



کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات و
نوآوری های ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه
متعلق به دانشگاه زنجان است



دانشگاه سوادکوه

دانشکده علوم انسانی

پایان نامه

برای اخذ درجه کارشناسی ارشد
در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

عنوان:

تأثیر سیاست‌های دولتی (کمیسیون ماده ۵) در روند تغییرات کاربری اراضی شهری

مطالعه موردی: طرح تفصیلی شهر سنندج

استاد راهنما:

دکتر ابوالفضل مشکینی

استاد مشاور:

دکتر محسن احدنژاد

دانشجو:

صبریه عباسی

مهر ۱۳۸۹

تقدیم به پدر و مادرم پشتوانه روزهای سخت
زندگیم که از نگاهشان صلابت، از رفتارشان
محبت و از صبرشان ایستادگی آموختم.

سپاس خدایی را که در بزرگی از هر چیزی بالاتر است و در بخشندگی از همه کس به آفریدگانش نزدیکتر. خدایی که دیده‌های بینندگان از دیدنش فرومانده و اندیشه‌های توصیف کنندگان از وصفش عاجز شده‌اند.

تشکر و قدردانی از جناب آقای دکتر مشکینی که راهنمایی این پایان نامه را بر عهده داشتند و در طول این مدت با صبر و تحمل فراوان اینجانب را راهنمایی نمودند.

- از آقای دکتر محسن احدنژاد که به عنوان استاد مشاور در تمامی مراحل تحقیق از هیچ کوششی دریغ نورزیدند، صمیمانه تشکر و قدردانی می‌نمایم.

- سپاس و تشکر از سازمان مسکن و شهرسازی استان بویژه جناب آقای مهندس لشکری معاونت محترم شهرسازی و همکاران محترم ایشان در واحد شهرسازی که کمک‌های زیادی به من ارزانی داشتند.

- از خواهرهای عزیزم ماریا، ژیلا، ژاله و سارابه پاس دلگرمی‌هایشان در طول دورانتحصیل سپاسگزارم.

- تشکر و سپاس از دوستان و همکلاسی‌هایم خانمها ساعد، منبری، تیموری، رستمی، عباسی، فرهادی و آقایان رضاییو رستگار که در تهیه این پایان نامه اینجانب را همراهی نمودند.

چکیده

طرح‌های شهری بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی شهرها براساس نظم و برنامه از پیش اندیشیده شده محسوب می‌شوند. تجربه نشان می‌دهد که این طرحها در عمل با موفقیت چندانی همراه نبوده‌اند و میزان پیشنهادات آنها با تحقق‌پذیری کمی همراه بوده است.

کمیسیون‌های ماده ۵ به عنوان مرجع تصویب و تغییرات این طرح‌ها نقش زیادی در تغییرات کاربری اراضی و کاهش میزان این تحقق‌پذیری ایفا نموده‌اند البته بایستی گفت در بعضی از موارد نیز این تغییرات ناگزیر صورت گرفته و در واقع محتوای این طرحها با شرح خدمات یکسان، در نظر نگرفتن مسأله مالکیت در پیشنهادات مشاورین، نبود امکانات مالی کافی در اختیار شهرداریها جهت تحقق این پیشنهادات و ... باعث این تغییرات شده است.

تمامی این مشکلات باعث شده که کمیسیون ماده ۵ که به عنوان نهادی جهت بررسی و تصویب طرحها در جهت هدایت توسعه شهرها به وجود آمده‌اند به عنوان وسیله ای در جهت افزایش درآمد شهرداریها و در نظر نگرفتن اهداف طرح و در نهایت تحقق‌ناپذیری طرحها عمل نمایند.

در جهت اهداف تحقیق مصوبات و تغییرات کاربری اراضی از کمیسیون‌های ماده ۵ استخراج شده و سپس با استفاده از جدول ماتریس متعامد، میزان تغییرات کاربری اراضی در هر یک از کاربری‌ها در نرم افزار Edrisi به دست آمده است. همچنین با استفاده از پرسشنامه، نظرات مدیریت شهری درباره روند موجود تهیه و تصویب طرح‌ها بررسی شده و در نهایت پیشنهادهایی جهت اصلاح آن ارائه گردید تا این طرحها به شکل کاربردی‌تر تهیه گردند و نیاز به تغییرات طرحها در قالب کمیسیون‌های ماده ۵ به حداقل ممکن برسد.

واژگان کلیدی: طرح تفصیلی، کمیسیون ماده ۵، کاربری اراضی، سیستم اطلاعات جغرافیایی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	.....مقدمه
۳	.....فصل اول: طرح تحقیق
۴	.....۱- طرح تحقیق
۴	.....۱-۱- بیان مسئله و سوالات تحقیق
۷	.....۱-۲- پیشینه تحقیق
۱۱	.....۱-۳- فرضیات تحقیق
۱۱	.....۱-۴- اهداف تحقیق
۱۲	.....۱-۵- روش انجام تحقیق
۱۳	.....۱-۶- روش و ابزار گردآوری اطلاعات
۱۴	.....۱-۷- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات
۱۵	.....۱-۸- نتیجه گیری
۱۷	.....فصل دوم: اصول و مبانی نظری
۱۹	.....۲- تعاریف و مفاهیم کلیدی
۱۹	.....۲-۱- شهر
۲۰	.....۲-۲- دولت
۲۱	.....۲-۲-۱- دولت و شهر
۲۷	.....۲-۳- مبانی نظری رشد و توسعه شهری در ایران
۲۹	.....۲-۴- طرحهای شهری
۲۹	.....۲-۴-۱- سابقه طرحهای شهری در ایران
۳۰	.....۲-۴-۲- سلسله مراتب طرحهای شهری

۳۶	.....۵-۲-کمیسیون های عمران شهری
۳۶	.....۵-۲-۱-کمیسیون ماده ۵
۴۰	.....۵-۲-۲-کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۸	.....۶-۲-توسعه شهری
۴۸	.....۷-۲-برنامه ریزی کاربری اراضی با نگاهی به تغییرات کاربری اراضی
۴۸	.....۲-۷-۱-کاربری اراضی
۴۸	.....۲-۷-۲- برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۵۰	.....۳-۷-۲- محتوای طرح کاربری زمین
۵۱	.....۴-۷-۲- فرایند برنامه ریزی کاربری زمین
۵۲	.....۵-۷-۲- معیارهای مکانی کاربری زمین
۵۳	.....۸-۲-تعریف سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)
۵۳	.....۱-۸-۲- قابلیت های GIS
۵۶	.....۹-۲- نتیجه گیری
۵۷	..... فصل سوم: شناخت وضع موجود
۵۹	.....۳- بررسی و شناخت وضع موجود محدوده مورد مطالعه
۵۹	.....۳-۱- بررسی موقعیت نمونه مورد مطالعه (شهر سنندج)
۶۰	.....۳-۲- تاریخچه ی شهر سنندج
۶۲	.....۳-۳- ویژگیهای طبیعی شهر سنندج
۶۲	.....۳-۳-۱- شناخت ویژگیهای اقلیمی و جوی شهر سنندج
۶۲	.....۳-۳-۱-۱-دما
۶۲	.....۳-۳-۱-۲- بارش
۶۳	.....۳-۳-۱-۳- رطوبت نسبی

۶۳	.....۴-۱-۳-۳-یخبندان
۶۳	.....۲-۳-۳-وضعیت توپوگرافی
۶۴	.....۴-۳-ویژگیهای انسانی شهر سنندج
۶۴	.....۱-۴-۳-تحولات جمعیتی
۶۶	.....۵-۳-مراحل رشد کالبدی شهر سنندج
۷۲	.....۶-۳-طرحها و برنامه‌های عمرانی
۷۵	.....۷-۳-کاربری اراضی وضع موجود (مهندسين مشاور تدبيرشهر، ۱۳۸۳)
۸۲	.....فصل چهارم: تحلیل یافته‌ها
۸۶	.....۴-تحلیل یافته‌ها
۸۶	.....۱-۴-میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی سنندج
۸۶	.....۱-۱-۴-جمعیت
۸۶	.....۲-۱-۴-کاربری اراضی
۹۱	.....۲-۴-عوامل موثر در عدم تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری
۹۶	.....۳-۴-کمیسیون ماده ۵ شهر سنندج
۹۷	.....۴-۴-تغییرات کاربری اراضی ناشی از مصوبات کمیسیون ماده ۵ در مناطق و
۱۳۱	.....۵-۴-تحلیل میزان تغییرات با استفاده از ماتریس crosstab
۱۳۵	.....۶-۴-نتیجه‌گیری
۱۳۷	.....فصل پنجم: آزمون فرضیات و نتیجه‌گیری
۱۳۸	.....۱-۵-آزمون فرضیات
۱۳۸	.....۱-۱-۵-آزمون فرضیه اول
۱۳۸	.....۲-۱-۵-آزمون فرضیه دوم
۱۳۹	.....۳-۱-۵-آزمون فرضیه سوم

۱۴۱	.....۲-۵-پیشنهادهات
۱۴۱	.....۱-۲-۵-تهیه طرح
۱۴۲	.....۲-۲-۵-اصلاح رویه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران شهری
۱۴۳	.....۳-۲-۵-شیوه اجرای طرح توسعه و عمران شهری
۱۴۳	.....۴-۲-۵-شیوه نظارت بر اجرای طرح توسعه و عمران شهری
۱۴۳	.....۵-۲-۵-شیوه بازنگری و اصلاح طرح توسعه و عمران شهری
۱۴۴	.....منابع و مآخذ

ضمائم

۱۴۹الف- پرسشنامه
-----	--------------------

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۶۵	.....جدول شماره ۳-۱: روند تحولات جمعیتی شهر سنندج
۸۱	.....جدول شماره ۳-۲: کاربری اراضی شهر سنندج در وضع موجود
۸۹	.....جدول شماره ۴-۱: کاربریهای موجود و پیشنهادی در طرح تفصیلی سنندج، سال ۱۳۷۴.....
۹۰	.....جدول شماره ۴-۲: مقایسه کاربریهای پیشنهادی طرح جامع سنندج با وضع موجود(۸۳).....
۹۳	.....جدول شماره ۴-۳: عوامل موثر در تحقق پذیری طرحهای توسعه شهری.....
۹۷	.....جدول شماره ۴-۴: موضوع و تعداد مصوبات کمیسیون ماده ۵ در هر یک از بخشها.....
۹۸	.....جدول شماره ۴-۵: تعداد کاربریهای اول و دوم در سطح شهر سنندج.....
۱۰۰	.....جدول شماره ۴-۶: تغییرات کاربری اراضی در منطقه ۱ سنندج.....
۱۰۲	.....جدول شماره ۴-۷: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۲.....

۱۰۳	جدول شماره ۴-۸: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۳.....
۱۰۴	جدول شماره ۴-۹: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۴.....
۱۰۴	جدول شماره ۴-۱۰: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۸.....
۱۰۶	جدول شماره ۴-۱۱: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۹.....
۱۰۷	جدول شماره ۴-۱۲: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۱۰.....
۱۱۰	جدول شماره ۴-۱۳: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۱۱.....
۱۱۱	جدول شماره ۴-۱۴: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۱۲.....
۱۱۲	جدول شماره ۴-۱۵: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۱۳.....
۱۱۵	جدول شماره ۴-۱۶: تعداد کاربریهای اول و دوم منطقه ۲ شهری سنندج.....
۱۱۶	جدول شماره ۴-۱۷: تغییرات کاربری اراضی ناحیه ۵.....
۱۱۷	جدول شماره ۴-۱۸: تغییرات کاربری ناحیه ۶ سنندج.....
۱۱۹	جدول شماره ۴-۱۹: تغییرات کاربری ناحیه ۱۴ سنندج.....
۱۲۰	جدول شماره ۴-۲۰: تغییرات کاربری ناحیه ۱۶ سنندج.....
۱۲۰	جدول شماره ۴-۲۱: تغییرات کاربری ناحیه ۱۷ سنندج.....
۱۲۳	جدول شماره ۴-۲۲: تعداد کاربریهای اول و دوم منطقه ۳ شهری سنندج.....
۱۲۴	جدول شماره ۴-۲۳: تغییرات کاربری ناحیه ۱۸ سنندج.....
۱۲۵	جدول شماره ۴-۲۴: تغییرات کاربری ناحیه ۱۹ سنندج.....
۱۲۷	جدول شماره ۴-۲۵: تغییرات کاربری ناحیه ۲۱ سنندج.....
۱۲۸	جدول شماره ۴-۲۶: تغییرات کاربری ناحیه ۲۲ سنندج.....
۱۳۴	جدول شماره ۴-۲۷: ماتریس متعامد تغییرات کاربری اراضی سنندج.....

عنوان	صفحه
شکل شماره ۳-۱: نقشه شهر سنندج در تقسیمات سیاسی کشور.....	۶۰
شکل شماره ۳-۲: نمودار تحولات جمعیتی سنندج طی دوره‌های مختلف سرشماری.....	۶۵
شکل شماره ۴-۱: نمودار میزان تأثیر عوامل در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری.....	۹۳
شکل شماره ۴-۲: نقشه پراکندگی کاربری‌های تغییریافته.....	۱۰۱
شکل شماره ۴-۳: نقشه کاربری اولیه در نواحی ۲، ۳، ۴ و ۸.....	۱۰۵
شکل شماره ۴-۴: نقشه کاربری ثانویه در نواحی ۲، ۳، ۴ و ۸.....	۱۰۵
شکل شماره ۴-۵: نقشه تغییرات کاربری در نواحی ۲، ۳، ۴ و ۸.....	۱۰۶
شکل شماره ۴-۶: نقشه کاربری اولیه نواحی ۹ و ۱۰.....	۱۰۸
شکل شماره ۴-۷: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۹ و ۱۰.....	۱۰۹
شکل شماره ۴-۸: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۹ و ۱۰.....	۱۱۰
شکل شماره ۴-۹: نقشه کاربری اولیه نواحی ۱۱، ۱۲ و ۱۳.....	۱۱۲
شکل شماره ۴-۱۰: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۱۱، ۱۲ و ۱۳.....	۱۱۳
شکل شماره ۴-۱۱: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۱۱، ۱۲ و ۱۳.....	۱۱۳
شکل شماره ۴-۱۲: نقشه پراکندگی کاربری‌های تغییریافته منطقه ۲ سنندج.....	۱۱۴
شکل شماره ۴-۱۳: نقشه کاربری اولیه نواحی ۵ و ۶.....	۱۱۷
شکل شماره ۴-۱۴: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۵ و ۶.....	۱۱۸
شکل شماره ۴-۱۵: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۵ و ۶.....	۱۱۸
شکل شماره ۴-۱۶: نقشه کاربری اولیه نواحی ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۱۷.....	۱۲۱
شکل شماره ۴-۱۷: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۱۷.....	۱۲۱
شکل شماره ۴-۱۸: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۱۴، ۱۵، ۱۶ و ۱۷.....	۱۲۲
شکل شماره ۴-۱۹: نقشه پراکندگی کاربری‌های تغییریافته منطقه ۳ سنندج.....	۱۲۴

- شکل شماره ۴-۲۰: نقشه کاربری اولیه نواحی ۱۸ و ۲۰..... ۱۲۶
- شکل شماره ۴-۲۱: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۱۸ و ۲۰..... ۱۲۶
- شکل شماره ۴-۲۲: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۱۸ و ۲۰..... ۱۲۷
- شکل شماره ۴-۲۳: نقشه کاربری اولیه نواحی ۱۹، ۲۱ و ۲۲..... ۱۲۹
- شکل شماره ۴-۲۴: نقشه کاربری ثانویه نواحی ۱۹، ۲۱ و ۲۲..... ۱۲۹
- شکل شماره ۴-۲۵: نقشه تغییرات کاربری نواحی ۱۹، ۲۱ و ۲۲..... ۱۳۰

مقدمه

طرح‌های توسعه شهری از نیم قرن پیش در کشور برای رشد برنامه‌ریزی شده و جلوگیری از آشفتگی شهرها با الگوی طرح‌های جامع-تفصیلی برای شهرهای مختلف کشور تهیه شده‌اند. تهیه و اجرای این طرح‌ها به دلیل نارسایی در جنبه‌های مختلف محتوای طرح‌ها، نحوه تهیه، تصویب، اجرا و... با نتایج چندان مطلوبی همراه نبوده و میزان تحقق‌پذیری آن بسیار کم بوده است. از مهمترین موارد تحقق‌ناپذیری، کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی بوده است که به دلایل مختلفی از جمله مشکلات موجود در طرح، مشکلات مالی شهرداری، مالکیت و... و براساس تصمیمات کمیسیون ماده ۵ صورت گرفته است.

شهر سنندج در زمره نخستین شهرهایی است که دارای طرح جامع بوده است. این شهر از سال ۱۳۳۷ دارای طرح شهری بوده و تاکنون ۱ طرح هادی، ۳ طرح جامع و ۲ طرح تفصیلی برای آن تهیه شده است.

پژوهش حاضر سعی کرده است که روند توسعه شهر، میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی و تغییرات کاربری اراضی در نتیجه تصمیمات کمیسیون ماده ۵ را بررسی نماید.

این پژوهش در ۵ فصل با عناوین و موضوعات زیر بررسی شده است:

- در فصل اول با عنوان طرح تحقیق ضمن تبیین مسأله و طرح سوالات اصلی پژوهش، فرضیه، اهداف، پیشینه و شیوه انجام تحقیق آمده است.

- در فصل دوم با عنوان چارچوب نظری تحقیق، تعاریف و اصطلاحات مربوط به تحقیق به اجمال بررسی شده است.

- در فصل سوم با عنوان شناخت وضع موجود، به بررسی محدوده مورد مطالعه از ابعاد مختلف تصمیمات سیاسی، مطالعات طبیعی، انسانی و کالبدی پرداخته شده است.

- در فصل چهارم با عنوان تحلیل یافته‌ها، مصوبات کمیسیون ماده ۵، میزان تغییرات کاربری در هر یک از مناطق و نواحی شهر سنندج، میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی و نگرش مدیریت شهری نسبت به کمیسیون ماده ۵ بررسی شده است.

- در فصل پنجم، فرضیات تحقیق بررسی شده و در نهایت پیشنهادهایی در رابطه با تغییر و جایگزینی طرحهای ساختاری- راهبردی به جای شیوه‌های معمول طرحهای شهری ذکر شده است.

فصل اول

طرح تحقیق

طرح تحقيق :

۱- طرح تحقیق

۱-۱- بیان مسئله و سوالات تحقیق

طرح‌های شهری بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی شهرها براساس نظم و برنامه از پیش اندیشیده شده محسوب می‌شوند و اگر چه کارشناسان و منتقدان نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران به سازوکار تهیه و نظارت طرح‌های جامع شهری انتقادات بسیاری می‌کنند، لکن همگی بر ضرورت وجود طرحی از پیش اندیشیده شده و همه جانبه تأکید دارند (سعیدنیا، ۱۳۸۲، ص ۱۵).

سابقه تهیه طرح‌های شهری در سطح جهان به انقلاب صنعتی باز می‌گردد. افزایش تولید و تحولات اجتماعی در سطح وسیع منجر به مهاجرت به جانب شهرهای عمده در درجه اول و در نتیجه افزایش مشکلات شهری گردید.

الگوی طرح‌های توسعه شهری در ایران از حدود نیم قرن پیش، با تأثیرپذیری از الگوی کشورهای غربی، در کشور رواج پیدا کرده است. اجرای این طرح‌ها با توجه به شرایط و نیازهای زمانی خود، با مجموعه‌ای از نتایج مثبت و منفی همراه بوده است که امروزه به ارزیابی همه جانبه و بازنگری دقیق، به منظور اصلاح و تکامل شهرسازی کشور نیاز دارد. دستاوردهای عمده الگوی برنامه‌ریزی جامع-تفصیلی در ایران به طور خلاصه عبارت است از ایجاد یک نظام نظارت قانونی بر روند توسعه و عمران شهرها و رواج دانش‌ها و روش‌های جدید شهرسازی برای پاسخگویی به نیازهای جدید شهرنشینی از جمله تولید انبوه مسکن، گسترش حمل و نقل جدید، توسعه فضاهای جدید و غیره. اما در کنار این بسترسازی کلان، اجرای طرح‌های جامع-تفصیلی در ایران، در عمل با بسیاری مشکلات و محدودیت‌ها روبرو بوده و برخی عوارض منفی و نامطلوب نیز به بار آورده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۷، ص ۸۳).

برخی از این موانع و ناکامی‌ها به خصوصیات ماهوی و نظری این الگو و برخی دیگر به عدم انطباق طرح‌های جامع با شرایط کشور و عدم امکان‌ات اجرایی آنها مربوط می‌شود. به ویژه اینکه در کشورهای

در حال توسعه و از جمله ایران، بسیاری از مسائل و مشکلات شهرنشینی و شهرسازی به عواملی فراتر از حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری برمی‌گردد، در واقع به دلیل عدم زیرساخت‌های مناسب اقتصادی-اجتماعی، رشد بالای جمعیت و هجوم وسیع روستاییان به شهرها، کمبود قوانین مناسب در بهره‌گیری از اراضی شهری، ضعف نهادهای مدنی و نظارت عمومی، بی‌ثباتی سکونتگاهها، ضعف نهادهای حرفه‌ای برنامه‌ریزی، ضعف نهادهای حفاظت از منابع طبیعی و فرهنگی و مانند اینها امکانات محدودی برای موفقیت طرحهای توسعه و عمران شهری وجود دارد.

با شروع تهیه و اجرای اولین طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران، از همان سالهای اولیه برخی از مسائل و نارسایی‌های آنها برای دست‌اندرکاران کم و بیش آشکار گردید و نخستین انتقادات و پیشنهادات اصلاحی در اواسط دهه ۱۳۵۰ به میان کشیده شد که تا امروز کماکان ادامه پیدا کرده است. این انتقادات ابتدا بیشتر متوجه روندهای قانونی تهیه، تصویب و اجرای طرح‌ها بوده و سپس دامنه آنها به محتوای طرحها و مبانی نظری و روش‌شناسی کشیده شده است (همان منبع، ص ۸۴-۸۳).

با توجه به مجموعه عوامل و شرایط موثر در شکل‌گیری و اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران از یک طرف، و با توجه به بررسی و ارزیابی نتایج حاصله از آنها از طرف دیگر، می‌توان گفت که در مجموع این طرح‌ها نتوانسته‌اند در عمل به اهداف مورد نظر خود دست پیدا کنند.

این طرح‌ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه گردیده‌اند و هرچند تأثیرات مثبتی در منطقه‌بندی کاربریها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته‌اند اما به دلایل متعدد نتوانسته‌اند به تمامی اهداف خود دست یابند و تنها درصد ناچیزی از برنامه‌ها و طرحهای آنها تحقق یافته است.

شهر سنندج از جمله نخستین شهرهایی است که برای آن طرح شهری تهیه شده است و با وجود آنکه تاکنون ۱ طرح هادی، ۳ طرح جامع و ۲ طرح تفصیلی برای آن تهیه شده اما همچنان با مشکلات کالبدی عدیده‌ای روبروست.

- بررسی موردی درباره نتایج اجرایی هفت طرح جامع شهری (رشت، بندرعباس، یزد، شیراز، اراک، مراغه و زاهدان) میزان ناکامی این طرح‌ها را به صورت زیر جمع‌بندی نموده است:
- در زمینه جمعیتی حدود ۷۰ درصد از پیش‌بینی‌ها با اشتباه فاحش همراه بوده است.
 - در زمینه اقتصادی (در سه بخش کشاورزی، صنعت و خدمات) عملاً هیچ یک از پیش‌بینی‌ها تحقق پیدا نکرده است.
 - در زمینه پیش‌بینی جهات گسترش، تقریباً ۴۰ درصد توسعه در جهات خلاف مورد نظر طرح اتفاق افتاده است.
 - در زمینه تراکم ساختمانی تقریباً در هیچ یک از شهرها تراکم پیشنهادی تحقق پیدا نکرده است.
 - در زمینه شبکه ارتباطی نه تنها شبکه پیشنهادی شکل نگرفته بلکه اغلب شبکه‌های احداثی در مسیرهای دیگر ایجاد شده است.
 - در حالیکه ۸۲ درصد سرانه‌های پیش‌بینی شده در بخش تجاری و خدمات انتفاعی شکل گرفته است، این نسبت برای فضای سبز و ورزشی تنها ۵۳ درصد و برای خدمات عمومی ۶۰ درصد بوده است.
- در زمینه شکل‌گیری ساخت و بافت شهر، به دلیل عدم تحقق شبکه و استقرار خدمات، ساختار پیشنهادی شهر در هیچ شهری صورت نپذیرفته است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، زیستا، ۱۳۷۲).
- بازنگری و اصلاح طرح‌های تفصیلی به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است و چنانچه تغییر در اساس طرح جامع شهری موثر باشد، باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد. اساس طرح جامع در سه مورد ساخت و توسعه شهر، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و معیارها و ضوابط و مقررات موجود تلخیص شده است.