



Original Article

Strategi Analysis of Urban Development in Mokran Coast with Emphasis on Housing Pattern

Sajjad Khosroabadi^{id}*, Seyyed Abolfazl Vaziri^{id}, Ali Movazzaf-Rostami^{id}

Department of Economics, Faculty of Islamic Studies and Economics, Imam Sadiq University,
Tehran, Iran

Absratct

Introduction: The construction and development of new cities have been prominent policies in spatial planning over the past few decades. One of the regions with significant geopolitical and economic importance for the country is the Makran coastal area. Despite its unique geopolitical advantages, strategic economic position, and direct access to international waters and free trade zones, the Makran coast is still recognised as one of the country's less developed regions. This contradiction highlights the need to reconsider regional development models. Despite the region's strategic conditions, policymaking and planning for the design of a new city with an appropriate housing development model are considered essential and inevitable for the regional development of the Makran coast. Structural barriers, including legal restrictions and a lack of suitable investors, have hindered the development of the Makran region, despite its high potential, thereby relegating it to the sidelines. As a result, Makran's strategic capacities remain underutilised.

Materials and Methods: In this study, using a descriptive-analytical approach and drawing on theoretical and library research, as well as a review of articles by international experts on urban development models, the strengths, weaknesses, opportunities, and threats of developing the Makran coastal region, with a focus on housing construction, have been examined. For this purpose, the strengths, weaknesses, opportunities, and threats of developing the Makran coast through housing construction have first been categorised and evaluated using the SWOT matrix. This is because SWOT analysis, as a strategic tool, systematically identifies the key factors influencing the success of any initiative. This method is based on the principle that an effective strategy should simultaneously pursue three main objectives: strengthening strengths, leveraging opportunities, reducing weaknesses, and neutralising threats. By balancing internal and external factors, this analytical framework provides a solid scientific basis for strategic decision-making.

Results and Discussion: The results indicate the need to adopt an aggressive strategy as the primary approach in this area. Based on the primary research strategy, two secondary strategies were selected to assign attractiveness scores in the QSPM quantitative matrix. The results of this matrix show that the best aggressive sub-strategy for urban development on the Makran coast, with an emphasis on housing construction patterns, is a strategy of horizontal expansion and the construction of single-story houses with courtyards to link residence to livelihood. The horizontal urban development approach depends on sufficient land availability in the study area, and the Makran coast possesses this capacity. With adequate land in this region, urban development can be achieved by building single-story houses. In addition to being more quickly implementable than vertical development, the horizontal approach prevents the formation of densely populated and crowded cities. It paves the way for the emergence of neighbourhoods and cities following the Iranian-Islamic model.

Conclusion: Given the residents' cultural preference for single-story villas rather than apartment buildings, allocating large plots of land and facilitating the construction of single-story residential units can serve as an effective strategy for attracting and retaining population in the coastal areas of Makran. Respecting local settlement patterns and formulating targeted policies strengthens the motivation for permanent residence and enhances economic productivity in Makran. Attracting population to the region paves the way for the effective utilisation of Makran's productive and export capacities.

Keywords: Urban Development, Land Preparation, One-story Housing, Makran Beaches, SWOT Matrix.

Citation: Khosroabadi, S., Vaziri, A., & Movazzaf-Rostami, A. (2025). Strategi Analysis of Urban Development in Mokran Coast with Emphasis on Housing Pattern. *Sustainable Development of Geographical Environment*, Vol. 7, No.14, (48-62). <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.234793.1186>

Received:11/02/2024

Revised:16/07/2025

Accepted:11/10/2025

* Corresponding Author's Email: s.khosroabadi@isu.ac.ir



مقاله پژوهشی

تحلیل راهبردی توسعه شهری در سواحل مکران با تأکید بر الگوی مسکن

سجاد خسروآبادی^{id}، سید ابوالفضل وزیری^{id}، علی موظف رستمی^{id}

گروه اقتصاد، دانشکده معارف اسلامی و اقتصاد، دانشگاه امام صادق (ع)، تهران، ایران

چکیده

مقدمه: احداث و توسعه شهرهای جدید به عنوان یکی از سیاست‌های مطرح در آمایش سرزمین در دهه‌های اخیر مطرح بوده است. یکی از مناطقی که از لحاظ ژئوپلیتیکی و اقتصادی نقش مهمی برای کشور دارد، منطقه سواحل مکران است. با وجود برخورداری از مزیت‌های منحصربه‌فرد ژئوپلیتیکی، موقعیت راهبردی اقتصادی و دسترسی مستقیم به آب‌های بین‌المللی و مناطق آزاد تجاری، سواحل مکران همچنان به عنوان یکی از مناطق کمتر توسعه‌یافته کشور شناخته می‌شود که این تناقض، ضرورت بازنگری در الگوهای توسعه منطقه‌ای را آشکار می‌سازد. با وجود شرایط استراتژیک منطقه، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی جهت طراحی شهر جدید با الگوی مناسب ساخت مسکن در راستای توسعه منطقه‌ای سواحل مکران، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر قلمداد می‌شود. موانع ساختاری مانند محدودیت‌های قانونی و نبود سرمایه‌گذاران مناسب، توسعه منطقه مکران را با وجود پتانسیل‌های بالا با چالش مواجه کرده و این منطقه را از اولویت‌های توسعه‌ای خارج ساخته است. در نتیجه، ظرفیت‌های استراتژیک مکران همچنان بلااستفاده باقی مانده‌اند.

مواد و روش‌ها: در این پژوهش، با رویکرد توصیفی-تحلیلی و بر اساس مطالعات نظری و کتابخانه‌ای و بررسی مقالات صاحب‌نظران خارجی در الگوهای توسعه شهری، نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید توسعه سواحل مکران با محوریت ساخت مسکن بررسی گردیده است. در واقع سعی شده است راهبرد توسعه شهری در سواحل مکران با تأکید بر الگوی ساخت مسکن جهت کمک به پیشرفت و آبادانی این مناطق مورد بررسی قرار گیرد و با ارزیابی الگوهای توسعه عمودی و افقی مسکن، الگوی مناسب توسعه شهری در سواحل مکران ارائه شود. بدین منظور ابتدا نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن طبقه‌بندی شده و با استفاده از ماتریس SWOT مورد ارزیابی قرار گرفته است. چراکه تحلیل SWOT به عنوان ابزاری راهبردی، عوامل کلیدی مؤثر بر موفقیت هر مجموعه را به صورت نظام‌مند شناسایی می‌کند. این روش بر این اصل استوار است که یک راهبرد اثربخش باید هم‌زمان سه هدف اصلی تقویت نقاط قوت، بهره‌گیری از فرصت‌ها، کاهش ضعف‌ها و خنثی‌سازی تهدیدها را دنبال کند. این چهارچوب تحلیلی با ایجاد توازن بین عوامل درونی و بیرونی، مبنای علمی مناسبی برای تصمیم‌گیری‌های راهبردی فراهم می‌آورد.

نتایج و بحث: نتایج به‌دست‌آمده حاکی از لزوم استفاده از راهبرد تهاجمی، به‌عنوان راهبرد اصلی در این زمینه است. بر اساس راهبرد اصلی پژوهش، دو راهبرد فرعی جهت اعطای نمره جذابیت در ماتریس کمی QSPM انتخاب شد که نتایج این ماتریس نشان می‌دهد بهترین راهبرد فرعی تهاجمی توسعه شهری در سواحل مکران با تأکید بر الگوی ساخت مسکن، راهبرد توسعه شهری با روش افقی‌سازی و ساخت مسکن یک طبقه حیاطدار، جهت پیوند سکونت به معیشت است. روش توسعه شهری افقی وابسته به وجود زمین کافی در منطقه مورد مطالعه است که سواحل مکران از این ظرفیت برخوردار بوده و با وجود زمین کافی در این منطقه می‌توان با الگوی ساخت مسکن یک طبقه توسعه شهری را در این سواحل محقق کرد. روش توسعه افقی علاوه بر اینکه نسبت به عمودی‌سازی زودبازده‌تر بوده، از تشکیل شهرهای پرتراکم و شلوغ جلوگیری کرده و مقدمات پیدایش محله و شهر متناسب با الگوی ایرانی - اسلامی را فراهم خواهد آورد.

نتیجه‌گیری: با توجه به ترجیح فرهنگی ساکنین منطقه به زندگی در مسکن‌های ویلایی یک طبقه به جای آپارتمان‌نشینی، تخصیص زمین‌های گسترده و تسهیل ساخت واحدهای مسکونی تک طبقه می‌تواند به عنوان راهکاری مؤثر برای جذب و حفظ جمعیت در مناطق ساحلی مکران عمل کند. احترام به الگوهای سکونت بومی و تدوین سیاست‌های هدفمند، انگیزه اسکان دائم و ارتقای بهره‌وری اقتصادی در مکران را تقویت می‌کند. جذب جمعیت به منطقه، زمینه بهره‌برداری مؤثر از ظرفیت‌های تولیدی و صادراتی مکران را فراهم می‌سازد.

واژه‌های کلیدی: توسعه شهری، آمایش سرزمین، مسکن یک طبقه، سواحل مکران، ماتریس SWOT.

استناد: خسروآبادی، س.، وزیری، ا.، و موظف رستمی، ع. (۱۴۰۴). تحلیل راهبردی توسعه شهری در سواحل مکران با تأکید بر الگوی مسکن. توسعه پایدار محیط جغرافیایی، دوره ۷، شماره ۱۴، پاییز ۱۴۰۴، (۶۲-۴۸) <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.234793.1186>

پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۱۹

بازنگری: ۱۴۰۴/۰۴/۲۵

دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۲

* رایانامه نویسنده مسئول: s.khosroabadi@isu.ac.ir

مقدمه

سواحل مکران یکی از مناطق مهم ایران از نظر اقتصادی و ژئوپلیتیکی است (Ebrahimi-Zadeh, 2010). پس از انقلاب اسلامی همواره توسعه سواحل مکران توسط دولت‌ها مورد تأکید قرار گرفته است (Alipoor et al, 2016). متأسفانه این توجه صرفاً بر روی کاغذ بوده و به بهانه‌ی عدم توانایی در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی و خصوصی جهت تأمین مالی طرح‌ها و زیرساخت‌های لازم اقدامی صورت نگرفته است (Sharami and Hosseini, 2024). با تأکید مکرر مقام معظم رهبری بر فقرزدایی سواحل سیستان و بلوچستان و کشف استعدادها و این مرزبانی پنهان، دولت مکلف شد تمام توان خود را به منظور توسعه مبتنی بر اقتصاد مقاومتی و با اولویت سواحل مکران در دستور کار قرار دهد (Mohebi, 2012 and Emamsanifar). منطقه مکران با وجود ظرفیت‌های ژئوپلیتیکی، ژئو اکونومی و ژئواستراتژیکی، جزء مناطق محروم کشور محسوب شده و با توجه به دسترسی به آب‌های آزاد بین‌المللی و وجود مناطق آزاد تجاری و صنعتی، پیشرفت قابل توجهی نداشته است (Senchouli et al, 2022). در قانون برنامه هفتم توسعه به‌طور مشخص توسعه اقتصاد دریایی جنوب کشور حد فاصله چابهار تا خرمشهر، مورد تأکید قرار گرفته و بر اساس ماده ۴۸ این برنامه، توسعه منطقه مکران با رویکرد درون‌زایی و برون‌گرایی با هدف تبدیل شدن به مرکز مبادلات بین‌المللی تولیدی، تجاری و گردشگری باید مورد توجه قرار بگیرد. یکی از راه‌های تحقق این بند که علاوه بر برنامه هفتم در سیاست‌های کلی توسعه دریا محور نیز اشاره شده، برنامه‌ریزی و بسترسازی جهت احداث شهر جدید به‌منظور ایجاد زمینه ورود جمعیت به این مناطق است. منطقه‌ای که در برنامه‌های توسعه‌ای سال‌های گذشته مغفول مانده است.

توسعه سواحل مکران یک ضرورت اجتماعی نیز است. مناطق واقع شده در سواحل مکران از قافله توسعه عقب مانده‌اند و حق مردم ساکن در این مناطق است که اشتغال و توسعه پایدار را تجربه کنند و بتوانند از مزایای توسعه اقتصادی توأم با رفاه اجتماعی برخوردار شوند. در مجموع، منافع اقتصادی، ژئوپلیتیک و اجتماعی توسعه سواحل مکران باعث می‌شود تا امنیت ملی کشور نیز ارتقاء یابد (Daryabari et al, 2018).

برخی دولت‌ها برای توسعه این منطقه خواستار مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی بودند، پیش‌شرطی که به دلیل محدودیت‌های قانون سرمایه‌گذاری و فقدان سرمایه‌گذار مناسب عملاً توسعه این منطقه را از دستور کار دولت‌ها برای توسعه خارج کرده بود (Fathi et al, 2017).

به‌طور کلی نظام برنامه‌ریزی توسعه هر کشور بسته به اهداف، مکان، زمان و سطوح مدیریت در آن کشور، دارای سلسله‌مراتب سیستمی است. یکی از مهم‌ترین راهکارهای توسعه و پیشرفت در سطح محلی، منطقه‌ای و ملی آمایش سرزمین بوده که به‌نوعی ظرفیت‌های ژئوپلیتیکی و ژئو اکونومیکی بالقوه را شکوفا می‌کند (Wang, 2024). احداث شهرهای جدید حاصل توجه به آمایش سرزمین است (Luo et al, 2024). آمایش در فرهنگ لغات لاروس به‌عنوان «بهترین نوع توزیع جغرافیایی فعالیت‌های اقتصادی با توجه به منابع طبیعی و انسانی» تعبیر شده است (Masoumi Eshkouri, 2009). فرآیند برنامه‌ریزی و نگرش حاکم بر آمایش سرزمین در گذشته بیشتر به‌صورت تمرکزگرا و با تکیه بر ظرفیت‌های طبیعی مناطق بوده و عدم توجه به توسعه متوازن موجب افزایش تضاد بین مناطق در کشور شده است؛ بنابراین برنامه‌ریزی پویا و منعطف با در نظر گرفتن ویژگی‌های جغرافیایی با توجه به توسعه متوازن، رونق اقتصادی را فراهم کرده و موجب تحقق عدالت اجتماعی خواهد شد (Ren et al, 2017). ساخت و توسعه شهرها و شهرک‌های جدید در مطالعات و سیاست‌های مطرح شده در حوزه آمایش سرزمین نیز مورد تأکید قرار گرفته است (Rabbani and Fereydown, 2002).

از این رو تدوین سند آمایش سرزمین نیاز و ضرورتی اساسی است تا امکان رفع نارسایی‌های نظام برنامه‌ریزی و حرکت به سمت توسعه متوازن را مهیا کند (Pourahmad et al, 2017). ساخت شهرهای جدید در سراسر جهان توسط سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات به‌عنوان شهرهای زیست‌محیطی، هوشمند و ماهواره‌ای و به‌عنوان شهرهای با برنامه در جهت استفاده از زمین‌های مسکونی - تجاری مخلوط همراه با مراکز فناوری یا مناطق ویژه اقتصادی مطرح شده است (Korah, 2020). اهداف احداث شهرهای جدید در کشورهای مختلف برحسب ضرورت ایجاد آن‌ها و نظام‌های حاکم بر کشورها متفاوت

است (Vennorello and Klosterber, 2018). شهر جدید بایستی تمام عملکردهای شهر مادر را داشته و قطب علمی آموزشی و جذب جمعیت، اسکان و اشتغال بوده و در جهت محرومیت‌زدایی ایفای نقش کند (Senchouli et al, 2022). یکی از اهداف توسعه شهری می‌تواند توسعه منطقه‌ای باشد. توسعه منطقه‌ای عبارت است از توسعه برای مردم در یک پهنه جغرافیایی مشخص که روند آن با گسترش توانایی‌ها و متنوع کردن انتخاب‌های بومیان مناطق در حوزه‌های مختلف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی بوده که حتی توسعه انسانی را نیز شامل می‌شود (Li, 2024). هدف توسعه منطقه‌ای، در گروی بهره‌برداری از ظرفیت‌های سرزمین، سازمان‌دهی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و محیط زیستی است که آینده مطلوبی را برای مناطق ترسیم می‌کند (Aghamohammadi and Moradi, 2018).

امروزه هدف اصلی از ایجاد شهرهای جدید، نه تحقق آرمان شهرهای تاریخی، بلکه تمرکززدایی از کلان‌شهرها و توزیع متعادل امکانات در سطح جامعه است. یکی از راه‌های جذب جمعیت، توسعه شهری و توسعه سکونت‌گاهی مولد است، در طراحی این شهرها با نگرش جدید، مسکن عمده‌تأ به فعالیت پیوند خورده است (Vennorello and Klosterber, 2018). به این صورت که ساکنان این شهر نه صرفاً متقاضیان واقعی و غیرواقعی مسکن در منطقه، بلکه فعالان اقتصادی هستند که یا در منطقه پیرامون و یا در شهر جدید فعالیت می‌کنند و سکونتشان وابسته به یک فرصت شغلی و فعالیت اقتصادی است (Chen et al, 2024).

شرایط خاص ژئوپلیتیکی منطقه ساحلی مکران از نظر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و نظامی و تعامل و ارتباط با کشورهای منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای موجب گردیده است که تدوین برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهرهای جدید با تأکید بر آمایش سرزمین در این منطقه مورد توجه بیش‌ازپیش قرار گیرد (Alipoor et al, 2016). سیاست شهرهای جدید در ایران تاکنون متمرکز بر پاسخگویی به نیاز مسکن کلان‌شهرها و تراکم‌زدایی از شهرهای مرکزی بوده؛ ولی با توجه به سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی ایران، بالأخص برنامه هفتم توسعه و سیاست‌های کلی دریا محور مبنی بر استقرار جمعیت در کرانه‌های جنوبی بالأخص سواحل مکران، بایستی رویکرد تازه‌ای برای احداث شهرهای جدید در نظر گرفته شود تا برنامه‌ریزی در این منطقه با توجه به آمایش سرزمین، جذابیت لازم را برای جذب جمعیت ایجاد کند.

این پژوهش با هدف طراحی الگوی پایدار ساخت مسکن و توسعه شهری در مناطق ساحلی جنوب، به استفاده از ظرفیت‌های منطقه از جمله زمین و نقش مسکن به عنوان صنعت پیشران می‌پردازد و ایجاد شهرهای مولد را با هدف پیوند سکونت با معیشت و توسعه زنجیره ارزش کشاورزی و صادرات را دنبال می‌کند. درواقع نکته کلیدی توسعه شهری در این مناطق این است که مسکن نباید صرفاً جنبه سکونت‌گاهی داشته و توسعه شهری خوابگاهی باشد بلکه بایستی مسکن را به معیشت پیوند داد تا علاوه بر محل زندگی و سکونت، محل درآمد و کسب‌وکار افراد نیز باشد. یکی از مشکلات اصلی عدم پایداری جمعیت در مناطق مکران، نبود درآمد پایدار و در مرحله دوم نبود مسکن و سکونت‌گاه مناسب است (Senchouli et al, 2022). ساخت مسکن و توسعه شهری در منطقه مکران باوجود زمین و عنایت به جنبه معیشت محوری مسکن و در نظر گرفتن نقش خاص جهت مولدسازی شهر می‌تواند برای ساکنین جذابیت سکونت و شغلی فراهم کرده و علاوه بر توسعه متوازن شهری و پایداری جمعیتی، باعث جذب جمعیت و مهاجرت به این مناطق شود (Sharifi et al, 2024).

برای پیاده‌سازی اهداف فوق باید الگوی توسعه شهری در مناطق ساحلی تهیه شود. «الگوی توسعه شهری» سندی است که نحوه اجرای سیاست‌ها و اصول طراحی در مقیاس یک منطقه خاص را توضیح و تصویر می‌کند. این سند از یک طرف سیاست‌های کلان را تفسیر می‌نماید و از طرف دیگر چارچوبی برای هماهنگی تصمیمات جزئی در مراحل بعدی توسعه فراهم می‌آورد. نقشه طراحی شهری، بازتاب فضایی-جغرافیایی سیاست‌هاست که در قالب یک نقشه دیاگراماتیک ارائه می‌شود. این طرح با مفهومی بهینه، الگوی کلی توسعه پیشنهادی را در پنج لایه اصلی شامل فرم شهری، کاربری زمین، حرکت و دسترسی، فضاها و همگانی و فرم کالبدی و منظره شهری نمایش می‌دهد. بر همین اساس توسعه شهری می‌تواند به دو روش توسعه افقی و توسعه عمودی انجام شود.

توسعه افقی به معنای گسترش افقی شهر در پهنای سرزمین باوجود زمین‌های کافی و مناسب است که موجب افزایش سهم فضای باز، کاهش تراکم جمعیت می‌شود (Taghvaei and Saraei, 2007). توسعه افقی به عنوان یک الگوی توسعه

متوازن موجب بهره‌مندی هرچه بیشتر از زمین و ظرفیت‌های آن جهت سکونت، اشتغال و تولیدشده و فضای شهری غیرمتراکم و متناسب با استانداردهای شهری و شهرسازی را به همراه خواهد داشت. یکی دیگر از اشکال رشد و توسعه کالبدی شهر، الگوی رشد عمودی شهر است. این الگو برای نخستین بار بعد از رواج رویکرد مدرنیستی در فرایند طراحی و برنامه‌ریزی شهری به وجود آمد. نظریه طراحی شهری عمودی بیش از همه وامدار نقطه نظرات و طرح‌های ترسیمی «کین یینگ»، معمار و طراح شهری سنگاپوری، است (He Zhu et al, 2024). وی پس از دنبال کردن گرایش‌ها و دیدگاه‌های خود در زمینه طراحی آسمان‌خراش‌های پایدار و سبز، ایده طراحی شهری عمودی را به‌مثابه نظامی از رشد عمودی پایدار در کلان‌شهرهای دنیا بالأخص کشورهای آسیایی به‌عنوان راه‌حلی برای رفع مشکلات ناشی از رشد افقی، کمبود زمین و شرایط نامطلوب زندگی در آسمان مطرح نمود (Wang, et al, 2023).

بنا بر آنچه پیش‌تر به آن اشاره شد الگوی توسعه سواحل مکران باید با توجه به ویژگی‌های منطقه‌ای و اسناد بالادستی طراحی شود. رویکرد واگذاری منابع به سرمایه‌داران صرفاً برای بهره‌برداری سودمحور، نه‌تنها به توسعه پایدار منجر نمی‌شود، بلکه با استفاده حداکثری از منابع طبیعی و به‌کارگیری نیروی کار موقت، مهاجرت‌های گذرا ایجاد کرده و سهمی در توسعه ملی نخواهد داشت. چنین الگویی قادر به جذب جمعیت پایدار و ایجاد رشد متوازن نیست. توسعه واقعی مستلزم بهره‌گیری هوشمندانه از مواهب طبیعی در چارچوب منافع عمومی و پیوند سکونت دائم با معیشت پایدار است. اگر الگوی توسعه سواحل مکران و فرایند جذب جمعیت با استفاده از ظرفیت زمین این مناطق و اختصاص آن به‌شرط بهره‌برداری به افراد و خانواده‌های متقاضی برای تولید و کشاورزی و صنایع تبدیلی باشد، توسعه این سواحل پایدار بوده و حس تعلق به جمعیت ساکن داده خواهد شد (Jalali, et al, 2018). رویکرد اصلی در این الگو، افزایش بهره‌وری در صنایع تبدیلی زمین محور مانند توسعه مسکن و کشاورزی دانش‌بنیان است (Hajilou, et al, 2017).

در این پژوهش نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن را بررسی کرده و با ارزیابی الگوهای توسعه عمودی و افقی مسکن، الگوی مناسب توسعه شهری در سواحل مکران ارائه‌شده است. نوآوری این پژوهش ارائه راهبرد توسعه شهری مناسب منطقه مکران با نگرشی نو در طراحی شهرهای جدید و ساخت مسکن با تکیه بر استفاده از ظرفیت‌های منطقه ازجمله زمین است. زمین، نقطه شروع احداث مسکن و توسعه شهری است و بیشترین سهم را در هزینه ساخت مسکن دارد. منطقه مکران، یک منطقه با زمین وسیع و دسترسی مناسب به دریا است، از آنجاکه مسکن یک صنعت پیشران و زمین‌بر است راه‌اندازی این صنعت پیشران با الگوی ساخت مسکن معیشت محور و توسعه شهری مولد می‌تواند ظرفیت‌های بالقوه منطقه را فعال کرده و به پیشرفت منطقه منجر شود (Sobhani and Nobakht, 2020).

مواد و روش‌ها

محدوده مورد مطالعه

محدوده جغرافیایی سواحل مکران، مکران یا مَکوران به کلیه سرزمین ساحلی در جنوب شرقی ایران و جنوب غربی پاکستان اطلاق می‌شود که از جاسک تا جنوب غربی بلوچستان پاکستان گسترده شده است سواحل مکران در ایران از محدوده جاسک (هرمزگان) تا خلیج گواتر (سیستان و بلوچستان) بوده و به‌موازات دریای عمان واقع شده است (Haider et al, 2023)؛ اما سواحل مکران مربوط به استان سیستان و بلوچستان از زرباد در کنارک شروع و تا خلیج گواتر در نقطه صفر مرزی ایران و پاکستان با داشتن حدود ۳۰۰ کیلومتر مرز آبی ادامه دارد. این محدوده دارای بیش از ۲۰۰ جاذبه بکر زیر جاذبه‌های طبیعی تاریخی جانوری و روستاها و بنادر صیادی مانند زرباد، پزم، کنارک، چابهار و نیز خلیج گواتر است سواحل مکران درواقع دروازه طلایی به سمت آب‌های بین‌المللی اقیانوس هند است (kor et al, 2021). سواحل مکران واجد مزیت‌های ژئوپلیتیکی اقتصادی، امنیتی، دسترسی، ارتباطات منطقه‌ای و بین‌المللی برای ایران است که این کشور را به‌عنوان وزنه‌ای در سیستم بین‌المللی و جهانی در قرن ۲۱ مطرح می‌نماید (Gharibreza, 2016). توسعه آینده کشور با توجه به موقعیت جغرافیایی و سواحل مکران؛ وابسته به طراحی سیاست‌های کارآمد و استفاده بهینه از کارکردهای این

منطقه از کشور است (Abedi & Bahroudi, 2020). همچنین توسعه مکران علاوه بر مزایای داخلی مانند توازن توسعه ملی، عدالت اجتماعی، استفاده از پتانسیل‌های محلی و کاهش تبعیض، فرصت‌های منطقه‌ای و بین‌المللی نظیر کاهش وابستگی به تنگه هرمز و تنوع بخشیدن به اقتصاد را برای ایران ایجاد می‌کند. توسعه سواحل مکران را می‌توان با تکیه بر ظرفیت‌ها و استفاده از منابع موجود و بهره‌برداری از آن‌ها در جهت پیشرفت این سواحل از جمله مهم‌ترین ظرفیت آن یعنی زمین محقق کرد (Masoumi Eshkouri, 2009).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی سواحل مکران (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

روش پژوهش

جهت پاسخگویی به سؤال اصلی پژوهش، در ابتدا با رویکرد توصیفی - تحلیلی بر مبنای مطالعات نظری و کتابخانه‌ای از طریق مطالعه نظری و رجوع به گزارش‌های تخصصی این حوزه و همچنین مقالاتی که از اندیشمندان و صاحب‌نظران خارجی در الگوهای توسعه شهری انجام داده‌اند و در نشریات معتبر علمی به چاپ رسیده است؛ به تجزیه و تحلیل نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن پرداخته و با ارزیابی الگوهای توسعه عمودی و افقی مسکن، الگوی مناسب توسعه شهری در سواحل مکران را ارائه خواهیم کرد.

برای انجام این مقصود از روش SWOT بهره گرفته شده است. تحلیل SWOT به عنوان ابزاری راهبردی، عوامل کلیدی مؤثر بر موفقیت هر مجموعه را به صورت نظام‌مند شناسایی می‌کند. این روش بر این اصل استوار است که یک راهبرد اثربخش باید هم‌زمان سه هدف اصلی تقویت نقاط قوت، بهره‌گیری از فرصت‌ها، کاهش ضعف‌ها و خنثی‌سازی تهدیدها را دنبال کند. این چهارچوب تحلیلی با ایجاد توازن بین عوامل درونی و بیرونی، مبنای علمی مناسبی برای تصمیم‌گیری‌های راهبردی فراهم می‌آورد.

بنابراین مدل تحلیلی راهبردی SWOT به بررسی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل خارجی (نقاط فرصت و تهدید) می‌پردازد. این نقاط به صورت ماتریسی منظم و در قالب عناوین مشخص مورد ارزیابی متخصصین حوزه قرار داده شده و وزن دهی عوامل صورت می‌گیرد که نتیجه آن مشخص شده استراتژی اصلی سیاست‌گذار بخش مربوطه است. برای این کار از روش فراترکیب کمک گرفته شده است. در این روش، پژوهش‌های مشابهی که در زمینه مورد نظر ما وجود دارد و هر کدام از زوایای مختلفی به موضوع توجه کرده‌اند و نتایج متفاوتی داشته است؛ مورد بررسی قرار می‌گیرد و درصدد رسیدن به دیدگاه منسجم‌تری درباره موضوع مورد تحقیق با استفاده از ترکیب پژوهش‌های مختلف است (Varadarajan, 2010). یکی از رایج‌ترین ابزارهای مورد استفاده در ارزیابی گزینه‌های استراتژیک و شناسایی جذابیت نسبی استراتژی‌های مورد استفاده در مرحله تصمیم‌گیری، ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی (QSPM) است. این ماتریس ابزار مناسبی برای برنامه‌ریزی استراتژیک و اولویت‌بندی عوامل مهم داخلی و خارجی است (Walukow and Pangemanan, 2015).

به همین منظور جدول زیر بنا بر آنچه در فوق به آن اشاره شد تهیه شد. پس از تهیه جدول باید طراحی پرسشنامه و توزیع آن میان خبرگان صورت گیرد.

جدول ۱. نمره دهی عوامل داخلی و خارجی

ردیف	عوامل داخلی	عوامل خارجی	نمره
۱	قوت جدی	فرصت جدی	۴
۲	قوت معمولی	فرصت معمولی	۳
۳	ضعف جدی	تهدید جدی	۲
۴	ضعف معمولی	تهدید معمولی	۱

نتایج و بحث

پس از طراحی پرسشنامه و تأیید آن توسط کارشناسان مسکن، پرسشنامه مربوطه بین ۳۰ نفر از اساتید دانشگاه، مدیران وزارت مسکن، راه و شهرسازی و صاحب نظران و کارشناسان حوزه شهرسازی توزیع و تجزیه و تحلیل آماری روی آن انجام شد. در این تحقیق جهت جمع‌آوری اطلاعات و داده‌ها از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. همچنین لازم به ذکر است که مهم‌ترین ابزار سنجش مورد استفاده در این تحقیق «پرسشنامه» بوده است.

بررسی قوت‌ها و ضعف‌های توسعه سواحل مکران در زمینه الگوی توسعه شهری

بر اساس مطالعات انجام شده در مجموع ۱۲ نقطه قوت و ۶ نقطه ضعف اصلی در زمینه توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن شد. ماتریس عوامل داخلی پژوهش حاضر به شرح ذیل است:

جدول ۲. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

ماتریس ارزیابی عوامل داخلی توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن (IFE)				ردیف
نمره	رتبه	ضریب	نقاط قوت توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن	
۰,۳۲۶	۴	۰,۰۸۱	وجود زمین‌های مناسب و بزرگ‌مقیاس برای توسعه سکونت	۱
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	امکان جذب جمعیت دائمی با ساخت مسکن و شهرسازی	۲
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	بستر سازی برای مهاجرت معکوس و جذب جمعیت	۳
۰,۳۲۶	۴	۰,۰۸۱	وجود ۹۰۰ کیلومتر ساحل و امکان ایجاد شهر ساحلی و توسعه خطی برای استفاده از دریا	۴
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	دسترسی به منابع دریایی برای جمعیت جهت تأمین غذا و راهاندازی صنایع شیلات	۵
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	امکان بهره‌مندی از زیرساخت‌های حیاتی آب و انرژی موجود روستاهای منطقه	۶
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	وجود پتانسیل ایجاد توسعه همگرای فرهنگی و اجتماعی	۷
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	امکان ایجاد تنوع زیستی (طبیعی و اقلیمی) و انسانی (از نظر طیف متنوع قومی از افراد) و ایجاد هم‌زیستی مسالمت‌آمیز در منطقه	۸
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	راهاندازی زنجیره تولید با ساخت مسکن به‌عنوان صنعت پیشران	۹
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	ساخت مسکن کم‌هزینه به‌صورت افقی یک‌طبقه باوجود زمین و مصالح بومی در منطقه	۱۰
۰,۱۸۳	۳	۰,۰۶۱	ایجاد زیرساخت‌های گردشگری همراه با سکونت. ساخت هتل‌ها و اقامتگاه‌های بوم‌گردی جهت جذب گردشگر	۱۱
۰,۳۲۶	۴	۰,۰۸۱	توسعه گردشگری و امکان ارائه صنایع‌دستی و بومی با افزایش جمعیت و جذب گردشگر	۱۲
۲,۶۲۵		۰,۷۹۵	جمع کل نقاط قوت	
۰,۰۲۰	۱	۰,۰۲۰	کمبود زیرساخت‌های حیاتی انرژی و آب	۱
۰,۰۸۱	۲	۰,۰۴۰	چالش در حوزه تأمین زیرساخت‌ها و آب و انرژی	۲
۰,۰۸۱	۲	۰,۰۴۰	شرایط اقلیمی نامساعد آب‌وهوایی برای جذب جمعیت و توسعه صنایع	۳
۰,۰۸۱	۲	۰,۰۴۰	نبود مدیریت یکپارچه برای توسعه شهری در منطقه	۴
۰,۰۸۱	۲	۰,۰۴۰	کمبود امنیت و عدم رقت برای جذب جمعیت رفتن جمعیت به آن مناطق	۵
۰,۰۲۰	۱	۰,۰۲۰	ناهمگونی جمعیتی به لحاظ قومی و مذهبی	۶
۰,۳۶۴	۱۰	۰,۲۰۴	جمع کل نقاط ضعف	
۲,۹۸۹		۱	جمع کل نقاط قوت و ضعف	

در این مرحله متخصصان مربوطه با توجه به اهمیت هریک از نقاط قوت و ضعف اقدام به رتبه‌دهی به آن‌ها کرده‌اند. بدین‌صورت که بااهمیت‌ترین نقاط قوت رتبه ۴ را به خود اختصاص داده و کم‌اهمیت‌ترین آن‌ها رتبه ۱ را گرفته است. همچنین بااهمیت‌ترین نقاط ضعف و کم‌اهمیت‌ترین آن‌ها به ترتیب رتبه ۱ و ۴ را دریافت کرده‌اند. سپس با توجه به رتبه‌های اعطایی توسط متخصصان، ضریب اهمیت هر نقطه قوت و ضعف مشخص شده است. در ادامه و با ضرب رتبه در ضریب اهمیت، نمره نهایی هریک از نقاط احصاء شده است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود کارشناسان مربوطه در مجموع به نقاط قوت نمره ۲,۶۲۵ و به نقاط ضعف نمره ۰,۳۶۴ تخصیص داده‌اند. همچنین مجموع نمره ماتریس عوامل داخلی ۲,۹۸۹ است. لازم به ذکر است که هرچه نمره نقاط قوت و فرصت بیشتر باشد، بیانگر امکان تهاجمی‌تر موضع گرفتن سیاست‌گذار است. در طرف مقابل اما هرچقدر نمره نقاط ضعف و تهدید کمتر باشد؛ سیاست‌گذار باید به سمت اتخاذ راهبردهای تدافعی‌تر حرکت کند.

بررسی نقاط فرصت‌ها و تهدیدهای توسعه سواحل مکران در زمینه الگوی توسعه شهری

نتایج بررسی و تحقیقات صورت گرفته حاکی از وجود ۱۹ نقطه فرصت و ۸ نقطه تهدید در زمینه توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن است. لازم به ذکر است که کنترل عوامل خارجی در اختیار سیاست‌گذار نبوده و زیست‌بوم اقتصادی، شهرسازی و اجتماعی کشور تعیین‌کننده میزان اثر این عوامل خواهند بود. ماتریس عوامل خارجی پژوهش حاضر به شرح ذیل است:

جدول ۳. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

ماتریس ارزیابی عوامل خارجی توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن (EFE)				
ردیف	نقاط فرصت توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن	ضریب	رتبه	نمره
۱	ایجاد قدرت ژئوپلیتیکی و ژئواستراتژیکی و ژئوکنومیکی برای کشور به‌عنوان مزیت کلان	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۲	رسیدن به یک آمایش پایدار فضا در مناطق ساحلی با ایجاد شبکه شهری به‌هم‌پیوسته و به هم پیوند به‌عنوان مزیت منطقه‌ای	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۳	جولوگیری از انقباض فضایی و کاهش مهاجرت‌های محلی و همچنین از دست‌رفته توسعه بومی و محلی به‌عنوان مزیت محلی	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۴	امکان اتصال به دریای آزاد و بستر مناسب برای صادرات	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۵	بهره‌مندی از مناطق آزاد تجاری و صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی موجود در منطقه با جذب جمعیت و ایجاد زنجیره تولید	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۶	امکان ایجاد شهرهای تولید محور و ایجاد زنجیره تأمین و صادرات صنایع شیلات و کشاورزی	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۷	امکان ایجاد هسته‌های تولیدی و زنجیره تولید در منطقه مکران	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۸	وجود زمین‌های کافی اطراف روستاها و بهره‌مندی روستاها از امکانات زیرساختی برای توسعه شهری و روستایی هم پیوند	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۹	امکان ایجاد اشتغال به همراه سکونت با ایجاد صنایع تبدیلی و تعریف کارکرد نقش برای شهرهای ایجادشده	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۰	دسترسی به بازارهای جهانی و شبکه فروش	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
۱۱	بسترسازی برای ایجاد شبکه شهری مطلوب	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۲	امکان استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر برای تأمین انرژی و منابع موردنیاز شهری ازجمله انرژی خورشیدی باد و موج دریا	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۳	استفاده از ظرفیت اکوتوریسم در این منطقه	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۴	جذب گردشگر با پیشرفت صنایع هتلداری و رونق اقتصاد گردشگری	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۵	ایجاد منطقه امنیتی بالا بردن سطح امنیت منطقه با جذب جمعیت	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۶	ایجاد زنجیره تولید تأمین و صادرات صنایع شیلات و کشاورزی	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۷	رونق کشاورزی‌های کوچک‌مقیاس با تخصیص زمین‌های بزرگ‌مقیاس برای سکونت و پیوند سکونت و اشتغال در خانه	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۸	بسترسازی برای ایجاد زنجیره تولید و صنایع تبدیلی با صنعت شیلات	۰,۰۳۸	۳	۰,۱۱۶
۱۹	امکان توسعه الگوی شهری ایرانی اسلامی باوجود زمین‌های پهناور	۰,۰۵۱	۴	۰,۲۰۷
جمع کل نقاط فرصت		۰,۸۳۱		۲,۸۴۱
۱	نبود خط اعتباری پایدار برای توسعه این منطقه	۰,۰۱۲	۱	۰,۰۱۲
۲	عدم وجود چشم‌انداز روشن سرمایه‌گذاری و جذب سرمایه‌گذار و گردشگر	۰,۰۲۵	۲	۰,۰۵۱
۳	وجود چالش‌هایی در حوزه تأمین انرژی و زیرساخت	۰,۰۲۵	۲	۰,۰۵۱
۴	عدم تعریف نقش و کارکرد این مناطق در توسعه منطقه‌ای	۰,۰۲۵	۲	۰,۰۵۱
۵	وجود ناسازگاری جمعیتی و همگرایی قومیتی در پهنه‌های منطقه	۰,۰۱۲	۱	۰,۰۱۲
۶	وجود قاچاق در منطقه و وضعیت مبهم اشتغال برای جذب جمعیت	۰,۰۱۲	۱	۰,۰۱۲

ماتریس ارزیابی عوامل خارجی توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن (EFE)			
۷	عدم توسعه خدمات شهری در شهرهای تازه تأسیس	۰,۰۲۵	۲
۸	شکل‌گیری تهدیدات فرهنگی و رواج ناهنجاری‌های اجتماعی در نتیجه توسعه گردشگری و جریان مهاجرتی به منطقه	۰,۰۲۵	۲
	جمع کل نقاط تهدید	۰,۱۶۸	۱۳
	جمع کل نقاط فرصت و تهدید	۳,۱۳۲	۱

در این مرحله متخصصان مربوطه با توجه به اهمیت هریک از نقاط فرصت و تهدید اقدام به رتبه دهی به آن‌ها کرده‌اند. بدین‌صورت که بااهمیت‌ترین نقاط فرصت رتبه ۴ را به خود اختصاص داده و کم‌اهمیت‌ترین آن‌ها رتبه ۱ را گرفته است. همچنین بااهمیت‌ترین نقاط تهدید و کم‌اهمیت‌ترین آن‌ها به ترتیب رتبه ۱ و ۴ را دریافت کرده‌اند. سپس با توجه به رتبه‌های اعطایی توسط متخصصان، ضریب اهمیت هر نقطه فرصت و تهدید مشخص شده است. در ادامه و با ضرب رتبه در ضریب اهمیت، نمره نهایی هریک از نقاط احصاء شده است. نتایج نشان می‌دهد که کارشناسان مربوطه در مجموع به نقاط فرصت نمره ۲,۸۴۱ و به نقاط تهدید نمره ۰,۲۹۱ داده‌اند. همچنین مجموع نمره ماتریس عوامل خارجی ۳,۱۳۲ است.

راهبرد اصلی و راهبردهای فرعی

بر اساس نمره کسب‌شده توسط ماتریس عوامل داخلی و ماتریس عوامل خارجی، موقعیت راهبرد اصلی مشخص می‌شود. لازم به ذکر است بدین منظور نموداری رسم می‌شود که محور عمودی آن جایگاه ماتریس عوامل خارجی و محور افقی آن جایگاه ماتریس عوامل داخلی را نشان می‌دهد.

ماتریس عوامل خارجی	راهبرد مهاجمی	۳,۱۳۲
	راهبرد محافظه‌کارانه	۲,۹۸۹
راهبرد تدافعی	راهبرد رقابتی	

ماتریس عوامل داخلی

شکل ۲. راهبرد اصلی (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

با توجه به نمرات کسب‌شده ماتریس‌های عوامل داخلی و خارجی، راهبرد اصلی پژوهش حاضر، راهبرد تهاجمی خواهد بود. این راهبرد نشان‌دهنده غلبه نقاط قوت و فرصت بر نقاط ضعف و تهدید بوده و توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر ساخت مسکن را مثبت ارزیابی می‌کند. بر اساس تقسیم‌بندی‌های موجود الگوهای رشد شهری، می‌توان در مجموع ۲ الگوی متفاوت از توسعه سواحل مکران با ساخت مسکن را در نظر گرفت:

- راهبرد شماره ۱: توسعه افقی و ساخت مسکن یک‌طبقه حیاطدار جهت پیوند سکونت به معیشت؛
- راهبرد شماره ۲: توسعه عمودی با ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه به جهت کمبود زمین و صرفاً در نظر گرفتن جنبه سکونت و جدایی معیشت و اشتغال از آن.

در ماتریس QSPM

به جهت تکمیل فرایند سیاست‌گذاری و اولویت‌دهی راهبردهای فرعی که نقشه راه سیاست‌گذار در حوزه مربوطه قرار گیرد؛ از ماتریس QSPM استفاده می‌شود. به‌وسیله این ماتریس، متخصصین حوزه به راهبردهای فرعی بر اساس ضرایب به‌دست‌آمده از ماتریس SWOT نمره جذابیت می‌دهند. این وزن دهی و نمره دهی بر اساس میزان

مطابقت هر یک از راهبردها با هریک از نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت انجام می‌شود. ماتریس QSPM نهایی به شرح ذیل است:

جدول ۴. ماتریس کمی QSPM (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

ماتریس کمی QSPM راهبردهای فرعی توسعه سواحل مکران				
عوامل اصلی		راهبرد ۱		راهبرد ۲
نقاط قوت	ضریب	نمره جذابیت	ضریب	نمره جذابیت
قوت ۱	۰/۰۸۱	۴	۰/۳۲۴	۴
قوت ۲	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۲
قوت ۳	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۱
قوت ۴	۰/۰۸۱	۴	۰/۳۲۴	۲
قوت ۵	۰/۰۶۱	۳	۰/۱۸۳	۳
قوت ۶	۰/۰۶۱	۳	۰/۱۸۳	۲
قوت ۷	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۲
قوت ۸	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۱
قوت ۹	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۴
قوت ۱۰	۰/۰۶۱	۴	۰/۲۴۴	۲
قوت ۱۱	۰/۰۶۱	۲	۰/۱۲۲	۳
قوت ۱۲	۰/۰۸۱	۴	۰/۳۲۴	۲
جمع نقاط قوت	۰/۷۹۵	۳۴	۲/۳۱۴	۱۹
ضعف‌ها				
ضعف ۱	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	۲
ضعف ۲	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	۲
ضعف ۳	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	۱
ضعف ۴	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	۱
ضعف ۵	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	۲
ضعف ۶	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	۱
جمع نقاط ضعف	۰/۲۰۴	۱۶	۰/۵۴	۹
فرصت‌ها				
فرصت ۱	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۴
فرصت ۲	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۳
فرصت ۳	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۲
فرصت ۴	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۴
فرصت ۵	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۱
فرصت ۶	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۲
فرصت ۷	۰/۰۳۸	۳	۰/۱۱۴	۳
فرصت ۸	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۴
فرصت ۹	۰/۰۳۸	۳	۰/۱۵۲	۱
فرصت ۱۰	۰/۰۵۱	۴	۰/۱۵۲	۳
فرصت ۱۱	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۴
فرصت ۱۲	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۲
فرصت ۱۳	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۲
فرصت ۱۴	۰/۰۳۸	۳	۰/۱۱۴	۳
فرصت ۱۵	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۱
فرصت ۱۶	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۱
فرصت ۱۷	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۱
فرصت ۱۸	۰/۰۳۸	۴	۰/۱۵۲	۳
فرصت ۱۹	۰/۰۵۱	۴	۰/۲۰۴	۱
جمع فرصت‌ها	۰/۸۳۱	۶۹	۲/۹۷۳	۴۲
تهدیدها				
تهدید ۱	۰/۰۱۲	۱	۰/۰۱۲	۱
تهدید ۲	۰/۰۲۵	۳	۰/۰۷۵	۲

ماتریس کمی QSPM راهبردهای فرعی توسعه سواحل مکران				
تهدید ۳	۰/۰۲۵	۳	۰/۰۷۵	۲
تهدید ۴	۰/۰۲۵	۲	۰/۰۵	۲
تهدید ۵	۰/۰۱۲	۴	۰/۰۴۸	۲
تهدید ۶	۰/۰۱۲	۴	۰/۰۴۸	۲
تهدید ۷	۰/۰۲۵	۲	۰/۰۵	۲
تهدید ۸	۰/۰۲۵	۲	۰/۰۵	۲
جمع تهدیدها		۱۹	۰/۳۵۸	۱۳
جمع کل		۶/۱۸۵		۳/۷۰۹
اولویت		۱		۲

همان‌طور که مشاهده می‌شود اولویت‌بندی راهبردهای فرعی تهاجمی در پژوهش حاضر به شرح ذیل است:

- ساخت مسکن و توسعه شهری با روش افقی‌سازی و ساخت مسکن یک‌طبقه حیاط‌دار در بستر شهر مولد، جهت پیوند سکونت به معیشت؛
- متراکم‌سازی مسکن و شهرسازی عمودی با ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه به دلیل کمبود زمین و صرفاً در نظر گرفتن جنبه سکونت و جدایی معیشت و اشتغال از آن.

نتایج ماتریس کمی QSPM نشان‌دهنده آن است که بهترین راهبرد فرعی تهاجمی توسعه شهری در سواحل مکران با تکیه بر الگوی ساخت مسکن به‌نحوی که بالاترین اثرگذاری مفید را داشته باشد؛ راهبرد توسعه شهری افقی است.

نتیجه‌گیری

نتایج ماتریس کمی QSPM نشان‌دهنده آن است که بهترین راهبرد فرعی تهاجمی توسعه شهری در سواحل مکران با تأکید بر الگوی ساخت مسکن به‌نحوی که بالاترین اثرگذاری مفید را داشته باشد؛ راهبرد توسعه افقی است که توسعه شهری مولد و ساخت مسکن معیشت محور نیز می‌تواند در این بستر محقق شود. نتایج حاصل از تحقیق نشان می‌دهد یکی از راه‌های توسعه سواحل مکران ساخت مسکن و توسعه شهری بوده که باوجود ظرفیت‌های موجود در منطقه ازجمله زمین آن می‌توان این طراحی شهری را به‌صورت توسعه افقی محقق نمود. با توجه به سهم بالای هزینه زمین در پروژه‌های مسکن‌سازی که به عنوان پیش‌نیاز توسعه شهری محسوب می‌شود، مدیریت بهینه این بخش از هزینه‌ها ضروری است تا امکان تحقق اهداف توسعه شهری فراهم گردد. سواحل مکران با برخورداری از زمین وسیع، پتانسیل بالایی برای توسعه شهری و جذب جمعیت از طریق مهاجرت معکوس دارد. به همین دلیل، توسعه افقی با الگوی ساخت مسکن یک‌طبقه می‌تواند به عنوان راهکاری کارآمد برای کاهش هزینه‌های ساخت و افزایش دسترسی به مسکن مناسب در نظر گرفته شود. تخصیص زمین‌های بزرگ‌مقیاس به متقاضیان می‌تواند جنبه معیشت محوری و مولد بودن مسکن را تحقق بخشد، به‌گونه‌ای که علاوه بر تأمین نیاز سکونت، به منبع درآمد و فعالیت اقتصادی تبدیل گردد. این رویکرد، بهره‌برداری از زمین‌ها را در راستای توسعه پایدار مناطق ساحلی مکران به حداکثر می‌رساند. با توجه به نقش پیشران صنعت مسکن در توسعه، تخصیص زمین‌های بزرگ‌مقیاس می‌تواند هم‌زمان سه هدف کلیدی جذب جمعیت، ایجاد پیوند بین سکونت و معیشت و تبدیل مسکن به کانون اشتغال و کارآفرینی را محقق سازد. این رویکرد در مقیاس خرد به ایجاد مسکن‌های مولد و در مقیاس کلان به شکل‌گیری شهرهای پایدار و مولد در منطقه مکران منجر خواهد شد.

با توجه به ترجیح فرهنگی ساکنین منطقه به زندگی در مسکن‌های ویلایی یک‌طبقه به‌جای آپارتمان‌نشینی، تخصیص زمین‌های گسترده و تسهیل ساخت واحدهای مسکونی یک‌طبقه می‌تواند به عنوان راهکاری مؤثر برای جذب و حفظ جمعیت در مناطق ساحلی مکران عمل کند. این رویکرد ضمن احترام به الگوهای سکونتی بومی، انگیزه‌ای قوی برای اسکان دائم در منطقه ایجاد می‌نماید. با تدوین سیاست‌های هدفمند و تعریف نقش تخصصی برای شهرها در زنجیره تولید، می‌توان بهره‌وری اقتصادی آن‌ها را ارتقا داد. این رویکرد با بهره‌گیری از پتانسیل‌های بومی مانند شیلات و

کشاورزی، زمینه پیشرفت پایدار مناطق ساحلی مکران را فراهم می‌سازد. منطقه مکران با برخورداری از زمین‌های گسترده و دسترسی استراتژیک به آب‌های آزاد، از ظرفیت‌های بالایی برای توسعه فعالیت‌های تولیدی و صادراتی برخوردار است که تاکنون مورد استفاده بهینه قرار نگرفته است. جذب جمعیت به این مناطق می‌تواند به فعال‌سازی این پتانسیل‌ها و بهره‌برداری مؤثر از آن‌ها منجر شود.

با توجه به ویژگی‌های خاص و استراتژیک منطقه مکران، ابلاغ سیاست‌های کلی توسعه دریا محور و قانون برنامه هفتم توسعه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی جهت توسعه و پیشرفت این منطقه ضروری است. بر اساس پژوهش صورت گرفته توصیه می‌شود که برای توسعه منطقه، تکیه بر صنایع پیشران مانند ساخت مسکن و توسعه شهری می‌تواند مؤثرتر باشد. باوجود ظرفیت زمین موجود در این منطقه بایستی برنامه‌ریزی‌ها بر صنایع زمین‌بر مانند مسکن باشد؛ زیرا در این صنعت هزینه زمین بسیار بالا بوده و برنامه‌ریزی برای کاهش هزینه آن با عرضه زمین‌های دولتی به‌صورت اجاره بلندمدت (۹۹ ساله) می‌تواند در پیشبرد صنعت بسیار مؤثر باشد؛ بنابراین سیاست‌گذاری جهت توسعه شهر مولد نیز که بر پایه مسکن‌های مولد و معیشت محور شکل می‌گیرد توسعه منطقه مکران را سرعت می‌بخشد.

باید توجه کرد که اگرچه شهرهای جدیدی مانند تیس موجب اسکان جمعیت در مکران شده‌اند، اما نتوانسته‌اند توسعه پایدار منطقه‌ای را محقق کنند؛ بنابراین لازم است با اتخاذ الگویی نوین که هم‌زمان سه هدف اصلی فعال‌سازی ظرفیت‌های بومی، ایجاد اشتغال مولد و توسعه متوازن را دنبال می‌کند، به توسعه واقعی منطقه دست یافت. این رویکرد یکپارچه می‌تواند تحول اساسی در توسعه مکران ایجاد کند.

سیاسگذاری: از همه‌کسانی که در این تحقیق نگارندگان را یاری کرده‌اند تشکر و قدردانی می‌شود.

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

سهم نویسندگان در پژوهش: همه نویسندگان، در بخش‌های نگارش و تنظیم مقاله حاضر نقش و سهم برابر دارند.

تضاد منافع: نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافعی در رابطه با نویسندگی و با انتشار این مقاله ندارند.

References

- Abbas Alipoor, Seyed Mostafa Hashemi, Seyyed Hossein Hosseini, (2016). The Presentation of I. R. Iran's Spatial Planning strategies for Mokran coasts With the approach of development and security. *Quarterly Defens Strategy*, 14(55), 131. magiran.com/p1616681.
- Abedi, M., & Bahroudi, A. (2016). A geophysical potential field study to image the Makran subduction zone in SE of Iran. *Tectonophysics*, 688, 119-134. <https://doi.org/10.1016/j.tecto.2016.09.025>
- Aghamohammadi, A. A., & Moradi, M. (2018). Land use planning and its role in regional development. *Geography and Human Relationships*, 1(2), 957-968. Doi: 20.1001.1.26453851.1397.1.2.59.2
- Ai, W., Dong, W., & Liu, Y. (2024). Connecting ferrous metal extraction, sustainable urban development, and resource management in diverse economies. *Resources Policy*, 90, ۱۰۴۷۴۳. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2024.104743>
- Almusaed, A., Almssad, A., & Truong-Hong, L. (Eds.). (2020). Sustainability in Urban Planning and Design. BoD-Books on Demand. [10.5772/intechopen.77648](https://doi.org/10.5772/intechopen.77648)
- Aquel Insa, C. (2012). Two Ways of New Towns Development: A Tale of Two Cities, Research Group of Governments and Markets-IREA, University of Barcelona. The New Towns. Department for Communities and Local Government: London. [10.5772/37906](https://doi.org/10.5772/37906)
- Chen, D., Li, Y., Zhang, C., Zhang, Y., Hou, J., Lin, Y.,... & Hu, W. (2024). Regional coordinated development policy as an instrument for alleviating land finance dependency: Evidence from the urban agglomeration development. *Land Use Policy*, 143, 107182. [10.1016/j.landusepol.2024.107182](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107182)
- Choi, C. G., Lee, S., Kim, H., & Seong, E. Y. (2019). Critical junctures and path dependence in urban planning and housing policy: A review of greenbelts and New Towns in Korea's Seoul metropolitan area. *Land Use Policy*, 80, 195-204. [10.1016/j.landusepol.2018.09.027](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.027)
- Dadashpoor, H., & Sajadi, A. (2024). Principles of just urban land use planning. *Land Use Policy*, 141, ۱۰۷۱۳۲. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107132>
- Davy, B. (2024). The German Verkehrswert (market value) of land: Statutory land valuation, spatial planning, and land policy. *Land Use Policy*, 136, 106975. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106975>

- Du, X., Zhou, J., & Xiao, C. (2024). Spatial effects and influencing factors of urban sustainable development: an analysis of urban agglomerations in China. *Economic Analysis and Policy*, 81, 556-575. [10.1016/j.eap.2023.12.022](https://doi.org/10.1016/j.eap.2023.12.022)
- Ebrahimi-Zadeh, A. (2010). Land use planning and environmental planning in southeastern Iran. *Etela'at Publications*.
- Emamifar, Zahra, and Mohebi, Majid. (2012). Analysis of factors affecting the development of tourism in the Makran coastal area using the SWOT strategic model. National Conference on the Development of Makran Coasts and the Maritime Authority of the Islamic Republic of Iran. SID. <https://sid.ir/paper/845879/fa>
- Fathi, Mohsen and Majid Saeedi Rad and Kiumars Yazdanpanah daro & Mohsen Kalantari (2017), Explaining the Indicators and Priorities of Defense and Security Accountability in the Border Regions of Iran at 1404 Horizons Case Study: Southern Borders, *Journal of Border Science and Technology*, No. 20.
- Firman, T. (2004). New town development in Jakarta Metropolitan Region: a perspective of spatial segregation. *Habitat International*, 28(3), 349-368. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(03\)00037-7](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00037-7)
- Gharibreza, M. (2016). Evolutionary trend of paleoshorelines in the Coastal Makran zone (Southeast Iran) since the mid-Holocene. *Quaternary international*, 392, 203-212. <https://doi.org/10.1016/j.quaint.2015.06.030>
- Gonzalez-Mathiesen, C., Palma, C., Jara, C., & Zapata, R. (2023). Assessing the integration of planning instruments for urban land use and water service. *Utilities Policy*, 84, 101635. <https://doi.org/10.1016/j.jup.2023.101635>
- Haider, R., Ali, S., Hoffmann, G., & Reicherter, K. (2023). A multi-proxy approach to assess tsunami hazard with a preliminary risk assessment: A case study of the Makran Coast, Pakistan. *Marine Geology*, 459, 107032. [10.1016/j.margeo.2023.107032](https://doi.org/10.1016/j.margeo.2023.107032)
- Hajilou, Mehran, Mirei, Mohammad, and Pilehvar, Mehdi. (2017). Investigating the sources of sustainable income of municipalities (Case study: Shabestar city, East Azerbaijan province). *Urban Economics and Management*, 5(4 (20)), 1-22. [10.29252/ieum.5.20.1](https://doi.org/10.29252/ieum.5.20.1) [In persian].
- Hashem Dadashpour, and Maryam Akbarnia. 2013. "Analysis of Self-Reliance of New Cities in Metropolitan Areas. Case Study of the New City of Pardis in the Metropolitan Area of Tehran."
- He, X., Zhou, Y., Yuan, X., & Zhu, M. (2024). The coordination relationship between urban development and urban life satisfaction in Chinese cities-An empirical analysis based on multi-source data. *Cities*, 150, 105016. [10.1016/j.cities.2024.105016](https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105016)
- Hua, F., Liu, M., & Wang, Z. (2024). Integrating forest restoration into land-use planning at large spatial scales. *Current Biology*, 34(9), R452-R472. <https://doi.org/10.1016/j.cub.2024.02.034>
- Iida, A., Terada, T., Tsuchiya, K., Yamaguchi, T., & Yokohari, M. (2024). Rediscovering circularity in productive urban landscapes. *Urban Forestry & Urban Greening*, 128339. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2024.128339>
- Jalali, Azadeh, Pourjafar, Mohammad Reza and Ranjbar, Ehsan. (2018). Prioritizing strategies in preparing the "Urban Design Framework" document in the new city center of Golbahar using the AHP analytical hierarchy process. *Geography and Urban Space Development*, 5(1), 153-171. <https://doi.org/10.22067/gusd.v5i1.69911>
- Jiuwen, S., Xiaoxu, X., Qiangmin, X., & Weihao, S. (2024). Impact of urban form on housing affordability stress in Chinese cities: Does public service efficiency matter?. *Cities*, 145, 104682. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104682>
- Johari, Zahra and Moradi Masihi, Varaz, 2011, Studying the effects of creating new cities in balancing the residential and employment space in the region; Case study: New City of Andisheh.
- Khiali-Miab, A., Patt, A., & Krütli, P. (2024). Empowering a sustainable urban future: The key role of coordinated settlement development for optimising energy efficiency and socio-economic welfare. *Sustainable Cities and Society*, 107, 105418. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105418>
- Kober, F., Zeilinger, G., Ivy-Ochs, S., Dolati, A., Smit, J., & Kubik, P. W. (2013). Climatic and tectonic control on fluvial and alluvial fan sequence formation in the Central Makran Range, SE-Iran. *Global and planetary change*, 111, 133-149. <https://doi.org/10.1016/j.gloplacha.2013.09.003>
- kooshki A, toulabi nejad M. (2020). Sustainable Planning of Cross Border Cooperation Development (CBC): The factors and drivers that affect the stability of border regions. *jgs*. 20(56), 115-140. [10.29252/jgs.20.56.115](https://doi.org/10.29252/jgs.20.56.115). [In persian].
- Kor, K., Ershadifar, H., Ghazilou, A., & Koochaknejad, E. (2021). Seasonal variations, potential bioavailability, and ecological risk of phosphorus species in the coastal sediments of the Makran. *Marine Pollution Bulletin*, 173, 113125. [10.1016/j.marpolbul.2021.113125](https://doi.org/10.1016/j.marpolbul.2021.113125)

- Korah, P. I. (2020). Exploring the emergence and governance of new cities in Accra, Ghana. *Cities*, 99, ۱۰۲۶-۱۰۳۹. [10.1016/j.cities.2020.102639](https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102639)
- Luo, S., Yu, M., Dong, Y., Hao, Y., Li, C., & Wu, H. (2024). Toward urban high-quality development: Evidence from more intelligent Chinese cities. *Technological Forecasting and Social Change*, 200, ۱۲۳۱۰۸. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2023.123108>
- Mao, C., Yue, A., Wang, Z., Zhao, S., Su, Y., & Zeng, S. (2024). Are Cities Genuinely Healthy? Diagnosis of urban development from the perspective of adaptive capacity. *Sustainable Cities and Society*, ۱۰۵۴۹۴. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105494>
- Masoumi Eshkouri, Hassan (2009) Principles and Foundations of Regional Planning, 4th edition, Publication, Payam Tehran.
- Medeiros, E. (2014), Is there a new 'trust' in inner scandinavia? Evidence from cross- border planning and governance, *Geografiska Annaler Series B Human Geography*, 96: 363- 386. <https://doi.org/10.1111/geob.12057>
- Nadal, A., Rodríguez-Labajos, B., Cuerva, E., Josa, A., & Rieradevall, J. (2022). Influence of social housing models in the development of urban agriculture in Mexico. *Land use policy*, 122, ۱۰۶۳۹۱. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106391>
- Nasiri Esmail, (2009) Planning New Cities, Payam Noor University Press, Tehran.
- National Planning and Budget Organization (2016). Seventh National Development Plan. Tehran. Iran.
- Nie, Z. (2024). The Suitability Assessment for Land Territorial Spatial Planning Based on ANN-CA Model and the Internet of Things. *Heliyon*. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e31237>
- Pourahmad, Ahmad, Farhadi, Ebrahim and Ghorbani, Ramin. (2016). Determining optimal areas for the development of new cities and towns by using efficient models (Case study: Tehran province). *Scientific Journal of Land Planning*, 8(2), 331-363. [10.22059/jtcp.2016.60230](https://doi.org/10.22059/jtcp.2016.60230)
- Qu, Y., Li, Y., Zhao, W., & Zhan, L. (2023). Does the rural housing land system reform model meeting the needs of farmers improve the welfare of farmers?. *Socio-Economic Planning Sciences*, 90, ۱۰۱۷۰۷. [10.1016/j.seps.2023.101707](https://doi.org/10.1016/j.seps.2023.101707)
- Rabbani, Rasoul and Vahid, Fereydoun (2002) Sociology, Urban, Isfahan, *Isfahan University Press*, Tehran, Samt Publications, first edition.
- Ramdhani, H., & Subekti, VS (2020). Dynamic Local Political Elite in Process for Proposing Regional Expansion. *JIP (Journal of Governmental Sciences): Study of Government and Regional Politics*, 5 (1), 1-11. <https://governmentjournal.org/index.php/jip/article/view/77>
- Ramezani, S., Nastaran, M., Nooraie, H., & Otsuki, K. (2023). The role of the institutional environment in land use planning in Iran: A conceptual framework. *Land Use Policy*, 135, 106942. [10.1016/j.landusepol.2023.106942](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106942)
- Razzaghi Asl, Sina, Mahdavinia, Mojtaba, Feizi, Mohsen and Daneshpour, Abdolhadi. (2009). Vertical urban design, concepts and requirements for its realization in the metropolis of Tehran. *Bagh-e-Nazar*, ۱۱(۱۳), ۳-۱۶.
- Ren, J., Li, Y., Zhang, J., Xu, H., & Hao, C. (2024). Does urban shrinkage equate to a decline in development levels?—Urban development measurement and influencing factors analysis. *Environmental Impact Assessment Review*, 105, 107401. [10.1016/j.eiar.2023.107401](https://doi.org/10.1016/j.eiar.2023.107401)
- Rueda, S. (2019). Superblocks for the design of new cities and renovation of existing ones: Barcelona's case. In Integrating human health into urban and transport planning (pp. 135-153). Springer, Cham. [10.1007/978-3-319-74983-9_8](https://doi.org/10.1007/978-3-319-74983-9_8)
- Sadr, Seyyed Mohammad Baqir (1988). Eqtasedna, *Dar al-Sadr Publishing House*. Qom, Iran.
- Saha, A. (2023). Land and housing: The twin forces of non-balanced growth. *Journal of Macroeconomics*, ۷۶, ۱۰۳۵۰۴. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2023.103504>
- Senchouli, Badil, Karimian-Bostani, Maryam, and Hafez Rezazadeh, Masoumeh. (2022). Planning analysis of planning and design approaches for the new city of Tis in line with the regional development of the Makran coast. *Applied Research in Geographical Sciences (Geographical Sciences)*, 22(64), 369-388.
- Sharami, H. J., & Hosseini, S. J. (2024). Theoretical framework of the Isfahani style: Inspiring sustainable aspects of a vernacular urban development. *Frontiers of Architectural Research*. [10.1016/j.foar.2023.12.008](https://doi.org/10.1016/j.foar.2023.12.008)
- Sharifi, A., Aboagye, P. D., Zhang, M., & Murayama, A. (2024). A participatory foresight approach to envisioning post-pandemic urban development pathways in Tokyo. *Habitat International*, 149, ۱۰۳۱۰۸. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103108>
- Shirkhani, Alireza and Moradi, Maryam. 2014. Investigating the position of new cities in land planning, a case study of the new city of Binalood, Second National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development with a Passive Defense Approach in Architecture and Urban Planning, Qom.

- Sobhani, Nobakht. (2020). Regional Inequalities in Sustainable Educational Development. Case Study: Counties of West Azerbaijan Province. *Journal of Geographical Spatial Planning*, 10(35), 193-216. [10.30488/gps.2020.102603](https://doi.org/10.30488/gps.2020.102603) [In persian].
- Taghvaei, Masoud and Saraei, Mohammad Hossein. (2007). Horizontal expansion of the city and the available land capacities (Case: Yazd city). *Geographical Research*, 38(2).
- Thinphanga, P., & Friend, R. (2024). Thailand's policy vacuum: Land use planning as sites of negotiation and contestation. *Land Use Policy*, 137, 106994. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106994>
- Van Noorloos, F., and Kloosterboer, M. (2018). Africa's new cities: The contested future of urbanisation. *Urban Studies*, 55(6), 1223-1241. <https://doi.org/10.1177/0042098017700574>
- Wagemann, E., Maynard, V., & Simons, B. (2024). Housing and home-based work: Considerations for development and humanitarian contexts. *Cities*, 147, 104833.
- Wang, S. Y., Ou, H. Y., Chen, P. C., & Lin, T. P. (2024). Implementing policies to mitigate urban heat islands: Analyzing urban development factors with an innovative machine learning approach. *Urban Climate*, 55, 101868. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2024.101868>
- Wang, Z., Lin, L., Zhang, B., Xu, H., Xue, J., Fu, Y.,... & Li, F. (2023). Sustainable urban development based on an adaptive cycle model: A coupled social and ecological land use development model. *Ecological Indicators*, 154, 110666. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2023.110666>
- Wang, Z., Yu, Y., & Zhou, R. (2024). A longitudinal exploration of the spatiotemporal coupling relationship and driving factors between regional urban development and ecological quality of green space. *Ecological Indicators*, 164, 112134. [10.1016/j.ecolind.2024.112134](https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2024.112134)
- Yigitcanlar, T. Dur, F. and Dizdaroglu, D. (2015), towards prosperous sustainable cities: A multiscalar urban sustainability assessment approach. *Habitat International*, 45: 36-46. [10.1016/j.habitatint.2014.06.033](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.06.033)
- Yue, W. (2024). Research on the path of local colleges participating in community education of affordable rental housing in industrial parks. *Heliyon*, 10. [10.1016/j.heliyon.2024.e29535](https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e29535)
- Zamani, B., & Arefi, M. (2013). Iranian new towns and their urban management issues: A critical review of influential actors and factors. *Cities*, 30, 105-112. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.01.003>
- Zhong, Q., & Li, Z. (2024). Long-term trends of vegetation greenness under different urban development intensities in 889 global cities. *Sustainable Cities and Society*, 106, 105406. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105406>
- Zhu, H., Gao, X., Tian, W., Wei, M., Zhang, X., & Chen, Y. (2024). Investigating the mechanisms of sustainable urban land renewal: A perspective of spatial development rights. *Sustainable Cities and Society*, 105536. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105536>
- Ziari, Keramatollah (2008) Planning New Cities: Study and Compilation of Humanities Books, Samt.
- Ziari, Keramatollah (2009) Methods and Principles of Regional Planning, 7th Edition, Tehran University Press.
- Ziviar, Parvaneh and Rajaei, Mohammad Ali. 2010. New Cities in the Planning System of Tehran Metropolitan Area Case Study: New Campus City, *National Conference on Geographical Space, Planning Approach, Environmental Management*, Islamshahr.