



Identification of Factors Influencing the Effectiveness of Urban Planning in Controlling Physical and Population Growth in Urban Peripheral Areas Zahedan

Mohammad Salahshouri¹, Hossein Mollashahi², Maryam Karimian Bostani³

¹. PhD Student, Department of Geography and Urban Planning, Zah.C., Islamic Azad University, Zahedan, Iran.

². Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zah.C., Islamic Azad University, Zahedan, Iran.

³. Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zah.C., Islamic Azad University, Zahedan, Iran.

ARTICLE INFO

Article type:

Research Article

Keywords:

Influential factors, urban planning, physical and population control, urban peripheral areas, Zahedan.

Received:

01 May 2026

Received in revised form:

24 June 2026

Accepted:

11 July 2026

Published Date:

12 October 2026

pp.115-136

ABSTRACT

The rapid growth of peri-urban settlements in recent decades has become one of the most significant challenges in urban management. The physical expansion and population increase in these areas have placed considerable pressure on resources, infrastructure, and the spatial structure of cities. Under such circumstances, the effectiveness of urban planning in guiding and controlling these processes plays a decisive role in achieving balanced and sustainable development. This research was conducted with the aim of identifying the factors influencing the effectiveness of urban planning in controlling the physical and population growth of peri-urban areas in Zahedan. This applied research employed a mixed-method (qualitative-quantitative) approach, using interviews and questionnaires as tools. Data were collected through semi-structured in-depth interviews with 30 professors and experts, selected through purposive sampling. Data analysis was carried out using grounded theory, involving open, axial, and selective coding, followed by the Friedman test. The results showed that the set of causal factors includes population pressures, shortage of formal housing, inefficiency of the land management system, and weaknesses in urban planning. Additionally, the environmental characteristics of Zahedan, the region's socio-economic status, the physical context, and the position of local institutions were identified as contextual factors, while the categories of urban governance quality, legal and regulatory status, stimulating economic factors, and government interventions were classified as intervening factors. Finally, based on the Friedman test results, the factor of the region's socio-economic status ranked first with a mean rank of 8.45, indicating that economic issues, poverty, unemployment, and residents' living conditions have the greatest impact on the process of settlement expansion in peri-urban areas. Following that, the inefficiency of the land management system with a rank of 8.42 and population pressures with a rank of 8.34 were placed in subsequent priorities, reflecting the important role of land management, land distribution and ownership patterns, as well as population and its effects in directing or intensifying informal developments.

Corresponding author (Email: h.mollashahi@iaau.ir)

Cite this article:

Salahshouri, M., Mollashahi, H., Karimian Bostani, M. (2026). Identification of Factors Influencing the Effectiveness of Urban Planning in Controlling Physical and Population Growth in Urban Peripheral Areas Zahedan. *Journal of Urban Peripheral Development*, 8(3), 115-136.



<http://doi.org/10.22034/jpusd.2026.580162.1400>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Rapid growth of urban peripheral settlements in recent decades has become one of the most significant challenges facing urban management. The physical expansion and population increase in these areas have placed substantial pressure on urban resources, infrastructure, and spatial structures. Under such conditions, the effectiveness of urban planning in guiding and controlling these trends plays a decisive role in achieving balanced and sustainable development.

The present study was conducted with the aim of identifying the factors influencing the effectiveness of urban planning in controlling the physical and population growth of urban peripheral areas in Zahedan.

Zahedan has experienced rapid and unbalanced population growth and physical expansion over recent decades. Much of this growth has occurred outside the framework of formal planning, manifested in horizontal, dispersed, and predominantly urban peripheral development. An examination of population trends shows that the city's population increased from about 70,000 in 1976 to more than 735,000 in 2023 an over tenfold rise in less than five decades. This demographic surge, accompanied by large-scale migration and structural transformations, has driven rapid physical expansion, increasing the city's legal area from approximately 25 square kilometers to more than 85 square kilometers.

However, a significant portion of this expansion has taken place in urban peripheral and marginal areas, often informally, without legal documentation, and in the absence of spatial planning principles. According to official reports, more than 40 percent of Zahedan's settlements are located in the urban fringe and lack access to basic urban services such as water supply, sewerage networks, transportation infrastructure, and educational and healthcare services. This situation reflects a substantial gap between the city's actual development and the objectives of approved master and detailed plans. For instance, the actual population in 2021 exceeded master plan projections by more than 100,000 people, and proposed development zones have been largely disregarded in practice due to informal construction and weak enforcement.

In the realm of urban management, challenges such as limited financial resources, the absence of an effective land and housing control system, weak implementation of spatial plans, and poor coordination among relevant institutions have further reduced the effectiveness of mechanisms

intended to manage physical and population growth in urban peripheral areas. The consequences of these conditions include uneven population distribution, the expansion of informal settlements, declining quality of the living environment, and intensifying socio-economic vulnerabilities along the urban fringe.

Given these conditions, the central question of this research is: What factors influence the effectiveness of urban planning in Zahedan in controlling physical and population growth, particularly in urban peripheral areas? Identifying the institutional, managerial, structural, and spatial components underlying this inefficiency and assessing the alignment between actual developments and adopted urban planning policies can serve as an important step toward reforming spatial planning and achieving more balanced and sustainable development in Zahedan.

Methodology

This applied research employed a mixed-method (qualitative–quantitative) approach, using interviews and questionnaires as data collection tools. Data were gathered through in-depth semi-structured interviews with 30 professors and experts selected via purposive sampling. Data analysis was carried out using the Grounded Theory method through open, axial, and selective coding, along with the Friedman test.

Results and discussion

The results showed that the set of causal factors includes population pressures, shortage of formal housing, inefficiency of the land management system, and weaknesses in urban planning. Additionally, the environmental characteristics of Zahedan, the region's socio-economic status, the physical context, and the position of local institutions were identified as contextual factors, while the categories of urban governance quality, legal and regulatory status, stimulating economic factors, and government interventions were classified as intervening factors. Finally, based on the Friedman test results, the factor of the region's socio-economic status ranked first with a mean rank of 8.45, indicating that economic issues, poverty, unemployment, and residents' living conditions have the greatest impact on the process of settlement expansion in peri-urban areas. Following that, the inefficiency of the land management system with a rank of 8.42 and population pressures with a rank of 8.34 were placed in subsequent priorities, reflecting the important role of land management, land distribution and ownership patterns, as well as

population and its effects in directing or intensifying informal developments.

Conclusion

The findings indicate that the development of informal settlements in the peri-urban areas of Zahedan results from the systemic interaction of three categories of factors: causal, contextual, and intervening. Based on the Friedman test ranking, the socio-economic factor, with the highest rank, has the greatest impact, revealing that structural poverty, chronic unemployment, and livelihood insecurity act as the main driving forces, pushing populations toward areas where the minimum cost of shelter is achievable. This finding supports the theory of economic push factors and demonstrates that affordable housing in peri-urban areas is not a choice but a livelihood necessity. In the second rank, land system inefficiency, with a statistically narrow gap from the top rank, indicates a strong correlation between economic issues and land management. Scientifically speaking, this inefficiency including land speculation, ambiguous ownership, and cumbersome regulations has created a black market for land, making formal land inaccessible on one hand while placing unregulated and cheap peri-urban land within the reach of the poor on the other.

The third rank is assigned to population pressures. An analysis of this rank reveals that rapid urban population growth and uncontrolled migration to Zahedan play a critical "accelerating" role in the peri-urban crisis. From a scientific perspective, population pressures alone are not the root cause of informal settlement formation; however, in interaction with the two higher-ranked factors (economic issues and land inefficiency), they saturate the capacity of the urban system to the point where the control mechanisms of urban planning break

down. In other words, even if economic and land reforms are implemented, if the population wave resulting from high birth rates and regional migration (often driven by spatial inequalities across Sistan and Baluchestan province) is not managed, the excess demand for formal land and housing will continuously fuel the informal peri-urban market. Population pressures act as a "lever" that magnifies institutional and economic gaps: the larger the population seeking affordable housing, the more land speculation thrives, regulations are more easily circumvented, and peri-urban areas expand at an accelerated pace. Consequently, purely demographic strategies such as migration control or family planning without simultaneous reform of the land system and livelihood economy, will prove ineffective. Population pressures must be treated as a limiting and exacerbating parameter in all urban planning scenarios.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



شاپا الکترونیکی: ۲۶۷۶-۴۱۷۲

مجله توسعه فضاهای پیراشهری

Journal Homepage: <https://jpusd.ir>



شناسایی عوامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان

محمد سلحشوری^۱، حسین ملاشاهی^۲✉، مریم کریمیان بستانی^۳

۱- دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

۲- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

۳- دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

چکیده

رشد شتابان سکونتگاه‌های پیراشهری در دهه‌های اخیر به یکی از مهم‌ترین چالش‌های مدیریت شهری تبدیل شده است. گسترش فیزیکی و افزایش جمعیت این مناطق، فشار قابل توجهی بر منابع، زیرساخت‌ها و ساختار فضایی شهرها وارد کرده است. در چنین شرایطی، کارآمدی برنامه‌ریزی شهری برای هدایت و کنترل این روندها نقش تعیین‌کننده‌ای در دستیابی به توسعه متوازن و پایدار دارد. پژوهش حاضر باهدف تأثیر شناسایی عوامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان، انجام شده است. این پژوهش کاربردی با روش ترکیبی (کیفی-کمی) و ابزار مصاحبه و پرسشنامه انجام شد. داده‌ها از طریق مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته با ۳۰ نفر از اساتید و کارشناسان، به روش نمونه‌گیری هدفمند گردآوری شد. تحلیل داده‌ها با استفاده از روش گراندد تئوری و از طریق کدگذاری باز، محوری و انتخابی و آزمون فریدمن انجام گرفت. نتایج نشان داد، مجموعه عوامل علی شامل: فشارهای جمعیتی، کمبود مسکن رسمی، ناکارآمدی نظام زمین و ضعف برنامه‌ریزی شهری است. همچنین ویژگی‌های محیطی زاهدان، وضعیت اقتصادی-اجتماعی منطقه، بستر کالبدی و جایگاه نهادهای محلی در گروه عوامل زمینه‌ای و مقولات کیفیت حکمرانی شهری، وضعیت قانونی و نظارتی، عوامل اقتصادی محرک و مداخلات دولتی در دسته عوامل مداخله‌گر شناسایی شدند. درنهایت، براساس نتایج آزمون فریدمن، عامل وضعیت اقتصادی-اجتماعی منطقه با رتبه متوسط ۸/۴۵ در جایگاه نخست قرار گرفته است که نشان می‌دهد مسائل اقتصادی، فقر، بیکاری و شرایط معیشتی ساکنان بیشترین تأثیر را بر روند گسترش سکونت در مناطق پیراشهری دارند. پس‌از آن ناکارآمدی نظام زمین با رتبه ۸/۴۲ و فشارهای جمعیتی با رتبه ۸/۳۴ در اولویت‌های بعدی قرار گرفته‌اند که بیانگر نقش مهم مدیریت زمین، نحوه توزیع و مالکیت اراضی و همچنین جمعیت و اثرات آن در هدایت یا تشدید توسعه‌های غیررسمی است.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

پژوهشی

واژگان کلیدی:

عوامل مؤثر، برنامه‌ریزی شهری، کنترل فیزیکی و جمعیتی، مناطق پیراشهری، زاهدان.

تاریخ دریافت:

۱۴۰۵/۰۲/۱۱

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۵/۰۴/۰۳

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۵/۰۴/۲۰

تاریخ انتشار:

۱۴۰۵/۰۷/۲۰

صص. ۱۳۶-۱۱۵

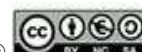
نویسنده مسئول (رایانامه: h.mollashahi@iau.ir)

ارجاع به مقاله: سلحشوری، محمد؛ ملاشاهی، حسین؛ کریمیان بستانی، مریم. (۱۴۰۵). شناسایی عوامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان. *مجله توسعه فضاهای پیراشهری*، ۸(۳)، ۱۱۵-۱۳۶.

<http://doi.org/10.22034/jpusd.2026.580162.1400>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی ایران

@نویسندگان



مقدمه

امروزه شهرها به مثابه یک ابرسامانه‌ی فضایی-زمانی پویا و چندلایه تعریف می‌گردد که سازمان و تکوین پویای آن، بر آیند کنش‌های متقابل و پیچیده‌ی میدان‌های نیروی اقتصادی، گفتمان‌های سیاسی و روبناهای اجتماعی است. در کانون این ابرسامانه، پدیده‌ی «دگرگونی کاربری اراضی و جمعیتی» با ماهیتی سرزمینی-اقتصادی جای گرفته که به کانونی محوری در پارادایم مطالعات توسعه‌ی پایدار شهری بدل گشته است (Aung et al, 2020: 24). فرایندهای شتابان رشد جمعیت و کالبدی شهری برآمده از توسعه‌ی اقتصادی، منجر به اعمال فشارهای فزاینده بر زیرساخت‌های کالبدی-فضایی شهر و تشدید چالش‌های معطوف به پایداری بوم‌شناختی شده‌اند. در این میان، پدیده‌هایی نظیر افول پوشش سبز، تخریب سامانه‌های آبی و تشدید تراکم‌های جمعیتی ناهمگون، از برجسته‌ترین تبعات این روند به شمار می‌آیند. این دگرگونی‌های بنیادین، ضرورت اتخاذ رهیافتی علمی مبتنی بر مدیریت هوشمند و پایش نظام‌مند جریان‌های کالبدی و جمعیتی را با شدتی فزاینده طلب می‌کند (Ruben et al, 2020: 39).

از برهه‌ی انقلاب صنعتی به بعد، کنشگری نهادهای برنامه‌ریز و مدیریتی در فرآیند مهار رشد و ساماندهی توسعه شهری پررنگ‌تر گردید. در عصر حاضر، مدیریت راهبردی و آینده‌پژوه به‌عنوان یک پارادایم اساسی در کنترل ابعاد فیزیکی و جمعیتی شهرها قلمداد می‌شود (رجب‌دوست، ۱۴۰۰: ۳۷۵). در این منظومه‌ی پیچیده، مدیریت و برنامه‌ریزی شهری از طریق هم‌افزایی و یکپارچه‌سازی مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، مأموریت هدایت این ابرسامانه را عهده‌دار است (پوریوسفی، ۱۳۹۸: ۱). درک عمیق برنامه‌ریزان از تحولات کاربری اراضی و پیامدهای جمعیتی آن یک ضرورت انکارناپذیر است (Dill et al, 2022: 191)، چرا که تصمیمات کلان سیاسی و برنامه‌ریزی‌های فضایی به‌طور مستقیم بر دینامیک گسترش کالبدی و پیکربندی توزیع جمعیت شهری تأثیر می‌گذارند (و ثوقی امیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۴). در این ساختار، طرح‌های توسعه شهری همچون طرح‌های جامع و تفصیلی نقش کلیدی در هدایت توسعه فضایی و تنظیم توزیع جمعیت دارند. هدف این طرح‌ها، کنترل کاربری اراضی و ایجاد تغییرات مطلوب در کالبد شهر برای حفظ تعادل خدمات عمومی و تراکم انسانی است (Sahana et al, 2018: 1559). اثرگذاری این طرح‌ها بر تصمیمات بخش‌های خصوصی و عمومی، اساس شکل‌گیری الگوی رشد متوازن شهری است. باوجوداین، ناکارآمدی بسیاری از طرح‌های توسعه در هم‌خوانی با پویایی فضایی و جمعیتی شهرها، مسئله‌ای جدی محسوب می‌شود؛ زیرا تعارض میان ضوابط طرح‌ها و تغییرات واقعی کاربری زمین، موجب عدم توازن در ارائه خدمات شهری و افت کیفیت محیط‌زیست شهری شده است (رضایی و رحیمی، ۱۳۹۲: ۷۷).

سرعت فزاینده شهرنشینی، کاستی‌های برنامه‌ریزی و ضعف مدیریت شهری، امروزه سبب نابسامانی در کاربری اراضی و تمرکزهای جمعیتی نامتوازن شده است. برنامه‌ریزان و مدیران به‌عنوان بازیگران اصلی عرصه زمین، باید ضمن توجه به منافع متقابل ذی‌نفعان و گروه‌های اقتصادی و حکومتی تا جوامع محلی در جهت حفظ تعادل کالبدی-جمعیتی اقدام نمایند (و ثوقی امیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۸). در پاسخ به پیچیدگی روزافزون ساختارهای فضایی، بهره‌گیری از مدل‌سازی فرآیندهای شهری و شبیه‌سازی‌های کامپیوتری تغییرات کاربری اراضی، رویکردی

مؤثر برای تحلیل پویایی کالبدی و جمعیتی شهرها قلمداد می‌شود (اصغری زمانی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲). فناوری‌های سنجش‌ازدور و سامانه اطلاعات جغرافیایی نیز امکان پایش و تحلیل اصلاح‌گرایانه الگوهای فضایی-زمانی این تغییرات را فراهم کرده‌اند (Teck et al, 2023: 8). درمجموع، تلفیق دیدگاه‌های کالبدی و جمعیتی در سیاست‌گذاری شهری، شرط لازم برای دستیابی به توسعه‌ای پایدار و متعادل در شهرهای معاصر است.

شهر زاهدان طی چند دهه اخیر با رشد شتابان و نامتوازن جمعیت و گسترش کالبدی مواجه بوده است؛ رشدی که بخش عمده آن خارج از چارچوب برنامه‌ریزی رسمی و در قالب توسعه‌های افقی، پراکنده و عمدتاً پیرامونی شکل گرفته است. بررسی روند تحولات جمعیتی نشان می‌دهد که جمعیت زاهدان از حدود ۷۰ هزار نفر در سال ۱۳۵۵ به بیش از ۷۳۵ هزار نفر در سال ۱۴۰۲ رسیده است؛ افزایشی بیش از ده برابر در کمتر از پنج دهه. این جهش جمعیتی، همراه با مهاجرت‌های گسترده و تغییرات ساختاری، سبب گسترش کالبدی سریع شهر شده است، به گونه‌ای که وسعت محدوده قانونی آن از حدود ۲۵ کیلومترمربع به بیش از ۸۵ کیلومترمربع رسیده است.

باین‌حال، بخش قابل توجهی از این توسعه در مناطق پیراشهری و حاشیه‌ای و اغلب به صورت غیررسمی، فاقد سند و بدون رعایت اصول برنامه‌ریزی فضایی رخ داده است. براساس گزارش‌های رسمی، بیش از ۴۰ درصد سکونتگاه‌های زاهدان در حاشیه شهر قرار دارند و از خدمات پایه شهری مانند آب، شبکه فاضلاب، زیرساخت‌های حمل‌ونقل و خدمات آموزشی و درمانی بهره‌مند نیستند. این وضعیت نشان‌دهنده فاصله چشمگیر میان توسعه واقعی شهر و اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب است؛ به طوری که جمعیت واقعی سال ۱۴۰۰ بیش از ۱۰۰ هزار نفر بیشتر از پیش‌بینی طرح جامع بوده و محدوده‌های پیشنهادی توسعه نیز در عمل به دلیل ساخت‌وسازهای غیرمجاز و ضعف نظارت کنار گذاشته شده‌اند.

در حوزه مدیریت شهری نیز چالش‌هایی همچون محدودیت منابع مالی، نبود نظام کارآمد کنترل زمین و مسکن، ضعف در اجرای طرح‌های فضایی، و ناهماهنگی میان نهادهای مرتبط سبب شده است فرایند کنترل رشد کالبدی و جمعیتی در مناطق پیراشهری کارایی لازم را نداشته باشد. پیامد این وضعیت، توزیع نامتوازن جمعیت، رشد سکونتگاه‌های غیررسمی، کاهش کیفیت محیط زندگی، و تشدید ناپایداری‌های اجتماعی-اقتصادی در حاشیه شهر بوده است. در چنین شرایطی، مسئله اساسی پژوهش آن است که چه عواملی بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری زاهدان در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی، به‌ویژه در مناطق پیراشهری، مؤثر بوده‌اند. شناسایی مؤلفه‌های نهادی، مدیریتی، ساختاری و فضایی مؤثر بر این ناکارآمدی و ارزیابی میزان انطباق تحولات واقعی با سیاست‌ها و طرح‌های توسعه شهری، می‌تواند گامی مهم در اصلاح برنامه‌ریزی فضایی و دستیابی به توسعه‌ای پایدار و متوازن در زاهدان به شمار آید.

مبانی نظری

شهر بارزترین نمود حیات انسانی است و هدایت روند رشد و توسعه آن نیازمند برنامه‌ریزی مستمر و هدفمند می‌باشد. توسعه کالبدی شهرها فرایندی پیچیده و حاصل تعامل میان انسان، محیط و عوامل اجتماعی در طول زمان است که بر کارایی اقتصادی و کیفیت محیط شهری تأثیر می‌گذارد. در این میان، مدیریت شهری با تعیین اهداف،

تدوین برنامه‌ها و هماهنگ‌سازی فعالیت‌های شهری، نقش مهمی در هدایت و کنترل این روند ایفا می‌کند (پوریوسفی، ۱۳۹۸: ۱). در شرایط کنونی، یکی از عوامل اصلی بروز نابسامانی در الگوی کاربری اراضی شهری، علاوه بر افزایش سریع شهرنشینی و کاستی‌های محتوایی طرح‌های شهری، ضعف عملکرد مدیریت شهری در سامان‌دهی و نظارت بر این فرایندها است (پوراحمد و حاتمی، ۱۳۸۵: ۱۴۱؛ نصیری‌هنده‌خاله و همکاران، ۱۴۰۱). این ضعف مدیریتی می‌تواند به آشفتگی در توزیع کاربری‌ها و جمعیت، تخصیص نامتوازن منابع و خدمات شهری و درنهایت شکل‌گیری محیط‌های شهری نامطلوب برای شهروندان منجر شود (رضویان و بیرامزاده، ۱۳۸۷: ۱۰۲). در فرآیند مدیریت و برنامه‌ریزی کاربری زمین، برنامه‌ریزان و مدیران شهری تنها بازیگران این عرصه محسوب نمی‌شوند (وثوقی امیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۸). آنان درواقع نقش مدیران و طراحان قواعد این عرصه را نیز بر عهده‌دارند؛ به گونه‌ای که با تدوین و اجرای قوانین و مقررات، زمینه تعامل و همکاری میان بازیگران مختلف را برای دستیابی به اهداف توسعه شهری فراهم می‌کنند. برنامه‌ریزان به دلیل جایگاهی که در مرکز فرآیند مدیریت کاربری زمین و جمعیت دارند، نقشی کلیدی در هدایت تحولات فضایی شهر ایفا می‌کنند (Qian, 2007: 221). این جایگاه از یک‌سو ناشی از مسئولیت آنان در ارائه طرح‌ها، تدوین برنامه‌ها و مدیریت ضوابط شهری است و از سوی دیگر به نقش آن‌ها در هدایت فرآیندهای مشارکت عمومی و بازنگری سیاست‌های شهری مربوط می‌شود (وثوقی امیری و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۸). از برنامه‌ریزان انتظار می‌رود که منافع و نقش ذی‌نفعان مختلف، اقدامات و ائتلاف‌های اجتماعی مؤثر در عرصه توسعه شهری را به‌خوبی شناسایی کرده و در فرآیند برنامه‌ریزی موردتوجه قرار دهند. بی‌توجهی به این موضوع می‌تواند موجب تضعیف جایگاه حرفه‌ای برنامه‌ریزان به‌عنوان کارشناسان حوزه توسعه شهری شود (Warren et al, 2011: 89). در این راستا، در مناطق شهری شهرداری‌ها و نهادهای وابسته به آن‌ها نقش مهمی در هدایت این تغییرات ایفا می‌کنند و در مناطق پیرامونی و حاشیه‌ای شهرها نیز سازمان زمین شهری، در کنار برخی نهادهای مرتبط ازجمله سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهرداری‌ها، ازجمله بازیگران مؤثر در مدیریت و کنترل تغییرات کاربری زمین و جمعیت به شمار می‌روند (محمدپور، ۱۳۹۷: ۴۴).

در ارتباط با پیشینه تحقیق، مطالعاتی به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم هم در داخل و خارج صورت گرفته است که در ادامه به چند مورد آن اشاره می‌شود: طهماسبی مقدم و همکاران (۱۴۰۴)، در پژوهشی به تحلیل اثرات دگرذیسی مکانی-فضایی کاربری اراضی پیرامون کلانشهر اصفهان با تأکید بر پایداری اکولوژیکی، پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که بدون مداخلات مدیریتی مؤثر، روند تخریب زیست‌محیطی ادامه خواهد داشت. بنابراین، این پژوهش بر ضرورت برنامه‌ریزی پایدار برای مدیریت کاربری اراضی و حفاظت از منابع طبیعی در کلان‌شهر اصفهان تأکید دارد. احمدزاده گودرزی و همکاران (۱۴۰۴)، در پژوهشی با عنوان برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهرستان شاهرود جهت توسعه پایدار و عدالت اجتماعی، نتایج نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی شهری به‌طور عام و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به‌طور اخص و در ارتباط باهم می‌توانند در جهت ایجاد محیطی بهتر و سالم‌تر برای سکونت انسان‌ها به کار گرفته شوند. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به‌مثابه آمایش اراضی شهری، به چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی-فضایی فعالیت‌ها و عملکردها براساس خواست و نیازهای جامعه شهری می‌پردازد و انواع استفاده از زمین را مشخص می‌کند. ملاکر می و همکاران (۱۴۰۳)، در

پژوهشی به سنجش تغییرات کاربری اراضی با تأکید بر باغ شهرهای پیراشهری زنجان، پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری و مدیریت دقیق کاربری اراضی باغ شهرها در پیرامون شهر زنجان می‌تواند از توسعه نامنظم جلوگیری کرده و تعادل فضایی ایجاد کند. سپاه و خسروی‌پور (۱۴۰۳)، در پژوهشی به نقش مدیریت شهری در توسعه‌یافتگی شهرها در دستیابی به توسعه پایدار، پرداخته‌اند. نتایج نشان داد شهر به‌عنوان یک منبع توسعه مطرح است و جایگاه مدیریت شهری در روند توسعه شهر و بهبود سکونتگاه‌های شهری نقش بسیار مهم و تعیین‌کننده دارد، می‌توان مدیریت شهری را بر یک توسعه قانونمند و پایدار مورد توجه قرارداد همان‌طور که مناطق شهری همچنان در حال گسترش و رشد می‌باشند، فناوری شهر هوشمند نیز در کنار افزایش ثبات و ارتقای سطح خدمت به شهروندان، گسترش می‌یابد. بابکان‌پور و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی به مدیریت شهری و نقش آن در هدایت و کنترل توسعه فضایی - کالبدی مناطق پیراشهری یاسوج، پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که مؤلفه‌های مبنایی مدیریت شهری (سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهری، برنامه‌ریزی و سازماندهی، امور اجرایی و خدمات شهری) به میزان ۰/۴۳۳، ۰/۳۷۲ و ۰/۴۸۷ تغییرات کنترل و هدایت روند توسعه فضایی - کالبدی محدوده مطالعاتی را تبیین می‌کنند. رجب دوست (۱۴۰۰)، در پژوهشی به واکاوی نقش نیروها و عوامل مدیریتی - شهری بر روند گسترش کالبدی محدوده‌های شهر فسا، پرداخته است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که عوامل مؤثر در گسترش کالبدی شهر فسا هم‌جهت بوده به‌طوری‌که ترکیب و برآیند مجموعه‌ای از عوامل در گسترش کالبدی و ایجاد مناطق جدیدالاحداث نقش داشته‌اند. امیری بشلی و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی به نقش تصمیم‌گیری سیاست‌های حاکم بر توسعه زمین شهری در شهر ساری، پرداخته‌اند. یافته‌های پژوهش حاکی از این است که نبود چشم‌انداز مشخص و به‌تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیر مشارکتی، و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری است. از این‌رو، الگوی مناسب سیاست‌گذاری دولت در مدیریت زمین شهری عبارت است از مدیریت یکپارچه زمین شهری مبتنی بر تدوین چشم‌انداز شفاف و لازم). پژوهش حاضر به تحلیل متغیرهای اثرگذار در سیاست‌گذاری توسعه فیزیکی شهر ساری است. احدنژاد روشنی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تبیین فضایی پدیده پراکنده رویی در شهر قائم شهر، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که در این بازه زمانی فرم‌های فضایی پراکنده رویی از قبیل الگوی خطی رشد، الگوی مجزا و منفرد، الگوی رشد انبساطی، الگوی خوشه‌ای تشدید می‌شوند که پیامدهای زیست‌محیطی مخربی را به همراه دارد. شیندلر و دیونیسو^۱ (۲۰۲۴) در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزی برای زیست‌پذیری شهری: ادغام شاخص‌های اجتماعی-فضایی در شهرسازی» به این نتیجه رسیدند که یکی از چالش‌های کلیدی در فرآیندهای شهرسازی، نبود یکپارچگی شاخص‌های اجتماعی-فضایی در تصمیم‌گیری‌ها است. جین و همکاران^۲ (۲۰۲۳)، در پژوهشی با عنوان "تحقیق در مورد مدیریت منابع زمین ادغام شده با ماشین بردار پشتیبان (بر اساس دیدگاه نوآوری سبز)"، به این نتایج رسیدند که یک رابطه خطی قوی بین نتایج پیش‌بینی و داده‌های مشاهده واقعی است. این نشان می‌دهد که معرفی نوآوری سبز می‌تواند اثربخشی پیش‌بینی طبقه‌بندی منابع زمین را افزایش دهد و پشتیبانی

1 - Schindler & Dionisio

2 - Jin et al

تصمیم‌گیری کارآمدتری برای مدیریت منابع زمین و توسعه پایدار فراهم کند. شیخ و ون آمیجده^۱ (۲۰۲۲)، در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزی شهری: یک چارچوب جامع مبتنی بر نظریه نیازهای انسانی» به این نتیجه رسیدند که شاخص‌های فعلی سنجش زیست‌پذیری نمی‌توانند تجربه جوامع حاشیه‌ای و اقشار آسیب‌پذیر شهری را به طور دقیق ارزیابی کنند. آن‌ها یک چارچوب جامع جدید را پیشنهاد کردند که با ترکیب اصول طراحی شهری و «نظریه نیازهای انسانی» آبراهام مزلو، امکان تحلیل دقیق‌تر زیست‌پذیری شهری را فراهم می‌کند. دمپسی و همکاران^۲ (۲۰۱۷)، در پژوهشی با عنوان «تأثیرات برنامه‌ریزی تغییر کاربری زمین محلی در توسعه یا اختلال مناطق رپاریا» نشان دادند که دولت با سیاست‌های خود در چند دهه گذشته منجر به تشدید روند تغییر کاربری اراضی محلی شده است. این مسئله نیازمند تغییر نگرش اقتصادی دولت به مقوله زمین است.

با وجود مطالعات متعدد در زمینه برنامه‌ریزی شهری، مدیریت زمین و کنترل توسعه کالبدی در شهرهای مختلف کشور و جهان، پژوهش حاضر از جنبه نوآوری، به تحلیل جامع کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری شهر زاهدان می‌پردازد؛ شهری که تاکنون کمتر در قالب رویکرد تلفیقی فضایی-نهادی و با تمرکز بر شاخص‌های کارآمدی مورد مطالعه قرار گرفته است. تمایز این تحقیق نسبت به پژوهش‌های پیشین در آن است که علاوه بر بررسی عوامل مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری (همانند مطالعات احمدزاده گودرزی، بابکان‌پور، و امیری بشلی)، به جنبه‌های اجتماعی-فضایی توسعه غیررسمی، ناکارآمدی نهادی، و ناهماهنگی ساختاری در مناطق پیرامونی نیز توجه کرده و این عوامل را در چارچوب یک مدل تحلیلی ترکیبی (کیفی-کمی) مورد ارزیابی قرار می‌دهد. افزون بر این، استفاده همزمان از روش نظریه زمینه‌ای در تحلیل کیفی و آزمون فریدمن در تحلیل کمی، جنبه نوآورانه و کاربردی این پژوهش را برجسته می‌سازد. این رویکرد تلفیقی، می‌تواند مبنای علمی مؤثری برای سیاست‌گذاری شهری در راستای توسعه پایدار و کنترل گسترش نامتوازن مناطق پیراشهری فراهم آورد.

روش‌شناسی

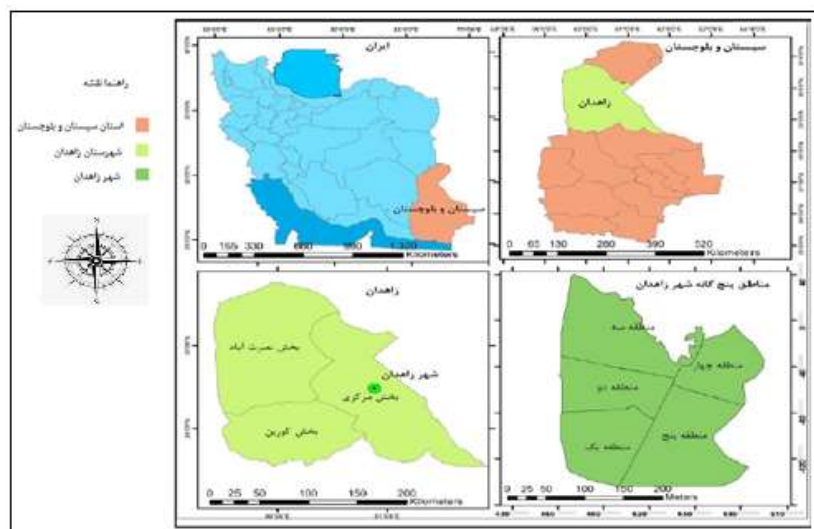
مطالعه حاضر از نوع کاربردی و به لحاظ رویکرد کیفی و کمی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش شامل افراد متخصص (اساتید دانشگاهی، مدیران و برنامه‌ریزان، متخصصان و افراد مطلع و آگاه در حوزه برنامه‌ریزی شهری)، هستند که بر اساس نمونه‌گیری هدفمند تعداد ۳۰ نفر به عنوان جامعه نمونه تعیین شدند. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات، از روش تئوری زمینه‌ای و آزمون فریدمن استفاده شد. در این راستا، در بخش کیفی برای گردآوری داده‌ها از مصاحبه‌های انفرادی عمیق نیمه ساختاریافته و متنی (یادداشت‌برداری) استفاده شد. مصاحبه‌ها با سؤالات کلی و ساده شروع و به سمت سؤالات تخصصی و جزئی‌تر پیش رفت. تمامی مصاحبه‌ها دست‌نویس و تعدادی نیز ضبط و به تأیید مشارکت‌کنندگان نیز رسید. در نهایت تحلیل داده‌های مذکور در قالب کدگذاری متداول (باز، محوری و انتخابی) تئوری بنیانی انجام شد. بدین ترتیب، داده‌های به‌دست‌آمده از هر مصاحبه جهت

1 - Sheikh & van Ameijde,

2 - Dempsey et al

کدگذاری به صورت نوشتاری در آمد. تحلیل داده‌ها با فرایندی منظم و در عین حال مداوم از مقایسه داده‌ها صورت خواهد گرفت. بعد از هر مصاحبه، متون از صداهای ضبط شده و کلیه مصاحبه‌ها خط به خط خوانده شد و به دفعات، مورد بازنگری مجدد قرار خواهند گرفت و با استفاده از کلمات یا عبارات کلیدی موجود در متن یا استنباط شده توسط پژوهشگران کدگذاری انجام شد. فن اصلی تجزیه و تحلیل داده‌ها در این روش کدگذاری است که در طی فرایندی سه مرحله‌ای صورت گرفت که عبارت است: (کدگذاری باز، محوری و انتخابی)، در این فرایند سه مرحله‌ای و غیرخطی، به مضامین اولیه داده‌ها عنوان‌هایی داده شد و سپس از دل آن‌ها مفاهیم و مقولات استخراج گردیدند و از این رهگذر خوشه‌های مفهومی تشکیل شدند که هر یک به مقولاتی تعلق دارند و سرانجام از ارتباط این مقولات شالوده‌ای سامان می‌یابد. فرایند کدگذاری توسط نرم‌افزار MAXQDA انجام شد. اشباع نظری پس از مصاحبه ۲۷ حاصل شد و برای اطمینان، سه مصاحبه دیگر انجام گردید که کد جدیدی افزوده نشد. در نهایت، از آزمون فریدمن برای رتبه‌بندی و تعیین میزان اهمیت عوامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری استفاده شد تا مشخص شود کدام عوامل از دید متخصصان دارای اولویت و تأثیر بیشتری هستند. پرسشنامه با بهره‌گیری از نتایج کدگذاری کیفی طراحی شد. روایی محتوا با نظر متخصصان تأیید گردید و پایایی با محاسبه آلفای کرونباخ، ۰٫۸۴ به دست آمد که نشان‌دهنده قابلیت اعتماد مناسب است.

شهر زاهدان مرکز استان سیستان و بلوچستان در شرق ایران و نزدیک مرز ایران و کشورهای افغانستان و پاکستان قرار دارد. وسعت شهرستان زاهدان ۳۶۵۸۱ کیلومتر مربع و موقعیت شهر زاهدان از لحاظ موقعیت جغرافیایی در طول جغرافیایی ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه شمالی قرار دارد. ارتفاع شهر از سطح دریا ۱۳۷۸ متر است. شهر زاهدان طبق آخرین تقسیمات به ۵ منطقه شهری تقسیم شده و هر یک از مناطق علاوه بر وسعت، مقدار مشخصی از جمعیت و فعالیت را در خود جای داده‌اند است. جمعیت شهر زاهدان در سال ۱۴۰۲ به ۷۳۵۰۰۰ نفر می‌باشد. در این پژوهش مناطق پیراشهری (حاشیه شهر زاهدان) (گاوداران، سیادک، محمدآباد عابدزاده، حاجی‌آباد و محمدآباد)، مورد بررسی قرار گرفته است.



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

یافته‌های پژوهش

جدول (۱)، حاصل تحلیل داده‌ها براساس روش نظریه زمینه‌ای است. در این فرایند، ابتدا در مرحله کدگذاری اولیه، مفاهیم استخراج شده از داده‌های میدانی و مصاحبه‌ها به صورت گزاره‌هایی مانند افزایش مهاجرت از نواحی روستایی، رشد طبیعی جمعیت، افزایش قیمت زمین، ساخت‌وسازهای غیرمجاز، زمین‌های قولنامه‌ای، ضعف نظارت شهرداری و فاصله میان طرح‌های شهری و واقعیت میدانی شناسایی شد. در مرحله بعد، این مفاهیم در قالب کدگذاری محوری در مقولات مرتبطی همچون «رشد سریع جمعیت»، «تقاضای بالا برای زمین و مسکن»، «بی‌نظمی در مالکیت و تفکیک زمین» و «ضعف در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی» سازمان‌دهی شدند. درنهایت، از طریق کدگذاری گزینشی، این مقولات در سطحی انتزاعی تر تلفیق شده و به مفاهیم کلان‌تری مانند «فشارهای جمعیتی»، «کمبود مسکن رسمی»، «ناکارآمدی نظام زمین» و «ضعف برنامه‌ریزی شهری» منجر شدند. این فرایند نشان می‌دهد که عوامل علی مؤثر بر ناکارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان به صورت استقرایی و مبتنی بر داده‌های تجربی استخراج و در قالب یک چارچوب مفهومی منسجم تبیین شده‌اند.

جدول ۱. عوامل علی مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان

کدگذاری نهایی	کدگذاری گزینشی	کدگذاری محوری
فشارهای جمعیتی	رشد سریع جمعیت	افزایش نرخ مهاجرت به‌ویژه از نواحی روستایی و استان‌های هم‌جوار؛ بالا بودن رشد طبیعی جمعیت؛ تمرکز جمعیت در مناطق فاقد برنامه‌ریزی
کمبود مسکن رسمی	تقاضای بالا برای زمین و مسکن	افزایش قیمت زمین در شهر؛ گرایش به ساخت‌وسازهای غیرمجاز؛ ناکارآمدی عرضه مسکن دولتی
ناکارآمدی نظام زمین	بی‌نظمی در مالکیت و تفکیک زمین	نبود طرح‌های دقیق تفکیکی؛ وجود زمین‌های قولنامه‌ای؛ ضعف نظارت شهرداری بر خرید و فروش زمین
ضعف برنامه‌ریزی شهری	ضعف در اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی	فاصله زیاد بین طرح‌ها و واقعیت میدانی؛ بی‌توجهی به پیش‌بینی نیازهای جمعیتی؛ عدم انطباق طرح‌ها با ظرفیت زیست‌محیطی منطقه

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۵

مطابق جدول (۱)، به اعتقاد متخصصان و صاحب‌نظران حوزه برنامه‌ریزی شهری، کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل ساختاری و مدیریتی قرار دارد. یکی از مهم‌ترین این عوامل فشارهای جمعیتی ناشی از رشد سریع جمعیت است؛ به گونه‌ای که افزایش مهاجرت از نواحی روستایی و استان‌های هم‌جوار در کنار نرخ بالای رشد طبیعی جمعیت، موجب افزایش تقاضا برای سکونت در حاشیه شهر شده است. این وضعیت به تمرکز جمعیت در محدوده‌هایی منجر می‌شود که اغلب فاقد برنامه‌ریزی رسمی و زیرساخت‌های لازم هستند و در نتیجه، کنترل و هدایت توسعه فیزیکی شهر را برای مدیران شهری دشوار می‌سازد.

از سوی دیگر، کمبود مسکن رسمی نیز از دیدگاه کارشناسان نقش مهمی در گسترش رشد نامتوازن پیراشهری دارد. افزایش قیمت زمین و مسکن در محدوده قانونی شهر و محدودیت در عرضه مسکن دولتی یا برنامه‌های حمایتی باعث شده است بخشی از جمعیت، به‌ویژه اقشار کم‌درآمد، به ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اراضی پیرامونی

روی آورند؛ امری که به توسعه پراکنده و خارج از چارچوب طرح‌های شهری منجر می‌شود. همچنین متخصصان به ناکارآمدی نظام زمین به عنوان یکی دیگر از عوامل کلیدی اشاره می‌کنند. بی‌نظمی در مالکیت اراضی، رواج معاملات قولنامه‌ای و نبود طرح‌های دقیق تفکیک زمین، همراه با ضعف نظارت شهرداری بر خرید و فروش اراضی، زمینه را برای گسترش ساخت‌وسازهای غیرقانونی در حاشیه شهر فراهم کرده و مدیریت و کنترل توسعه شهری را با چالش مواجه ساخته است. در نهایت، ضعف در برنامه‌ریزی شهری و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی نیز از دیدگاه خبرگان عاملی تعیین‌کننده در این زمینه به شمار می‌رود. فاصله میان مفاد طرح‌های توسعه شهری و واقعیت‌های میدانی، بی‌توجهی به پیش‌بینی رشد جمعیت و نیازهای آتی شهر، و نیز عدم انطباق برخی طرح‌ها با ظرفیت‌های زیست‌محیطی منطقه، موجب شده است برنامه‌های موجود نتوانند به‌طور مؤثر رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان را هدایت و کنترل کنند. بنابراین، برآیند این عوامل موجب کاهش کارآمدی نظام برنامه‌ریزی شهری در مدیریت توسعه فضایی شهر شده است.

جدول ۲. عوامل زمینه‌ای مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان

کدگذاری محوری	کدگذاری گزینشی	کدگذاری نهایی
کمبود منابع آب؛ شکنندگی محیط طبیعی؛ محدودیت توسعه فیزیکی پایدار	محدودیت‌های اقلیمی و زیست‌محیطی	ویژگی‌های محیطی زاهدان
نرخ بالای بیکاری؛ وابستگی به فعالیت‌های غیرمولد؛ جذب مهاجران کم‌درآمد	فقر و نابرابری	وضعیت اقتصادی - اجتماعی منطقه
ضعف دسترسی‌ها، خدمات شهری، شبکه حمل‌ونقل؛ ناتوانی در خدمت‌رسانی به توسعه‌های جدید	توسعه‌نیافتگی زیرساخت‌ها	بستر کالبدی
تداخل وظایف سازمان‌ها؛ نبود هماهنگی بین شهرداری، راه‌وشهرسازی و بخش‌داری‌ها	ضعف مدیریت یکپارچه	جایگاه نهادهای محلی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۵

براساس یافته‌های تحقیق در جدول (۲)، در مرحله کدگذاری گزینشی، عوامل زمینه‌ای مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان در قالب چهار کد نهایی شناسایی شده‌اند. نخست ویژگی‌های محیطی زاهدان است که شامل محدودیت‌های اقلیمی و زیست‌محیطی، کمبود منابع آب و شکنندگی محیط طبیعی می‌شود و در نتیجه امکان توسعه فیزیکی پایدار را محدود کرده و هزینه‌های اجرای سیاست‌های برنامه‌ریزی را بالا می‌برد. دوم وضعیت اقتصادی-اجتماعی منطقه قرار دارد که با فقر و نابرابری، نرخ بالای بیکاری و وابستگی به فعالیت‌های غیرمولد همراه است و همین شرایط باعث جذب مهاجران کم‌درآمد و تشدید فشار بر زمین و خدمات شهری در حاشیه می‌گردد. سوم بستر کالبدی است که در آن ضعف زیرساخت‌ها به صورت ضعف دسترسی‌ها و خدمات شهری و نیز ناکارآمدی شبکه حمل‌ونقل نمود پیدا می‌کند؛ از همین رو، حتی اگر توسعه‌ای شکل بگیرد، امکان خدمت‌رسانی کارآمد و هدایت مؤثر آن کاهش می‌یابد. چهارم نیز جایگاه نهادهای محلی است که با ضعف مدیریت یکپارچه، تداخل وظایف سازمان‌ها و نبود هماهنگی بین شهرداری، راه

و شهرسازی و بخش‌داری‌ها همراه بوده و موجب می‌شود اجرای برنامه‌های شهری از انسجام لازم برخوردار نباشد و در نهایت کارآمدی برنامه‌ریزی در کنترل رشد پیراشهری کاهش پیدا کند.

از دیدگاه متخصصان برنامه‌ریزی شهری، ویژگی‌های محیطی زاهدان یکی از مهم‌ترین بسترهای اثرگذار بر کارآمدی برنامه‌ریزی در کنترل رشد پیراشهری است. آنان تأکید می‌کنند که محدودیت‌های اقلیمی، به ویژه کمبود منابع آب و شکنندگی اکوسیستم منطقه، ظرفیت توسعه فیزیکی پایدار را به شدت کاهش داده است. به باور کارشناسان، هرگونه توسعه کالبدی بدون در نظر گرفتن توان اکولوژیک، منجر به گسترش سکونتگاه‌های ناپایدار و افزایش آسیب‌پذیری زیست‌محیطی می‌شود. بنابراین، برنامه‌ریزی شهری در چنین بستری ناگزیر است با رویکردی مبتنی بر ظرفیت برد محیطی و مدیریت منابع، به هدایت رشد پردازد؛ در غیر این صورت، کنترل توسعه عملاً با چالش‌های جدی مواجه خواهد شد.

در بعد اقتصادی-اجتماعی، متخصصان معتقدند که فقر ساختاری، نرخ بالای بیکاری و وابستگی به فعالیت‌های غیرمولد، زمینه‌ساز شکل‌گیری و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در پیرامون شهر شده است. به گفته آنان، جذب مهاجران کم‌درآمد از مناطق روستایی و مرزی به امید دستیابی به فرصت‌های شغلی، فشار مضاعفی بر زمین شهری و خدمات عمومی وارد می‌کند. این شرایط موجب می‌شود سیاست‌های کنترل رشد، بدون مداخله هم‌زمان در حوزه اشتغال و توانمندسازی اقتصادی، اثربخشی محدودی داشته باشند. از نگاه خبرگان، کارآمدی برنامه‌ریزی شهری زمانی محقق می‌شود که سیاست‌های کالبدی با راهبردهای کاهش فقر و ارتقای عدالت اجتماعی همسو شوند. در حوزه کالبدی و نهادی نیز کارشناسان بر این باورند که توسعه‌نیافتگی زیرساخت‌ها و ضعف مدیریت یکپارچه شهری، مانع اصلی اجرای مؤثر طرح‌های توسعه است. کمبود شبکه حمل‌ونقل مناسب، ضعف دسترسی به خدمات شهری و ناتوانی در تأمین زیرساخت‌های پایه، سبب می‌شود توسعه‌های جدید خارج از چارچوب طرح‌های رسمی شکل گیرند. افزون بر این، تداخل وظایف میان شهرداری، اداره راه و شهرسازی و سایر نهادهای محلی و نبود هماهنگی نهادی، فرآیند تصمیم‌گیری و نظارت را تضعیف کرده است. متخصصان تأکید دارند که بدون استقرار نظام مدیریت یکپارچه شهری و تقویت هماهنگی بین‌سازمانی، امکان کنترل مؤثر رشد فیزیکی و جمعیتی در مناطق پیراشهری زاهدان فراهم نخواهد شد.

جدول ۳. عوامل مداخله‌گر مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان

کدگذاری محوری	کدگذاری گزینشی	کدگذاری نهایی
نبود تبادل اطلاعات بین نهادها؛ ضعف مدیریت یکپارچه اراضی؛ نبود سازوکار مشترک تصمیم‌گیری	هماهنگی بین نهادها	کیفیت حکمرانی شهری
ضعف نظارت بر ساخت‌وسازهای غیرمجاز؛ نبود ضمانت اجرایی برای طرح‌ها؛ طولانی بودن روند صدور پروانه	اجرا و نظارت بر طرح‌ها	وضعیت قانونی و نظارتی
پایین بودن قیمت زمین در حاشیه؛ جذابیت اقتصادی سکونت پیراشهری؛ کاهش هزینه‌های نظارتی برای سازندگان	هزینه‌های زندگی و زمین	عوامل اقتصادی محرک
ناکافی بودن برنامه‌های تأمین مسکن؛ ناپوستگی طرح‌های ساماندهی حاشیه؛ تأثیر نوسانات بودجه‌ای	طرح‌ها و برنامه‌های حمایتی	مداخلات دولتی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۵

براساس یافته‌های تحقیق و در چارچوب کدگذاری گزینشی نظریه زمینه‌ای، در جدول (۳)، عوامل مداخله‌گر مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان در چهار مقوله نهایی قابل تبیین است: نخست کیفیت حکمرانی شهری که با ضعف هماهنگی بین نهادها، نبود تبادل اطلاعات، مدیریت غیر یکپارچه اراضی و فقدان سازوکار مشترک تصمیم‌گیری همراه بوده و انسجام سیاست‌گذاری را کاهش می‌دهد؛ دوم وضعیت قانونی و نظارتی که شامل ضعف در اجرای طرح‌ها، نظارت ناکافی بر ساخت‌وسازهای غیرمجاز، نبود ضمانت اجرایی مؤثر و طولانی بودن فرآیند صدور پروانه است و زمینه تخلفات کالبدی را فراهم می‌کند؛ سوم عوامل اقتصادی محرک که به واسطه پایین بودن قیمت زمین در حاشیه شهر، جذابیت اقتصادی سکونت پیراشهری و هزینه‌های کمتر نظارتی برای سازندگان، روند گسترش بی‌ضابطه را تقویت می‌کند؛ و در نهایت مداخلات دولتی که به دلیل ناکافی بودن برنامه‌های تأمین مسکن، ناپیوستگی طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای و تأثیرپذیری از نوسانات بودجه‌ای، نتوانسته‌اند نقش بازدارنده و هدایت‌کننده مؤثری در کنترل رشد ایفا کنند.

از دیدگاه متخصصان برنامه‌ریزی شهری، کیفیت حکمرانی شهری یکی از مهم‌ترین عوامل مداخله‌گر در کارآمدی برنامه‌ریزی برای کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان است. به اعتقاد آنان، نبود هماهنگی مؤثر میان نهادهای مسئول، ازجمله شهرداری، اداره راه و شهرسازی و سایر سازمان‌های مرتبط، موجب شده است فرآیند تصمیم‌گیری در حوزه مدیریت زمین و توسعه شهری با پراکندگی و ناهماهنگی همراه باشد. همچنین نبود نظام تبادل اطلاعات میان این نهادها و ضعف در مدیریت یکپارچه اراضی، سبب می‌شود سیاست‌ها و برنامه‌های شهری به‌صورت جزیره‌ای اجرا شوند. از نگاه خبرگان، فقدان سازوکارهای مشترک تصمیم‌گیری، کارایی برنامه‌های کنترلی را کاهش داده و زمینه گسترش توسعه‌های خارج از چارچوب برنامه‌ریزی رسمی را فراهم می‌کند.

در بعد وضعیت قانونی و نظارتی، متخصصان معتقدند که ضعف در اجرای قوانین و نظارت بر ساخت‌وسازها یکی از چالش‌های اساسی مدیریت رشد پیراشهری در زاهدان است. به گفته آنان، نظارت ناکافی بر ساخت‌وسازهای غیرمجاز و نبود ضمانت‌های اجرایی مؤثر برای طرح‌های شهری باعث شده است بسیاری از ساخت‌وسازها بدون رعایت ضوابط و مقررات شکل بگیرند. علاوه بر این، طولانی بودن روند اداری صدور پروانه‌های ساختمانی و پیچیدگی‌های قانونی، برخی از شهروندان و سازندگان را به سمت ساخت‌وسازهای غیررسمی سوق می‌دهد. این شرایط موجب می‌شود طرح‌های شهری نتوانند به‌طور مؤثر نقش هدایت‌کننده در توسعه کالبدی شهر ایفا کنند.

از منظر کارشناسان، عوامل اقتصادی محرک نیز نقش مهمی در تشدید گسترش سکونت در مناطق پیراشهری دارند. پایین بودن قیمت زمین در حاشیه شهر و در دسترس بودن اراضی ارزان، انگیزه قابل توجهی برای سکونت و سرمایه‌گذاری در این مناطق ایجاد می‌کند. همچنین جذابیت اقتصادی زندگی در این محدوده‌ها، به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد، سبب افزایش تقاضا برای سکونت در پیرامون شهر می‌شود. به باور متخصصان، کاهش هزینه‌های نظارتی

برای سازندگان و نبود کنترل مؤثر بر معاملات زمین نیز این روند را تقویت کرده و به گسترش ساخت‌وسازهای پراکنده و غیررسمی در حاشیه زاهدان دامن می‌زند.

درنهایت، مداخلات دولتی از دیگر عوامل مداخله‌گری است که به اعتقاد متخصصان می‌تواند بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری تأثیرگذار باشد. آنان بر این باورند که ناکافی بودن برنامه‌های تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و ناپیوستگی در اجرای طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای، موجب شده است بخشی از تقاضای مسکن به سمت مناطق پیراشهری هدایت شود. افزون بر این، نوسانات بودجه‌ای و محدودیت منابع مالی دولت، استمرار و اثربخشی بسیاری از برنامه‌های توسعه و ساماندهی شهری را با مشکل مواجه کرده است. در نتیجه، این شرایط باعث می‌شود مداخلات دولتی نتوانند نقش مؤثری در هدایت و کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری ایفا کنند. در ادامه نیز از آزمون فریدمن در این پژوهش به کار گرفته شد زیرا هدف، مقایسه و رتبه‌بندی چندین عامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیرامونی زاهدان بود؛ عواملی که ماهیت رتبه‌ای یا ترتیبی دارند و داده‌های آن‌ها از طریق پرسشنامه لیکرتی گردآوری شده‌اند. از آنجا که در این تحقیق بیش از دو متغیر باید به‌طور هم‌زمان مقایسه شوند و توزیع داده‌ها لزوماً نرمال نیست، استفاده از آزمون‌های پارامتریک مانند ANOVA مناسب نبود. آزمون فریدمن به‌عنوان جایگزین ناپارامتریک ANOVA با اندازه‌گیری‌های مکرر این امکان را فراهم می‌کند که تفاوت معنادار بین میانگین رتبه عوامل تعیین شود و در نهایت اولویت و اهمیت نسبی هر عامل مشخص گردد. بر همین اساس، خروجی آزمون نشان داده که اثرگذاری عوامل با یکدیگر برابر نیست و برخی عوامل از اهمیت بیشتری برخوردارند. جدول (۴).

جدول ۴. مقایسه میانگین عوامل مؤثر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان با استفاده از آزمون فریدمن

ردیف	عوامل	رتبه متوسط فریدمن	اولویت	تعداد نمونه	کای اسکوتر	درجه آزادی	سطح معناداری
۱	فشارهای جمعیتی	۸/۳۴	۳	۳۰	۷۶۸/۳۱۱	۱۲	۰/۰۰۰*
۲	کمبود مسکن رسمی	۷/۰۵	۸				
۳	ناکارآمدی نظام زمین	۸/۴۲	۲				
۴	ضعف برنامه‌ریزی شهری	۸/۲۸	۴				
۵	ویژگی‌های محیطی زاهدان	۷/۹۱	۵				
۶	وضعیت اقتصادی - اجتماعی منطقه	۸/۴۵	۱				
۷	بستر کالبدی	۴/۴۵	۱۱				
۸	جایگاه نهادهای محلی	۷/۸۵	۶				
۹	کیفیت حکمرانی شهری	۵/۴۷	۱۰				
۱۰	وضعیت قانونی و نظارتی	۶/۰۲	۹				
۱۱	عوامل اقتصادی محرک	۷/۴۷	۷				
۱۲	مداخلات دولتی	۴/۴۱	۱۲				

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۵

همان‌طور که در جدول (۴) ملاحظه می‌شود، نتایج آزمون فریدمن نشان می‌دهد که بین عوامل مؤثر بر کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان تفاوت معناداری وجود دارد. مقدار کای اسکوئر برابر با ۷۶۸/۳۱۱ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ (کمتر از ۰/۰۵) بیانگر آن است که رتبه‌بندی شاخص‌ها از نظر پاسخ‌دهندگان معنادار بوده و همه عوامل از اهمیت یکسانی برخوردار نیستند. این نتایج نشان می‌دهد که از دیدگاه متخصصان، برخی عوامل نقش تعیین‌کننده‌تری در کاهش یا افزایش کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در مدیریت رشد پیراشهری دارند.

براساس رتبه متوسط فریدمن، عامل وضعیت اقتصادی-اجتماعی منطقه با رتبه متوسط ۸/۴۵ در جایگاه نخست قرار گرفته است که نشان می‌دهد مسائل اقتصادی، فقر، بیکاری و شرایط معیشتی ساکنان بیشترین تأثیر را بر روند گسترش سکونت در مناطق پیراشهری دارند. پس از آن ناکارآمدی نظام زمین با رتبه ۸/۴۲ و فشارهای جمعیتی با رتبه ۸/۳۴ در اولویت‌های بعدی قرار گرفته‌اند. همچنین ضعف برنامه‌ریزی شهری با رتبه ۸/۲۸ و ویژگی‌های محیطی زاهدان با رتبه ۷/۹۱ نیز از جمله عوامل مهم در این زمینه محسوب می‌شوند که نشان می‌دهد محدودیت‌های محیطی و کاستی‌های نظام برنامه‌ریزی، در کنار عوامل اقتصادی و کالبدی، بر کنترل رشد پیراشهری تأثیرگذار هستند. در مقابل، برخی عوامل از دیدگاه پاسخ‌دهندگان در اولویت‌های پایین‌تری قرار گرفته‌اند. عوامل اقتصادی محرک با رتبه ۷/۴۷، جایگاه نهادهای محلی با رتبه ۶/۸۵، وضعیت قانونی و نظارتی با رتبه ۶/۰۲، کیفیت حکمرانی شهری با رتبه ۵/۴۷ در رده‌های میانی تا پایین جدول قرار دارند. همچنین کمبود مسکن رسمی با رتبه ۷/۵۰ در جایگاه هشتم و بستر کالبدی با رتبه ۴/۴۵ و مداخلات دولتی با رتبه ۴/۴۱ در پایین‌ترین سطوح اهمیت قرار گرفته‌اند. به‌طور کلی، این نتایج نشان می‌دهد که از دیدگاه متخصصان، عوامل ساختاری به‌ویژه شرایط اقتصادی-اجتماعی، مدیریت زمین و فشارهای جمعیتی نقش تعیین‌کننده‌تری در کارآمدی برنامه‌ریزی شهری برای کنترل رشد مناطق پیراشهری زاهدان دارند، درحالی‌که برخی عوامل کالبدی و سیاستی در اولویت‌های پایین‌تر قرار گرفته‌اند.

بحث

با مقایسه نتایج این پژوهش با پیشینه مطالعات داخلی و خارجی، این نکته روشن می‌گردد که یافته‌های تحقیق حاضر ضمن هم‌راستایی با بسیاری از پژوهش‌های پیشین، در برخی ابعاد، بازتاب‌دهنده ویژگی‌های خاص محیطی و نهادی شهر زاهدان نیز هست. براساس خروجی آزمون فریدمن، عوامل اقتصادی-اجتماعی و نظام زمین، بیشترین سهم را در کارآمدی برنامه‌ریزی شهری برای مهار رشد پیراشهری دارند. این نتیجه با یافته‌های مطالعاتی همچون سپاه و خسروی‌پور (۱۴۰۳) و بابکان‌پور و همکاران (۱۴۰۰) که بر مدیریت شهری و سیاست‌گذاری هدفمند در هدایت توسعه شهری تأکید نموده‌اند، سازگار است. چنین همسویی گویای آن است که در بیشتر شهرهای ایران، ضعف برنامه‌ریزی یکپارچه و فشارهای اقتصادی-اجتماعی، بستری برای توسعه نامتوازن و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی فراهم می‌کند.

از سوی دیگر، نتایج پژوهش حاضر در مورد نقش ناکارآمدی نظام زمین، ضعف نظارت و پراکندگی نهادی با یافته‌های امیری بشلی و همکاران (۱۴۰۱) و رجب‌دوست (۱۴۰۰) همسو است که نشان می‌دهند نبود چشم‌انداز

مشخص، ناهماهنگی نهادی و تصمیم‌گیری‌های پراکنده از مهم‌ترین دلایل گسترش بی‌رویه کالبدی شهرها محسوب می‌شود. همچنین وجود زمین‌های قولنامه‌ای، ضعف نظارت شهرداری و نبود سازوکارهای یکپارچه مدیریت اراضی در زاهدان نیز دقیقاً همان الگوهایی است که در شهرهای ساری، فسا و یاسوج نیز مشاهده شده است. این تطابق نشان می‌دهد که مسئله مدیریت زمین در ایران یک چالش فراگیر بوده و نه تنها در کلانشهرها، بلکه در شهرهای متوسط و مرزی همچون زاهدان نیز بازتولید می‌شود. در ارتباط با پژوهش‌های خارجی، یافته‌های تحقیق حاضر با مطالعات شیندلر و دیونیسو (۲۰۲۴) و شیخ و ون‌آمیجده (۲۰۲۲) قابل مقایسه است. این دو مطالعه بر ضرورت ادغام مؤلفه‌های انسانی، اجتماعی-فضایی و نیازهای اساسی در فرآیند برنامه‌ریزی شهری و جلوگیری از سیاست‌گذاری‌های تک‌بعدی تأکید دارند؛ موضوعی که در نتایج این تحقیق نیز نمود یافته است، زیرا عوامل انسانی مانند فقر، بیکاری، فشارهای جمعیتی و ضعف مشارکت نهادهای محلی، در کنار عوامل کالبدی و قانونی، به‌عنوان مؤثرترین متغیرها شناسایی شده‌اند. در همین راستا، نتایج پژوهش حاضر تأکید می‌کند که بدون توجه به بافت اجتماعی-اقتصادی و نیازهای واقعی گروه‌های کم‌درآمد، کنترل توسعه پیراشهری تقریباً ناممکن است؛ گزاره‌ای که به‌وضوح در ادبیات بین‌المللی نیز تأیید شده است.

در نهایت، نتایج این پژوهش با مطالعات دمپسی و همکاران (۲۰۱۷) و جین و همکاران (۲۰۲۳) نیز همخوانی دارد، زیرا هر دو بر نقش سیاست‌های دولتی، مدیریت زمین و توسعه پایدار تأکید دارند. مطالعه دمپسی نشان می‌دهد که سیاست‌های دولت می‌تواند خود به تشدید تغییر کاربری و گسترش بی‌ضابطه کمک کند؛ یافته‌ای که با وضعیت زاهدان به‌ویژه نقش مداخلات دولتی و نبود برنامه‌های پایدار مسکن کاملاً سازگار است. همچنین پژوهش جین و همکاران بر استفاده از ابزارهای نوآورانه و رویکردهای علمی برای مدیریت زمین تأکید دارد، که نشان می‌دهد مدیریت زمین در ایران (و به‌ویژه زاهدان) نیازمند تحول و بهره‌گیری از روش‌های نوین، داده‌محور و هماهنگ است. به‌طور کلی، این مقایسه نشان می‌دهد که یافته‌های تحقیق حاضر نه تنها با پیشینه داخلی و خارجی هم‌خوانی دارد، بلکه اهمیت عوامل ساختاری و نهادی را در کنار مؤلفه‌های اقتصادی-اجتماعی برای کنترل توسعه پیراشهری برجسته کرده و بر ضرورت مدیریت یکپارچه، تقویت حکمرانی شهری و اصلاح سیاست‌های زمین تأکید می‌کند.

نتیجه‌گیری

تحلیل داده‌ها با استفاده از روش نظریه زمینه‌ای نشان داد کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان، برآیند تعامل مجموعه‌ای از عوامل ساختاری، نهادی و محیطی است. این یافته تأکید می‌کند که ناکارآمدی یادشده صرفاً حاصل یک عامل منفرد نیست، بلکه از فرآیندهای به‌هم‌پیوسته در سطوح مختلف مدیریتی نشأت می‌گیرد.

یکی از مهم‌ترین نتایج پژوهش، نقش تعیین‌کننده فشارهای جمعیتی در شکل‌گیری و گسترش سکونتگاه‌های پیراشهری است. افزایش مهاجرت از نواحی روستایی و استان‌های هم‌جوار، در کنار رشد طبیعی جمعیت، تقاضا برای مسکن را فراتر از ظرفیت برنامه‌ریزی رسمی افزایش داده است. در چنین شرایطی، بخشی از جمعیت به سکونت در مناطق پیرامونی و فاقد برنامه‌ریزی روی می‌آورد که این امر گسترش توسعه‌های پراکنده و غیررسمی را دامن

زده است. از دیگر یافته‌های مهم، تأثیر وضعیت اقتصادی-اجتماعی منطقه است. نتایج آزمون فریدمن نشان داد که این عامل از دیدگاه متخصصان بالاترین اولویت را دارد. فقر، نرخ بالای بیکاری و محدودیت فرصت‌های شغلی پایدار باعث شده است بخش قابل توجهی از جمعیت، به‌ویژه مهاجران کم‌درآمد، توانایی تأمین مسکن در محدوده رسمی شهر را نداشته باشند و به سمت اراضی ارزان‌قیمت حاشیه شهر سوق پیدا کنند.

ناکارآمدی نظام مدیریت زمین نیز به‌عنوان یکی از عوامل اساسی در تشدید رشد بی‌ضابطه مناطق پیراشهری شناسایی شد. رواج معاملات قولنامه‌ای، نبود نظام دقیق ثبت و تفکیک اراضی و ضعف نظارت بر خریدوفروش زمین، زمینه را برای گسترش ساخت‌وسازهای غیرمجاز فراهم کرده است. در نتیجه، مدیریت شهری با دشواری فراوانی در کنترل توسعه کالبدی مواجه می‌شود. در بعد کالبدی، ضعف زیرساخت‌ها و خدمات شهری در مناطق پیرامونی نیز نقش مهمی دارد. کمبود شبکه حمل‌ونقل مناسب، ضعف دسترسی به خدمات پایه و ناتوانی در تأمین زیرساخت‌ها موجب شده است توسعه‌های جدید خارج از چارچوب طرح‌های رسمی شکل گیرند که این وضعیت نه تنها کیفیت زندگی ساکنان را کاهش می‌دهد، بلکه هزینه‌های مدیریت و ساماندهی شهری را افزایش می‌دهد.

محدودیت‌های محیطی و اقلیمی نیز از دیگر عوامل مؤثر است. کمبود منابع آب و شکنندگی اکوسیستم منطقه، ظرفیت توسعه پایدار را محدود کرده و بی‌توجهی به این ظرفیت‌ها در توسعه فیزیکی شهر می‌تواند پیامدهای منفی گسترده‌ای به همراه داشته باشد. افزون بر این، ضعف در حکمرانی شهری و نبود مدیریت یکپارچه به‌عنوان یک عامل مداخله‌گر مهم ظاهر شده است. تداخل وظایف میان نهادهای مختلف، نبود هماهنگی سازمانی و ضعف در اجرای قوانین و مقررات شهری موجب شده است سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه شهری به‌صورت پراکنده و غیر هماهنگ اجرا شوند و نقش هدایت‌کننده برنامه‌ریزی شهری تضعیف گردد. در مجموع، ارتقای کارآمدی برنامه‌ریزی شهری در کنترل رشد فیزیکی و جمعیتی مناطق پیراشهری زاهدان مستلزم اتخاذ رویکردی جامع و چندبعدی است که هم‌زمان به تقویت نظام مدیریت زمین، بهبود اجرای طرح‌ها، کاهش فقر و نابرابری، توسعه زیرساخت‌ها، هماهنگی نهادی و توجه به ظرفیت‌های زیست‌محیطی بپردازد. تنها در سایه چنین سیاست‌های یکپارچه و بلندمدتی می‌توان روند گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی را کنترل کرد و مسیر توسعه پایدار شهری در زاهدان را هموار ساخت.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

سهم و نقش نویسنده اول، به‌عنوان نویسنده اصلی، نویسنده دوم به‌عنوان راهنما و مشاور بود.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آن‌ها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

منابع

- احدزاد روشنی، محسن، طهماسبی مقدم، حسین، شامی، فاطمه، محرمی، سعید. (۱۳۹۸). تبیین فضایی پدیده پراکنده روی شهری (مطالعه موردی: شهر قائمشهر). جغرافیای اجتماعی شهری، ۶(۱)، ۱-۱۳. doi: 10.22103/jusg.2019.1974
- احمدزاده گودرزی، رقیه، محمدنصرتی، رضا، کوثری، محمد. (۱۴۰۴). برنامه ریزی کاربری اراضی شهرستان شاهرود جهت توسعه پایدار و عدالت اجتماعی، سیزدهمین همایش ملی تحقیقات میان رشته‌ای در مدیریت و علوم انسانی، تهران. <https://civilica.com/doc/2326143>
- اصغری زمانی، اکبر، ملکی، سعید، موحد، علی. (۱۳۸۹). پیش‌بینی تغییرات کاربری اراضی شهر زنجان با استفاده از الگوی CLUE- S، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره ۱۵، ۶۴-۳۹. 10.22067/GEOGRAPHY.V8I15.9508
- امیری یشلی، معصومه، مجتبی زاده خانقاهی، حسین. (۱۴۰۱). نقش تصمیم‌گیری سیاست‌های حاکم بر توسعه زمین شهری در شهر ساری. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی (علوم جغرافیایی)، ۲۲(۶۶)، ۲۰۵-۲۲۱. SID. <https://sid.ir/paper/965997/fa>
- بابکان‌پور، فرزاد، رضایی، محمدرضا، استقلال، احمد، سرایی، محمدحسین، الحسینی المدرسی، سیدعلی. (۱۴۰۰). مدیریت شهری و نقش آن در هدایت و کنترل توسعه فضایی- کالبدی مناطق پیراشهری یاسوج. توسعه فضاهای پیراشهری، ۳(۲)، ۲۲۴-۲۰۵. https://www.jpusd.ir/article_140225.html
- پوراحمد، احمد، حاتمی، حسین. (۱۳۸۵). آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۶، ۱۶۷-۱۸۰. https://jrg.ut.ac.ir/article_18097.html?lang=fa
- پوریوسفی، مرجان. (۱۳۹۸). نقش مدیریت شهری و شهرداری در توسعه کالبدی - فیزیکی شهرها با تأکید بر تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: شهر چالوس)، نخستین کنفرانس ملی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و روستایی، تهران. civilica.com/doc/926381
- رجب‌دوست، افسون. (۱۴۰۰). واکاوی نقش نیروها و عوامل مدیریتی- شهری بر روند گسترش کالبدی محدوده‌های شهری؛ نمونه مورد پژوهش شهر فسا، جغرافیا و روابط انسانی، ۳(۴)، ۳۷۴-۴۰۷. doi: 10.22034/gahr.2021.267291
- رضایی، محمدرضا، رحیمی، اسمعیل. (۱۳۹۲). بررسی علل تغییر کاربری اراضی در طرح‌های تفصیلی شهری و تأثیر آن بر خدمات شهری مطالعه موردی شهر مرودشت. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۴(۱۳)، ۷۷-۹۶. https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_5_785c5c132dd0099ebb3a35190f86c093.pdf
- رضویان، محمدتقی، بیرامزاده، حبیب. (۱۳۸۷). عملکرد مدیریت شهرهای کوچک در برنامه‌ریزی کاربری اراضی (مطالعه موردی: شهر بناب). پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۱(۱)، ۱۰۱-۱۱۴. https://jhgr.ut.ac.ir/article_19766.html
- سپاه، زینب، خسروی پور، زهره. (۱۴۰۳). نقش مدیریت شهری در توسعه یافتگی شهرها در دستیابی به توسعه پایدار، فصلنامه پژوهش‌های علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی، ۵(۵۰)، ۱-۱۲. <https://civilica.com/doc/2200881>
- طهماسبی مقدم، حسین، بیگدلی، اعظم، جوادی، محمدامین. (۱۴۰۴). تحلیل اثرات دگرذیسی مکانی- فضایی کاربری اراضی پیرامون کلانشهر اصفهان با تأکید بر پایداری اکولوژیکی. توسعه فضاهای پیراشهری، ۷(۲)، ۷۹-۱۰۴. doi: 10.22034/jpusd.2025.516306

- محمدپور، حسین. (۱۳۹۷). عوامل مؤثر در تغییر روند کاربری اراضی در مناطق شهری و حاشیه شهرها؛ اولین کنفرانس بین‌المللی زمین شهری، تهران، ایران. <https://civilica.com/doc/2235411>
- ملاکریمی، وحیده، توحیدلو، شادعلی، شمس، علی، طهماسبی مقدم، حسین. (۱۴۰۳). سنجش تغییرات کاربری اراضی با تأکید بر باغ شهرهای پیراشهری زنجان. توسعه فضاهای پیراشهری، ۶(۴)، ۱۲۷-۱۴۰. doi: 10.22034/jpusd.2024.484340.1321
- نصیری هنده خاله، اسماعیل؛ جوان؛ فرهاد و یونسی سندی، ریحانه. (۱۴۰۱). بررسی تأثیرات خزش شهری بندر انزلی در پایداری کالبدی - فضایی سکونتگاه های پیراشهری. روستا و توسعه پایدار فضا، ۳(۴)، ۸۲-۹۸. doi: 10.22077/vssd.2022.5475.1118
- وثوقی امیری، علیرضا، مرزی، روژین، بشتام، مهسا، پور، هژیر، اردستانی، کیارش، قلمرو، سیده سپیده. (۱۴۰۱). بررسی تأثیر سازمان‌ها به‌عنوان یک کنشگران شهری بر روند تغییر کاربری منطقه ۶ شهر تهران تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۲ (۶۵)، ۴۳۸-۴۲۳. https://jgs.khu.ac.ir/browse.php?a_code=A-10-4120-۴۲۳-۴۳۸ 1&slc_lang=fa&sid=1
- Aung, T. S., Fischer, T. B., & Buchanan, J. (2020). Land use and land cover changes along the China-Myanmar Oil and Gas pipelines-monitoring infrastructure development in remote conflict-prone regions. *PloS One*, 15(8), e0237806. <https://www.scrip.org/reference/referencespapers?referenceid=3782019>
- Dempsey, Judith A., Andrew J. Plantinga, Jeffrey D. Kline, Joshua J. Lawler, Sebastian Martinuzzi, Volker C. Radeloff, and Daniel P. Bigelow. (2017), Effects of local land-use planning on development and disturbance in riparian areas, *Land Use Policy*, No 60, 16-25. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716310948>
- Dill, J., Dagios, R.N., Barros, V.G. (2022). Public policies on water resource management and its impacts on the context of climatic changes and alterations in land use and land cover in small and protected rainforest river basins, *Environmental Science and Policy*, Volume 137, November 2022, 191-204. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1462901122002726>
- Jin, T., Liang, F., Dong, X., & Cao, X. (2023). Research on land resource management integrated with support vector machine based on the perspective of green innovation. *Resources Policy*, 86, 104180. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2023.104180>
- Qian, Z. (2007). Institutions and local growth coalitions in China's urban land reform: The case of Hangzhou High-Technology Zone. *Asia Pacific Viewpoint*, 48(2), 219-233. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8373.2007.00342.x>
- Ruben, G. B., Zhang, K., Dong, Z., & Xia, J. (2020). Analysis and projection of land-use/land-cover dynamics using CA-Markov model: A case study in Guanting Reservoir Basin, China. *Sustainability*, 12(9), 3747. <https://doi.org/10.3390/su12093747>
- Sahana, M., Hong, H., & Sajjad, H. (2018). Analyzing urban spatial patterns and trends of urban growth using an urban sprawl matrix: A study on Kolkata urban agglomeration, India. *Science of the Total Environment*, 628-629, 1557-1566. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2018.02.142>
- Schindler, M., & Dionisio, R. (2024). Planning for urban livability: Integrating socio-spatial indicators in city-making. *Journal of Urban Technology*, 31(3), 53-82. <https://doi.org/10.1080/10630732.2023.2282794>
- Sheikh, W. T., & van Ameijde, J. (2022). Promoting livability through urban planning: A comprehensive framework based on the theory of human needs. *Cities*, 131, 103972. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103972>
- Teck, V., Poortinga, A., Riano, C., Dahal, K., Legaspi, R. M. B., Ann, V., & Chea, R. (2023). Land use and land cover change implications on agriculture and natural resource management of Koah Nheak, Monduliri Province, Cambodia. *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, 29, 100895. <https://doi.org/10.1016/j.rsase.2022.100895>
- Warren, P. S., Ryan, R. L., Lerman, S. B., & Tooke, K. A. (2011). Social and institutional factors associated with land use and forest conservation along two urban gradients in Massachusetts. *Landscape and Urban Planning*, 102(2), 82-92. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2011.03.005>

References

- Ahadnejad Reveshty, M. , Tahmasebi moghaddam, H., Shami, F. and Moharrami, S. (2019). Spatial explanation of urban sprawl phenomenon (Case study: Qaemshahr city). *Journal of Urban Social Geography*, 6(1), 1-13. doi: 10.22103/jusg.2019.1974[In Persian].
- Ahmadzadeh Goodarzi, R; Mohammad Nosrati, R; Kousari, M. (2025). Urban Land Use Planning of Shahrud County for Sustainable Development and Social Justice. The 13th National Interdisciplinary Research Conference on Management and Humanities, Tehran. <https://civilica.com/doc/2326143>[In Persian].
- Amiribesheli, Masoumeh, & Mojtaba zadeh khanghahi, H. (2022). The Role of Policies Governing Urban Land development in sari. *journal of geographical sciences*, 22(66), 205-221. SID. <https://sid.ir/paper/965997/en>[In Persian].
- Asghari Zamani, A; Maleki, S; & Movahed, A. (2010). Prediction of Land Use Changes in Zanjan City Using the CLUE-S Model. *Journal of Geography and Regional Development*, No. 15, pp. 39–64. DOI: 10.22067/GEOGRAPHY.V8I15.9508[In Persian].
- Aung, T. S., Fischer, T. B., & Buchanan, J. (2020). Land use and land cover changes along the China-Myanmar Oil and Gas pipelines-monitoring infrastructure development in remote conflict-prone regions. *PloS One*, 15(8), e0237806. <https://www.scrip.org/reference/referencespapers?referenceid=3782019>
- Babakanpour, F. , Rezaei, M. R. , Esteghlal, A. , Saraei, M. H. and Alhoseini Almodaresi, S. A. (2021). Urban Management Role in Navigating and Controlling the Spatial-Physical Development of Suburban Areas of Yasuj City. *Preipheral Urban Spaces Development*, 3(2), 205-224. https://www.jpustd.ir/article_140225.html[In Persian].
- Dempsey, Judith A., Andrew J. Plantinga, Jeffrey D. Kline, Joshua J. Lawler, Sebastian Martinuzzi, Volker C. Radeloff, and Daniel P. Bigelow. (2017), Effects of local land-use planning on development and disturbance in riparian areas, *Land Use Policy*. No 60. 16-25. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716310948>
- Dill, J., Dagios, R.N., Barros, V.G. (2022). Public policies on water resource management and its impacts on the context of climatic changes and alterations in land use and land cover in small and protected rainforest river basins, *Environmental Science and Policy*, Volume 137, November 2022, 191-204. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1462901122002726>
- Jin, T., Liang, F., Dong, X., & Cao, X. (2023). Research on land resource management integrated with support vector machine based on the perspective of green innovation. *Resources Policy*, 86, 104180. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2023.104180>
- Mohammadpour, H. (2018). Factors Affecting the Trend of Land Use Change in Urban Areas and Urban Fringe Zones. First International Conference on Urban Land, Tehran, Iran. Available at: <https://civilica.com/doc/2235411>[In Persian].
- Mollakarami, V. , Tohidloo, S. , Shams, A. and Tahmasebi, H. (2024). Assessment of Land Use Changes with a Focus on Peri-Urban Garden Cities of Zanjan from 1993 to 2023. *Preipheral Urban Spaces Development*, 6(4), 127-140. doi: 10.22034/jpusd.2024.484340.1321[In Persian].
- Pourahmad, A; & Hatami, H. (2006). Pathology of Urban Development Plans in Iran. *Geographical Research Quarterly*, No. 56, pp. 167–180. Available at: https://jrg.ut.ac.ir/article_18097.html?lang=en [In Persian].
- Pouryousefi, M. (2019). The Role of Urban Management and Municipalities in the Physical–Spatial Development of Cities with Emphasis on Land Use Change (Case Study: Chalus City). First National Conference on Geography and Urban and Rural Planning, Tehran. Available at: <https://civilica.com/doc/926381>[In Persian].
- Qian, Z. (2007). Institutions and local growth coalitions in China's urban land reform: The case of Hangzhou High-Technology Zone. *Asia Pacific Viewpoint*, 48(2), 219–233. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8373.2007.00342.x>
- Rajabdoost, A. (2021). The analysis of the role of forces and managerial-urban factors on the process of physical expansion of urban areas; A Case Study of Fasa city. *Geography and Human Relationships*, 3(4), 374-407. doi: 10.22034/gahr.2021.267291.1494[In Persian].
- Razavian, M. T. and Bairamzadeh, H. (2008). Mid-Size City Management Performance in Land Use Planning: A Case Study of Urban Land Use Disparities in Bonab. *Human Geography Research*, 41(1), 101-114. https://jhgr.ut.ac.ir/article_19766.html?lang=en[In Persian].
- Rezaei, M.R; & Rahimi, E. (2013). Investigation of the Causes of Land Use Change in Urban Detailed Plans and Its Impact on Urban Services (Case Study: Marvdasht City). *Journal of Urban Planning and*

- Research, 4(13), 77–96.
https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_5_785c5c132dd0099ebb3a35190f86c093.pdf[In Persian].
- Ruben, G. B., Zhang, K., Dong, Z., & Xia, J. (2020). Analysis and projection of land-use/land-cover dynamics using CA-Markov model: A case study in Guanting Reservoir Basin, China. *Sustainability*, 12(9), 3747. <https://doi.org/10.3390/su12093747>
- Sahana, M., Hong, H., & Sajjad, H. (2018). Analyzing urban spatial patterns and trends of urban growth using an urban sprawl matrix: A study on Kolkata urban agglomeration, India. *Science of the Total Environment*, 628–629, 1557–1566. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2018.02.142>
- Schindler, M., & Dionisio, R. (2024). Planning for urban livability: Integrating socio-spatial indicators in city-making. *Journal of Urban Technology*, 31(3), 53–82. <https://doi.org/10.1080/10630732.2023.2282794>
- Sepah, Z; & Khosravi Pour, Z. (2024). The Role of Urban Management in the Development of Cities toward Achieving Sustainable Development. *Journal of Research in Geographical Sciences, Architecture and Urban Planning*, 5(50), 1–12. Available at: <https://civilica.com/doc/2200881>[In Persian].
- Sheikh, W. T., & van Ameijde, J. (2022). Promoting livability through urban planning: A comprehensive framework based on the theory of human needs. *Cities*, 131, 103972. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103972>
- Tahmasebi Moghadam, H., Bigdeli, A. and Javadi, M. A. (2025). Analyzing the Spatio-Temporal Transformation of Land Use Around the Isfahan Metropolis with an Emphasis on Ecological Sustainability. *Peripheral Urban Spaces Development*, 7(2), 79-104. doi: 10.22034/jpusd.2025.516306.1340[In Persian].
- Teck, V., Poortinga, A., Riano, C., Dahal, K., Legaspi, R. M. B., Ann, V., & Chea, R. (2023). Land use and land cover change implications on agriculture and natural resource management of Koah Nheak, Mondulkiri Province, Cambodia. *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, 29, 100895. <https://doi.org/10.1016/j.rsase.2022.100895>
- Vosoughi Amiri, A; Marzi, R; Beshtam, M; Pour, H; Ardestani, K; & Ghalamro, S.S. (2022). Examining the Impact of Organizations as Urban Actors on the Trend of Land Use Change in District 6 of Tehran. *Applied Research in Geographical Sciences*, 22(65), 423–438. https://jgs.khu.ac.ir/browse.php?a_code=A-10-4120-1&slc_lang=fa&sid=1[In Persian].
- Warren, P. S., Ryan, R. L., Lerman, S. B., & Tooke, K. A. (2011). Social and institutional factors associated with land use and forest conservation along two urban gradients in Massachusetts. *Landscape and Urban Planning*, 102(2), 82–92. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2011.03.005>.