



شاپا: ۵۴۱۲-۵۶۴۵

دوره ۲، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۷

صفحه ۷۰-۵۷

تدوین راهبردهای اساسی به منظور پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور

ناصر بنیادی - استادیار مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، وزارت راه و شهرسازی، تهران، ایران
بهمن احمدی* - دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۹/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۴/۰۱

چکیده

فرایند توسعه در مناطق شهری پس از گسترش افقی و درنوردیدن اراضی منابع ملی و طبیعی و اراضی کشاورزی حومه شهرها، به تغییر کاربری اراضی ذخیره خدمات شهری و افزایش تراکم ساختمانی روی آورده و شهروندان را در چنبره افزایش جمعیت، تراکم، آلودگی‌های محیطی و تنزل کیفیت زندگی گرفتار ساخته است. عوامل متعددی سبب شده‌اند که توسعه از مسیر اصلی خود منحرف شود و تغییرات کالبدی بر اساس آنچه در طرح‌های مصوب پیش‌بینی شده، تحقق نیابد. یکی از این عوامل، عدم نظارت و پایش جریان توسعه و تغییرات کالبدی بر مبنای طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای می‌باشد. بر این اساس، پژوهش حاضر با بکارگیری اصول برنامه‌ریزی استراتژیک، سعی دارد تا با تحلیل و واکاوی گلوگاه‌های بحرانی و شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌های نظام پایش تغییرات کالبدی در کشور، راهبردهایی را به منظور اصلاح و بهبود فرایندهای موجود ارائه نماید. بدین منظور با نظرخواهی از ۴۰ کارشناس ارشد، شرایط فعلی نظام پایش تغییرات کالبدی در قالب تحلیل سوات شناسایی و تحلیل گشته است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مدیریت چندگانه و فقدان سازوکار نظارت یکپارچه، عدم تعریف شرح وظایف مشخص و بخشی‌نگری نهادهای ذیربط در زمینه نظارت بر تغییرات کالبدی و همچنین، فقدان پشتوانه‌های قانونی برای پیاده نمودن مکانیزم‌های مرتبط با امر پایش، آسیب‌های جدی بر پیکره توسعه و عمران کشور وارد نموده‌اند. این امر نشان دهنده نیاز به بازتعریف قانونی و سازمانی فرایند نظارت و ارزیابی نحوه اجرای طرح‌های توسعه در قالب نهادی منسجم به منظور مدیریت و پایش یکپارچه تغییرات کالبدی در سطح مناطق شهری می‌باشد. با توجه به اینکه استقرار و عملکرد مطلوب چنین نهادی نیازمند اصلاح وضعیت فعلی می‌باشد؛ بنابراین پیشنهاد می‌شود ضمن رفع کاستی‌های موجود در نظام پایش تغییرات کالبدی بر اساس اولویت‌های تعیین شده در این پژوهش، بسترهای قانونی و نهادی لازم برای استقرار نظام یکپارچه مدیریت و پایش فراهم شود.

کلیدواژه‌ها: نظام یکپارچه مدیریت و پایش، پایش تغییرات کالبدی، تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه، تکنیک IEA

E-mail: bm.ahmadi@gmail.com

* نویسنده مسئول:

ارجاع به این مقاله:

بنیادی، ناصر، احمدی، بهمن. (۱۳۹۷). تدوین راهبردهای اساسی به منظور پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور. دانش شهرسازی، ۲(۳)، ۵۷-۷۰.

doi: 10.22124/upk.2019.10687.1105

بیان مسأله

امروزه با پیچیده شدن مسائل شهری، افزایش روزافزون جمعیت، سرعت بالای تغییرات، تنوع و کثرت نیازهای شهروندان و منابع محدود برای پاسخگویی به این نیازها، نمی‌توان شهرها را به حال خود را رها کرد تا به صورت ارگانیک و بر اساس برآیند حاصل از تأثیرات عوامل جغرافیایی، اقلیمی، اقتصادی، مذهبی و ... بدون برنامه‌ای مشخص شکل گیرند و به حیات خود ادامه دهند. با توجه به ماهیت پویا، متغیر و پیچیده شهرهای امروزی نیاز است تا نحوه توسعه نظام کالبدی و فضایی شهرها و نقاط پیرامون آنها به واسطه تعیین ضوابط و مقرراتی که تأمین کننده منافع عموم شهروندان باشند، کنترل و هدایت شوند. یکی از ابزارهای مؤثر در راستای پاسخگویی به نیاز بیان شده، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری می‌باشند که از بنیادی‌ترین ابزارهای قانونی به منظور شکل‌دهی به شهرها و هدایت مسیر توسعه آنها تلقی می‌شوند. این طرح‌ها و برنامه‌ها با مشخص کردن محدوده‌های شهری، پهنه‌های مستعد توسعه، پهنه‌بندی و ساماندهی فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری، توزیع بهینه خدمات عمومی، تعیین میزان و شدت ساخت‌وساز در نواحی مختلف و ... سعی دارند تا ضمن انسجام بخشی به نحوه توسعه شهرها، رفاه عمومی شهروندان را نیز تأمین کنند.

در کشور ما نیز با بهره‌گیری از طرح‌های توسعه در سطوح منطقه‌ای (اعم از طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای، مجموعه شهری و...) و شهری (اعم از طرح‌های جامع، تفصیلی و...) هدایت و توسعه مناطق شهری و پیراشهری در دستور کار قرار گرفته است. با این حال، وضعیت توسعه و عمران در کشور حاکی از آن است که توسعه ناهماهنگ در عرصه سرزمین و تمرکز امکانات و جمعیت در بخشی از آن، توسعه ناپایدار در سطوح مختلف جغرافیایی، انتقال جمعیتی از روستاها به شهرها و از شهرها به کلانشهرها، تراکم‌های بی‌ضابطه (جمعیت و ساخت‌وساز) در شهرهای بزرگ و ... شرایط را برای زیست مطلوب با تهدیداتی جدی روبه‌رو ساخته است. در حال حاضر، شاهد آن هستیم که توسعه افقی شهرها پس از درنوردیدن اراضی منابع ملی و طبیعی و اراضی کشاورزی حومه شهرها، به تغییر کاربری اراضی ذخیره خدمات شهری و افزایش تراکم ساختمانی روی آورده و ساکنان را در چنبره افزایش جمعیت، آلودگی‌های محیطی و تنزل کیفی زندگی شهری گرفتار ساخته است. دلایل این امر را می‌توان به طور کلی در ناکارآمدی فرایند تهیه و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های توسعه جستجو کرد. ناهماهنگی طرح‌ها و برنامه‌های تهیه شده با شرایط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جامعه، ناهماهنگی آنها با ماهیت پویای توسعه و عدم انعطاف‌پذیری (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۷)، نارسایی‌های در نظام موجود مدیریت شهری و منطقه‌ای، فقدان نظارت کافی بر نحوه اجرای طرح‌ها، جدایی فرایند تهیه و اجرای طرح‌ها و عدم توجه به نقش شهروندان در این فرایند (صفایی‌پور و سعیدی، ۱۳۹۴: ۲۸) و ... از جمله عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح‌های توسعه در کشور می‌باشند.

در میان عوامل بیان شده، فقدان نظارت مؤثر بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران به عنوان یکی از دلایل مهم در عدم اجرای صحیح و تحقق‌پذیری طرح‌ها می‌باشد (بنیادی، ۱۳۹۳). تحقیقات انجام شده در زمینه پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور نشان می‌دهد که توسعه‌های کالبدی صورت گرفته دقیقاً بر مبنای آنچه در طرح‌های شهری و منطقه‌ای به تصویب رسیده، نبوده و همواره وسعت اراضی کشاورزی و منابع طبیعی به نفع مناطق مسکونی و صنعتی کاهش یافته‌اند؛ این در حالی است که در طرح‌های فرادست تأکید بر حفظ آنها از اهمیت خاصی برخوردار بوده است (مظاهری و همکاران، ۱۳۹۲: ۳۴؛ فرج‌الهی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱). میزان تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه در مناطق شهری کشور، نشان‌دهنده این موضوع است که طرح‌های مصوب لزوماً به مرحله اجرا نمی‌رسند و یا حتی توسعه‌های صورت گرفته بر خلاف پیشنهادات مندرج در این طرح‌ها بوده است (عزیزی و آراسته، ۱۳۹۰: ۱). علاوه بر این، توسعه کالبدی و نحوه استفاده از اراضی در شهرها و مناطق کشور عمدتاً بر مبنای منفعت‌های شخصی یا گروهی و نه بر اساس مصوبات طرح‌های توسعه صورت پذیرفته و نظارت کافی و مستمر بر توسعه کالبدی وجود نداشته است (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۵۳).

در مجموع می‌توان گفت که عدم نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران در سطوح مناطق شهری، به پاشنه آشیل توسعه و شهرنشینی در کشور بدل گردیده و نبود مکانیزمی مطلوب در راستای پایش تغییرات کالبدی موجبات ناکارآمدی طرح‌های توسعه و عمران را فراهم نموده است. بر این اساس، پایش تغییرات کالبدی به منظور هدایت جریان توسعه و عمران کشور بر مبنای طرح‌های مصوب توسعه شهری و منطقه‌ای امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. از این رو، پژوهش حاضر ضمن پاسخ به این پرسش که "چه مؤلفه‌هایی بر فرایند پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور تأثیرگذار هستند؟"، سعی دارد تا با تحلیل و واکاوی گلوگاه‌های بحرانی و شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌های نظام پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور، راهبردهایی را به منظور اصلاح و بهبود فرایندهای موجود ارائه نماید.

مبانی نظری

یکی از مسائل و دغدغه‌های مهم برنامه‌ریزی فضایی، تحقق‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و عمران در سطوح مختلف جغرافیایی می‌باشد. از دیدگاه کوان (۲۰۰۵) تحقق‌پذیری عبارت است از: به وقوع پیوستن، به اتمام رساندن برنامه و سیاست. پاول نات، تحقق‌پذیری را به عنوان یک فرایند باقاعده و منظم تعریف می‌کند که جایگاه ویژه‌ای در برنامه‌ریزی فضایی دارد (Nutt, 2007). امروزه برنامه‌ریزان به تحقق‌پذیری طرح‌ها بسیار توجه دارند و نظریه‌پردازان آن را به عنوان بخشی جدانشدنی از فرایند برنامه‌ریزی تلقی می‌کنند (Alexander, 1985:403). اهمیت تحقق‌پذیری طرح‌ها آنچنان است که بسیاری از برنامه‌ریزان فقدان تحقق‌پذیری طرح را به معنای شکست آن تلقی می‌کنند (Rosenbaum, 1986 ; Wandersman et al., 2005). یکی از دغدغه‌های اصلی برنامه‌ریزان و مدیران، کندوکاو و تحلیل علل ناکامی و عدم تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه و عمران می‌باشد. در نگاهی کلی می‌توان گفت که یک برنامه یا طرح فضایی به دو دلیل اصلی تحقق نخواهد یافت: اول، اینکه نظریه برنامه درست نباشد و برنامه بر اساس زمان و اقتضای بستر برنامه‌ریزی و ابزارهای پیاده‌سازی (قانونی، اداری، انسانی، مالی و ...) تدوین نشده باشد. دوم، اینکه در زمان اجرا و به دلیل فقدان نظارت و پایش کافی، برنامه بر اساس مستندات تعیین شده، اجرا نشود و از اهداف خود منحرف شود (Durlak & DuPre, 2008:702-706).

یکی از عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه و عمران در مرحله اجرای آنها، وجود سیستم نظارت و ارزیابی فرایند اجرایی شدن طرح‌ها و در مفهومی کلی فرایند پایش می‌باشد (Khalifa, 2012:58; De Graaf & Dewulf, 2010:473). این مفهوم پس از عدم پاسخگویی تفکر برنامه‌ریزی عقلانی جامع و طرح‌های جامع سنتی به تغییرات شتابان شهرها و کاربست تفکرات برنامه‌ریزی ساختاری و راهبردی در فرایند توسعه شهری مطرح شد؛ مفهومی که بر سنجش موفقیت یا شکست تک تک سیاست‌ها تأکید دارد و شامل میزان دستیابی سیاست‌های طرح به اهداف عملیاتی می‌باشد (Fidelis, 2007:430).

پایش به عنوان یکی از ارکان مهم در مرحله اجرایی شدن طرح و انعکاس دهنده موضوعات در حال تغییر و مسائل در حال ظهور می‌باشد (Ndugwa, 2017). بر این اساس، پایش طرح‌های توسعه و عمران می‌تواند در کمک به تصمیم‌گیری در خصوص تخصیص منابع، ریشه‌یابی مسائل طرح‌های توسعه و عمران، تشخیص تغییرات کالبدی و مسائل در حال بروز، یاری رساندن به تصمیم‌گیران در مورد اتخاذ بهترین گزینه‌ها و سنجش میزان واگرایی یا همگرایی عملکرد برنامه‌ریزی شده و آنچه در واقعیت به وقوع پیوسته، نقش بسزایی داشته باشد (Segura & Pedregal, 2017:3). تعریف سازوکاری نظام‌مند در ارتباط با پایش نحوه اجرای طرح‌های توسعه و نظارت بر تغییرات کالبدی می‌تواند این امکان را فراهم سازد تا آنچه که در طرح‌های مصوب پیش‌بینی شده با آنچه که در واقعیت محقق شده است، قابلیت مقایسه داشته باشند و بتوان میزان انطباق آنها را سنجید. سنجش میزان تحقق‌پذیری طرح‌ها نیز می‌تواند به دولت‌ها و سازمان‌ها برای تصمیم‌گیری و اجرای بهتر سیاست‌ها و دریافت بازخوردهای مداوم کمک‌های شایانی نماید. بر این اساس، زمانی که منابع بین سیاست‌ها، برنامه‌ها و یا پروژه‌ها تقسیم می‌شوند؛ خروجی اطلاعات نظام پایش می‌تواند در تحلیل مواردی که بصورت مؤثر و کارآمد یا ناکارآمد عمل می‌کنند، نقش بسزایی داشته باشد (Chrysoulakis & et al, 2014:996). از سوی دیگر، با استناد به خروجی‌ها و نتایج پایش، نواقص و ایرادات نظری و عملی طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و ناکامی آنها در جهت رفع مشکلات شهری بر متخصصان و برنامه‌ریزان شهری آشکار می‌شود (Chen, 2009:6).

تجارب جهانی نشان می‌دهد که پرداختن به موضوع نظارت و ارزیابی به عنوان یک موضوع حیاتی مورد توجه دولت‌ها بوده و کشورهای توسعه یافته آن را سرلوحه اقدامات خود قرار داده‌اند. برای نمونه، تجربیات برنامه‌ریزی شهری در کشور انگلستان نشانگر آن است که نظارت و ارزیابی به عنوان فرایندی پیوسته در فرایند برنامه‌ریزی فضایی محسوب می‌شود و تداوم این فرایند توانسته به تحقق بخشی طرح‌ها و سیاست‌های مصوب کمک شایانی نماید (Thomas & Roberts, 2000:47). در عین حال، عدم وجود سیستم‌های نظارت و ارزیابی به عنوان یکی از مشکلات اصلی و نقاط بحرانی در کشورهای در حال توسعه و کمتر توسعه یافته عنوان شده است. این امر موجب شده که نهادهای بین‌المللی تدوین پروژه‌ها، منشورها و دستورالعمل‌هایی را در این رابطه در دستور کار خود قرار دهند. از جمله این برنامه‌ها، دستورالعملی است که بانک جهانی تهیه نموده و عوامل مؤثر و مراحل استقرار نظام مبتنی بر نظارت و ارزیابی را مطرح نموده است. بر اساس این دستورالعمل، عواملی چون قانون و نهادهای قانونی، خواست و اراده سیاسی، وجود تکنولوژی و گردش آزاد اطلاعات بین سطوح، منابع مالی در دسترس، مهارت‌های فنی، جامعه مدنی فعال و جامعه تخصصی متعهد از لازمه‌های یک نظام پایش به شمار می‌روند (World Bank, 2004).

تدوین قوانین و تعریف نهادهای قانونی از الزامات پایه‌ای و اساسی استقرار نظام پایش می‌باشد (Ouna, 2017:16). تجارب برنامه‌ریزی فضایی در کشور مصر نشان داده است که پایش تغییرات کالبدی نیازمند خواست و اراده سیاسی، تعریف قوانین و مقررات و نهادسازی در این زمینه می‌باشد (Ragheb & et al, 2015:53). راهنمای نظارت و ارزیابی برنامه‌ریزی تهیه شده توسط برنامه توسعه سازمان ملل (۲۰۰۹) خاطر نشان می‌کند که اراده سیاسی برای پایش تغییرات کالبدی می‌بایست از طریق تعریف مقررات متبلور شود؛ چرا که تجربه برنامه‌ریزی شهری در کشورهای در حال توسعه نشان داده که پایش اجرای طرح‌های توسعه می‌تواند منجر به از بین رفتن منافع بخشی شده و با عدم استقبال نهادهای متولی مدیریت شهری و منطقه‌ای و در برخی مواقع با مقاومت آنها نیز روبه‌رو شود (UNDP, 2009).

در کنار الزامات قانونی و نهادی، ایجاد پایگاه داده‌های مکانی نیز به عنوان یکی از عناصر مهم در پایش تغییرات کالبدی می‌باشد. تجربیات پایش تغییرات کالبدی در کشور چین نشان می‌دهد که ایجاد پایگاه سنجش از راه دور یک امر حیاتی در نظام پایش می‌باشد. چنین پایگاهی با رصد دائمی و منظم نحوه توسعه فیزیکی از طریق تصاویر ماهواره‌ای می‌تواند نوع و میزان تغییرات در سطوح کلان را (مانند تبدیل بخشی از مراتع یا جنگل‌ها به نواحی ساخته شده) به سرعت شناسایی و ثبت کند (Huang & et al, 2017:72). همچنین، ایجاد صدخانه‌های شهری به عنوان یکی از بازوهای نهادهای پایش در سطوح شهری می‌تواند نقش عمده‌ای در بروزرسانی اطلاعات و تحقق امر پایش و نظارت بر نحوه توسعه کالبدی شهرها داشته باشد (Niang & et al, 2014:7). علاوه بر این، استقرار پایگاه داده‌های مکانی می‌تواند منجر به جریان انتقال اطلاعات و داده‌ها میان سازمان‌های متولی نظارت و پایش در سطوح جغرافیایی یک کشور شود و امر نظارت بر تغییرات کالبدی را تسهیل نماید (Cheng, 2009:13).

علاوه بر آنچه بیان شد، نظارت بر چگونگی اجرای طرح‌های توسعه بدون مشارکت و حضور ذینفعان امری عبث و بیهوده می‌باشد (ملکزاده و همکاران، ۱۳۹۱:۹۹). در واقع، با توجه به حجم وسیع تغییرات کالبدی از یک سو و محدودیت‌های دستگاه‌های نظارتی از لحاظ نیروی انسانی از سوی دیگر، توجه به جایگاه شهروندان و نهادهای مدنی در پایش طرح‌های توسعه و عمران، امری بدیهی و اجتناب‌ناپذیر است. تجارب برنامه‌ریزی شهری در کشور اسپانیا نشان داده است که شهروندان به عنوان ذینفعان اصلی طرح‌های توسعه شهری، با پذیرش نقش‌های مطالبه‌گری و دیدبان شهری در امر پایش، توانسته‌اند نقش عمده‌ای در نظارت و ارزیابی اقدامات نهادهای مدیریتی و نحوه اجرای طرح‌های توسعه داشته باشند (Segura & Pedregal, 2017:11).

در عین حال، باید توجه داشت که استقرار نظام پایش نیازمند آگاهی نهادها، سازمان‌ها، اشخاص و کلبه ذینفعان از اهمیت و سازوکار نحوه نظارت بر تغییرات کالبدی می‌باشد. از این رو، بحث آموزش در زمینه آشنایی با نظام مذکور، اهداف و عملکرد آن ضروری می‌باشد. آموزش موجب تبیین جایگاه ذینفعان در فرایند پایش می‌شود و بر کارایی سیستم نظارت و ارزیابی می‌افزاید. بر این اساس، نهادهای آموزشی و حرفه‌ای نیز می‌توانند نقش مهمی در فرایند نظارت بر توسعه و عمران در مناطق شهری داشته باشند (Enqvist & et al, 2014:33).

بر اساس آنچه بیان شد، نظارت و پایش بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران می‌تواند نقش بسزایی در تحقق‌پذیری طرح‌ها، کمک به تشخیص تغییرات کالبدی و مسائل در حال بروز و سنجش میزان واگرایی یا همگرایی برنامه‌ها با آنچه در واقعیت به وقوع پیوسته، داشته باشد. عوامل مختلفی می‌توانند بر استقرار نظام پایش و نظارت بر تغییرات کالبدی در مناطق شهری تأثیرگذار باشند که از جمله آنها می‌توان به خواست و اراده سیاسی، وجود قوانین و مقررات، تعریف نهادهای قانونی، وجود پایگاه اطلاعات مکانی و سیستم‌های تبادل اطلاعاتی، تعریف منابع مالی، حضور جامعه مدنی فعال و مطالبه‌گر، و آگاه‌سازی ذینفعان از طریق آموزش، اشاره داشت. در ادامه پژوهش سعی شده تا بر اساس مفاهیم استخراج شده از مبانی نظری و همچنین توجه به شرایط توسعه و عمران در کشور، عناصر مؤثر بر پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور مورد تحلیل و بررسی قرار گیرند.

روش پژوهش

این پژوهش به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی و به لحاظ روش دارای ماهیتی کیفی بوده و برای تبدیل یافته‌ها به داده‌های کمی و قابل مقایسه از تحلیل IEA (Internal & External Analysis) استفاده شده است. در این پژوهش بر اساس هدف تحقیق، محدودیت‌ها و پتانسیل‌های پیش‌روی فرایند نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور از طریق مطالعات اسنادی، مصاحبه و نظرخواهی از ۴۰ تن از کارشناسان ارشد (اعم از اساتید و دانشجویان دکتری رشته شهرسازی دانشگاه‌های تهران و شهید بهشتی، مدیران و کارشناسان ارشد بخش شهرسازی مرکز تحقیقات راه، مسکن و

شهرسازی و نمایندگان جامعه مهندسان مشاور شهرسازی) در قالب جدول SWOT تدقیق شده‌اند. در ادامه در راستای تعیین موقعیت و تصمیم‌گیری استراتژیک (تدوین و اولویت‌بندی راهبردها)، از تکنیک IEA، در قالب ۵ مرحله و به شرح زیر استفاده شده است (Gandellini et al, 2012):

مرحله اول: شناسایی عناصر استراتژیک در قالب جدول SWOT؛ در این مرحله ابتدا نظرخواهی از طریق پرسشنامه‌های باز انجام می‌شود و پس از جمع‌بندی و به منظور تدقیق عناصر استراتژیک، استفاده از پرسشنامه‌های بسته در دستور کار قرار می‌گیرد. مرحله دوم: تعیین ضریب اهمیت عناصر استراتژیک؛ در این بخش، ابتدا هر یک از عناصر استراتژیک به تفکیک عوامل درونی (قوت و ضعف) و بیرونی (تهدید و فرصت) دو نوع امتیاز اختصاص داده می‌شود. بدین گونه که ابتدا کارشناسان بر حسب درک و شناخت خود از موضوع، عناصر موجود در هر قسمت (درونی یا بیرونی) را با یکدیگر مقایسه نموده و به هر عنصر استراتژیک امتیازی از ۰ تا ۱ تعلق می‌گیرد. در نهایت این امتیازات نرمالیزه می‌شوند تا جمع امتیاز عوامل در هر طبقه (درونی و بیرونی) برابر یک شود. در بخش بعدی، کارشناسان با توجه به میزان اثرگذاری و جذابیت هر یک از عناصر SWOT در راستای هدف پژوهش، امتیازی از ۱ تا ۴ به هر عنصر استراتژیک اختصاص می‌دهند. در نهایت، حاصل ضرب امتیازات حاصله از دو مرحله بالا، وزن هر یک از عناصر جدول SWOT را مشخص می‌کند.

مرحله سوم: تعیین ضریب اهمیت عوامل استراتژیک؛ در این مرحله به هر نوع از راهبردها بر اساس حاصل جمع مجموع امتیازات هر یک از عناصر SWOT که سهمی در تدوین راهبرد مورد نظر داشته‌اند، امتیازی اختصاص داده می‌شود.

مرحله چهارم: استخراج راهبردها با استفاده از جدول SWOT

مرحله پنجم: اولویت‌بندی راهبردها؛ در این بخش اولویت‌بندی راهبردهای استخراجی با استفاده از ترکیب ضرایب اهمیت عناصر و عوامل استراتژیک در دستور کار قرار می‌گیرد.

یافته‌های پژوهش

- شناسایی عناصر استراتژیک؛ واکاوی پتانسیل‌ها و محدودیت‌های نظام پایش تغییرات کالبدی

به منظور برنامه‌ریزی برای اصلاح و بهبود فرایند پایش و نظارت بر تغییرات کالبدی و نحوه اجرای طرح‌های توسعه، در مرحله اول می‌بایست شناخت و تحلیل دقیقی از وضع موجود صورت گیرد و پتانسیل‌ها و محدودیت‌های پیش‌رو تدقیق شوند. بر اساس نتایج بدست آمده از مطالعات، نظرخواهی‌ها و پرسشنامه‌ها، گلوگاه‌های بحرانی و چالش‌های اساسی نظارت و اجرای طرح‌های توسعه و عمران را می‌توان در قالب موارد ذیل دسته‌بندی نمود:

- مدیریت چندگانه و فقدان سازوکار نظارت یکپارچه، عدم تعریف شرح وظایف نظارتی مشخص برای نهادهای متولی و در نتیجه بخشی‌نگری نهادهای ذیربط در زمینه نظارت بر اجرای طرح‌ها و پایش تغییرات کالبدی در مقیاس‌های مختلف؛
- فقدان پشتوانه‌های قانونی و همچنین فقدان ضمانت اجرایی قوانین برای پیاده نمودن مکانیزم‌های هر چند ناقص موجود مرتبط با امر نظارت؛

- عدم تعریف جایگاه جامعه و عموم شهروندان در فرایند نظارت؛ بر اساس نظرات اخذ شده، این چالش بزرگ سبب سلب اعتماد مردم از اجرای طرح‌ها شده و در برخی موارد نه تنها انگیزه‌ای برای همکاری آنان بوجود نیاورده، بلکه مقاومت‌هایی نیز در برابر اجرای طرح‌ها شکل داده است.

- عدم توجه کافی به کاربرد دقیق نرم‌افزارهای مکانی مانند GIS در سیستم‌های نظارت بر اجرای به موقع طرح‌ها و فقدان نقشه‌های بهنگام به عنوان پیش نیاز اصلی بکارگیری سیستم‌های نرم‌افزاری؛ باید توجه داشت که بر اساس آنچه در مبانی نظری ذکر شد، یکی از لازمه‌های پایش و نظارت بر نحوه تغییرات کالبدی وجود بانک اطلاعاتی در ارتباط با وضع موجود است، بانکی که دائماً بروز شود و با بهره‌گیری از سیستم‌های نرم‌افزاری مدرن، قابلیت تحلیل داده‌ها را نیز داشته باشد.

- عدم توجه به ابعاد اقتصادی و اجتماعی در طرح‌های توسعه و عمران در همه مقیاس‌ها و تأکید بیش از حد بر جنبه‌های کالبدی - فضایی طرح‌ها موجب شده تا در اجرا و نظارت، مشکلات اقتصادی و اجتماعی متعددی بوجود آید که به عنوان مانع عمل می‌کنند.

- عدم توجه برخی نهادها (همچون کمیسیون‌های ماده ۵ و ماده ۱۰۰) نسبت به ماهیت نقش و فلسفه وجودی خود و اعمال تغییرات غیرفنی و بدون برنامه در طرح‌های توسعه شهری

- وابستگی درآمدی شهرداری‌ها به عوارض و جرایم ناشی از تخلفات ساختمانی؛ نظرسنجی صورت گرفته بیانگر آن است که بودجه نهادهای مدیریت محلی مثل شهرداری‌ها به طور ویژه وابسته به اخذ عوارض و جرایم ناشی از تخلفات ساختمانی است؛ تا آنجا که شاهد هستیم این نهاد به صورت غیرمستقیم از وقوع برخی تخلفات حمایت نیز می‌کند.

با این حال، با توجه به تصویب قوانین و تعریف وظایفی برای نهادهای مختلف در ارتباط با پایش تغییرات کالبدی و نظارت بر توسعه در مناطق شهری، پیش زمینه‌هایی برای بهبود وضعیت فعلی وجود دارد. همچنین، نتایج حاصل از نظرخواهی با کارشناسان نشان می‌دهد که اراده سیاسی کافی نیز برای بازتعریف فرایند پایش در قالب نظام مدیریت یکپارچه پایش تغییرات کالبدی وجود دارد و کارشناسان معتقدند که می‌توان از این اراده سیاسی برای ترغیب مسئولین، نهادها و دستگاه‌های متولی امر مدیریت و اجرا که بعضاً با استقرار چنین نظامی استقبال نمی‌کنند، استفاده نمود. در ارتباط با نقش شهروندان در نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه می‌توان گفت که با افزایش دلمشغولی و مسئولیت‌پذیری شهروندان نسبت به تغییرات کالبدی در نواحی شهری و پیراشهری، توجه بیشتر به مسأله حقوق شهروندی، دسترسی آسان‌تر به طرح‌های توسعه و عمران، شکل‌گیری سازمان‌های مردم‌نهاد و تلاش آنها در آموزش مسائل مرتبط با توسعه شهری به شهروندان، تا حد زیادی زمینه‌های حضور جامعه مدنی در پایش نحوه اجرای طرح‌های توسعه و رصد تغییرات کالبدی غیر متعارف فراهم شده است.

علاوه موارد ذکر شده، در سال‌های اخیر با ورود تفکر برنامه‌ریزی ساختاری-راهبردی در کشور، توجه به پایش تغییرات کالبدی بر اساس اصول موجود در طرح‌های توسعه افزایش یافته و استفاده از تکنولوژی‌ها و سامانه‌های پایش از طریق ایجاد پایگاه اطلاعات جغرافیایی (GIS) در دستور کار قرار گرفته است. همچنین، ظرفیت بالای فارغ‌التحصیلان رشته‌های مرتبط با بخش نظارت و ارزیابی طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای (اعم از شهرسازی، مدیریت شهری، برنامه‌ریزی شهری، GIS و ...) موجب شده که ظرفیت کارشناسی و فنی لازم برای افزایش کارایی فرایند پایش وجود داشته باشد.

حال با توجه به مسائل بیان شده و شناسایی پتانسیل‌ها و محدودیت‌های موجود، برای تحلیل استراتژیک نظام پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور از تحلیل SWOT استفاده شده است. لازم به ذکر است که عناصر سوات پس از دو مرحله غربال‌گری توسط کارشناسان (از طریق پرسشنامه‌های باز در مرحله اول و پرسشنامه‌های بسته در مرحله دوم)، تدقیق شده و به شرح جدول ۱ می‌باشند.

جدول ۱. تحلیل استراتژیک نظام پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور

ضعف‌ها	قوت‌ها
- فقدان سازوکار نظارتی یکپارچه توسط نهادهای متولی توسعه و عمران	- وجود قوانین و مقررات در ارتباط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه
- عدم آشنایی و تخصص کافی برخی از نیروهای فعلی موجود در نهادهای متولی توسعه و عمران با چگونگی و فرایند پایش طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای	- و پایش تغییرات کالبدی در سطوح مختلف جغرافیایی
- عدم وجود ارتباطات میان سازمانی و موازی‌کاری دستگاه‌های نظارتی و گاه اهمال‌کاری در انجام وظیفه نظارت	- وجود ابزارهای قانونی و حقوقی جهت برخورد با متخلفین در قوانین مصوب
- وابستگی درآمدی شهرداری‌ها به عوارض ناشی از اعطای تراکم ساختمانی و تغییر کاربری	- الزام برخی نهادها به جمع‌آوری ادواری اطلاعات و داده‌های شهرسازی بر اساس شرح خدمات و وظایف آنها
- فقدان سیستم نظارتی منسجم و مستمر برای نظارت بر اجرای دقیق طرح‌های توسعه و عمران	- شکل‌گیری اراده و تلاش در نظام سیاسی برای استقرار نظام مدیریت و پایش طرح‌های توسعه و عمران
- عدم بکارگیری نیروهای متخصص، نهادها و تشکل‌های غیردولتی در فرایند نظارت و پایش تغییرات کالبدی	- وجود تشکیلات و دستگاه‌هایی در ارتباط با نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران
- وجود نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی و یا ابهام و تناقض با سیاست‌های کنترل و نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران	- افزایش دلمشغولی و مسئولیت‌پذیری شهروندان نسبت به تغییرات کالبدی و توسعه فیزیکی در نواحی شهری و پیراشهری در سال‌های اخیر
- عدم تخصیص بودجه کافی در سطح ملی به منظور نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران	- سهولت نسبی دسترسی شهروندان به طرح‌های توسعه و عمران در سال‌های گذشته
- فقدان بانک اطلاعات جامع و بروز شهرسازی در سطوح شهری و منطقه‌ای	- ورود تفکر برنامه‌ریزی راهبردی به کشور و توجه بیشتر به امر پایش طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای
	- وجود طرح‌های توسعه و عمران به عنوان اسناد مرجع نظارت بر توسعه کالبدی

فرصت‌ها	تهدیدها
<p>- امکان تعریف نهاد یکپارچه پایش طرح‌های توسعه و عمران در کشور با بهره‌گیری از تجارب دیگر کشورها</p> <p>- پتانسیل بکارگیری از ظرفیت‌های نهادهای پژوهشی و دانشگاهی در نظام پایش طرح‌های توسعه</p> <p>- روحیه بالای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به منظور اصلاح مقررات ناکارآمد در زمینه تهیه، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران</p> <p>- حاکمیت متمرکز و امکان نظارت قوی بر دستگاه‌های متولی بخش نظارت توسط استانداری‌ها و سازمان‌های بازرسی</p> <p>- امکان بهره‌گیری از پتانسیل‌های جامعه مدنی به منظور نظارت بر توسعه کالبدی</p> <p>- وجود ظرفیت بالای فارغ‌التحصیلان رشته‌های جدید مرتبط با بخش نظارت و ارزیابی طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای</p> <p>- امکان تدوین قانون جامع شهرسازی (با تأکید بر نظارت و ارزیابی اجرای طرح‌های توسعه و عمران)</p> <p>- وجود پتانسیل‌های لازم برای استفاده از نرم‌افزارهای مکانی مانند GIS در سیستم‌های نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه</p> <p>- امکان برقراری ارتباط میان‌بخشی و تبادل اطلاعات میان نهادهای نظارتی موجود</p>	<p>- به ندادن کافی به شرح وظایف نظارتی نهادها و ادارات متولی اجرای طرح‌های توسعه و عمران</p> <p>- عدم برخورد قانونی با تخلفات شهرسازی به دلیل ضعف مقررات و جرم شناخته نشدن آن</p> <p>- عدم شفافیت در الزام نهادهای دولتی به رعایت مفاد موجود در طرح‌های توسعه و عمران</p> <p>- حمایت غیرمستقیم برخی نهادهای اجرایی از وقوع تخلف بدلیل متکی بودن بر منابع درآمدی ناشی از جرایم متعلقه</p> <p>- عدم آگاهی و اعتقاد برخی مسئولین نسبت به نتایج منفی حاصل از عدم التزام به استانداردها و ضوابط موجود در طرح‌های توسعه و عمران</p> <p>- حمایت عمومی قوانین از ارتکاب تخلف و برخورد با آن به جای تأکید بر پیشگیری از تخلفات</p> <p>- فقدان پشتوانه‌های قانونی و همچنین فقدان ضمانت اجرایی قوانین برای پیاده کردن مکانیزم‌های هر چند ناقص موجود نظارت</p> <p>- عدم توجه برخی نهادها (مثل کمیسیون ماده ۵) نسبت به ماهیت نقش و فلسفه وجودی خود و اعمال تغییرات غیرفنی و بدون برنامه طرح‌های توسعه شهری</p> <p>- امکان عدم استقبال نهادها و دستگاه‌های متولی امر مدیریت و اجرا با ایجاد سیستم یکپارچه مدیریت و پایش طرح‌های توسعه و عمران به دلیل احساس خطر نسبت به از دست دادن منافع موجود</p>

- تعیین میزان اهمیت عناصر استراتژیک

پس از تحلیل نظارت کارشناسان و بر اساس روش بیان شده، عناصر استراتژیک در قالب عناصر درونی و بیرونی اولویت‌بندی شده‌اند. نتایج نشان می‌دهد که وجود قوانین و مقررات در ارتباط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌ها و توسعه کالبدی، و وجود اراده و تلاش نظام سیاسی برای استقرار نظام مدیریت و پایش به عنوان مهمترین نقاط قوت؛ و فقدان سازوکار نظارتی یکپارچه توسط نهادهای متولی و فقدان سیستم نظارتی منسجم و مستمر برای نظارت بر اجرای دقیق طرح‌های توسعه به عنوان مهمترین نقاط ضعف نظام مدیریت و پایش تغییرات کالبدی در کشور شناسایی شده‌اند (جدول ۲).

جدول ۲. اولویت‌بندی عناصر درونی تأثیرگذار بر پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور

عناصر درونی (قوت‌ها و ضعف‌ها)	ضریب (۰-۱)	امتیاز (۱-۴)	وزن عناصر
۱. وجود قوانین و مقررات در ارتباط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و پایش تغییرات کالبدی در سطوح مختلف جغرافیایی	۰,۰۶۴	۴	۰,۲۵۶
۲. شکل‌گیری اراده و تلاش در نظام سیاسی برای استقرار نظام مدیریت و پایش طرح‌های توسعه و عمران	۰,۰۵۳	۴	۰,۲۱۲
۳. افزایش دلمشغولی و مسئولیت‌پذیری شهروندان نسبت به تغییرات کالبدی و توسعه فیزیکی در نواحی شهری و پیراشهری در سال‌های اخیر	۰,۰۵۹	۳	۰,۱۷۷
۴. وجود تشکیلات و دستگاه‌هایی در ارتباط با نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران	۰,۰۵۶	۳	۰,۱۶۸
۵. وجود ابزارهای قانونی و حقوقی جهت برخورد با متخلفین در قوانین مصوب	۰,۰۵۲	۳	۰,۱۵۶
۶. وجود طرح‌های توسعه و عمران به عنوان اسناد مرجع نظارت بر توسعه کالبدی	۰,۰۶۰	۲	۰,۱۲۰
۷. ورود تفکر برنامه‌ریزی راهبردی به کشور و توجه بیشتر به امر پایش طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای	۰,۰۵۲	۲	۰,۱۰۴
۸. الزام برخی نهادها به جمع‌آوری ادواری اطلاعات شهرسازی بر اساس شرح خدمات و وظایف آنها	۰,۰۴۵	۲	۰,۰۹۰
۹. سهولت نسبی دسترسی شهروندان به طرح‌های توسعه و عمران در سال‌های گذشته	۰,۰۴۴	۱	۰,۰۴۴

۰,۲۴۸	۴	۰,۰۶۲	۱. فقدان سازوکار نظارتی یکپارچه توسط نهادهای متولی توسعه و عمران
۰,۲۳۲	۴	۰,۰۵۸	۲. فقدان سیستم نظارتی منسجم و مستمر برای نظارت بر اجرای دقیق طرح‌های توسعه و عمران
۰,۱۷۴	۳	۰,۰۵۸	۳. عدم وجود ارتباطات میان سازمانی و موازی‌کاری دستگاه‌های نظارتی و گاه اهمال‌کاری در انجام وظیفه نظارت
۰,۱۶۸	۳	۰,۰۵۶	۴. فقدان بانک اطلاعات جامع و بروز شهرسازی در سطوح شهری و منطقه‌ای
۰,۱۵۶	۳	۰,۰۵۲	۵. وجود نارسایی در قوانین و مقررات شهرسازی و یا ایهام و تناقض با سیاست‌های کنترل و نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران
۰,۱۲۸	۲	۰,۰۶۴	۶. دخالت ندادن جدی نیروهای متخصص، نهادها و تشکل‌های غیردولتی (فاقد نفع شخصی) در فرایند نظارت و پایش تغییرات کالبدی
۰,۱۱۶	۲	۰,۰۵۸	۷. وابستگی درآمدی شهرداری‌ها به عوارض تراکم مازاد ساختمانی و تغییر کاربری
۰,۰۵۱	۱	۰,۰۵۱	۸. عدم تخصیص بودجه کافی در سطح ملی به منظور نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران
۰,۰۵۱	۱	۰,۰۵۱	۹. عدم آشنایی و تخصص کافی برخی از نیروهای فعلی موجود در نهادهای متولی توسعه و عمران با چگونگی و فرایند پایش طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای

ضعف‌ها

در ارتباط با فرصت‌ها و تهدیدات نیز، امکان تعریف نهاد یکپارچه پایش طرح‌های توسعه و عمران در کشور با بهره‌گیری از تجارب سایر کشورها و بهره‌گیری از پتانسیل‌های جامعه مدنی در نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران به عنوان مهمترین فرصت‌ها؛ و ناکارآمدی برخی نهادها (مثل کمیسیون ماده ۵) نسبت به فلسفه وجودی خود و اعمال تغییرات غیرفنی و بدون برنامه طرح‌های توسعه شهری، و امکان عدم استقبال نهادها و دستگاه‌های متولی امر مدیریت و اجرا با استقرار نظام پایش به عنوان مهمترین تهدیدات مؤثر بر نظام مدیریت و پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور در جدول ۳ معرفی شده‌اند:

جدول ۳. اولویت‌بندی عناصر بیرونی تأثیرگذار بر پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور

وزن عناصر	امتیاز (۱-۴)	ضریب (۰-۱)	عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها)
۰,۲۳۶	۴	۰,۰۵۹	۱. امکان تعریف نهاد یکپارچه پایش توسعه و عمران در کشور با بهره‌گیری از تجارب دیگر کشورها
۰,۲۲۸	۴	۰,۰۵۷	۲. امکان تدوین قانون جامع شهرسازی (با تأکید بر نظارت و ارزیابی اجرای طرح‌های توسعه)
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	۳. امکان بهره‌گیری از پتانسیل‌های جامعه مدنی به منظور نظارت بر توسعه کالبدی
۰,۱۸۰	۳	۰,۰۶۰	۴. روحیه بالای شورایی‌های شهرسازی و معماری ایران به منظور اصلاح مقررات ناکارآمد در زمینه تهیه، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران
۰,۱۵۳	۳	۰,۰۵۱	۵. وجود پتانسیل‌های لازم برای استفاده از نرم‌افزارهای مکانی مانند GIS در سیستم‌های نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه
۰,۱۵۳	۳	۰,۰۵۱	۶. امکان برقراری ارتباط میان‌بخشی و تبادل اطلاعات میان نهادهای نظارتی موجود
۰,۱۱۰	۲	۰,۰۵۵	۷. پتانسیل بکارگیری از ظرفیت‌های نهادهای پژوهشی و دانشگاهی در نظام پایش طرح‌های توسعه
۰,۰۴۲	۱	۰,۰۴۲	۸. وجود ظرفیت بالای فارغ‌التحصیلان رشته‌های جدید مرتبط با بخش نظارت و ارزیابی طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای
۰,۰۴۱	۱	۰,۰۴۱	۹. حاکمیت متمرکز و امکان نظارت قوی بر دستگاه‌های متولی بخش نظارت توسط استانداری‌ها و سازمان‌های بازرسی
۰,۲۴۰	۴	۰,۰۶۰	۱. عدم توجه برخی نهادها (مثل کمیسیون ماده ۵) نسبت ماهیت نقش و فلسفه وجودی خود و اعمال تغییرات غیرفنی و بدون برنامه طرح‌های توسعه شهری
۰,۱۸۹	۳	۰,۰۶۳	۲. امکان عدم استقبال نهادها و دستگاه‌های متولی امر مدیریت و اجرا با ایجاد سیستم یکپارچه مدیریت و پایش طرح‌های توسعه و عمران به دلیل احساس خطر نسبت به از دست دادن منافع
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۲	۳. عدم برخورد قانونی با تخلفات شهرسازی به دلیل ضعف مقررات و جرم شناخته نشدن آن
۰,۱۶۵	۳	۰,۰۵۵	۴. بها ندادن کافی به شرح وظایف نظارتی نهادها و ادارات متولی اجرای طرح‌های توسعه و عمران
۰,۱۱۸	۲	۰,۰۵۹	۵. حمایت غیرمستقیم برخی نهادهای اجرایی از وقوع تخلف بدلیل متکی بودن بر منابع درآمدی ناشی از جرایم متعلقه
۰,۱۱۶	۲	۰,۰۵۸	۶. عدم شفافیت در الزام نهادهای دولتی به رعایت مفاد موجود در طرح‌های توسعه و عمران

فرصت‌ها

تهدیدها

۰,۱۱۴	۲	۰,۰۵۷	۷. فقدان پشتوانه‌های قانونی و همچنین فقدان ضمانت اجرایی قوانین برای پیاده کردن مکانیزم‌های هر چند ناقص موجود نظارت
۰,۰۵۳	۱	۰,۰۵۳	۸. عدم آگاهی و اعتقاد برخی مسئولین نسبت به نتایج منفی حاصل از عدم التزام به استانداردها و ضوابط موجود در طرح‌های توسعه و عمران
۰,۰۵۳	۱	۰,۰۵۳	۹. حمایت عمومی قوانین از ارتکاب تخلف و برخورد با آن به جای تأکید بر پیشگیری از تخلفات

- تعیین ضریب اهمیت عوامل استراتژیک

عوامل استراتژیک را می‌توان در قالب چهار راهبرد تهاجمی (SO)، اقتضایی (ST)، انطباقی (WO) و دفاعی (WT) دسته‌بندی کرد. امتیاز هر یک از عوامل بر اساس حاصل جمع مجموع امتیازات عناصر تشکیل دهنده آن عامل محاسبه شده است و در جدول ۴ آمده است:

جدول ۴. تعیین ضریب اهمیت عوامل استراتژیک مؤثر بر نظام پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری

عناصر داخلی		عناصر خارجی	
S	W	O	T
۱,۳۲۸	۱,۳۲۴	۱,۳۲۶	۱,۳۳۱
مجموع ضرایب عناصر بر اساس انواع راهبردها			
SO	WT	ST	WO
۲,۶۵۴	۲,۵۵۵	۲,۵۵۸	۲,۶۵۰

بر اساس نتایج حاصله می‌توان گفت که عوامل استراتژیک تبیین کننده نظام پایش طرح‌های توسعه شهری دارای برتری مطلقی نسبت به یکدیگر نمی‌باشند؛ با این حال، ضریب اهمیت راهبردهای تهاجمی (SO) به میزان نامحسوسی بیشتر از سایر راهبردها می‌باشد. این امر بیانگر آن است که زمینه‌های بالقوه (بسترهای قانونی، نهادی، سیاسی، تخصصی و ...) برای بهبود و افزایش کارایی فرایند پایش در کشور وجود دارد و باید تلاش نمود تا بسترها و شرایط لازم را برای بالفعل نمودن آنها و رفع موانع، کاستی‌ها و کمبودهای موجود مهیا کرد تا بتوان در راستای بهبود عملکرد و افزایش کارایی پایش تغییرات کالبدی گام برداشت.

- استخراج راهبردها با استفاده از جدول SWOT

بر اساس عناصر استراتژیک بیان شده در جدول SWOT، راهبردهای اصلاح و بهبود نظام پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور به شرح زیر تدوین گشته‌اند:

❖ راهبردهای تهاجمی (SO)

- تعریف سازوکار نظارتی یکپارچه در قالب نهاد مدیریت و پایش تغییرات کالبدی (S₂O₁)
- تدوین قانون جامع شهرسازی با تأکید بر نظارت و ارزیابی نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران (S₁O₃)
- پیش‌بینی مکانیزم‌هایی به منظور سهولت دسترسی شهروندان به طرح‌های توسعه و عمران مصوب (S₉O₂)
- تدوین فرایندی در پاسخگویی به چگونگی و نحوه بازنگری طرح‌های توسعه و عمران (S₆O₄)
- تعریف سازوکار صحیح تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران در سطوح مختلف بر اساس اصول برنامه‌ریزی راهبردی (S₇O₄)
- آموزش به شهروندان جهت مشارکت در نظارت بر توسعه و عمران محیط زندگی (S₉O₃)
- ساماندهی حدود، اختیارات و وظایف تشکیلات و دستگاه‌های نظارتی موجود (S₄O₄)

❖ راهبردهای اقتضایی (ST)

- بروزرسانی ابزارهای قانونی و حقوقی جهت برخورد با کلیه متخلفین اعم از نهادهای دولتی، عمومی، اشخاص و ... (S₅T₃)
- بازنگری قوانین و مقررات شهرسازی به منظور پیش‌گیری از وقوع جرم و تخلف (S₅T₉)
- بازنگری در شرح خدمات، وظایف و اعضای کمیسیون‌های مرتبط با اجرا و نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران (S₄T₁)
- پیش‌بینی پشتوانه‌های قانونی و ضمانتی به منظور اجرای مطلوب مکانیزم‌های نظارتی موجود (S₄T₅)
- تعریف تمهیداتی به منظور جلوگیری از دخل و تصرف غیر فنی و بدون برنامه در طرح‌های توسعه و عمران (S₆T₇)
- استفاده از عزم و اراده سیاسی موجود برای ترغیب مسئولین به ایجاد نظام پایش (S₂T₂)

❖ راهبردهای انطباقی (WO)

- بهره‌گیری از ظرفیت‌های نهادهای مدنی و سمن‌ها به منظور نظارت و پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری (W_{6O2})
- استفاده از نیروهای متخصص و توانمند (به لحاظ علمی و عملی) در فرایند پایش تغییرات کالبدی (W_{6O8})
- بازنگری قوانین و مقررات مرتبط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه به منظور پر کردن خلأها و از بین بردن تناقضات موجود (W_{5O4})
- تعریف ارتباطات میان‌بخشی و تبادل اطلاعات میان نهادهای نظارتی موجود در قالب یک نظام سلسله‌مراتبی (W_{5O6})
- تدوین بانک اطلاعات جامع و بروز شهرسازی با بکارگیری از توانمندی‌ها و پتانسیل‌های نرم‌افزارهای مکانی (W_{4O5})
- استفاده از پتانسیل‌های بخش دانشگاهی به منظور آموزش در زمینه حوزه‌های مرتبط با پایش طرح‌های توسعه و عمران (W_{6O7})
- تدوین سیستم نظارتی منسجم و مستمر برای نظارت بر توسعه منطبق با دستورالعمل‌ها و پیشنهادات موجود در طرح‌های مصوب (W_{2O1})
- بکارگیری ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های نهادهای پژوهشی و دانشگاهی به منظور تعریف سازوکار پایش طرح‌های توسعه و عمران (W_{6O7})

❖ راهبردهای تدافعی (WT)

- تخصیص بودجه در سطوح ملی و منطقه‌ای به منظور نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران و پایش توسعه کالبدی (W_{8T5})
- تعریف منابع درآمدی پایدار برای نهادهای مدیریتی و اجرایی در سطوح محلی (W_{7T7})
- آموزش نهادهای مدیریتی و اجرایی در رابطه به منافع جمعی مکتسبه ناشی از بکارگیری پیشنهادات و ضوابط طرح‌های توسعه و عمران (W_{9T2})
- آموزش به مسئولین و دست‌اندرکاران برای شناخت توسعه پایدار و فرصت‌های حاصل از بکارگیری معیارهای پایداری (W_{9T8})
- تدوین آیین‌نامه‌ای به منظور الزام کلیه نهادها (اعم از دولتی، عمومی، خصوصی و ...) به رعایت مفاد موجود در طرح‌های توسعه و عمران (W_{5T6})

- اولویت‌بندی راهبردهای استخراجی

در این بخش با استناد به ضریب اهمیت عناصر استراتژیک (مرحله دوم) و امتیاز عوامل استراتژیک (مرحله سوم)، استراتژی‌های تدوین شده در مرحله چهارم، اولویت‌بندی شده‌اند. نتایج نشان می‌دهد که راهبردهای مرتبط با بسترسازی قانونی و نهادی در راستای تدوین نظام یکپارچه مدیریت و پایش توسعه کالبدی دارای اولویت‌های بیشتری نسبت به سایر راهبردها می‌باشند. همچنین، بهره‌گیری از ظرفیت‌های جامعه مدنی و سمن‌ها در امر نظارت بر توسعه کالبدی نیز به عنوان اولویت‌های اصلی شناسایی شده است؛ مؤلفه‌ای که در مبنای نظری نیز تأکید ویژه‌ای بر آن شده است، چرا که در حال حاضر با حجم وسیع و شتابان تغییرات کالبدی در مناطق شهری روبه‌رو هستیم و نهادهای دولتی و عمومی به تنهایی نمی‌توانند به رصد و پایش این تغییرات اقدام نمایند. راهبردهایی چون بازنگری قوانین و مقررات مرتبط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران و ساماندهی به حدود، اختیارات و وظایف نهادهای مسئول در اولویت‌های بعدی قرار گرفته‌اند. پس از موارد ذکر شده، تدوین بانک اطلاعاتی و تعریف ارتباطات میان‌بخشی به منظور تبادل اطلاعات به عنوان امری اجتناب‌ناپذیر در فرایند پایش مورد توجه قرار گرفته است. اولویت‌بندی راهبردهای استخراجی به صورت تفصیلی در جدول ۵ آمده است:

جدول ۵. اولویت‌بندی استراتژی‌های اصلاح شرایط و دستیابی به نظام مدیریت و پایش توسعه و عمران

اولویت	نوع استراتژی	استراتژی	مجموع وزن عناصر	ضریب استراتژی	امتیاز نهایی
۱	W ₂ O ₁	تدوین سیستم نظارتی منسجم و مستمر به منظور نظارت بر توسعه منطبق با دستورالعمل‌ها و پیشنهادات موجود در طرح‌های مصوب	۰,۴۶۸	۲,۶۵۰	۱,۲۴۰
۲	S ₂ O ₁	تعریف سازوکار نظارتی یکپارچه در قالب نهاد مدیریت و پایش تغییرات کالبدی	۰,۴۴۸	۲,۶۵۴	۱,۱۸۹
۳	S ₁ O ₃	تدوین قانون جامع شهرسازی با تأکید بر نظارت و ارزیابی نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران	۰,۴۳۹	۲,۶۵۴	۱,۱۶۵
۴	S ₄ T ₁	بازنگری در شرح خدمات، وظایف و اعضای نهادها و کمیسیون‌های مرتبط با اجرا و نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران	۰,۴۰۸	۲,۵۵۸	۱,۰۴۴
۵	S ₂ T ₂	بهره‌گیری از عزم و اراده سیاسی موجود برای ترغیب مسئولین به ایجاد نظام پایش	۰,۴۰۱	۲,۵۵۸	۱,۰۲۶
۶	W ₆ O ₂	بهره‌گیری از ظرفیت‌های نهادهای مدنی و سمن‌ها به منظور نظارت و پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری	۰,۳۵۶	۲,۶۵۰	۰,۹۴۳
۷	S ₄ O ₄	ساماندهی حدود، اختیارات و وظایف تشکیلات و دستگاه‌های نظارتی موجود	۰,۳۴۸	۲,۶۵۴	۰,۹۲۴
۸	W ₅ O ₄	بازنگری قوانین و مقررات مرتبط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه به منظور پر کردن خلأها و از بین بردن تناقضات موجود	۰,۳۳۶	۲,۶۵۰	۰,۸۹۰
۹	S ₅ T ₃	بروزرسانی ابزارهای قانونی جهت برخورد با کلیه متخلفین اعم از نهادهای دولتی، عمومی، اشخاص و ...	۰,۳۳۹	۲,۵۵۸	۰,۸۶۷
۱۰	W ₃ O ₆	تعریف ارتباطات میان‌بخشی و تبادل اطلاعات میان نهادهای نظارتی موجود در قالب یک نظام سلسله‌مراتبی	۰,۳۲۷	۲,۶۵۰	۰,۸۶۶
۱۱	W ₄ O ₅	تدوین بانک اطلاعات جامع و بروز شهرسازی با بکارگیری از توانمندی‌ها و پتانسیل‌های نرم‌افزارهای مکانی	۰,۳۲۱	۲,۶۵۰	۰,۸۵۱
۱۲	S ₆ O ₄	تدوین فرایندی در پاسخگویی به چگونگی و نحوه بازنگری طرح‌های توسعه و عمران	۰,۳۰۰	۲,۶۵۴	۰,۷۹۶
۱۳	S ₇ O ₄	تعریف سازوکار صحیح تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران بر اساس اصول برنامه‌ریزی راهبردی	۰,۲۸۴	۲,۶۵۴	۰,۷۳۴
۱۴	S ₄ T ₅	پیش‌بینی پشتوانه‌های قانونی و ضمانتی به منظور اجرای مطلوب مکانیزم‌های نظارتی موجود	۰,۲۸۶	۲,۵۵۸	۰,۷۳۲
۱۵	S ₉ O ₂	پیش‌بینی مکانیزم‌هایی به منظور سهولت دسترسی شهروندان به طرح‌های توسعه و عمران مصوب	۰,۲۷۲	۲,۶۵۴	۰,۷۲۲
۱۶	W ₅ T ₆	تدوین آیین‌نامه‌ای به منظور الزام کلیه نهادها (اعم از دولتی، عمومی، خصوصی و ...) به رعایت مفاد موجود در طرح‌های توسعه و عمران	۰,۲۷۲	۲,۵۵۵	۰,۶۹۵
۱۷	W ₆ O ₇	بکارگیری ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های نهادهای پژوهشی و دانشگاهی به منظور تعریف سازوکار پایش طرح‌های توسعه و عمران	۰,۲۳۸	۲,۶۵۰	۰,۶۳۱
۱۸	W ₉ T ₂	آموزش نهادهای مدیریتی و اجرایی در رابطه به منافع جمعی مکتسبه ناشی از بکارگیری پیشنهادات و ضوابط طرح‌های توسعه و عمران	۰,۲۴۰	۲,۵۵۵	۰,۶۱۳
۱۹	S ₉ O ₃	آموزش به شهروندان جهت مشارکت در نظارت بر توسعه و عمران محیط زندگی	۰,۲۲۷	۲,۶۵۴	۰,۶۰۲
۲۰	S ₆ T ₇	تعریف تمهیداتی به منظور جلوگیری از دخل و تصرف غیر فنی و بدون برنامه در طرح‌های توسعه و عمران	۰,۲۳۴	۲,۵۵۸	۰,۵۹۹
۲۱	W ₇ T ₇	تعریف منابع درآمدی پایدار برای نهادهای مدیریتی و اجرایی در سطوح محلی	۰,۲۳۰	۲,۵۵۵	۰,۵۸۸
۲۲	S ₅ T ₉	بازنگری قوانین و مقررات شهرسازی به منظور پیش‌گیری از وقوع جرم و تخلف	۰,۲۰۹	۲,۵۵۸	۰,۵۳۵
۲۳	W ₆ O ₈	بکارگیری نیروهای متخصص و توانمند در فرایند پایش تغییرات کالبدی	۰,۱۷۰	۲,۶۵۰	۰,۴۵۰
۲۴	W ₈ T ₅	تخصیص بودجه در سطوح ملی و منطقه‌ای به منظور نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و عمران و پایش توسعه کالبدی	۰,۱۶۹	۲,۵۵۵	۰,۴۳۲
۲۵	W ₉ O ₇	استفاده از پتانسیل‌های بخش دانشگاهی به منظور آموزش در حوزه‌های مرتبط با پایش طرح‌های توسعه و عمران	۰,۱۶۱	۲,۶۵۰	۰,۴۲۷
۲۶	W ₉ T ₈	آموزش به مسئولین و مدیران برای شناخت توسعه پایدار و فرصت‌های حاصل از بکارگیری معیارهای پایداری	۰,۱۰۴	۲,۵۵۵	۰,۲۶۶

بحث و نتیجه‌گیری

یکی از عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه و عمران، وجود سیستم نظارت و ارزیابی فرایند اجرایی شدن طرح‌ها و به عبارت دیگر، وجود نظام پایش تغییرات کالبدی می‌باشد؛ نظامی که بر هدایت و کنترل توسعه و عمران بر اساس اهداف، راهبردها و دستورالعمل‌های موجود در طرح‌های مصوب تأکید دارد. بر این اساس، پژوهش حاضر با استفاده از روش برنامه‌ریزی استراتژیک و تکنیک IEA مؤلفه‌های تأثیرگذار بر وضعیت مدیریت و پایش تغییرات کالبدی در مناطق شهری کشور را مورد تحلیل قرار داده تا با شناسایی محدودیت‌ها و پتانسیل‌های موجود، در راستای اصلاح و بهبود عملکرد شرایط فعلی گام بردارد.

یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که وجود قوانین و مقررات در ارتباط با نظارت بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه و شکل‌گیری اراده و تلاش در نظام سیاسی و مدیریتی برای استقرار نظام مدیریت و پایش طرح‌های توسعه و عمران به عنوان مؤثرترین مزیت‌های پایش طرح‌های توسعه و عمران در وضعیت کنونی می‌باشند. بر اساس مبانی نظری پژوهش حاضر (Ouna, 2017:16; Ragheb & et al, 2015:53)، لازمه پیاده‌سازی و کارایی نظام پایش وجود اراده سیاسی و مدیریتی و تدوین قوانین و مقررات در این زمینه می‌باشد. بنابراین، می‌توان گفت که شرایط لازم و آمادگی اولیه برای پیاده‌سازی نظام پایش توسعه در مناطق شهری کشور وجود دارد؛ اگرچه نمی‌توان از این حقیقت چشم‌پوشی کرد که مواد قانونی مرتبط با نظارت و ارزیابی، به صورت جسته و گریخته در قوانین مختلف آمده است و این خود موجب سردرگمی و بعضاً نسخ ضمنی برخی مواد قانونی شده است.

در کنار وجود اراده سیاسی و تعریف قوانین به عنوان مزیت‌های نظام پایش اجرای طرح‌های توسعه در کشور، یافته‌ها نشان می‌دهد که مدیریت چندگانه و فقدان سازوکار نظارت یکپارچه، عدم تعریف شرح وظایف نظارتی مشخص برای نهادها و ادارات متولی و در نتیجه بخشی‌نگری نهادهای ذیربط در زمینه نظارت بر اجرای طرح‌ها در مقیاس‌های مختلف آسیب‌های جدی بر پیکره توسعه و عمران کشور وارد نموده است. بررسی انجام شده گویای آن است که نهادهای مرتبط با نظارت بر توسعه شهری و منطقه‌ای دارای ساختار و سازمان منسجمی نبوده و مستقل از یکدیگر و بر اساس شرح خدمات خود عمل می‌کنند. این فرایند جزیره‌ای موزایی کاری‌های فراوانی را به دنبال داشته و از میزان بازدهی عملکرد آنها به شدت کاسته است. از سوی دیگر، تشکیلات موجود بر اساس شرح وظایف خود، توانایی پایش کل محدوده سرزمینی را نداشته و به نظر می‌رسد بازنگری در حدود، اختیارات و وظایف آنها امری ضروری باشد.

با توجه به مطالب بیان شده می‌توان گفت که فرایند پایش توسعه مناطق شهری در کشور نیازمند بازتعریف قانونی و سازمانی در قالب نظام یکپارچه مدیریت و پایش تغییرات کالبدی می‌باشد. این موضوع بخوبی توسط یافته‌های پژوهش نیز مورد تأکید قرار گرفته و نظارت منسجم بر نحوه اجرای طرح‌های توسعه توسط نهاد مذکور به عنوان اولویت‌های اصلی این تحقیق شناسایی شده است. به منظور عملیاتی نمودن استقرار نظام پایش و فرایند نظارت و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران نیاز به دستورالعملی می‌باشد که آن را می‌توان در راهبردهای پیشنهادی جستجو کرد.

در یک دسته‌بندی کلی، راهبردهای پیشنهادی این پژوهش را می‌توان به دو دسته کلی تقسیم کرد:

۱. راهبردهای متناظر با اصلاح وضع موجود؛ راهبردهایی همچون پاسخگویی به کاستی‌ها و اصلاح ساختارهای قانونی و نهادی موجود، تقویت پشتوانه‌های قانونی به منظور اجرای مطلوب طرح‌های توسعه و عمران، بهره‌گیری از ظرفیت‌های فنی و تخصصی، تدوین بانک اطلاعات شهرسازی، استفاده از جامعه مدنی در امر پایش، آموزش مستمر و ... که بهبود وضعیت فعلی مدیریت و پایش توسعه کالبدی در کشور کمک می‌کنند.

۲. راهبردهای متناظر با حرکت به سمت آینده؛ راهبردهایی که به نحوه استقرار نظام مدیریت و پایش تغییرات کالبدی در شکلی جدید و در قالب سازمان، نهاد و قانونی مستقل می‌پردازند.

تجارب بانک جهانی (۲۰۰۴) و برنامه توسعه سازمان ملل (۲۰۰۹) در زمینه تدوین دستورالعمل و استقرار نهاد پایش در کشورهای در حال توسعه نشان داده است تا زمانی که وضع موجود اصلاح نشود، حرکت به سمت آینده (استقرار نهاد یکپارچه مدیریت و پایش تغییرات کالبدی) با مشکل روبه‌رو خواهد بود. از سویی دیگر، نتایج نظرخواهی از کارشناسان نیز گویای این واقعیات است که با توجه به شرایط موجود در نظام مدیریتی کشور، استقرار نهاد یکپارچه مدیریت و پایش نیازمند تعریف بسترهای قانونی، نهادی و همچنین، اصلاح فرایندهای فعلی و عوامل تأثیرگذار بر پایش طرح‌های توسعه شهری می‌باشد. بر این اساس، می‌توان گفت با توجه به اینکه استقرار نظام مدیریت و پایش نیازمند آماده‌سازی بسترهای قانونی و سازمانی در فرایندی بلندمدت است؛ در کوتاه مدت می‌بایست به اصلاح کاستی‌ها و نارسایی‌های موجود پرداخت تا نهاد پایش پس از استقرار بتواند عملکرد مطلوبی داشته باشد. بنابراین پیشنهاد می‌شود ضمن رفع کاستی‌های موجود در نظام پایش تغییرات کالبدی بر اساس راهبردهای استخراجی و اولویت‌های تعیین شده در این پژوهش (جدول ۵)، بسترهای قانونی و نهادی لازم برای استقرار نظام یکپارچه مدیریت و پایش فراهم شود.

منابع و مأخذ

بنیادی، ناصر. (۱۳۹۳). بررسی ضرورت و عوامل مؤثر در ایجاد نظام یکپارچه مدیریت و پایش توسعه و عمران، ششمین همایش ملی مقررات ملی ساختمان، شیراز.

- زنگی‌آبادی، علی؛ عبداللهی، مهدی؛ سالک قهفرخی رقیه؛ 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، ۴۱-۵۸.
- سجادی، ژیلا؛ بیرانوندزاده، مریم؛ رادمنش، معصومه؛ ویسی، رضا. (۱۳۹۳). ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز، مطالعه موردی: شهر دورود. پژوهش‌های منظر شهر، ۱ (۳)، ۴۵-۵۶.
- صفایی‌پور، مسعود؛ سعیدی، جعفر. (۱۳۹۴). بررسی عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری ایران. مطالعات مدیریت شهری، ۲۲ (۷)، ۳۰-۱۱.
- عزیزی، محمدمهدی؛ آراسته، مجتبی. (۱۳۹۰). ارزیابی تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۱۱ (۳)، ۱-۲۲.
- فرج‌الهی، اصغر؛ عسگری، حمیدرضا؛ اونق، مجید؛ محبوبی محمدرضا؛ سلمان ماهینی، عبدالرسول. (۱۳۹۴). پایش و پیش‌بینی روند تغییرات مکانی و زمانی کاربری/پوشش اراضی؛ مطالعه موردی: منطقه مراوه‌تپه گلستان. کاربرد سنجش از دور و GIS در علوم منابع طبیعی، ۶ (۴)، ۱-۱۴.
- مظاهری، محمودرضا؛ اسفندیاری، مهرداد؛ مسیح‌آبادی، محمدحسن؛ کمالی، اردوان. (۱۳۹۲). پایش تغییرات زمانی کاربری اراضی با استفاده از تکنیک‌های سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی؛ مطالعه موردی: جیرفت استان کرمان. کاربرد سنجش از دور و GIS در علوم منابع طبیعی، ۴ (۲)، ۲۵-۳۹.
- ملک‌زاده، ندا؛ مسعود، محمد؛ داداش‌پور، هاشم. (۱۳۹۱). سنجش میزان مشارکت ذی‌نفعان و ذی‌نفعان در راهبرد توسعه شهری؛ نمونه موردی: منطقه ۲۲ شهرداری تهران. مطالعات شهر ایرانی/اسلامی، ۸، ۹۷-۱۰۹.
- Alexander, E.R. (1985). From Idea to Action: Notes for a Contingency Theory of the Policy Implementation Process. *Administration & Society*, 16(2), 400-410.
- Chen, X. (2009). *Monitoring and Evaluation in China's Urban Planning Xuzhou, Global Report on Human Settlements*. Nairobi: UN-Habitat.
- Chrysoulakis, N., Feigenwinter, C., & Triantakoustantis, D. (2014). A Conceptual List of Indicators for Urban Planning and Management Based on Earth Observation. *Geo-Information*, 3(1), 980-1002.
- Cowan, R. (2005). *Tisbury: The Dictionary of Urbanism*. Bloomberg: Streetwise Press.
- De Graaf, R.S., & Dewulf, G.R. (2010). Applying the Lessons of Strategic Urban Planning Learned in the Developing World to the Netherlands: A Case Study of Three Industrial Area Development Project. *Habitat International*, 34(4), 471-477.
- Durlak, J.A., & Dupre, E.P. (2008). Implementation Matters: A Review of Research on the Influence of Implementation on Program Outcomes and the Factor Affecting Implementation. *American Journal of Community Psychology*, 41(7), 689-708.
- Enqvist, J., Tengo, T., & Bodin, O. (2014). Citizen Networks in the Garden City: Protecting Urban Ecosystems in Rapid Urbanization. *Landscape and Urban Planning*, 130, 24-35.
- Fidelis, T. (2007). Monitoring Urban Development for Environmental Sustainability in Portugal. *Sustainable Development and Planning III*, 23(4), 427-436.
- Gandellini, G., Pezzi, A., & Venanzi, D. (2012). *Strategy for Action: the Logic and Context of Strategic Management*, New York: Springer.
- Huang, X., Wen, D., Li, J., & Qin, R. (2017). Multi-Level Monitoring of Subtle Urban Changes for the Megacities of China Using High-Resolution Multi-View Satellite Imagery. *Remote Sensing and Environment*, 196, 56-75.
- Khalifa, M.A. (2012). A Critical Review on Current Practices of the Monitoring and Evaluation in the Preparation of Strategic Urban Plans within the Egyptian Context. *Habitat International*, 36(1), 57-67.

- Ndugwa, R. (2017). *The Need for Urban Data and Monitoring Systems for SDGs: New Urban Agenda and other Global Urban-Related Frameworks, Human Planet Forum*. Netherlands: University of Twente,
- Niang, A.J., Hermas, E., Alharbi, O., & Al-Shaery, A. (2014). Monitoring Landscape Changes and Spatial Urban Expansion Using Multi-Source Remote Sensing Imagery in Al-Aziziyah Valley, Makkah, KSA. *Egyptian Journal of Remote Sensing and Spatial Sciences*, 24(2), 2-9.
- Nutt, P.C. (2007). Examining the Link between Plan Evaluation and Implementation. *Technological Forecasting and Social Change*, 74(8), 1252-1271.
- Ouna, V. (2017), Land Governance in Urban Areas: Case of Nairobi City County, Annual World Bank Conference on Land and Poverty, World Bank, Washington DC.
- Ragheb, R.A., Al-Baghdady, N.s., & Ayad, H.M. (2015). Monitoring and Evaluation Systems in Field of Urban Management: A Review of Current Practices in Egypt. *Urban Development and Research*, 44, 49-55.
- Rosenbaum, D.P. (1986). *Community Crime Prevention: Does It Works?*. Beverly Hills, CA: Sage Publications.
- Segura, S., & Pedregal, B. (2017). Monitoring and Evaluation Framework for Spatial Plans: A Spanish Case Study. *Sustainability*, 9(6), 1706-1725.
- Thomas, K., & Roberts, P. (2000). Metropolitan Strategic Planning in England: Strategies in Transition. *Town Planning Review*, 71(1), 25-49.
- UNDP. (2009). *Handbook on Planning, Monitoring and Evaluating for Development Results*. New York.
- Wandersman, A., Goodman, R.M., & Butterfoss, F.D. (2005). *Community Organizing and Community Building for Health*. New Brunswick, NJ: Rutgers University Press.
- World Bank. (2004). *Monitoring & Evaluation: Some Tools, Methods & Approaches*. Washington DC.