

بررسی مفاهیم توسعه شهری در ارائه استراتژی‌های بهینه برنامه‌ریزی مسکن

الهام دهنمکی

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، گروه شهرسازی، دانشکده عمران، معماری و هنر، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران،
Elham.dehnamaki@gmail.com

چکیده

شهرها در طول زمان‌های مختلف به‌عنوان پدیده‌ای پیچیده دائماً دچار تحولاتی من‌جمله: کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی و فرهنگی می‌شوند. در نتیجه‌ی رشد بی‌رویه شهرها، به دلیل عدم وجود منابع و زمان لازم برای برطرف کردن نیازهای هرروزه شهروندان، دچار معضلات متعددی شده است که خارج شدن از آن را تنها در چارچوب راه‌حل‌های نوین می‌توان پیدا کرد. فرآیند استراتژی توسعه شهری CDS، به‌عنوان یک نظریه رویه‌ای - محتوایی و همچنین با رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری، توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ در راستای کاهش فقر، توسعه پایدار، ارتقای مشارکت و همچنین ایجاد حکمرانی خوب شهری مطرح گردید. با استناد به نتایج مخرب رشد و گسترش حال حاضر شهرها، تابعی از متغیرهای جمعیت، سرانه و الگوی مصرف می‌باشند و همچنین شهروندان آن فاکتور مشخص‌کننده‌ای در این نتایج جهانی می‌باشند. اگر روندهای نامطلوب فعلی در آینده نزدیک ادامه یابد، بیشتر ساکنان جدید شهرها در مناطق غیررسمی، پرازدحام و با خدمات شهری نامناسب، به دنبال پیدا کردن محل اسکان هستند. در نتیجه توجه به مقوله برنامه‌ریزی مسکن در توسعه مسائل شهری به‌منظور حفظ تعادل شهر و بهره‌مندی شهروندان از منابع طبیعی و کافی، امری مهم و لازم‌الاجرا است، که این مهم باید در دستور کار برنامه ریزان شهری قرار گیرد. این مقاله سعی دارد با بررسی و تحلیل چالش‌های موجود در برنامه‌ریزی شهری، به جایگاه رویکرد CDS در این زمینه و نقش آن در انتظام فضایی شهرها بپردازد.

واژه‌های کلیدی: برنامه‌ریزی شهری، مسکن، برنامه‌ریزی مسکن، توسعه شهری، CDS

۱- مقدمه

طی صدسال گذشته، شهرها به‌طور چشمگیری جمعیت جهان را به‌سوی خود جذب کرده‌اند و برای اولین بار در تاریخ، تعداد ساکنان شهرها به همان اندازه جمعیت مناطق روستایی رسیده است. برآورد سازمان ملل نشان می‌دهد که تا سال ۲۰۳۰، بیش از ۶۰ درصد از جمعیت جهان در نواحی شهری زندگی خواهند کرد. با این حال، شهرها تنها حدود ۲ درصد از سطح کل زمین را به خود اختصاص داده‌اند (Egger, 2005:2). مسکن یکی از مشکلات جدی در کشورهای در حال توسعه است. عدم وجود برنامه‌ریزی جامع مسکن و نقص در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها، در کنار افزایش شتابان جمعیت شهرنشین، تأمین مسکن را به شکلی پیچیده و چندجانبه کرده است. برای پاسخ به تقاضای رو به رشد مسکن، نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی نیاز است، بلکه وجود یک نظام برنامه‌ریزی جهت ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها و اجزاء تأمین‌کننده مسکن (مانند زمین و مصالح ساختمانی) با زیرساخت‌های عمومی، خدمات اجتماعی، تسهیلات حمل‌ونقل و سایر ارکان ضروری است. فهم فرآیند توسعه شهری تنها از طریق شناخت پدیده‌ای که عاملی در بروز نابرابری‌ها محسوب می‌شود، قابل‌دستیابی است. اگرچه مفاهیمی چون زندگی غیررسمی، بی‌کاری، نواقص خدمات و بی‌خانمانی همگی ناشی از فقر ملی و نابرابری در توزیع جهانی درآمد هستند. شناخت تیپولوژی سکونتگاه‌های غیررسمی و محلات فقیرنشین در برنامه‌ریزی شهری بسیار ضروری و لازم است. سیاست‌های تأمین مسکن شهری در تلاش برای کاهش فاصله تقاضا و عرضه مسکن شهری هستند. برای این منظور، نیاز به اطلاعات کافی در مورد ویژگی‌های تقاضای مسکن، شواهد تجربی ترجیحات و خواسته‌های خانوار در جهت تطابق عرضه با تقاضای مسکن و برآورد فضای زمین لازم به دلیل شرایط بازار زمین و مسکن

شهری وجود دارد. به دلیل اینکه کاهش فقر شهری یکی از اهداف مهم استراتژی توسعه شهری است، ارائه سازوکارهای فقرزدایی، اعمال پارادایم توسعه پایدار، همسویی با رهیافت توانمندسازی، ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، کاهش بی‌عدالتی در فضای شهری و به‌ویژه کاهش فقر مسکن شهری، مدیریت منابع مالی و در رأس آن مدیریت بهینه شهری اهمیت و ضرورتی تام دارد. از طرفی، سکونتگاه‌های غیررسمی باعث ایجاد ناهنجاری‌هایی در چشم‌انداز شهری، به‌خصوص در بخش مسکن شهری می‌شوند. به نظر می‌رسد که برای حل این مسئله، تعادل و هماهنگی بین ساکنان، فضا و در رأس آن مدیران، مسئولان و مشاوران بسیار ضروری است. زیرا در غیر این صورت، هزینه‌های احتمالی ناشی از سوء هماهنگی‌ها و عدم برنامه‌ریزی برای سکونتگاه‌های غیررسمی، اثرات زیانبار و جبران‌ناپذیری را به دنبال خواهد داشت. در کشورهای در حال توسعه، تأمین مسکن یکی از مسائل حیاتی است که با چالش‌های فراوانی همراه است. کمبود منابع، ضعف مدیریت اقتصادی، عدم وجود برنامه‌ریزی جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت، به‌ویژه جمعیت شهری، باعث پیچیدگی و چندبعدی شدن فرایند تأمین مسکن در این کشورها شده است. با افزایش تقاضای مسکن، نه تنها نیاز به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی بیشتری وجود دارد، بلکه داشتن یک برنامه جامع و هماهنگ برای تأسیسات زیربنایی، خدمات عمومی و حمل‌ونقل نیز ضروری است. هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن، تأمین نیازهای فضایی فعالیت‌های انسانی به‌منظور بهبود شرایط سکونت با در نظر گرفتن محدودیت منابع و امکانات است. همچنین، هدف نهایی سیاست‌های مسکن، عملکرد بهینه و مطلوب این سیاست‌ها است که از یک سو، خواسته‌های اقشار مختلف را برآورده می‌کند و از سوی دیگر با اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی هم‌راستا است.

در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، هدف کلی سیاست‌های مسکن، فراهم کردن مسکن کافی یا متعارف برای مردم است. برای رفع مشکلات مسکن در کشورهای در حال توسعه، راهکارهایی از قبیل برنامه‌های جامع برای تأمین مسکن، ایجاد تسهیلات مالی برای خرید مسکن، توسعه‌ی شهرها و روستاها و تحقق هدف ساخت مسکن با کیفیت و قیمت مناسب می‌تواند مفید باشد. با توجه به کمبود منابع در کشورهای در حال توسعه، باید از رویکردهای خلاقانه و نوآورانه در تأمین مسکن استفاده کرد. به‌عنوان مثال، استفاده از مواد ساختمانی ارزان‌قیمت و محلی، ایجاد روش‌هایی برای تولید مسکن در محل، توسعه‌ی فناوری‌های جدید در ساخت‌وساز و ایجاد شراکت‌های اجتماعی و خصوصی در تأمین مسکن می‌تواند مفید باشد. همچنین، برای تأمین مسکن به شکل برنامه‌ریزی‌شده و هماهنگ، نیاز به توسعه‌ی تأسیسات زیربنایی و خدمات عمومی برای شهرها و روستاها و همچنین توسعه‌ی سیستم حمل‌ونقل در این مناطق است. این اقدامات می‌توانند به بهبود شرایط زندگی و کاهش هزینه‌های نگهداری و تأسیسات برای ساکنین کمک کنند. به‌طور خلاصه، برای رفع مشکلات مسکن در کشورهای در حال توسعه، اقداماتی مانند برنامه‌ریزی جامع برای تأمین مسکن، توسعه‌ی شهرها و روستاها، ایجاد تسهیلات مالی برای خرید مسکن، استفاده از رویکردهای خلاقانه و نوآورانه در ساخت‌وساز، توسعه‌ی تأسیسات زیربنایی و خدمات عمومی و توسعه‌ی سیستم حمل‌ونقل ضروری هستند. این رویکردها و اقدامات می‌توانند به بهبود شرایط زندگی مردم و توسعه‌ی پایدار کشورهای در حال توسعه کمک کنند. «اهداف فرایند CDS شامل استراتژی دور نمای یکپارچه شهری، ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی، بهبود مدیریت شهری، افزایش سرمایه‌گذاری و کاهش سیستماتیک و مداوم فقر شهری است. نکته ویژه‌ای که در مورد رویکرد CDS مورد تأکید قرار گرفته عبارت از: توجه و تأکید بر اجرا و تدوین سند به‌عنوان هدف غایی است. همچنین رویکرد CDS به لحاظ دستاوردهای مهمی که می‌تواند از نظر اصلاح نظام مدیریت شهری، پاسخگویی به نمادها و شفاف‌سازی فرایندها به بار آورد، مورد استقبال واقع گردیده است.» (حیدری و همکاران، ۱۳۹۱) تحلیل و بررسی در کم و کیف وضعیت مسکن و نقاط ضعف و دلایل عدم تحقق وضعیت مطلوب در رشد می‌تواند ایجاد فرصت‌هایی برای تحول در برنامه‌ریزی جامع مسکن و انتخاب سیاست مناسب در حوزه‌های مختلف شهری، به‌ویژه در زمینه مسکن، باشد. و تحقیق حاضر تلاشی در این راستا است.

۲- روش تحقیق

با بهره‌گیری از رویکرد توصیفی-تحلیلی، این تحقیق به هدف شناسایی علل مشکلات و نواقص موجود در طرح‌های توسعه‌ی شهری می‌پردازد. در این راستا، با توجه به اهمیت روش‌شناسی در تحقیقات علمی، جستجوی شناخت با استفاده از روش‌شناسی صحیح مورد توجه قرار گرفته است. روش تحقیقی مورداستفاده در این تحقیق، به شکل آمیخته‌ای از رویکردهای مختلف است و از نظر هدف کاربردی، ابزار و شیوه‌ی گردآوری اطلاعات از

منابع اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. نوع اطلاعات موجود در اسناد تحقیقات گذشته و حال، شامل داده‌های آماری، مدارک و اسناد سازمانی هست که با استفاده از روش تحلیل داده‌ها و محاسبه میانگین نسبی، تجزیه و تحلیل شده‌اند.

۳- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۳-۱- مفهوم مسکن:

"مقوله مسکن گسترده و پیچیده است و شاید نتوان تعریف جامعی از آن ارائه کرد. مسکن در قالب یک مکان فیزیکی و به‌عنوان سرپناه نیز از اساسی‌ترین نیازهای انسان به شمار می‌رود. این سرپناه برخی از نیازهای ابتدائی فرد یا خانواده، مانند خواب، خوراک، استراحت، حفاظت از سرما و گرما و تأمین حداقل شرایط مقابله با طبیعت را فراهم می‌کند. پرداختن به همه ابعاد مسکن در یک تعریف مشخص، مشکل و غامض هست". (نادری راد، ۱۳۹۸) ابعاد تحقیق در حوزه مسکن: ۱- ابعاد کالبدی ۲- اجتماعی ۳- اقتصادی

۳-۲- مفهوم شهر:

شهرها به مثابه بزرگ‌ترین سکونت‌گاه‌های انسانی، افزون بر مرکزیت تولید، توزیع و مصرف کالاها و خدمات، مهم‌ترین بازیگران و نیروهای شکل‌دهنده جریان‌های جمعیتی، روندهای اقتصادی - اجتماعی در تمدن‌های بشری محسوب می‌شوند. به گفته گوردن چاپلند، "سرنوشت و آینده تمدن‌های انسانی درون شهرها مشخص می‌شود". (Chi I de، ۱۹۵۰: ۴) شهرهای امروزی، به‌عنوان نتیجه‌ای از انقلاب صنعتی و با توجه به ابعاد گوناگون خود، نیازمند انتظام اقتصادی - اجتماعی و آرایش فضایی هستند. این موضوع نشان‌دهنده اهمیت اشراف بر دانش نوبنیان برنامه‌ریزی شهری است. از این‌رو، بررسی و تحلیل جامع رویکردهای مختلف برنامه‌ریزی شهری در جهت ساماندهی و انتظام فضاهای شهری و مدیریت فرآیند توسعه شهری، اهمیت بسیاری دارد.

۳-۳- مفهوم برنامه‌ریزی:

"گلاسون برنامه‌ریزی را گونه‌ای از شیوه اندیشیدن درباره مسائل اجتماعی و اقتصادی تعریف می‌کند و فالودی^۳ آن را به‌کارگیری بخردانه دانش انسان‌ها برای دستیابی به تصمیم‌هایی می‌داند که بنیان عمل انسان‌هاست" (معروفی، ۱۳۹۲).
به گفته چادویک^۴ "برنامه‌ریزی یک سیستم کلی ذهنی است. با ایجاد یک سیستم ذهنی مستقل اما منطبق بر سیستم دنیای واقعی، ابتدا پدیده تحول را شناخته، سپس آن را پیش‌بینی کرده و بالاخره آن را ارزیابی می‌کنیم. هدف بهینه کردن سیستم دنیای واقعی از طریق بهینه نمودن سیستم ذهنی هست." (حیدری پور، ۱۳۹۶).



شکل ۱: انواع برنامه‌ریزی از دیدگاه مسائل اجتماعی و اقتصادی

برنامه‌ریزی مسکن با دو رهیافت متفاوت می‌تواند مورد بررسی قرار گیرد:

در رهیافت اول، اهداف و اعتبارات برنامه‌ریزی ملی و منطقه‌ای، به واحدهای جغرافیایی کوچک‌تر از ناحیه، شهرستان و شهر تقسیم یا توزیع می‌شود. از طرفی، در رهیافت دوم، وضعیت مسکن در سطوح محلی بررسی شده و زمین مسکونی مورد نیاز برای توسعه مسکونی در آینده شهر برآورد و اراضی مناسب تفکیک می‌شوند.

برنامه‌ریزی مسکن به‌عنوان قسمتی از نظام برنامه‌ریزی شهری در نظر گرفته می‌شود که فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی، جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود. برای همین، در چهارچوب برنامه‌ریزی مسکن، فعالیت‌های مختلف در نظر گرفته می‌شود که شامل شناسایی و تحلیل ابعاد و اجزا مختلف مسکن، تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی، استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چهارچوب اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی هست. تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن، نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزاهای مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به‌عنوان شالوده‌ای اصلی در بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن، در برنامه‌ریزی مسکن نقش مهمی دارند.

۴-۳- مفهوم خزش شهری:

یکی از رویکردهای رشد شهری غیر پایدار، افزایش سریع و نامتعادل درآمد و انتقال سریع جمعیت از مراکز شهری به مناطق حومه است. این نوع رشد شهری باعث ضعف و یا خرابی جوامع محلی و کاهش کیفیت زندگی ساکنان این مناطق می‌شود و همچنین دسترسی به مناطق روستایی برای ساکنانی که در مراکز شهری زندگی می‌کنند، دشوارتر می‌شود. این نوع رشد شهری به خزش شهری شهرت دارد، در حقیقت به معنای این است که سرعت رشد مصرف زمین از رشد جمعیت بیشتر و همچنین افزایش نامتعادل و سریع درآمد و انتقال جمعیت از مراکز شهر به مناطق حومه را شامل می‌شود. (Vál s & Nechyba, ۲۰۰۴: ۱۷).

- ۱) توسعه خیز به خیز یا پراکنده و جسته و گریخته: توسعه خیز به خیز و پراکنده در ورای لبه های شهری با ایجاد جوامعی ساخته شده روی می دهد که به واسطه زمین های توسعه نیافته از شهر جدا شده اند.
- ۲) توسعه ی نواری تجاری: توسعه نواری تجاری جنبه دیگری از پراکنش افقی می باشد که به واسطه خطوط جاده ای شریانی بزرگ با مراکز خرید، ایستگاه های گاز، فست فودها، رستوران ها، بانک ها، مجتمع های اداری، قطعات پارکینگ و بسیاری از علائم بزرگ مشخص می گردد.
- ۳) توسعه کم تراکم: سومین و شاید معمول ترین شکل پراکنش افقی، توسعه کم تراکم می باشد. گیلهام این شکل را این گونه توصیف می کند که پراکنش افقی شهری هنگامی رخ می دهد که توسعه کم تراکم بین هسته شهری پر ازدحام و حومه باز قرار می گیرد.
- ۴) پهنه های بزرگ توسعه کاربری منفرد: شکل نهایی پراکنش افقی شهری تکثیر کاربری اراضی منفرد (مجزا) می باشد و تقریباً برای حمل و نقل، متکی به اتومبیل است.

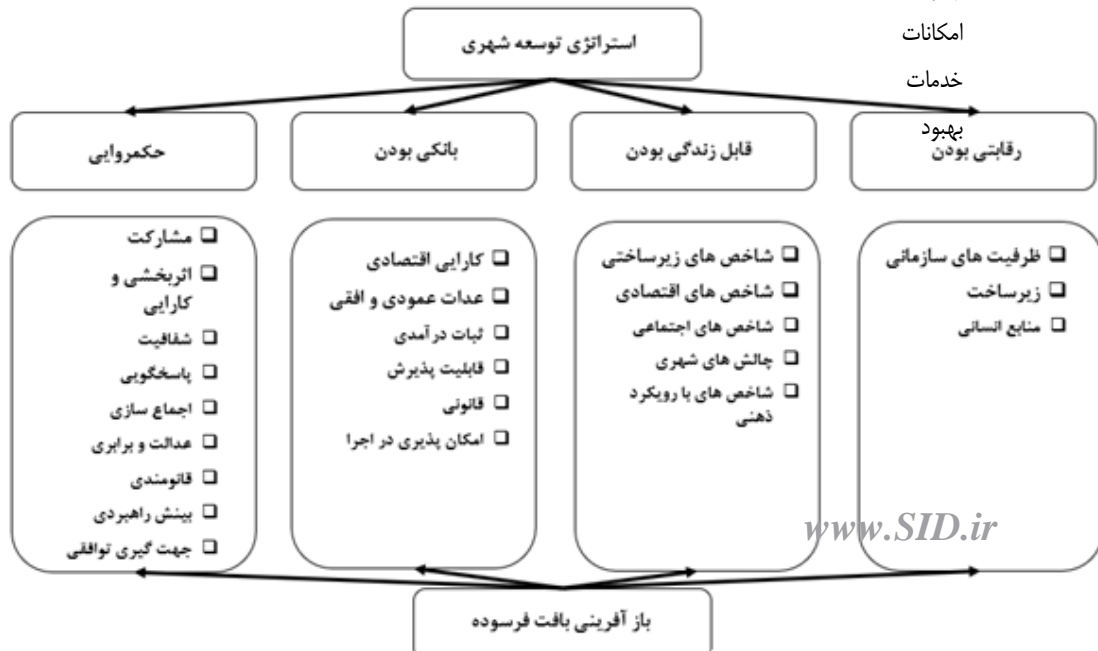
شکل ۲: اشکال توسعه افقی شهرها

۵-۳- مفهوم رشد و توسعه شهری:

دو مفهوم "رشد و توسعه شهری" دارای دو معنای متفاوت می باشند. رشد به عنوان یک مفهوم کمی و تنها شامل افزایش در اندازه و تعداد است، در حالی که توسعه شهری شامل مفاهیم کیفی متعددی است. رشد شهری به معنای افزایش جمعیتی و تعدادی شهر است، در حالی که توسعه شهری به معنای بهبود کیفیت زندگی ساکنان شهر و شرایط عمومی شهر است. بنابراین، توسعه شهری شامل مواردی مانند بهبود امکانات و تسهیلات عمومی، توسعه بخش های اقتصادی و اشتغال زایی، ارتقاء سطح زندگی، افزایش کیفیت محیط زیست و بهبود شرایط اجتماعی است.

در برخی موارد، رشد شهری ممکن است به نفع توسعه شهری باشد، مثلاً در صورتی که با توجه به شرایط فعلی، زیرساخت های لازم برای تأمین نیازهای جمعیتی بهبود یابد و امکانات و خدمات عمومی بهبود یابند. اما در سایر موارد، رشد شهری بدون توسعه متناسب با آن می تواند به مشکلاتی مانند تراکم جمعیتی، عدم دسترسی به امکانات عمومی و کاهش کیفیت زندگی منجر شود. بنابراین، تفاوت اساسی بین رشد و توسعه شهری در آن است که رشد شهری تنها به افزایش جمعیت و تعدادی شهر اشاره دارد، در حالی که توسعه شهری بهبود کیفیت زندگی ساکنان شهر، ارتقاء شرایط عمومی و بهبود امکانات و خدمات عمومی شهر را هدف می گیرد. در بعضی موارد، رشد شهری می تواند به توسعه شهری منجر شود، مانند زمانی که در شرایطی که زیرساخت های لازم برای تأمین نیازهای جمعیتی بهبود

یابد و امکانات خدمات رقابتی بودن بهبود



با توجه به اینکه راهبرد توسعه شهری باید بر اساس شرایط و نیازهای هر شهر و منطقه متفاوت برنامه ریزی شود، لازم است که در طراحی و اجرای

شکل ۳: شاخص های استراتژی توسعه شهری

آن، به چندین عامل توجه شود. این عوامل عبارتند از:

- توسعه زیرساخت‌ها: این شامل توسعه شبکه‌های حمل و نقل عمومی، تأمین آب، فاضلاب و پسماند، ارتقاء شبکه‌های برق و ارتباطات، ایجاد فضاهای سبز و پارک‌ها و... می‌شود.
- توسعه بخش‌های مختلف اقتصادی: توسعه بخش‌های صنعتی، تجاری، خدماتی و گردشگری، ایجاد اشتغال، توسعه فناوری‌های نوین و ارتقاء سطح کیفی و رقابت‌پذیری اقتصادی شهر را شامل می‌شود.
- توسعه فضای شهری: ایجاد فضاهای عمومی جذاب و کاربردی، توسعه فضاهای تفریحی و فرهنگی، ارتقاء کیفیت محیط‌زیست شهری، ایجاد شهرهای هوشمند و پایدار و بهبود شرایط زندگی شهروندان را شامل می‌شود.
- توسعه مدیریت شهری: توسعه سیستم‌های مدیریت شهری، بهبود نظام مالی و اداری، تقویت شورای شهر و شورای اسلامی، توسعه ظرفیت‌مدیران و کارکنان شهرداری و... از جمله مواردی است که در توسعه مدیریت شهری مهم می‌باشند.

به‌طور کلی، برای رسیدن به یک راهبرد توسعه شهری مؤثر، باید به توجه به نیازهای مختلف شهریان، محیط‌زیست، اقتصاد و فرهنگ و تاریخچه شهر، تعیین اولویت‌های برنامه‌ریزی، ایجاد همکاری بین نهادهای مختلف شهری، استفاده از تکنولوژی‌های پیشرفته و توسعه مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های مربوط به توسعه شهری، نیاز است. شکل کامل و پیشرفته برنامه‌ریزی شهری است که می‌تواند در شهر یا بخشی از شهر استفاده شود، به‌کارگیری راهبرد توسعه شهری برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، کارگشا و مفید است. (اشرافی، ۱۳۸۸:۹۲)

در این راهبرد پس از شناسایی وضعیت موجود و ترسیم وضعیت مطلوب، راه‌های دستیابی به وضعیت مطلوب، شناسایی و طراحی می‌شود. بنابراین یکی از نخستین اقدامات لازم در راهبرد توسعه شهری، شناسایی وضعیت موجود است. از طرفی وضعیت موجود بافت فرسوده، مستلزم ارزیابی سطح ارکان CDS هست که دستیابی به آن‌ها منجر به تحقق اهداف استراتژی توسعه شهری نیز می‌شود.

انواع مداخله طبق پای بندی به گذشته عبارتند از:

بهسازی: فرآیندی است که با هدف ایجاد شرایط محیطی سالم و بهبود زیرساخت مناسب برای توسعه روش زندگی در شهر و شهرنشینی، انجام می‌شود. (شیعه ۱۳۷۸).

نوسازی: فرآیندی است که با هدف تجدید بناها و فضاهای شهری، در نتیجه اقدامات و فرآیندهایی انجام می‌شود که باعث از بین رفتن نشانه‌های فرسودگی، ویرانی، بی‌رونقی و رکود در محیط شهری می‌گردد. (شماعی و پور احمد ۱۳۸۵)

بازسازی: فرآیندی است که به‌منظور دگرگونی کامل گذشته و ایجاد شرایط جدید در بافت یا عناصر آن، با حفظ و بازیابی آثار گذشته، انجام می‌شود و می‌تواند شامل ساخت‌وسازهای جدید و بهبود بخشیدن به ساختمان‌ها و فضاهای موجود نیز باشد. (حبیب و مقصودی ۱۳۸۶)

با توجه به این که مؤلفه‌های CDS با توجه به شرایط و ویژگی‌های هر شهری تغییر پیدا می‌کند اما مؤلفه‌های اصلی عبارتند از:

- طراحی و ارزیابی: ایجاد تشکیلات سازمانی برای فرآیند و ارزیابی وضعیت شهر (وضع موجود)،
- چشم‌انداز و استراتژی: تنظیم چشم‌انداز بلندمدت و تعیین اهداف بلندمدت و تدوین استراتژی‌هایی که برای رسیدن به این اهداف لازم هست.
- اجرا و نظارت: اجرای برنامه، نهادینه کردن فرآیند CDS، کنترل سازمان‌دهی شده آن از طریق سازوکارهای مناسب طراحی (موسوی ۱۳۹۹)

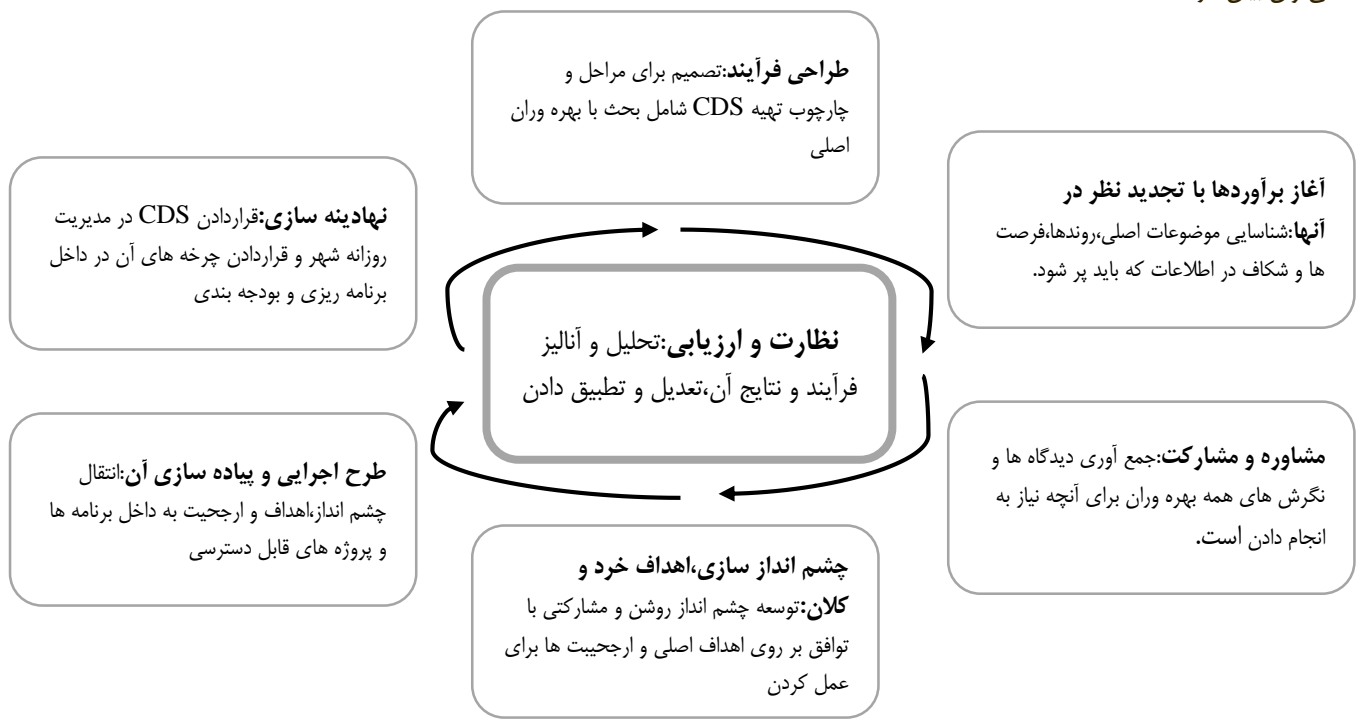
طراحی و تدوین هر نوع استراتژی توسعه شهری لزوماً به معنی یک فرایند خطی نیست که با ارزیابی وضع موجود شروع شده و به اجرا ختم شود. (Marul I ۱۳:۲۰۰۷)

۴-۴-۴ فرآیند تدوین و اجرای سند استراتژی به‌طور عمومی از شش گام تشکیل می‌شود:

۱- برنامه‌ریزی پروژه ۲- سنجش وضعیت کنونی ۳- چشم‌انداز ۴- تدوین راهبرد ۵- اجرا ۶- کنترل پایش (گلکار و آزادی ۱۳۸۴: ۴۷)

۶-۳- فرآیند تهیه CDS:

فرآیند تهیه CDS تنظیم قوانینی از چشم‌انداز، استراتژی و پروژه‌های اجرایی برای تکمیل توسعه جامع شهر است. این فرآیند توانمندسازی به دوران اصلی شهر برای ارائه نظرات فردی و کار با یکدیگر است. (City Development Strategy Hyderabad, ۲۰۰۴:۳) فرآیند CDS را در شکل زیر می‌توان بیان کرد:



شکل ۴: فرآیند اجمالی CDS و جایگاه چشم‌انداز سازی در آن

تهیه چشم‌انداز در برنامه‌های توسعه راهبردی شهرها یکی از مهم‌ترین گام‌ها در فرآیند توسعه شهری است. چشم‌اندازهای تعریف‌شده، باید به گونه‌ای باشند که بتواند به‌عنوان ملاک سیاست‌گذاری، تدوین راهبردها، برنامه‌ها، طرح‌ها و تعریف پروژه‌های موضوعی و موضعی در راستای رشد و توسعه شهر، استفاده شود. مفهوم کلان چشم‌انداز، به‌عنوان آینده دور از دسترس و مطلوب یک شهر، شرکت، جامعه و یا فرد تعریف می‌شود. این چشم‌انداز باید تا ایستایی است که بر اساس تحلیل و پیش‌بینی روندها و شناخت نیازهای جامعه و شهر، تعریف می‌شود. در واقع، چشم‌انداز شهری، تصویری روشن و جامع از آینده پایدار و پویای شهر است که به دست آوردن آن می‌تواند به‌نوعی هدف اصلی برنامه‌های توسعه راهبردی شهری تبدیل شود. بنابراین، تهیه چشم‌انداز در برنامه‌های توسعه راهبردی شهرها، به‌عنوان یک فرآیند استراتژیک، به اهمیت زیادی برخوردار است و می‌تواند به‌عنوان راهنمایی برای تعیین اولویتهای و تصمیمات در جهت توسعه پایدار و بهبود کیفیت زندگی شهروندان، مورد استفاده قرار گیرد. (اسمی، ۱۳۹۵). چشم‌انداز شهر به‌عنوان یک مفهوم استراتژیک، شامل آرزوها و ایده‌هایی است که برای آینده شهر در نظر گرفته شده و هدف بلندمدت توسعه شهر را تعریف می‌کند. در واقع، چشم‌انداز شهر، به‌عنوان یک هدف بلندمدت و ایده‌آلیست که برای شهر در نظر گرفته شده و در آینده قابل دستیابی هست، توصیف مفصل و دقیقی از شهر در آینده است و به‌عنوان یک نقشه جهت رسیدن به این هدف در نظر گرفته می‌شود. به‌علاوه، چشم‌انداز شهر، به‌عنوان

می‌تواند به‌عنوان یک ابزار برای هدایت تصمیمات و فعالیت‌های شهری در راستای دستیابی به اهداف بلندمدت شهر مورد استفاده قرار گیرد. همچنین، چشم‌انداز شهر باید بر اساس تحلیل و شناخت نیازهای جامعه و شهر و تحلیل روندها و فرصت‌های موجود در شهر، تعیین شود. بنابراین، چشم‌انداز شهر به‌عنوان یک نقشه راهبردی برای توسعه شهری، باید توصیف روشن و دقیقی از سیمای شهر در آینده باشد و به‌عنوان یک راهنمایی برای تعیین اولویت‌های توسعه شهر، مورد استفاده قرار گیرد. (گلکار، ۱۳۸۴: ۲۶). با در نظر گرفتن این منظور، چشم‌انداز باید مستلزم ویژگی‌های زیر باشد:

- ۱- هدف و مقصدی روشن و مشخصی را به مردم و بخش‌های مختلف شهر نشان دهد. ۲- تصویری از آینده مطلوب شهر را تدوین نماید. ۳- یکپارچه و کل‌نگر باشد. ۴- محرک و برانگیزاننده نیروها باشد.

۴- سؤال تحقیق:

در جهت اهداف گفته‌شده در مقدمه، مهم‌ترین سؤال تحقیق به شرح زیر هست:

- آیا نظام‌های برنامه‌ریزی اقتصادی و مدیریت شهری، گنجایش کافی برای تدوین و اجرای استراتژی توسعه شهری (CDS) دارند؟

۵- تجارب:

سیر تحول نظریات و روش‌ها و تجربیات طرح‌ریزی شهری در کشورهای اروپایی، از دهه‌ی ۱۹۵۰ میلادی شروع شده و همچنان ادامه دارد. در این سیر تحول، تأکید اصلی بر بهبود کیفیت زندگی و ارتقای سطح خدمات شهری بوده است. در ادامه به برخی از این تحولات اشاره می‌کنیم: در دهه‌ی ۱۹۵۰ میلادی، با ظهور مفهوم "شهر برای انسان"، توجه به بهبود شرایط زندگی و ارتقای سطح خدمات شهری افزایش یافت. در این دهه، ابزارهای جدیدی مانند سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (GIS) و تحلیل سامانه‌های اطلاعاتی مکانی (MAIS) رونمایی شدند که در توسعه طرح‌ریزی شهری مؤثر بودند.

- در دهه‌ی ۱۹۶۰ میلادی، نظریه‌ی "طرح‌ریزی کلان"^۵ در آمریکا و اروپا مطرح شد. در این نظریه، به جای طرح‌ریزی محلی و تک‌تک، طرح‌ریزی بر اساس یک نقشه کلی از شهر و تعیین اولویت‌های توسعه‌ی شهری مورد توجه قرار گرفت.

- در دهه‌ی ۱۹۷۰ میلادی، مفهوم "توسعه پایدار"^۶ به‌عنوان یک مفهومی اساسی در طرح‌ریزی شهری به تدریج به رواج پیدا کرد. در این دهه، توجه به حفظ محیط‌زیست و استفاده بهینه از منابع طبیعی در طرح‌ریزی شهری مورد تأکید قرار گرفت.

- در دهه‌ی ۱۹۸۰ میلادی، نظریه‌ی "آمیخته‌گرایی شهری"^۷ مطرح شد که بر این اصل تأکید داشت که باید از تنوع فرهنگی و اجتماعی در شهرها بهره برده شود و به جای تفکیک کردن محله‌های مسکونی و تجاری، آن‌ها را در کنار یکدیگر قرار داد.

- در دهه‌ی ۱۹۹۰ میلادی، مفهوم "شهر هوشمند"^۸ به‌عنوان یکی از جدیدترین مفاهیم در طرح‌ریزی شهری مطرح شد. در این مفهوم، با استفاده از فناوری‌های نوین، تلاش برای بهبود کیفیت زندگی و ارتقای سطح خدمات شهری از طریق ارتباطات هوشمند، حمل‌ونقل هوشمند و مدیریت هوشمند منابع شهری مورد توجه قرار گرفت.

۱- ۵- راهبرد توسعه شهر صوفیه^۹

بلغارستان، همانند بسیاری از کشورهای اروپایی دیگر، در حال حاضر سعی در توسعه شهری پایدار با استفاده از یک برنامه راهبردی دارد. در این راستا، شهر صوفیا به‌عنوان پایتخت بلغارستان نیز در حال توسعه است که هدف آن دستیابی به شکوفایی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حاکمیت کارآمد است. راهبرد توسعه شهر صوفیا با سه هدف اصلی هدایت می‌شود:

۱. توسعه اقتصادی: توسعه اقتصادی و اشتغال‌زایی در شهر صوفیا، از هدف‌های اصلی راهبرد توسعه شهری است. برای این منظور، سیاست‌هایی برای جذب سرمایه‌گذاری، توسعه کسب‌وکارها و ایجاد شرایط مناسب برای رشد اقتصادی در شهر صوفیا در نظر گرفته شده است. به‌عنوان مثال، ایجاد

^۵Comprehensive Planning
^۶Sustainable Development
^۷Urban Mixity
^۸Smart City
^۹Sofia

مراکز فناوری اطلاعات، توسعه‌ی شبکه‌های ارتباطی و بهبود شرایط برای شرکت‌های کوچک و متوسط، از جمله اقداماتی هستند که برای توسعه اقتصادی در نظر گرفته شده‌اند.

۲. عدالت اجتماعی: توسعه شهری در شهر صوفیا باید به گونه‌ای باشد که به تسهیل دسترسی به خدمات عمومی و بهبود شرایط زندگی برای کلیه ساکنین شهر کمک کند. برای این منظور، در راستای توسعه‌ی عدالت اجتماعی، سیاست‌هایی برای بهبود شرایط مسکن، ایجاد فضاهای عمومی و فرهنگی، توسعه‌ی حمل و نقل عمومی و پشتیبانی از افراد محروم در نظر گرفته شده است.

۳. حاکمیت کارآمد: توسعه شهری در شهر صوفیا باید به گونه‌ای باشد که حاکمیت کارآمد و مؤثری در برقراری ارتباط با ساکنین داشته باشد. برای این منظور، ایجاد فرصت‌هایی برای شرکت ساکنین در روند تصمیم‌گیری‌های شهری، بهبود شفافیت و شناخت‌پذیری در روند اداری، توسعه‌ی فناوری‌های ارتباطی و بهبود ارتباطات دولت و مردم، از جمله اقداماتی هستند که برای حاکمیت کارآمد در نظر گرفته شده‌اند.

به‌طور کلی، راهبرد توسعه شهر صوفیا با سه هدف اصلی توسعه اقتصادی، عدالت اجتماعی و حاکمیت کارآمد هدایت می‌شود. این راهبرد در جهت بهبود شرایط زندگی ساکنین، جذب سرمایه‌گذاری، توسعه کسب‌وکارها و بهبود شرایط مسکن، فضاهای عمومی و فرهنگی، حمل و نقل عمومی و پشتیبانی از افراد محروم، بهبود حاکمیت شهری و بهبود شرایط اقتصادی شهر صوفیا هدف دارد. این راهبرد به دنبال توسعه پایدار و هوشمندانه شهر صوفیا است که در نهایت باعث بهبود کیفیت زندگی ساکنین، جذب گردشگر و سرمایه‌گذاری و افزایش شکوفایی اقتصادی شهر خواهد شد.

- ۱- ایجاد رشد اقتصادی پایدار
- ۲- بهبود و ارتقاء کارایی و اثر بخشی دولت محلی
- ۳- بهبود کیفیت و کارایی ساختار منطقه ای شهر

شکل ۵: راهبردهای توسعه شهر صوفیه

۲-۵- تاریخچه ایجاد شهرهای جدید:

با اینکه برنامه ایجاد شهرهای جدید در میانه دهه‌ی بیستم میلادی در برخی جوامع بر پایه سیاست‌های حکومت رفاه قرار داشت، اما با چرخش سیاست‌های ملی این کشورها به سوی تفکر نئولیبرال و به دور از نظر و عمل برنامه‌ریزی، ایجاد شهرهای جدید در کشور ایران از نیمه نخست دهه‌ی ۱۳۶۰ شمسی به‌عنوان راهکاری برای ایجاد تعادل در شبکه شهری کشور در برابر رشد فزاینده جمعیت شهرنشین و کنترل نشدگی گسترش شهرهای بزرگ و همچنین ایجاد قطب‌های جدید فعالیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، همچنان در دستور کار ملی قرار دارد. ایجاد شهرهای جدید باعث ایجاد فرصت‌های شغلی، توسعه اقتصادی و افزایش کیفیت زندگی مردم در مناطق مختلف کشور می‌شود. همچنین، با توجه به اینکه بسیاری از شهرهای بزرگ کشور به شدت متمرکز شده‌اند، ایجاد شهرهای جدید می‌تواند به توسعه بخش‌های مختلف کشور و کاهش فشارهای شهری کمک

کند. با این حال، باید به دقت به مسائل مرتبط با ایجاد شهرهای جدید، از جمله توسعه زیرساخت‌های لازم، حفظ منابع طبیعی و محیط‌زیست، توسعه پایدار و مدیریت منابع آب و انرژی توجه کرد تا از ایجاد مشکلاتی در آینده جلوگیری شود. همچنین، باید به دقت به نیازهای جامعه در مناطق جدید توجه کرد و برای تأمین نیازهای آن‌ها در زمینه‌هایی مانند بهداشت، آموزش و امکانات عمومی دیگر، برنامه‌ریزی کرد. در کل، ایجاد شهرهای جدید می‌تواند به توسعه پایدار کشور کمک کند، اما نیازمند برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح است تا به نتایج مطلوب برسیم. (عبدی دانش پور و همکار، ۱۳۹۶)

۲-۶- نظریات توسعه شهری:

رشد شهرها و جمعیت شهری و در نتیجه به وجود آمدن مشکلات کالبدی - فضایی ناشی از آن باعث شد تا اندیشمندان حوزه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و همچنین شهرسازی در این زمینه نظرات و ایده‌هایی را مطرح کنند. توسعه شهری به‌عنوان یک موضوع پیچیده، همواره مورد توجه اندیشمندان و پژوهشگران قرار گرفته است. در ادامه، برخی از نظریات مطرح در حیطه توسعه شهری را بررسی خواهیم کرد:

۱. نظریه شهری توسط جان فریش^۱: این نظریه بر این ایده تمرکز دارد که شهرها به‌عنوان مراکزی برای توسعه اقتصادی و اجتماعی و همچنین توسعه فرهنگی و سیاسی بازی مهمی ایفا می‌کنند. این نظریه بر این اساس است که توسعه شهری باید به‌عنوان یک فرایند پویا و مداوم در نظر گرفته شود که باید به تعادل بین توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی توجه کرد.

۲. نظریه شهری توسط جین جیکو^۱: این نظریه بر این ایده تمرکز دارد که شهرها باید به‌عنوان یک سازمان زنده به‌وجود در نظر گرفته شوند که متشکل از افراد، ساختمان‌ها، خیابان‌ها و فضاهای عمومی است. بر این اساس، توسعه شهری باید به‌گونه‌ای باشد که افراد به راحتی بتوانند در آن زندگی کنند، فضاهای عمومی و سبزی‌های مناسب داشته باشند و تنوع فرهنگی و اقتصادی به خوبی حفظ شود.

۳. نظریه شهری توسط دیوید هاروی^۱: این نظریه بر این ایده تمرکز دارد که توسعه شهری به شدت با توزیع قدرت و سرمایه مرتبط است و نباید این توزیع نامتناسب را نادیده گرفت. بر این اساس، توسعه شهری باید به‌گونه‌ای باشد که تفاوت‌های اجتماعی و اقتصادی کاهش یابد و به همگرایی بین مناطق مختلف کمک کند.

۴. نظریه شهری توسط مایکل فوکو^۱: این نظریه بر این ایده تمرکز دارد که توسعه شهری باید در چارچوب قدرت و دانش قرار گیرد و نباید از نظریه‌های بین‌المللی و فرهنگی که بر روی توسعه شهری تأثیر می‌گذارند، غافل شد. بر این اساس، توسعه شهری باید به‌گونه‌ای باشد که از پدیده‌های قدرت و اقتصاد، فرهنگ و هویت، محیط و فضا و سیاست و قانون استفاده کند و در این فرآیند، باید به نظریه‌های بین‌المللی و فرهنگی توجه کرد.

این نظریه‌ها و بسیاری از دیگر نظریه‌های مطرح در حوزه توسعه شهری، نشان می‌دهند که توسعه شهری نه تنها به مسائل فیزیکی و شهرسازی محدود نیست، بلکه به گستره‌ای از مسائل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی مرتبط است. این نظریه‌ها برای توسعه شهری به‌گونه‌ای باید بکار گرفته شوند که تعادل بین مسائل مختلف حفظ شود و همچنین به نیازهای اجتماعی و فرهنگی جامعه در مناطق مختلف توجه شود. به‌طور کلی، توسعه شهری باید به‌گونه‌ای باشد که به کاهش فقر، توسعه اقتصادی، بهبود کیفیت زندگی و حفظ محیط‌زیست کمک کند. در جدول به مهم‌ترین آن‌ها اشاره شده است: (احمدی، ۱۳۹۵)

جدول ۱: نظریات توسعه درون شهری

سال	نظریات توسعه برون شهری	سال	نظریات توسعه درون شهری
۱۸۸۲	طرح شهر خطی از سوریا ماتا	۱۹۲۹	طرح واحد همسایگی از کلرنس پری
۱۹۰۱	طرح باغشهر از ابنزر هاوارد	۱۹۲۹	طرح رادبرن از کلرنس اشتاین و هنری رایت

^۱John Friedmann
^۱Jane Jacobs
^۱David Harvey
^۱Michael Foucault

۱۹۱۷	طرح شهر صنعتی از تونی گارنیه	۱۹۳۰	طرح توسعه عمودی از لوکوربوزیه
۱۹۳۵	طرح شهر پهنشدنی از لویدرایت	۱۹۳۵	طرح شهر درخشان از لوکوربوزیه
۱۹۵۸	طرح شهرهای نامتمرکز از کوین لینچ	۱۹۳۹	طرح توسعه شعاعی از همرویت
۱۹۶۰	طرح سازمان‌دهی ساختاری از تانگه	۱۹۴۵	طرح توسعه چند هسته ای از هاریس و اولمن

۷- نتیجه گیری

مفهوم گسترده رشد شهر و شهرنشینی، به افزایش جمعیت و توسعه فیزیکی و اقتصادی شهرها در طول زمان اشاره دارد. این رشد می‌تواند به دلیل تغییرات جمعیتی، مهاجرت از مناطق روستایی به شهرها، افزایش نرخ تولد، توسعه صنعت و اقتصاد شهری و سایر عوامل باشد. گسترش شهری به دنبال رشد شهری اتفاق می‌افتد و شامل افزایش تعداد ساکنین، توسعه شبکه‌های حمل‌ونقل، ساخت‌وساز ساختمان‌ها و زیرساخت‌های شهری، ایجاد مراکز خدماتی و صنعتی و توسعه مناطق حاشیه‌ای است. این رشد و گسترش در صورت عدم برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب می‌تواند به مشکلات و چالش‌هایی مانند ترافیک، آلودگی هوا، کاهش کیفیت محیط‌زیست، نبود زیرساخت‌های کافی، افزایش هزینه‌های مسکن و سایر مشکلات منجر شود. توسعه شهری یک مسئله مدیریتی در دنیا است که برنامه ریزان و سیاست‌مداران شهرهای بزرگ در کنترل آن ناتوانند که همین امر منجر به عدم کنترل و عدم گسترش تراکم می‌شود. به همین منظور می‌توان گفت شکل پراکندگی شهری و گسترش افقی شهرها و ساخت‌وسازهای جدید در اطراف آن‌ها عواقب نامطلوبی برای جامعه، اقتصاد و محیط‌زیست به همراه دارد. این شکل شهری به دلیل نامناسب بودن و نبود برنامه‌ریزی مناسب به‌عنوان ناپایدارترین شکل شهری شناخته شده است. به همین دلیل، استفاده از راهبردهایی مانند رشد هوشمند، مدیریت هوشمند و برنامه‌ریزی کاربری اراضی به‌عنوان راه‌حل‌هایی برای جلوگیری از پیشرفت پدیده‌های نامطلوب موردتوجه قرار گرفته است. رشد هوشمند به معنای توسعه شهری با استفاده از رویکرد هوشمندانه و پایدار است. این رویکرد شامل استفاده از فناوری‌های نوین، توسعه حمل‌ونقل پایدار، توسعه اقتصادی پایدار، ایجاد فضاهای سبز و بهره‌برداری بهینه از منابع طبیعی است. مدیریت هوشمند، به معنای استفاده از فناوری‌های ارتباطی و اطلاعاتی برای بهبود کیفیت خدمات شهری و ارتباط مؤثرتر با شهروندان است. برنامه‌ریزی کاربری اراضی، به معنای طراحی و تعیین استفاده‌های بهینه از اراضی شهری است. در این رویکرد، باید به نیازهای شهروندان و شرایط محیطی شهر توجه کرد و با رویکرد مدیرانه و هوشمندانه انجام شود تا جلوی پراکندگی شهری و تخریب منابع زیست‌محیطی گرفته شود. استفاده از راهبردهای هوشمند و پایدار در برنامه‌ریزی شهری می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی شهروندان، کاهش پراکندگی شهری و حفظ منابع زیست‌محیطی شهرها و اطراف آن‌ها کمک کند. در کل، اجرای رویکردهای راهبردی هوشمند و پایدار در شهرسازی می‌تواند باعث بهبود شرایط اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی شهرها شود و به جلوگیری از آسیب‌های نامطلوب پراکندگی شهری و تخریب منابع زیست‌محیطی کمک کند. مسئله مسکن، یک موضوع بسیار پیچیده و گسترده است که در آن ابعاد مختلفی از جمله مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی موردبررسی قرار می‌گیرد. بنابراین، تعیین الگوی رشد و توسعه شهر، یکی از ضروریات برنامه‌ریزی و مدیریت شهری محسوب می‌شود و همچنین دغدغه‌ای بی‌پایان برای محققین و پژوهشگران شهری است. در نتیجه، برنامه‌ریزی شهری به‌منظور مدیریت و کنترل رشد و گسترش شهری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان بسیار حائز اهمیت است. برنامه‌ریزی شهری باید بر اساس اطلاعات دقیق و منابع موجود انجام شده شامل: ارزیابی جمعیت، توسعه زیرساخت‌های شهری، توسعه اقتصادی، تأمین خدمات عمومی، حفظ محیط‌زیست و توسعه پایدار باشد. همچنین، باید تلاش شود که گسترش شهری به‌صورت منظم و توسعه‌ی پایدار صورت گیرد تا مشکلات ناشی از رشد شهری کاهش یابد و شهروندان بتوانند از مزایای زندگی در شهر بهره‌مند شوند.

در نتیجه، در برنامه‌ریزی مسکن، باید به مفهوم توسعه شهری توجه کرد و در ارائه استراتژی‌های بهینه برنامه‌ریزی مسکن، با توجه به شرایط محلی و نیازهای جامعه، از این مفاهیم بهره برد. بدون شک تهیه و به اجرا درآوردن سندی که ماهیت راهبردی دارد مستلزم انجام اصلاحات نهادی و مالی در نظام اداره و مدیریت شهری هست. به‌عبارت‌دیگر نظام مدیریت شهری نیز باید خصلت راهبردی یافته و در قالب یک نظام مدیریت راهبردی نوسازی گردد. باید توجه داشت که صرف تهیه سند، فارغ از هر کیفیتی که داشته باشد، بدون وجود تمایل و اراده برای انجام اصلاحات ساختاری در نهاد مدیریت شهری قطعاً ثمر چندانی به همراه نخواهد داشت. کلیات برخی از نتایج احتمالی این فرایند در ایران و الزامات

آن برای اصلاح ساختاری مدیریت شهری بر اساس تجربیات موجود جهانی قابل حدس زدن است و مطالعه دقیق تر تنها حدود و ثغور آن و نحوه اجرا را نشان خواهد داد. در پایان، باید اقرار کرد که آشنایی با ابزارهای نوین برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای و تلاش در جهت انتقال دانش فنی از طریق تعامل علمی و تبادل تجربیات با سازمان‌های بین‌المللی، امری خوش‌بختانه است که می‌تواند با بسترسازی مناسب، نتایج مفیدی برای کشورهای در حال توسعه از جمله ایران به ارمغان آورد.

مراجع:

۱. آتنا خورسندی، بهروز ارسطو، رضا صناعی، (۱۳۹۸)، "مقاله‌ی بررسی شاخص‌های کالبدی مسکن در توسعه سکونتگاه‌های شهری با استفاده از سیستم اطلاعات مکانی (مطالعه موردی شهر سمنان)"، مجله کاربرد سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از دور در برنامه‌ریزی، دوره ۱۰، شماره ۳، پاییز ۸۹، ص ۶۹-۵۳
۲. احمدی، باقر، (۱۳۹۵)، پایان‌نامه تبیین نقش مورفولوژی شهری در توسعه فیزیکی شهر مریوان، دانشگاه شهید باهنر کرمان، دانشکده ادبیات و علوم انسانی،
۳. آذرگون، نادر، منصور، سید امیر، براتی، ناصر، سال (۱۳۹۴)، "مقاله‌ی ارائه شاخصهای سنجش و ارزیابی توسعه پایدار شهری در طرحهای توسعه راهبردی شهری CDS با استفاده از مدل کارت امتیاز متعادل"، ارائه شاخصهای سنجش و ارزیابی توسعه پایدار شهری در طرحهای توسعه راهبردی شهری شماره ۲۳. تابستان ۱۳۹۷ شماره صفحه مقاله: ۲۶۵-۲۸۱
۴. اسمی، اکبر، (۱۳۹۵)، "پایان‌نامه راهبرد توسعه شهری (C. D. S) مشهد با تأکید بر گردشگری دانشگاه فردوسی مشهد"، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی
۵. اشرفی، یوسف، "مقاله‌ی (CDS) رویکردی جدید در برنامه‌ریزی شهری"
۶. بدر، سیامک، عبدی دانش پور، زهره، (۱۳۹۶)، "مقاله‌ی چهارچوب ردیابی مشکلات در شهرهای جدید (مورد مطالعه شهر جدید هشتگرد)"، دوفصلنامه‌ی دانشگاه هنر، شماره ۲۰، بهار و تابستان ۱۳۹۷
۷. برنایی، حسین، حسن زاده، ناصر، حامدی، محمد ابراهیم، حیدری، امیر، (۱۴۰۰)، "مقاله‌ی بررسی قابلیت‌های برنامه‌ریزی راهبردی در فرایند طرح‌های توسعه شهری، مورد مطالعه: شهر شیراز"، کنفرانس بین‌المللی معماری و مهندسی عمران توسعه شهری افق‌های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، دانشگاه آزاد هنر تبریز، ۱۴۰۰
۸. پوراحمد، احمد زارعی، جواد (۱۳۹۴)، "مقاله سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری مورد مطالعه منطقه ۹ شهری تهران" مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، (۲۱)، ۱-۱۸.
۹. حاتمی نژاد، حسین، فرجی مولایی، امین، (۱۳۸۹)، "مقاله‌ی امکان‌سنجی اجرای طرح‌های استراتژی توسعه شهری CDS (در ایران)"، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال دوم، شماره هشتم، بهار ۱۳۹۰
۱۰. حبیبی، محسن مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶) "مرمت شهری". تهران: دانشگاه تهران
۱۱. حیدری پور، رقیه، (۱۳۹۲)، "پایان‌نامه نقش اقلیم در طراحی شهری، مطالعه موردی: شهر شوش"، دانشگاه پیام نور استان اصفهان، مرکز پیام نور اصفهان
۱۲. حیدری چیانه، رحیم، رضاطبع ازگمی، سیده خدیجه، معتمد مهر، اکبر، (۱۳۹۱)، "مقاله‌ی کاربرد استراتژی توسعه شهری CDS در بهبود سکونت‌گاه‌های غیر رسمی (مطالعه موردی: اراضی دانشگاه علوم پزشکی تبریز محله غازان داغی)"، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال سوم، شماره نهم، تابستان ۱۳۹۱، ص ۵۴-۳۴
۱۳. دائمی، سیماء، (۱۳۹۷)، "پایان‌نامه تحلیل نقش گردشگری در بازآفرینی پایدار بافت قدیم شهر یزد"، دانشگاه خوارزمی، دانشکده علوم جغرافیایی
۱۴. رهنمایی، محمد تقی، پوراحمد، احمد، اشرفی، یوسف (۱۳۸۹)، "مقاله‌ی ارزیابی قابلیت‌های توسعه شهری (مورد مطالعه مراغه)"، جغرافیا و توسعه شهری، شماره ۲۴، پاییز ۱۳۹۰، ص ۱۰۰-۷۷
۱۵. شیعه، اسماعیل. (۱۳۷۸) با شهر و منطقه در ایران. تهران: دانشگاه علم و صنعت.

۱۶. عبدی دانش پور، زهره، بدر، سیامک، (۱۳۹۶) "مقاله چهارچوب ردیابی مشکل در شهرهای جدید برنامه ریزی مشکل سو در شهر جدید هشتگرد"، دانشکده شهرسازی و معماری دانشگاه شهید بهشتی

۱۷. عزیزی، محمد مهدی، آراسته، مجتبی، "مقاله ی برنامه ریزی راهبردی توسعه فضاهای رها شده شهری در بافت مرکزی شهر یزد"، هفت شهر، ۴۲-۴۱، حمایت مالی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و به راهنمایی نویسنده اول در دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران

۱۸. قرخلو، مهدی، حسینی، سید هادی، (۱۳۸۵)، "مقاله ی شاخص های توسعه پایدار شهری"، مجله ی جغرافیا و توسعه ی ناحیه ای، شماره ی هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۵

۱۹. گلکار، کوروش، آزادی، جلال، "مقاله ی راهبرد توسعه شهر (GDS) چیست؟" این مقاله در نشریه شهرنگار شماره، ۳۰، سال ۱۳۸۴- ص ص ۷۹-۵۹

۲۰. لاهوتی، فرحیم، (۱۳۸۱)، "پایان نامه، برنامه ریزی مسکن در شهر های با توسعه فزاینده (نمونه موردی شهر اردبیل)"، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر

۲۱. <https://www.hahrsazionline.com>، سایت، ماخذ نگارندگان،

۲۲. <https://articlebyan.net>، سایت، ماخذ نگارندگان،

۲۳. <http://shahrefarदार.ir>، سایت شهر فردا، ماخذ نگارندگان،

۲۴. معروفی، ایوب، (۱۳۹۲) "پایان نامه بررسی سناریوهای توسعه فضایی-کالبدی شهر بوکان" دانشگاه فردوسی مشهد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی

۲۵. موسوی، حسین، (۱۳۹۹)، "پایان نامه ارزیابی تطبیقی چارچوب روش شناسی برنامه ریزی سرانه زمین مسکونی در طرح های توسعه و عمران شهر بابل" موسسه آموزش عالی مازیار، دانشکده هنر و معماری

۲۶. نادری راد، شبنم، (۱۳۹۸)، "پایان نامه تحلیل فضایی شاخص های مسکن در محلات شهر باقرشهر، دانشگاه پیام نور استان تهران

۲۷. هادی زاده زرگر، صادق، هاشمی امری، وحید، مسعود، محمد، (۱۳۹۲)، "مقاله ی سنجش توسعه یافتگی مناطق شهری (مورد مطالعه اصفهان)"، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال پنجم، شماره هفدهم، تابستان ۱۳۹۲، ص ص ۸۵-۱۰۰

۲۸. وارثی، حمیدرضا، علی اکبری، عطیه، (۱۳۹۹)، "مقاله ی بررسی توسعه درونی شهر و الگوی توسعه کالبدی با تاکید بر وضعیت مسکن شهری (مطالعه موردی: شاهین شهر)"، فصلنامه علمی-پژوهشی، نگرش های نو در جغرافیای انسانی، سال دوازدهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۹

۲۹. یار محمدی، سیما؛ یادگار زاده، بنفشه؛ وحیدی برجی، گلдіس (۱۳۹۹)، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۵ شماره ۲ تابستان ۱۳، صفحه ۵۷ تا ۶۸ (نشریه علمی-پژوهش

۳۰. Ali Akbari, Ismaeil. (۲۰۱۸). Urban Enrichment Areas and Efficiency of the Infill Development Policy of the Tehran Metropolis, Journal of Urban Planning Geography, Vol. ۵, No. ۲, pp. ۲۲۳-۲۴۴. [Persian]

۳۱. Anthony, J. (۲۰۰۴). DO Start Growth Management Regulations Reduce Sprawl Urban Affairs Review Vol. ۳۹, No. ۳, pp. ۳۷۶- ۳۹۷.

Arbury, J. (۲۰۱۲). From Urban Sprawl to compact City – An analysis of urban growth management in Auckland, portal. j avbury.net /thesis pdf

۳۲. Arvin, M; Pourahmad, A and Zanganeh Shahraki, S. (۲۰۱۸). Evaluation of vacant lands for infill development by used of hybrid decision-making techniques and ARCGIS (case study: Ahvaz city). Geographical Planning of Space, ۷(۲۶), ۱۶۳-۱۸۲. [Persian]

۳۳. Child, V. Gordon (۱۹۵۰). The Urban Revolution, Town Planning Review ۲۱.

۳۴. Cities Alliance final Development Strategy, Assessment Report, March ۲۰۰۱

۳۵. Gol kar, K Azadi J (۲۰۰۵), what i s Ci ty Devel opment St rat egy? J ournal Shhrnegar , No.۳۰, p. ۵۹-۷۹

۳۶. Hossei nzadeh Del ir, K&Saf ari ,F. (۲۰۱۲). Eff ect of Smart Pl anni ng on Urban Space Pl anni ng, Geography and Urban Devel opment , No. ۱, Spri ng and Summer ۲۰۱۲, pp. ۹۹-۱۱۳. [□□ □□□□□□□]

۳۷. <http://www.citiesalliance.org/cdsdb.nsf/Attachments/Philippines+Upscaling+Povert>

۳۸. Marull, Joan (۲۰۰۷), A Land Suitability Index for Strategic Environmental Assessment in Metropolitan Areas, Landscape and Urban Planning, p: ۱۳

۳۹. [y+- Focused+CDS+-+CDS+Tool kit /\\$File/CDS+Tool kit .pdf](#)

"Examining Urban Development Concepts in Presenting Optimal Strategies for Housing Planning"

El hamDehnamaki

۱- Master's student in Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Civil Engineering, Architecture and Art, Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran

El ham.dehnamaki@gmail.com

Abstract:

Cities have always undergone complex transformations over different periods, including physical, social, economic, political, and even cultural changes. As a result of the uncontrolled growth of cities due to the lack of resources and time needed to meet the daily needs of citizens, numerous problems have arisen, which can only be solved through innovative solutions. The process of urban development strategy CDS, as a content and procedural theory, as well as a novel approach to urban planning, was introduced by the Coalition of Cities organization in 1999 to reduce poverty, promote sustainable development, enhance participation, and create good urban governance. Based on the negative results of the current growth and expansion of cities, which are a function of population, per capita, and consumption patterns, citizens play a decisive role in these global results. If the current undesirable trends continue in the near future, most new residents of cities will seek housing in informal, overcrowded areas with inadequate urban services. Therefore, attention to the issue of housing planning in the development of urban issues to maintain the balance of the city and the use of natural and sufficient resources by citizens is an important and necessary matter that must be included in the agenda of urban planners. This article seeks to examine and analyze the existing challenges in urban planning, and to address the position of the CDS approach in this regard and its role in maintaining the spatial order of cities.

Key words: Urban planning, housing, housing planning, urban development, CDS