



# Analysis and Explanation of the Application of People-Oriented Strategic Management Model in the Realization of Endogenous Urban Development

Hasan Parsipoor\*

Ph.D, Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, faculty of Kosar University, Bojnourd, Iran

\* Corresponding Author, [h.parsipoor@yahoo.com](mailto:h.parsipoor@yahoo.com)

## ARTICLE INFO ABSTRACT

UPK, 2022  
VOL. 6, Issue 3, PP, 85-102  
Received: 15 Apr 2020  
Accepted: 08 Jul 2021  
Theoretical Articles

**KEYWORDS:** Sustainable development, distributed development, endogenous development, public participation

**Introduction:** The growing trend of urbanization in the world, especially in developing countries after the Industrial Revolution, has faced cities with major challenges and instability of the urban environment. One of these problems is fragmented urban growth and horizontal, unplanned urban development which leads to traffic, higher energy consumption, higher environmental pollution, anonymity, and social isolation. Urban management can respond to these growing problems with a suitable model for urbanization and urban development patterns. Therefore, in the paradigm's framework of postmodernism and sustainable urban development, endogenous development strategy as one strategy has been the focus of urban planners and urban planners. The growing trend of the urban population in the world has made the cities face significant challenges, the most important of which are urban poverty, climate change, the emergence of megacities, lack of services and infrastructure, environmental destruction, failure to keep up with the globalization process, and other problems. For the subsequent economic and social issues, he mentioned traffic and transportation problems and social problems such as anonymity and social isolation. In order to solve these problems and challenges, solutions have been taken either jointly and by agreement or specific solutions. Urbanization, if managed properly, can answer part of these problems through denser designs and more compact cities, saving energy, reducing travel time, and reducing costs for city residents.

**Objectives:** The objectives of this research are:

- Explaining the patterns of peripheral and exogenous development as a scattered city and intra-textual development as a dense and compact city and the forces influencing them in the idea's framework of sustainable urban development;
- Achieving theoretical and conceptual frameworks in line with the strategies of antagonizing urban development and how to relate the issues of local communities with physical structures.

**Methodology:** The type of this research is applied-developmental and its study method is descriptive-analytical. The scientific basis of this research is based on the concepts of intra-tissue development in the three existing old, middle and new textures of the city in the framework of sustainable urban development.

**Result:** The implementation of the endogenous development model with the intra-textual expansion strategy requires a clear and transparent management mechanism, and it should be determined who is in charge of this implementation and how much the contribution of each of them in this management. What is the management strategy of intra-textual implementation? We propose a model that is drawn as a triangle. The three vertices of this management triangle are the government, government institutions, especially municipalities, and the private sector. In the center of this triangle are the people as beneficiaries who are considered as the shareholders of the city and the neighborhood and in fact, they are the focus of goal setting because the goal in the sustainable development of the city is to improve the quality of life of the citizens and

### Cite this article:

Parsipoor, H. (2021). Analysis and Explanation of the Application of People-Centered Strategic Management Model in the Realization of Endogenous Urban Development. *Urban Planning Knowledge*, 6 (3), 85-102. Doi: <https://dx.doi.org/10.22124/upk.2021.16112.1428>



---

improve their living conditions. Government institutions, especially municipalities, as the other point of the triangle, should follow the role of streamlining and process development, process development in the sense of stimulating the private sector to enter the field of construction and investment, and also On the encouragement of the private sector, they should seek to implement pioneering projects as a stimulus for development at the level of contexts and localities. The last vertex of the triangle will be the private sector, which has the power of construction and any economic activity and is actually the channel of the defined strategies.

**Conclusion:** The success of endogenous development depends on the local communities, so that these communities, with motivation and harmony, provide a suitable living environment in the neighborhood for themselves and others. In this way, the solutions for implementing the endogenous development strategy should seek to form and support the human and social capital of local communities by collecting them to improve the living environment. This strategy requires basic measures for citizenship arrangements and connecting the people's economy with the economy of the neighborhood and the city, along with physical improvement to create the integrity of local communities. According to what was said, hoping to implement the endogenous development strategy by relying only on the direct intervention methods of the public sector will be ineffective, so the existing policies in urban management and the attitude and expectations of the people should be reviewed in creating a developed and sustainable environment.

**Highlights:**

- An important feature of this study is to present a proposed strategic management model to guide government and private sector activities toward sustainable urban development.
-

## واکاوی و تبیین کاربست مدل مدیریت راهبردی مردم گرا در تحقق توسعه درونزای شهری

حسن پارس پور<sup>۱\*</sup>

استادیار و عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه کوثر، بجنورد، ایران

\* نویسنده مسئول: [h.parsipoor@yahoo.com](mailto:h.parsipoor@yahoo.com)

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>دانش شهرداری، ۱۴۰۱</b> دوره ۶، شماره ۳، صفحات ۸۵-۱۰۲ تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۱/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۴/۱۷ مقاله بنیادی</p>	<p><b>بیان مسئله:</b> روند رو به رشد شهری در جهان به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه در بعد از انقلاب صنعتی، شهرها را با چالش‌های عمده و ناپایداری محیط شهری روبرو ساخته است. یکی از این مشکلات، رشد پراکنده و از هم گسیخته و توسعه افقی و بدون برنامه شهرها است که ترافیک، مصرف انرژی بیشتر، آلودگی محیطی بالاتر، بی‌هویتی و انزوای اجتماعی را به دنبال دارد. مدیریت شهری، اگر برای شهرنشینی و الگوهای توسعه شهری، مدل مناسبی داشته‌باشد، می‌تواند پاسخگوی این مشکلات رو به تزاید باشد. بنابراین، در چارچوب پارادایم پست مدرنیسم و توسعه پایدار شهری، راهبرد توسعه درونزا به عنوان یکی از راهبردها در کانون توجه شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته‌است.</p> <p><b>هدف:</b> این پژوهش با هدف تبیین الگوهای توسعه برونزا و درونزا به دنبال راهکارهای پیوند مباحث اجتماعی با ساختارهای کالبدی با مشخص کردن جایگاه مشارکت مردمی می‌باشد</p> <p><b>روش:</b> نوع این تحقیق کاربردی - توسعه ای و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است. پایه‌های علمی این پژوهش مبتنی بر مفاهیم توسعه درون بافتی در بافت‌های سه‌گانه قدیمی، میانی و جدید موجود شهر در چارچوب توسعه پایدار شهری می‌باشد.</p> <p><b>یافته‌ها:</b> هر چند حرکت به سمت توسعه درونزا برای دستیابی به توسعه پایدار الزامیست اما معضلاتی همچون عدم ظرفیت‌های مناسب کالبدی در بافت‌های سه‌گانه قدیمی، میانی و جدید شهری، عدم استقبال بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری و کمبود اراضی دولتی موانع عمده در این مسیر محسوب می‌شوند و گام نخست برای تحقق آن، اجرای پروژه‌های محرک توسعه توسط دولت می‌باشد. نهادهای دولتی به‌ویژه شهرداری‌ها به‌عنوان راس دیگر، باید نقش جریان‌سازی و فرآیندسازی را دنبال کنند فرآیندسازی به این مفهوم که، تحریک بخش خصوصی را برای ورود به عرصه ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری فراهم کنند و همچنین علاوه بر مشوق بخش خصوصی باید به دنبال اجرای پروژه‌های پیشگام به‌عنوان محرک توسعه در سطح بافت‌ها و محلات باشند.</p> <p><b>نتیجه‌گیری:</b> نتایج تحقیق نشان می‌دهد مشارکت مردمی می‌تواند حلقه مهمی برای بسترسازی، جریان‌سازی و فرآیندسازی توسعه درونزا در شهر باشد و پیوند این سه مولفه نیز تسهیل‌گری سه عنصر شورایی، تشکلی و کارگزاری می‌تواند باشد تا مدیریت یکپارچه شهری شکل گرفته و کارسازی کند.</p>

**کلید واژه‌ها:** توسعه پایدار، توسعه پراکنده، توسعه درونزا، مشارکت مردمی

### نکات برجسته:

- ویژگی مهم این پژوهش، ارائه مدل پیشنهادی مدیریتی راهبردی برای هدایت فعالیت‌های دولت و بخش خصوصی در راستای توسعه پایدار شهری می‌باشد و بر این اساس نقش و جایگاه سه مولفه دولت، بخش خصوصی و شهرداری‌ها با معرفی میانجی یا تسهیل‌گر برای پیوند این سه مولفه است.

ارجاع به این مقاله: پارس پور، حسن. (۱۴۰۱). واکاوی و تبیین کاربست مدل مدیریت راهبردی مردم گرا در تحقق توسعه درونزای شهری. *دانش شهرداری*، ۳(۳)، ۸۵-۱۰۲.

Doi: <https://dx.doi.org/10.22124/upk.2021.16112.1428>

## بیان مسئله

از زمان‌های اولیه شهرها مراکز دموکراسی، خلاقیت و فعالیت‌های متنوع اقتصادی بوده‌اند. جمعیت جهان که در سال ۲۰۰۰ حدود ۶,۱۲ میلیارد نفر بود در سال ۲۰۱۰ به ۶,۹ میلیارد نفر و در سال ۲۰۲۰ این جمعیت به بیش از ۷,۵ میلیارد نفر رسیده‌است و این افزایش جمعیت با وضعیت اقتصادی کشورها در ارتباط است برای اولین بار در تاریخ سکونت بشر در سیاره زمین، در حال حاضر بیشتر از نیمی از مردم جهان در شهرها زندگی می‌کنند و بیش از ۹۰ درصد از رشد شهری، در جهان در حال توسعه در حال رخ دادن است (دوبرستین، هیکی و لی، ۲۰۱۶). اکنون تخمین زده می‌شود سالانه ۷۰ میلیون نفر به ساکنین نواحی شهری اضافه شود و از طرف دیگر در طی دو دهه آینده بر جمعیت فقیر شهری اضافه خواهد شد به طوری که برای مثال جمعیت فقیر دو منطقه از فقیرترین‌های جهان یعنی جنوب آسیا و جنوب صحرای آفریقا، دو برابر خواهد شد (زالی، هاشم‌زاده‌قلعه‌جوق و اسماعیل‌زاده، ۲۰۱۶). و درصد شهرنشینی آسیا در سال ۲۰۲۳ از مرز ۵۰ درصد خواهد گذشت (کوکران، ۲۰۱۰). مشخص است که زنگ بیدار برای منطقه است. در این شرایط بدون توجه به شهرنشینی پایدار، رشد و توسعه اقتصادی نیز به مخاطره می‌افتد. همان‌گونه که رشد جمعیت شهر ادامه می‌یابد، معضلات مسکن، فاضلاب، آب، انرژی، حمل‌ونقل عمومی و شغل در همان فضا، با معضلات بیشتری روبرو می‌گردد (تروی، ایستوپ، راندولف و پینگار، ۲۰۱۷).

روند رو به رشد جمعیت شهری در جهان، شهرها را با چالش‌های عمده‌ای روبرو ساخته‌است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان فقر شهری، تغییرات آب و هوایی، ظهور کلانشهرها، کمبود خدمات و زیرساخت‌ها، تخریب محیط زیست، عدم همراهی با فرایند جهانی شدن و معضلات اقتصادی و اجتماعی متعاقب آن، ترافیک و معضلات حمل‌ونقل و همچنین معضلات اجتماعی همچون بی‌هویتی و انزواگری اجتماعی را نام برد (ایستوپ، هادسون و راندولف، ۲۰۱۳). در راستای حل این معضلات و چالش‌ها، راه‌حلی که چه بصورت مشترک و توافقی و چه راه‌حل‌های اختصاصی پیش گرفته شده‌است. شهرنشینی اگر درست مدیریت شود می‌تواند پاسخگوی قسمتی از این معضلات از طریق طراحی‌های مترکم‌تر و شهرهای فشرده‌تر باشد و سبب صرفه‌جویی در انرژی و کاهش زمان سفر و کاهش هزینه‌ها برای ساکنین شهر گردد. البته این مساله حکمروایی خوب شهری را می‌طلبد که چهار عنصر اصلی آن پاسخگویی، شفافیت، مشارکت و پیش‌بینی می‌باشد. رشد سریع و گسترش افقی شهرها طی دهه‌های اخیر اکثر کشورهای جهان را با مشکلاتی مواجه ساخته و ناپایداری محیط‌های شهری را به دنبال داشته‌است (تروی، راندولف، کروملین، ایستوپ و پینگار، ۲۰۱۵). مشکلات رو به تزاید شهرنشینی حاصل از پارادایم مدرنیسم، برنامه‌ریزان شهری را در طی دهه‌های آخر قرن بیستم به تجدید نظر در الگوهایشان سوق داد. یکی از این مشکلات، شکل و توسعه ناپایدار شهرها است که در قالب رشد فیزیکی پراکنده و از هم گسیخته رخ داده و آسیب‌پذیری‌های زیست‌محیطی و اجتماعی شهرها را سبب شده‌است. بنابراین در چارچوب پارادایم فلسفی پست مدرنیسم و پارادایم توسعه پایدار شهری، بحث انسجام‌بخشی به فضا و کالبد شهری جهت ارتقاء کیفیت محیط‌زیست شهری و افزایش تعاملات اجتماعی مطرح شد و به‌عنوان واکنشی به روند توسعه پراکنده و کم‌تراکم شهری یکی از راهکارها به نام توسعه درونزای شهر در قالب شهر فشرده و مترکم در کانون توجه شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت (زالی، ۱۳۹۰).

در چند دهه‌ی اخیر شهرهای ایران نیز مانند بسیاری از شهرهای کشورهای جهان سوم دچار تحولات افزایش سریع جمعیت و گسترش پراکنده افقی شهری شده‌اند و در این راستا تا هنگامی که الگوی رشد شهرها ارگانیک و عوامل تعیین‌کننده آن عواملی درونزا و محلی بودند شهرها از توسعه کالبدی آرامی برخوردار بودند (محمدپور و مهرجو، ۱۴۰۰). و زمین شهری کفایت کاربری‌های سنتی را می‌دادند اما از هنگامی که مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برونزا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری وارد شد رشد کالبدی شهر و ساخت‌وسازهای شهری نه بر مبنای نیاز بلکه بر پایه‌ی بورس بازی و سوداگری زمین انجام گرفت و این امر موجب نابسامانی بازار زمین شهری و بویژه بی‌استفاده ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده‌ی شهر شده‌است (سیف‌الدینی، زیاری، پوراحمد و نیک‌پور، ۱۳۹۱، ۱۵۶). بنابراین از جمله دلایل اصلی رویکرد گسترش شهرها به رشد

<sup>1</sup> Doberstein, Hickey & Li, 2016

<sup>2</sup> Zali, Hashemzadeh Ghal'ejough & Esmailzadeh, 2016

<sup>3</sup> Cochrane, 2010

<sup>4</sup> Troy, Easthope, Randolph & Pinnegar, 2017

<sup>5</sup> Easthope, Hudson & Randolph, 2013

<sup>6</sup> Troy, Randolph, Crommelin, Easthope & Pinnegar, 2015

برونزا در طی دهه‌های اخیر در کشور می‌توان به دلایل اقتصادی، ارزان بودن زمین در حاشیه شهرها، بورس بازی زمین در کنار رشد سریع جمعیت شهری، تقاضای زیاد زمین و گریز از سنت و ازدحام جمعیت در بافت‌های مرکزی و میانی شهرها اشاره کرد که نوع نگاه حاکم بر فرآیند تهیه و اجرای طرح‌های شهری و همچنین تکنولوژی روز حمل‌ونقل و نوع زندگی ماشینی آن را تشدید کرده‌است بنابراین تصمیمات و سیاست‌گذاری‌های دولتی نقشی بسزا در آن داشته‌است.

در ارتباط با اهداف پژوهش باید گفت هدف اصلی و عام توسعه درون شهری، معطوف به بافت‌هایی است که در اثر چرخه مصرف شهری، از سطح عمومی شهر ضعیف‌تر بوده و به شاکله اصلی شهر در روند توسعه صدمه وارد می‌کنند (لطیفی، روضاتی و صاحبقرانی، ۱۳۸۹) در همین چارچوب اهداف مورد نظر این پژوهش به صورت اهداف کلان مورد مطالعه بدین صورت تعریف می‌شود:

- تبیین الگوهای توسعه پیرامونی و برونزا در فرم شهر پراکنده و توسعه درون بافتی در فرم شهر متراکم و فشرده و نیروهای تاثیرگذار بر آن‌ها در چارچوب ایده توسعه پایدار شهری

- دستیابی به چارچوب‌های نظری و مفهومی در راستای راهبردهای درونزا کردن توسعه شهری و چگونگی ارتباط مباحث اجتماعات محلی با ساختارهای کالبدی

آنچه مسلم است فرم حاصل از گسترش افقی شهر، مساله‌های متعددی را باعث شده‌است و هرگونه تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی برای آینده یک شهر و انتخاب فرم و مدل‌های مطلوب باید با پاسخگویی به این مساله‌ها صورت بگیرد بنابراین این تحقیق به دنبال پاسخ به این پرسش می‌باشد که آیا توسعه درونزای شهری می‌تواند مدل مناسبی برای توسعه پایدار شهر باشد؟ و اگر این چنین است برای پیاده‌سازی آن چه مدل مفهومی از مدیریت راهبردی را نیاز داریم؟

## مبانی نظری و پیشینه پژوهش

مطالعاتی در ارتباط با مفاهیم و مبانی نظری پراکندگی و فشرده‌گی و فرم‌های حاصل از آن‌ها انجام شده‌است که از آن جمله می‌توان به پژوهش پورمحمدی و قربانی (۱۳۸۲) در ارتباط با ابعاد پارادایم‌های متراکم‌سازی در فضاهای شهری، پژوهش عباس-زادگان و رستم‌یزدی (۱۳۸۷) در ارتباط با چگونگی بهره‌گیری از رشد هوشمندانه در ساماندهی رشد پراکنده شهرها و مطالعه قربانی و نوشاد (۱۳۸۷) در اصول و راهکارهای راهبرد رشد هوشمند توسعه شهری اشاره کرد. نتایج برخی مطالعات حاکی از آن است که بطور کلی شهر فشرده در چارچوب رشد هوشمند شهر یکی از راهبردهای جامع برای مقابله با گسترش پراکنده و کم‌تراکم مناطق پیرامونی شهرها است.

در ارتباط با مطالعات انجام گرفته در سایر کشورها می‌توان به مطالعاتی به این شرح اشاره کرد. مرکز تحقیقات فنی فنلاند در سال ۲۰۱۸ تحقیقی روی اثرات اجرای توسعه درونزای شهری بر افزایش قیمت در بیش از ۶۰۰۰ واحد آپارتمان در هفت محله در سه شهر هلسینکی، اسپو و وانتا پرداخته و نتایج مطالعه روی دو گروه ساختمان قبل و بعد از اجرای طرح توسعه درونزا نشان می‌دهد که با جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهری در سه شهر مذکور هیچ افزایش قیمت و تورمی برای آپارتمان‌ها در محلات مورد مطالعه رخ نداده‌است (آهوننیمی، کیوستی، انتی، انی و کائوکو<sup>۱</sup>، ۲۰۱۸). پیتروال<sup>۲</sup> معتقد است که در لندن تا قبل از سال ۱۸۶۱ میلادی تراکم‌های شهری در درون شعاعی در حدود ۴٫۸ کیلومتر رخ می‌داده‌است اما از سال ۱۸۷۰ به بعد به دلیل گسترش نظام حمل‌ونقل عمومی، ارزان و کارا، این توسعه درونی بسمت گسترش شهری و به سمت بیرون تغییر جهت داده‌است برای مثال در سال ۱۸۰۱ لندن با جمعیت حدود یک میلیون نفر یک شهر فشرده محسوب می‌شده‌است اما بعد از سال‌های ۱۹۱۴ گسترش حومه‌ای به شهر غالب شده بطوریکه بین سال‌های ۱۹۱۴ تا ۱۹۳۹ جمعیت لندن از ۶٫۵ میلیون نفر به ۸٫۵ میلیون نفر افزایش یافته اما مساحت شهر حدود ۳ برابر گردیده‌است.

در ارتباط با تجارب جهانی، مطالعات انجام شده در خصوص چشم‌انداز شهری باندونگ اندونزی بین سال‌های ۱۹۹۱ و ۲۰۰۱ نشان می‌دهد که فضای این شهر از ۱۰۸ به ۲۱۷ کیلومترمربع افزایش یافته و به‌عبارتی ۲ برابر شده و حدود ۶۰ درصد از توسعه جدید در حومه شهر رخ داده‌است که ۴۱ درصد آن به‌صورت فضای باز و رهاشده می‌باشد (انجل، پارت و آل‌سیوکو<sup>۳</sup>، ۲۰۱۲). و یا

<sup>1</sup> Ahvenniemi, Kyosti, Antti, Anne & Kauko, 2018

<sup>2</sup> Peterhall

<sup>3</sup> Angel, Parent & Civco, 2012

گسترده‌تری از دهه ۱۹۴۰ به بعد در آرژانتین به نوعی جزء ویژگی‌های تعریف شده شهرهای بزرگ و متوسط شده‌است و ویژگی که کاهش کیفیت زندگی را سبب شده‌است (فردیانی، جیاکوبه، راولا و پیستولا، ۲۰۰۸). مطالعات انجام شده در شهر دنور کلرادوی آمریکا نشان می‌دهد که گسترش حومه‌نشینی در منطقه باعث کاهش تراکم جمعیت از ۴۷۴۱ نفر در مایل مربع به ۳۳۰۹ نفر بین سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۹۰ شد اما رشد هوشمند شهری در سال‌های ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۰ سبب افزایش تراکم جمعیت به ۳۹۷۹ نفر در مایل مربع شده‌است بنابراین رشد هوشمند شهری با مدل توسعه درونزا همخوانی مناسبی را نشان می‌دهد (گوئتز، ۲۰۱۳). در شهر پورتلند نیز بین سال‌های ۱۹۸۰ تا ۲۰۰۰ میلادی، رشد جمعیت ۵۴٫۳ درصد، ساخت واحدهای مسکونی ۵۴ درصد و در مقابل مساحت شهر ۳۵٫۸ درصد رشد داشته‌است و این نشان می‌دهد که در این شرایط رشد فشرده و پر، اتفاق افتاده‌است (جون، ۲۰۰۴، ۱۳۳۷).

مطالعات استینیگر<sup>۴</sup> (۲۰۰۳) در ایالت الگور آمریکا نشان می‌دهد که بیشتر مردم در انتخابات سال ۱۹۹۸ سیاست‌های توسعه حومه‌ای را تایید کردند اما بعد از آن توجه جامعه به اثرات منفی توسعه حاشیه‌ای مادرشهرها باعث رویکرد توسعه مجدد زمین‌های خالی و ساختمان‌های رها شده در درون شهرها شد و از این زمان ایالت‌ها توسعه درونزا را به‌عنوان یک راه برای گسترش پایه‌های مالیاتی و جذب سکونت متوسط برای شهرهایشان پذیرفتند (استینیگر، ۲۰۰۳). مطالعات هافستد در سال ۲۰۱۲ در کشورهای اسکاندیناوی هم نشان می‌دهد که در ارتباط با رویکرد شهرهای فشرده، اهداف اقتصادی اهداف اول در اجرای این استراتژی می‌باشند و اهداف محیطی و اجتماعی در رده دوم اهمیت قرار می‌گیرند (هافستاد، ۲۰۱۲).

برخی تحقیقات نیز نشان می‌دهد که افزایش تراکم بدون رعایت و تامین استانداردهای تامین خدمات و زیرساخت‌ها، مشکلات ناپایداری در محیط مثل ترافیک و عدم رعایت حقوق شهروندی را به دنبال دارد (ادبخواه، پورجعفر و تقوایی، ۱۳۸۲) و در مواردی رابطه معناداری بین افزایش تراکم جمعیت و توزیع نامناسب خدمات در قالب بی‌عدالتی اجتماعی دیده می‌شود.

بررسی مبانی نظری اولاً «حاکمی از آن است که رشد پراکنده شهری مساله‌ای است که عمده شهرهای کشور از کلانشهرها تا شهرهای کوچک به آن مبتلا هستند» و ثانیاً «رشد پراکنده شهری موجب صرف هزینه‌های گزاف جهت تامین زیرساخت‌ها و تاسیسات زیربنایی و در بیشتر موارد از بین رفتن اراضی مناسب کشاورزی و چشم‌اندازهای طبیعی شهری» گردیده‌است و این مسئله از هم پاشیدگی اجتماعات محله‌ای را در پی داشته‌است. نکته مهم دیگری که بررسی ادبیات موضوع نشان می‌دهد خلاء نسبی مطالعات روی مباحث و آثار اجتماعی این پراکنش‌ها می‌باشد.

## رشد پراکنده<sup>۶</sup>

لغت اسپرال به صورت‌های پراکنده‌رویی، گسترش شهری، خزش شهری، رشد خزنده شهر، گسترش افقی و در مواردی رشد پهناگر (غضنفری، ۱۳۹۰). ترجمه گردیده‌است و در برخی مطالعات از کش آمدگی کالبدی استفاده شده که باعث تغییر مفهیمی مثل سکونت به مسکن و شهریت به رشد شهر شده‌است (حائری، ۱۳۸۷). اما یک اتفاق نظر کلی این است که پراکنده‌رویی شهری با الگوی ناخواسته و نابرابر رشد، رانده شده توسط بسیاری از فرآیندها و منجر به بهره‌برداری از منابع ناکارآمد توصیف می‌شود. بر اساس این الگو که خواستگاه اصلی آن آمریکا می‌باشد جمعیت تنها عامل افزایش کاربری زمین نبوده بلکه رشد سریع انضمام زمین در اطراف شهر نیز نقش موثری در پراکنش فضاهای شهری دارد (شماعی، ۱۳۸۹). البته تصمیمات صریح دولتی و برنامه‌ریزی نامناسب در کنار زندگی خودرومحور هم از دلایل اصلی پراکنش شهری محسوب می‌گردد (کاهن و گلیرز، ۲۰۰۳).

پراکنده‌رویی به معنی گسترش فضایی بی‌رویه و نامنظم می‌باشد که در نتیجه جابجایی و تغییر مکان فعالیت‌ها و جمعیت از شهر مرکزی به طرف خارج شهر و پراکنش در نواحی حومه‌ای رخ می‌دهد (زالی و زمانی‌پور، ۱۳۹۵). بنابراین زمان رفت‌وآمد بین خانه و محل کار افزایش می‌یابد و متعاقب آن مشکلات شهری و آلودگی شدت می‌گیرد که بدترین وضعیت را در این زمینه در شهرهای

<sup>1</sup> Frediani, Giacobbe, Ravella & Pistol, 2008

<sup>2</sup> Goetz, 2013

<sup>3</sup> Jun, 2004

<sup>4</sup> Steinacker, 2003

<sup>5</sup> Hofstad, 2012

<sup>6</sup> Sprawl

<sup>7</sup> Kahn & Glaeser, 2003

آسیا شاهدیم (هافستاد، ۲۰۱۲). مهم‌تر این است که رشد پراکنده شهری در حال تبدیل شدن به یک ویژگی عمده در کشورهای در حال توسعه با رشد جمعیت زیاد بویژه در آسیا و آفریقا می‌باشد (کاهن و گلیزر، ۲۰۰۳).

توسعه پایدار در ۵ سطح بین‌المللی، ملی، ایالتی، منطقه‌ای و محلی تعریف و تحلیل می‌گردد. در این ارتباط شهرهای پراکنده، هم در مقیاس جهانی به شکل اقلیمی و هم در مقیاس محلی به شکل آلودگی‌های کربنی، ناپایداری را تشدید کرده‌است (تورسکیس، زاوادسکاس و زاگورسکاس<sup>۱</sup>، ۲۰۰۷). شهرهای پایداری که از نظر بانک جهانی شهرهایی هستند که: قابل زندگی باشند<sup>۲</sup>، رقابتی باشند<sup>۳</sup>، بانکی بوده<sup>۴</sup> و خوب مدیریت و اداره شوند<sup>۵</sup> (ملکی، ۱۳۸۹).

### شهر فشردده<sup>۶</sup>

فشردگی<sup>۷</sup> به مجاورت و اتصال‌های شهری اشاره دارد که نشان می‌دهد توسعه شهری آینده باید در مجاورت محدوده موجود شهر و ساختارهای موجود شهری اتفاق بیافتد و افزایش تراکم در سطح محلات اجتماعی، دیدگاه و نگرش خرد آن محسوب می‌گردد (گوردن و هری<sup>۸</sup>، ۱۹۹۷). بحثی که در زمینه نتایج حاصله، بیشترین سرزندگی اجتماعی را به همراه خواهد داشت (تورسکیس و همکاران، ۲۰۰۷). این مفهوم اشاره به مهار پراکنده‌گی بیشتر گسترش موجود شهری دارد. فشردگی فضای شهر می‌تواند حمل و نقل و جابجایی انرژی، آب، محصولات و مردم را به حداقل برساند و یکی از راهبردهای دستیابی به آن تشدید استفاده از زمین شهری با افزایش تراکم فعالیت‌هاست. ایده شهر فشردده در سال ۱۹۷۳ و متعاقب شهر درخشان لوکوربوزیه توسط دانترینگ و ساعتی با هدف ایجاد فشردگی و تراکمی بدون مشکلات طراحی شهرهای مدرنیستی مطرح شد. شهر فشردده به دنبال استفاده مجدد از زمین‌های شهری و حفاظت از اراضی لبه‌های بیرونی شهر است (گوردن و هری، ۱۹۹۷).

### توسعه درون‌زای شهری<sup>۹</sup>

اصطلاح Infill development در ادبیات برنامه‌ریزی و شهرسازی از طرف اندیشمندان ایرانی دارای ترجمه‌های مختلف از جمله توسعه درون بافتی، توسعه درونزا و توسعه میان افزا می‌باشد. مطالعات نشان می‌دهد که تحقق شهر پایدار مستلزم راهکارهایی است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها توسعه درون‌زای شهر است. بحث توسعه درون‌زا اولین بار در کنفرانس هابیتت در سال ۱۹۷۶ میلادی در کانادا مطرح شد و سه سال بعد، مفهوم توسعه میان‌افزا برای اولین بار در سال ۱۹۷۹ میلادی توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا رسماً تعریف و به کار گرفته شد (شریفیان، ۱۳۸۹). توسعه درونی (میان‌افزا) شهری بر خلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری، با توجه به این‌که در بستر شهر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد، موضوعی پیچیده، چندوجهی، میانبخشی و حتی فرابخشی است (علیان، محمدپور و رضویان، ۱۳۹۸). اراضی بایر و رهاشده شهری به کارگرفته می‌شود. کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی امروزین شهری نظیر زندان‌ها، پادگان‌های نظامی، کارخانجات و صنایع مزاحم در درون شهر اصلاح می‌شود. سطح معابر و شبکه‌های دسترسی، سطح فضای سبز و... به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شود (مصطفی، هینستال، عمرانی، سعدی، کولز و تلو<sup>۱۰</sup>، ۲۰۱۸). در واقع اصطلاح توسعه درونی (میان‌افزا)، نوسازی، بهسازی و نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود، و توزیع عادلانه و برابر بناها و امکانات شهری در تمامی نقاط و سطوح آن، تأمین و امکان بازسازی و سازماندهی مجدد کالبد شهر است توسعه میان‌افزای موفق، ساختارهای جدید را به زمینه شهر پیوند می‌دهد، مطلوبیت شهر را بالا برده و تلاش می‌کند تا امکانات موجود و ساخت و ساز در آینده را با هم در نظر بگیرد (چیروما، آدامو، بوکار و آودو<sup>۱۱</sup>، ۲۰۱۷).

<sup>1</sup> Turskis, Zavadskas & Zagorskas, 2007

<sup>2</sup> Livable

<sup>3</sup> Competitive

<sup>4</sup> Bankable

<sup>5</sup> -Well managed and Well governed

<sup>6</sup> -Compact city

<sup>7</sup> -Compactness

<sup>8</sup> Gordon & Harry, 1997

<sup>9</sup> -Infill development

<sup>10</sup> Mustafa, Heppenstall, Omrani, Saadi, Cools, & Teller, 2018

<sup>11</sup> Chiroma, Adamu, Bakar & Audu, 2017

## اهداف و مزایای توسعه میان‌افزا

- کاهش فشارهای توسعه در پهنه‌های سبز
- باززنده‌سازی محله‌ها یا مراکز شهری
- افزایش پایه مالیاتی از طریق ایجاد ارزش در ملک یا احیای ارزش آن
- تخصیص کاربری مناسب و کارآمد به کاربری‌های نامناسب یا اراضی فاقد کاربری
- ایجاد اختلاط در کاربری‌ها
- استفاده از زیرساخت‌ها و تسهیلات موجود (کریسوچو، براون، داهال، گراند-کارواخال، سگرسون و گاریک<sup>۱</sup>، ۲۰۱۲).
- کاهش وابستگی به خودروی شخصی، کاهش گازهای گلخانه‌ای، کاهش مصرف انرژی و بهترین خدمات حمل‌ونقل عمومی، افزایش دسترسی به خدمات، استفاده مجدد از زیرساخت‌های توسعه‌یافته در مناطق شهری موجود، حفظ فضاهای سبز و کیفیت بالای زندگی شهری، از مزایای این نوع توسعه است (نیوتن و گلاکین<sup>۲</sup>، ۲۰۱۴).

## چالش‌ها و محدودیت‌های توسعه میان‌افزا

- مکانی<sup>۳</sup>:** عمدتاً متوجه مکان‌گزینی و آماده‌سازی اراضی جهت بارگذاری توسعه میان‌افزا است که شامل: هزینه تجمیع زمین، هزینه‌های آماده‌سازی اراضی، نیاز به مذاکره با کلیه صاحبان اراضی درون شهری، نیاز به تجدید و نوسازی زیرساخت‌ها.
- توسعه‌ای<sup>۴</sup>:** رفع موانع قانونی، یافت ساخت و سازکنندگان و سرمایه‌گذاران توسعه میان‌افزا، بدین معنی که قوانین منطقه‌بندی عمدتاً در جهت حمایت و تشویق توسعه میان‌افزا گام بر نمی‌دارند و حتی به‌منظور نیل به توسعه درونی، لزوم منطقه‌بندی مجدد و بازنگری در قوانین نیز لازم به نظر می‌رسد. از طرفی دیگر دفع موانع قانونی باید به همراه جذب سرمایه‌گذاران و ساخت‌وسازکنندگان متنوع در این پروژه‌ها همراه باشد.
- سیاسی<sup>۵</sup>:** در راستای اجرای توسعه میان‌افزا موانع و چالش‌های سیاسی نیز به چشم می‌خورد. مخاطرات تشریک مساعی و پیچیدگی مشارکت‌های خصوصی و عمومی و همچنین کارگزاران قدرتمند محلی همانند (اعضای شورای شهر، شهرداری و ...)، مسائل مربوط به جایجایی و جایگیری دوباره صاحبان املاک قدیم و ... از جمله مهم‌ترین چالش‌ها و موانع در این راستا به شمار می‌رود (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰).

## راهبردهای توسعه میان‌افزا

- تغییرات قانونی<sup>۶</sup>:** بایستی تغییرات قانونی به نحوی صورت پذیرد که به تأمین نیازها و الزامات توسعه میان‌افزا بیانجامد و موانع و چالش‌ها را کاهش و محرک‌های لازم به‌منظور آن را فراهم نماید.
- تبیین استانداردها و خطوط راهنمای طراحی توسعه میان‌افزا<sup>۷</sup>:** این استانداردها و جهت‌گیری‌های طراحی بایستی در سازگاری کامل جزئیات طراحی با زمینه و یا ارتقاء آن باشد.
- کاهش هزینه‌های جانبی<sup>۸</sup>:** کاهش در هزینه‌های نظام توسعه و چنین مطالبات و هزینه‌هایی به وسیله برخی از پروژه‌های در مکان‌های مرکز شهری تضمین می‌شوند (به‌عنوان مثال توسعه حمل و نقل عمومی محور، کاربری‌های مختلط شهری و ...) از این جمله هستند. این مهم، سرمایه‌گذاران را به پیگیری سیاست‌های توسعه میان‌افزا ترغیب می‌نمایند.
- شکل‌گیری نظام مشارکت<sup>۹</sup>:** دولت محلی می‌تواند با دیگر بنگاه‌های اقتصادی و سازمان‌های دولتی و غیردولتی که در توسعه میان‌افزا به عنوان گروه‌های ذی‌نفع تلقی می‌گردند، مشارکت داشته باشد (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰).

<sup>1</sup> Chrysochoou, Brown, Dahal, Granda-Carvajal, Segerson & Garric, 2012

<sup>2</sup> Newton & Glackin, 2014

<sup>3</sup> Site Barrier

<sup>4</sup> Development Barrier

<sup>5</sup> Plitical Barrier

<sup>6</sup> Changes in Regulations

<sup>7</sup> Infill Design Guidelines

<sup>8</sup> Reduction of Marginal Cost

<sup>9</sup> Forming Partnerships



**شبکه حمل و نقل<sup>۱</sup>:** در صورتی که توسعه میان‌افزا، پاسخگوی خطوط شبکه موجود باشد، پهنه‌های مختص پیاده را حمایت کند و تسهیل‌کننده دسترسی به خدمات محلی از ایستگاه‌های شبکه و برعکس نیز باشد، شبکه حمل و نقل از دیگر راهبردهای این نوع توسعه به شمار می‌آید (اوی و تائو<sup>۲</sup>، ۲۰۱۳).

در حالیکه بر اساس اطلاعات بانک جهانی<sup>۳</sup> مدل رشد پراکنده و توسعه در پیرامون، مدت زمان سفر و هزینه‌های آن را برای شهروندان بویژه قشر فقرا افزایش داده و باعث تشدید فقر گردیده‌است. در حقیقت، توسعه درونزا می‌تواند پاسخی به توسعه بیرونی باشد. فرآیندی که منجر به رکود اقتصادی و رها کردن مناطق مرکزی شهرها از توسعه شهری شده‌است بنابراین چارچوب اصلی این رشد، استفاده بهینه از زمین و توسعه مجدد مناطق درون شهری است. این امر به‌ویژه در زمین‌هایی که در داخل شهرها رها شده یا بقایای مصارف گذشته است، بسیار مهم است (عابدینی و خلیلی<sup>۴</sup>، ۲۰۱۹). و از دیگر مزایای آن می‌توان به کاهش فشار بر اراضی سبز، احیاء بافت مرکزی شهرها و بازگرداندن ارزش به اراضی بافت‌های مرکزی با افزایش مالیات نام برد (رضوانیان و صمدی<sup>۵</sup>، ۲۰۱۶). و بهترین اراضی برای توسعه درونزا همین *greenfield* و *Brownfield* همچون اراضی ذخیره جنگلی و سایت‌های متروکه صنعتی باشند که از نظر اقتصادی کم‌بازده و منسوخ می‌باشند (چیروما و همکاران، ۲۰۱۷).

طبق تعریف تیم طراحی کمبریج، محدوده‌های میان‌افزا، استفاده حداکثر از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های هر تکه زمین مجاز است که می‌تواند برای توسعه بخش مسکن و کلیه فضاهایی که برای سکونت لازم است، در نظر گرفته شود (رفیعیان، تقوایی و وحدانی، ۱۳۸۸). توسعه میان‌افزا یکی از الگوهای مطرح در زمینه ایجاد فرم پایداری شهری است این الگو با رشد هوشمند شهر در ارتباط مستقیم بوده و رشد هوشمند همواره توسعه میان‌افزا را تشویق می‌کند (میرمقتدایی، رفیعیان و سنگی، ۱۳۸۹). براساس تعریف EPA<sup>۶</sup>، توسعه درونزای شهری، راهکاری عملی برای جلوگیری از گسترش شهر در زمین‌های توسعه نیافته پیرامون شهری، نواحی سبز روستایی و توسعه زمین‌های خالی و متروکه داخل مناطق شهری است و به نوعی حمایت‌کننده احیاء و تجدیدکننده حیات شهری است (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰). بر اساس نظر انستیتوی شهرهای پایدار<sup>۷</sup>، توسعه درون شهری توسعه‌ای است که در آن زمین‌های خالی برای پر کردن شکاف‌های موجود بین زمین‌های ساخته شده مورد استفاده قرار می‌گیرند و اشاره به اختلاط کاربری در واحدهای همسایگی و محلات موجود دارد.

در اصل چهارم کنگره شهرسازی جدید سال ۲۰۰۱ بخش منطقه‌ای و شهری این منشور جهت توسعه شهری مادرشهرها، شهرها و شهرک‌ها، توسعه درونزا جهت حفظ منابع، سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی و بافت‌های اجتماعی را مورد تأکید قرار داده‌است (برک<sup>۸</sup>، ۲۰۰۲). در شهرسازی جدید، هدف ترویج یک مجموعه ایده‌هایی برای کاهش پراکنده‌رویی، تشویق رشد پایدار و تسهیل توسعه درون بافتی می‌باشد و برای دستیابی به این اهداف روی طراحی واحدهای همسایگی با ایده سیاست‌های عمومی تمرکز دارد (آجای<sup>۹</sup>، ۲۰۰۴). شهرسازی جدید<sup>۱۰</sup> برای ایجاد شهرهای با مقیاس قابل زندگی و لذت‌بخش و مناسب، از رشد پراکنده شهری ممانعت بعمل می‌آورد (گوند<sup>۱۱</sup>، ۲۰۱۱). بنابراین شهرسازی جدید یک واکنشی در برابر رشد پراکنده است و شهرسازان جدید دو موضوع اصلی را برای کاهش اثرات منفی پراکنده‌رویی شهری دنبال می‌کنند (۱) ایجاد نواحی با تراکم بالا (۲) کاهش میزان سفرهای ماشینی با اتکا و جایگزینی حمل و نقل عمومی (هولکامب<sup>۱۲</sup>، ۲۰۰۴). از بعد اجتماعی نیز توسعه درونزا یک مفهوم اجتماعی روانشناسانه است که با احترام به استعدادها و توانمندی‌های مردم، مشارکت آن‌ها را در فرآیند تولید، مقدر ساخته و در تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی آن‌ها می‌کوشد (اسلامی، ۱۳۸۰). در مدل توسعه درونزا محوریت اصلی، مردم و مشارکت مردمی

<sup>1</sup> Transportation Network

<sup>2</sup> Ooi & Thao, 2013

<sup>3</sup> World Bank

<sup>4</sup> Abedini & Khalili, 2019

<sup>5</sup> Razavian & Samadi, 2016

<sup>6</sup> Environment Protecting Agency-1999

<sup>7</sup> Sustainable Cities Institute

<sup>8</sup> Berke, 2002

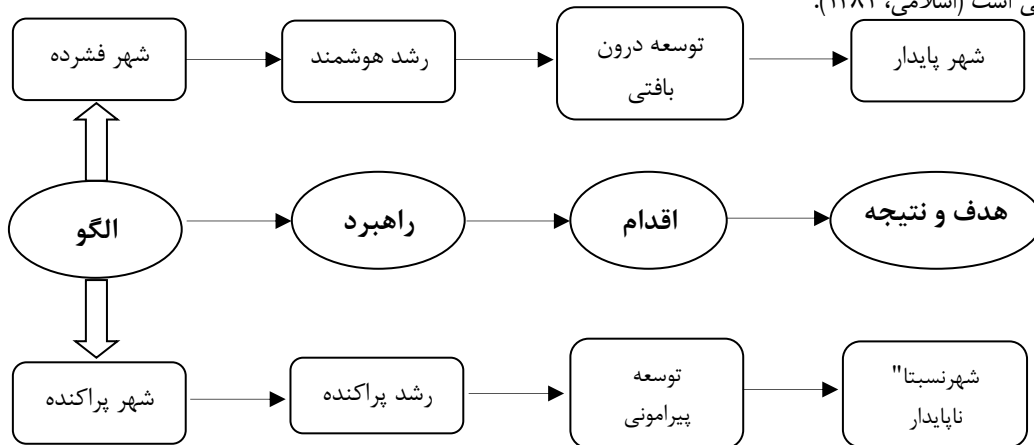
<sup>9</sup> Ajay, 2004

<sup>10</sup> New Urbanism

<sup>11</sup> Gunder, 2011

<sup>12</sup> Holcombe, 2004

است. (اسلامی و ایروانی، ۱۳۸۷) بنابراین مدل توسعه درونزا هم آینده‌گراست، هم توجه به توسعه اجتماعی دارد و هم دارای نگاه سیستمی است (اسلامی، ۱۳۸۱).

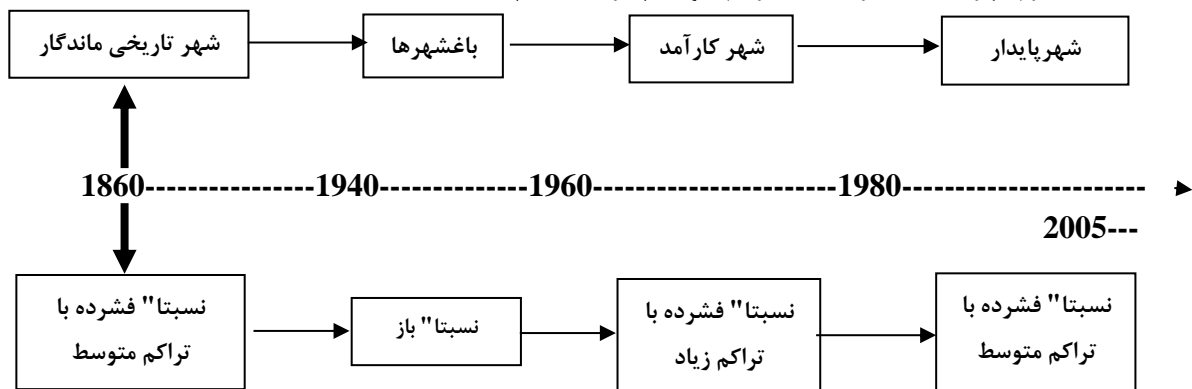


شکل ۱. الگوهای شهر فشرده و شهر پراکنده در ارتباط با توسعه‌های درونزا و برونزای شهری

با نگاه جغرافیایی، ساختار شکنی معتقد است که می‌توان دلایل و توضیحات بی‌شماری آورد که شهرها را نیز می‌توان همچون متون، خواند و بررسی و تفسیر کرد و شناخت این متن یعنی شهر کمک می‌کند که بفهمیم چگونه یک شهر می‌تواند بهتر کار کند (حسین زاده دلیر و ولی بیگی، ۱۳۸۹) و برای شناخت بهتر این متن، گام نخست شناخت الگوها و تئوری‌های حاکم بر نظام شهرنشینی و توسعه شهری بویژه در ارتباط با الگوهای گسترش شهری می‌باشد.

جنبش‌های اصلی برنامه‌ریزی در ارتباط با فرم شهر از نظر فشردگی و گستردگی:

- ۱۹۴۰ - ۱۸۶۰ م : جنبش شهر تاریخی ماندگار - با دیدگاه زیباشناختی با طرح نظریه اندیشمندانی همچون هوسمان - به لحاظ فرم شهری نسبتاً فشرده با یک تراکم متوسط
- ۱۹۶۰ - ۱۹۰۰ م : جنبش باغشهرها ۱- با دیدگاهی نسبتاً اجتماعی با طرح نظریه اندیشمندانی همچون ابنزر هاوارد، لوئیز ممفورد ۲ و ابروکرومی - به لحاظ فرم شهری نسبتاً باز و گسترده با یک تراکم کم تا متوسط
- ۱۹۸۰ - ۱۹۲۰ م : جنبش شهر کارآمد و موثر - با دیدگاهی نسبتاً عملکردی و تکنیکی با طرح نظریه دانشمندانی همچون تونی گارنیه ۳ و لوکوربوزیه (شارل ادوارد) ۴- به لحاظ فرم شهری نسبتاً فشرده با تراکم زیاد و خیلی زیاد
- ۲۰۰۵ - ۱۹۷۰ م : جنبش شهر پایدار - با دیدگاه اکولوژی و اجتماعی با طرح نظریه اندیشمندانی همچون جین جاکوبز ۵- به لحاظ فرم شهری نسبتاً فشرده با یک تراکم متوسط (هیرت ۶، ۲۰۰۷).



<sup>1</sup> Garden City

<sup>2</sup> Mumford Lewis

<sup>3</sup> Garnier Tony

<sup>4</sup> Charles Edouard Jeanneret

<sup>5</sup> Jacobs Jane

<sup>6</sup> Hirt, 2007

شکل ۲. سیر تحولات نظریه‌های فرم و شکل شهر از نظر هیرت، ترسیم

### نظریه‌های مداخله در بافت‌های شهری

مداخله شهری پس از انقلاب صنعتی بر اساس نوع سیاست‌گذاری رایج آن‌ها به سه دوره اصلی تقسیم می‌شود:

- دوره اول: شهرسازی بولدوزری (از انقلاب صنعتی تا دهه ۱۹۶۰ میلادی)
  - دوره دوم: باززنده‌سازی محله‌ها، راهکاری جامع با تاکید بر مسائل اجتماعی (دهه ۱۹۶۰ - ۷۰)
  - دوره سوم: باززنده‌سازی مراکز شهری، راهکاری اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی (پس از ۱۹۷۰ م)
- مدیریت راهبردی مردمگرا نیز از جمله اصول ارتباطات استراتژیک در راهبردهای توسعه محسوب می‌شود که اصل مشارکت مردم را در خود نهفته دارد ارتباطات استراتژیک به‌عنوان یک فعالیت اجتماعی قسمتی از فرآیند توسعه در راستای دستیابی به اهداف سازمانی محسوب می‌شود فرآیندی که مستمر و جاری می‌باشد ارتباطات استراتژیک بالاترین سطح ارتباطات در یک جامعه محسوب می‌گردد که یکی از انواع اهداف شش‌گانه ارتباط استراتژیک ارتباطات عمومی برای مشارکت مردمی می‌باشد ارتباطات مشارکتی که از اصلی‌ترین قسمت‌های ساختار ارتباطات جامعه بلکه ستون فقرات آن می‌باشد (میتروویچ<sup>۱</sup>، ۲۰۱۹، ۱۳).
- به نظر می‌رسد هر راهبرد کلی که برای برنامه‌ریزی توسعه میان‌افزا (توسعه درونزا) در چارچوب توسعه پایدار شهر ارائه می‌گردد، باید در برگرفته هم سیاست‌های شکلی باشد و هم سیاست‌های محتوایی. به عبارتی دیگر راهبردهای آتی باید، هم توان شکل دادن به بافت از هم گسیخته فضاهای شهری را داشته باشد و هم بر فرایندهای اجتماعی هویت‌دهنده به محلات و بافت‌ها اثرگذار باشد بنابراین راهبردهای کلان‌نگر، کل‌گرا و سیستمی می‌تواند زمینه‌ساز توسعه‌ای درون بافتی جهت دستیابی به محیط زیستی پایدار در فضاهای شهری باشد.

محقق شدن توسعه درون بافتی، در گرو به کارگیری تمام توان‌ها و ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل موجود در سطح شهر چه از نظر کالبدی و چه از بعد اقتصادی و اجتماعی می‌باشد. بهینه‌سازی مصرف فضا، زمانی اتفاق می‌افتد که اجتماع، احساس رعایت عدالت در تسهیم آن داشته و مردم و بخش خصوصی احساس کنند که فضا به صورت انتفاعی و با ایجاد فرصت‌های برابر برای همه ساکنین، در حال توسعه است و عملیاتی شدن این‌ها، نیازمند طراحی هوشمندانه فضا توسط مدیریت شهری از طریق برنامه‌ریزی توسط مردم و نهادهای مردمی است.

با توجه به اینکه شهرهای ایران زمین عمدتاً دارای سه بافت قدیمی، میانی و جدید هستند توسعه درونزا با توجه و تمرکز بر این سه بافت به این شرح مورد بررسی قرار می‌گیرد:

### بافت قدیم

- درون‌سازی توسعه در بافت قدیم با توجه به کمبود فضاهای خدماتی و فرسوده بودن بافت، مستلزم فراهم کردن زمینه تحریک بهسازی و نوسازی تحت عنوان محرک توسعه است؛ به عبارتی باید پروژه‌هایی توسط دولت (یا توسط بخش خصوصی و با حمایت‌های دولتی) انجام شود تا مالکین را تحریک به توسعه زمین و مسکن نماید و به نوعی دولت باید مبادرت به اجرای پروژه‌های پیشگام در این محدوده‌ها نماید و تحقق آن اقداماتی را می‌طلبد از جمله:
- استفاده از بافت فرسوده شهر با برنامه‌ریزی در راستای درونزا کردن توسعه شهر با افزایش تراکم ارتفاعی (با فراهم کردن شرایط سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) و تامین استانداردهای خدماتی (توسط بخش دولتی)
  - حرکت دولت در اجرای پروژه‌های پیشگام برای تحریک توسعه در محدوده‌های قدیمی و به نوعی فضای غیرفعال شهری
  - تدوین ضوابط و مقررات حمایتی در تجمیع واحدهای ریزدانه برای فراهم‌سازی زمینه انبوه‌سازی در این بافت
  - حمایت‌های تسهیلاتی و ارائه بسته‌های تشویقی در صدور مجوزها برای جلب مشارکت شهروندان در نوسازی محله

### بافت میانی

با توجه به شبکه‌بندی معابر نسبتاً باز اقداماتی نظیر:

<sup>1</sup> Mitrovic, 2019

- فراهم‌سازی زمینه خروج هر چه سریعتر کاربری‌های ناکارآمد مثل اراضی نظامی و طراحی این فضاها در انسجام با بافت محله و با رویکرد تامین مراکز محله‌ای
- تهیه طرح‌های تراکم‌سازی بر مبنای ظرفیت معابر موجود و بارویکرد تامین و تقویت مراکز محله‌ای
- تهیه طرح تجاری‌سازی محورهای اصلی بافت میانی برای کاهش تراکم و فشار از بافت قدیمی با تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

### بافت جدید

- با توجه به اینکه ساخت‌وسازها در بافت‌های جدید عمدتاً با نگرش اقتصادی صورت می‌گیرد، فضا در حال تبدیل شدن به کالایی سرمایه‌ای است بنابراین طراحی، صدور مجوز و ساخت‌وسازها باید به‌گونه‌ای صورت بگیرد که شاهد گذار از نگرش‌های اقتصادی به فضا، به سمت نگرش‌های اجتماعی- فرهنگی و به‌عبارتی تقویت روابط اجتماعی و حضور بیشتر انسان در فضا باشیم و تحقق این مساله در گرو احداث فضاهای عمومی است که زیرساخت را دولت و شهرداری فراهم بینند و دولت، سیاست‌های تشویقی مثل کاهش عوارض ساخت‌وساز را می‌تواند در دستور کار قرار دهد و اقداماتی را می‌طلبد از جمله :
- یکی از مشخصات بافت‌های جدید شهری، سیمای یکنواخت و بدون تنوع و هویت شهری است که با توجه به کمبود خدمات و فضاهای اداری و تجاری، برنامه‌ریزی اختلاط کاربری‌ها علاوه بر پویایی فضای شهری می‌تواند باعث ایجاد سیمای مطلوب شهری و جذابیت بیشتر برای بخش خصوصی گردد.
  - یکی از مشکلات بافت‌های شهری امروز، عدم ارتباط مناسب انسان با طبیعت و یا عدم هماوایی بین انسان و طبیعت است. بافت‌های جدید شهری با وجود اراضی بایر و چشم‌اندازهای مناسب به بیرون، ظرفیت خوبی برای برنامه‌ریزی طبیعت محور محسوب می‌شوند. (پارسی‌پور، ۱۳۹۴).

### روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف بنیادی و از نظر روش جمع‌آوری داده‌ها و ماهیت، از نوع توصیفی- تحلیلی محسوب می‌گردد. هدف پژوهش حاضر، تبیین الگوهای توسعه پیرامونی و برون‌زا در فرم شهر پراکنده و توسعه درون‌بافتی در فرم شهر متراکم و فشرده و نیروهای تاثیرگذار بر آنها در چارچوب ایده توسعه پایدار شهری و دستیابی به چارچوب‌های نظری و مفهومی در راستای راهبردهای درون‌زا کردن توسعه شهری و چگونگی ارتباط مباحث اجتماعات محلی با ساختارهای کالبدی است. همچنین مطالعات انجام شده در این پژوهش مبتنی بر مفاهیم توسعه درون‌بافتی در بافت‌های سه گانه کهن، میانی و جدید موجود شهر در چارچوب توسعه پایدار شهری می‌باشد. در حقیقت مقاله پیش‌رو در بخشی مهم از رویکرد خود نسبت به مقوله توسعه درون‌زای شهری و ارتباط آن با بافت‌های قدیمی، میانی و جدید شهری، یک بحث کامل و تعریف غالب از مفهوم توسعه درون‌زای شهری در شهرسازی را مورد بررسی قرار داده‌است. این پژوهش در ابتدا به بررسی ادبیات و سیر تحولات توسعه شهری با تاکید بر توسعه درون‌زای شهری پرداخته و بر اساس شرایط موجود و بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای در مرور ادبیات جهان و ایران، به تبیین نقش توسعه درون‌زا و مزایای آن در برابر توسعه پراکنده و معایب و نقایص آن پرداخته و در این رابطه به معرفی مدل پیشنهادی می‌پردازد. نوآوری این مقاله ارائه مدل پیشنهادی مدیریتی راهبردی برای هدایت فعالیت‌های دولت و بخش خصوصی در راستای توسعه پایدار شهری می‌باشد و بر این اساس نقش و جایگاه سه مولفه دولت، بخش خصوصی و شهرداریها با معرفی میانجی یا تسهیلگری پیوند این سه مولفه تعریف شده است. روش‌های اصلی جمع‌آوری اطلاعات در این رویکرد شامل تأمل و تفکر، توصیف کیفی عمیق از سوژه‌ها، گزارش‌هایی از ادبیات پژوهش، بررسی گروهی، مشاهده دقیق مکان‌ها و محیط‌ها، مصاحبه عمیق و گاهی مشاهده است (آسایش و مشیری، ۱۳۸۹).

### یافته‌ها و بحث

#### واکاوی معضلات بافت‌ها

برنامه‌ریزی توسعه درونزا در فضای شهر ایرانی با ملاحظات و ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی هر چند ضروری به نظر می‌رسد اما تحقق آن معضلات و مشکلاتی را به همراه دارد. سختی درونزا کردن توسعه به چند دلیل مشهود است و تمرکز برای برنامه‌ریزی را می‌طلبد. از طرفی سه نوع بافت با شرایط بعضاً متفاوت را شاهدیم بنابراین برنامه‌ریزی توسعه درون بافتی کار آسانی نبوده و مطالعات و بررسی‌ها، موانع عمده‌ای به شرح زیر را در مسیر توسعه درونزای شهری کشور نشان می‌دهد.

معايير و خدمات موجود در سطح شهر بویژه در بافت قدیمی شهر، با فرض فراهم بودن فضای کالبدی و اجتماعی، برای تراکم‌سازی و رویکرد توسعه درون بافتی، ظرفیت مناسبی برای تامین خدمات استاندارد را نشان نمی‌دهد، بنابراین؛ باید توجه به ظرفیت قابل تحمل معیار و خدمات و تاسیسات شهری از جمله شبکه‌های آب و فاضلاب در اعطای مجوز تراکم‌سازی توجه کرد.

کمبود زمین و اراضی دولتی برای تامین خدمات عمومی و فضاهای عمومی، که نقشی اساسی در انسجام بخشی برنامه‌ریزی اجتماع محور دارند.

عدم مدیریت یکپارچه شهری برای برنامه‌ریزی همسو جهت پیشبرد اهداف و راهبردهای لازم

کمبود منابع اعتباری بخش دولتی بویژه شهرداری برای تملک زمین و اجرای پروژه‌های پیشگام و محرک توسعه

معضلات اقتصادی و منابع درآمدی مالکین بخش خصوصی برای نوسازی و تراکم‌سازی در بافت قدیم و عدم تمایل برای مشارکت در تجمیع، نوسازی و تراکم‌سازی واحدها و قطعات کوچک مسکونی

معضل عدم مالکیت قطعی دولت بر اراضی ملی در محدوده‌های پیرامونی شهر به دلیل معضلات عدم برنامه‌ریزی مناسب در فرآیند صدور سند مالکیت اراضی دولتی و تصرف عدوانی مردم در این اراضی (پارسی‌پور، ۱۳۹۴).

### ارائه مدل پیشنهادی الگوی توسعه درونزای شهری

شرایط حاکم بر روند توسعه در شهرهای کشور به طور عام به گونه‌ای است که می‌توان گفت پذیرفته شده که توسعه درون بافتی امری الزامیست. در این ارتباط شرایط در شهرهای کشور به گونه‌ای است که باید عنوان کرد فضای شهر در قالب هر سه بافت شهر، گنجایش جمعیت‌پذیری و به تبع آن افزایش تراکم ساختمانی به همراه تامین خدمات استاندارد را داراست مهم این است که این توسعه درونزا، نیازمند نگاه مردم‌محور و تاکید بر مولفه‌های اجتماعی است در این مدل نیازمند این هستیم که مدیریت شهری ضمن احترام گذاشتن به نظرات و آراء مردم، برنامه‌ریزی برای کلیه فعالیت‌ها را چه به صورت کلان و چه به صورت خرد با مشارکت و تکیه بر داشته‌های مردمی تعقیب کند چرا که حرکت برای عملیاتی کردن توسعه درونزا مشارکت عمومی و خصوصی را در کنار شهرداری‌ها می‌طلبد که کمتر دستورالعمل‌ها و سازماندهی آن مشخص شده‌است (پوپووا و پتوهینا، ۲۰۱۹).

فرآیند برنامه‌ریزی راهبرد توسعه درونزا مستلزم بازنگری در سیاست‌های موجود، بسمت برخورد بخش دولتی - عمومی می‌باشد. ورود بخش دولتی جهت فراهم‌سازی بستر فعالسازی محیط با پروژه‌های پیشگام توسعه در قالب فضاهای عمومی و تداوم توسعه درون بافتی با آورده مردمی در قالب مشارکت‌های محله‌ای در بازسازی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی محله ضروری است بنابراین دولت باید تسهیلگری کند و ساکنین به عنوان سهامداران، آورده سرمایه اجتماعی و اقتصادی را در بهسازی و فراهم‌سازی بستر مناسب زندگی به کار گیرند. تسهیلگری بخش دولتی با بسیج منابع درون اجتماعات با نگرشی عمیق و برنامه‌ریزی مناسب اجتماعی، ریل‌گذاری برای حرکت بسمت توسعه درون بافتی محسوب می‌گردد.

توسعه درون بافتی هرچند نشأت گرفته از جنبش‌های نوگرایی، رشد هوشمند و شهرفشرده است، اما برای بومی‌سازی آن نیازمند این هستیم که افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی را بر شرایط اجتماعی - مدیریتی انطباق دهیم به عبارتی می‌خواهیم توسعه را به بافت‌های داخلی شهرها محول کنیم اما نه صرفاً با بارگزاری و ایجاد بار اضافه بر زیرساخت‌های موجود شهری بلکه با انسجام بخشی اجتماعی و کالبدی و در قالب احیاء و توسعه مکان‌محوری در سطح محلات شهر. بنابر آنچه گفته شد می‌توان بیان داشت که هویت‌مندی اجتماعی، هم کلید ورود به توسعه درونزاست و هم کلید موفقیت آن (پارسی‌پور، ۱۳۹۴).

توسعه درون بافتی راهبردی مناسب برای اسکان جمعیت در محدوده فعلی شهرها در سطح کشور است که عملیاتی کردن آن مستلزم احیاء مراکز شهری است و احیاء مراکز شهری در گرو برنامه‌ریزی همه جانبه با ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی است. ضرورت نگاه مدیریت یکپارچه شهری با استفاده از ظرفیت تسهیلگری دولت و مشارکت حداکثری ساکنین و سرمایه گذاران، کلید

این احیاء محسوب می‌گردد بنابراین جهت ایجاد سازگاری لازم برای تحقق توسعه درون بافتی یک رویکرد سیستمی نیاز است که یک روند تدریجی را برای عملیاتی شدن می‌طلبد.

نکته اساسی این است که بازآفرینی در احیاء ارزش‌های هر محله و بافت، بویژه از دیدگاه اجتماعی و تلفیق آن با نوع برنامه ریزی اقتصادی در ورود دولت به عنوان تسهیلگر توسعه و فراهم نمودن زمینه حضور سرمایه‌گذاران خرد و کلان بخش خصوصی، گام اول در استفاده از ظرفیت‌ها محسوب می‌گردد که باید مورد توجه قرار گیرد.

توسعه درون بافتی به‌عنوان یک راهبرد نه فقط یک کار فیزیکی، کالبدی و شهرسازی است بلکه دارای ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و حتی زیست‌محیطی است. با توجه به وجود ظرفیت‌های کالبدی به اشکال مختلف در بافت‌های متعدد شهری، این پژوهش نشان می‌دهد که ورود بر این راهبرد مستلزم شناسایی شرایط اجتماعی برای عملیاتی شدن است و با توجه به اینکه ظرفیت‌های اجتماعی در بافت‌های سه‌گانه متفاوت است باید به دنبال بازآفرینی محله‌ای در هر بافت باشیم.

در بافت قدیم علی‌رغم وجود نشانه‌هایی از هویت مکانی متاسفانه آسیب‌های اجتماعی، معضل ورود به بازآفرینی برای توسعه درون بافتی است که حضور نهادهای دولتی به عنوان تسهیلگر برای کاهش این آسیب‌ها را می‌طلبد بنابراین به‌سزای محیط، مستلزم اجرای پروژه‌های اعتمادساز است که حضور دولت را می‌طلبد. ارزش نسبی پایین زمین و مسکن فرسوده، فرصت اقتصادی را برای ورود سرمایه‌گذاری برای نوسازی و افزایش تراکم فراهم می‌آورد اما فرصت‌های اقتصادی در گرو برنامه‌ریزی اجتماعی با رویکرد بازآفرینی است.

بافت میانی که دارای قطعات مسکونی بزرگتر و ظرفیت تفکیک و یا حتی تجمیم برای انبوه‌سازی و حتی فعالیت‌های ساختمان سازی تجاری (به دلیل گرایش استخوان‌بندی شهر از بافت قدیمی به میانی) را دارد، از نظر اقتصادی فرصت افزایش تراکم با استقبال بخش خصوصی را فراهم آورده است اما کمبود ساختار اجتماع‌محوری و ساختار محله‌ای، محدودیت اجتماعی در آن محسوب می‌گردد بنابراین دولت به عنوان تسهیلگر باید به دنبال بازآفرینی هویت اجتماع‌محور در این بافت باشد و هرچه سریعتر فضاهای عمومی را در این بافت ایجاد، احیاء و توسعه دهد.

در بافت بیرونی، ظرفیت کالبدی به خوبی مشهود و نمایان است و عدم انسجام کالبدی به دلیل اراضی فراوان رها شده، گویای ظرفیت بالای آن است. توان اقتصادی و تمایل اقتصادی برای ساخت و ساز بویژه تجاری‌سازی، چندان مطلوب نیست. ظرفیت های اجتماعی علی‌رغم هویت نسبی ساکنین در برخی محلات که مهاجرین و اقوام وابسته به هم می‌باشند، به منصفه ظهور نرسیده است و ساختار محله‌ای دیده نمی‌شود، هرچند نگاه اجتماع‌محوری دارای نشانه‌هایی هست اما کمبود خدمات، نشانه بارز اعتراض در عدم عدالت اجتماعی است بنابراین فراهم نمودن زمینه عدالت اجتماعی، کلید ورود به بحث توسعه درون بافتی است دولت تسهیلگر باید پروژه‌های اعتمادساز برای ایجاد ساختار محله‌بندی را با تاکید بر ایجاد فضاهای عمومی اجرا کند بنابراین توسعه درون بافتی به نوعی مستلزم نگاه اجتماعی در ایجاد ساختار منسجم محله‌ای است آنچه از مباحث مذکور برداشت می‌شود این است که توسعه درون بافتی در گام اول مستلزم بازآفرینی اجتماعی است تا نگاه شهرسازانه صرف در افزایش تراکم‌های ساختمانی.

تحقق انسجام‌بخشی اجتماعی در فضای شهر (اعم از اجتماعی و کالبدی)، می‌طلبد که یک نگاه جامع، سیستمی و کل‌گرا در پیکره شهر داشته باشیم و بهترین مقیاس در عملیاتی کردن این نوع برنامه‌ریزی، واحد محله می‌باشد. محله‌هایی با چارچوب اجتماعی مشخص که نمونه آنها در برخی نواحی بافت قدیم و میانی دیده می‌شود، مستلزم تقویت مراکز محله‌ای موجود و در نواحی فاقد ساختار محله‌ای، نیازمند برنامه‌ریزی برای ایجاد فضاهای عمومی شهری با استفاده از زمین‌های بایر و کاربری‌های غیرشهری و یا ناکارآمد می‌باشد. بسترسازی این مساله تکیه بر دو دسته منابع دولتی و بخش خصوصی خواهد بود دولت و نهادهای عمومی غیردولتی از جمله شهرداری باید پیشرو بوده و با برنامه‌ریزی مناسب به دنبال اجرای پروژه‌های پیشگام باشند تا باعث تحریک توسعه در سطح محلات شوند. تقویت نظام محله‌ای در محله‌های دارای ساختار اجتماعی، باید در کانون‌های موجود مثل مساجد و پارک‌ها تحقق یابد و در محله‌های فاقد انسجام اجتماعی بویژه در پیرامون شهر، ایجاد فضاهای عمومی مثل فرهنگسراها، سرای محله، مجتمع‌های تجاری- تفریحی و ... می‌تواند مرکزیت محله را سبب شود. در تکمیل فعالیت‌های بخش دولتی، بخش خصوصی با تسهیل‌سازی مناسب دولتی و استفاده از بسته‌های تشویقی، تداوم توسعه درون بافتی را باعث شوند. گام نخست در این مسیر برنامه‌ریزی برای حرکت به سمت مدیریت یکپارچه شهری می‌باشد.

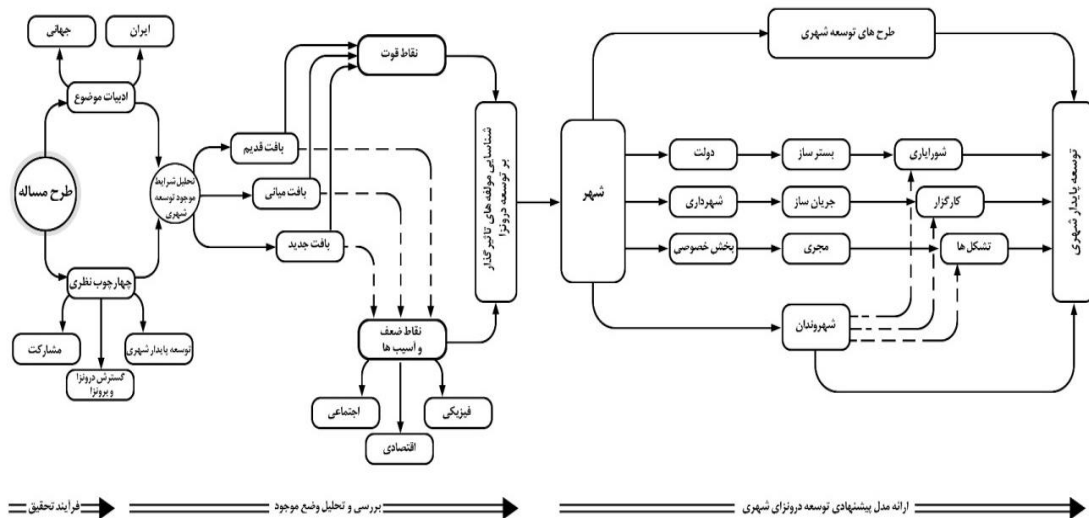
شاید بتوان ادعا کرد که عمده شهرهای میانی و یا متوسط ایران تحت شرایط تاریخ شهرنشینی کشور بویژه طی قرن اخیر، هر سه بافت قدیمی، میانی و جدید را دارا هستند، این هم پذیرفته شده است که عمده این شهرها با گسترش پراکنده روبرو هستند به گونه‌ای که شرایط ناپایدار محیطی، این شهرها را تهدید می‌کند و در نهایت اینکه اتفاق نظری کلی نیز وجود دارد که گسترش فیزیکی این شهرها باید کنترل شده و با استفاده از فضاهای درونی، به دنبال بومی‌سازی شهری فشرده برای بهره‌وری مناسب از منابع وضع موجود و کاهش مصرف انرژی باشیم بنابراین به مدلی برای توسعه درون بافتی با نگاهی بر مبانی مدل شهر فشرده و البته با لحاظ شرایط بومی و محیطی نیازمندیم (پارسی پور، ۱۳۹۴).

پیاده‌سازی مدل توسعه درونزا با راهبرد گسترش درون بافتی نیازمند یک ساز و کار مدیریتی مشخص و شفاف می‌باشد و باید مشخص شود که متولیان این پیاده‌سازی چه کسانی هستند و سهم هر کدام در این مدیریت چه قدر است. به عبارت دیگر راهبرد مدیریتی پیاده‌سازی درون بافتی چگونه است. در این ارتباط مدلی پیشنهاد می‌گردد که به شکل یک مثلث ترسیم می‌شود سه راس این مثلث مدیریتی عبارت از دولت، نهادهای دولتی بویژه شهرداری‌ها و بخش خصوصی می‌باشند. در مرکز این مثلث مردم به عنوان بهره‌برداران قرار دارند که سهامداران شهر و محله محسوب می‌شوند و در حقیقت کانون هدف‌گذاری می‌باشند چرا که هدف در توسعه پایدار شهر، ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و بهنگست اوضاع زندگی آنان می‌باشد.

دولت به عنوان یکی از تاثیرگذاران بر پیاده‌سازی مدل توسعه درون بافتی باید تغییر رویکردهای را بویژه در نوع طرح‌های توسعه شهری (تغییر و حرکت از طرح‌های جامع شهری به سمت طرح‌های بازآفرینی با مقیاس بافت- محله) و همچنین تغییر متولی‌گری در ساخت و سازها مثل مسکن مهر به عنوان مجری به سمت ایفای نقش بستر ساز داشته باشد و زمینه‌های حقوقی و قانونی را پیاده‌سازی راهبرد توسعه درون بافتی فراهم آورد بسیاری از قوانین نیاز به این دارند که به روز شوند تا بتوانند کارایی مناسب را داشته باشند.

نهادهای دولتی به‌ویژه شهرداری‌ها به عنوان راس دیگر مثلث باید نقش جریان‌سازی و فرآیندسازی را دنبال کنند فرآیندسازی به این مفهوم که تحریک بخش خصوصی را برای ورود به عرصه ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری فراهم کنند و همچنین علاوه بر مشوق بخش خصوصی باید به دنبال اجرای پروژه‌های پیشگام به عنوان محرک توسعه در سطح بافت‌ها و محلات باشند. آخرین راس مثلث هم بخش خصوصی خواهد بود که توان ساخت و ساز و هرگونه فعالیت اقتصادی را داراست و در حقیقت مجرای راهبردهای تعریف شده می‌باشد.

این سه راس مثلث برای اینکه به صورت سیستم عمل کنند نیازمند حلقه‌هایی واسط به عنوان تسهیلگر می‌باشند که در این ارتباط بین شهرداری‌ها و مردم، تسهیلگر می‌تواند کارگزار باشد که بتواند تسهیلگر پیاده‌سازی طرح‌های شهرداری در اراضی و بافت‌های محلات در اختیار مردم باشد. بین دولت به عنوان بستر ساز و مردم، شوراهای محله‌ای در اشکال مختلف مثل شورایی- ها می‌تواند تسهیلگری کند و بین بخش خصوصی مجری و مردم نیز تشکلهای مردم نهاد و تعاونی‌ها و شرکت‌های عمران و توسعه محله می‌توانند تسهیلگر باشند.



شکل ۳. مدل مفهومی تحقیق و ساختار پیشنهادی مدیریت راهبردی برای تحقق توسعه درونزا

## نتیجه‌گیری

پوستینن، پنانن، فالکنباخ و ویتانن<sup>۱</sup> (۲۰۱۸) در پژوهشی با عنوان «توزیع مزایا و معایب درک‌شده توسعه میان‌افزا در میان صاحبان املاک و مفاهیم آن» به نقش و اثرات تصمیم‌گیری جمعی و مردم‌گرا را در زمینه توسعه میان‌افزا در سایت‌های متعلق به شرکت‌ها و یا نهادهای عام مردم نهاد مفهوم‌سازی کرده و به بررسی چگونگی توزیع مزایا و معایب توسعه میان‌افزا بین مالکان می‌پردازد. این پژوهش یک مشارکت سیاسی دارد زیرا عدالت توزیعی تصمیم توسعه میان‌افزا را از دیدگاه ساختار مردم‌گرایی و پیامدهای آن ارزیابی می‌کند.

همان‌گونه که در بخش یافته‌ها بیان شده‌است، بافت مابانی دارای قطعات مسکونی بزرگتر و ظرفیت تفکیک و یا حتی تجمیع برای انبوه‌سازی و حتی فعالیت‌های ساختمان‌سازی تجاری را دارد و در این بافت کمبود ساختار اجتماع‌محوری و ساختار محله‌ای از محدودیت‌های اجتماعی و مردم‌گرایی در آن محسوب می‌گردد. که در این بین دولت به عنوان تسهیلگر نیز می‌تواند هر چه سریعتر فضاهای عمومی را در این بافت ایجاد، احیاء و توسعه دهد. ایزوین، لزر و کویپتووا<sup>۲</sup> (۲۰۱۸)، در پژوهشی با عنوان «مسائل مربوط به توسعه میان‌افزا در شهرهای منطقه تیومن»؛ با در نظر گرفتن مسائل مربوط به توسعه میان‌افزا در شهرهای منطقه تیومن، مفهوم توسعه میان‌افزا را به عنوان یک انحراف خاص از طرح کلی برنامه ریزی شهری، به عنوان نصب اشیا؛ ساختمان‌های مسکونی در مناطق و یا اراضی رها شده، در زمین‌هایی که می‌تواند جای دهد، ارائه می‌دهد.

در بافت بیرونی، ظرفیت کالبدی به خوبی مشهود است که به دلیل اراضی رها شده، گویای ظرفیت بالای آن است. ظرفیت‌های اجتماعی علی‌رغم هویت نسبی ساکنین در برخی محلات که اراضی رها شده نیز وجود دارد و در نهایت به هم وابسته هستند، که هنوز به منصفه ظهور نرسیده است و ساختار محله‌ای دیده نمی‌شود، و در این بافت مردم‌گرایی و اجتماع‌محوری بسیار پایین است و کلید ورود به بحث توسعه درون بافتی است دولت تسهیلگر باید پروژه‌های اعتمادساز برای ایجاد ساختار محله‌بندی را با تاکید بر ایجاد فضاهای عمومی اجرا کند بنابراین توسعه درون بافتی به نوعی مستلزم نگاه اجتماعی در ایجاد ساختار منسجم محله‌ای است.

با ادامه روند شهرنشینی، فشار سیاسی شدیدی برای شدت بخشیدن به ساخت و ساز مسکن و بازسازی زمین در محلات حومه شهری در بسیاری از کلان شهرهای کشور وجود دارد. در این مناطق، املاک اغلب متعلق به مشاغل که از جمله دارای تصمیم‌گیری جمعی، تجدید املاک و ساخت و ساز در این سایت‌ها را به‌ویژه چالش برانگیز می‌کند (تروی و همکاران، ۲۰۱۷؛ گلاکین و دیونیزیو<sup>۳</sup>، ۲۰۱۶؛ وب و وبر<sup>۴</sup>، ۲۰۱۷؛ تروی و همکاران، ۲۰۱۵).

گسترش کالبدی شهرها باعث افزایش هزینه حمل‌ونقل شهری، افزایش نگهداری تأسیسات زیربنایی و افزایش سرانه هزینه خدمات‌رسانی در هر مترمربع می‌شود. رها ماندن زمین‌های شهری و گسترش پراکنده شهرها در حالی صورت می‌گیرند که درصد زیادی از خانواده‌های با درآمد کم و متوسط در تأمین مسکن مورد نیاز خود به علت گرانی بیش از حد قیمت زمین عاجزند. مرکز جوامع زیست‌پذیر، چند دلیل در جواب به این که چرا باید در مناطق شهری موجود (مناطق میانی) ساخت‌وساز کرد، بدین ترتیب عنوان می‌کند: وابستگی بیشتر به اتومبیل، ناکارآمدی زیاد اثرات مالی بر دولت‌ها به‌واسطه برنامه‌ریزی نامناسب (کاتی و همکاران، ۲۰۰۵). الگوهای کاربری زمین ناکارآمد، اثرات مالی منفی برای جامعه کسب‌وکار و اشخاص. این در حالی است که فضا برای رشد درون مرزهای شهر وجود دارد و باید از ساختن جوامع به شیوه ناکارآمد جلوگیری کرد و یکی از گزینه‌های مناسب توسعه، استفاده از توسعه میان‌افزاست. به طور کلی توسعه درون‌زا اشاره به ساخت‌وساز مسکن جدید، محل کار، مغازه‌ها و سایر امکانات درون مناطق شهری یا حومه‌های موجود دارد (ویلر<sup>۵</sup>، ۲۰۰۲).

همچنین توسعه میان‌افزا یا توسعه از درون یا توسعه درون‌زا، شکلی از توسعه شهری است که بر روی زمین‌های متروکه و رهاشده و بدون استفاده داخل محدوده بافت موجود شهرها شکل می‌گیرند. و همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد توسعه میان‌افزا در نگرش میان رشته‌ای در حوزه شهرداری، معیارهای مطرح در توسعه هوشمند، پایدار و نوشهرگرایی، در حوزه مرمت، اهداف

1 Puustinen, Pennanen, Falkenbach & Viitanen, 2018

2 Izvin, Lezer & Kopytova, 2018

3 Glackin & Dionisio, 2016

4 Webb & webber, 2017

5 Wheeler, 2002



معین در مرمت شهری و طراحی محافظه‌کارانه، معاصر ساز و اعتدال‌گرایانه را مدنظر قرار می‌دهد. همچنین مدل‌های برنامه ریزی سنتی با تکیه بر مهندسی در طراحی شهری، گستره افقی شهرها را سبب گردیده است و این راهبرد منجر به توسعه پایدار شهری نشده است بنابراین در چارچوب پارادایم توسعه پایدار شهری، توسعه درونزای شهری با الگوهای شهر هوشمند و شهر فشرده نمایان و معرفی شده‌اند آن‌هم با تاکید بر تعریف فضایی مردم‌گرا. در راهبرد توسعه درون‌بافتی قبل از اینکه به دنبال راه حل مهندسی باشیم باید فرآیندهای ساختاری را برای فعال کردن اجتماعات محلی طراحی کنیم بنابراین از یک طرف مدیریت یکپارچه شهری را برای فراهم‌سازی بستر توسعه پایدار شهری نیازمندیم که عمدتاً باز هم باید نگاه اجتماع محوری و خلق فضاهای عمومی شهری را در اولویت قرار دهیم و از طرف دیگر با نگاه حکمروایی محلی باید به دنبال ایجاد تشکل‌های مردمی برای مدیریت محله‌ای و به تبع آن افزایش مشارکت‌های مردمی برای بهتر شدن اوضاع زندگی ساکنین باشیم بنابراین باید فضاهای عمومی موجود شهری را احیاء و فعال کنیم و محلات فاقد اینگونه فضاها را با برنامه‌ریزی مناسب، مجهز به فضاهای عمومی کنیم این یعنی فراهم کردن ظرف، که نهادهای دولتی بویژه شهرداری‌ها مسئولیت سنگین تری را دارند. بعد از فراهم کردن فضاهای عمومی، باید برنامه‌ریزی اجتماع محور داشته باشیم تا مطروف مناسبی برای این ظرف داشته باشیم. موفقیت توسعه درون‌زا در گرو اجتماعات محلی است تا این جمع، با اشتیاق و انگیزه لازم، فضاهای زیست‌مناسبی را در محله برای خود و دیگران فراهم کنند. بدین ترتیب راهکارهای عملیاتی شدن راهبرد توسعه درون‌زا باید در پی تشکیل و حمایت از سرمایه‌های انسانی و اجتماعی اجتماعات محلی با اقدامات جمعی جهت بهبود فضای زیستی باشد. این راهبرد نیازمند اقدامات اساسی برای تمهیدات شهروندسازی و پیوند اقتصاد مردم با اقتصاد محله و شهر، به موازات بهسازی کالبدی برای ایجاد یکپارچگی اجتماعات محلی است. بنابر آنچه گفته شد امید بستن به پیاده سازی راهبرد توسعه درون‌زا با تکیه صرف به شیوه‌های مداخله مستقیم بخش دولتی، ناکارآمد خواهد بود پس باید سیاست‌های موجود در مدیریت شهری و نگرش و انتظار مردم، در ایجاد محیطی توسعه یافته و پایدار مورد بازنگری قرار گیرد.

## منابع

- ادب‌خواه، مصطفی؛ پورجعفر، محمدرضا و تقوایی، علی اکبر. (۱۳۸۲). بررسی وضعیت تراکم ساختمانی و ارائه مدل پیشنهادی تعیین FAR با توجه به شبکه معابر (مورد مطالعه محله الهیه تهران). *نشریه هنرهای زیبا*، ۱۳، ۱۶-۳۲.
- آسایش، حسین و مشیری، سیدرحیم. (۱۳۸۹). *روش‌شناسی و تکنیک‌های تحقیق علمی در علوم انسانی با تاکید بر جغرافیا*. تهران: نشر قومس.
- اسلامی، سید غلامرضا و ایروانی، هوتن. (۱۳۸۷). تراکم ساختمانی و توسعه درون‌زا (نمونه موردی: شهر اصفهان). *نشریه هویت شهر*، ۳(۳)، ۳-۱۳.
- اسلامی، سید غلامرضا. (۱۳۸۰). فرآیند تولید و توسعه درون‌زا. *نشریه هنرهای زیبا*، ۱۰، ۴۴-۵۱.
- اسلامی، سید غلامرضا. (۱۳۸۱). مواجهه با مشکلات و توسعه درون‌زا. *نشریه صفا*، ۳۴، ۴۱-۴۷.
- پارسی‌پور، حسن. (۱۳۹۴). *ظرفیت سنجی فضایی در توسعه درونزای شهر (مطالعه موردی: شهر بجنورد)*. پایان نامه منتشر نشده دکتری. دانشگاه شهید بهشتی.
- پورمحمدی، محمدرضا و قربانی، رسول. (۱۳۸۲). ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم سازی فضاهای شهری. *مدرس*، ۷(۲)، ۸۵-۱۰۷.
- حائری، محمدرضا. (۱۳۸۷). فضای سیاسی و سیاست فضا در شهر تهران. *مجله سیاسی-فرهنگی گفتگو*، ۲۶، ۶۹-۸۵.
- حسین زاده دلیر، کریم و ولی بیگی درویشوند، مجتبی. (۱۳۸۹). برنامه ریزی شهری از نظر ساختار شکنی. *نشریه جغرافیا و برنامه ریزی شهری*، ۱۵(۳۳)، ۱۳۱-۱۴۶.
- رفیعیان، مجتبی؛ تقوایی، علی اکبر و وحدانی، حسن. (۱۳۸۸). ظرفیت سنجی توسعه محله‌ای در فرآیند توسعه پایدار شهری مطالعه موردی: محله کلکته چی با راسته کوچه شهر تبریز. *صفا*، ۴۹، ۹۳-۱۰۴.
- زالی، نادر و زمانی‌پور، مسعود. (۱۳۹۵). ارائه و پیاده سازی یک مدل جدید برای سناریوسازی در برنامه ریزی منطقه‌ای مورد شناسی: استان مازندران. *جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای*، ۱۸(۳)، ۱-۲۴.
- زالی، نادر. (۱۳۹۰). آینده نگاری راهبردی و سیاست گذاری منطقه‌ای با رویکرد سناریونویسی. *فصلنامه مطالعات راهبردی*، ۴(۵۴)، ۳۳-۵۴.
- سعیدی رضوانی، نوید و کاظمی، داود. (۱۳۹۰). بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۷۵، ۱۱۳-۱۳۲.

- سیف الدینی، فرانک؛ زیاری، کرامت اله؛ پوراحمد، احمد و نیکپور، عامر. (۱۳۹۱). تبیین پراکنش و فشردگی فرم شهری در آمل با رویکرد فرم شهری پایدار. *پژوهش های جغرافیایی انسانی*، ۸، ۱۵۵-۱۷۶.
- شرفیان، احسان. (۱۳۸۹). توسعه میان افزا بهره‌گیری از ظرفیت‌های درونی شهر. *ماهنامه منظر*، ۱۰، ۲۵-۲۸.
- شماعی، علی. (۱۳۸۹). نقش الگوهای شهرسازی سنتی در شهرسازی مدرن شهر یزد. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی*، ۱، ۹۳-۱۰۵.
- عباس زادگان، مصطفی و رستم یزدی، بهمن. (۱۳۸۷). بهره‌گیری از رشد هوشمندانه در سازماندهی رشد پراکنده شهرها. *مجله فناوری و آموزش*، ۳(۱)، ۳۳-۴۸.
- علیان، مهدی؛ محمدپور، صابر و رضویان، محمدتقی. (۱۳۹۸). مدل‌سازی و تحلیل راهبردی رابطه میان کنشگران منطقه کلانشهری تهران با رویکرد نظریه بازی‌ها. *مطالعات راهبردی سیاست گذاری عمومی*، ۳۱.
- غضنفری نجف آبادی، شیوا. (۱۳۹۰). *تحلیل الگوی توسعه شهر تهران و امکان‌سنجی توسعه درونزا (بوسیله احیای بافت فرسوده) برای حفظ سرمایه های طبیعی شهر*. پایان نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران.
- قربانی، رسول و نوشاد، سمیه. (۱۳۸۷). راهبرد رشد هوشمند در توسعه شهری اصول و راهکارها. *جغرافیا و توسعه*، ۱۲، ۱۶۳-۱۸۰.
- لطیفی، شایان؛ روضاتی، حمیدرضا و صاحبقرانی، علیرضا. (۱۳۸۹). مدیریت توسعه شهری پایدار بر مبنای توسعه درون شهری (نمونه موردی شهر اصفهان). در *مجموعه مقالات نخستین همایش توسعه شهری پایدار*، تهران.
- محمدپور، صابر و مهرجو، مهرداد. (۱۴۰۰). *متغیرهای اقتصادی-اجتماعی و الگوهای کاربری زمین در تولید سفرهای شهری رشت*. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۹(۱)، ۵۱-۷۴.
- ملکی، جعفر. (۱۳۸۹). *مقدمه‌ای بر راهبرد توسعه شهری (CDS) مزایا و مشکلات*. در *دومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*، مشهد.
- میرمقتدایی، مهتا؛ رفیعیان، مجتبی و سنگی، الهام. (۱۳۸۹). *تاملی بر مفهوم توسعه‌ی میان‌افزا و ضرورت آن در محلات شهری*. *ماهنامه شهرداری ها*، ۱۰(۹۸)، ۴۴-۵۱.

## References

- AbbasZadegan, M., & RostamYazdi, B. (2007). Using smart growth in organizing the scattered growth of cities. *Technology and Education Magazine*, 3(1), 33-48. (In Persian)
- Abedini, A., & Khalili, A. (2019). Determining the capacity infill development in growing metropolitans: A case study of Urmia city. *Journal of Urban Management*, 8(2), 316-327.
- Adebkhah, M., Pourjafar, M., & Tagvai, A. A. (2012). Investigating the situation of building density and presenting the proposed model for determining FAR according to the network of roads (case study of Elaheh neighborhood, Tehran). *Honar-ha-ye-Ziba*, 13(13), 16-32. (In Persian)
- Ahvenniemi, H., Kyosti, P., Antti, K., Anne, A., & Kauko, V. (2018). Impact of infill development on prices of existing apartments in Finnish urban neighbourhoods. *International Journal of Strategic Property Management*, 22(3), 157-167.
- Ajay, M. G. (2004). NewUrbanism as Sustainable Growth? A Supply Side Story and Its Implications for Public Policy. *Journal of Planning Education and Research*, 24, 154-170.
- Alian, M., Mohammadpour, S., & Razovian, M. T. (2018). Modeling and strategic analysis of the relationship between activists in the metropolitan area of Tehran with the approach of game theor. *strategic studies of public policy*, 31. (In Persian)
- Angel, S., Parent, J., & Civco, D. L. (2012). The fragmentation of urban landscapes: global evidence of a key attribute of the spatial structure of cities, 1990-2000. *Environment and Urbanization*, 24(1), 249-283.
- Asayesh, H., & Moshiri, R. (2008). *Methodology and techniques of scientific research in humanities with an emphasis on geography*. Tehran: Qomes Publishing House. (In Persian)
- Berke, P. R. (2002). Does Sustainable Development Offer a New Direction for Planning? Challenges for the Twenty-First Century. *Journal of Planning Literature*, 17(1), 21-36.
- Chiroma, M. A., Adamu, H. I., Bukar, A. G., & Audu, B. (2017). A Review of Infill Development Strategies in Nigeria. *Journal of Applied Sciences & Environmental Sustainability*, 3(8), 9-22.
- Chrysochoou, M., Brown, K., Dahal, G., Granda-Carvajal, C., Segerson, K., & Garric, N. (2012). A Gis and indexing scheme to screen brownfields for area-wide redevelopment planning. *Landscape and Urban Planning*, 105(3), 187-198.

- Cochrane, J. (2010). urban planning laboratory. *Development asia a publication the Asian development bank*, 3(6), 8-12.
- Connie, A., Lora, R., & Randy, B. (2005). *Infill Development: Barriers and Incentives*, Truckee Meadows Regional Planning Agency.
- Doberstein, C., Hickey, R., & Li, E. (2016). Nudging NIMBY: do positive messages regarding the benefits of increased housing density influence resident stated housing development preferences? *Land Use Policy*, 54, 276-289.
- Easthope, H., Hudson, S., & Randolph, B. (2013). Urban renewal and strata scheme termination: balancing communal management and individual property rights. *Environment and Planning A*, 45(6), 1421-1435.
- Farris, J. T. (2001). The barriers to using urban infill development to achieve smart Growth. *journal Housing Policy Debat*, 12(1), 1-30.
- Frediani, J., Giacobbe, N., Ravella, O., & Pistola, J. (2008, September). Compact City-Sprawl City: two interacting urban forms. In *44th ISOCARP Congress*.
- Ghazanfari Najafabadi, S. (2011). *Analyzing the development pattern of Tehran city and the feasibility of infill development (by restoration of old texture) to preserve the city's natural capitals* [Unpublished master's thesis, University of Tehran]. (In Persian)
- Glackin, S., & Dionisio, M. R. (2016). Deep engagement and urban regeneration: tea, trust, and the quest for co-design at precinct scale. *LandUse Policy*, 52, 363-373.
- Goetz, A. (2013). Suburban sprawl or urban centres: Tensions and contradictions of smart growth approaches in Denver, Colorado. *Urban Studies*, 50(11), 2178-2195.
- Gorbani, R., & Noshad, S. (2007). Smart growth strategy in urban development, principles and Approaches. *Geography and Development*, 12, 163-180. (In Persian)
- Gordon, P., & Harry, W. R. (1997). Are Compact Cities a Desirable Planning Goal? *Journal of the American planning Association*, 63(1), 95-106.
- Gunder, M. (2011). Commentary: Is Urban Design Still Urban Planning? An Exploration and Response. *Journal of Planning Education and Research*, 31(2) 184-195.
- Haeri, M. (2007). Political space and politics of space in Tehran. *political-cultural dialogue magazine*, 26, 69-85. (In Persian)
- Hirt, S. (2007). The Compact versus the Dispersed City: History of Planning Ideas on Sofia's Urban Form. *Journal of Planning History*, 6(2), 138-165.
- Hofstad, H. (2012). Compact city development: high ideas and emerging practices. *European journal of spatial development*, 1(1), 1-23.
- Holcombe, R. G. (2004). The New Urbanism Versus the Market Process. *The Review of Austrian Economics*, 17, 285-300
- Hosseinzadeh Delir, K., & Wali Beigi Darvishund, M. (2010). Urban planning from the point of view of deconstruction. *Geography and Urban Planning Journal*, 15(33), 131-146. (In Persian)
- Islami, G. H. (2002). endogenous production and development process. *Honar-ha-ye-Ziba*, 10, 44-51. (In Persian)
- Islami, G. H. (2008). facing problems and endogenous development. *Soffeh*, 12(34), 41-47. (In Persian)
- Islami, G. H. R., & Irvani, H. (2008). Building Density and Endogenous Development (the Case of Esfahan). *Hoviatsshahr*, 2(3), 3-12. (In Persian)
- Izvin, D., Lezer, V., & Kopytova, A. (2018). The issues of infill development in cities of the Tyumen region. In *MATEC Web of Conferences* (Vol. 170, p. 01065). EDP Sciences.
- Jun, M. J. (2004). The effects of Portland's urban growth boundary on urban development patterns and commuting. *Urban Studies*, 41(7), 1333-1348.
- Kahn, M. E., & Glaeser, E. L. (2003). *Sprawl and urban growth* (NBER Working Paper No. 9733).
- Latifi, S., Rouzati, H., & Sahebqarani, A. (2009). Management of sustainable urban development based on intra-urban development (case example of Isfahan city). In *Proceedings of the first sustainable urban development conference*, Tehran. (In Persian)
- Maleki, J. (2010). An introduction to city development strategy (CDS), advantages and problems. In *the 2nd urban planning and management conference*, Mashhad. (In Persian)
- Mirmoqtadai, M., Rafiyan, M., & Sangi, E. (2009). reflection on the concept of intermediate development and its necessity in urban areas. *Municipal Monthly*, 10(98), 44-51. (In Persian)
- Mitrovic, M. (2019). Strategic communication concept implemented through the corporate political activities: Suggested strategy modeling. *strategic management*, 24(4), 13-20.

- Mohammadpour, S., & Mehrjou, M. (2019). Investigating the socio-economic variables and land use patterns in the production of urban travel; Case study: Rasht city. *Geographical Urban Planning Research*, 9(1), 51-74. (In Persian)
- Mustafa, A., Heppenstall, A., Omrani, H., Saadi, I., Cools, M., & Teller, J. (2018). Modelling built-up expansion and densification with multinomial logistic regression, cellular automata and genetic algorithm. *Computers, Environment and Urban Systems*, 67, 147-156.
- Newton, P., & Glackin, S. (2014). Understanding infill: towards new policy and practice for urban regeneration in the established suburbs of Australia's cities. *Urban policy and research*, 32(2), 121-143.
- Ooi, J., & Thao, T. (2013). The spillover effects of infill developments on local housing prices. *Regional Science and Urban Economics*, 43(6), 850-861.
- Parsipour, H. (2015). *Spatial capacity measurement in the infill development of the city (case study: Bojnurd city)* [Unpublished doctoral dissertation, Shahid Beheshti University]. (In Persian)
- Popova, E., & Ptušina, I. (2019). Urban-planning analysis of the project of infill development in terms of sustainable development of the city. In *E3S Web of Conferences* (Vol. 135, p. 03014). EDP Sciences.
- Pourmohammadi, M., & Ghorbani, R. (2012). Dimensions and strategies of the paradigm of densification of urban spaces. *Modares*, 7(2), 85-107. (In Persian)
- Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H., & Viitanen, K. (2018). Penna The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications. *Land Use Policy*, 75, 303-313.
- Rafiyan, M., Taqvai, A., & Vahdani, H. (2008). Capacity measurement of neighborhood development in the process of sustainable urban development, a case study: Calcutta Chi neighborhood along the street of Shahr Tabriz. *Soffeh*, 49, 93-104. (In Persian)
- Razavian, M., & Samadi, R. (2016). Evaluation of Infill Development Potential in Zone 8 of Tabriz by Analysis Network Process Method. *Current Urban Studies*, 4(2), 125-139.
- Saeedi Rezvani, N., & Kazemi, D. (2013). Recognition of endogenous development framework in accordance with criticism of current housing development policies (Maskan Mehr), case example: Natanz city. *Human Geography Research*, 75, 113-132. (In Persian)
- Seifoddini, F., Zayyari, K., Pourahmad, A., & Nikpour, A. (2013). Explaining the distribution and compactness of urban form in Amol with the approach of sustainable urban form. *Human Geography Research*, 8, 155-176. (In Persian)
- Shamai, A. (2008). The role of traditional urban planning patterns in the modern urban planning of Yazd city. *Iranian-Islamic City Studies*, 1, 93-105. (In Persian)
- Sharifian, E. (2009). Interdisciplinary development of utilizing the internal capacities of the city. *Manzar*, 10, 25-28. (In Persian)
- Steinacker, A. (2003). Infill development and affordable housing: Patterns from 1996 to 2000. *Urban Affairs Review*, 38(4), 492-509.
- Troy, L., Easthope, H., Randolph, B., & Pinnegar, S. (2017). It depends what you mean by the term rights': strata termination and housing rights. *Housing Studies*, 32(1), 1-16.
- Troy, L., Randolph, B., Crommelin, L., Easthope, H., & Pinnegar, S. (2015). Renewing the Compact City Economically Viable and Socially Sustainable Approaches to Urban Redevelopment. *City Futures Research Centre, UNSW Australia*.
- Turskis, Z., Zavadskas, K., & Zagorskas, J. (2007). Sustainable City Compactness Evaluation on the Basis of GIS and Bayes Rule. *International Journal of Strategic Property Management*, 10, 185-207.
- Webb, B., & Webber, S. (2017). The implications of condominium neighbourhoods for longterm urban revitalization. *Cities*, 61, 48-57.
- Wheeler, S. (2002). *Smart Infill: Creating More Livable Communities in the Bay Area: A Guide for Bay Area leaders*. San Francisco, CA: Greenbelt Alliance.
- Zali, N. (2012). Strategic foresight and regional policy with emphasis on scenario planning approach. *Strategic Studies Quarterly*, 4(54), 33-54. (In Persian)
- Zali, N., & Zamanipour, M. (2016). Presentation and implementation of a new model for scenario planning in the regional planning (Case study: Mazandaran province). *Geography and Urban Development*, 18(3), 1-24. (In Persian)
- Zali, N., Hashemzadeh Ghal'ejough, F., & Esmailzadeh, Y. (2016). Analyzing urban sprawl of Tehran metropolis in Iran (during 1956-2011). *Anuário do Instituto de Geociências*, 39(3), 55-62.