

متغیرهای اثرگذار در سیاستگذاری توسعه فیزیکی شهر ساری

معصومه امیری^۱، حسین مجتبی زاده خانقاهی^۲، یوسفعلی زیاری^۳، علی نوری کرمانی^۴

چکیده

مدیریت زمین شهری بخشی از مدیریت شهری بوده و هسته ی کانونی آن را تشکیل می دهد. و در برخی کشورها همچون ایران ، مدیریت شهری یکپارچه و واحدی وجود ندارد و دستگاه هائی در سطح ملی در اداره و ارائه خدمات شهری مشارکت دارند که در چنین حالتی باید مدیریت شهری را شامل شهرداری و شعبات یا نمایندگی های شهری آن دستگاه ها نیز دانست. دولتها و مدیران شهری در بسیاری از کشورها سعی در تدوین قوانین و مقرراتی جهت افزایش دسترسی اقشار مختلف خصوصا قشر فقیر جامعه به بازار زمین نموده اند که در کشورهای مختلف ، هر چند مشابهت هایی در خصوص وجود مشکلات مربوط به تامین مسکن و زمین مورد نیاز آن وجود دارد و لیکن ویژگی های متفاوتی در این زمینه حاکم می باشد که متاثر از زمینه های حقوقی ، تاریخی ، سیاسی - اقتصادی ، اجتماعی - فرهنگی و محدودیت های طبیعی حاکم بر آنها است. تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و ماهیت کاربردی دارد و به بررسی ارتباط بین الگوی تصمیم گیری سیاست های زمین شهری با توسعه فیزیکی شهر ساری و ارتباط بین الگوی توسعه فیزیکی شهر ساری با سیاست های ملی و نقش بازیگران عرصه زمین شهری پرداخته است . در تجزیه و تحلیل اطلاعات این پژوهش از روشهای آماری و ریاضی با استفاده از نرم افزارهای Excel و Spss برای تحلیل تطبیقی و گرافیکی از نرم افزارهای سیستم اطلاعات جغرافیایی GIS بهره گرفته شد. یافته های پژوهش حاکی از این بوده که نبود چشم انداز مشخص و به تبع آن سیاست ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم گیری متمرکز و غیرمشارکتی، و تصدی گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم ترین دلایل ناکارآمدی سیاست گذاری مدیریت زمین شهری بوده است.

واژگان کلیدی: تحلیل متغیرها، سیاست زمین شهری، توسعه فیزیکی شهر، ساری

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده ادبیات، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز.

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، ایران، نویسنده مسئول: Uni.Consult1235@Gmail.com

۳. استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات، تهران، ایران.

۴. استادیار و عضو هیأت علمی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز، تهران، ایران.

مقدمه

شواهد نشان می‌دهد که رشد شتابان و لجام گسیخته شهرها، موجب شکست بسیاری از تلاشهای برنامه ریزان برای حل مشکلات شهرنشینی در این کشورها شده است. سیاست گذاری ((زمین شهری)) مجموعه سیاست هایی است که دولت مرکزی و محلی در سه بعد ((مالکیت))، ((ارزش)) و ((کاربری)) زمین اتخاذ می‌کند تا بهره برداری بهینه از این منبع کمیاب اجتماعی محقق شود. تعیین انواع مالکیت زمین اعم از ملکی و استیجاری، جلوگیری از افزایش ارزش زمین، جلوگیری از بروز سوداگری در زمین و حفظ تعادل بین عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای مختلف مداخله دولت مانند وضع انواع مالیات بر زمین ها، تعیین نوع و میزان کاربرهای و مانند آنها، همگی مسائلی هستند که در حیطه مباحث سیاست های زمین مورد علاقه و بررسی قرار می‌گیرند. مدیریت زمین شهری بعنوان مؤثرترین ابزار برنامه ریزی شهری، مورد توجه برنامه ریزان و سیاست گذاران شهری می‌باشد. در این راستا مدیران و سیاستگذاران شهری، بدنبال انتخاب مجموعه ای از سیاستهای مناسب و هماهنگ در زمینه های استراتژیک می‌باشند تا بتوانند ضمن پاسخگویی به نیازهای روزافزون شهرها، توان تولیدی آنها را برای توسعه شهرتقویت کنند. سیاست زمین در اصل عبارت است از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده های مختلف از آن، خصوصاً در داخل فرآیند توسعه که توسط دولت اعمال می‌شود. زمین مهمترین عامل توسعه و گسترش فیزیکی شهرها می‌باشد؛ و مقوله مدیریت زمین در حال حاضر به یکی از مهمترین بحث ها و دغدغه های دولت های محلی تبدیل گردیده است. همچنین رشد و توسعه پراکنده شهرها، موجب تخریب محیط زیست و منابع طبیعی پیرامون شهرها شده است بی‌قاعدگی و نابسامانی در استفاده از زمین و استقرار جمعیت و فعالیت، بیش از هر چیز ناشی از فقدان کلی نگر و هماهنگی در مدیریت مجموعه است. اصولاً برای سیاست گذاری بهینه در حوزه مدیریت شهری، باید منابع و حوزه های کلیدی شهرها که می‌توانند در امر مدیریت شهری مؤثر و کارآمد باشند، مورد توجه و بررسی قرار گیرند. تحلیل ارتباط مدیریت کارآمد زمین شهری با توسعه فیزیکی شهری می‌تواند ضمن اینکه به شناخت ضعف ها و قوت های موجود کمک کند راهکارهای مناسب برای افزایش کارایی مدیریت زمین شهری را پیش روی سیاستگذاران و تصمیم گیران و برنامه ریزان قرار دهد و در تدوین چارچوب سیاستگذاری متناسب با شرایط کشور ایران کمک شایان توجهی کند. علاوه بر آن روشن نمودن ابعاد مختلف کارآمدی مدیریت زمین شهری و ارتباط دادن آن با توسعه پایدار مباحث جدیدی را در ادبیات توسعه شهری در محافل دانشگاهی و سیاستگذاری و برنامه ریزی مطرح کرده و باعث جلب توجه هر چه بیشتر به محافل دانشگاهی به اهمیت مدیریت زمین شهری در تحقق اهداف توسعه می‌شود. در فرآیند رشد و توسعه شهرها، زمین به عنوان نقطه شروع هر گونه توسعه شهری اهمیتی بیش از پیش پیدا کرد. در این خصوص به جرات می‌توان گفت که زمین ملموس ترین و مهم ترین عامل در طراحی و برنامه ریزی برای توسعه شهرها بوده و می‌باشد (مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱۳۸۶: ۵).

رشد سریع شهرنشینی، مهاجرت به شهرها - به ویژه در کلانشهرها - و محدودیت زمین قابل توسعه برای مسکن، همگی منجر به افزایش تقاضا برای زمین مسکونی و در نتیجه محدودیت دسترسی به آن شده اند. دولتها و مدیران شهری در بسیاری از کشورها سعی در تدوین قوانین و مقرراتی جهت افزایش دسترسی اقشار مختلف خصوصاً قشر فقیر جامعه به بازار زمین نموده اند که در کشورهای مختلف، هر چند مشابهت هایی در خصوص وجود مشکلات مربوط به تامین مسکن و زمین مورد نیاز آن وجود دارد و لیکن ویژگی های متفاوتی در این زمینه حاکم می‌باشد که متأثر از زمینه های حقوقی، تاریخی، سیاسی - اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و محدودیت های طبیعی حاکم بر آنها است. از آنجا که افزایش دسترسی همه اقشار به منابع کلیدی و به خصوص زمین شهری، عاملی مهم و اساسی در

توانمندسازی جوامع محسوب می گردد و با توجه به رویکردهای جدید توسعه (رویکرد جدید مدیریت شهری)، هم در اقتصادهای دولتی و هم در نظام های اقتصادی باز و آزاد ، دولت ها به منظور توزیع عادلانه ثروت و ایجاد عدالت اجتماعی ، ناگزیر به دخالت در بازار زمین شهری هستند. البته امروز اکثر اندیشمندان و صاحب نظران ، نقش دولت در بازار زمین را تعدیل کننده و روان کننده عملکرد بازار و برطرف کننده مشکلات و تنگناهایی می دانند که مکانیزم بازار به تنهایی قادر به رفع آنها نمی باشد که این امر از طریق سیاست گذاری های مناسب و نظارت بر بازار زمین شهری (با هدف بهبود عملکرد بازار زمین و افزایش دسترسی اقشار کم درآمد و سازمانهای عمومی به بازار زمین) قابل انجام خواهد بود. ظهور مشکلات موجود در عرصه زمین شهری، باعث شده تا محققان، برنامه ریزان و مسئولان دولتی بر نقش دولت در عرضه، توسعه، نظارت، کنترل و دخالت در بازار زمین شهری تاکید ورزند. دولت در طی دهه های گذشته هم در عرصه سیاست گذاری، هم دخالت در بازار زمین شهری، نقش داشته است. برخلاف فعالیت های دولت و دستگاه های مربوط در امر توسعه زمین شهری، نه تنها توفیق قابل ملاحظه ای در بهینه سازی نظام عرضه و تقاضای زمین شهری حاصل نشده بلکه بر چالش های موجود نیز افزوده شده است. این ارزیابی، مهمترین مشکلات در بهینه سازی فرآیند توسعه زمین شهری را به شرح زیر بر می شمرد:

-عدم تعادل عرضه و تقاضای بالقوه زمین

-سهم بالای هزینه زمین در سرمایه گذاری

-بی ثباتی قیمت و ساختار اقتصادی کشور

-نارسایی در قوانین و سیاست های زمین شهری (میرکتولی، ۱۳۸۱: ۱۶)

بدین ترتیب، وجود نارسایی های فوق در عرصه زمین شهری، الگوهای رشد و توسعه شهری را مخدوش، توازن شهری را در عرضه های اقتصادی و کالبدی مختل، بی عدالتی را در فضای شهری تشدید، کیفیت محیط زیست شهری را تقلیل و توسعه همه جانبه شهری را دچار نقصان کرده است.

سوالات پژوهش:

سوال اصلی: چه متغیرهایی در اثر گذاری سیاست گذاری در توسعه فیزیکی شهری ساری اثر گذارند؟

سوال فرعی:

سؤال اول: عامل اصلی تاثیرگذار در سیاست حاکم بر توسعه فیزیکی ساری چیست؟

سؤال دوم: توسعه فیزیکی شهر ساری چه میزان از سیاست های ملی تبعیت کرده است؟

راضیه قدرجانی، و همکاران (۱۳۹۳)، بررسی نقش سیاست های زمین شهری در حیطه مدیریت زمین نمونه موردی شهر همدان؛ در این مقاله، توسعه فیزیکی شتابان نواحی شهری و تصرف بی رویه زمین، در شهرهای بزرگ به وضوح قابل مشاهده است. در بررسی نقش سیاست های زمین شهری در طرح توسعه جامع شهری مطالعه موردی شهرستان تنکابن سید علی گلین سیدی، آمنه حق زاد، (۱۳۹۳)؛ به این نتایج رسیدند که دولت باید اقتصاد سیاسی زمین مسلط در شهر را در چارچوب ابزارهای سیاستگذاری زمین مالکیت زمین، قوانین زمین، مدیریت زمین و بازار زمین در راستای تحقق محورهای زیر تغییر دهد. و همچنین سعید خوب آیند (۱۳۸۳) بررسی نقش سیاست های زمین شهری در توسعه شهرهای ایران؛ در این مقاله؛ شیوه های دخالت دولت ها در تعیین سیاست های زمین و بازار آن متفاوت است که بیشتر از طریق تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری مالیات بندی و دخالت مستقیم اعمال می شود. مجتبی رفیعیان و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله تحت عنوان ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافتهای ناکارآمد شهری مورد پژوهی: محدود یافت آباد، منطقه ۱۷ شهرداری تهران، پرداخته شده است و نتایج پژوهش نشان می دهد که در یک محدوده شهری عواملی چون بی توجهی به نقش گروه های ذینفع و ذینفوذ در گرایش های توسعه

زمین و نبود ضوابط و مقررات مدون در کنار محدودیت ها و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی تاثیر به سزایی در ناکارآمدی الگوی توسعه زمین دارد. براین پیچانوسکی و همکاران در سال های ۲۰۰۰ و ۲۰۰۲ به تشریح مدل تحول زمین پرداخته و کاربرد آن را در پیش بینی تغییرات زمین مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دادند. همچنین این مدل را با مدل های دیگر مورد مقایسه قرار داده و کارایی فراوان این مدل را که از شبکه های عصبی مصنوعی و سیستم اطلاعات جغرافیایی بهره جسته است، تشریح کردند. (پیچانوسکی ۵۵۳: ۲۰۰۲) مارتینوزی و همکارانش در سال ۲۰۰۷ با استفاده از تصاویر ماهوارهای و داده های سرشماری آماری به تحلیل میزان توسعه شهری و تخریب اراضی کشاورزی و فضاهای سبز شهر پرتو ریکو پرداختند.

براساس نتایج، توسعه بی برنامه و لجام گسیخته شهری بر روی اراضی مستعد، بدون توجه به ملاحظات زیست محیطی باعث تخریب زمین های زراعی در اطراف شهر شده است.

فرضیات پژوهش:

فرضیه اول: به نظر می رسد رابطه معنا داری بین الگوی تصمیم گیری سیاست های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری وجود دارد.

فرضیه دوم: به نظر می رسد بین نقش بازیگران عرصه زمین شهری، و چگونگی توسعه فیزیکی شهر ساری رابطه معنی داری وجود دارد.

فرضیه سوم: به نظر می رسد رابطه معنی داری بین الگوی توسعه فیزیکی شهر ساری و سیاست های ملی وجود دارد. **مبانی نظری پژوهش:**

زمین شهری^۱

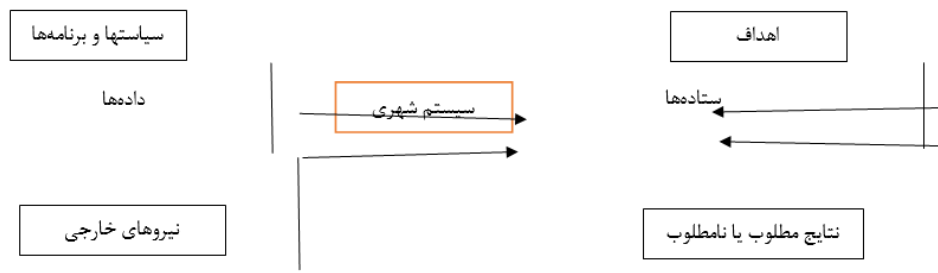
زمین شهری به عنوان زمینی تعریف شده است که برای کاربری هایی به غیر از کشاورزی استفاده می شود. زمین شهری به واسطه ارتباطش با زیرساخت، حمل و نقل و تسهیلات شهری شناخته می شود و به طور معمول برای کاربری های مسکونی، تجاری، صنعتی، بازرگانی، تفریحی، حمل و نقل و خدمات مورد استفاده قرار می گیرد. موضوعات مورد علاقه در خصوص زمین شهری از دیدگاه های قانونی، سیاسی، اقتصادی، سرمایه ای، کالبدی و فضای، تکنولوژی اجتماعی و محیطی متفاوت است (۴۳۰، morsı۲۰۰۳).

سیاست زمین (land policy)

با لحاظ ویژگی منحصر به فرد زمین، مکانیسم عملکرد بازار زمین بسیار پیچیده و تحت تأثیر عوامل بسیاری قرار دارد و همین موضوع باعث تمایز بازار زمین شهری و سایر بازارهاست. (هاروی، ۱۳۷۹: ۲۰۴-۱۵۹) و در این بازار، همواره بین منافع فردی دست اندرکاران و فعالان زمین با توسعه شهری از یک سو و منافع جامعه از سوی دیگر تضاد وجود دارد و این تضاد، فضای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهرها را در معرض چالش جدی قرار می دهد، جهت مواجهه با پیامدهای این مشکل، دولت ها بطور مستقیم یا غیرمستقیم در قالب قوانین، روش ها و ابزارهایی اعمال نظر می کنند که اصطلاحاً به این مجموعه قوانین، روش ابزارها، سیاست های زمین شهری می گویند. بر این اساس منظور از سیاست های زمین شهری، مجموعه ایست از ابزار و سایل، روش ها و قوانینی که توسط بخش عمومی یک کشور، به منظور حل مسائل ناشی از استفاده و بهره گیری از زمین بکار گرفته می شود.

۱- اراضی شهری زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است. شایان ذکر است طبق قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ در عرصه شهر ما فقط با دو تعریف محدوده و حریم شهر سروکار داریم.

سیاست زمین در اصل عبارت از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه‌ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده‌های مختلف از آن، خصوصاً در داخل فرآیندهای توسعه که توسط دولت‌ها اعمال می‌شود (Kivel, 1993).



شکل ۱: مدل سیستم شهری سیاست زمین شهری^۲

با لحاظ ویژگی منحصر به فرد زمین، مکانیسم عملکرد بازار زمین بسیار پیچیده و تحت تأثیر عوامل بسیاری قرار دارد و همین موضوع باعث تمایز بازار زمین شهری و سایر بازارهاست (هاروی، ۱۳۷۹: ۲۰۴-۱۵۹) و در این بازار، همواره بین منافع فردی دست‌اندرکاران و فعالان زمین با توسعه شهری از یک سو و منافع جامعه از سوی دیگر تضاد وجود دارد و این تضاد، فضای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهرها در معرض چالش جدی قرار می‌دهد، جهت مواجهه با پیامدهای این مشکل، «دولت‌ها به طور مستقیم یا غیرمستقیم در قالب قوانین، روش‌ها و ابزارهایی اعمال نظر می‌کنند که اصطلاحاً به این مجموعه قوانین، روش ابزارها، سیاست زمین شهری می‌گویند».

هم‌چنین بر اساس یک تعریف اجمالی می‌توان گفت: «سیاست زمین مجموعه‌ای از اهداف و قوانین است که توسط بخش عمومی به مرحله اجرا درمی‌آید» و هدف آن دسترسی به اهداف زیر است:

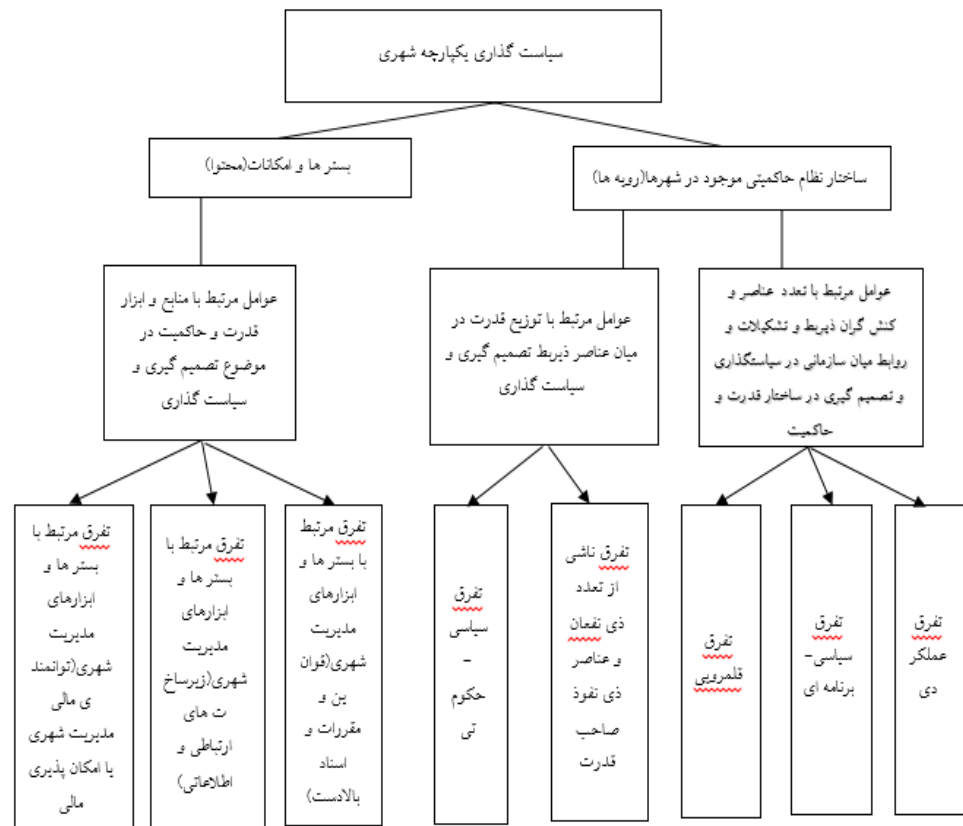
- ایجاد سازگاری و تعامل مثبت بین تمایلات مختلف جهت استفاده از زمین؛
- تضمین اطمینان از فراهم شدن کالبد زیستی مناسب؛
- کسب اطمینان از دسترسی کلیه اقشار جامعه به بازار زمین؛
- کاهش اختلالات اقتصادی و آثار نامطلوب بازار زمین بر تخصیص منابع در سطح اقتصاد کلان؛
- بهره‌وری مناسب اقتصادی از زمین (ارایه الگوی اصلاحات در نظام مدیریت زمین شهری، ۱۳۸۹).

حال با عنایت به تعاریف ارائه شده می‌توان چنین عنوان نمود که سیاست زمین شهری نیز یکی از عرصه‌های سیاستگذاری عمومی است که هر یک از دولت‌های دنیا با اهداف مختلف و با توجه به نگرش نظام حاکم و شرایط سیاسی، اجتماعی- اقتصادی و جغرافیایی خود در این زمینه سیاستی خاص را اتخاذ می‌نمایند. و هم‌چنین با عنایت به اینکه وظیفه مدیریت زمین شهری در بخش‌های مختلف اقتصادی جامعه توزیع گردیده است و لذا سیاستگذاری در حوزه زمین شهری بالطبع از نوع بین بخشی خواهد بود. لیکن بایستی توجه نمود در صورتی که هماهنگی لازم میان بخش‌های مختلف چه در زمان اتخاذ سیاست و چه در زمان اجرا وجود نداشته باشد نتایج مطلوب مورد نظر به دست نخواهد آمد، به بیانی بهتر برای رسیدن به نتایج مطلوب در حوزه سیاستگذاری زمین شهری، ناگزیر از اتخاذ سیاست یکپارچه (ترکیبی) است،

در پژوهشی عوامل اصلی عدم یکپارچگی سیاستگذاری در مدیریت شهری چنین تشخیص داده شده اند:

۱- بر این مبنا می‌توان ایجاد تبعیت و سازگاری بین نحوه استفاده از زمین را به منظور کاهش آثار نشستی منفی و در نتیجه کاهش هزینه‌های اجتماعی استفاده از زمین را به عنوان یکی از اهداف سیاست زمین برشمرد.

۱. تعدد عناصر و کنشگران ذریبط و در نتیجه روابط متفرق میان سازمانی در سیاستگذاری و تصمیم‌گیری
۲. ساختار توزیع قدرت در میان عناصر ذریبط تصمیم‌گیری و سیاستگذاری
۳. عوامل مرتبط با منابع و ابزار قدرت و حاکمیت در موضوع تصمیم‌گیری و سیاستگذاری شامل قوانین و مقررات موجود شهری، زیرساخت‌های اطلاعاتی و ارتباطی و توانمندی مالی مدیریت شهری.



شکل ۲: نحوه ارتباط میان متغیرهای اثرگذار بر چندپارچگی سیاستگذاری و تصمیم‌گیری شهری (آسیب‌شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران، از منظر سیاستگذاری و تصمیم‌گیری شهری، ۱۳۹۰)

توسعه فیزیکی

توسعه فیزیکی شهرها فرایندی پویا و مداوم است که طی آن محدوده‌های فیزیکی شهر و فضاهای کالبدی آن در جهات عمودی و افقی از حیث کمی و کیفی افزایش می‌یابد و اگر این روند سریع و بی‌برنامه باشد به ترکیب فیزیکی مناسبی از فضاهای شهری نخواهد انجامید و در نتیجه سیستم‌های شهری با مشکلات عدیده‌ای مواجه خواهند شد. توسعه کالبدی عبارت است از روندی معقول برای پاسخ‌گویی به نیازها و خواسته‌های شهروندان و دربرگیرنده فضاهای کالبدی، جهت کارکردها و فعالیت‌های نوین است که در حالتی مطلوب و ارگانیک پا به پای تحولات اجتماعی حرکت می‌کند. ارتباط متقابل فضای کالبدی و تحولات اقتصادی - اجتماعی همواره به گونه‌ای است که هر گونه کاستی و نقصی که در یکی پدید آید، عوارض آن بر دیگری منعکس می‌شود (میرکتولی، ۱۳۸۱: ۴۱).

روش تحقیق

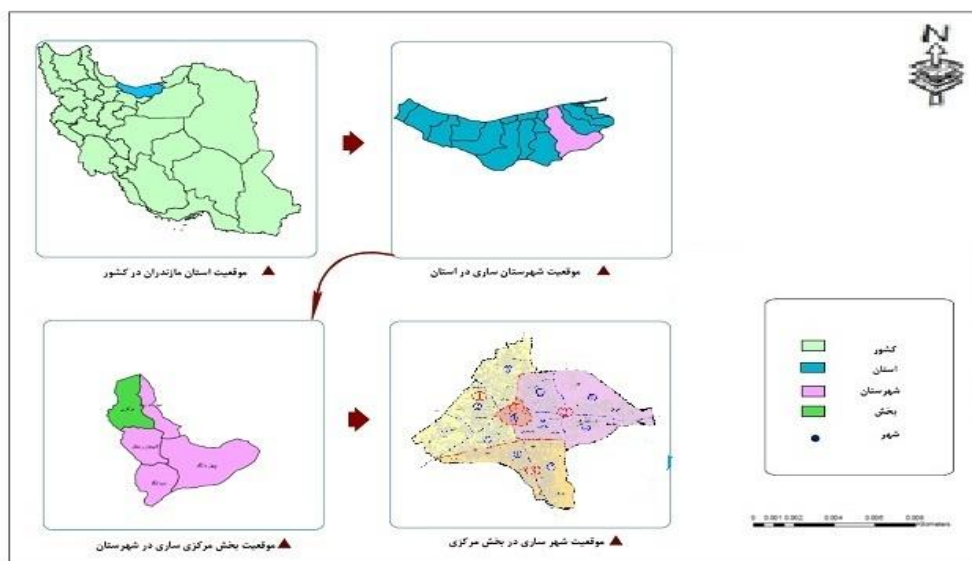
از جمله روش‌های تحقیق روش میدانی می‌باشد که با ارائه پرسشنامه و سپس مصاحبه و دریافت اطلاعات از کارشناسان مرتبط و ورود به میدان و همچنین مراجعه به سایت‌ها و پایگاه‌ها به گردآوری اطلاعات پرداخته و با توجه به نوع تحقیق، روش تحقیق از نوع کیفی بوده است در این راستا براساس فرمول کوکران، تعداد پرسشنامه

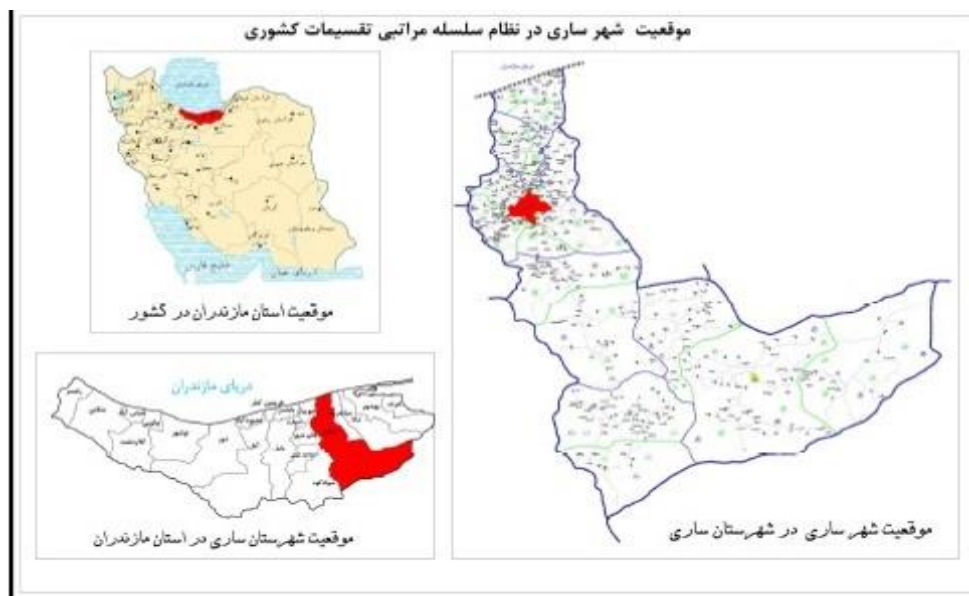
پرسشنامه، اطلاعات مربوط به هر پرسشنامه وارد نرم افزار SPSS شد. در گام بعدی به بررسی پایایی پرسشنامه اقدام شد. یکی از روش های معروف در زمینه بررسی پایایی پرسشنامه، محاسبه ضریب آلفای کرونباخ است. نتایج بررسی نشان می دهد که ضریب آلفا در نرم افزار SPSS در پرسشنامه این تحقیق برابر با ۰/۷۴ است که نشان از پایایی بالا دارد. بعد از جمع آوری و طبقه بندی اطلاعات جمع آوری شده و تجزیه و تحلیل اطلاعات این پژوهش از روشهای آماری و ریاضی با استفاده از نرم افزارهای Excel و Spss برای تحلیل تطبیقی و گرافیکی از نرم افزارهای سیستم اطلاعات جغرافیایی GIS بهره گرفته خواهد شد.

محدوده مورد مطالعه

شهر ساری از لحاظ موقعیت جغرافیایی در طول ۵۳ درجه و ۳ دقیقه شرقی و عرض ۳۶ درجه و ۳۴ دقیقه شمالی واقع شده است. این شهر از سمت شرق به شهر نکا، از غرب به شهر قائمشهر، از جنوب به رشته کوه های البرز و از شمال به دریای خزر می رسد. ارتفاع شهر از سطح دریاهای آزاد ۱۸/۵ متر و اختلاف مسافت آن تا ساحل دریای مازندران ۲۴ کیلومتر می باشد. این شهر به عنوان مرکز استان مازندران و شهرستان ساری بر سر راه تجارتي و توریستی تهران به سواحل جنوب شرقی دریای مازندران و شهرستان های شمال شرقی کشور قرار دارد و به دلیل موقعیت سیاسی - اداری دارای اهمیت و اعتبار خاصی است، از طریق راه آهن سراسری و آسفالت با تهران و سایر استان های کشور ارتباط دارد (خاکپور و همکاران، ۱۳۹۳: ۶).

شکل ۳: موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه





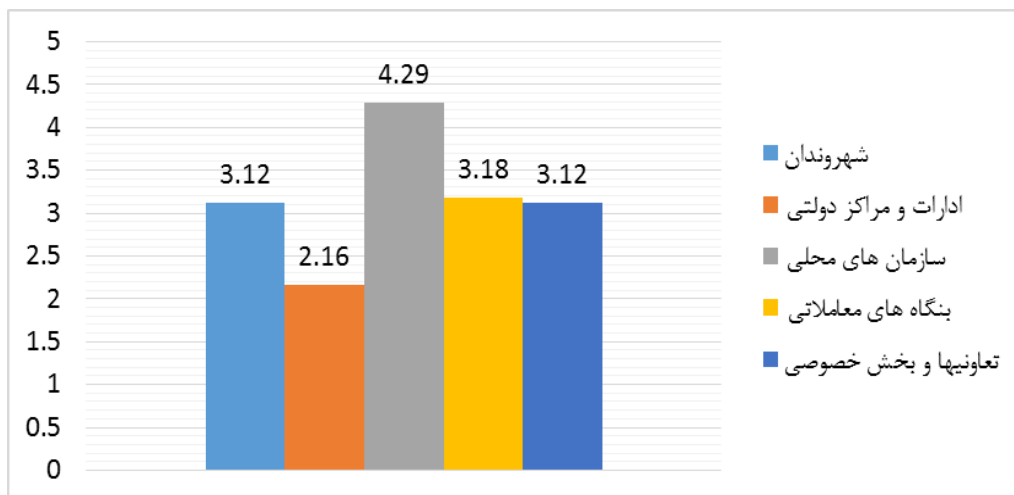
شکل ۴: موقعیت شهر ساری در نظام سلسله مراتبی تقسیمات کشوری، مأخذ: طرح جامع شهر ساری، ۱۳۹۴

یافته های تحقیق

جدول ۱: سهم عوامل پنج گانه در شکل گیری فضاهای شهری

ردیف	مولفه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	مجموع
۱	شهروندان	۲	۲	۴	۶	۳	۱۷
	مالکان زمین	۳	۴	۴	۴	۲	۱۷
۲	وزارت کشور	۵	۶	۵	۱	۰	۱۷
	اداره راه و شهرسازی	۵	۴	۲	۳	۳	۱۷
	منابع طبیعی و جنگلداری	۱۰	۴	۳	۰	۰	۱۷
	جهاد کشاورزی	۸	۹	۰	۰	۰	۱۷
	مدیریت امور اراضی	۱	۲	۵	۶	۳	۱۷
	اداره اوقاف	۶	۹	۲	۰	۰	۱۷
	اداره ثبت اسناد و املاک	۳	۲	۷	۳	۲	۱۷
	نهادهای انقلابی	۵	۱۰	۲	۰	۰	۱۷
	نهادهای نظامی	۸	۹	۰	۰	۰	۱۷
	مدیران و سازمان های محلی (شورای شهر و شهرداری و..)	۰	۰	۲	۸	۷	۱۷
۴	بنگاه های معاملاتی املاک	۳	۲	۴	۵	۳	۱۷
۵	تعاونیها و بخش خصوصی رسمی	۴	۳	۱	۵	۴	۱۷

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده



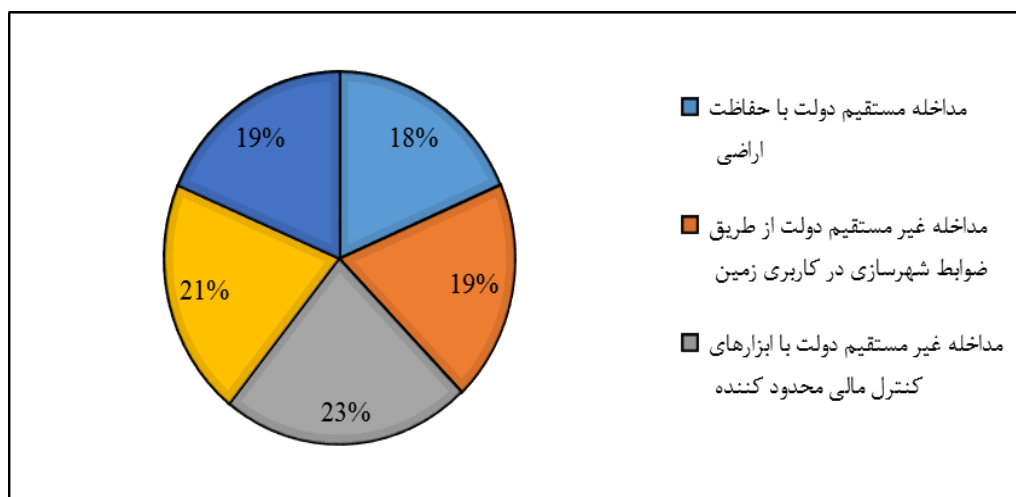
شکل ۵: نمودار سهم هر یک از عوامل پنج گانه در شکل گیری فضاهای شهری

جدول ۲: سهم نهادهای مسئول از طریق شاخص های پنج گانه در مدیریت شهر ساری

شاخص	نمره میانگین	سهم نسبی
مداخله مستقیم دولت با حفاظت اراضی	۲/۸۹	۰/۱۹
مداخله غیر مستقیم دولت از طریق ضوابط شهرسازی در کاربری زمین	۳	۰/۱۹
مداخله غیر مستقیم دولت با ابزارهای کنترل مالی محدود کننده	۳/۶	۰/۲۳
مداخله غیر مستقیم دولت با ابزارهای کنترل مالی تشویق کننده	۳/۲۲	۰/۲۱
یکپارچگی سیاسی از طریق هماهنگی بین قوانین و سیاست های زمین شهری	۲/۹	۰/۱۹
جمع	۱۵/۶۱	۱

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنده

براساس نتایج به دست آمده، نهادهای مسئول از طریق مداخله غیرمستقیم دولت با ابزارهای کنترل مالی محدود کننده بیشترین سهم را در مدیریت شهر ساری دارد. در رتبه دوم شاخص مداخله غیرمستقیم با ابزارهای کنترل مالی تشویق کننده با سهم ۲۱ درصدی، رتبه دوم را به خود اختصاص داده است (شکل ۶).



شکل ۶: سهم نسبی شاخص های پنج گانه در مدیریت شهر ساری

جدول ۳: دسته بندی عوامل شکل دهی به وضعیت فعلی شهر ساری براساس سطح تأثیرگذاری

سطح متوسط (۲-۳)	سطح زیاد (۳-۴)	سطح خیلی زیاد (۴-۵)
<ul style="list-style-type: none"> ✓ عدم تعریف یکپارچه و منسجم درباره سیاست زمین شهری که تمام مسایل زمین در آن دیده شود ✓ عدم مشخص بودن متولی اصلی مدیریت زمین شهری که آیا نهادی ملی است یا محلی (عمومی/دولتی) ✓ بی توجهی به نقش گروه های ذینفع و ذی نفوذ در گرایش توسعه زمین ✓ عملکرد ضعیف بخش دولتی در واگذاری زمین به متقاضیان ✓ حذف مالیات بر معاملات مکرر زمین و اراضی و واحدهای مسکونی خالی ✓ تعدد نهادهای مجری سیاست 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ عدم تناسب قوانین و مقررات ملی با شرایط محلی زمین شهری ✓ عدم شفافیت طرح های مدیریت زمین شهری برای آحاد مردم ✓ تعدد نهادها و سازمان-های دولتی عمومی و حاکمیتی در مدیریت شهر و فقدان هماهنگی میان آنها و نبود سیستم مدیریتی یکپارچه ✓ در نظر گرفتن ملاحظات سیاسی و تامین منافع قشر محدود وابسته به دولت در حوزه مدیریت زمین شهری ✓ ابهام قوانین و مقررات در مورد زمین و تغییرات مکرر آن در دستگاه های مدیریتی مختلف ✓ رواج بورس بازی زمین بدلیل تسلط مالکیت خصوصی و انحصاری زمین ✓ عدم کارایی و فقدان قدرت اجرایی قوانین ✓ نبود چشم انداز مشخص و هماهنگ نهادها ✓ عدم تعریف واضح وظایف هر یک از نهادهای متولی مدیریت زمین شهری ✓ عدم شفافیت راهبرد دولتی در خصوص مدیریت اراضی دولتی شهر ✓ در نظر گرفتن ملاحظات سیاسی تا کارشناسی جهت تعیین حریم و محدوده شهر ✓ عدم تدوین سیاست های زمین شهری در راستای توسعه پایدار ✓ عدم تقسیم کار منطقی بین بخش خصوصی و عمومی در زمینه مدیریت زمین شهری ✓ مشخص نبودن سطح گسترده مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ✓ نادیده گرفتن سکونتگاه های غیر رسمی در سیاست های زمین شهری 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ عدم استفاده از مشارکت تمامی نهادهای مؤثر در تصمیم گیری سیاست های زمین شهری ✓ سیستم تصمیم گیری متمرکز و غیر مشارکتی در سطح ملی و انعطاف ناپذیر و دیکته شده از بالا ✓ نبود خودمختاری و عدم قدرت مدیران و نهادهای محلی در مدیریت زمین شهری ✓ عدم ارائه راهبرد در سیاست های زمین، برای جلوگیری از گسترش افقی شهر ✓ محدودیت نهادهای محلی و استانی از آزادی عمل در حیطه تصمیم گیری مدیریت زمین متناسب با شرایط محلی

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنده

جدول ۴: بررسی عوامل مؤثر در گسترش شهر ساری

ردیف	عوامل	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	مجموع وزنی	میانگین
۱	شکل گیری بازار غیررسمی زمین	۰	۳	۲	۷	۵	۱۷	۳/۸۲
۲	شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی و محلات ناپایدار در نواحی مختلف شهر	۵	۴	۴	۲	۲	۱۷	۲/۵۳

۳	عدم استفاده مردم از فرایند رسمی ثبت اراضی و املاک بدلیل ضعف سیستم ثبت زمین و سیستم اطلاعاتی متمرکز و هزینه بالای نقل و انتقال رسمی زمین	۲	۲	۴	۴	۵	۱۷	۵۹	۳/۴۷
۴	نا امنی در نظام تصرف زمین و کاهش سرمایه گذاری بخش خصوصی	۱	۱	۳	۳	۴	۱۷	۶۸	۴
۵	زمین خواری (انتقال غیر قانونی زمین دولتی)	۱	۳	۲	۶	۵	۱۷	۶۲	۳/۶۵
۶	نبود سیستم یکپارچه ثبت اسناد و املاک (اسناد رسمی و عادی)	۲	۲	۳	۵	۵	۱۷	۶۰	۳/۵۳
۷	نبود فرهنگ تمرکز مردم به ثبت رسمی اسناد ملکی	۱	۳	۴	۳	۶	۱۷	۶۱	۳/۵۹
۸	شکل گیری بورس بازی در بازار مسکن	۱	۲	۳	۷	۴	۱۷	۶۲	۳/۶۵
۹	نبود نظام برخوردی موثر و جدی با تغییردهندگان کاربری کشاورزی مراتع (عدم رعایت طرح تفصیلی در اجرا)	۲	۳	۴	۳	۵	۱۷	۵۷	۳/۳۵

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنده

جدول ۵: بررسی تأثیر مؤلفه های بازار زمین و مسکن در توسعه فیزیکی شهر ساری

شاخص	مؤلفه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	مجموع	مجموع وزنی	میانگین
بازار زمین و مسکن	دخالت دولت در بازار زمین و مسکن	۳	۳	۴	۵	۲	۱۷	۵۱	۳
	سازمان های دولتی	۴	۳	۵	۳	۲	۱۷	۴۷	۲/۷۶
	سازمان خصوصی	۲	۳	۳	۵	۴	۱۷	۵۷	۳/۳۵
	الحاق روستاها و زمین های اطراف شهر به داخل محدوده در قالب طرح های هادی، جامع و جامع شهرستان	۱	۲	۳	۶	۵	۱۷	۶۳	۳/۷۱

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنده

فرضیه اول: به نظر می رسد رابطه معنا داری بین الگوی تصمیم گیری سیاست های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری وجود دارد.

برای آزمون این فرضیه با توجه به داده های جمع آوردی شده از آزمون اسپیرمن در نرم افزار SPSS استفاده می شود.

در آمار، ضریب همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن که با حرف یونانی ρ نشان داده می‌شود آماره‌ای ناپارامتری برای سنجش ضریب همبستگی بین دو متغیر تصادفی است. مقدار این ضریب نشان‌دهندهٔ قابلیت بیان یک متغیر به صورت تابعی یکنوا از متغیر دیگر است.

جدول ۶: همبستگی بین الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری

Correlations			
توسعه فیزیکی شهر	الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری	ضریب همبستگی اسپیرمن	الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری
۰/۷۴۰	۱,۰۰۰	Sig. (-tailed)	
۰/۰۰۰	-	نعداد	
۳۸۴	۳۸۴		

*. Correlation is significant at the level (-tailed).

چنانچه بررسی‌ها نشان می‌دهد بر اساس آزمون انجام گرفته بر اساس پرسشنامه‌ها، سطح معناداری برابر است با ۰/۰۰۰، که نشان می‌دهد رابطه معناداری بین الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی (۰/۷۴۰) نشان می‌دهد الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری از همبستگی بالایی برخوردار است. فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بین نقش بازیگران عرصه زمین شهری، و چگونگی توسعه فیزیکی شهر ساری رابطه معنی‌داری وجود دارد.

برای آزمون این فرضیه با توجه به داده‌های جمع‌آوری شده از آزمون اسپیرمن در نرم‌افزار SPSS استفاده می‌شود. در آمار، ضریب همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن که با حرف یونانی ρ نشان داده می‌شود آماره‌ای ناپارامتری برای سنجش ضریب همبستگی بین دو متغیر تصادفی است. مقدار این ضریب نشان‌دهندهٔ قابلیت بیان یک متغیر به صورت تابعی یکنوا از متغیر دیگر است.

جدول ۷: همبستگی بین نقش بازیگران عرصه زمین شهری، و چگونگی توسعه فیزیکی شهر ساری

Correlations			
توسعه فیزیکی شهر	نقش بازیگران عرصه زمین شهری	ضریب همبستگی اسپیرمن	نقش بازیگران عرصه زمین شهری
۰/۵۴	۱,۰۰۰	Sig. (-tailed)	
۰/۰۰۰	-	نعداد	
۳۸۴	۳۸۴		

*. Correlation is significant at the level (-tailed).

چنانچه بررسی ها نشان می دهد بر اساس آزمون انجام گرفته بر اساس پرسشنامه ها ، سطح معناداری برابر است با ۰/۰۰۰ ، که نشان می دهد رابطه معناداری بین نقش بازیگران عرصه زمین شهری، و چگونگی توسعه فیزیکی شهر ساری وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی (۰/۵۴) نشان می دهد الگوی تصمیم گیری سیاست های زمین شهری و توسعه فیزیکی شهر ساری از همبستگی متوسطی برخوردار است.

فرضیه سوم: به نظر می رسد رابطه معنی داری بین الگوی توسعه فیزیکی شهر ساری و سیاست های ملی وجود دارد. برای آزمون این فرضیه با توجه به داده های جمع آوری شده از آزمون اسپیرمن در نرم افزار SPSS استفاده می شود. در آمار، ضریب همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن که با حرف یونانی ρ نشان داده می‌شود آماره‌ای ناپارامتری برای سنجش ضریب همبستگی بین دو متغیر تصادفی است. مقدار این ضریب نشان‌دهندهٔ قابلیت بیان یک متغیر به صورت تابعی یکنوا از متغیر دیگر است.

جدول ۸: همبستگی بین الگوی توسعه فیزیکی شهر ساری و سیاست های ملی

Correlations			
سیاست های ملی	الگوی توسعه فیزیکی شهر		
۰/۱۲۲	۱,۰۰۰	ضریب همبستگی اسپیرمن	الگوی توسعه فیزیکی شهر
۰/۰۷۳	-	Sig. (-tailed)	
۳۸۴	۳۸۴	نعداد	
*. Correlation is significant at the level (-tailed).			

چنانچه بررسی ها نشان می دهد بر اساس آزمون انجام گرفته بر اساس پرسشنامه ها ، سطح معناداری برابر است با ۰/۰۷۳ ، که نشان می دهد رابطه معناداری بین الگوی توسعه فیزیکی شهر ساری و سیاست های ملی وجود ندارد. چراکه فرض صفر رد می گردد.

جمع بندی و نتیجه گیری

دولت ها برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار، ناگزیر از اتخاذ سیاست های خاص متناسب با شرایط کشور و جامعه خود هستند. این پژوهش در صدد است مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران را واکاوی کند و به طور مشخص در پی پاسخ گویی به این پرسش هاست : ۱. دلایل ناکارآمدی سیاست های مداخله دولت در مدیریت زمین شهری چیست؟ ۲. الگوی مناسب سیاست گذاری مداخله مناسب دولت در مدیریت زمین شهری چیست و دلایل مناسب بودن آن کدام هستند؟ برای پاسخ گویی به این سؤال ها، تلفیقی از روشهای کمی پیمایشی و کیفی استفاده شد. یافته های پژوهش حاکی از این است که نبود چشم انداز مشخص و به تبع آن سیاست ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم گیری متمرکز و غیرمشارکتی، و تصدی گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم ترین دلایل ناکارآمدی سیاست گذاری مدیریت زمین شهری است . از این رو، الگوی مناسب سیاست گذاری دولت در مدیریت زمین شهری عبارت است از مدیریت یکپارچه زمین شهری مبتنی بر تدوین چشم انداز شفاف و سیاست راهبردی یک پارچه، و تفویض بخشی از اختیارات دولت به پایین ترین سطح نهادهای محلی به همراه ظرفیت سازی لازم). به بیانی مشخص تر، مداخله دولت در چهار حوزه مدیریت زمین مالکیت، کاربری، مالیات و ساخت و ساز زمین باید همسو و هماهنگ باشد و از آنجا که دولت ظرفیت نهادی لازم برای ایفای چنین تصدی گری را ندارد، فقط به سیاست گذاری و نظارت به تحقق اهداف سیاست گذاری بسنده می کند و بخشی از وظایف تصدی گری در هریک از حوزه های چهارگانه را ضمن ظرفیت سازی برگزاری دوره های آموزشی لازم همسو با سیاست های اتخاذ شده به پایین ترین سطح نهادهای

محلی گام به گام تفویض می کند. با توجه به آزمون چند متغیره اسپیرمن، تحلیل مسیر فرضی اول پژوهش تأیید شد؛ از این رو در وضعیت موجود، میزان مشخص بودن چشم انداز قرانهادی کم و به تبع آن تصمیم گیری متمرکز است، ظرفیت نهادی در سطح دولت های ملی و محلی اندک است و در نهایت سیاست های زمین شهری (به لحاظ عمودی | درون بخشی و به لحاظ افقی بین بخشی) ناهماهنگاند؛ زیرا اختیارات لازم برای ایجاد این هماهنگی و اتخاذ سیاست یکپارچه وجود ندارد تا نظر تمام سهامداران، کنشگران و ذی نفعان عرصه مدیریت زمین جمع آوری، و چشم اندازهای متفاوت آنها همسر شود. در نتیجه این امر، نهادهای متولی اجرای این سیاست ها نیز با یکدیگر در امر اجرا ناهماهنگ هستند. (نورمحمدی، ۱۳۹۲:۳۶۹)

خروج از چنین وضعیتی و حرکت به سوی وضع مطلوب در وهله اول مستلزم تدوین چشم انداز فرانهادی در زمینه مدیریت پایدار زمین شهری است که در آن عرصه های مداخله دولت در مدیریت زمین شهری به وضوح تعریف شده و سطح و گستردگی مداخله دولت به ویژه مداخله مستقیم) محدود است و برای تکمیل نواقص عملکرد بازار زمین شهری وظایف بین دولت مرکزی، نهادهای محلی و بخش خصوصی به طور دقیق تقسیم شده است.

وجود چنین چشم اندازی زمینه اتخاذ سیاست های یکپارچه و حرکت راهبردی نهادهای مربوط را مهیا می کند. برای این منظور باید ظرفیت سازی در سطح نهادهای محلی از طریق واگذاری قدرت، مسئولیت ها و منابع به همراه مهیا کردن ترتیبات (بسترهای قانونی لازم انجام شود. در نتیجه، نهادهای سطح محلی با اختیارات تمرکززدایی شده توان چانه زنی با نهادهای مهم تر از و سطح منطقه ای و ملی را برای انجام وظایف خواهند داشت. با عنایت به مراتب پیش گفته، الگوی مداخله مناسب دولت در مدیریت زمین شهری مطابق شکل چهار ارائه می شود. چشم انداز مشخص با بهره گیری از تجارب کشورهای موفق، دیدگاه های نظری موجود و نوع نگرش نظام حاکم تدوین می شود. پس از مشخص شدن چشم انداز آتی، سیاست یکپارچه تدوین می شود؛ به گونه ای که سیاست اتخاذ شده در چهار زیر بخش اداره زمین (توسعه زمین، کاربری، ارزش زمین و نظام تصرف مالکیت) باهم هماهنگ و مکمل یکدیگرند. به تبع آن، نهادهای متولی نیز همسر با اجرای این سیاست های هماهنگ به نحوی هماهنگ عمل خواهند کرد. عمل کرد نهادها ضمن آنکه باید به شکلی افقی (بین بخشی) با نهادهای بخش های دیگر هماهنگ باشد، به لحاظ عمودی (درون بخشی) نیز میان سلسله مراتب نهادهای ملی تا محلی باید سازگاری برقرار باشد. از سوی دیگر، بین مجموعه سیاست های یکپارچه و نهادهای یک پارچه نیز باید هماهنگی وجود داشته باشد. به عبارتی، اجرای هر سیاست نهاد و ظرفیت نهادی خاص خود را می طلبد که بدون آن سیاست محکوم به شکست است. یکی از راههای این ظرفیت سازی، تفویض اختیار تصمیم گیری همراه با آموزش به نهادهای سطح محلی و کاهش دیوان سالاری اداری است؛ به بیانی بهتر، بازگرداندن مدیریت کالای محلی (زمین) به متولی اصلی آن (نهادهای محلی) است. هم زمان و پس از اجرای سیاست، کاستی ها در هر یک از سطوح نهادها، سیاست ها و چشم انداز انعکاس داده می شود تا پس از اصلاحات، متناسب با شرایط و مقتضیات بتوان به اهداف تعریف شده در چشم انداز دست یافت.

منابع :

۱. آسیب شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران ، از منظر سیاستگذاری و تصمیم گیری شهری .
۲. خوب آیند ، سعید ، موحد علی ، (۱۳۸۵) ، بررسی نقش سیاست های زمین شهری در توسعه شهرهای ایران نمونه موردی شهر اصفهان) ، (مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری ، تهران)
۳. خوب آیند ، سعید ، (۱۳۸۳) ، (بررسی نقش سیاست های زمین شهری در توسعه شهرهای ایران)، (نشریه هنر و معماری مسکن و محیط روستا) ، شماره ۱۰۷ ، ۱۳۸۳ : ۲۲-۳۷
۴. رفیعیان ، مجتبی و همکاران ، (ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافت های ناکارآمد شهری مورد پژوهی : محدوده یافت آباد منطقه ۱۷ شهرداری تهران)، (فصلنامه دانشگاه هنر) .، دوره : ۲ - شماره : ۳ - ۱۳۸۸ : ۸۱-۹۶
۵. قدر جانی ، راضیه و همکاران ، (۱۳۹۳) (بررسی نقش سیاست های زمین شهری در حیطه مدیریت زمین نمونه موردی : شهر همدان)، (اولین کنگره تخصصی مدیریت شهری و شوراهای شهر)
۶. مشکینی ، ابوالفضل و همکاران (۱۳۹۴)، (الگوی سیاست گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران) (مطالعه موردی: شهر تهران)، (برنامه ریزی و آمایش فضا) ، دوره نوزدهم ، شماره ۱ ، ۱۸۱-۲۱۰
۷. مرکز امار ایران. امار جمعیتی، اقتصادی شهرستان ساری در سال ۱۳۸۵
۸. میرکتولی ، جعفر ، (۱۳۸۰) فرآیند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری (گرگان) رساله دکتری ، دانشگاه تربیت مدرس تهران
۹. میرکتولی، سعید. (۱۳۸۹)، مقدمه ای بر برنامه ریزی عرضه زمین شهری، انتشارات مختومقلی فراخی با همکاری دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان.
۱۰. هاروی ، دیوید (۱۳۷۹) عدالت اجتماعی و شهر ، ترجمه فرخ حسامیان و همکاران ، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری ،
۱۱. (نقش بازار زمین و مسکن در تورم عمومی کشور)؛ (۱۳۸۷) تهران ، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران گروه سیاست گذاری مسکن ، (۲) : ۵ - ۱۰ .
۱۲. نورمحمدی، مهدی ، (۱۳۹۲) الگوی سیاست گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری (مطالعه موردی تهران) رساله دکترا ، استاد راهنما ابوالفضل مشکینی
۱۳. هرولدهب ، دانکرلی و همکاران ، سیاست زمین شهری ، تدوین : کوثری عبدالله ، تهران ، سازمان ملی زمین و مسکن ،
۱۴. نقش بازار زمین و مسکن در تورم عمومی کشور؛ (۱۳۸۷) تهران ، (مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران گروه سیاست گذاری مسکن) ،
۱۵. (آمار زمین های واگذاری و تملیکی) (۱۳۸۰) وزارت مسکن و شهرسازی، طی سال های ۷۷-۱۳۶۰
۱۶. وزرات راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران ، مدیریت شهرسازی و معماری ؛ طرح جامع شهر ساری (۱۳۹۴) .
۱۷. ویژگی های جمعیتی و انسانی ۱۳۸۵ (سالنامه آماری استان مازندران ۱۳۸۵-۱۳۴۵)
18. (Planning policy, planning practice, and housing supply) by Kate Barker. OT Oxford Review of Economic Policy, 24 (1). Pp 50-58.
19. Center for Building Research, (Reform Model in Urban Land Management System, Tehran), Publication of National Organization of Land and Housing, 2011. [in Persian.
20. Doebele, A.W. 1978 (selected issues in urban land Tenure), word Bank/ Washington, D.C, 5:14-23
21. Cowan, Robert (2005) (the dictionary of urbanism, and wihshire). Streetwise Press
22. Haim Darin-Drabkin, , (1977) (Land policy and urban growth), pergamon
23. Talen, Emily & Knaap, Gerit (2003) "Legalizing smart growth: an Empirical study of land use regulation in Illinois", Journal of Planning Education and Research, 22:345-359.