین، مقررات و نهادهای مسئول	(پور احمد و همکاران، ۱۳۸۵: ۵)
R3	تأثیر نیروهای سیاسی بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری	(امین زاده و رودکی، ۱۳۹۶: ۳)
R4	ضعف بدنه مدیریتی و عدم وجود مدیریت شهری یکپارچه	(پورحسین روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰) (آور، موغلی و عقیفی، ۱۴۰۱: ۱۰)
R5	عدم تناسب کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری با منابع مالی و اجرایی	(علی‌اکبری و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۱) (امین زاده و رودکی، ۱۳۹۶: ۳)
R6	عدم مشارکت مردم در تهیه و تصویب طرح‌ها	(آور، موغلی و عقیفی، ۱۴۰۱: ۱۰) (پورحسین روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰)
R7	عدم دسترسی به اطلاعات کامل، صحیح و به‌روز	(آور، موغلی و عقیفی، ۱۴۰۱: ۱۰)
R8	دانش ناکافی مشاوران از محدوده مورد مطالعه	(آور، موغلی و عقیفی، ۱۴۰۱: ۱۰)
R9	عدم نیاز به کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری	(علائی، ۱۳۹۸: ۸)

در راستای درک بهتر روند و فرآیند پژوهش حاضر، مدل مفهومی زیر ارائه شده است (شکل ۲).

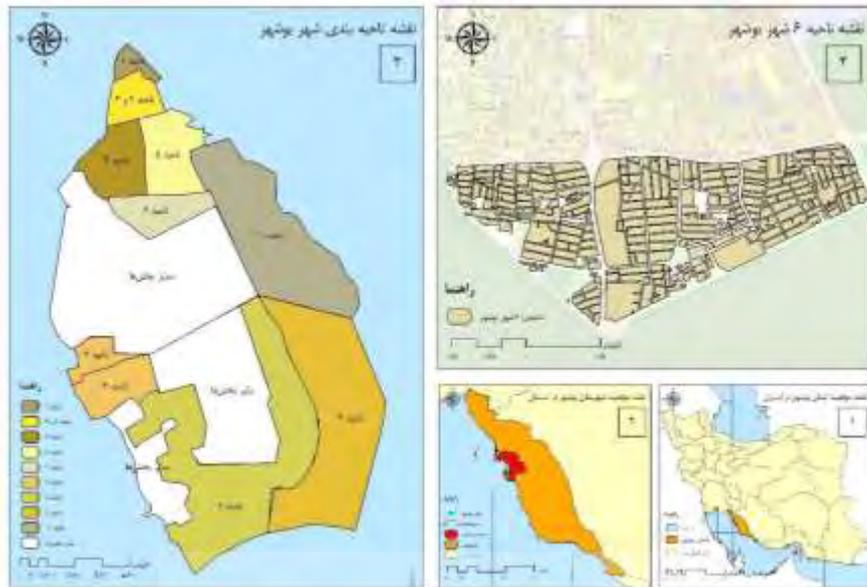


شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

در پژوهش حاضر، شهر بوشهر به‌عنوان مرکز استان بوشهر مورد مطالعه قرار گرفته است (شکل ۲). شهر مورد اشاره طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۹۵) دارای جمعیتی معادل ۲۲۳ هزار نفر بوده است و طبق محاسبات صورت گرفته توسط سازمان برنامه و بودجه استان بوشهر، جمعیت شهر بوشهر در سال ۱۴۰۰ حدود ۲۵۲ هزار نفر برآورد شده است. از لحاظ کالبدی، محدوده‌ی شهر بوشهر دارای ۸۲۹۶/۰۸ هکتار مساحت است که از این مقدار، حدود ۲۵ درصد و یا به عبارتی حدود ۲۱۰۲/۷۲ هکتار به اراضی شهری و ۶۱۹۳/۳۶ هکتار به سایر اراضی (اراضی بایر و متروکه، اراضی نظامی، شوره‌زار، بوت‌ه‌زار، مسیل و مانداب و ...) اختصاص یافته است (مهندسین مشاور شهر و برنامه، ۱۳۹۲: ۱)؛ این شهر به واسطه استقرار پایگاه‌های نظامی به دو منطقه‌ی منفصل شمالی و جنوبی تقسیم شده است و بر مبنای ساختار و سازمان فضایی پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی شهر (مصوب سال ۱۳۹۲) به ۱۰ ناحیه و ۴۳ محله تقسیم شده است (شکل ۳). بر اساس این تقسیم‌بندی، نواحی یک تا شش که شامل بافت تاریخی، محلات

سنگی، باغ زهرا، جفره، بن مانع، شکری، بی سیم و... است، در منطقه یک و نواحی هفت تا ده که شامل محلات جلالی، دواس، مخ‌بلند، خواجه‌ها و... است، در منطقه ۲ شهر بوشهر قرار دارد (مهندسين مشاور شهر و برنامه، ۱۳۹۲: ۱۰).



شکل ۳. موقعیت و ناحیه بندی شهر بوشهر

## یافته‌ها و بحث

### ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعهی بوشهر با تأکید بر کاربری‌های عمومی

درصد تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعهی شهری بوشهر از تقسیم مساحت کاربری موردنظر در وضع موجود بر مساحت پیش‌بینی شدهی آن کاربری در طرح توسعهی پیشنهادی (برای افق ۱۴۰۰)، ضرب در ۱۰۰ به دست می‌آید. بر این مبنا در جدول (۴) میزان تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعهی شهری مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول ۴. ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعهی شهری بوشهر در افق ۱۴۰۰

میزان تحقق پذیری	اختلاف سطح (کمبود / مازاد)	مساحت موجود سال ۱۴۰۰ (ماب، ۱۴۰۰)	مساحت پیشنهادی افق ۱۴۰۰	سرانه پیشنهادی افق ۱۴۰۰ (شهر و برنامه، ۱۳۹۲)	کاربری
درصد	هکتار	هکتار	هکتار	(مترمربع)	
۱۰۵/۴۲	+۴۲/۰۴	۸۱۶/۴۲	۷۷۴/۳۸	۳۰/۷	مسکونی
۵۱/۱۲	-۴۵/۶۱	۴۷/۷۱	۹۳/۳۲	۳/۷	آموزشی
۸۲/۹۳	-۱۴/۸۹	۷۲/۳۸	۸۷/۲۷	۳/۴۶	آموزش عالی
۴۱/۵۲	-۲۲/۱۲	۱۵/۷۱	۳۷/۸۳	۱/۵	فرهنگی-اجتماعی
۷۶/۷۷	-۳/۳۶	۱۱/۷۷	۱۵/۱۳	۰/۶	مذهبی
۹۲/۹۵	-۲/۳۱	۳۰/۴۸	۳۲/۷۹	۱/۳	بهداشتی درمانی
۳۹/۳۱	-۲۶/۰۲	۱۶/۸۶	۴۲/۸۸	۱/۷	جهانگردی و پذیرایی
۷۶/۳۱	-۱۸/۳۰	۵۸/۶۳	۷۶/۹۳	۳/۰۵	ورزشی
۱۵۹/۶۶	+۶۰/۹۵	۱۶۳/۱۰	۱۰۲/۱۵	۴/۰۵	اداری-انتظامی
۴۶/۵۹	-۹۴/۲۹	۸۲/۲۸	۱۷۶/۵۷	۷	پارک و فضای سبز
۷۷/۷۰	-۵/۰۶	۱۷/۶۴	۲۲/۷۰	۰/۹	تجهیزات شهری
۸۴/۳۷	-۱۲/۹۳	۶۹/۸۰	۸۲/۷۳	۳/۲۸	تأسیسات شهری
۱۱۹/۰۹	+۱۳۴/۸۹	۸۴۱/۱۷	۷۰۶/۲۸	۲۸	راه-رفوژ-میدان و ...

تجاری	۲/۷	۶۸/۱۰	۸۸/۸۱	+۲۰/۷۱	۱۳۰/۴۱
باغ-باغ ویلا	۱۰/۷	۲۶۹/۹۰	۲۴/۴۲	-۲۴۵/۴۸	۹/۰۴
صنایع	-	-	۹۶/۳۱	+۹۶/۳۱	-
نظامی	-	-	۲۳۶۹/۰۳	+۲۳۶۹/۰۳	-
سایر	-	-	۲۱۴۶/۶۰	+۲۱۴۶/۶۰	-
بایر	-	-	۱۶/۷۷	+۱۶/۷۷	-
در حال ساخت	-	-	۸/۹۵	+۸/۹۵	-
طبیعی	-	-	۶۳/۶۵	+۶۳/۶۵	-
نوار سبز	-	-	-	-	-
مجموع	۱۰۲/۶۴	۲۵۸۸/۹۶	۱۰۲۴/۵۲	-	۷۹/۵۳= میانگین

جمعیت سال ۱۳۸۵ = ۱۶۹۹۹۰ (مهندسين مشاور شهر و برنامه، ۱۳۸۷: ۱۱۲) جمعیت سال ۱۴۰۰ = ۲۵۲۲۴۳ (مهندسين مشاور شهر و برنامه، ۱۳۸۷: ۱۱۳)

نتایج پژوهش مذکور حکایت از آن دارد که کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری - انتظامی و معابر بیش از سرانه و مساحت پیش‌بینی شده در طرح تجدیدنظر طرح جامع بوشهر تحقق یافته‌اند. میزان تحقق‌پذیری هر یک از کاربری‌های مذکور به ترتیب برابر با ۱۰۵/۴۲، ۱۳۰/۴۱، ۱۵۹/۶۶ و ۱۱۹/۰۹ درصد است. در طرف مقابل، کاربری‌های آموزشی، فرهنگی-اجتماعی، مذهبی، جهانگردی و پذیرایی، ورزشی، تجهیزات شهری، پارک و فضای سبز و درنهایت باغ-باغ‌ویلا، در محدوده‌ی زمانی مورد مطالعه به‌طور کامل تحقق نیافته است. میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های مذکور از میانگین درصد تحقق‌پذیری مجموع کاربری‌ها، که بر اساس جدول ۴ برابر با ۷۹/۵۳ درصد است، نیز کمتر است. لذا با توجه به رویکرد پژوهش، میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی بوشهر به‌طور خلاصه در زیر ارائه شده است.

از میان کاربری‌های عمومی، مساحت کاربری آموزشی (مهدکودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و سایر مراکز آموزشی از جمله مراکز آموزش و ترویجی) در سال ۱۴۰۰ در سطح شهر ۴۷/۷ هکتار بوده که در مجموع ۲/۳۹ درصد از مساحت نواحی ۹ گانه (اراضی شهری) را پوشش می‌دهد. میزان کمبود مساحت کاربری آموزشی طبق سرانه‌ی پیشنهادی و جمعیت پیش‌بینی شده‌ی سال ۱۴۰۰ توسط سازمان برنامه و بودجه که معادل با ۲۵۲۲۴۳ نفر است، حدود ۴۵/۶۱ هکتار است.

از جمله کاربری‌های عمومی حائز اهمیت می‌توان به کاربری پارک و فضای سبز اشاره کرد. مساحت کاربری پارک و فضای سبز در وضعیت موجود سال ۱۴۰۰ برابر با ۸۲/۲۸ هکتار است که براساس سرانه پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در سال ۱۳۸۵ که برابر با ۷ مترمربع است، حدود ۹۴/۲۹ هکتار کمبود کاربری پارک و فضای سبز مشاهده می‌شود. شایان ذکر است، در برداشت‌های مهندسين مشاور مآب از وضع موجود کاربری‌ها در سال ۱۴۰۰، نوارها و لکه‌های سبز گذرها و میدانی نیز جزء پارک و فضای سبز محاسبه گردیده است که در پژوهش حاضر کاربری پارک و فضای سبز با نوارها و لکه‌های سبز از هم تفکیک شده است. کاربری فرهنگی-اجتماعی (مساجد، سینماها، موزه‌ها، تالارهای پذیرایی، کتابخانه‌ها، سالن‌های اجتماعات و ...) در سال ۱۴۰۰ سطحی معادل ۱۵/۷۱ هکتار از اراضی شهری را پوشش داده است. سرانه پیشنهادی برای توسعه این کاربری ۱/۵ مترمربع است که بر اساس آخرین طرح تهیه شده، ۲۲/۱۲ هکتار کمبود کاربری فرهنگی-اجتماعی محاسبه گردیده است.

از دیگر کاربری‌های عمومی، کاربری مذهبی است که شامل حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها، تکیه‌ها، مصلی‌ها و ... است که در سال ۱۴۰۰ سطحی معادل ۱۱/۷۷ هکتار از اراضی شهری را دربر گرفته است. سرانه‌ی پیشنهادی برای توسعه این کاربری طبق طرح پیشنهادی شهر بوشهر ۰/۶ مترمربع است که بر اساس آن، ۳/۳۶ هکتار کمبود کاربری مذهبی محاسبه شده است. بر اساس مشاهدات و بازدیدهای میدانی، عمده‌ی کاربری‌های مذهبی در بخش شمالی شهر بوشهر تمرکز یافته به‌گونه‌ای که بسیاری از حسینیه‌ها، تکیه‌ها، مصلی‌ها و ... در بافت تاریخی شهر بوشهر و در مجاورت یکدیگر قرار دارند.

بر اساس برداشت‌های انجام‌شده در سال ۱۴۰۰ مساحت کاربری ورزشی ۵۸/۶۳ هکتار است که معادل ۱۸/۳۰ هکتار کمبود زمین ورزشی در سطح شهر وجود دارد. طبق پهنه‌بندی‌های کاربری اراضی در سطح شهر تقریباً در تمامی پهنه‌ها کاربری ورزشی - تفریحی پیش‌بینی شده که گامی مثبت در سرزندگی محلات و نواحی شهری است. با توجه به امکانات و فرصت‌های مختلف گردشگری شهر بوشهر، فعالیت‌های جهانگردی و پذیرایی به‌عنوان یکی از چهار نقش اصلی فعالیتی در نظر گرفته شده است. بافت تاریخی و سواحل زیبا از جاذبه‌های مهم گردشگری بوشهر است که رونق این جاذبه‌ها بسته به نوع خدماتی خواهد بود که در اختیار آن‌ها قرار می‌گیرد. در وضعیت موجود (سال ۱۴۰۰)، مساحت کاربری مذکور ۱۶/۸۶ هکتار است که با توجه به بررسی‌های به‌عمل آمده، ۲۶/۰۲ هکتار کمبود کاربری جهانگردی-پذیرایی وجود دارد.

کاربری تجهیزات شهری شامل محل جمع‌آوری زباله، رخت‌شوی‌خانه عمومی، پمپ‌بنزین، امداد، کشتارگاه، گورستان و غسل‌خانه، پایانه‌های مسافربری و میادین میوه و تره‌بار است. مساحت این کاربری در وضعیت موجود سال ۱۴۰۰ برابر با ۱۷/۶۴ هکتار است که بر اساس سرانه پیشنهادی ۱۳۸۵ که برابر با ۰/۹ مترمربع است، حدود ۵/۰۶ هکتار کمبود کاربری تجهیزات شهری مشاهده شده است.

### میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی ناحیه‌ی ۶ با تأکید بر کاربری‌های عمومی

دستیابی عادلانه عموم شهروندان به خدمات شهری مورد نیاز یکی از اصول و اهداف طرح‌های توسعهی شهری است و اصولاً این مهم زمانی محقق می‌شود که اراضی و منابع مختلف شهری به‌طور برابر میان واحدهای فضایی و اجتماعی شهر تخصیص یابد؛ موضوعی که تاکنون در اغلب شهرهای ما عینیت بیرونی نداشته است (شکری فیروزجاه، ۱۴۰۳: ۱۲۲). این موضوع در شهر بوشهر نیز حائز اهمیت بوده و علی‌رغم بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری بوشهر، بررسی و تحلیل توزیع فضایی کاربری‌های خدمات عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعهی بوشهر در نواحی ۹ گانه‌ی آن نیز اهمیت بسزایی دارد. با استناد به نتایج پژوهشی که در ۱۳۹۵ در رابطه با این موضوع منتشر شده گردیده است؛ ناحیه‌ی ۲ و ۳ شهر بوشهر از بیشترین میزان خدمات و کاربری‌های عمومی و ناحیه ۶ بوشهر از کمترین میزان خدمات و کاربری‌های عمومی برخوردار بوده است. از این رو، در جدول ۵ به بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی ناحیه ۶ شهر بوشهر پرداخته شده است.

جدول ۵. میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعهی بوشهر در افق ۱۴۰۰ در ناحیه‌ی ۶

کاربری	سرانه پیشنهادی افق ۱۴۰۰ (شهر و برنامه، ۱۳۹۲) (مترمربع)	مساحت پیشنهادی افق ۱۴۰۰ هکتار	مساحت موجود سال ۱۴۰۰ (ماب، ۱۴۰۰) هکتار	اختلاف سطح (کمبود / مازاد) هکتار	میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های ناحیه ۶ درصد
مسکونی	۱۴/۵۴	۸۱/۵۵	۱۰۵/۳۴	+۲۳/۷۹	۱۲۹/۱۷
آموزشی	۲/۴	۱۳/۶۴	۵/۱۱	-۸/۵۳	۳۷/۴۶
فرهنگی-اجتماعی	۵	۲/۸۰	۲۲	-۲/۵۸	۷/۸۵
مذهبی	۳	۱/۶۸	۱/۵۶	-۰/۱۲	۹۲/۸۵
بهداشتی درمانی	۶	۳/۳۶	۱/۹۳	-۱/۴۳	۵۷/۴۴
جهانگردی و پذیرایی	۵	۲/۸۰	۲	-۲/۷۸	۷۱
ورزشی	۱/۵	۸/۴۱	۲/۷۷	-۵/۶۴	۳۲/۹۳
پارک و فضای سبز	۱/۵	۸/۴۱	۲/۶۱	-۵/۸	۳۱/۳
تجهیزات شهری	۴	۲/۲۴	۳۶	-۱/۸۸	۱۶/۷
تأسیسات شهری	۴	۲/۲۴	۱/۵	-۱/۱۹	۴۶/۸۷
تجاری	۱	۵/۶۰	۸/۱۲	+۲/۵۲	۱۴۵
نظامی	-	-	۳/۴۸	+۳/۴۸	-
صنایع	-	-	۱/۲۷	+۱/۲۷	-
بایر	-	-	۵/۲۲	+۵/۲۲	-
تخریبی	-	-	۸	+۰/۰۸	-
حمل‌ونقل و انبارداری	-	-	۵۰	+۰/۵۰	-
<b>مجموع</b>	<b>۲۳/۶۴</b>	<b>۱۳۲/۷۳</b>	<b>۱۳۹/۶۴</b>	<b>۵۴/۳۰</b>	<b>میانگین=۵۴/۳۰</b>

جمعیت پیش‌بینی‌شدهی ناحیه ۶ شهر بوشهر در افق ۱۴۰۰=۵۶۰۸۵ (مهندسین مشاور شهر و برنامه، ۱۳۸۷: ۱۱۳)

جمعیت ناحیه ۶ شهر بوشهر سال ۱۳۸۵=۳۷۹۴۸ (مهندسین مشاور ماب، ۱۳۹۹: ۸۷)

نتایج پژوهش مذکور نشان می‌دهد که کاربری‌های مسکونی، تجاری و مذهبی به ترتیب ۱۲۹/۱۷، ۱۴۵ و ۹۲/۸۵ درصد تحقق‌یافته است. در طرف مقابل کاربری‌های عمومی شامل کاربری‌های آموزشی، فرهنگی-هنری، جهانگردی و پذیرایی، ورزشی، پارک و فضای سبز، و تأسیسات و تجهیزات شهری از تحقق‌پذیری مطلوب و قابل قبولی برخوردار نبوده است و میزان تحقق آن‌ها پایین‌تر از میانگین تحقق‌پذیری مجموع کاربری‌های ناحیه ۶ در سال ۱۴۰۰ است.



شکل ۴. درصد تحقق پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در ناحیه ۶ در افق ۱۴۰۰

### یافته‌های تحلیل

یکی از مهم‌ترین بخش‌های هر نوع پژوهشی، بخش تجزیه و تحلیل اطلاعات است به گونه‌ای که وجود هرگونه خطا و اشتباهی در چنین بخشی منجر به نتیجه‌گیری‌های نادرستی می‌گردد. داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده منابع خامی هستند که جهت کاربردی شدن نتایج آن‌ها بایستی توسط ابزار مناسب مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرند. در این بخش جهت دستیابی به اهداف پژوهشی به تجزیه و تحلیل داده‌ها پرداخته می‌شود.

نتایج حاصل از بررسی و ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در مقیاس شهری و ناحیه‌ای (ناحیه‌ی ۶) شهر بوشهر حاکی از آن است که بسیاری از کاربری‌های عمومی به‌طور قابل قبولی محقق نشده و با پیشنهادات طرح توسعه‌ی شهری بوشهر اختلاف قابل توجهی در تحقق پذیری داشته‌اند. لذا در این بخش به تبیین عوامل مؤثر در تحقق پذیری پیشنهادات طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در افق ۱۴۰۰ پرداخته خواهد شد.

### تعیین وزن و اهمیت معیارها

از گام‌های اولیه این روش، تعیین بااهمیت‌ترین و کم‌اهمیت‌ترین معیارها است، در این پژوهش بااهمیت‌ترین و کم‌اهمیت‌ترین معیارها از منظر خبرگان، اساتید بومی گروه مهندسی شهرسازی و مدیران ارشد شهری بوشهر متفاوت بوده است.

جدول ۶. بهترین و بدترین معیارهای مؤثر در تحقق پذیری طرح توسعه‌ی شهری بوشهر از دیدگاه پاسخ دهنگان

فراوانی	بدترین معیار (W)	فراوانی	بهترین معیار (B)
۱۴	(عدم نیاز به کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری)	۸	(مالکیت اراضی (خصوصی، اوقافی و ...))
۶	(دانش ناکافی مشاوران از محدوده مورد مطالعه)	۱۰	(ضعف بدنه مدیریتی و عدم وجود مدیریت شهری یکپارچه)
۴	(عدم مشارکت مردم در تهیه و تصویب طرح‌ها)	۴	(ناکارآمدی قوانین، مقررات و نهادهای مسئول)
۲	(تأثیر نیروهای سیاسی بر تحقق ناپذیری طرح‌های توسعه شهری)	۴	(عدم مشارکت مردم در تهیه و تصویب طرح‌ها)
۲	(عدم تناسب کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری با منابع مالی و اجرایی)	۲	(دانش ناکافی مشاوران از محدوده مورد مطالعه)
۲	(مالکیت اراضی (خصوصی، اوقافی و ...))	۲	(عدم تناسب کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری با منابع مالی و اجرایی)
	$\Sigma=30$		$\Sigma=30$

در گام بعدی، مقایسات زوجی بهترین معیار با دیگر معیارها (Best-Other) و مقایسه زوجی دیگر معیارها با بدترین معیار (Other-Worst) را تشکیل و در اختیار ۳۰ نفر خبره قرار داده‌ایم تا به مقایسات زوجی پاسخ دهند. با توجه به اینکه بااهمیت‌ترین معیار و کم‌اهمیت‌ترین معیار از نظر خبرگان متفاوت بوده است، حالت‌های زیر لحاظ شده است:

- در مقایسات زوجی که بااهمیت‌ترین معیار و کم‌اهمیت‌ترین معیار مشابه است، بعد از پاسخگویی، مقایسات زوجی با استفاده از روش میانگین هندسی ادغام شده‌اند و جهت تعیین وزن وارد الگوریتم روش BWM گردیده است.

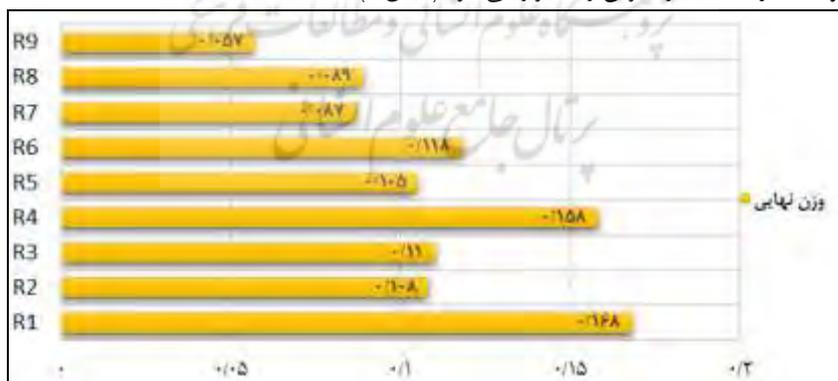
- در مقایسات زوجی که بااهمیت‌ترین معیار و کم‌اهمیت‌ترین کاملاً متفاوت است، بعد از پاسخگویی مقایسات زوجی، جهت تعیین وزن وارد الگوریتم روش BWM گردیده و پس از محاسبه‌ی وزن معیارها، میانگین حسابی وزن‌ها محاسبه شده است.

در نهایت نیز اطلاعات به دست آمده از ۳۰ پرسشنامه، بر اساس مدل خطی روش BWM، که در بخش روش پژوهش به آن اشاره گردید در نرم‌افزار Lingo محاسبه گردید و وزن معیارهای مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح توسعهی شهری بوشهر مشخص شد. نتایج محاسبات در جدول (۷) ارائه شده است.

جدول ۷. وزن نسبی مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعهی شهری

رتبه	وزن نسبی	معیارها	کد
۱	0/168	مالکیت اراضی (خصوصی، اوقافی و ...)	R1
۲	0/158	ضعف بدنه مدیریتی و عدم وجود مدیریت شهری یکپارچه	R4
۳	0/118	عدم مشارکت مردم در تهیه و تصویب طرح‌ها	R6
۴	0/110	تأثیر نیروهای سیاسی بر تحقق‌ناپذیری طرح‌های توسعه شهری	R3
۵	0/108	ناکارآمدی قوانین، مقررات و نهادهای مسئول	R2
۶	0/105	عدم تناسب کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری با منابع مالی و اجرایی	R5
۷	0/089	دانش ناکافی مشاوران از محدوده مورد مطالعه	R8
۸	0/087	عدم دسترسی به اطلاعات کامل، صحیح و به‌روز	R7
۹	0/057	عدم نیاز به کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری	R9
-	$\Sigma=1$		

با استناد به جدول (۷)، در بین معیارهای مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعهی شهری بوشهر معیار مالکیت اراضی (خصوصی، اوقافی، نظامی و ...) با امتیاز ۰/۱۶۸ رتبه نخست را به خود اختصاص داده است. معیار ضعف بدنه مدیریتی و عدم وجود مدیریت یکپارچه، و معیار عدم مشارکت مردم در تهیه و تصویب طرح توسعهی شهر بوشهر با امتیازهای محتسبه‌ی ۰/۱۱۸ و ۰/۱۵۸ به ترتیب دارای رتبه‌های دوم و سوم می‌باشند. معیار عدم نیاز به کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعهی شهر بوشهر با امتیاز ۰/۰۵۷ در آخرین رتبه قرار می‌گیرد (شکل ۵).



شکل ۵. وزن نسبی معیارها و عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه شهری بوشهر

بر اساس شواهد و تحقیقات موجود، کاربری‌های پیشنهادی بسیاری از طرح‌های توسعهی شهری در کشور به دلیل مشکلات و موانع مالکیت اراضی به میزان قابل قبولی تحقق نیافته و شهر و مدیریت شهری را با چالش‌های پیچیده و متعددی در اجرای کاربری‌ها و ضوابط پیشنهادی این گونه طرح‌ها مواجه نموده که این مشکل به‌طور ویژه به تمامی کاربری‌های عمومی و غیرانتفاعی قابل تعمیم است که در این بین شهر بوشهر نیز مستثنی نیست.

به‌طور کلی همان‌طور که از مطالعات این تحقیق قابل‌برداشت است عوامل اجتماعی-کالبدی در حوزه‌های مختلف بر تحقق‌پذیری طرح توسعه شهری تأثیرگذار بوده که اهم آن‌ها در شهر بوشهر با بهره‌گیری از تجارب کارشناسان و متخصصین مجرب و بومی شناسایی گردید و نشان می‌دهد برای حل مسائل طرح‌های مزبور با نهایت تمام پیچیدگی‌ها و روابط قابل و غیرقابل پیش‌بینی آن، از طریق یک نهاد و در یک بعد نمی‌توان نتیجه قابل‌لمسی را دریافت نمود و نیازمند ورود سایر نهادهای اثرگذار و در ابعاد گوناگون مؤثر بر چنین طرح‌هایی در آینده خواهد بود. در مراتب بعدی بررسی‌های انجام‌شده نشان می‌دهد که بیشترین مغایرت‌ها ناشی از مالکیت اراضی (خصوصی، نظامی، اوقافی و ...) است. بخش مهمی از کاربری‌های پیشنهادی در طرح تفصیلی به ویژه کاربری‌های عمومی اساساً به دلیل عدم بسترهای قانونی مناسب بخصوص در زمینه عدم امکان تملک زمین از سوی شهرداری تحقق نیافته‌اند. بخش‌های تحقق‌یافته نیز عمدتاً در قالب توافقات شهرداری با مالکان اراضی خدماتی محقق شده است. عدم دسترسی به اطلاعات کامل، صحیح و به‌روز نیز از دیگر علل مهم در عدم تحقق برخی پیشنهادات طرح بوده است. مشکلات مالی و اجرایی شهرداری‌ها در خصوص تملک اراضی خدماتی و واگذاری آن‌ها طبق قانون به قیمت منطقه‌ای از دیگر مشکلات موجود در زمینه عدم تحقق کاربری‌های خدماتی است. مشکلات مالی حتی در زمینه تملک اراضی خدماتی مربوط به فعالیت‌های عمرانی شهرداری نیز باعث شده که شهرداری با توسل به توافقات ۳۰ به ۷۰ خود نیز نقش مهمی در زمینه از بین بردن فضاهای خدماتی ایفا کند. این نقش در زمانی که شهرداری هر از گاهی مجبور به مزایده و فروش سهم اختصاص‌یافته به شهرداری می‌شود، بیشتر و مخرب‌تر است. از سوی دیگر نظام‌های مالی تعریف‌شده و ردیف‌های هزینه در شهرداری‌ها بسیار ابتدایی و ناپایدار بوده و نیازمند اصلاح و تغییرات جدی است در غیر این صورت بزرگ‌ترین آسیب آن عدم تحقق طرح‌های توسعه شهری است (عدم تناسب کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری با منابع مالی و اجرایی). نقش بسیار عمده و تأثیرگذار سازمان‌ها و نهادهای دولتی در تغییر کاربری اراضی خدماتی و زیست‌محیطی شهری به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم قابل‌ذکر است. عدم انطباق برخی از پیشنهادات طرح ارائه شده از سوی مشاور با شرایط شهر و مناطق و اشتباهات در زمان برداشت به علت ضعف کارشناس برداشت و یا عدم انطباق پروانه و پایان کار ساختمانی با فعالیت وضع موجود به علت استیجاری بودن ملک در زمان برداشت اطلاعات، از دیگر عوامل تحقق‌پذیری و حتی ایجاد مغایرت و یا عدم اجرای آن‌ها است. این عدم انطباق از سویی ناشی از در نظر گرفتن برخی ویژگی‌های خاص هر منطقه در ارائه پیشنهادات به‌ویژه کاربری‌های خدماتی در قالب یکسان مراکز خدماتی و کاربری‌های آن در سطح شهر بدون توجه به شرایط اجتماعی-اقتصادی مناطق، انطباق کاربری‌های عمومی بر اراضی درشت مقیاس بدون در نظر گرفتن امکان تملک آن‌ها به‌وسیله شهرداری و دستگاه‌های اجرایی، سطح بالای سطوح کاربری‌ها جهت جبران کمبودهای موجود در سایر نقاط شهر و ... و از سویی دیگر به علت تغییر شرایط زمانی تهیه طرح است.

## نتیجه‌گیری

بخش جمع‌بندی و نتیجه‌گیری پس از متن اصلی مقاله الزامی است. در صورت داشتن پیشنهاد، می‌توانید آنها را در انتهای نتیجه‌گیری قرار دهید. از آنجا که تاریخ اعتبار طرح‌های توسعه شهری، به گونه‌ای که در ایران تهیه و مورد استفاده است در اغلب کشورهای جهان به خصوص کشورهای جهان اول به پایان رسیده، پژوهشی در ارتباط با موضوع مورد بحث یافت نشد و لذا مقایسه‌ی نتایج پژوهش حاضر با یافته‌های بین‌المللی عملاً غیر قابل انجام است؛ اما نتایج اغلب مطالعات و پژوهش‌های گذشته‌ی انجام شده در ایران در زمینه‌ی آسیب‌شناسی و تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه‌ی شهری نشان می‌دهد که الگوی چنین طرح‌هایی اصولاً بر مبنای نظری خردگرایی، اثبات‌گرایی و کارکردگرایی استوار است و بنابراین ذاتاً دارای محدودیت‌هایی است که نمی‌تواند شناخت درست و واقع‌بینانه از شهر و راه‌های مداخله و نظارت بر آن را نشان دهد و لذا عدم تحقق بسیاری از پیشنهادات طرح‌های شهری بر اساس یافته‌های پژوهش‌های مرتبط، گواهی بر این ادعا است. پژوهش حاضر به ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی و عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری آنها به روش (BWM) در سطح کل شهر و ناحیه‌ی ۶ بوشهر متمرکز است که از این حیث دارای نوآوری است؛ چرا که تحقیقات و پژوهش‌های اندکی در رابطه با کاربری‌های عمومی و میزان تحقق‌پذیری آنها در ۲ مقیاس متفاوت از یک شهر انجام شده است. یافته‌های پژوهش حاضر نیز همچون سایر پژوهش‌های مرتبط به نتایج مشابهی در زمینه‌ی عدم تحقق کاربری‌های عمومی در هر ۲ مقیاس شهر بوشهر و ناحیه‌ی ۶ از شهر مورد مطالعه دست یافته است. به گونه‌ای که یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد با توجه به اتمام افق طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در سال ۱۴۰۰، اغلب کاربری‌های

پیشنهادی عمومی از جمله کاربری‌های آموزشی، فرهنگی-اجتماعی، مذهبی، جهانگردی و پذیرایی، پارک و فضای سبز، ورزشی و در نهایت تأسیسات و تجهیزات شهری در سطح شهر بوشهر به‌طور کامل محقق نشده و میزان تحقق آن‌ها از میانگین تحقق‌پذیری مجموع کاربری‌ها پایین‌تر است.

همچنین با توجه به ضرورت توزیع عادلانه و متوازن کاربری‌ها و خدمات عمومی در سطح شهر، با استناد به مقاله‌ای که در سال ۱۳۹۵ توزیع خدمات عمومی شهر بوشهر را در نواحی ۹ گانه‌ی شهر بوشهر بررسی نموده، به بررسی و ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در ناحیه‌ی ۶ با تأکید بر کاربری‌های عمومی پرداخته شده است. نتایج حاصل از ارزیابی دوم نیز نشان می‌دهد ناحیه ۶ شهر بوشهر از نظر خدمات و کاربری‌های عمومی دچار کمبودهای بسیاری است. بنابراین خدمات و کاربری‌های عمومی در نواحی شهر بوشهر به‌طور عادلانه توزیع نشده است و بسیاری از ساکنان شهر بوشهر به‌منظور بهره‌مند شدن از کاربری‌ها و خدمات عمومی چاره‌ای به‌جز سفر به نواحی برخوردار، ندارند.

در نهایت نیز مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی شهر بوشهر با استفاده روش BWM و نرم‌افزار Lingo وزن‌دهی گردید. نتایج بخش سوم پژوهش حاضر حکایت از آن دارد که ۳ معیار مالکیت اراضی (خصوصی، عمومی، نظامی و ..)، معیار ضعف بدنه‌ی مدیریتی و عدم وجود مدیریت یکپارچه و معیار عدم مشارکت مردم شهر بوشهر، به ترتیب با امتیازهای محتسبه‌ی ۰/۱۶۸، ۰/۱۵۸ و ۰/۱۱۸، نقش پُررنگی در عدم تحقق پیشنهادات طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در افق ۱۴۰۰ داشته‌اند. هرچند که برخی از مؤلفه‌های ذکر شده همچون ضعف بدنه‌ی مدیریتی و نبود مدیریت یکپارچه، جنبه‌ی کلی داشته و در سراسر ایران و یا تعداد زیادی از شهرهای ایران مؤثر است، اما نقش آن در پیشبرد و تحقق‌پذیری پیشنهادات طرح توسعه‌ی شهری بوشهر در افق ۱۴۰۰ از نظر پاسخ‌دهندگان به پرسشنامه‌ی پژوهش حاضر، دارای اهمیت فراوانی بوده است.

در راستای پژوهش صورت گرفته و بر اساس میزان اهمیت مؤلفه‌های مؤثر در تحقق‌پذیری طرح توسعه‌ی شهری بوشهر، پیشنهاداتی ارائه گردیده است که می‌تواند مبنای کار شرکت‌های مهندسی مشاور، ارگان‌ها و نهادهایی اجرایی شهرها و مدیران شهری قرار گیرد:

- شناسایی اراضی با مالکیت دولتی به‌منظور اجرا و تحقق کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه شهری بوشهر.  
- تملک اراضی با مالکیت خصوصی از طریق ایجاد بستر مناسب در جهت همکاری و تعامل شهروندان با شهرداری و سایر نهادها و ارگان‌های اجرایی شهر بوشهر و آزادسازی اراضی با مالکیت نظامی در جهت تحقق کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح توسعه‌ی شهری بوشهر.

- تقویت بدنه‌ی مدیریتی شهر بوشهر و استفاده از نیروهای متخصص و کارآمد در جهت نیل به اهداف طرح توسعه‌ی شهری بوشهر.  
- برگزاری کلاس‌های آموزشی به‌منظور تقویت قوای مدیریتی نهادها و ارگان‌های ذی‌ربط بوشهر.  
- بسترسازی در جهت همکاری و تعامل ارگان‌ها و نهادهای مؤثر در توسعه‌ی شهری بوشهر در جهت ایجاد مدیریت یکپارچه‌ی شهری.  
- فراهم کردن بستر مناسب از طریق ایجاد انجمن‌ها، گروه‌های مردمی و... به‌منظور افزایش مشارکت شهروندان در فرآیند توسعه‌ی شهر بوشهر.

- توجه به هویت، فرهنگ و آداب و رسوم شهروندان و ساکنین شهر به‌منظور جلب اعتماد عمومی و استفاده از نظرات آن‌ها در راستای تقویت مشارکت شهروندان در توسعه و آبادانی شهر بوشهر

## منابع

- ابراهیمی بوزانی، مهدی؛ مختاری ملک‌آبادی کریمی، رضا و میرآبادی، ناصر. (۱۴۰۰). تحلیلی بر میزان تحقق‌پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه شهر عسگران). *مطالعات مدیریت شهری*، ۱۳ (۴۸)، ۱-۱۲. doi:10.30495/ums.2022.19612
- ابراهیمی، مهدی. (۱۳۸۸). پیامدهای عدم تحقق طرح‌های تفصیلی با تأکید بر طرح تفصیلی اصفهان. سومین همایش هفته پژوهش دانشگاه پیام نور استان اصفهان، دانشگاه اصفهان، ۹-۱. <https://elmnnet.ir/doc/21010352-21932>

- احمدیان، رضا. (۱۳۸۲). سیر تحول تهیه طرح‌های توسعه شهری در جهان و ایران. نشریه جمعیت، ۴۳ (۴۴)، ۱۰۹-۱۳۴.  
<https://www.magiran.com/p147976>
- اعتصامی پور، محسن؛ اردشیری، مهیار؛ ماجدی، حمید و زرآبادی، زهرا سادات سعیده. (۱۳۹۹). واکاوی نظریات پیرامون ضوابط شهری و انطباق‌پذیری با شهر معاصر ایرانی. دانش شهرسازی، ۲ (۴) ۱۷-۱. doi: 10.22124/upk.2020.15632.1397
- امین‌زاده، بهناز و رودکی، سمیه. (۱۳۹۶). ارائه روشی تلفیقی برای ارزیابی طرح‌های تفصیلی شهری (مطالعه موردی: طرح تفصیلی منطقه ۶ شهرداری شیراز). هویت شهر، ۲۹ (۱۱)، ۳۹-۴۲. doi: 20.1001.1.17359562.1396.11.1.3.5
- آور، محمد؛ موغلی، مرضیه و عقیفی، محمدابراهیم. (۱۴۰۱). تبیین نقش عوامل مؤثر بر عدم تحقق اهداف طرح توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر لمزان). جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱۱ (۴۲)، ۳۹-۲۴. doi: 20.1001.1.20087845.1401.11.42.2.1
- پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ و حسینی، هادی. (۱۳۸۵). آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور. پژوهش‌های جغرافیایی، ۲۸ (۵۸)، ۱۶۷-۱۸۰. [https://jrg.ut.ac.ir/article\\_18097.html](https://jrg.ut.ac.ir/article_18097.html)
- پورحسین روشن، حمید؛ پور جعفر، محمدرضا و علی‌اکبری، صدیقه. (۱۴۰۰). تبیین چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران. صفا، ۲ (۳۱)، ۱۱۱-۱۲۸. doi: 10.52547/sofeh.31.2.111
- توپچی خسروشاهی، مسعود؛ تقفی اصل، آرش؛ ستارزاده، داریوش و ستاری ساربانقلی، حسن. (۱۴۰۲). تدوین چارچوب برنامه‌ریزی و طراحی توسعه‌ی فضاهای عمومی شهری (مطالعه موردی: شهر تبریز). مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۸ (۴)، ۱۹۹-۲۰۹. doi: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.18.1
- حبیبی، محسن. (۱۳۹۷). از شار تا شهر (تحلیل تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثر). چاپ هفدهم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حیدری، جهانگیر. (۱۳۹۵). تحلیل توزیع فضایی کاربری‌های خدمات عمومی شهری در نواحی شهر بوشهر. جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۱۴ (۲)، ۱۵۳-۱۲۹. doi: https://doi.org/10.22067/geography.v14i2.52945
- رضایی، جعفر. (۱۳۹۵). بهترین و بدترین؛ روش تصمیم‌گیری چند معیاره: یک مدل خطی و برخی ویژگی‌های آن. آمگا، ۶۴ (۱۳۰-۱۲۶). doi: 10.1016/j.omega.2015.12.001
- زنگی‌آبادی، علی؛ عبدالهی، مهدی؛ سالک فرخی، رقیه و قاسم‌زاده، بهنام. (۱۳۹۳). ارزیابی عوامل اثرگذار بر عدم تحقق‌پذیری طرح‌های جامع شهری در ایران و چالش‌های مربوط به آن (مطالعه موردی: محور تاریخی - فرهنگی منطقه ۶ شهر تبریز). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۸ (۵)، ۴۱-۲۰. doi: 20.1001.1.22285229.1393.5.18.3.4
- سامه، رضا و اکرمی، غلامرضا. (۱۳۹۵). تحلیل تحولات اندیشه کیفیت زندگی در معماری و شهرسازی. هویت شهر، ۱۰ (۲۵)، ۲۷-۴۰. doi: 20.1001.1.17359562.1395.10.1.3.8
- سعیدیان، احمد. (۱۳۸۳). کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها (طراحی شهری در ایران). جلد ۵، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- شرکت مهندسين مشاور شهر و برنامه. (۱۳۸۷). طرح تجدیدنظر طرح جامع شهر بوشهر. اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر.
- شرکت مهندسين مشاور شهر و برنامه. (۱۳۹۲). طرح تفصیلی شهر بوشهر. اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر.
- شرکت مهندسين مشاور مآب. (۱۳۹۹). گزارش بررسی و شناخت شهر بوشهر. اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
- شکری فیروزجاه، پری؛ دیوسالار، اسدالله؛ عبداللہی تیجی، بهار و رسولی، حسن. (۱۴۰۳). تحلیلی بر پراکنش فضایی خدمات شهری در سکونتگاه‌های مراکز شهری شهرستان‌های استان مازندران. مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۹ (۱)، ۱۳۴-۱۲۲. doi: 20.1001.1.25385968.1403.19.1.9.3
- صالحی، اسماعیل. (۱۴۰۰). کتاب سبز ۱۴۰۰ (راهنمای عمل شهرداری‌ها). جلد ۵، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- علائی، محمدتقی. (۱۳۹۸). بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های عمومی پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی طرح‌های توسعه شهری نمین). مقطع کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی، ایران.
- علی‌اکبری، اسماعیل؛ رهنمایی، محمدتقی و ابراهیمی بوزانی، مهدی. (۱۳۹۲). بررسی روش‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران. فصلنامه‌ی جغرافیا، ۱۱ (۳۷)، ۹۷-۱۱۴. <https://www.magiran.com/p1136392>
- عنابستانی، علی؛ وطن‌پرست، مهدی و عنابستانی، زهرا. (۱۳۹۱). ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف کالبدی طرح جامع شهر جدید گلپهر. آمایش محیط، ۵ (۱۸)، ۸۴-۵۹. <https://ecc.isc.ac/showJournal/2899/27824/515315>
- محمد نژاد، علی؛ لشکری، علی‌اصغر و سلیمانی، منصور. (۱۳۹۱). ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران). پژوهش‌های دانش زمین، ۴ (۳)، ۱۱۰-۹۴. doi: 20.1001.1.20088299.1391.3.4.7.6
- مستوفی، آذین؛ سروری، هادی؛ خنایی، تکتیم و مهدی‌نیا، محمدهادی. (۱۴۰۱). تبیین جایگاه بخش خصوصی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری. جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۹ (۱)، ۱۶-۱. doi: https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.47683.0

- مولایی، اصغر و محمدزاده، مریم. (۱۴۰۰). بازشناسی ابعاد و معیارهای تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تجارب معاصر ایران. گفتمان طراحی شهری. *مروری بر ادبیات و نظریه‌های معاصر*، ۲(۲)، ۴۹-۶۲. <http://udd.modares.ac.ir/article-40-54026-fa.html>
- مهدی زاده، جواد. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه‌ی شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران). چاپ دوم، تهران: انتشارات شرکت طرح و نشر پیام سیما.
- میرهای، محمد و کلانتری خلیل‌آباد، حسین. (۱۳۹۰). آشنایی با طرح‌های توسعه شهری (هادی، جامع و تفصیلی). چاپ اول، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- وارثی، حمیدرضا؛ قنبری، محمد و پور قیومی، حسین. (۱۳۹۱). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح جامع شهر جدید بینالود (جمعیت- اشتغال- مسکن). *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی (مجله پژوهشی علوم انسانی دانشگاه اصفهان)*، ۲۳(۴)، ۱۵۰-۱۳۹. [doi: 20.1001.1.20085362.1391.23.4.9.3](https://doi.org/10.1001.1.20085362.1391.23.4.9.3)
- یزدانی، محمدحسن؛ زادولی، فاطمه. (۱۴۰۳). ارزیابی طرح تفصیلی شهر اردبیل بر اساس روش تلفیقی. *مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۹(۱)، ۳۰-۲۰. [doi: 20.1001.1.25385968.1403.19.1.3.7](https://doi.org/10.1001.1.25385968.1403.19.1.3.7)
- Pamucar, D., Ecer, F., Ćirović, G., & Alrasheedi, M. (2020). Application of Improved Best Worst Method (BWM) in Real-World Problems. *Mathematics*, 8(8),13-42. [doi: https://doi.org/10.3390/math8081342](https://doi.org/10.3390/math8081342)
- Rezaei, J. (2016). Best-worst multi-criteria decision-making method: Some properties and a linear model. some proper-ties and linear model. *Omega*, 64, 126-130. [doi: 10.1016/j.omega.2015.12.001](https://doi.org/10.1016/j.omega.2015.12.001)

## References

- Ahmadian, R. (2003). *The evolution of urban development plans in the world and Iran*. *Population Journal*, 43(44), 109-134. <https://www.magiran.com/p147976> [In Persian]
- Alaei, M. (2019). *Studying the feasibility of proposed public uses in urban development plans (a case study of Namin urban development plans)*. Master's degree, Geography and Urban Planning, University of Mohaghegh Ardabili, Iran. [In Persian]
- Ali Akbari, E., Rahnamai, M., & Ebrahimi Bozani, M. (2013). *Studying the methodology of urban development plans in Iran*. *Quarterly Journal of Geography*, 11(37), 97-114. <https://www.magiran.com/p1136392> [In Persian]
- Aminzadeh, B., & Roodaki, S. (2017). Presenting an integrated method for evaluating detailed urban plans (case study: detailed plan of District 6 of Shiraz Municipality). *City Identity*, 29(11), 29-42. [doi: 20.1001.1.17359562.1396.11.1.3.5](https://doi.org/10.1001.1.17359562.1396.11.1.3.5) [In Persian]
- Anabastani, A., Vatanparast, M., & Anabastani, Z. (2012). *Evaluation of factors affecting the feasibility of the physical goals of the new Golbahar city master plan*. *Environmental Planning*, 5(18), 59-84. <https://ecc.isc.ac/showJournal/2899/27824/515315> [In Persian]
- Avar, M., Moghaly, M., & Afifi, M. (2022). Explaining the role of factors affecting the failure to achieve the goals of the urban development plan (case study: Lamzan city). *Geography and Environmental Studies*, 42(11), 24-39. [doi: 20.1001.1.20087845.1401.11.42.2.1](https://doi.org/10.1001.1.20087845.1401.11.42.2.1) [In Persian]
- Ebrahimi Bozani, M., Mokhtari Malekabadi Karimi, R., & Mirabadi, N. (2021). An analysis of the feasibility of urban land use in comprehensive plans for small cities (case study of Asgaran city). *Urban Management Studies*, 13(48), 1-12. [doi:10.30495/ums.2022.19612](https://doi.org/10.30495/ums.2022.19612) [In Persian]
- Ebrahimi, M. (2009). *Consequences of failure to implement detailed plans with emphasis on the detailed plan of Isfahan*. Third Research Week Conference of Payam Noor University of Isfahan Province, University of Isfahan, 9-1. <https://elmmnet.ir/doc/21010352-21932> [In Persian]
- Etesamipour, M., Ardeshiri, M., Majedi, H., & Zarabadi, Z. (2019). Analysis of theories about urban criteria and adaptability to the contemporary Iranian city. *Urban planning knowledge*, 2(4), 1-17. [doi: 10.22124/upk.2020.15632.1397](https://doi.org/10.22124/upk.2020.15632.1397) [In Persian]
- Habibi, M. (2018). *From the Stream to the City (Historical Analysis of the Concept of the City and Its Physical Appearance, Thought and Influence)*. 17th Edition, Tehran University Press. [In Persian]
- Heydari, J. (2016). Analysis of spatial distribution of urban public service uses in areas of Bushehr city. *Geography and Regional Development*, 14(2), 129-153. [doi: https://doi.org/10.22067/geography.v14i2.52945](https://doi.org/10.22067/geography.v14i2.52945) [In Persian]
- Maab Consulting Engineers Company. (2019). *Report on the Study and Recognition of Bushehr City*. General Directorate of Roads and Urban Development of Bushehr Province. [In Persian]
- Mehdizadeh, J. (2006). *Strategic Planning for Urban Development (Recent Global Experiences and Its Position in Iran)*. Second Edition, Tehran: Payam Sima Design and Publishing Company. [In Persian]

- Mirei, M., & Kalantari Khalilabad, H. (2011). *Introduction to Urban Development Plans (Guide, Comprehensive and Detailed)*. First edition, Tehran: Publications of the Iranian Municipalities and Rural Development Organization. [In Persian]
- Mohammadnejad, A., Lashkari, A., & Soleimani, M. (2012). Evaluation of the feasibility of land use in urban development plans (case study: detailed plan of Tehran's 22nd district). *Earth Science Research*, 4(3), 94-110. doi: 20.1001.1.20088299.1391.3.4.7.6 [In Persian]
- Molaei, A., & Mohammadzadeh, M. (2021). Recognizing the dimensions and criteria for the realization of urban plans in contemporary Iranian experiences. *Urban Design Discourse, A Review of Contemporary Literature and Theories*, 2(2), 49-62. doi: <http://udd.modares.ac.ir/article-40-54026-fa.html> [In Persian]
- Mostofi, A., Sarwari, H., Hanaei, T., & Mehdini, M. (2022). Explaining the position of the private sector in the realization of urban development plans. *Geography and Urban Space Development*, 9(1), 1-16. doi: <https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.47683.0> [In Persian]
- Pamucar, D., Ecer, F., Ćirović, G., & Alrasheedi, M. (2020). Application of Improved Best Worst Method (BWM) in Real-World Problems. *Mathematics*, 8(8), 13-42. doi: <https://doi.org/10.3390/math8081342>
- Pour-Ahmad, A., Hatami-Nejad, H., & Hosseini, H. (2006). Pathology of urban development plans in the country. *Geographical Research*, 38(58), 167-180. [https://jrg.ut.ac.ir/article\\_18097.html](https://jrg.ut.ac.ir/article_18097.html) [In Persian]
- Pourhossein Roshan, H., Pour Jafar, M., & Ali Akbari, S. (2021). Explaining the challenges of the feasibility of urban plans in Iran. *Soffe*. 2(31), 111-128. doi: 10.52547/sofeh.31.2.111 [In Persian]
- Rezaei, J. (2016). Best-worst multi-criteria decision-making method: Some properties and a linear model. some proper-ties and linear model. *Omega*, 64, 126-130. doi: 10.1016/j.omega.2015.12.001
- Saeednia, A. (2004). *Green Book of Municipalities Guide (Urban Design in Iran)*. Vol. 5, Tehran: Publications of the Organization of Municipalities and Rural Settlements of the Country. [In Persian]
- Salehi, E. (2014). *Green Book 1400 (Guide to Municipalities)*. Vol. 5. Tehran: Publications of the Organization of Municipalities and Rural Settlements. [In Persian]
- Sameh, R., & Akrami, G. (2016). Analysis of the Developments of the Idea of "Quality of Life" in Architecture and Urban Planning. *City Identity*, 10(25), 27-40. doi:20.1001.1.17359562.1395.10.1.3.8 [In Persian]
- Shahr-o-barname Consulting Engineers Company. (2008). *Revised Plan of Bushehr City Master Plan*. General Directorate of Roads and Urban Development of Bushehr Province. [In Persian]
- Shahr-o-barname Consulting Engineers Company. (2013). *Detailed Plan of Bushehr City*. General Directorate of Roads and Urban Development of Bushehr Province. [In Persian]
- Shokri Firouzjeh, P., Divsalar, A., Abdollahi Tiji, B., & Rasouli, H. (2014). An analysis of the spatial distribution of urban services in settlements in urban centers of the cities of Mazandaran province. *Journal of Human Settlements Planning Studies*. 19(1), 122-134. doi: 20.1001.1.25385968.1403.19.1.9.3 [In Persian]
- Topchi Khosrowshahi, M; Saghafi-Asl, A; Sattarzadeh, D., & Sattari-Sarbangoli, H. (2023). Developing a framework for planning and designing the development of urban public spaces (case study: Tabriz city). *Journal of Human Settlement Planning Studies*. 18(4), 199-209. doi: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.18.1 [In Persian]
- Warsi, H., Ghanbari, M., & Pour Qayyumi, H. (2012). Evaluating the feasibility of the comprehensive plan for the new city of Binalood (population-employment-housing). *Geography and Environmental Planning (Journal of Humanities, University of Isfahan)*. 23(4), 139-150. doi: 20.1001.1.20085362.1391.23.4.9.3 [In Persian]
- Yazdani, M., & Zadoli, F. (2014). Evaluation of the detailed plan of Ardabil city based on an integrated method. *Journal of Human Settlement Planning Studies*. 19(1), 30-20. doi: 20.1001.1.25385968.1403.19.1.3.7 [In Persian]
- Zangiabadi, A., Abdollahi, M., Salekfarrokhi, R., & Ghasemzadeh, B. (2014). Evaluation of factors affecting the non-realization of comprehensive urban plans in Iran and its related challenges (Case study: Historical-cultural axis of District 6 of Tabriz city). *Urban Research and Planning*, 18(5), 20-41. doi: 20.1001.1.22285229.1393.5.18.3.4 [In Persian]