



چشم اندازسازی آینده شهر با رویکرد راهبرد توسعه شهری (CDS) (نمونه موردی: شهر قم)

سید علی علوی^۱، مصطفی توکلی^۲ و علیرضا گروسی^۳

تاریخ دریافت: ۹۴/۰۶/۰۹

تاریخ پذیرش: ۹۴/۱۱/۱۲

چکیده: فرآیند استراتژی توسعه شهری (CDS) با هدف کاهش فقر، توسعه پایدار و ارتقای مشارکت و ایجاد حکمروایی شهری یکی از این راه حل‌های حل مشکلات شهرنشینی امروز است. راهبرد توسعه شهری فرآیندی است که با مداخله و مالکیت ذینفعان محلی برای تدوین چشم اندازی جامع برای شهر خود ایجاد می‌شود. این فرآیند در برگیرنده تحلیل آرمان‌های شهر در زمینه توسعه اقتصادی و اجتماعی و کاهش فقر، تعیین اولویت‌ها برای سرمایه گذاری و حمایت‌های توسعه‌ای و اجرای این چشم انداز از طریق اقدامات مشارکتی است. شهر قم به عنوان مهاجرپذیرترین شهر در چند دهه اخیر با جمعیت شهرنشین ۹۴ درصدی خود از جمله هشت مادر شهر بزرگ کشور است، که تدوین این برنامه‌ها را ضروری می‌نماید. در این پژوهش که با روش توصیفی-تحلیلی با تکیه بر مرور تحلیلی متون نظری صورت گرفت، وضعیت شهر قم به لحاظ نوع راهبرد توسعه‌ای اتخاذ شده از طریق مدل SWOT تحلیل گردید، به منظور دست یابی به اهداف این پژوهش از طریق روش دلفی و پرسش‌نامه SWOT نسبت به جمع آوری نظرات ۱۰ کارشناس اقدام گردید. نمونه مورد نظر به روش تصادفی ساده از میان کارشناسان سازمان برنامه و بودجه، کارشناسان استانداری و شهرداری قم برگزیده شد. نتایج نهایی بیانگر رویکرد تهاجمی (راهبرد حداکثر حداکثر، SO) مسئولین امر شهری بوده است به این ترتیب که با تکیه بر نقاط قوت از فرصت‌های موجود در شهر قم حداکثر بهره برداری صورت گیرد. با توجه به یافته‌ها نیز چشم انداز پیشنهادی برای آینده شهر قم نیز ترسیم گردیده است، که لزوم توجه بر موقعیت مذهبی و همچنین موقعیت جغرافیایی شهر قم در سطح منطقه‌ای را مورد تأکید قرار می‌دهد. مضاف بر آن در پایان این پژوهش راهبرد هایی نیز برای ادامه روند توسعه شهر ارائه گردیده است.

واژگان کلیدی: استراتژی توسعه شهری، چشم اندازسازی، شهر قم، SWOT.

۱ استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس تهران، تهران.

۲ کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی و آمایش سرزمین دانشگاه تهران، تهران، (نویسنده مسئول)، m.tavakoly79@yahoo.com

۳ دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی دانشگاه تربیت مدرس تهران، تهران.

۱- مقدمه

با توجه به رشد و توسعه شهرها که پس از جنگ جهانی دوم سرعت آن افزایش یافت، رشد ناهمگون شهرها فرآیند راهبرد توسعه شهری (CDS) به عنوان رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری و به عنوان یک نظریه رویه‌ای - محتوایی مطرح گردید (حاتمی‌نژاد و فرجی ملایی، ۱۳۹۰: ۵۶). می‌توان بیان نمود که راهبرد توسعه شهری در واکنش به نواقص طرح‌های جامع و تفصیلی به وجود آمده است (مهدی‌زاده و همکاران، ۱۳۸۲: ۱۰۵). بر اساس تعریف بانک جهانی، راهبرد توسعه شهری فرآیندی است که با مداخله و مالکیت ذی‌نفعان محلی برای تدوین چشم‌اندازی جامع برای شهر خود ایجاد می‌شود. این فرآیند دربرگیرنده تحلیل آرمان‌های شهر در زمینه توسعه اقتصادی و اجتماعی و کاهش فقر، تعیین اولویت‌ها برای سرمایه‌گذاری و حمایت‌های توسعه‌ای و اجرای این چشم‌انداز از طریق اقدامات مشارکتی است (موسوی، ۱۳۸۸: ۴). هدف اصلی راهبرد توسعه شهری نیز، تأمین توسعه پایدار شهری از طریق ایجاد ظرفیت‌های اجتماعی برای چشم‌انداز سازی مشارکتی و اقدام همگانی است (زبیری و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۱۸). فرآیند راهبرد توسعه شهر به چند دلیل مورد استقبال واقع گردیده است: ۱- اصلاح نظام مدیریت شهری، ۲- پاسخ‌گو نمودن نهادها، ۳- شفاف‌سازی فرآیند تهیه طرح (رهنمایی و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۷) در واقع این راهبرد توسعه شهری را می‌توان سند توسعه شهر در تمام ابعاد دانست (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۳: ۵). فلسفه تدوین و اجرای اسناد راهبرد توسعه شهر (CDS) مرتفع نمودن بحران‌های مسائل شهری در کشورهای در حال توسعه است.

در گزارش «چالش شهری» جمعیت‌شهرنشین جهان در طی یک نسل به میزان دو میلیارد نفر افزوده خواهد شد که نودو هشت درصد از افزایش جمعیت مزبور مربوط به کشورهای در حال توسعه خواهد بود. در چنین موقعیتی باید پرسید: ساکنان جدید این شهرها در کجا زندگی خواهند کرد؟ از کدام اراضی استفاده خواهند کرد؟ از کجا آب و انرژی خود را تأمین خواهند کرد؟ و... (گلکارو آزادی، ۱۳۸۴: ۶۰) که در صورتی که روندهای نامطلوب موجود ادامه یابند، در آینده نزدیک اکثریت ساکنین جدید شهرها در سکونت‌گاه‌های غیر رسمی، پرازدحام

و فاقد خدمات شهری مناسب اسکان خواهند یافت. اگرچه بسیاری از آنان در محدوده قانونی شهرها خواهند زیست، لیکن احتمالاً به واسطه حکمروایی نامطلوب شهری، از حق سکونت و امنیت در سکونتگاه‌های غیر رسمی برخوردار نبوده‌اند و به ناچار جهت تأمین خدمات و دیگر نیازهای خود به بازارهای موازی و پرهزینه‌ای روی خواهند آورد که برای بسیاری، موجب کاهش بیشتر کیفیت زندگی‌شان خواهد شد (صرافی و همکاران، ۱۳۸۸: ۶۶). از سویی دیگر مجموعه مطالعات و بررسی‌ها در زمینه فرآیند متداول شهرسازی جهان در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی، نشان داد که این شیوه از شهرسازی به رغم برخی از دستاوردهای مثبت، کارایی خود را از دست داده و با تنگناهای نظری و عملی فراوان روبرو است.

ناکارآمدی و شکست این طرح‌ها در کشورهای جهان سوم به علت تفاوت میان شهرهای در حال توسعه با شهرهای جوامع صنعتی از یک سو و عدم وجود طرح و برنامه بومی مطابق با ساختار این کشورها از سوی دیگر نمود بیشتری داشته است (صرافی و همکاران، ۱۳۸۸: ۶۷). استفاده از راهبرد توسعه شهر، با وجود تازگی و نو بودن، می‌تواند کمک بزرگی در جهت رشد پایدار شهرها و برطرف نمودن مشکلات آنها باشد. همان گونه که این فرآیند، در کشورهای مختلف به سبب نتایج مثبت بی‌شماری که در شهرها به پدید آورده و شدیداً مورد استقبال واقع شده است، بدون شک در کشور ما نیز اگر این الگو بر حسب ضرورت و درک شرایط روز مورد استفاده قرار گیرد، ما نیز شاهد شرایط بهتری برای آینده شهرهای خود خواهیم بود (رهنما و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۰۸). شهر قم با ۱۰۷۴۰۳۶ نفر جمعیت (سال‌نامه آماری شهرداری قم، ۱۳۹۲) هشتمین شهر بزرگ کشور به لحاظ جمعیتی محسوب می‌شود. موقعیت مذهبی و جغرافیایی شهر قم و پتانسیل‌هایی که به لحاظ مدیریت مذهبی جهان تشیع داراست اهمیت دارد.

این شهر نیز همانند بسیاری از شهرهای جهان سوم روند رشد خود را با سرعت طی می‌نماید. که در آینده ممکن است به همان مشکلات شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه گرفتار آید. در این زمینه توجه به ظرفیت‌هایی بالقوه‌ای که همواره در راه توسعه شهر قم کمتر در نظر گرفته شده‌اند، می‌تواند وسیله‌ای جهت



است (مهندسين مشاور شارمند، ۱۳۸۲: ۱۹). در ايران نيز طرح‌هاي توسعه شهري تهيه شده است و چشم اندازهايي نيز تعريف شده است؛ به طور مثال مي‌توان به شيراز (پايتخت فرهنگي - شهر سبز - شهر خدمات فن آوري برتر - مرکز گردشگري برتر در سطح ملي و جهاني)، مشهد (شهر زيارتي سياحتي - آرامش دهنده - فرح بخش - با اقتصاد خدماتي - مبتني بر فن آوري - با امنيت)، اصفهان (نقش درجه يك کلان شهري در ايران مرکزي - مرکز گردشگري ممتاز در سطح بين‌المللي - نمايندگي مکتب اصفهان در شهرسازي) و کرمان (شهر زندگي و توسعه پايدار براي جمعيت ساکن تا يك ميليون نفر، دروازه‌اي رو به تاريخ و هويت شرق و جنوب، مرکز خدمات برتر بازرگاني منطقه‌اي) اشاره نمود (طرح توسعه راهبردي شهر قزوین، ۱۳۸۵ و زياري و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۰۶-۲۰۹).

۱-۲- مباني نظري پژوهش

CDS فرآيند تهيه چشم انداز بلند مدت از آینده شهر است که بر اساس آن برنامه‌هاي اجرايي (Action plan) تهيه مي‌شوند (رفيعيان و شاهين راد، ۱۳۸۷: ۱۰). CDS فرآيند مشارکتی است که همه ذی‌نفعان و بهره‌وران شهري از همه اجزای جامعه را در بر مي‌گيرد (شريفي، ۱۳۹۲: ۳). اهداف CDS مشارکت ترکیبی همه اجزای تأثیرگذار در جامعه براي رسيدن به چشم انداز بلند مدت یک پارچه شهر، تثبيت یک استراتژی رشد، به توافق رسيدن درباره اولويت‌هاي مسایل اداري و شناسايي طرح‌هاي اجرايي کوتاه مدت است (The world bank, ۲۰۰۲: ۹). استراتژی توسعه شهري بر فرآيند تغيير، تقويت پويايي اقتصادي و فرصت‌ها متمرکز بوده و استراتژی‌هاي منعطفی را براي پاسخ‌گويی به واقعيت‌هاي اقتصادي در شرايط رقابتي به کار مي‌گيرد.

استراتژی توسعه شهري به ظرفيت سازي بهره‌وران براي مديريت مؤثرتر و کارآمدتر شهر کمک مي‌کند و جذب سرمايه‌ها براي بهبود شرايط اقتصادي شهر را تشويق مي‌کند. استراتژی توسعه شهري يکی از دو رويکرد اصلي در اتحاديه شهرها (Cities alliance) و موضوع اصلي اين پيمان‌نامه است. CDS ابزاري براي توسعه مناطق شهري فقير و یک تصميم‌سازي مشارکتی است براي شهرهايي که با بحران فقر شهرنشيني، افزايش رقابت و اعمال فشار بر پايداري محيطي و اقتصادي روبه رو

تسريع و تسهيل حرکت به سوی راهبرد بهينه توسعه اين شهر به کار آيد. بنا بر اين اين پژوهش سعی در شناسايي ظرفيت‌هاي شهر قم به منظور تحقق توسعه شهري و اولويت‌بندی راهبردهاي توسعه اين شهر دارد.

۱-۱- پيشينه پژوهش

برنامه‌ريزي راهبردي در دهه ۱۹۶۰ ابتدا در انگلستان و سپس در آمريکا متأثر از نظريه سيستم‌ها و در واکنش به طرح‌هاي جامع و تفصيلي شهري پديد آمد (صابري، ضرابي، محمدي، ۱۳۹۰: ۶۱). در سال ۱۹۹۹ با شکل‌گيري نهاد ائتلاف شهرها در کلکته، CDS حيات رسمي خود را آغاز کرد (حسين‌زاده دلير و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۹۲). مرور و بررسی برخی مطالعات و تحقيقات معتبر بيانگر اين واقعيت است که برنامه‌ريزي شهري مبتني بر رويکرد CDS از کارايي و اثربخشي بسيار خوبي در کشورهای جهان سوم برخوردار بوده است.

در ايران، متأسفانه تا کنون پژوهش‌ها و مطالعات علمي - صنفی چنداني در خصوص CDS صورت نگرفته است. اما تاريخچه رسمي راهبرد توسعه شهري در ايران به سال ۱۳۸۶ برمي‌گردد که بدین منظور شهرهاي بندرانزلي، شاهرود و قزوین از طرف بانک جهاني انتخاب شدند (حيدري چيانه، رضاطبع ازگمي، ۱۳۸۹: ۶۸).

در ميان کشورهای با سابقه در زمينه تهيه و اجراي طرح‌هاي شهري مي‌توان به کشورهای زیر اشاره نمود: انگلستان (سابقه ديرينه در تهيه طرح‌هاي شهري و جاگزینی روش صلاح‌ديدي براي کنترل کاربرد زمين شهري به جای مطالعات منطقه‌بندی) ژاپن (استفاده گسترده از روش جمع آوري و تنظيم مجدد اراضي) فرانسه (گسترده‌گي برنامه ريزي) آلمان (داشتن پشتوانه قانوني بسيار قوي و غير قابل انعطاف بودن طرح‌هاي توسعه شهري) کانادا (تطبيق روش‌هاي اجرايي با شرايط اقتصادي، اجتماعي حقوقي) دانمارک (ايجاد تمرکز زدایی در اجراي طرح‌ها) در استراليا (جلوگيري از توسعه پراکنده، تعيين شکل گسترده، بهبود كيفيت محيط زيست و...).

در ميان کشورهای فوق، در آلمان اين طرح‌ها بيشتر جنبه مشورتي دارند و به همين دليل شايد بتوان يکی از دلایل اجراي صحيح اين طرح‌ها را مشارکت مردم دانست. مهمترين نکته در اين قبيل طرح‌ها هماهنگي طرح‌هاي توسعه شهري با برنامه‌هاي ملي و منطقه‌اي

هستند. چارچوبی برای رشد اقتصادی، پایداری و برابری آن با انجام یک‌سری اعمال و استراتژی‌ها فراهم می‌آورد (UNPcity development strategy, ۲۰۰۲: ۸).

با توجه به تنوع شهرها، بهترین برنامه قابل اجرای جهانی برای پیاده کردن استراتژی توسعه شهری وجود ندارد. هر شهری نیازمند مشخص کردن فرصت‌ها و مسایل خود است که ممکن است به طور قابل توجهی نسبت به مکانی که واقع شده است، سطح اقتصاد، اجتماع و توسعه نهادی و بسیاری عوامل دیگر متفاوت باشد (Cities alliance annual report, ۲۰۰۳: ۹).

۵ ویژگی مشخص برای CDS می‌توان تعریف کرد:

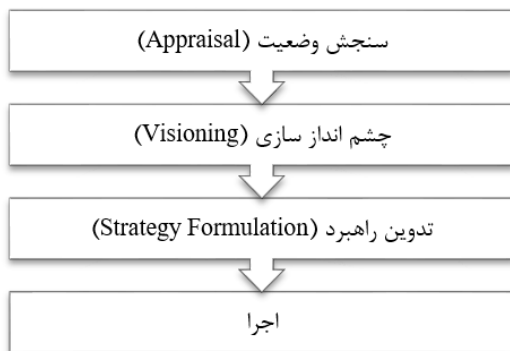
- ۱- فرآیند CDS توسط شهر انجام شده و نتیجه و محصول آن نیز شهر را در بر می‌گیرد نه حکومت، سازمان مالی بین‌المللی یا مشاوران را.
- ۲- CDS یک چشم‌انداز بلند مدت را در بر می‌گیرد، اما با یک‌سری طرح‌های اجرایی کوتاه مدت انجام می‌شود.
- ۳- یک مشارکت معنی‌دار از طرف بهره‌وران در فرآیند وجود دارد و بنابراین در نتیجه فرآیند درگیر هستند.
- ۴- نتیجه CDS استراتژیک و دارای جنبه‌های گوناگون است. بنابراین تحت سلطه یک موضوع نبوده است و مانند طرح‌های جامع ثابت و ایستا نیست.
- ۵- فرآیند CDS به ابداع روش‌های جدیدی از تفکر درباره توسعه شهر و پایداری آن منجر می‌شود (CDS in china: a manual, ۲۰۰۶: ۱).

اهداف فرآیند CDS شامل استراتژی دور‌نمای یک‌پارچه شهری، بهبود حکومت و مدیریت شهری، افزایش سرمایه‌گذاری و کاهش سیستماتیک و مداوم فقر شهری است. بیشترین اهمیت این رویکرد آن است که به عنوان یک استراتژی گسترده شهری، شهر را به عنوان موتور توسعه اقتصادی در نظر می‌گیرد و تأثیر مستقیم در کاهش فقر، رشد اقتصادی محلی و بهبود حکمرانی دارد (اشرفی، ۱۳۸۸: ۹۴). رویکرد واقعی CDS با توجه به شرایط ملی و محلی متغیر است. با وجود این، بدون توجه به تفاوت‌های محلی، بیشتر استراتژی‌های توسعه شهری به عنوان یک فرآیند مشارکتی و بهبودی مؤثر در سه موضوع کلی پذیرفته شده است: مدیریت شهری، رشد اقتصادی، کاهش فقر.

۳-۱- چشم‌اندازسازی شهر

مفهوم چشم‌انداز عبارت است از آینده دور از دسترس

و مطلوب یک فرد، شرکت، جامعه و یا یک شهر (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۸۶). چشم‌انداز توسعه شهر یعنی آرزوهایی برای آینده شهر. به عبارت دیگر چشم‌انداز، شمایلی است که مسیر را نشان می‌دهد، اما دست‌یابی به آن مقدور نیست. در واقع چشم‌انداز کمک می‌کند که بتوان جایگاه آینده شهر را بهتر شناخت و از مزایا و فرصت‌هایی که در اختیار قرار می‌دهد، بهره‌مند شد. چشم‌انداز دارای ویژگی‌هایی است که عبارتند از: نشان دادن مقصد روشن و مشخص به مردم و بخش‌های شهری، ارائه تصویر از آینده مطلوب شهر، جامع و یک‌پارچگی چشم‌انداز و تحرک و برانگیزانندگی نیروهای مختلف در شهر (مهندسین مشاور کللی، ۱۳۸۴: ۲). تدوین چشم‌انداز آینده برای شهر و محلات مستلزم مجموعه‌ای فعالیت‌هاست که در قالب فرآیندی به نام فرآیند چشم‌اندازسازی، سازمان‌دهی شده‌اند. فرآیند چشم‌اندازسازی در انطباق با شرایط جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جوامع مختلف متنوع است. از این رو برخی نهادها، نظیر بانک جهانی و سازمان ائتلاف شهرها که عمدتاً در رابطه با کشورهای کم‌توسعه فعالیت می‌نمایند، الگوی معینی را در قالب، مدل CDS برای چشم‌اندازسازی توصیه نموده‌اند (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۹۳).



شکل ۱- فرآیند اجمالی CDS و جایگاه چشم‌اندازسازی در آن (مأخذ: زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۹۴).

با توجه به مطالب عنوان شده مهمترین امکانات و محدودیت‌های شهر قم به منظور شناخت وضع موجود و در راستای ارائه چشم‌انداز به این نحو است: پتانسیل زیارتی و حرم مطهر حضرت معصومه و مسجد مقدس جمکران، حوزه‌های علمیه، موقعیت استقرار شهر قم در محل تلاقی راه‌های ارتباطی شمال و جنوب کشور

موجود شروع شده و به اجرا ختم شود. مراحل مشخص CDS بیشتر به شرایط و ویژگی‌های هر شهر بستگی دارد. آنچه مهم است، تضمین مشارکت همه دست‌اندرکاران و بهره‌وران از مراحل اولیه CDS است. رهبران مدنی، بخش خصوصی و عمومی و تمامی دست‌اندرکاران و بهره‌وران باید از ابتدای فرایند CDS احساس مالکیت کنند. چون تعهدات و منابع آنها برای اجرا لازم بوده و برای موفقیت CDS ضروری است (طرح توسعه راهبردی شهر قزوین، ۱۳۸۵). روش این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و برای گردآوری داده‌ها و اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و اسنادی و پیمایشی استفاده شده است.

همچنین به منظور تکمیل فرآیند پژوهش به منظور ارائه راهبردها اقدام به تهیه و توزیع پرسش‌نامه ای در حجم نمونه ۱۰ نفر از کارشناسان به شیوه تصادفی شده است. سپس با اجماع نظرات در قالب مدل SWOT راهبردهایی به منظور ترسیم چشم‌انداز شهر قم ارائه شده است. در انتها چشم‌انداز پیشنهادی برای شهر قم ارائه گردیده است.

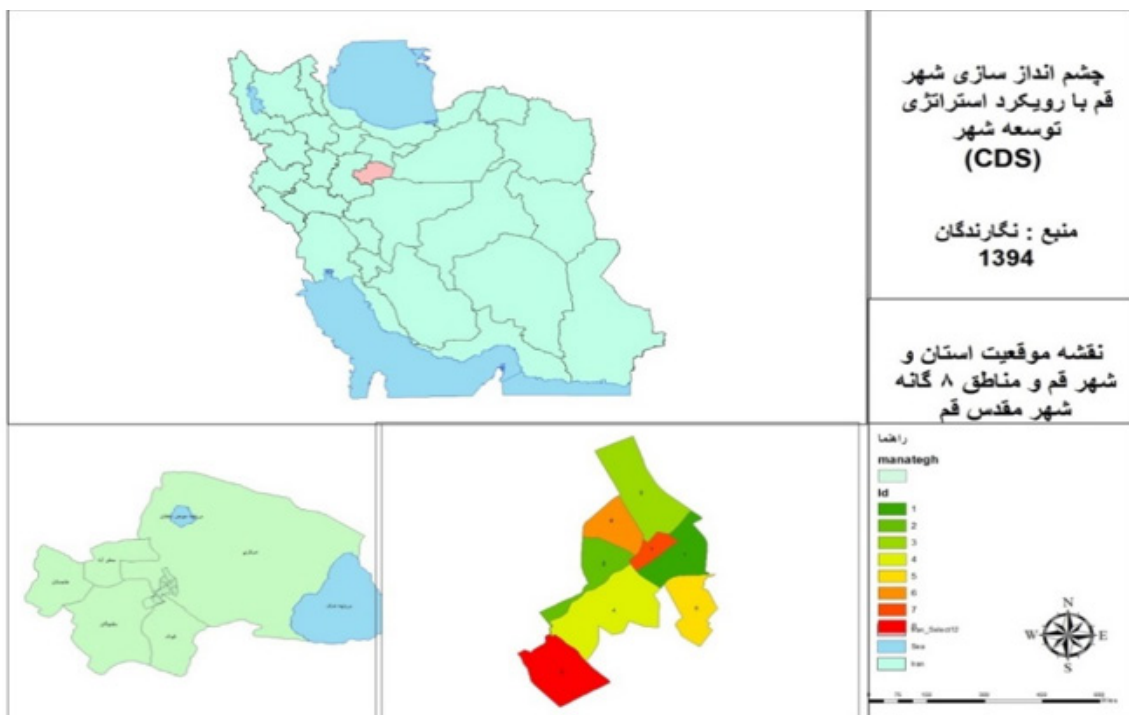
۱-۲- شناسایی محدوده مورد مطالعه شهر قم
شهر قم با جمعیتی معادل ۱۰۷۴۰۳۶ نفر (سال‌نامه آماری شهرداری قم، ۱۳۹۲) در مسیر و محورهای ارتباطی تهران - اصفهان - شیراز - بوشهر، تهران - کاشان - یزد - کرمان - بندرعباس، تهران - اراک - خوزستان و تهران - غرب به نحوی در مسیر شبکه ارتباطی مهم و حیاتی کشور قرار گرفته که از نظر اقتصادی بسیار حائز اهمیت است.

و عبور راه‌آهن، بستر طبیعی شهر قم و وجود اراضی هموار برای توسعه شهری، کاهش نرخ رشد طبیعی جمعیت که زمینه‌های مناسبی برای توسعه کیفی آینده شهر محسوب می‌شود، وجود ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و عناصر باهویت که سبب بارزش شدن کالبد شهر می‌گردد و وجود ۲۴۰ بنای تاریخی، ۱۰۰ زیارتگاه و ۴۰ بقعه متبرکه که سبب توسعه توریسم در این شهر است.

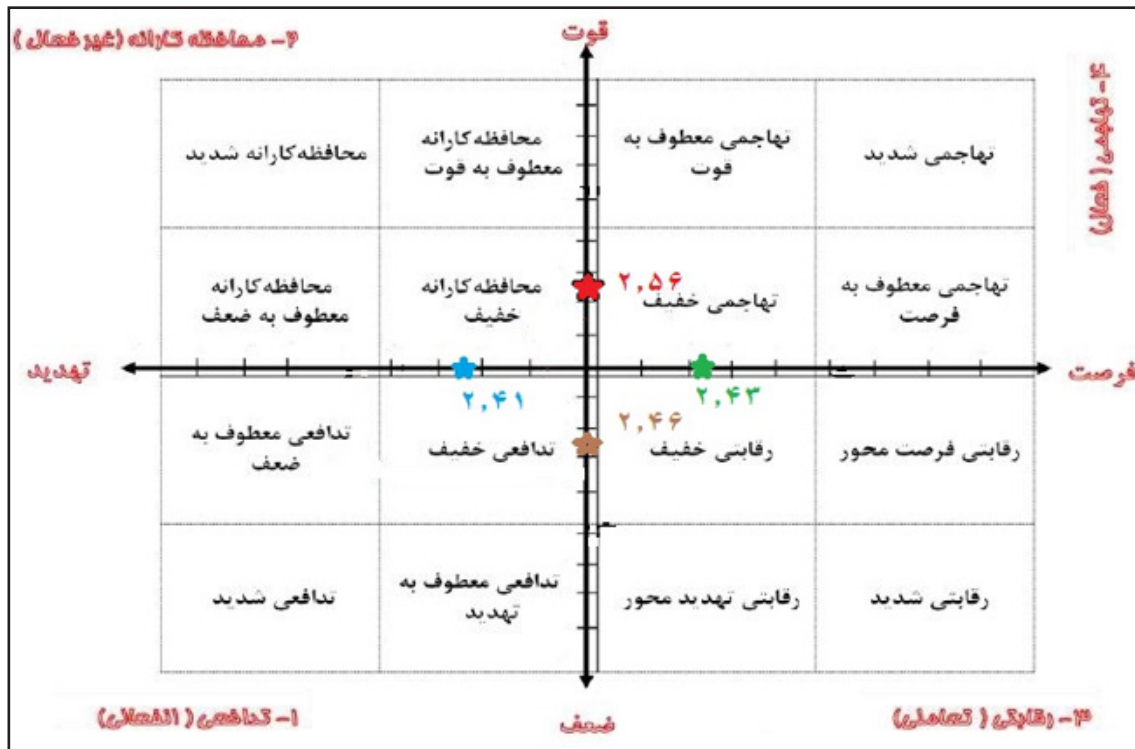
مجموعه محدودیت‌های توسعه و عمران شهر قم عبارتند از: کمبود منابع آب آشامیدنی، خشکی شدید هوا، مجاورت با دشت کویر و ورود نمک و گرد و غبار شن و ماسه به فضای شهر، وجود املاح زیاد به ویژه یون کلر در هوا، نفوذ پذیری نسبتاً پایین توأم با بالا بودن سطح آب زیرزمینی در محدوده شمال و شرق شهر و توپوگرافی ناهموار بخش جنوبی، تمرکز بیش از ۹۰ درصد جمعیت استان در شهر قم، عدم وجود سلسله‌مراتب شبکه‌ای از شهرها و روستاها در استان، بالا بودن رشد واقعی جمعیت و مهاجرپذیری شهر قم و همچنین ضعف توان مالی مهاجران و ناهمگنی اجتماعی، عدم تجمع سرمایه در شهر قم و درآمد اندک شهرداری، اختلاط و عدم تجانس کاربری‌های شهری، مخدوش بودن سلسله مراتب شبکه معابر و محدودیت در منابع و مدیریت شهری.

۲- روش تحقیق

CDS لزوماً یک فرایند خطی نیست که با ارزیابی وضع



شکل ۲ - موقعیت استان قم و مناطق هشتگانه شهر



شکل ۳ - وضعیت شهر قم به لحاظ نوع استراتژی توسعه ای

زمینه‌های نقاط قوت و ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیدات در شهر قم شدند. در مرحله اول به شیوه بارش فکری از آنان خواسته شد هر آنچه درباره نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت برای شهر قم متصور هستند، آورده شود. در ادامه پس از حذف موارد مشابه به گزینه‌هایی دست یافته شد و در ادامه این روند خواسته شد به هریک از گزینه‌های ثبت شده در بخش‌های چهارگانه از میان اعداد ۱ تا ۵ نمره گذاری کنند به طوری که عدد ۱ معرف ضعیف‌ترین و ۵ معرف قوی‌ترین نمره باشد. پس از درج اعداد، محسبات لازم برای یافتن ضرایب سه گانه انجام شد و یافته‌ها به صورت جداول ۳ تا ۷ و شکل ۲ درآمده است:

با توجه به نتایج فوق که در جداول ارائه گردیده است نمودار SWOT بر مبنای شاخص‌های چهارگانه نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدید و فرصت ارائه شد، که نشان از وضعیت شهر قم به لحاظ نوع استراتژی توسعه‌ای است که مسئولین امر اتخاذ کرده‌اند (شکل ۲).

با توجه به نمودار فوق راهبرد توسعه‌ای شهر قم در دو محور نقاط قوت و فرصت‌ها نزدیک به هم بوده‌اند و از تهدیدات فاصله گرفته‌اند. با توجه به این امر می‌توان راهبرد توسعه‌ای شهر قم را تهاجمی (حداکثر - حداکثر) قلمداد کرد، که در آن نهادهای مسئول می‌بایستی ضمن

مهمترین عامل در پیدایش این شهر مؤلفه مذهبی بوده است. با رشد تجارت، بعدها راه‌های به سوی آن کشیده شد و از نقش تجاری برخوردار گردید. وجود مرقد مطهر حضرت معصومه (س) و مرکزیت جهان تشیع و وجود علمای بزرگ اسلام شهر قم را از مرکزیت خاص مذهبی، فرهنگی و سیاسی برخوردار کرده است. شهر قم به دلیل وجود بافت فرهنگی - مذهبی موجب پذیرش مهاجران زیادی از استان‌های کشور و همچنین از کشورهای خارجی بوده است. اغلب این مهاجران را کارگران ساده و خانواده‌های آنان و بخشی را طلبه‌های حوزه‌های علمیه و خانواده آنان تشکیل می‌دهد. به لحاظ اشتغال، ضریب بیکاری در این شهر در سال ۱۳۹۰ برابر با ۹/۸ درصد بوده که نسبت به سال ۱۳۸۰ - که این مقدار برابر با ۱۰/۴ درصد بوده - ۰/۶ درصد کاهش داشته است (مرکز آماری ایران: ۱۳۹۴)

۳- یافته‌های پژوهش

۳-۱- ارزیابی وضعیت موجود

در بخش یافته‌های پژوهش، نگارندگان پرسشنامه‌ای به روش دلفی تدوین نموده و در آن از پرسش شوندگان (که شامل کارشناسان سازمان برنامه و بودجه و استانداری و شهرداری قم بوده‌اند) خواستار بیان دیدگاه خود در

دارا بودن این فرصت‌ها و نقاط قوتی است که در صورت سرمایه‌گذاری مناسب و تدوین یک نظام برنامه‌ریزی یک‌پارچه می‌تواند این روند را تسریع نماید. البته در این مسیر بایست در جهت کاهش آثار تهدیدات و نقاط ضعف نیز اهتمام ورزید. با توجه به نتایج حاصله از یافته‌ها، چشم‌انداز پیشنهادی برای آینده شهر قم نیز ترسیم گردیده است. چشم‌انداز پیشنهادی ضرورت استفاده از موقعیت مذهبی و همچنین توان جغرافیایی این شهر در ایران مرکزی را در نظر گرفته است.

این پیشنهادها با توجه به نتایج، راهبردهایی بر مبنای چهار عامل فرصت‌ها، تهدیدها، نقاط قوت و ضعف به شرح زیر است. امید است مسئولین امر با عنایت به این موارد بتوانند مسیر رو به پیشرفت شهر قم را هموارتر طی نمایند.

۱- گسترش سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت‌های مردمی و دولتی (تسهیلات بانکی) در اداره امور شهر

۲- سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیر رسمی شهری

۳- توسعه و گسترش زیرساخت‌های حمل و نقل و ترافیک (حمل و نقل عمومی، شبکه معابر، ایمنی، فرهنگ ترافیک و...)

۴- توسعه عمران شهری (ایجاد و تعریض معابر، تکمیل شبکه دفع آب‌های سطحی، پل و زیرگذر، آسفالت...)

۵- فراهم نمودن زمینه لازم جهت دستیابی به مدیریت یک‌پارچه شهری

۶- توسعه شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی

۷- توسعه زیرساخت‌های مدیریت بحران

۸- بهبود منظر و سیمای شهری (زیباسازی، نمای بناها، پاکیزگی محیط شهری...)

۹- توسعه و گسترش بوستان‌ها و فضای سبز شهری

۱۰- فراهم نمودن زمینه اجرا و توسعه مدیریت پسماند

۱۱- افزایش منابع درآمدی پایدار شهرداری

۱۲- سامان‌دهی و توسعه مدیریت منابع انسانی

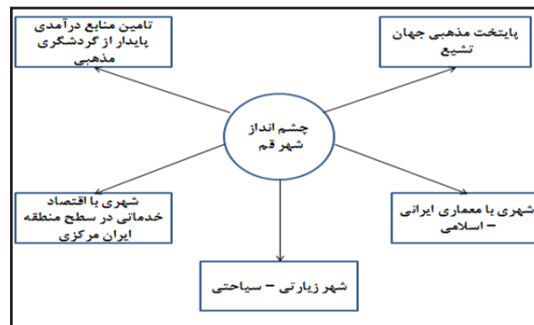
۱۳- مهندسی مجدد فرآیندهای سازمانی (بودجه‌ریزی عملیاتی، حسابداری تعهدی، نظام‌های مدیریتی، ساختار سازمانی، مکانیزاسیون، تکریم ارباب رجوع، آموزش و...)

۱۴- دستیابی به شهرداری الکترونیک

۱۵- ارتقاء سطح فرهنگ شهروندی

۱۶- اصلاح قوانین و ضوابط شهرسازی و معماری

۱۷- سامان‌دهی مطالعات جامع مدیریت شهری (عمرانی،



شکل ۴- چشم‌انداز پیشنهادی آینده شهر قم

آن‌که از نقاط قوت بهره‌مند می‌گردند، در جهت بالفعل کردن فرصت‌های بالقوه شهر نیز برنامه‌ریزی نمایند. روند توسعه شهری را هر چه بهتر پی‌گیری نمایند. بدین ترتیب جذب منابع سرمایه‌گذاری برای شهر قم و سرمایه‌گذاری در زمینه پروژه‌های عمرانی با رویکرد ملی، برنامه‌ریزی در جهت گردشگری مذهبی با عنایت به پتانسیل‌های موجود در این بخش در سطح شهر قم، استفاده از ظرفیت استان‌های صنعتی و پرجمعیت همسایه در راستای توسعه صنعتی شهر قم از مهمترین موارد مورد نظر برای برنامه‌ریزی‌های آینده خواهد بود.

۲-۳- چشم‌انداز پیشنهادی برای شهر قم

با توجه به یافته‌های پژوهش و پتانسیل‌ها و نقاط قوت قم چشم‌انداز شکل ۴ برای شهر قم ترسیم و پیشنهاد می‌شود.

۴- نتیجه‌گیری

راهبرد توسعه شهری فرآیندی است که با مداخله و مالکیت ذی‌نفعان محلی برای تدوین چشم‌اندازی جامع برای شهر خود ایجاد می‌شود. این فرآیند دربرگیرنده تحلیل آرمان‌های شهر در زمینه توسعه اقتصادی و اجتماعی و کاهش فقر، تعیین اولویت‌ها برای سرمایه‌گذاری و حمایت‌های توسعه‌ای و اجرای این چشم‌انداز از طریق اقدامات مشارکتی است. هدف اصلی راهبرد توسعه شهری نیز، تأمین توسعه پایدار شهری از طریق ایجاد ظرفیت‌های اجتماعی برای چشم‌انداز سازی مشارکتی و اقدام همگانی است.

شهر قم به عنوان یکی از مهاجرپذیرترین شهرها در دهه‌های گذشته و با توجه به موقعیت جغرافیایی خاص خود- مجاورت و همسایگی استان‌های صنعتی از جمله مرکزی، تهران و اصفهان- می‌تواند گامی مهمی در روند توسعه خود بردارد. آنچه که در پایان این پژوهش حاصل شد، نشان از

جدول ۳- ماتریس عوامل داخلی بخش نقاط قوت

عنوان	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه بندی	ضریب نهایی
وجود ناوگان مناسب حمل و نقل عمومی (غیر ریلی تاکسی، اتوبوس و مینی بوس)	۲۰۹	۰،۱۱	۴	۰،۴۵
وجود بانک های اطلاعاتی جامع جهت برنامه ریزی شهری	۲۴۷	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
وجود طرح های مطالعاتی توسعه شهری فرادستی (جامع، تفصیلی و طرح های سامان دهی)	۲۸۶	۰،۱۰	۱	۰،۱۰
وجود کارخانه های آسفالت و مصالح مناسب جهت پروژه های عمرانی	۲۹۸	۰،۱۰	۳	۰،۳۱
داشتن محیط پاکیزه شهری	۲۹۹	۰،۱۰	۳	۰،۳۱
ظرفیت و تجربه جذب منابع حاصل از فروش اوراق مشارکت	۳۱۱	۰،۱۱	۴	۰،۴۲
واگذاری امور مربوط به خدمات شهری به بخش خصوصی	۲۹۷	۰،۱۰	۳	۰،۳۱
وجود املاک با قابلیت بالای سرمایه گذاری در اختیار شهرداری	۲۹۲	۰،۱۰	۳	۰،۳۰
وجود درآمدهای (منابع داخلی) شهرداری	۲۶۷	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
تعهد سازمانی نیروها	۲۹۰	۰،۱۰	۲	۰،۲۰
جمع	۲۸۹۶	۱		۲،۵۶

جدول ۴- ماتریس عوامل داخلی بخش نقاط ضعف

عنوان	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه بندی	ضریب نهایی
فقدان نظام جامع مدیریت منابع انسانی	۲۹۰	۰،۱۰	۳	۰،۳۰
کمبود نیروی انسانی متخصص	۲۹۹	۰،۱۰	۴	۰،۴۱
ضعف مدیریت در بهره وری ناوگان موجود حمل و نقل عمومی	۲۸۶	۰،۱۰	۱	۰،۱۰
ضعف در آموزش فرهنگ شهروندی	۲۹۲	۰،۱۰	۲	۰،۲۰
کمبود منابع درآمدی پایدار	۲۶۷	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
ضعف شناسایی و پایش وضعیت موجود (شهر ممیزی املاک و...)	۳۰۹	۰،۱۱	۴	۰،۴۸
سیما و منظر نامناسب شهری	۲۴۷	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
عدم تهیه طرح های واسط شهری (طرح های موضعی-موضوعی)	۲۸۶	۰،۱۰	۲	۰،۲۰
حاکمیت تفکر بخشی نگری و فقدان تفکر راهبردی	۳۱۱	۰،۱۱	۴	۰،۴۸
عدم وجود زیرساخت های ارتباط الکترونیک مطلوب و مرکز اطلاعات شهرداری	۲۹۷	۰،۱۰	۲	۰،۲۱
جمع	۲۸۸۴	۱		۲،۴۶

جدول ۵- ماتریس عوامل خارجی بخش فرصت ها

عنوان	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه بندی	ضریب نهایی
امکان جذب منابع ملی و استانی در پروژه ها	۲۸۶	۰،۱۰	۱	۰،۱۰
وجود حرم مطهر کریمه اهل بیت و اماکن مرتبط (شاخص مذهبی)، وجود اماکن زیارتی، حوزوی و مراجع	۳۰۸	۰،۱۰	۲	۰،۲۲
قرارگیری در مسیر چهار راه مواصلاتی استان های کشور	۳۱۹	۰،۱۱	۴	۰،۴۴
نزدیک بودن به پایتخت	۳۳۹	۰،۱۱	۴	۰،۴۵
نگاه ویژه مقام معظم رهبری (مدظله العالی) و رؤسای قوای سه گانه به شهر مقدس قم	۳۴۲	۰،۱۱	۴	۰،۴۶
وجود زیرساخت ها و پتانسیل های محیطی مناسب در برنامه ریزی توریسم مذهبی	۳۰۱	۰،۱۰	۲	۰،۲۰
حضور زائران و گردشگران مذهبی (توریسم مذهبی)	۲۸۳	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
رویکرد دولت به ارائه خدمات از طریق فناوری اطلاعات به شهروندان و توسعه ICT کشور	۲۸۰	۰،۰۹	۱	۰،۰۹
امکان سرمایه گذاری اتباع خارجی در قم	۲۵۰	۰،۰۸	۱	۰،۰۸
وضعیت مطلوب جوی جهت اجرای پروژه های عمرانی	۲۸۸	۰،۱۰	۳	۰،۲۹
جمع	۲۹۹۶	۱		۲،۴۳

جدول ۶- ماتریس عوامل خارجی بخش تهدیدات

عنوان	ضریب ۱	ضریب ۲	رتبه بندی	ضریب نهایی
عبور راه آهن سراسری از داخل شهر قم	۳۰۸	۰,۱۰	۲	۰,۲۰
کمیود و کاهش بودجه و اعتبارات استانی و ملی متناسب با ویژگی های شهر قم	۳۱۵	۰,۱۰	۴	۰,۴۲
مهاجرت بی رویه به شهر قم و رشد یکباره جمعیت شهر	۲۹۱	۰,۱۰	۱	۰,۱۰
وجود بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی (داشتن بیش از ۱۳۱۱ هکتار بافت فرسوده)	۲۸۶	۰,۰۹	۱	۰,۰۹
فقدان نظام یک پارچه مدیریت شهری	۳۰۸	۰,۱۰	۲	۰,۲۰
توسعه ساخت و ساز در مناطق گسلی	۳۰۱	۰,۱۰	۱	۰,۱۰
وجود مراکز صنعتی آلاینده محیط شهری در محدوده شهر	۲۸۰	۰,۰۹	۱	۰,۰۹
عدم به کارگیری مدیران بومی و آشنا در مناصب کلان شهری	۳۰۸	۰,۱۰	۲	۰,۲۰
ضعف در هماهنگی دستگاه های اثرگذار در مدیریت شهری جهت ایجاد شهر الکترونیکی	۳۱۵	۰,۱۰	۴	۰,۴۲
استان بودن شهر قم	۳۱۰	۰,۱۰	۳	۰,۳۱
جمع	۳۰۲۲	۱		۲,۴۱

جدول ۷- ماتریس راهبردهای شهر قم با توجه به نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت

فرصت ها (O)	تهدیدات (T)
<p>So^۱: جذب منابع و اعتبارات برای اجرای پروژه های عمرانی از طریق تأمین اعتبار از نقاط قوت (S)</p> <p>So^۲: استفاده از ظرفیت بانک اطلاعات جامع جهت برنامه ریزی شهری با توجه به منویات مقام معظم رهبری</p> <p>So^۳: استفاده از املاک در اختیار شهرداری در راستای توسعه زیرساخت های فعالیت های گردشگری و انجام برنامه ریزی در جهت توسعه هر چه بیشتر این صنعت</p> <p>So^۴: واگذاری و مشارکت بیشتر بخش خصوصی در ایجاد زیرساخت ها و پتانسیل های محیطی در زمینه توریسم مذهبی</p> <p>So^۵: کمک به توسعه معماری شهر ایرانی-اسلامی با توجه به پتانسیل وجود حرم حضرت معصومه (س) و جمعیت کثیر زائرین اهل بیت</p>	<p>ST^۱: انجام طرح های مطالعاتی در جهت رفع تهدید ناشی از زیر ساخت های شهری مشکلزا مانند عبور ریل آهن از مناطق مسکونی شهر</p> <p>ST^۲: جبران کمیود منابع مالی و اعتبارات از طریق فروش اوراق مشارکت</p> <p>ST^۳: انجام طرح های مطالعاتی جهت سامان دهی بافت های فرسوده ۱۳۱۱ هکتاری شهر قم</p> <p>ST^۴: استفاده از نیروهای متعهد و بومی در سطح نظام برنامه ریزی شهری با توجه به وجود نیروهای متعهد در سطح تشکیلات مدیریت شهری</p> <p>ST^۵: استفاده از ظرفیت های بخش خصوصی در امر مدیریت شهری</p>
<p>WO^۱: ایجاد زیرساخت های ارتباطات الکترونیک با توجه به رویکرد دولت مبنی بر تحقق دولت الکترونیک</p> <p>WO^۲: ایجاد نظام جامع مدیریت منابع انسانی</p> <p>WO^۳: ایجاد تفکر راهبردی و دوری از تفکرات بخشی در امر مدیریت شهری با توجه به منویات مقام معظم رهبری</p> <p>WO^۴: استفاده از پتانسیل حرم مطهر و گردشگری مذهبی به منظور برنامه ریزی جامع مدیریت توریسم مذهبی در سطح استان</p>	<p>WT^۱: حذف تفکر بخشی نظام برنامه ریزی و جبران ضعف های آن در امر هماهنگی دستگاه های مؤثر در امر مدیریت شهری قم</p> <p>WT^۲: توسعه زیرساخت های الکترونیک در جهت تحقق شهر الکترونیک</p> <p>WT^۳: ارتقای سطح آموزش فرهنگ شهروندی با توجه به حجم بالای مهاجران به شهر قم</p> <p>WT^۴: تأمین منابع و اعتبارات پایدار مالی از طریق توسعه توریسم مذهبی</p>

منابع

اشرفی، یوسف، (۱۳۸۸)، (CDS) رویکردی جدید در برنامه ریزی شهری در رویکردی تحلیل، فصل نامه مدیریت شهری، شماره بیست و سه، ۸۵-۱۰۹.

بهزادفر، مصطفی، (۱۳۸۲)، ضرورت و موانع ایجاد شهر هوشمند در ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۵.

حاتمی نژاد، حسین و امین فرجی ملایی، (۱۳۹۰) امکان سنجی اجرای طرح های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره هشتم، ۷۶-۵۵.

حاتمی نژاد، حسین و امین فرجی ملایی، (۱۳۹۳)،

ترافیکی، شهرسازی و...

۱۸- توسعه اماکن فرهنگی ورزشی

۱۹- سامان دهی و به سازی آرامستان های سطح شهر و متمرکز نمودن آنها

۲۰- توسعه و سامان دهی اماکن گردشگری و اقامتی در راستای جذب توریسم مذهبی

۲۱- برون سپاری (اصل ۴۴ قانون اساسی)

۲۲- تحقق معیارها و شاخص های حکمروایی خوب شهری

۲۳- زمینه سازی برای جهانی شدن شهر قم

۲۴- رعایت اصول توسعه پایدار

۲۵- ایجاد عدالت اجتماعی و فضایی



ارزیابی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) در شهر قزوین.

ششمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه‌های شهر اسلامی، مشهد، حسین‌زاده دلیر و همکاران، (۱۳۹۰).

درآمدی بر رویکرد جدید استراتژی توسعه شهری (CDS) در فرایند برنامه‌ریزی شهری با تأکید بر چالش‌های فراروی طرح‌های جامع در ایران، فصل‌نامه فضای جغرافیایی، سال یازدهم، شماره ۳۶، ۲۰۱-۱۷۳.

حیدری‌چیان، رحیم و سیده خدیجه رضاطبع ازگمی، (۱۳۸۹) نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۳، ۸۲-۵۹.

رفیعیان، مجتبی و شاهین راد، مهرنوش، (۱۳۸۷)، راهبرد توسعه شهر در جهت تحقق برنامه ریزی توسعه شهری (با تأکید بر برنامه راهبردی شهر کرمان)، مجله مطالعات اجتماعی ایران، دوره دوم، شماره ۲.

رهنما، محمدرحیم، مرتضی غلام‌زاده و وحید جعفری سیدآباد، (۱۳۹۱)، تحلیل جایگاه شاخص‌های راهبرد توسعه شهری (CDS) در شهر چناران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۲۶، ۱۲۵-۱۰۷.

رهنمایی، محمدتقی، شعبانی‌فر، محمد و محمد اکبرپور سراسکانرود، (۱۳۸۸)، توسعه استراتژیک شهرهای میانی ایران با تأکید بر رویکرد (CDS)، راهی به سوی توسعه منطقه‌ای، نشریه آمایش سرزمین، سال اول، شماره اول، ۵۴-۲۱.

زیاری، کرامت‌اله، حافظ مهدنژاد و فریاد پرهیز، (۱۳۸۸)، مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار.

سالنامه آماری شهر قم، (۱۳۹۲)، شهرداری قم. سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر قم، (۱۳۹۰)، معاونت برنامه ریزی کشور.

شهرداری قزوین، (۱۳۸۵) طرح توسعه راهبردی شهر قزوین، گزارش مطالعات مدیریت و مالیه شهرداری قزوین. شریف زاده، فتاح و قلی‌پور، رحمت‌الله، (۱۳۸۲)، حکمروایی خوب و نقش دولت، نشریه فرهنگ مدیریت، سال اول، شماره ۴.

شریفی، بایزید، (۱۳۹۲)، تحلیل استراتژیک توسعه شهر آشنویه بر پایه رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری،

دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد. صابری، حمید، اصغر ضرابی و جمال محمدی، (۱۳۹۰) اولویت‌بندی استراتژی‌های توسعه شهر (CDS) با استفاده از فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP؛ مطالعه موردی: کلان‌شهر اصفهان، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۳۹، ۷۵-۵۹.

صرافی، مظفر، جمیله توکلی‌نیا و منصور استادی‌سیسی، ۱۳۸۸. راهبرد توسعه شهر مبتنی بر توسعه پایدار - مطالعه موردی: شهر شبستر، نشریه انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال هفتم، شماره ۲۲.

کاردار، سعید و همکاران (۱۳۸۸)، طرح استراتژی توسعه شهری (CDS)، رویکردی راهبردی و نوین در مدیریت، طراحی و برنامه ریزی شهری، فصل‌نامه راهبرد، سال هیجدهم، شماره ۵۲، صص ۱۸۳-۱۹۹.

کهزادی، نوروز (۱۳۷۹)، گذری از بانک‌داری سنتی به بانک‌داری الکترونیکی، مجموعه مقالات اولین همایش بانک‌داری الکترونیکی، بانک توسعه صادرات ایران.

گلکار، کورش و جلال آزادی، (۱۳۸۴)، راهبرد توسعه شهر (CDS) چیست؟، مجله شهرنگار، شماره ۳۰، ۸۰-۵۹.

موسوی، سیروس، (۱۳۸۸)، طرح استراتژی توسعه شهری؛ رویکرد جدید در برنامه‌ریزی و مدیریت شهرها، ماه‌نامه شوراها، شماره ۳۹.

مهدی‌زاده و همکاران، (۱۳۸۲)، برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری، تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران، مرکز تحقیقات و مطالعات معماری و شهرسازی ایران.

مهندسین مشاور کلیل، (۱۳۸۴)، چشم انداز توسعه شهر کرمان، انتشارات شهرداری کرمان.

مهندسین مشاور شامند، تدوین شیوه‌نامه مناسب تهیه طرح‌های شهری در ایران، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهرداری‌ها، ۱۳۸۲، جلد سوم، صص ۱۹.

CDS In China: A Manual(2004), www.citiesalliance.org
Cities Alliance, Cities Without Slums: Annual Report, 2003.

Eiveida, ahmad. (2002). Thessaloniki Development Conference, world bank Sep

UMP City Development Strategy Reports, Urban Management Programed City Development Strategies: A synthesis and lessons learned, 2002.

www. World bank . com (The World Bank office Beijing). (2002). Urban/Environment Development Unit.