

تحلیلی جغرافیایی بر مشکلات طرح جامع شهر نجف آباد

حسن بیک محمدی

دانشیار گروه جغرافیای دانشگاه اصفهان، beikmohammadi_h@yahoo.com

مجتبی حاتمی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، hatami@iaun.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۳/۱۸

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۶/۲۲

چکیده

شهر نجف آباد در ۲۶ کیلومتری غرب اصفهان و بر سر راه ارتباطی اصفهان به غرب و جنوب غربی کشور قرار گرفته است. شهر نجف آباد در زمره شهرهای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت قرار دارد که بدلیل استقرار در محدوده کلانشهر اصفهان و قطب های صنعتی این منطقه از روند تحولات آن متاثر می باشد. تحولات جمعیتی این شهر حاکی است که جمعیت آن در فاصله سالهای ۸۵-۴۵، ۵ برابر گشته است. جمعیت فعلی این شهر (۱۳۸۵)، معادل ۲۰۸۹۴۳ نفر است که بر اساس پیش بینی طرح جامع در سال ۹۰ می بایست ۲۸۷۱۷۶ نفر باشد. مشکلات ناشی از توسعه فیزیکی، همراه با رشد سریع جمعیت، ضرورت انجام طرح جامع این شهر را مطرح ساخت. طرح جامع نجف آباد، با هدف حل مسائل شهری از طریق تنظیم برنامه ای ساده و انعطاف پذیر در ۱۳۵۷/۲/۲۷ تصویب گردید. پس از گذشت چندین سال از زمان تهیه ی طرح جامع، مشکلاتی در اجرای این طرح به چشم می خورد که مهمترین آنها تغییر برخی از کاربری های اراضی شهری، ساخت و سازهای غیرمجاز، زاویه پیدا کردن جمعیت فعلی با جمعیت پیشنهادی طرح و عدم توسعه ی شهر در جهات پیش بینی شده است. هدف از پژوهش حاضر، بررسی وضع موجود کاربری اراضی، جهات توسعه و آینده نگری جمعیت شهر نجف آباد، تعیین موارد مغایر با طرح جامع، جستجوی علل و عوامل عدم تحقق کامل اهداف پیش بینی شده در طرح مذکور و ارائه ی راهکارهای عملی و اجرایی برای برنامه ریزان می باشد. در این پژوهش با بهره گیری از روش اسنادی، تحلیلی و مطالعات میدانی و همچنین مصاحبه با کارشناسان و متخصصان، به این نتیجه رسیده است که در عدم تطبیق وضع موجود با طرح جامع، عواملی چون کمبود هزینه بسیار بالای اجرای قسمتهایی از طرح، ضعف نظام مدیریت و اجرایی شهر و ضعف بودن مطالعات مشاور تهیه کننده طرح موثر بوده است.

واژگان کلیدی: طرح جامع، توسعه فیزیکی، حوزه نفوذ، کاربری اراضی، جمعیت.

مقدمه

با وجود تصویب قانون تشکیل انجمنهای شهر در سال ۱۳۲۸ مدیریت شهرها عملاً زیر نظر وزارت کشور انجام می گرفت. از یک سو افزایش مهاجرت به شهرها و تقاضای فزاینده برای مسکن و از سوی دیگر وجود قوانینی که به مالکان اجازه هر گونه دخل و تصرف و ساخت و ساز را در اراضی شهری می داد، پدیده سوداگری زمین و مسکن را در شهرها رواج داد. طی چنین روندی و بویژه در نبود طرحهای شهری، اراضی حاشیه شهرها بسرعت زیر ساخت و سازها رفتند، بدون اینکه زیرساختهای شهری در آن انجام گرفته باشد. این دوره که می توان از آن به عنوان « دوره شهرنشینی قبل از شهرسازی » نام برد، مرحله توسعه شهرنشینی بی برنامه در شهرهای ایران است. بنابراین به دنبال تحولات گوناگونی که در شهرهای کشور، به ویژه در دهه های اخیر به وقوع پیوست، ضرورت تهیه طرحهای جامع شهری احساس شد (مشهدیزاده دهقانی، ۱۳۸۶، ص ۴۶۸).

با تاسیس وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲ و پیش بینی برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۱ - ۱۳۴۶)، تهیه طرحهای جامع برای شهرهای بزرگ در دستور کار دولت قرار گرفت. هدف اصلی از تهیه طرحهای جامع، ارائه سیمای کلی و برنامه توسعه آینده آنهاست که با ملحوظ داشتن تناسبهای فیزیکی و هماهنگی با گروههای اجتماعی و عملکرد شهرها انجام می گیرد. تا اینکه نخستین طرحهای جامع برای هفده شهر تهیه شد. این طرحها هرچند توفیقی در حل مسائل شهری نداشتند اما حاوی نکات مثبتی بودند. با این وجود، چون برنامه هدفمندی از تهیه طرحهای جامع در دست نبود و دولت هم به نوعی توسعه شهرنشینی را به علت ملاحظات سیاسی زمان تشویق می کرد، در عمل ضوابط و الزامهای پیشنهادی طرحهای جامع مورد توجه قرار نگرفت. بر اساس بررسی انجام شده بر روی طرحهای جامع شهری، در هیچ یک از شهرها (از جمله نجف آباد)، محدوده های موجود با محدوده های پیش بینی شده انطباق نداشتند (رهنمایی، شاه حسینی، ۱۳۸۷، ص ۸۸).

گذشته از آن پیش بینیهای جمعیتی، صنعتی، خدماتی و کشاورزی در این طرحها با ضریب خطای بسیار بالایی همراه بوده است. درباره جمعیت حدود هفتاد درصد و صنعت ۷۵ درصد پیش بینی ها با اشتباه همراه بوده است. حتی درباره جهت گیری توسعه های شهری، برآوردها تنها درباره پنجاه درصد شهرها درست بود و نیمی

دیگر از شهرها در جهات دیگر توسعه یافته بودند. ضرایب خطا در زمینه های تراکم ساختمانی، شبکه های پیشنهادی، خدمات و عملکردها نیز بالا بوده است (مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۷۲، ص ۱ و ۲).
طرح جامع نجف آباد نیز در اجرا با مشکلاتی مواجه بوده است. برخی از این مشکلات عبارتند از:

۱- ضعف ساختار اداری

۲- ضعف مهندسان مشاور

۳- سهل انگاری مسئولین و سازمانها در پیاده کردن و اجرای طرح ها

۴- شرایط زمانی و مکانی، اعمال خواستها و منافع شخصی و ...

در پژوهش حاضر تلاش شده است با استفاده از اسناد و نقشه های مورد نیاز معتبر و تهیه ی نقشه های تلفیقی، مغایرت های کاربری زمین بین پیشنهادات طرح جامع و وضع موجود شهر، جهات توسعه و پیش بینی جمعیت نجف آباد بررسی گردد و پاسخ سوالات ذیل داده شود:

۱- علت عدم تحقق کامل اهداف طرح جامع شهر نجف آباد، در زمینه ی کاربری اراضی چیست؟

۲- مغایرت های موارد بین طرح جامع و وضع موجود شهر نجف آباد کدامند و این مغایرت ها در کدام کاربری مشهودتر است؟

۳- پیش بینی طرح جامع، نسبت به جمعیت و توسعه فیزیکی نجف آباد، تا چه اندازه با وضعیت موجود همخوانی دارد؟

بطور کلی نه تنها در نجف آباد، بلکه در ایران، با وجود گذشت چهار دهه از تهیه و اجرای این طرحها، اما در عمل مبانی نظری این طرحها بر پایه الگوی گدسی (شناخت /تحلیل /طرح) استوار است و تکیه بر اهداف فیزیکی و کالبدی و ارائه طرحهای کالبدی محتوای اصلی اندیشه تهیه این طرحها را در بر می گیرد. البته در چند ساله اخیر تلاشهایی در جهت اصلاح نارساییهای این طرحها و همگامی با تحولات زمان از سوی سازمانهای تهیه کننده (وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، مهندسین مشاور) همانند بازنگری در شرح خدمات طرحها صورت گرفته اما به دلیل مشکلات زیر ساختی همانند مشکلات سازمانی، قوانین و مقررات، مشکلات اجتماعی و سیاسی مربوط به درک متقابل مردم و حکومت در فرایند مشارکت در تهیه و اجرای طرحها این اقدامات نتوانسته اند کاملاً موفق باشند. به همین خاطر از دهه شصت تا کنون این طرحها به

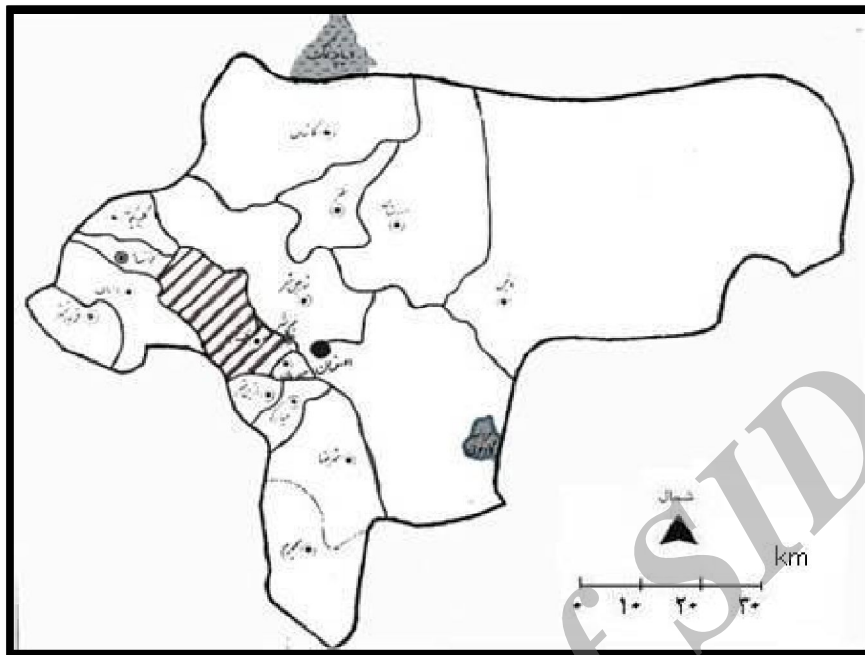
اسامی مختلفی تحت عنوان طرحهای توسعه و عمران حوزه نفوذ، راهبردی - ساختاری و برنامه های موضوعی و موضعی تغییر یافته است. (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۵، ص ۱۷۱).

روش پژوهش

روش تحقیق در این پژوهش، ترکیبی از روش های اسنادی، تحلیلی و میدانی بوده و مراحل آن به شرح زیر می باشد؛ ابتدا اطلاعات و داده های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه ای و بررسی اسناد موجود در خصوص طرح جامع نجف آباد از منابع موثق و معتبر، جمع آوری گردیده و پس از مطالعه ی گزارش طرح تفصیلی و نقشه های مربوط، بازدیدهای میدانی و مصاحبه با کارشناسان شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی انجام گرفت. سپس مقایسه ی دقیق کاربری اراضی در دو نقشه ی طرح جامع و وضع موجود شهر انجام شده است. بدین ترتیب نقشه تلفیقی طرح جامع و وضع موجود شهر تهیه گردید و در نهایت از طریق گفتگو با مسئولین تهیه و اجرای طرح جامع، علل مغایرت ها و مشکلات طرح مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

معرفی شهر

شهر نجف آباد، مرکز شهرستان نجف آباد است. شهرستان نجف آباد یکی از شهرستان های استان اصفهان می باشد که از طرف شمال به شهرستان برخوار و میمه، از طرف شرق به شهرستان خمینی شهر و فلاورجان و از غرب به شهرستان تیران و کرون و از جنوب به شهرستان لنجان محدود می شود (نقشه ۱).
نجف آباد با مساحت ۲۸۰۰ کیلومتر مربع در جلگه ای با آب و هوای معتدل گسترده شده است. شهرستان نجف آباد به دو بخش مرکزی و و ماهدشت تقسیم می گردد و پنج شهر نجف آباد، گلدشت، دهق، علویجه، کهریزسنگ و پنج دهستان صفائیه، صادقیه، اشن، جوزدان و حسین آباد را در خود جای داده است (موسسه جغرافیایی و کارتوگرافی گیتا شناسی، ۱۳۸۶).



شکل شماره ۱ - نقشه موقعیت جغرافیایی نجف آباد

پیدایش و وجه تسمیه شهر

بنا به عقیده علما در زمان سلاطین صفوی در حدود سال ۱۰۲۲ هجری قمری از طرف شاه عباس مقداری جواهر و پول نقد برای مقبره حضرت علی (ع) اختصاص داده و تصمیم گرفته شد که وجوه مزبور به نجف ارسال شود. در این موقع مرحوم شیخ بهایی از این قضیه آگاه شد و دریافت که خروج این ذخایر بر خلاف مصالح ایران است و برای جلوگیری از ارسال وجوه تدبیری اندیشیده، به حضور شاه کبیر رسید و گفت دیشب در خواب حضرت علی (ع) را زیارت کردم به من فرمودند نجف اشرف را به جواهرات شما حاجتی نیست. جواهرات را صرف ساختمان شهری در نزدیکی اصفهان بنام نجف آباد کنید. شاه را سخن شیخ بهایی مقبول افتاد و با نظارت شیخ بهایی شهر نجف آباد ساخته شد. در سال ۱۳۰۹ ساختمان شهرداری نجف آباد و تشکیل آن در محل فعلی بنیان گذاشته شد و در سال ۱۳۳۷ شمسی طبق تصویب وزارت کشور در آن فرمانداری ایجاد گردید (همان).

مراحل توسعه، رشد فیزیکی و گسترش شهر نجف آباد در ادوار مختلف

ساخت فیزیکی نجف آباد تحت تاثیر چند عامل مهم می باشد :

۱- رشته کوههای واقع در شمال شهر که مانع از گسترش و توسعه شهر در این جهت شده است، لذا شهر در جهات دیگر جغرافیایی، خصوصا جهت غرب توسعه بیشتری یافته است.

۲- احاطه شهر توسط باغ ها و مزارع باعث شده است که شبکه معابر شهر از قنوات و جوی ها پیروی کند. لذا بر مبنای نحوه توزیع آب و قطعات زراعی و باغ ها، شبکه شهری از اشکال منظم هندسی مربع و مستطیل گسترش یافته است. مسیر حرکت این رشته آبها در حال حاضر در اطراف شهر به صورت کوچه باغهایی در آمده است که سیمای قبلی معابر موجود شهر را مجسم می سازد.

۳- با توجه به موقعیت نسبی شهر نجف آباد و قرارگرفتن آن در مسیر جاده اصفهان - خوزستان مهمترین محورهای ارتباطی داخل شهر را دو محور شرقی - غربی یعنی خیابان امام خمینی و دکتر شریعتی تشکیل می دهد.

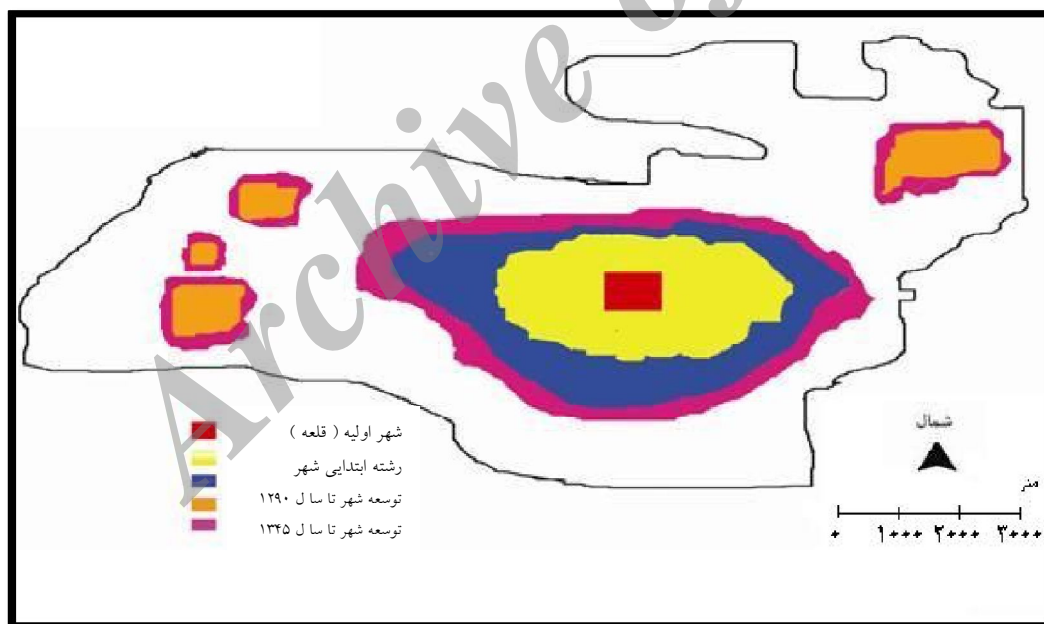
۴- با توجه به جهت شیب و وضع توپوگرافی دشت نجف آباد که به طور کلی دارای جهتی غربی - شرقی است. جهت حرکت آبهای قنوات و جوی ها از متوسط شیب توپوگرافی دشت که ۹ در هزار می باشد پیروی می کنند (سلیمان نژاد، ۱۳۸۷، ص ۶۱).

همانطور که نقشه شماره ۲ نشان می دهد توسعه و گسترش شهر نجف آباد را می توان در چند دوره به شرح ذیل بررسی نمود :

۱- هسته اولیه شهر : نجف آباد ابتدا در محدوده ای که در مجاور باغ ملی امروز می باشد به نام قلعه حاج نوروز ساخته شد. به مرور زمان در نزدیکی قلعه، قلعه های دیگری جهت تامین آب، وجوب حرف و صنوف مختلف در غورخانه اصفهان و هم چنین رشد کشاورزی و نیاز به مکان های مسکونی بیشتری را ملزم ساخت. با ایجاد و ساخت قلعه ها، نیاز به برقراری امنیت باعث شد که مکان های خالی نزدیک قلعه ها زیر ساخت و اسکان رود و در نتیجه ساخت چنین مجموعه های زیستی باعث بوجود آمدن محله ی « چهار سو » شد. و به مرور زمان و با توجه به رشد کشاورزی و اراضی مورد نیاز برای کشاورزی در ناحیه

جنوب و غرب و همچنین استقرار صاحبان حرف و پیشه وران در نواحی شمالی و نزدیک شبکه راه های روستایی، بافت اولیه شهر با پیروی از شبکه آبیاری شکل گرفت. و شهر رشد خود را آرام آرام و به طور موزون شروع کرد.

۲- توسعه شهر در آغاز دهه ۱۳۴۰ : در آغاز و اواسط دهه ۱۳۴۰ به علت ساخت کارخانه ذوب آهن و تحولات اقتصادی در کشور و ورود جمعیت مهاجر، قسمتهایی از اراضی کشاورزی به زیر ساخت مسکن رفت و در کنار محلات قدیمی، محلات جدیدی پا گرفت، و به دلیل وجود و حفظ اراضی کشاورزی و هم چنین نیاز به مسکن برای مهاجرین، بخشی از توسعه شهر به اراضی بعد از باغات و مزارع انتقال یافت، و باعث شد توسعه شهر به صورت گسسته شکل گیرد. در این مورد می توان به یزدانشهر، فیروز آباد و امیر آباد که به صورت بافتی جدا ولی مرتبط با شهر بوجود آمده اند نام برد (طرح جامع شهرستان نجف آباد، ۱۳۷۰، صص ۷۰-۵۶) (نقشه ۲).



شکل شماره ۲ - نقشه گسترش کالبدی شهر نجف آباد در دوره های مختلف (تهیه و ترسیم: نگارندگان)

اهداف و پیشنهادات طرح جامع

بطور کلی طرح جامع شهری طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی در منطقه بندی مربوط به حوضه های مسکونی، صنعتی، اداری، کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات شهری و نیازمندیهای عمومی شهر، خطوط ارتباطی، و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات، تجهیزات، تسهیلات و نیازمندیهای عمومی شهر و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شوند و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نهادهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می گردد (محمدی، ۱۳۸۱، ص ۸). این طرح، یک سند رسمی و مصوب، توسط دولت محلی محسوب می شود که راهنمای سیاستگذاری و تصمیم گیری راجع به توسعه فیزیکی شهر است (Goodman & Freund, 1965, 344).

طرح جامع شهر نجف آباد با هدف برنامه ریزی برای توسعه آتی با توجه به شناخت امکانات موجود، تهیه و تصویب شد. این طرح در نظر داشت تحولات آینده را با برنامه ای ساده که انعطاف پذیر باشد پیش بینی و راهکارهای لازم را ارائه دهد. در طرح مذکور، جهات توسعه ی شهر به شرح ذیل مورد توجه قرار گرفته است .

- در سمت شمال، رشته کوههای واقع در این قسمت، مانع از گسترش و توسعه شهر در این جهت است.
- در سمت غرب، ایجاد زیربناها و تاسیسات شهری، صنعتی، اداری و فضای سبز، بیش از بقیه کاربری ها، مناسب تشخیص داده شد.

- در سمت جنوب، توسعه شهر به دلیل وجود باغ و اراضی کشاورزی، مناسب تشخیص داده نشد.
- در سمت شرق و شمال شرق، به علت وجود اراضی کشاورزی و باغات، توسعه شهر فقط بصورت گسسته اما متصل به شهر، مناسب تشخیص داده شد .

با توجه به مطالب فوق، چنین نتیجه گیری می شود که توسعه ی شهر بایستی بیشتر در جهات غربی و شرقی آن هم بصورت منفصل اما مرتبط به شهر، در ارضی ویلاشهر، یزدانشهر و امیرآباد صورت پذیرد.

نحوه استفاده از اراضی شهر

کاربری زمین شهری، جزو مفاهیم پایه و اصلی دانش شهرسازی و در واقع شالوده شکل گیری آن است و به اندازه ای اهمیت دارد که برخی از برنامه ریزان شهری در کشورهای پیشرفته آن را مساوی با برنامه ریزی شهری می دانند (حسین زاده دلیر، ملکی، ۱۳۸۲، ص ۶۴). بنابراین هسته اصلی و عملی برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی کاربری زمین است، که نه تنها بیان کننده مقاصد یک اجتماع در مورد چگونگی استفاده از زمین می باشد، بلکه راهنمایی برای جهت دادن به توسعه ی شهری است (سیف الدینی، ۱۳۸۱، ص ۱۶۵).

بررسی کاربری زمین، از عوامل اصلی و مهم هر طرح جامع شهری است. وضعیت موجود کاربری زمین، در سیرتکوینی هر طرح شهری اساس کار محسوب می شود (Northam, 1975, 168). لذا نحوه استفاده از اراضی نجف آباد مورد بررسی قرار گرفت. مساحت کل کاربری های مختلف شهر با منظور داشتن نقاطی چون ویلاشهر، یزدانشهر، امیرآباد و صالح آباد، ۲۱۱۰ هکتار یا ۲۱۱۰۳۸۲۱ متر مربع برآورد گردیده است، که در این محدوده در سال ۱۳۷۳، ۱۷۹۵۱۰ نفر سکونت داشتند. این سطح به کاربریهای مختلفی اعم از مسکونی، آموزشی، تجاری، صنعتی و ... تعلق دارد. از بین اینها، کاربری های مسکونی، معابر، آموزش عالی و صنعتی در رتبه بالاتر و کاربری های درمانی، تجاری، آموزشی، حمل و نقل و انبارها، و فضای سبز در رده های بعد قرار دارند. لازم به توضیح است که مساحت شهر در محدوده قانونی برابر ۸۹۵۵ هکتار می باشد که به جز ۲۱۱۵/۳ هکتار مربوط به کاربری های مختلف، بالغ بر ۶۸۹۷ هکتار آن به عملکردهایی مشتمل بر اراضی کشاورزی و باغات (با ۴۱۶۶ هکتار) بایر و در حال ساخت و مخروبه (با ۲۰۲۹ هکتار) و فضاهای باز (با ۶۹/۲ هکتار) اختصاص دارد (طرح جامع شهر نجف آباد، ص ۱۵۶) (جدول ۱).

جدول شماره ۱ - مشخصات کاربری اراضی شهر نجف آباد بر اساس طرح جامع سال ۱۳۷۵

نوع کاربری	سطح (متر مربع)	درصد	سرانه
مسکونی	۸۴۲۵۸۳۰	۳۹/۹	۴۶/۹۴
آموزشی	۲۹۹۸۷۶	۱/۴۲	۱/۶۷
آموزش فنی و حرفه ای	۲۲۹۴۵۸	۱/۱	۱/۲۸
آموزش عالی	۲۲۱۸۸۵۴	۱۰/۵	۱۲/۳۶
بهداشتی	۱۷۵۰۱	۰/۰۸	۰/۱
درمانی	۷۵۴۳۲۴	۳/۵۷	۴/۲
ستادی - نظامی	۵۹۲۰۴	۰/۲۸	۰/۳۳
اداری	۵۹۸۰۴	۰/۴۵	۰/۵۳
تجاری	۳۱۱۲۷۱	۱/۴۷	۱/۷۳
صنعتی	۲۵۰۲۵۱۵	۱۱/۸۶	۱۳/۹۴
حمل و نقل و انبارها	۳۲۶۷۲۲	۱/۵۵	۱/۸۲
مذهبی	۹۵۶۴۵	۰/۴۵	۰/۵۳
فرهنگی	۵۱۴۴	۰/۰۲	۰/۰۳
پارک و فضای سبز شهری	۲۶۱۶۱۸	۱/۲۴	۱/۴۶
ورزشی شهری	۱۱۷۶۳۳	۰/۵۶	۰/۶۶
جهانگردی و پذیرائی	۳۳۷۲	۰/۰۲	۰/۰۲
تاسیسات و تجهیزات شهری	۶۶۵۷۱	۰/۳۲	۰/۳۷
گورستان	۱۹۲۳۷۵	۰/۹۱	۱/۰۷
مغایر	۵۱۲۰۱۰۴	۲۴/۳	۲۸/۵۲
جمع	۲۱۱۰۳۸۲۱	۱۰۰	۱۱۷/۵۶

ماخذ: طرح جامع شهر نجف آباد، ص ۱۵۶.

محدوده طرح جامع

این محدوده در برگیرنده فضایی است که مستقیماً تحت کنترل شهرداری بوده و در طی دوره زمان طرح نیازهای خدماتی و مسکونی شهر را برآورده می سازد، به همین علت تعیین حدود آن و پارامترهایی که این محدوده را تعیین می کند از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در طرح جامع شهر نجف آباد وجود یزدانشهر در جنوب غربی، ویلاشهر در شمال شرقی و امیرآباد در شمال غربی و همچنین ارتباط تنگاتنگ آنها با شهر نجف آباد باعث گردیده است که سطح وسیعی از اراضی کشاورزی در محدوده طرح جامع شهر قرار گرفته و لذا لزوم کنترل و نظارت مستمر شهرداری را طلب می نماید. این محدوده در سمت غرب بر محور کنار گذر غرب اصفهان قرار گرفته و سپس بر محور کمربندی جنوب یزدانشهر و در ادامه بر روی مسیر دکلهای برق فشار قوی تا جنوب شرقی امتداد می یابد، در شرق بر کانال آب موجود که از رودخانه زاینده رود سرچشمه می گیرد منطبق گشت و

در ادامه با در بر گرفتن ویلاشهر در شمال، بر جاده کمربندی امتداد یافته و ضمن خارج نمودن صنایع موجود در شمال کمربندی از محدوده طرح، کاربری ورزشی پیشنهادی و محدوده دانشگاه آزاد را با اراضی توسعه آن دور زده و در نهایت با در بر گرفتن جاده کمربندی شمال امیرآباد به کنار گذر غرب اصفهان منتهی می گردد (محمدی، ۱۳۸۱، ص ۸۹).

تحلیل تطبیقی طرح جامع و وضع موجود شهر نجف آباد

در شکل ۳، قسمت‌هایی از طرح جامع که هنوز اجرا نشده، قسمت‌هایی از شهر که کاربری آنها مغایر کاربری پیشنهادی طرح جامع است و قسمت‌هایی از شهر که در خارج از محدوده طرح جامع توسعه یافته، نشان داده شده، وضعیت شهر نجف آباد در سال قبل از تهیه ی طرح جامع، نقشه ی پیشنهادی طرح جامع و وضعیت موجود شهر، دیده می شود. در نقشه ی مذکور، جهات توسعه ی شهر در فاصله ی پیش از طرح و پس از آن، کاملاً مشخص است. توسعه ی کالبدی شهر تقریباً در همان جهت های پیش بینی شده در طرح پیشنهادی مشاور مربوط، صورت پذیرفته است. اما در بعضی موارد قسمت هایی از شهر، توسعه نیافته و در مواردی تغییر کاربری کشاورزی و باغات را به سایر کاربری ها شاهد هستیم. برای مشخص کردن اختلافات میان وضع موجود شهر و نقشه ی طرح تفصیلی، بازدیدهای میدانی و برداشت وضعیت موجود کاربری اراضی شهر، ضرورتی اجتناب ناپذیر بود. از این رو مبنای تحلیل های پژوهش حاضر، مطالعه ی میدانی بوده است. باید توجه داشت که برداشت وضع موجود کاربری تمامی واحدهای شهری با سطوح و مالکیت های گوناگون به زمان، هزینه و گروه تحقیقاتی وسیعی نیاز دارد که تدارک آن در ماهیت چنین پژوهشی نمی گنجد؛ و لیکن بازدید های میدانی در تمام سطح شهر نجف آباد انجام شد و مغایرت های وضع موجود و طرح تفصیلی در واحدهای شهری که هر کدام به صورت یک قطعه در طرح مزبور آمده، مشخص گردید.

به طور کلی موارد اختلاف بین وضع موجود شهر و طرح جامع را به صورت ذیل دسته بندی می نمایم:

- A) قسمت هایی که در طرح جامع وجود دارد اما در وضع موجود نیست.
- B) بخش هایی از شهر که در خارج از محدوده ی طرح جامع توسعه یافته اند.
- C) بخش هایی از شهر در داخل محدوده طرح جامع که کاربری آن ها مغایر کاربری طرح جامع است.

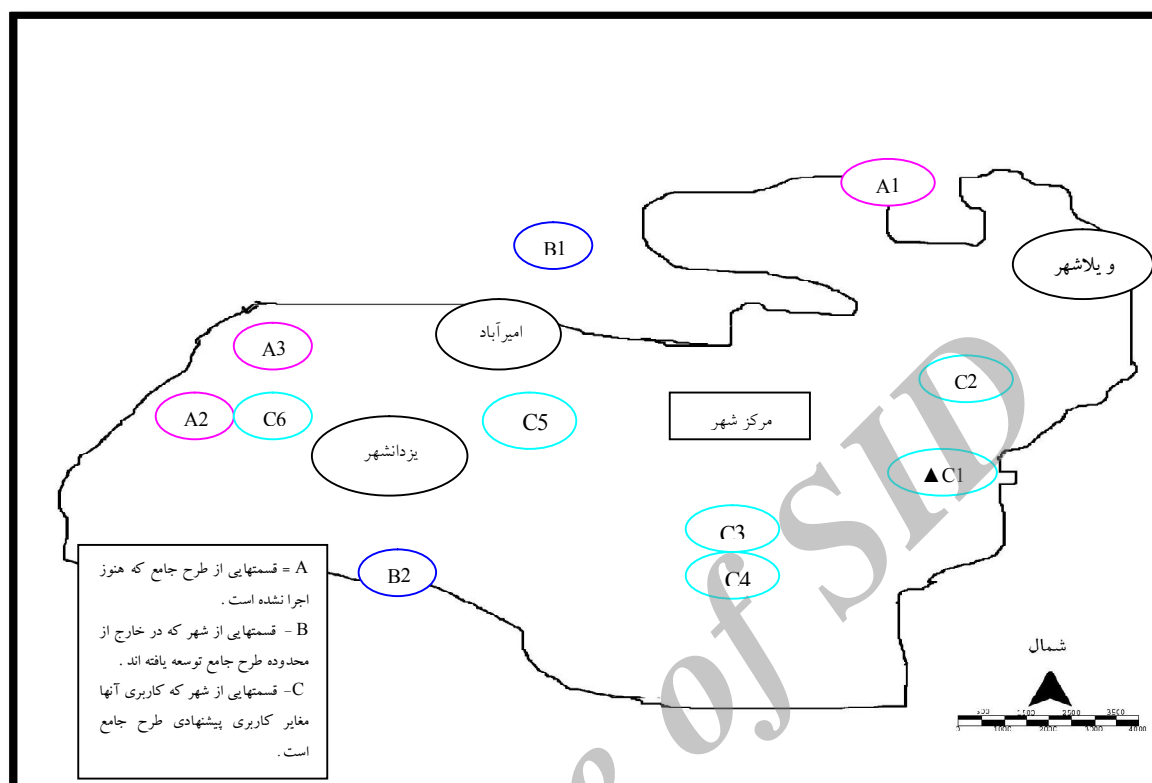
تشریح مغایرتهای وضع موجود با طرح جامع

A - این بخش شامل بخش هایی از طرح جامع است که با گذشت چندین سال از تهیه ی طرح، هنوز اجرا نشده است. هر چند توسعه ی شهر نجف آباد تا حد زیادی در چهارچوب توسعه ی فیزیکی پیشنهادی در طرح جامع صورت گرفته است اما این توسعه در تمامی جهت ها یکسان نبوده است، به این صورت که توسعه ی پیش بینی شده برای بخش شمال شهر به طور کامل محقق نگردیده است. به عنوان نمونه در بخشی از قسمت شمال که در نقشه با علامت A1 نشان داده شده است، در طرح جامع بعنوان کاربری ورزشی - تفریحی و در اطراف آن کاربری پارک و فضای سبز پیشنهاد گردیده است در حالیکه این نواحی در حال حاضر به صورت اراضی بایر می باشند، و یا در سمت غرب، دو ناحیه به عنوان کاربری خدمات ویژه صنایع پیشنهاد شده ولی در حال حاضر، این ناحیه به صورت اراضی بایر می باشد (این دو ناحیه، با علائم A2 و A3 ، در نقشه نشان داده شده است) .

B- در این قسمت، بخشهایی از شهر که در خارج از محدوده طرح جامع توسعه یافته اند، مورد بررسی قرار می گیرد. در حال حاضر، در قسمت شمالی شهر، در کنار بلوار سردار شهید غلامرضا یزدانی و یا در انتهای تقاطع خیابان مفتاح با بلوار شهید یزدانی، محدوده قابل ملاحظه ای به کاربری مسکونی و نظامی اختصاص داده شده (B1)، در قسمت جنوب غربی شهر، یعنی محدوده جنوبی میدان پرستار به سمت جلال آباد نیز کاربری های مسکونی خارج از طرح جامع قرار گرفته اند (B2) .

C- در این قسمت، بخش هایی مورد بررسی قرار می گیرد که کاربری آنها مغایر کاربری پیشنهادی طرح جامع می باشد. به نظر می رسد تغییرات در این قسمت، نسبت به قسمت های قبلی مشهودتر است. با توجه به پیشنهاد طرح جامع، در محدوده مرکزی شهر، تنها در محور شرقی - غربی یعنی خیابان امام خمینی « ره » و بلوار دکتر شریعتی، آن هم تا منطقه خاصی، برای کاربری های تجاری در نظر گرفته شده است، در حالیکه در شرایط موجود این کاربریها از حد مجاز پیشنهادی تجاوز کرده و خیابان منتظری شمالی و جنوبی تا حد زیادی

به این کاربری اختصاص یافته است، این مسئله بعنوان یکی از عوامل اصلی مشکل ترافیک و تراکم وسائط نقلیه در این منطقه می باشد که مسائل متعددی را بوجود آورده است. وضعیت این محدوده در حال حاضر بسیار نابسامان و آشفته می باشد و از سطح کیفی بسیار پایینی برخوردار است. بطور کلی نه تنها در نجف آباد بلکه در نظام برنامه ریزی شهری در ایران چه در طرح های منطقه ای و چه در طرح های توسعه شهری (طرح های جامع - هادی و حتی طرح های ساختاری - راهبردی و همچنین طرح های تفصیلی)، ابعاد کیفی محیط شهری کمتر مورد توجه قرار گرفته شده است (عباس زادگان؛ رضوی، ۱۳۸۵، ص ۲۱). طرح جامع در قسمت شرق شهر حد فاصل جاده کمربندی و بلوار دانشگاه با بلوار آزادگان، هیچ پیشنهادی برای کاربری مسکونی یا صنعتی نداده است زیرا در این نواحی باغات و اراضی کشاورزی واقع شده، این مسئله در مثلث شرقی شهر نجف آباد به وضوح قابل مشاهده است (C1 و C2). قسمت جنوبی شهر (محدوده ای حد فاصل بلوار بهارستان تا محور تفریحی بوستان زندگی «محمد آباد»)، در طرح جامع برای کاربری مسکونی پیش بینی شده است، در حالیکه ساخت و سازها آنقدر توسعه یافته تا به محور محمد آباد رسیده است (C3). مسئله تاسف انگیز آنکه در حال حاضر حد فاصل محور محمدآباد تا بلوار سردار شهید غلامرضا صالحی اثری از باغات و کشاورزی به چشم نمی خورد و این محدوده به طور عمده ای تحت کاربری مسکونی، آموزشی و اراضی بایر قرار گرفته، در حالیکه طبق پیشنهادات طرح جامع، بایستی این محدوده به طور کامل تحت پوشش اراضی کشاورزی باشد (C4). در محور جنوب بلوار آزادی (حد فاصل میدان ولیعصر و میدان امام حسین «ع»)، طبق پیشنهاد طرح جامع بایستی صرفا به کاربری اداری - خدمات شهری تعلق می گرفت در حالیکه در حال حاضر تحت کاربری فضای سبز است (C5). قسمت شمال غربی یزدانشهر (حد فاصل بلوار جانبازان و بلوار توحید ۱)، طبق پیشنهادات طرح جامع، بایستی به کاربری صنعتی و خدمات ویژه صنایع اختصاص یابد، در حالیکه این منطقه در حال حاضر به طور عمده تحت کاربری مسکونی است (C6). ظاهرا کاربری صنعتی مذکور، به شمال ویلاشهر تحت عنوان شهرک صنعتی ویلاشهر (منتظریه)، انتقال یافته است (نقشه شماره ۳).



شکل شماره ۳- نقشه محدوده ی طرح جامع شهر نجف آباد (تهیه و ترسیم : نگارندگان)

لذا ملاحظه می شود که وضعیت کاربری های پیشنهادی طرح با وضعیت موجود و شرایط فعلی در بسیاری از مناطق هماهنگ نیست و مستلزم برنامه ریزی بیشتری است؛ چرا که برنامه ریزی کاربری اراضی، مغز برنامه ریزی عملی شهر است. این برنامه ریزی کلید راهنمایی توسعه شهر به شمار رفته و به عنوان یک قسمت از برنامه ریزی جامع تلقی می شود (Roberts, 1988, 221).

تحولات جمعیتی شهر نجف آباد

بحث جمعیت اولین و مهمترین مولفه تاثیرگذار بر کمیت و کیفیت جوامع شهری است و چنانچه در طرقها در پیش بینی جمعیت دقت نشود، همه مسائل و سرمایه گذاریها را تحت تاثیر قرار خواهد داد (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۶، ص ۸۳). لذا اولین مقوله ای که در مطالعه ناحیه ای باید در نظر گرفته شود، جمعیت آن ناحیه است؛ یعنی وزن و نیرو محرکه ناحیه. ناگفته پیداست که ناحیه بدون جمعیت فراتر از یک چشم انداز طبیعی

تحلیلی جغرافیایی بر مشکلات طرح جامع شهر نجف آباد

نمی تواند محسوب شود. فقط جمعیت می تواند به نواحی انسانی شکل بخشد و بدان حیات دهد. بر این اساس، بررسی ویژگیها و خصوصیات جمعیت ساکن یک ناحیه، اولین قدم و مهمترین قدم در مطالعات ناحیه ای است (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰، ص ۳۷). بنابراین پرداختن به تحولات جمعیتی شهر نجف آباد، جهت بررسی مسائل مختلف شهری آن اجتناب ناپذیر می باشد. شهر نجف آباد در سال ۴۵، ۴۳۳۸۴ نفر سکنه داشته است، این جمعیت در سال ۵۵، به ۷۵۲۷۶، در سال ۶۵ به ۱۲۹۰۵۰، در سال ۷۵ به ۱۷۷۹۰۴ و در سال ۱۳۸۵ به ۲۰۸۹۴۳ نفر بالغ گردیده است. در واقع طی ۴۰ سال (۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵)، جمعیت این شهر ۵ برابر شده و در حال حاضر، نیز از زمره شهرهای بیش از ۱۰۰۰۰۰ نفر می باشد. موقعیت شهر نجف آباد در بین نقاط شهری شهرستان آن را به نقطه ای متمایز مبدل نموده است بطوریکه در سال ۱۳۴۵، ۷۳/۶٪ جمعیت شهری شهرستان، در سال ۵۵، ۸۱٪، در سال ۶۵، ۸۴٪ و در سال ۷۵، ۷۹٪ و در سال ۱۳۸۵ معادل ۸۲٪ نفر از جمعیت شهری شهرستان، در این شهر اسکان یافته اند (طرح جامع شهر نجف آباد، ص ۴۱) (جدول ۲).

جدول شماره ۲- جمعیت شهرستان به تفکیک شهری و روستایی و سهم جمعیت شهر از جمعیت شهرستان و جمعیت شهری شهرستان در سالهای ۱۳۴۵ تا

جمعیت/سال نقاط	۱۳۴۵	۱۳۵۵	نرخ رشد (درصد)	۱۳۶۵	نرخ رشد (درصد)	۱۳۷۵	نرخ رشد (درصد)	۱۳۸۵	نرخ رشد (درصد)
شهرستان	۱۰۲۴۲۳	۱۵۳۲۳۶	۴/۱۱	۲۵۲۰۹۹	۵/۱۰	۳۱۲۱۷۳	۳/۸	۲۸۲۴۳۰	-۱
نقاط شهری	۵۸۹۰۷	۹۳۱۳۲	۴/۶۴	۱۵۳۱۸۶	۵/۱۰	۲۲۴۶۳۴	۳/۹	۲۵۳۷۵۵	۱/۲
نقاط روستایی	۴۳۵۱۶	۶۰۱۰۴	۳/۲۸	۹۸۹۱۳	۵/۱۱	۸۷۵۳۹	-۱/۱۲	۲۸۶۷۵	-۱۰
شهر نجف آباد	۴۳۳۸۴	۷۵۲۷۶	۵/۶۶	۱۲۹۰۵۸	۵/۵۴	۱۷۷۹۰۴	۳/۲	۲۰۸۹۴۳	۱/۶
سهم شهر از جمعیت شهرستان	۴۲٪	۴۹٪	-	۵۲٪	-	۵۷٪	-	۷۳٪	-
سهم شهر از جمعیت نقاط شهری	۷۳/۶٪	۸۱٪	-	۸۴٪	-	۷۹٪	-	۸۲٪	-

ماخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان نجف آباد و طرح جامع شهر نجف آباد، ص ۴۳.

پیش بینی جمعیتی آینده شهر نجف آباد

تحولات اقتصادی و اجتماعی که از دهه چهل در منطقه آغاز گردیده، باعث تبلور تحولات ساختمانی می باشد که شهر نجف آباد بعنوان یکی از تلافی ها، نقش بارزی در پذیرش تحولات و از جمله تحولات جمعیتی منظور

داشته است. بطوریکه رشد جمعیتی این شهر در فاصله سالهای ۸۵ تا ۴۵ برابر با ۰.۴٪ بوده که میزان آن در این فاصله بسیار فراتر از رشد جمعیتی کل کشور (۳/۱٪) می باشد. شهر نجف آباد بعنوان یکی از کانون های استقرار در حرکت های موجی جمعیتی محسوب می گردد بطوریکه در بین جمعیت این شهر در فاصله سالهای ۷۵ - ۵۵ مهاجرین وارد شده ۲۱/۲٪ جمعیت شهر را شامل می شوند و حال آنکه رقم مشابه در سطح شهرستان ۱۰/۵٪ بوده است. پیش بینی می شود که در آینده نیز روند تحولات گذشته به نحوی ادامه یابد. با این حال مشاور طرح جامع، ۴ گزینه برای چگونگی رشد جمعیت شهر نجف آباد پیش بینی کرده است.

گزینه اول (حداقل) =

این فرض با احتساب به حداقل رسیدن نقش مهاجرت در تحولات جمعیتی شهر و منحصر شدن رشد جمعیتی شهر به تحولات طبیعی رشد جمعیت برای دو دهه آینده در نظر گرفته شده است. بر این اساس، تعداد جمعیت شهر به شرح ذیل می باشد :

- در سال ۱۳۸۰ برابر با ۲۰۸۲۵۲ نفر .

- در سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۵۸۳۷۳ نفر .

گزینه دوم (حداکثر) =

این فرض بر اساس افزایش جمعیت با احتساب نرخ رشد ۱۵ ساله ۷۰ - ۵۵ برای دهه ۸۰ - ۷۰ و روند رو به کاهش آن برای دهه ۹۰ - ۸۰ با توجه به کاهش نرخ رشد طبیعی در نظر گرفته شده است. بر این اساس، تعداد جمعیت شهر به شرح ذیل می باشد :

- در سال ۱۳۸۰ برابر با ۲۶۸۲۷۸ نفر .

- در سال ۱۳۹۰ برابر با ۴۲۹۱۵۳ نفر .

گزینه سوم =

این گزینه با توجه به سامان یافتن نسبی مهاجرت های بین منطقه ای و کاهش مهاجرپذیری قطبهای صنعتی منطقه اصفهان در نظر گرفته شده است. در این فرض افزایش جمعیت با احتساب متوسط نرخ رشد ۵ ساله ۷۰ - ۶۵ برای دهه ۸۰ - ۷۰ و روند رو به کاهش آن برای دهه ۹۰ - ۸۰ با توجه به ادامه روند قبل و تاثیرات کاهش نرخ رشد طبیعی جمعیت منظور شده است. بر این اساس، تعداد جمعیت شهر به شرح ذیل می باشد :

- در سال ۱۳۸۰ برابر با ۲۳۳۴۹۶ نفر .

- در سال ۱۳۹۰ برابر با ۳۲۶۲۰۰ نفر .

گزینه چهارم =

مبنای این گزینه عبارت است از در نظر گرفتن نرخ رشد طبیعی جمعیت به اضافه تعمیم متوسط سالیانه تعداد مهاجرین ۶۵ - ۷۰ برای دهه ۸۰ - ۷۰ (حدود ۱۶۵۵۰ نفر) ، و برای دهه ۹۰ - ۸۰ احتساب نرخ رشد طبیعی به اضافه تعمیم ۵۰٪ متوسط سالیانه تعداد مهاجرین ۶۵ - ۷۰ (حدود ۸۲۷۰ نفر) . بر این اساس، تعداد جمعیت شهر به شرح ذیل می باشد :

- در سال ۱۳۸۰ برابر با ۲۲۴۸۰۲ نفر .

- در سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۸۷۱۷۶ نفر .

از دیدگاه مشاور طرح، بطور کلی بوقوع پیوستن هر یک از گزینه های فوق به مجموعه عوامل مختلفی بستگی دارد که مهمترین این عوامل را می توان در روند عمومی و سیر تحولات اقتصادی - اجتماعی کشور دید. مشاور محترم از بین گزینه های مختلف، ضمن بررسی های خود، سرانجام، گزینه چهارم را قابل حصول ارزیابی کرده و بعنوان پایه تحولات جمعیتی آتی شهر مورد استفاده قرار داده است (جدول ۳) . اما با توجه به واقعیت موجود (جمعیت سال ۸۵، معادل ۲۰۸۹۴۳ نفر) می توان چنین اظهار نظر کرد که برخلاف نظر مشاور محترم، که گزینه محتمل را گزینه چهارم دانسته و برای سال ۱۳۹۰، ۲۸۷۱۷۶ نفر را پیش بینی کرده است، گزینه اول نسبت به بقیه گزینه ها، از دقت بیشتری برخوردار می باشد.

جدول شماره ۳ : برآورد جمعیت شهر نجف آباد تا سال ۱۳۹۰ بر اساس گزینه های مختلف

گزینه ها	جمعیت در سال ۱۳۷۰	جمعیت در سال ۱۳۸۰	جمعیت در سال ۱۳۹۰	نرخ رشد ۱۳۷۰ - ۱۳۸۰	نرخ رشد ۱۳۸۰ - ۱۳۹۰
گزینه اول (حداقل)	۱۶۲۳۶۵	۲۰۸۲۵۲	۲۵۸۳۷۳	۲/۵۲	۲/۱۸
گزینه دوم (حداکثر)	۱۶۲۳۶۵	۲۶۸۲۷۸	۴۲۹۱۵۳	۵/۱۵	۴/۸۱
گزینه سوم	۱۶۲۳۶۵	۲۳۳۴۹۶	۳۲۶۲۰۰	۳/۷	۳/۴
گزینه چهارم (محتمل)	۱۶۲۳۶۵	۲۲۴۸۰۲	۲۸۷۱۷۶	۳/۳۰	۲/۴۷

ماخذ : طرح جامع شهر نجف آباد، ص ۲۳ .

خصوصیات جمعیتی شهرستان نجف آباد

بر اساس آخرین نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور در سال ۱۳۸۵ ، شهرستان نجف آباد ۲۸۲۴۳۰ نفر جمعیت داشته که از این مقدار ۲۵۳۷۵۵ نفر در شهرها و ۲۸۶۷۵ نفر در روستاهای شهرستان

نجف آباد زندگی می کردند. به عبارت دیگر، حدود ۸۸/۸ درصد جمعیت در مناطق شهری و ۱۰/۲ درصد باقیمانده در مناطق روستایی زندگی می کنند. شایان ذکر است که جمعیت این شهرستان از روند کلی تغییرات جمعیتی استان تبعیت می کند یعنی همانند کل استان شهرنشینی نسبت به روستانشینی دارای رونق بیشتری می باشد. چنانچه سرشماری گذشته را مورد بررسی قرار دهیم، بوضوح در می یابیم که به طور کلی جمعیت شهری نسبت به جمعیت روستایی رشد سریعتری داشته است. در این ارتباط جمعیت شهرنشین شهرستان نجف آباد، از ۵۷/۴ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۸۸/۸ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته، در حالیکه در همین فاصله جمعیت روستانشین از ۴۲/۶ درصد به ۱۰/۲ درصد رسیده که خود نشان دهنده کاهش سریع روستانشینی می باشد (سلیمان نژاد، ۱۳۸۷، ص ۸۲).

Archive of SID

نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات

مطالعات میدانی و انجام مصاحبه با مسئولین و دست اندرکاران طرح جامع، نشان می دهد که در موارد بسیاری، شاهد عدم تحقق کامل پیشنهادات ارائه شده در طرح جامع و مغایرت برخی از موارد آن با وضع موجود می باشیم که بطور خلاصه به بعضی از آنها اشاره می شود.

الف - همانطور که در عنوان اهداف و پیشنهادات طرح آمد، توسعه فیزیکی شهر، بایستی، در جهات غربی و شرقی، آن هم بصورت منفصل اما مرتبط به شهر صورت می گرفت، در حالیکه در وضعیت موجود، شهر بیشتر به سمت غرب توسعه پیدا کرده است.

ب- همانگونه که در بحث تشریح مغایرتهای وضع موجود با طرح جامع و نقشه شماره ۳، مطرح شد، در ۱۱ مورد تغییر کاربری های مطرح شده در طرح با وضعیت موجود هماهنگی ندارد. این تغییرات عمدتاً در داخل محدوده صورت گرفته و در دو بخش شمال و جنوب شهر، ساخت و سازهای فعلی، در خارج از محدوده شهر دیده می شود.

ج- همانگونه که در مبحث پیش بینی جمعیتی شهر نجف آباد گذشت، گزینه انتخابی مشاور محترم (گزینه چهار)، با وضعیت جمعیت فعلی، حدود ۳۵٪ زاویه دارد.

مهمترین دلایل عدم تطابق طرح مذکور با اهداف پیش بینی شده عبارتست از :

- پیش بینی نشدن هزینه های سر سام آور برای شهرداری که زمینی را تملک کند و طبق طرح جامع اجرا نماید؛ بنابراین در موارد بسیاری بحث تغییر کاربری مطرح می شد. این تغییر کاربری بخصوص در مورد تغییر کاربری باغات، کشاورزی و فضای سبز به سایر کاربری ها، بویژه مسکونی و صنعتی مشهود است که نمونه ی بارز آن قطعات C1 و C2 می باشد که در نقشه شماره ۳ بوضوح قابل مشاهده است.

- وقفی بودن بعضی اراضی و عدم هماهنگی بین ادارات خود بعنوان یکی از مهمترین مشکلات می تواند مطرح باشد. بعنوان نمونه قطعه C5 در نقشه شماره ۳، قطعه زمین وقفی است که در تملک اداره اوقاف شهر نجف آباد است. این قطعه طبق پیشنهاد طرح جامع بایستی به کاربری اداری تعلق می گرفت در حالی که ادارات به علت داشتن ساختمان مناسب و عدم توان مالی جهت پرداخت اجاره زمین به اداره اوقاف و مشکلاتی از این قبیل، حاضر نیستند ساختمان اداری خود را به این منطقه انتقال دهند.
- به نظر می رسد عدم شناخت کافی مشاور طرح از شهر نجف آباد، از مهمترین دلایل و مشکلات طرح می باشد.
- مطالعات و بررسی ها نشان می دهد که بیشترین تغییر کاربری ها در سمت جنوب و شرق شهر صورت گرفته است و جهت شمال شهر، نسبت به پیشنهادات طرح جامع، هماهنگی بیشتری دارد.
- هجوم مهاجرین روستایی به شهر نجف آباد و عدم پذیرش آنها توسط شهروندان و در نتیجه گرایش آن ها به زندگی در نواحی حاشیه ای شهر، به ساخت و سازهای غیرمجاز و بیرون از طرح جامع منجر شده است.
- بدیهی است فقدان بودجه مصوب دولتی و کمبود منابع مالی، در تغییرات کاربری اراضی و جهات توسعه شهر، بر خلاف پیشنهادات طرح جامع موثر بوده است.
- با توجه به مواردی که گذشت جهت تحقق هر چه بیشتر اهداف طرح های جامع، پیشنهادات زیر ارائه می گردد.
- مشاورین طرحها در مراحل تهیه طرح، منبع تهیه منابع مالی شهرداری را تعیین نمایند.
- مشاورین در مطالعات امکان سنجی و پیش بینی کاربری ها به مسائل اقلیمی، اجتماعی، اقتصادی و ... توجه نمایند.

- در شهرداری ها وجود افراد متخصص، تحصیلکرده و آموزش دیده از اهمیت بالایی برخوردار است. (در سال ۱۳۷۳، در بین کارکنان شهرداری نجف آباد، تنها ۶ نفر دارای مدرک لیسانس بوده اند.)
- لزوم همکاری بیشتر بین سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری نجف آباد، در جریان برنامه ریزی و تهیه طرح جامع و مطالعات آن.
- تبادل نظر و تعامل مشاور تهیه کننده ی طرح با مردم منطقه و سازمان های مسئول (باید توجه داشت که طرح هایی موفقند که با مردم و برای مردم باشند) .

Archive of SID

منابع

- ۱- پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین و سید هادی حسینی، ۱۳۸۵، آسیب شناسی طرح های توسعه شهری در کشور، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- ۲- حسین زاده دلیر، کریم؛ ملکی، سعید، ۱۳۸۶، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام طی دهه ۸۲ - ۱۳۷۲، جغرافیا و توسعه ی ناحیه ای، شماره ۸.
- ۳- حسین زاده دلیر، کریم، ۱۳۸۴، برنامه ریزی ناحیه ای، چاپ چهارم، انتشارات سمت.
- ۴- رهنمایی، محمد تقی و پروانه شاه حسینی، ۱۳۸۷، فرآیند برنامه ریزی شهری ایران، چاپ پنجم، انتشارات سمت.
- ۵- سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان نجف آباد، سال ۱۳۶۵.
- ۶- سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان نجف آباد، سال ۱۳۷۵.
- ۷- نتایج کلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۵.
- ۸- سلیمان نژاد، مهتری، ۱۳۸۷، بررسی حوزه نفوذ نجف آباد و توسعه شهری آن، به راهنمایی: دکتر مهدی مومنی و مشاور: دکتر مهتری اذانی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
- ۹- سیف الدینی، فرانک، ۱۳۸۱، مبانی برنامه ریزی شهری، چاپ اول، انتشارات آبیژ، تهران.
- ۱۰- صابری، اکبر، ۱۳۸۷، بررسی چگونگی روند تحقق کاربری های طرح جامع شهر نجف آباد با تاکید بر بافت قدیمی، به راهنمایی: دکتر مهتری اذانی و مشاور: دکتر مهدی مومنی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
- ۱۱- طرح جامع شهر نجف آباد جلد ۱.
- ۱۲- طرح جامع شهر نجف آباد جلد ۲.
- ۱۳- طرح جامع شهر نجف آباد جلد ۳.
- ۱۴- طرح جامع شهرستان نجف آباد.
- ۱۵- عباس زادگان، مصطفی؛ رضوی، حامده، ۱۳۸۵، اتخاذ رویکردی نوین برای طرح های توسعه شهری « برنامه ریزی طراحی محور »، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۸.
- ۱۶- مشهدیزاده دهاقانی، ناصر، ۱۳۸۶، تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران، چاپ هفتم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۱۷- محمدی، حمید، ۱۳۸۱، نقد جغرافیایی بر طرح جامع شهر نجف آباد، به راهنمایی: دکتر سیروس شفق و مشاور: دکتر علیرضا عرقچینی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
- ۱۸- مصاحبه با جناب آقای علی مشکین مقدم؛ مسئول دفتر فنی شهرسازی شهرداری نجف آباد.
- ۱۹- مصاحبه با جناب آقای غلامرضا زمانی؛ کارشناس دفتر فنی شهرسازی شهرداری نجف آباد.
- ۲۰- مصاحبه با سرکار خانم سلیمانی؛ کارشناس دفتر فنی شهرسازی شهرداری نجف آباد.

- ۲۱- مصاحبه با جناب آقای مهدی فاتحی؛ معاونت شهرسازی شهرداری نجف آباد .
- ۲۲- مصاحبه با جناب آقای مسعود منتظری؛ معاونت عمرانی و برنامه ریزی فرمانداری نجف آباد .
- ۲۳- مصاحبه با جناب آقای اکبر طالب؛ کارشناس دفتر فنی فرمانداری نجف آباد .
- ۲۴- مصاحبه با جناب آقای مرتضی کسمایی؛ کارشناس امور اجتماعی فرمانداری نجف آباد .
- ۲۵- مصاحبه با جناب آقای علی محمدی کیا؛ کارشناس امور اجتماعی فرمانداری نجف آباد .
- ۲۶- مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۷۲، طرح ارزیابی طرحهای جامع شهری در ایران، خلاصه گزارش، جلد ۱ تا ۷، تهران : سازمان برنامه و بودجه .
- ۲۷- نقشه سیاحتی و گردشگری شهر نجف آباد، ۱۳۸۶، موسسه جغرافیایی و کارتوگرافی گیتاشناسی، چاپ اول.
- 28- Goodman, William & Eric C Freund, 1965, Principles and Practice of Urban Planning ,
Published for the Institute for Training in Municipal Administration .
- 29- Northam, R.M, 1975, Urban geography John Wiley, London.
- 30- Roberts, Thomas H, 1988, Urban Planning, Mc Graw Hill, Book Company
- 31- www.amar.org.ir
- 32 - <http://earth.google.com>
- 33- <http://images.google.com>
- 34- [http:// najafabad.blogfa.com](http://najafabad.blogfa.com)
- 35- www.sci.org.ir