

## مقاله پژوهشی

## تأثیر قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری (مورد مطالعه: شهر بابلسر)

علی اصغر جعفری<sup>۱</sup>، کیا بزرگمهر<sup>۲\*</sup>، مهرداد رمضانپور<sup>۳</sup>، لیلا ابراهیمی جمنانی<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد چالوس

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد چالوس

۳. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد چالوس

۴. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد چالوس

(دریافت: ۱۳۹۹/۱۰/۰۵ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۱/۱۱)

**The Impact of Urban Planning Rules and Regulations on Sustainable Urban Development (Case Study: Babolsar City)**Ali Asghar Jafari<sup>1</sup>, Kia Bozorgmehr<sup>2\*</sup>, Mehrdad Ramezanipour<sup>3</sup>, Leila Ebrahimi Jamnani<sup>4</sup>

1. Ph.D. Student in Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Chalous Branch

2. Assistant Professor, Department of Geography, Islamic Azad University, Chalous Branch

3. Assistant Professor, Department of Geography, Islamic Azad University, Chalous Branch

4. Assistant Professor, Department of Geography, Islamic Azad University, Chalous Branch

(Received: 26/Dec/2020)

Accepted: 31/Jan/2021)

**Abstract**

Cities are a complex and alive system of integrated economic, social, and physical identities in which economic, social, cultural, and physical components play a role. Sustainable development, which is one of the main goals of the policies and activities of the United Nations and is a constant discussion of developed and developing countries, has been mentioned as a process, the need for improvement and progress in various fields. The goal of sustainable development is very broad and its achievement takes place in the shadow of planning. Planning should be a two-way planning because at the macro level, the policies of national governments, even global policies, and at the micro level, education and public participation are very effective in achieving sustainable development and advancing its goals. The issue of urban laws and regulations is one of the most important issues of urban planning and urban planning and it is the basis for the balanced growth of cities and the implementation of a comprehensive plan and detailed plans and criteria set out in the plans. In fact, by applying the rules and methods, control and monitoring the separation of land and buildings, and authorizing the relevant authorities in urban planning to review and amend the proposed separation plans by landowners before registration measures at least 60% of correction comments can be implemented in comprehensive and detailed plans. The purpose of this study is to investigate the impact of urban planning laws and regulations on sustainable urban development (Case study of Babolsar city). The present research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in nature. The method of data collection was designed as a document and field through a questionnaire in the form of Likert scale and research questions were evaluated by SPSS software. The results show that according to the average of items and the use of one-sample t-test, the opinions of experts and citizens in all indicators and items explaining the level of significance is higher than 0.05. This means that the effects of urban planning laws and regulations on sustainable urban development on the level of sample households are below average. The use of TOPSIS method for ranking Babolsar neighborhoods based on the effects of urban planning laws and regulations on sustainable urban development in terms of the weights calculated in each index showed that Javaheri neighborhood with a value of (0.9101) ci with 1 rank of the highest status and neighborhood Katie Bin with the value of (0.3008) ci with the rank of 20 had the lowest position.

**Keywords:** Rules and Regulations, Urban Planning, Sustainable Development, Babolsar City.

**چکیده**

اهمیت قوانین و مقررات شهرسازی در شکل‌گیری و ایجاد شهر خوب و پایدار، ضرورت توجه به اهداف و آرمان‌های توسعه پایدار از ابعاد مختلف زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در تدوین ضوابط متناسب با ویژگی‌های سکونتگاه‌های شهری و نیازهای روز شهروندان، همچنین کارآمدی در اجرا و وجود مدیریت واحد و یکپارچه شهری را فراهم می‌سازد. هدف از این پژوهش، بررسی تأثیر قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری بابلسر است. تحقیق حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و به لحاظ ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش، کارشناسان دستگاه‌های اجرایی و شهروندان شهر بابلسر هستند. اثرگذاری قوانین و مقررات شهرسازی از ابعادی چون ضوابط طرح‌های توسعه شهری، ضوابط مربوط به ساخت و سازهای عمرانی و ساختمانی، مقررات اراضی و زمین شهری، مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ و ۱۰۰ و رعایت اصول صحیح مدیریت در توسعه پایدار شهری به عنوان چارچوب تحلیلی پژوهش در نظر گرفته شده است. یافته‌ها مبین آن است که از میان شاخص‌های تأثیرگذار بر توسعه پایدار شهری در روش رتبه‌بندی توانی، شاخص ضوابط مربوط به ساخت و سازهای عمرانی و ساختمانی با وزن استاندارد شده ۰/۴۳۱، بیشترین تأثیر و شاخص اصول صحیح مدیریت شهری با وزن استاندارد شده ۰/۰۴۸، کمترین تأثیر را دارد. همچنین نتایج پژوهش نشان می‌دهد که اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری در سطح خانوارهای نمونه، کمتر از حد متوسط ارزیابی شده است. با بهره‌گیری از روش (TOPSIS) در جهت رتبه‌بندی محلات شهر بابلسر برحسب اوزان مورد محاسبه در هر شاخص به ترتیب، محله جواهری با مقدار (۰/۹۱۰۱) ci، با رتبه ۱ بالاترین جایگاه و محله کتی بن با مقدار (۰/۳۰۰۸) ci، با رتبه ۲۰ پایین‌ترین جایگاه را دارند.

**واژه‌های کلیدی:** قوانین و مقررات شهرسازی، توسعه پایدار، شهر بابلسر.

\* Corresponding Author: Kia Bozorgmehr

E-mail: bozorgmehr51@iauc.ac.ir

## مقدمه

یک شهر، مجموعه بزرگی از سکونتگاه‌های انسانی است که تابع شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در آن محیط است (Douglass, 2010: 58). از زمان به وجود آمدن اولین مقررات در حوزه معماری و شهرسازی به صورت مدون، در دوره پهلوی اول تاکنون بیش از ۸۰ سال می‌گذرد. از تصویب این قانون (قانون احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها) تا تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، قوانین و مقرراتی بنا بر اقتضا و بستر زمان توسط دستگاه‌های مختلف تصویب شد. با ایجاد وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲ و متعاقب آن تشکیل شورای عالی معماری و شهرسازی ایران با نگرش اعتدالی هنر معماری و ایجاد محیط‌زیست بهتر برای مردم، تمرکز این مقررات از دریچه شورای عالی صورت گرفته است (حوزه معاونت معماری و شهرسازی، ۱۳۹۶: ۱). شهرها به‌عنوان سیستمی پیچیده و زنده دارای هویت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی یکپارچه‌ای هستند که مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در آن‌ها نقش اساسی دارد. توسعه پایدار یکی از اهداف اصلی سیاست‌ها و فعالیت‌های سازمان ملل متحد و به‌عنوان یک فرایند، لازمه بهبود و پیشرفت در زمینه‌های مختلف است. بنابراین هدف توسعه پایدار بسیار گسترده است و دستیابی به آن در سایه برنامه‌ریزی اتفاق می‌افتد. این برنامه‌ریزی می‌بایست یک برنامه‌ریزی دوسویه باشد چراکه در سطح کلان، سیاست دولت‌های ملی (حتی سیاست‌های جهانی) و در سطح خرد، آموزش و مشارکت مردمی در تحقق توسعه پایدار و پیشبرد اهداف آن بسیار مؤثر است (غفاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۰). قوانین و مقررات شهری از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی است. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط و روش‌های اصولی از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی و ساخت و سازها و منظور داشتن اختیار برای مراجع ذی‌ربط در امور شهرسازی، حداقل ۶۰ درصد نظرات اصلاحی طرح‌های جامع و تفصیلی را اعمال نمود و به آن‌ها تحقق بخشید (بابای و نوروزی، ۱۳۹۳: ۱). لازم به یادآوری است که نه فقط طرح جامع بلکه طرح‌های تفصیلی یک شهر نیز جزئیات گذراندی‌ها و مسیر دقیق خیابان‌ها و کوچه‌ها و معابر را تعیین نمی‌کنند (ضرابی و رضایی، ۱۳۹۱: ۵۹). در طرح جامع، فقط مسیر تقریبی شبکه اصلی گذراندی‌های شهر به صورت شماتیک مشخص می‌شود و طرح تفصیلی نیز حداکثر وظیفه‌ای را که انجام می‌دهد، تعیین

مسیر دقیق شبکه اصلی گذراندی‌های شهر و معابر درجه دوم و سوم است. هرگز در طرح‌های تفصیلی نمی‌توان دقیقاً مسیر تمامی معابر فرعی را مشخص ساخت. به این ترتیب، مراجع اداری و مشورتی در امور شهرسازی باید مجاز باشند، مسیر معابر فرعی و ارتباط آن‌ها را با معابر وسیع‌تر و شبکه گذراندی‌های عمومی، تعیین کنند. حتی در مواردی که منطقه‌ای از یک شهر یا همه یک شهر، فاقد طرح تفصیلی باشد، می‌توان با به کار بردن روش فوق‌الذکر، طرح‌ریزی فیزیکی شهر را تحت نظام صحیحی درآورد و فقدان طرح تفصیلی را جبران نمود و یا به عبارت دیگر، همین نقشه‌های تفکیکی را تبدیل به طرح تفصیلی کرد. وجود آیین‌نامه تفکیک اراضی که متکی به قانون شهرسازی بوده و به مراجع مربوط، اختیار ایجاد تغییر در مورد نقشه‌های تفکیکی و اصلاح یا تکمیل آن‌ها بر اساس نیازهای عمومی شهر را خواهد داد، مخصوصاً در مناطق اطراف شهرها که در حال توسعه هستند این تغییرات تأثیر اساسی دارد. به این ترتیب، با انجام اصلاحات لازم می‌توان طرح‌ریزی فیزیکی شهر را تدریجاً به صورت مطلوب، معقول و هماهنگ درآورد.

توسعه، معطوف به ارتقای سطح و کیفیت زندگی افراد و بهبود رفاه عمومی جامعه است و پایداری آن اشاره به استمرار این فرآیند در طول نسل‌های بشر دارد. از این‌رو، توسعه پایدار، تمامی جنبه‌ها و ابعاد زندگی بشر را در برمی‌گیرد (صفائی‌پور و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۲). تقریباً سه دهه است که انقلاب زیست‌محیطی آغاز شده است. در واقع، این انقلاب در دهه ۱۹۶۰ به وقوع پیوسته است. تعاریف توسعه پایدار بر رهیافت‌های اقتصادی، زیست‌محیطی یا اجتماعی یا تلفیقی از آن‌ها متمرکز است. برخی تعاریف اقتصادی به‌طور عمده بر جنبه‌های فیزیکی توسعه پایدار تمرکز کرده و بر باقی ماندن ذخایر منابع طبیعی تجدیدپذیر و تجدیدنپذیر مثل آب و خاک تأکید می‌کند. تعاریف دیگر، بر مدیریت مناسب منابع برای به حداکثر رساندن منافع توسعه اقتصادی همراه با بقای کیفیت و کمیت منابع طبیعی تکیه می‌کنند. به بیان ساده‌تر، نظام‌های اقتصادی باید طوری اداره شوند که در حین برخورداری از منافع منابع موجود، اساس منابع و دارایی‌ها، حفظ‌شده و ثابت بمانند. همچنین توسعه پایدار در مناسبات انسانی تعریف شده است؛ یعنی در توسعه، انسان اعم از مرد، زن و کودک باید در مرکز توجه قرار گیرند و توسعه حول محور مردم باشد و نه مردم حول محور توسعه باشند (عامری و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۵). مؤلفه مهم چنین توسعه‌ای، حق مردم برای مشارکت در

و محدود می‌کنند. بازتاب کمی و کیفی ضوابط و مقررات شهرسازی هر شهری، مستقیماً بر کمیت و کیفیت عملکردی شهر منعکس می‌شود. از طریق ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب توسعه پایدار می‌توان با تخصیص، توزیع و ساماندهی فرم، فضا و فعالیت‌ها، محیط‌های انسان‌ساخت را مطلوب‌تر کرد، توسعه شهری را کنترل کرد و رابطه‌ای سازگار با محیط‌های طبیعی به وجود آورد، ساز و کاری برای توزیع بهینه خدمات و عدالت اجتماعی فراهم آورد، بهره‌وری اقتصادی شهر را ارتقا داد، هویت فرهنگی شهر را تقویت کرد و در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی، شرایط آسیب‌پذیری را کاهش داد. بنابراین با همه پیچیدگی که این موضوع دارد می‌توان به‌صورت بالفعل نقش‌های بسیار چشمگیری برای آن برشمرد (Ramakishna, 2008:266). در صورتی که همه نقش‌های بالفعل ضوابط و مقررات شهری، در چارچوبی کارآمد امکان محقق شدن بیابند، با توجه به گستردگی و اهمیت موضوع شکل‌گیری توسعه پایدار شهری خوب را می‌توان با حمایت و پشتیبانی سایر مؤلفه‌های تکمیلی تضمین نمود، مشروط به آن که ضوابط و مقررات شهری خود به صورت هدفمند و منطبق با اهداف و آرمان‌های شهری خوب و پایدار تدوین شوند (کمانرودی و بیگدلی، ۱۳۹۳:۵۴).

مجموعه تصمیمات مردم ساکن هر شهر، شکل آن شهر را می‌سازد، ولی شهر باید کنترل شود چون زندگی شهری با هرج و مرج و بدون ساز و کارهای انتظام بخش و قابل اجرا روبه انحطاط خواهد رفت. بر همین اساس، همه جوامع برای کنترل تصمیمات مردم و عملکرد صحیح و آسان، نیاز به قوانین و مقررات دارند تا مردم با اطمینان زندگی کنند و به کار خود بپردازند و بدانند که از دیگران هم می‌توان انتظار پیروی از این مقررات را داشت. ضوابط و مقررات شهری آن بخش از تصمیمات مردم را که بازتاب فضایی و کالبدی دارد، کنترل و هدایت می‌کند. قدر مسلم، توسعه پایدار که مفهوم عدالت را در طول زمان و همچنین در عرض زمان در بر دارد، می‌تواند به‌عنوان آرمان و مقصد نهایی این نوع از ضوابط و مقررات قرار گیرد (Taylor, 2010:59). در شهرها به این دلیل به دنبال اجرای قوانین هستند که بتوانند رفاه و آسایش ساکنین خود را تأمین و در راستای آن به توسعه پایدار دست یابند. اجرای قوانین شهری در جهان کنونی، دارای ابزارهای نوین و گسترده است تا بتواند نقش خود را در موفقیت انواع برنامه‌ها و قوانین موجود شهری جهت رفع نیاز شهروندان، عبور و مرور شهری، رفاه عمومی، کاربری زمین، اقتصاد، فرهنگ، مسکن، تأسیسات

تصمیم‌گیری‌هایی‌ست که بر زندگی‌شان تأثیرگذار است. در هر حرکت به سوی پایداری، باید یک اخلاق زیست‌محیطی غنی در نظر گرفته شود. هرچند بسیاری عقیده دارند، استفاده پایدار از زیست‌کره تنها با تغییراتی در رویه کنونی ممکن است اما مؤلفه‌های مختلف توسعه پایدار نشان می‌دهد که باید تغییر و تحولی اساسی در عادات انسانی، اخلاق و شیوه زندگی به وجود آید تا استفاده پایدار از زیست‌کره محقق شود. در توسعه پایدار، مردم ثروت واقعی هر ملتی را تشکیل می‌دهند و هدف توسعه نیز ایجاد شرایطی است که مردم بتوانند از عمر طولانی و زندگی سالم بهره‌مند شوند. به‌عبارت‌دیگر، توسعه وسیله‌ای برای رشد و تعالی انسان‌ها است و بنابراین انسان‌ها بالاترین اهمیت را در توسعه دارند. این مسئله به‌خصوص در توسعه پایدار مطرح است (Houghton, et. al, 2010:198). در واقع این توسعه، عدالت میان انسان‌هاست و تلاش انسان را برای پیشرفت و توسعه به موازات حفظ محیط‌زیست و منابع موجود نشان می‌دهد. به هر حال، تعریف توسعه پایدار از نظر بین‌المللی، برداشت مردم محوری از آن است. توسعه پایدار، نیازهای نسل حاضر را بدون به مخاطره انداختن توانایی نسل‌های آینده برای تأمین نیازهای آن‌ها، برآورده می‌سازد.

امروزه توسعه پایدار شهری به یکی از مهمترین چالش‌ها در زمینه شهرسازی تبدیل شده است. این نوع از توسعه به تغییر تراکم و کاربری اراضی شهری جهت رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل و نقل، فراغت و غیره به‌گونه‌ای که شهر از نظر زیست‌محیطی، قابل سکونت و زندگی و از نظر اقتصادی، قابل‌دوام و از نظر اجتماعی، دارای برابری باشد، می‌پردازد (بهزادفر و همکاران، ۱۳۸۷:۱۵). دستیابی به اهداف توسعه پایدار به حوزه گسترده‌ای از فعالیت‌های حکمرانی به‌ویژه اجرای مؤثر استراتژی‌های توسعه پایدار بستگی دارد. عصاره این استراتژی‌ها، ادغام تصمیم‌گیری حکمرانی در حوزه اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی و در نظر داشتن کاربرد و نتایج بلندمدت این سیاست‌هاست. از طرفی دیگر، موضوع و مسائل شهرسازی همواره از منظری، پیچیده‌ترین مسائل حقوقی به شمار می‌روند؛ زیرا جامعه شهری یک توده، منافع رقابت‌آمیز و متضاد است. برخورد گسسته با این منافع، فقط به بی‌نظمی و هرج و مرج می‌انجامد.

قوانین و مقررات شهری، نظام کالبدی و فضایی شهر را تعریف می‌کند و از همین رو، همه عواملی را که در شهر به عنوان فعالیت‌های شهری نظیر: فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هستند، در واقع فرم فضایی و کالبدی آن‌ها را تعیین

جهت رسیدن به توسعه پایدار شهری بیش از پیش مورد نظر و توجه قرار گیرد تا بتوان علاوه بر رفع نیازهای موجود، در هر زمان شادابی و سرزندگی شهر را دوچندان نمود. در این راستا، در رابطه با ویژگی‌ها، معیارها و اثرات قوانین و مقررات شهری در توسعه پایدار شهری تاکنون تحقیقات گسترده و فراوانی صورت گرفته است که جدول (۱) به پاره‌ای از این تحقیقات اشاره دارد.

زیربنایی و امثال آن‌ها بر عهده گیرد. با توجه به اینکه قوانین شهری، کارآمد و اجرای آن در توسعه پایدار یک شهر نقش کلیدی و مؤثری ایفا می‌نماید، در این راستا شهر ساحلی بابلسر که دارای پتانسیل‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی با ارزش و خاصی می‌باشد و از اکوسیستم ظریف و شکننده‌ای نیز برخوردار است، ضرورت دیده‌شده تا در خصوص تأثیر قوانین و مقررات شهرسازی به‌عنوان تأثیرگذارترین مؤلفه

جدول ۱. پیشینه پژوهش

محققین	عنوان پژوهش	نتایج
زیاری و همکار	تفکیک افراز و مقررات و قوانین در برنامه‌ریزی شهری ایران ۱۳۸۷	ساز و کارهای مناسب برای نظم‌دهی فضایی، جلوگیری از رشد بی‌رویه شهری و مقابله با از بین رفتن اراضی مناسب برای هر کاربری خصوصاً کاربری مسکونی؛ اعمال قوانین افراز و تفکیک در اراضی شهری است که باید بر اساس طرح جامع، تفصیلی و هادی صورت گیرد.
عزیزی و همکاران	نقش قوانین مقررات شهری در جهت مدیریت یکپارچه شهر تهران ۱۳۹۰	تأثیر قوانین و مقررات بر تحلیل واریانس مدیریت یکپارچه شهری در وضعیت موجود و وضعیت مطلوب، شکاف معنی‌دار میان وضعیت موجود و مطلوب نشان می‌دهد.
ضرابی و همکاران	برنامه‌ریزی توسعه پایدار شهری مورد شهر بابلسر ۱۳۹۱	با اتخاذ راهبرد توسعه پایدار از تخریب محیط‌زیست، نابرابری‌های اجتماعی، تغییر کاربری اراضی؛ نامتناسب با سایر کاربری‌ها جلوگیری به عمل می‌آید و این امر زمینه ایجاد توسعه شهرها و آسایش شهروندان را فراهم می‌کند.
کریستوفر فلکتون	برنامه‌ریزی استراتژیکی در توسعه نواحی شهری پاریس ۲۰۰۸	نتایج نشان داد، برنامه‌ریزی پایدار می‌تواند زمینه توسعه نواحی شهری را فراهم نماید.
گونزالو و همکاران	مطالعه قانونی و اقتصادی جدید قانون زمین و شهرسازی و استفاده از زمین در سال ۲۰۰۸ در اسپانیا ۲۰۱۰	کشورها بر اساس یک مبنای اقتصادی رشد می‌کنند که امکان توسعه توانایی‌های انسانی فراهم می‌کند.
یودنگ و همکاران	تأثیر برنامه‌ریزی شهری در هدایت رشد شهری: شواهدی از شنزن، چین ۲۰۱۸	برنامه‌ریزی شهری در طی مراحل رشد شهری اثر مهمی بر توسعه منطقه ویژه اقتصادی داشته است.
لی و همکاران	رویکردهای استراتژی در توسعه پایدار شهرهای چین ۲۰۲۰	رویکردهای توسعه پایدار می‌تواند عامل توسعه در سطح شهرها شود.

### داده‌ها و روش کار

این تحقیق به لحاظ روش از نوع توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف، کاربردی- توسعه‌ای است و برای جمع‌آوری اطلاعات

### سؤال پژوهش: تأثیر قوانین و مقررات شهرسازی

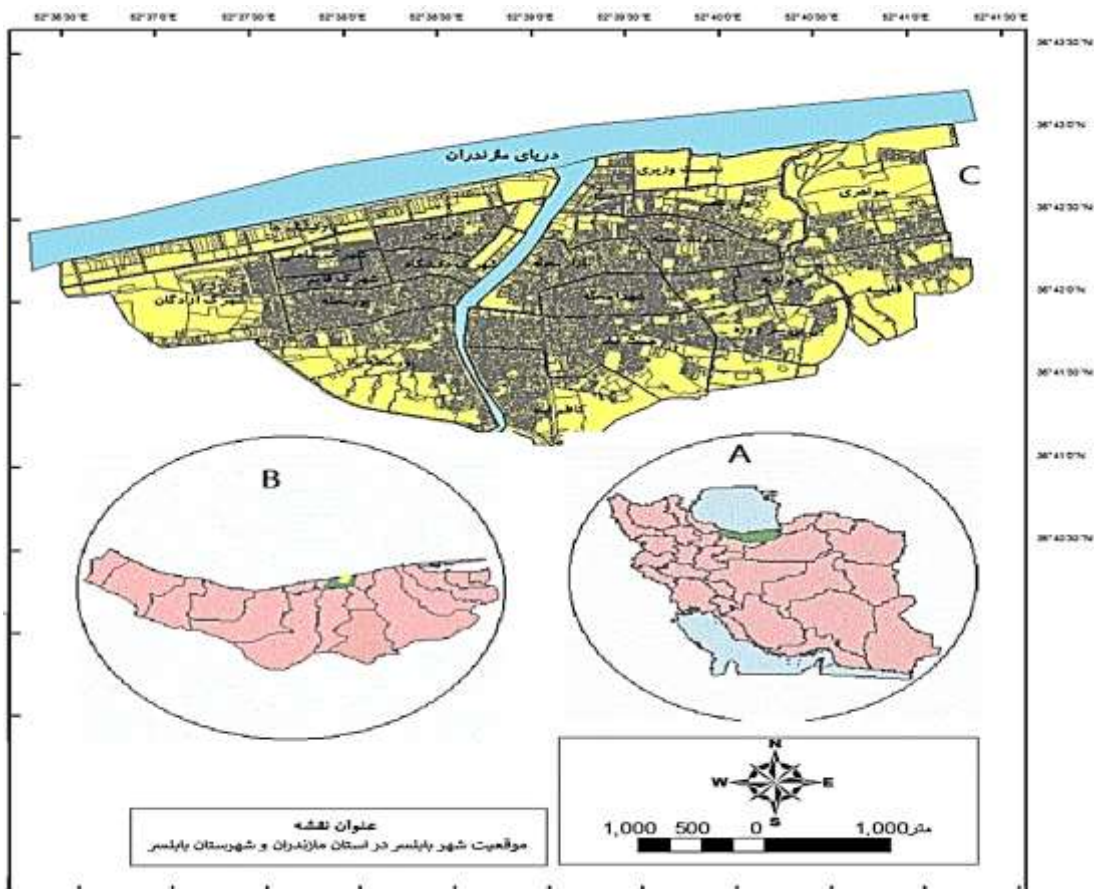
کشور تا چه اندازه در راستای توسعه پایدار شهر ساحلی بابلسر است؟

هکتار مساحت است، این شهر در سال ۱۳۳۵ دارای ۷۲۳۷ نفر جمعیت و ۶۰٫۳ هکتار مساحت بوده است. جمعیت شهر بابلسر در طی دوره‌های سرشماری ۳۵ تا ۹۵ با نرخ رشد ۳/۴۴ درصدی، ۸/۲۸ برابر شده و مساحت آن ۳۲/۱۴ برابر شده است (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵-۱۳۳۵). در مجموع، رشد شهر بابلسر نسبت به رشد جمعیت، در حد خیلی بالایی قرار داشته و هیچ تناسب و نظمی در این روال دیده نشده است. این شکل نامتناسب از توسعه شهر، منجر به مشکلاتی زیست‌محیطی متعددی چون ساخت و ساز بی‌رویه در حریم ۶۰ متری دریا، کاهش کیفیت اکوسیستم ساحلی، تغییر وسیع کاربری اراضی، محدودیت شدید فضا جهت توسعه برای شهر شده است.

سه عامل عمده که در توسعه کالبدی شهر بابلسر تأثیر مستقیم داشته است، عبارت‌اند از: رودخانه بابل رود، دریای خزر و شبکه ارتباطی جاده‌ای. نتیجه سه عامل مذکور، گسترش کالبدی شهر در محورهای جنوبی، غربی و شرقی را سبب شده است. خیابان‌های اصلی شهر به صورت شعاعی در امتداد سه محور خروجی شهر در مرکز شهر به هم متصل می‌شوند.

مورد نیاز، از هر دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل دو گروه شهروندان ساکن در نواحی شهری (۵۹۹۶۶ نفر جمعیت) و کارشناسان مرتبط با حوزه توسعه شهری بوده که با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، تعداد ۵۰ پرسشنامه از کارشناسان و بر اساس فرمول کوکران، ۳۸۲ پرسشنامه از شهروندان گردآوری شده است. برای تعیین پایایی پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده که ضریب ۰/۸۱ نشان‌دهنده پایایی مناسب ابزار پژوهش می‌باشد. اطلاعات به دست آمده، از نظرسنجی‌ها و برداشت میدانی در قالب آزمون پارامتریک T تک نمونه‌ای در محیط نرم‌افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است و از مدل TOPSIS برای اولویت‌بندی محلات شهر بابلسر استفاده شده است.

شهر بابلسر یکی از شهرهای ساحلی استان مازندران است که در حد انتهایی رودخانه بابلرود قرار دارد و تحت تأثیر دو عامل طبیعی دریای خزر و رودخانه بابلرود و شرایط شکل‌زایی جلگه ساحلی دریای خزر است. بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، بابلسر دارای ۵۹۹۶۶ نفر جمعیت و ۱۹۳۸٫۱



نقشه ۱. موقعیت شهر بابلسر در تقسیمات کشوری

معادل ۱۷/۹۲ درصد (مساحت ۲۳۷,۴۵ هکتار) است. قابل توجه است که سطوح در اشغال این دو کاربری (اراضی بایر و کشاورزی) جمعاً سهمی بیشتر از اراضی در اشغال کاربری مسکونی دارند. این وضعیت خود نشان‌دهنده الگوی پراکنده شهری و کم توجهی طرح‌های توسعه به بهره‌برداری بهینه از اراضی شهری است.

براساس اطلاعات کاربری اراضی شهر بابلسر، بیشترین سهم با رقمی معادل ۳۰/۰۴ درصد از سطوح اراضی شهر متعلق به کاربری مسکونی (مساحت ۳۹۸,۱۱ هکتار) است. پس از کاربری مسکونی، بیشترین سهم از اراضی محدوده شهر به ترتیب متعلق به باغات و اراضی کشاورزی با سهمی معادل ۲۵/۴۸ درصد (مساحت ۳۳۷,۷۵ هکتار) و اراضی بایر با سهمی

جدول ۲. کاربری اراضی بابلسر

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد به کل	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۳۹۸۱۱۵۸	۳۰/۰۴	۷۹/۵۷
آموزشی	۱۷۷۱۲۱	۰/۹۹	۳/۹۲
آموزش عالی	۸۳۱۴۴۵	۴/۷	۱۸/۳۹
خدمات رفاهی عمومی	۱۴۳۵۰۴۸	۸/۰۵	۳۱/۵۷
تجهیزات شهری	۱۰۷۲۸۵	۰/۶	۳/۳۷
ارتباطات (پارکینگ عمومی، رفیوژ و حمل و نقل)	۲۴۹۳۹۰۱	۱۳/۹۸	۵۵/۱۷
صنعتی	۱۶۵۴۷۸	۰/۹۳	۳/۶۶
فضاهای فاقد فعالیت	۶۰۳۷۵۳	۳/۳۸	۱۳/۳۶
باغات	۵۷۳۷۷۱	۴/۳۳	۱۱/۴۷
زراعی	۲۸۰۳۸۸۶	۲۱/۱۵	۵۶/۰۴
بایر	۲۳۷۴۵۱۳	۱۷/۹۲	۴۷/۴۶

منبع: مهندسان مشاور نقش محیط، ۱۳۹۰: ۳۱

جدول ۳. توزیع فراوانی دیدگاه پاسخگویان نسبت به اثرات قوانین

و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری

فراوانی	درصد فراوانی	
۱۵۶	۴۱	خیلی کم
۱۰۰	۲۶	کم
۶۱	۱۷	متوسط
۴۳	۱۱	زیاد
۲۲	۵	خیلی زیاد
۳۸۲	۱۰۰	کل

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

### شرح و تفسیر نتایج

همان‌طور که در جدول ۳ مشاهده می‌شود، در تمامی شاخص‌های قوانین و ضوابط اجرایی حاکم بر طرح‌های توسعه شهری، مقررات شهرسازی مرتبط با ساخت و سازهای عمرانی و مجموعه قوانین و مقررات اراضی و زمین شهری، تصمیمات و آرای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و ۵، اصول صحیح مدیریت شهری در مجموع ۶۷ درصد فراوانی پاسخگویان در گزینه خیلی کم و کم و بیش از ۲۸ درصد پاسخگویان اثرات قوانین و مقررات شهرسازی بر توسعه پایدار شهری را در گزینه خیلی زیاد تا زیاد ارزیابی نموده‌اند.

بدان معناست که اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری بابلسر در سطح خانوارهای نمونه کمتر از حد متوسط ارزیابی شده است.

با توجه به حد متوسط گویه‌ها و به کارگیری آزمون t تک نمونه‌ای از دیدگاه کارشناسان و شهروندان، همان‌طور که جدول ۴ نشان می‌دهد، در تمامی شاخص‌ها و گویه‌های تبیین‌کننده سطح معناداری بالاتر از ۰/۰۵ را نشان می‌دهد. این

جدول ۴. سطح معناداری اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری

سطح معناداری	حد متوسط	میانگین وضع موجود	آماره t	شاخص‌ها	
۰/۲۴۱	۱۲	۱۰/۰۱	۱/۱۱	قوانین و ضوابط اجرایی	اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری
۰/۱۴۷	۱۸	۱۷/۳۰	۳/۰۷	ساخت و سازهای عمرانی و ساختمانی	
۰/۱۱۰	۱۲	۱۱/۸۱	-۱/۱۰	مقررات اراضی و زمین شهری	
۰/۲۲۹	۱۸	۱۵/۱۷	۲/۰۸	کمیسیون‌های ماده ۵ و ۱۰۰	
۰/۲۵۵	۱۲	۱۰/۷۲	۲/۷۰	اصول صحیح مدیریت	

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

سطح شهر، آلودگی هوا و سر و صدا، میزان حاصلخیزی خاک برای کشاورزی، برخورداری از منابع طبیعی، حجم و کیفیت منابع آب، آلودگی آب و آلودگی خاک در سطح شهر، اقلیم و وضعیت جوی شهر و غیره، SIG به‌دست‌آمده بالاتر از سطح آلفا ۰/۰۵ است و نشان از عدم اثرگذاری قوانین و مقررات شهری بر مبنای شاخص‌های توسعه پایدار بر اساس دیدگاه شهروندان شهر بابلسر است.

با توجه به نتایج جدول ۵ و طرح گویه‌هایی چون: وضعیت مالی شهرداری شهر، افزایش میزان درآمد، نرخ سرمایه‌گذاری در شهر، درصد جمعیت فعال از نظر اقتصادی، بار تکفل (شاغلین خانواده‌ها و مسؤلیت‌پذیری آن‌ها)، قیمت زمین، قیمت مسکن، افزایش سطح اشتغال، امنیت و آرامش، برخورداری از امکانات آموزشی، اجتماعی، درمانی و غیره، نابرابری در برخورداری از منابع و امکانات اجتماعی و شهری، تعداد جمعیت، بعد خانوار در

جدول ۵. سطح معناداری از ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی

سطح معناداری	حد متوسط	میانگین	آماره t	شاخص
۰/۳۵۹	۲۴	۱۵/۹۰	-۱/۳۲	اقتصادی
۰/۱۲۱	۱۸	۱۴/۳۲	۲/۵۶	اجتماعی
۰/۱۹۵	۲۴	۱۸/۶۸	-۲/۴۸	محیطی

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

۰/۰۵) است، استنباط می‌شود که اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری بابلسر جایگاه مشخصی ندارد.

همان‌طور که جداول (۶ و ۷) نشان می‌دهند از طریق بررسی آزمون ANOVA، با توجه به اینکه مقدار  $p.v.aLue > ۰/۰۵$  (یا همان سطح آلفا به‌دست‌آمده بالاتر از

جدول ۶. نتایج توصیفی آزمون آنالیز واریانس

Std. Deviation	Mean	Maximum	Minimum	تعداد نمونه	اثرات قوانین و مقررات شهرسازی
۶/۱۵۴۳	۱/۳۹۲	۱۸۱/۰۰	۱۲۷/۰۰	۳۸۲	

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

جدول ۷. سطح معناداری شاخص‌های اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری ANOVA

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	بین گروهی	داخل گروهی	مجموع
۰/۱۹۶	۲/۶۰۰	۵/۳۵۱	۸۰	۱۱۷/۷۲۷	بین گروهی	۲/۰۵۸	۳۰۲
				۲۷۹/۹۳۴	درون گروه		۳۸۲
				۳۹۷/۶۶۰	مجموع		
۰/۲۳۵	۱۰/۶۰۴	۱۵/۴۷۷	۸۰	۳۴۰/۴۹۴	بین گروهی	۱/۴۶۰	۳۰۲
				۱۹۸/۵۰۰	درون گروه		۳۸۲
				۵۳۴/۹۹۴	مجموع		
۰/۳۴۷	۱۲۳/۰۱۰	۱۱۴/۲۵۸	۸۰	۲۵۱۳/۶۷۶	بین گروهی	۰/۹۲۹	۳۰۲
				۱۲۶/۳۲۴	درون گروه		۳۸۲
				۲۶۴۰/۰۰۰	مجموع		
۰/۳۷۲	۳/۴۰۴	۹/۷۲۱	۸۰	۲۱۳/۸۶۰	بین گروهی	۲/۸۵۶	۳۰۲
				۳۸۸/۳۷۹	درون گروه		۳۸۲
				۶۰۲/۲۳۹	مجموع		

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

ارزش عددی وزنی را به خود اختصاص داده است و شاخص اصول صحیح مدیریت شهری با وزن استاندارد شده ۰/۴۳۱، کمترین تأثیر را بر اثرگذاری مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری دارد.

نتایج تحقیق مندرج در جدول (۸) مبین آن است که از میان شاخص‌های تأثیرگذار بر اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری که از طریق روش رتبه‌بندی توانی انجام پذیرفته است، شاخص ساخت و سازها عمرانی و ساختمانی با رتبه (۱) و وزن استاندارد شده ۰/۴۳۱، بیشترین

جدول ۸. وزن دهی به شاخص‌های اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری به روش توانی

شاخص‌ها	قوانین و ضوابط مقررات شهری	ساخت و سازهای عمرانی و ساختمانی	کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و ماده ۵	مقررات اراضی و زمین شهری	اصول صحیح مدیریت شهری
رتبه مستقیم	۳	۱	۵	۴	۲
توان وزنی	۶	۲۵	۱۸	۱۰	۳
وزن استاندارد شده	۰/۰۳۸	۰/۴۳۱	۰/۲۹۲	۰/۱۶۰	۰/۰۴۸

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

که جدول (۱۰) نشان می‌دهد به ترتیب محله جواهری با مقدار  $CI(۰/۹۱۰۱)$ ، با رتبه ۱ بالاترین جایگاه و محله کتی بن با مقدار  $CI(۰/۳۰۰۸)$  و با رتبه ۲۰، پایین‌ترین جایگاه را دارد.

نتایج تحقیق نشان می‌دهند که با بهره‌گیری از روش (TOPSIS) در جهت رتبه‌بندی محلات شهر بابل بر اساس اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری برحسب اوزان مورد محاسبه در هر شاخص همان‌طور



**جدول ۹.** اولویت‌بندی محلات براساس اثرات قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری، با استفاده از روش تاپسیس

اولویت	ضریب CI	محلات
۷	۰/۶۶۱۰	آزادگان
۸	۰/۶۰۵۵	شهرک ساحلی
۱۰	۰/۵۷۸۱	شهدا محله
۴	۰/۸۶۴۴	ولیعصر
۱	۰/۹۷۵۰	نخست‌وزیری
۲	۰/۹۱۰۱	جواهری
۳	۰/۸۸۷۱	قائمیه
۵	۰/۸۳۳۱	علوم پایه
۶	۰/۶۶۵۹	میان دشت
۹	۰/۵۹۸۰	یورمحله
۱۱	۰/۴۹۳۳	کاظم‌آباد
۱۲	۰/۴۸۱۲	علی‌آبادمیر
۲۰	۰/۳۰۰۸	کتی بن
۱۳	۰/۴۵۹۰	شهرک قائم
۱۵	۰/۴۰۱۱	جوادیه
۱۸	۳۱۱۸	بی‌بی سر روزه
۱۴	۰/۴۰۲۷	قاضی محله
۱۶	۰/۳۹۹۸	سادات محله
۱۹	۰/۳۰۱۲۰	پارکینگ
۱۷	۰/۳۲۲۱	همت‌آباد

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

## بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت قوانین و مقررات شهرسازی در شکل‌گیری و ایجاد شهر خوب و پایدار، ضرورت توجه به اهداف و آرمان‌های توسعه پایدار از ابعاد مختلف زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در تدوین ضوابط متناسب با ویژگی‌های سکونتگاه‌های شهری و نیازهای روز شهروندان، همچنین کارآمدی در اجرا و وجود مدیریت واحد و یکپارچه شهری را فراهم می‌شود. در این پژوهش به منظور واکاوی عمیق‌تر پیرامون نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری، به بررسی موضوع در شهر بابلسر پرداخته شده است. با توجه به افزایش جمعیت شهری بابلسر که روند آن، بعد از انقلاب رو به فزونی داشته است و پیچیدگی‌های شهری حاصل از آن، مدیران شهری جهت یافتن راهکاری بهینه و عملی برای تحقق اهداف و دستیابی به شهری موفق، به برنامه‌ریزی در

قالب طرح‌های جامع و تفصیلی در سال‌های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۴ پرداخته‌اند که قاعدتاً باید ترسیم‌کننده سیمای آینده شهر باشد، اما جاذبه‌های فراوان شهر بابلسر برای سرمایه‌گذاران بومی و غیربومی از یک طرف و فراهم بودن زمین‌های رانت‌خواری و اعمال نفوذ و قدرت از طرف دیگر، چه از طریق راه‌های قانونی (کمسیون ماده ۵ و ۱۰۰) و چه از طریق غیرقانونی سبب شده که سازمان فضایی شهر بابلسر در مجموع حدود ۶۰ هکتار از اراضی شهری از طریق افزایش تراکم‌های غیرمجاز، تغییر کاربری‌ها و تفکیک، دستخوش تغییرات اساسی شده که با برخی از اصول طرح‌های شهر مغایرت فراوان دارد. هر چند که در برخی موارد با درخواست‌هایی، از جمله واقع شدن ملک در حریم دریای خزر و رودخانه بابل‌رود، قرارگیری در اراضی کشاورزی و باغی، مساحت کم واحدها و عدم توانایی در تأمین پارکینگ مورد نیاز، مخالفت شده، اما این موارد بسیار اندک

- آسیب‌های زیست‌محیطی (گرفتگی کانال‌های آب، آلودگی هوا و محلی برای زباله‌های شهری)
- افزایش نسبی ترافیک در شهر بابلسر و مسیرهای جانبی و بروز ناهنجاری‌های ترافیکی.
- وضعیت نامطلوب حمل و نقل شهری.
- منظر نامطلوب شهری.
- افزایش میزان زباله‌های شهری بابلسر.
- از بین بردن فضای سبز طبیعی.
- افزایش ساخت و ساز غیرمجاز.
- افزایش حاشیه‌نشینی شهر بابلسر (شکل‌گیری سه محله حاشیه‌نشین با مساحت ۶۸ هکتار)
- از بین بردن اراضی کشاورزی شهر بابلسر.
- دسترسی نامطلوب به کاربری‌های شهری (بیمارستان، کتابخانه و ...).

- خطرات طبیعی ناشی از جهات گسترش شهر (گسترش شهر به سمت دریا، جنگل، گسل).
- افزایش بافت فرسوده شهری.
- افزایش غیرمعارف سرانه کاربری‌های مسکونی، تجاری، تفریحی-گردشگری، صنعتی، انتظامی و درمانی.

#### تأثیرات حاصله در بخش اقتصادی

- افزایش نسبی هزینه‌های ناشی از خسارت به تجهیزات شهری (خطوط تلفن، برق، گاز).
- هدررفت و بیکار ماندن تجهیزات شهری (لوله‌های آب و فاضلاب، تیرهای چراغ برق و ...).
- اثرات توری روی اراضی، املاک و مستغلات.
- کاهش نرخ رشد اقتصادی و در نتیجه کاهش رفاه اقتصادی شهر بابلسر.
- زیان‌های اقتصادی ناشی از مهاجرت افراد و کاهش نیروی کار فعال در شهر بابلسر.
- هزینه‌های اقتصادی بیماری‌های روانی ناشی از رشد نامطلوب شهری.
- هزینه‌های اقتصادی ناشی از کاهش سرمایه اجتماعی (افزایش هزینه‌های جلب اعتماد اجتماعی).

#### پیشنهادات تحقیق:

- توزیع عادلانه قدرت و منابع میان مدیریت شهری و سایر ذی‌نفعان

بوده و به طور کلی از سال ۱۳۹۰ به بعد، با اکثر درخواست‌های افزایش تراکم موافقت شده و از سال ۱۳۹۴ نیز مجوزهای تفکیک اراضی روند رو به افزایش داشته‌اند، که نتایج حاصل از نظرسنجی‌ها بیانگر آن است که تأثیرگذارترین این بخش‌ها، بخش دولتی (شهرداری و شورای شهر بابلسر) و سرمایه‌گذاران غیربومی (بخش خصوصی) بوده‌اند که نتیجه عملکرد این ساختارهای پنهان، تأثیرات جبران‌ناپذیر کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بر سازمان فضایی شهر ساحلی بابلسر گذاشته است و در صورت عدم جلوگیری از آن، تأثیرات به مراتب خطرناک‌تری را در آینده‌ای نزدیک متوجه شهر ساحلی بابلسر خواهد نمود. نتایج حاصل از بررسی‌های میدانی و مصاحبه‌های صورت گرفته با شهروندان، تأثیرات عملکردی بخش خصوصی و دولتی در حوزه رعایت و اجرای قوانین و مقررات شهرسازی شهری از این قبیل است.

#### تأثیرات حاصله در بخش اجتماعی:

- کاهش نسبی ایمنی در شهر.
- افزایش ناراضی‌های اجتماعی شهروندان.
- کاهش نسبی اعتماد به کفایت مدیران محلی.
- کاهش نسبی اعتماد به کفایت مجریان طرح‌های عمرانی شهرداری بابلسر.
- عدم اعتماد و پایداری نسبت به قوانین و مقررات در شهر.
- افزایش نسبی مقاومت در برابر تغییرات عمرانی لازم در شهر بابلسر (کاهش تحمل‌پذیری نسبت به تنوع).
- افزایش اختلافات ساکنین با شهرداری بابلسر.
- افزایش اختلاف مالکان با شهرداری بابلسر (افزایش دادخواهی‌ها).
- افزایش اضطراب و ناآرامی‌های محیطی (ناشی از آلودگی هوا و صوتی).
- افزایش مهاجرت افراد بومی از منطقه و افزایش مهاجرت افراد غیربومی به منطقه.
- افزایش ناهماهنگی در تصمیم‌گیری بین مسئولین.
- افزایش نسبی اختلاف بین نهادها و سازمان‌ها.

#### تأثیرات حاصله در بخش کالبدی:

- رشد بی‌قواره شهر بابلسر.
- جهات توسعه نامطلوب شهر.
- آلودگی‌های زیست‌محیطی.
- آلودگی‌های صوتی.

## منابع

بابای، بشیریگ و نوروزی، رحمان (۱۳۹۳). حقوق و قوانین شهرسازی و مقررات شهری در ایران. اولین کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران.

بهباد فر، مصطفی و شکیبامنش، امیر (۱۳۸۷). جایگاه راهنماهای طراحی در فرآیند طراحی شهری و نقش آن‌ها در ارتقاء کیفیت فضاهای شهری. فصلنامه معماری شهرسازی و آرمان‌شهر، ۱(۱)، ۱۲-۲۲.

حوزه معاونت معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۶). مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

زیاری، کرامت‌الله و عابدینی، اصغر (۱۳۸۷). تفکیک افراز و مقررات و قوانین آن در برنامه‌ریزی شهری ایران. فصلنامه مدرس علوم انسانی تربیت مدرس تهران، ۳(۱۳)، ۶۵-۷۸.

سرشماری عمومی نفوس مسکن (۱۳۳۵-۱۳۹۵)، مرکز آمار ایران.

صفایی‌پور، هادی، معماریان، غلامحسین و بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۲). بررسی نقش آسمانه در شخصیت بخشی به فضا در معماری اسلامی ایران. مجله ماه و هنر، ۵(۱۸۰)، ۵۵-۶۹.

ضرابی، اصغر و رضایی، مریم (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی توسعه پایدار شهری مورد شهر بابلسر. فصلنامه سپهر، ۲۲(۸۵)، ۱-۱۲.

عامری‌سیاهویی، حمیدرضا، رستم‌گورانی، ابراهیم و بیرانوندزاده، مریم (۱۳۹۰). سکونتگاه‌های غیررسمی، امنیت و توسعه پایدار شهری مطالعه موردی شهر بندرعباس. فصلنامه مطالعات اجتماعی، ۳(۲۴)، ۱۵۰-۱۲۹.

عزیزی، محمدمهدی، ابوی‌اردکانی، محمد و نوری، نسرین (۱۳۹۰). نقش قوانین و مقررات در تحقق مدیریت یکپارچه در مجموعه شهری. تهران. فصلنامه آرمان‌شهر، ۷(۱۷)، ۱-۱۸.

غفاری، هادی، یونسی، علی و رفیعی، مجتبی (۱۳۹۵). تحلیل نقش سرمایه‌گذاری در آموزش جهت تحقق توسعه پایدار؛ با تأکید ویژه بر آموزش محیط‌زیست. فصلنامه آموزش محیط‌زیست و توسعه پایدار، ۵(۱)، ۷۹-۱۰۰.

کمانرودی، موسی و بیگدلی، محمد (۱۳۹۳). بررسی تطبیقی قوانین و برنامه‌های توسعه شهری با اصول حکمراوی خوب با تأکید بر برنامه‌های توسعه شهری تهران. فصلنامه

- ایجاد برنامه و سیاست یکپارچه و مرجع در خصوص انواع کاربری‌های ساحلی
- هماهنگی برنامه‌ها و سیاست‌های ملی در توسعه سواحل با اصول بین‌المللی
- ایجاد ظرفیت‌های محلی جهت ارتقا درآمدهای محلی
- رفع تضادها و هم‌پوشانی‌ها در وظایف سازمان‌های مرتبط با اقدامات و فعالیت‌های مدیریت شهری
- اعطای اختیارات لازم به سازمان‌های محلی بر اساس هدف‌گذاری و برنامه‌ریزی
- هماهنگی تقسیمات سازمانی با اهداف و برنامه‌های توسعه ساحل
- تدوین دستورالعمل‌های روشن در خصوص دستیابی به توسعه پایدار شهری
- سازمان‌دهی سازمان‌های مرتبط با مدیریت یکپارچه شهری و ایجاد فضای گفتگو و تعامل پایدار برای رفع تضادها و چالش‌ها
- تدوین برنامه‌ریزی‌های حمایتی و تشویقی برای ایجاد انگیزه در سازمان‌ها
- اصلاح و به‌روزرسانی قوانین و دستورالعمل‌ها در نتیجه ارزیابی توسعه پایدار شهری
- تهیه ضوابط شهرسازی مرتبط با ساخت و ساز بر اساس شرایط ویژه اکولوژی ساحلی
- توجه به پیوستگی قوانین و مقررات میان عوامل برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا
- توجه داشتن کافی فشار جمعیتی مهاجرین و گردشگران در ساخت و سازهای شهری
- هماهنگی طرح‌های توسعه شهری با اصول و عناصر مدیریت یکپارچه ساحلی
- بالابردن زمینه مشارکت مردم، نهادها سازمان‌های محلی در فرآیند توسعه شهر
- ایجاد زمینه برای مشارکت شهروندان در بخش خصوصی و توسعه فعالیت‌های جدید در شهر
- توجه به مناطق شهری با کاربری ترکیبی افقی و عمودی
- جلوگیری از رشد خطی و افقی شهر
- حفاظت و بهبود بصری مناطق دریاکناری
- جلوگیری از آلوده‌سازی محیط‌زیست خشکی و آبی

عمران/جامع) شهر بابلسر، اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران.

مطالعات شهری، ۴(۱۱)، ۱۰-۲۴.

مهندسان مشاور نقش محیط (۱۳۹۰). طرح توسعه و

- Christopher, H.F.(2008). *Strategic planning in the Paris Region and French Urban policy*. Lecturer, Department of Linguistic and International Studies, University of Surrey, Guildford u .k.(12),189-210.
- Deng,y.Fu,b.Sun,c(2018) Effects of urban planning in guiding urban growth: Evidence from Shenzhen, China. *Journal of Cities*, 83, 118-128.
- Douglass, M(2010). *Roural-Urban Integration and Regional Economic Resilience: Strategies For the Rural – Urban Transition in Northeast Thailand*, Department of Urban and Regional planning- University of Havaii. (45), 278-340.
- Gonzalo, M. Marrero, G. Calzada, A. (2010). *A legal and Economic Study of the New Consolidated Text of the Land Use Act of 2008 in Spain*. *Land Use olicy*. 27(4), 1091-1096.
- Haughton, G. C.(2010). Developing Sustainable Urban Development models, *Journal of Cities*, 14 (4), 77-110.
- Lu Li, Y. Xuhua W. Jie, D. (2020). *Exploring the Impacts of Urban Growth on Carbon Storage Under Integrated spatial Regulation: A Case Study of Wuhan, China* *Ecological Indicators*. 111(1), 45-78.
- Ramakrishna, N. (2008). *Metropolitan Urban Governance Aproaches and Models:Some Implications for Indian Cities*. *Third international conference on Public Policy and Management on Urban Governance and Public Private Partnerships*.
- Taylor, p.(2010). *Unchs (Habitat)the Global Campain for Good Urban Governance. Environment and Urbanization*, 12( 1), 377-452.