

بسمه تعالی

احتراماً بدین وسیله مراتب موافقت خود را مبنی بر صدور مجوز
فصلنامه علمی - تخصصی با عنوان «پژوهش‌های نوین در علوم
جغرافیایی، معماری و شهرسازی» به صاحب امتیازی موسسه آموزش
عالی نگاره با شماره ثبت ۲۵۳۲۲، به سردبیری دکتر صباح قنبری در
قالب فصلنامه و زمینه انتشار علمی اعلام می‌دارم.



Date: ۱۳۹۸/۱/۳

Number: ۱۱۸/۱/۳۹

پایگاه نشریات علمی-تخصصی
دانشگاهی ایران (پانتا)



www.sciencejournals.ir

بسمه تعالی

با عرض سلام و ادب خدمت پژوهشگران ارجمند:

دکتر یوسف درویشی (استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران - ایران)
دکتر مصطفی ساهینی فر (استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران - ایران)
مریم بیرانوندزاده (دانشجوی دکترا جغرافیا و برنامه ریزی شهری و پژوهشگر جهاد دانشگاهی واحد لرستان)
مهدی خداداد (گارسناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی دانشگاه گلستان)

مقاله ارسالی شما تحت عنوان:

« نقش پایداری در آمد شهری ها بر توسعه پایدار شهری

(نمونه موردی: شهر گوهدهشت) »

در فصلنامه علمی - تخصصی «پژوهش های نوین در علوم جغرافیا، معماری و شهرسازی» بعد از دو داوری متوالی توسط اساتید متخصص، مورد تایید چاپ در شماره های آتی قرار گرفت. امیدواریم در تداوم روند علمی این فصلنامه، در آینده با شما همکاری بیشتری داشته باشیم.

قبل از چاپ نهایی مقاله، شما می توانید از پایگاه نشریات علمی - تخصصی دانشگاهی ایران (پانتا)، فایل پی دی اف مقالات خود را دانلود نمایید.

دکتر صباح قنبری (سردبیر فصلنامه)

آدرس دفتر هماهنگی و دریافت مقالات: یزد - صفایه - بلوار مهر آوران - ساختمان پانتا

آدرس دفتر چاپ و پست: تهران - میدان انقلاب - خیابان ۱۶ آذر - روبروی درب دانشگاه تهران

تلفن تماس: ۰۳۵-۳۸۳۳۳۶۸۰ ۰۹۱۳۵۱۶۶۳۴۲



Edited with the demo version of
Infix Pro PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.iceni.com/unlock.htm



فصلنامه پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی
Journal of Geographical New Studies, Architecture and Urbanism
سال اول / شماره اول / زمستان ۱۳۹۵ / صص ۵۰-۳۵
Vol 1 / No 1 / 2017 / P 35-50

نقش پایداری در آمد شهرداری‌ها بر توسعه پایدار شهری

(نمونه موردی: شهر کوهدشت)

دکتر یوسف درویشی

(استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران. ایران)

دکتر مصطفی شاهینی فر

(استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، تهران. ایران)

مریم بیرانوندزاده

(دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری و پژوهشگر جهاد دانشگاهی واحد لریستان)

beyranvand28@gmail.com

مهدی خداداد (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی دانشگاه گلستان)

چکیده

شهرداری به‌عنوان یک نهاد عمومی که مسئولیت مدیریت و اداره شهرها را برعهده دارد؛ باید به منظور تأمین منابع مالی خود، سعی در کم کردن اتکای خود به درآمدهای ناپایدار داشته باشد و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار در منابع درآمدی خود به ارائه خدمات مورد نیاز شهروندان مبادرت ورزد. شهرهایی که درآمد کافی نداشته باشند به از دست دادن خودمختاری و وابستگی به بودجه ملی گرایش پیدا می‌کنند. خودمختاری مالی مبنای دموکراسی قدرتمند و پایدار است. منابع پایدار شهری مواردی چون؛ عوارض نوسازی، مالیات بر زمین و مستغلات و درآمدهای حاصله از فروش خدمات می‌باشد. درحالی‌که امروزه تمرکز بر درآمدهای ناپایدار از جمله عوارض فروش تراکم، عوارض تخلفات ساختمانی و جرائم ماده ۱۰۰، افزایش یافته است. در همین راستا، پژوهش حاضر با هدف ارزیابی تحقق‌پذیری درآمد پایدار با رویکرد توسعه پایدار شهری کوهدشت انجام گرفته است. جامعه آماری پژوهش ساکنان شهر و مسئول مدیریت شهری می‌باشند. داده از طریق بسته‌ی نرم‌افزار SPSS تجزیه و تحلیل شده است. نتایج حاکی از رابطه معنی‌داری تا سطح ۹۹ درصد بین افزایش درآمد پایدار شهری با توسعه پایدار شهر کوهدشت بوده است. در نهایت به‌ارائه پیشنهادات راهبردی در جهت ایجاد درآمدهای پایدار در شهر کوهدشت پرداخته می‌شود.

واژه‌های کلیدی: درآمد پایدار، شهرداری، توسعه پایدار شهری، کوهدشت.



مقدمه:

در دهه‌های اخیر مدیریت شهری در ایران به‌طور فزاینده‌ای با چالش‌های فراوانی روبرو بوده است که این امر ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است. رشد و توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی‌رویه شهرها به‌واسطه رشد سریع جمعیت شهری، یکی از مسائلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات حاضر افزوده است (معاونت عمرانی دفتر برنامه‌ریزی وزارت کشور، ۱۳۸۱: ۱۱). رشد سریع جمعیت شهری به‌همراه واگذاری برخی از وظایف دولت به شهرداریها (که انتظار می‌رود در آینده وظایف بیشتری نیز به شهرداریها واگذار شود)، موجب افزایش شدید نیازهای مالی شهرداریها شده است. شهرداریها بخشی از این نیاز را از طریق مالیات‌های محلی، وجوه انتقالی از دولت مرکزی و دیگر منابع درآمدی می‌رود برآورده می‌کنند. اما این منابع درآمدی نمی‌توانند تمام نیازهای سرمایه‌گذاری و عمرانی شهرداریها را پوشش دهند. از این رو، روی آوردن شهرداریها به بازارهای مالی و مشارکت با بخش خصوصی به‌منظور تجهیز منابع مالی ضروری به‌نظر می‌رسد. متأسفانه در ایران به دلیل توسعه‌نیافتگی بازارهای مالی از یک سو و فقدان بستر مناسب نهادی و قانونی لازم در این حوزه، شهرداریها تاکنون قادر به بهره‌گیری مناسب از امکانات بازارهای مالی نبوده‌اند (آبگون، ۱۳۸۸).

همواره درآمد شهرداریها به این دلیل که درصد قابل توجهی از آن از طریق فروش تراکم و صدور پروانه ساختمان که از درآمدهای ناپایدار است حاصل می‌شود در دوره‌های رکود و رونق دچار نوسان شده و در دوره رکود به کسری بودجه شهرداریها می‌انجامد درحالی‌که اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند باید به درآمدهای پایدار متکی باشد. که از جمله مهمترین آنها عوارض نوسازی و عمران شهری است (زاهدی، ۱۳۸۹: ۴). طرح موضوع خوداتکایی و خودکفایی شهرداریها در سال ۱۳۶۲ بی‌توجه به مبانی نظری حاکم بر روابط مالی دولت و شهرداریها و ادامه این سیاست در سال‌های بعدی، شهرداریهای کشور را در شرایط حادی قرار داد و شمارش معکوس برای کاهش سهم آنها از بودجه دولت آغاز شد. به دنبال کاهش وابستگی درآمدی شهرداریها به دولت و با توجه به تشدید مسایل و مشکلات شهرها در نتیجه رشد جمعیت و مهاجرتها، حجم زیاد تقاضا برای خدمات شهری و اتکای شهرداریها به درآمدهای ناپایدار شرایط کار را برای متولیان امور در شهرداریها دشوار کرده است (نجریان بهنمیری، ۱۳۷۸: ۲).

پیشینه تحقیق

تجربه شهرداریهای کشورهای پیشرفته در زمینه شیوه کسب درآمد و تأمین هزینه‌های شهرحاکمی از انجام مطالعات گسترده در زمینه دستیابی به راهکارهای کارآمد جهت تأمین منابع درآمدی جدیدی برای تأمین هزینه‌های شهر و شهرداری هستند. همچنین در تعدادی از شهرداریهای کشورمان اولین محدودیت برای حل مسایل شهری و ناکارآمدی خدمات‌رسانی به شهروندان ناشی از فقدان منابع مالی کافی بوده است و از آنجایی که منابع درآمدی پایدار سهم ناچیزی در تأمین مالی شهرداریها دارند بنابراین، درآمد شهرداریها باید در ماهیت خود به سمت

منابع پایدار، منظم و قابل وصول حرکت کند و منابع درآمدی ناپایدار جای خود را در ردیف‌های درآمدی شهرداری‌ها به منابع پایدار، مستمر و قابل وصول بدهد (علی آبادی، ۱۳۸۰: ۸). به‌طور کلی در بررسی منابع درآمدی شهرداری در می‌یابیم که درآمدهای شهرداری‌ها با نوساناتی که داشته‌اند نتوانسته‌اند به‌نحو مقتضی و شایسته در برطرف کردن مشکلات شهرداری‌ها مؤثر باشند. بدین دلیل در جهت رفع این مشکلات مطالعات گسترده‌ای در سطح بین‌المللی و منطقه‌ای و ملی توسط سازمانهای مختلف به‌عمل آمده است، که با عنایت به اهمیت آنها، بررسی و ذکر عناوین تحقیقات برای رهنمودهای لازم در تحقیق حاضر امری اجتناب‌ناپذیر است. در ادامه به مطالعات انجام شده در این زمینه می‌پردازیم.

- پانایاتو^۱ (۱۹۹۵)، در پژوهش خود تحت‌عنوان "تأمین مالی مؤثر به‌منظور توسعه پایدار در آسیای مرکزی و اروپای شرقی" به این نتیجه رسید که تمرکززدایی مالی و نقش آن در توسعه اقتصاد شهری اصلی و مهم به‌شمار می‌رود.

- رابرت پی^۲ (۲۰۰۶)، در پژوهشی با عنوان "تأمین مالی شهرها"^۳ به بررسی ارزش اقتصادی و منابع درآمدی در شهر پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که تحقق نظام مالیه شهری مطلوب، جدا از ضرورت تلاش جهت کسب حداکثری درآمدهای محلی در چارچوبهای قانونی و دریافت بیشینه کمک‌های دولت مرکزی و سطوح منطقه‌ای حکمروایی محلی، در گرو شکل‌گیری ساختاری از نهادهای سیاسی شهر و قوانین حکمروایی محلی است.

- حسین‌زاده و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای با عنوان "راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری تهران در برنامه پنج‌ساله، با تأکید بر سیاست‌های ابلاغی اقتصاد مقاومتی" به بررسی و شناخت درآمدهای پایدار و ناپایدار شهرداری تهران پرداخته و به این نتیجه رسیدند که بخش عمده‌ای از درآمدهای اصلی شهرداری‌ها، با مفاهیم پایدار سازگار نیستند و از استمرار و مطلوبیت برخوردار نمی‌باشند؛ و در نهایت راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار در شهرداری تهران ارائه شد.

- نگین تاجی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت‌عنوان "درآمدهای پایدار؛ چالش مدیریت شهری در تحقق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ (با تأکید بر درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری و مشارکت شهروندان در شهر تهران)"، به این نتیجه رسیدند که مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی شهری در دوره انجام پژوهش ۱۳۸۲-۱۳۸۸ پایین بوده است.

- قدمی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت‌عنوان "تحلیلی بر مبانی حقوقی منابع درآمدی شهرداری‌ها با تأکید بر عوارض"^۴، به این نتیجه رسیدند که موادی از قانون شهرداری‌ها و قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و قانون موسوم به تجمیع عوارض، وضع و اخذ عوارض جدید را بر عهده شوراها و شهرداری‌ها گذاشته است. علاوه بر این، قانون اساسی نیز با تأکید بر اینکه شوراها یکی از ارکان تصمیم‌گیری و اداره امور کشور هستند بر این امر صحه گذاشته است. اما در مورد قانونی بودن عوارض دریافتی توسط شهرداری‌ها،

1. Panayatou
2. Robert p
3. Financing Citie

تنها مورد غیر قانونی بر اساس آنچه در قوانین آمده، فروش تراکم مازاد است که علاوه بر غیر قانونی بودن با مباحث توسعه پایدار نیز در تضاد است.

- مهدی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان " مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارهایی برای بهبود پایداری درآمد شهرداری‌ها، مورد پژوهش؛ شهرداری مهاباد"، به این نتیجه رسیدند که شهرداری مهاباد با عدم وجود مکانیسم و راهبردهای درآمدزایی پایدار می‌باشد.

- منتظری و خدایی (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به بررسی نقش تأمین منابع مالی پایدار در بهبود منابع درآمدی مدیریت شهری شهر تهران پرداخته‌اند. بدین منظور ابتدا به بررسی منابع درآمدی شهرداری‌های کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه و مقایسه آنها با شهرداری‌های کشورهای توسعه یافته، سپس نقش منابع مالی پایدار در تأمین پروژه‌های شهری از طریق مشارکت‌های عمومی - خصوصی در حوزه‌های شهری و دستیابی نهاد شهرداری به درآمدهای پایدار، مورد ارزیابی قرار گرفته است و در پایان راهبردهای زیر به منظور اصلاح نظام درآمدی شهرداری‌ها با تأکید ویژه بر شهر تهران ارائه شده است: نظام تشخیص و وصول درآمد، تنظیم روابط مالی دولت و شهرداری، گرفتن بهای خدمات، نظام کسب درآمد از دارایی‌های شهری (عوارض نوسازی)، دسترسی به بازارهای داخلی و خارجی، نظام کسب درآمد از فعالیت‌های ترابری و ترافیک شهری، کسب درآمد از فعالیت‌های اقتصادی شهر و سیاست‌گذاری بهینه عوارض کسب و پیشه، نظام گرفتن عوارض افزوده برآمده از فعالیت‌های توسعه و ارائه خدمات شهری. آنچه در پژوهش فوق قابل تأمل است این که در صورت وجود اختیار سیاست‌گذاری تام (همچنان که قانون به شهرداری واگذار کرده)، در راستای دریافت عوارض کسب و پیشه و مواردی از این دست، ذکر این امر به عنوان راه حل برای افزایش درآمد شهرداری، منطقی نمی‌نماید. در نتیجه می‌توان استدلال کرد که شهرداری‌ها در راستای سیاست‌گذاری در حوزه عوارض از اختیار چندانی برخوردار نیستند.

- شرزای و ماجد (۱۳۹۰)، در مقاله‌ای تحت عنوان " تأمین مالی پایدار؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری"، به این نتیجه رسیدند که بخش عمده‌ای از درآمدهای حاصله شهرداری‌های کشور، با مفاهیم پایداری و مطلوب بودن همخوان نیستند و عمدتاً از منابع ناپایدار کسب می‌شوند.

- نصرافهانی و همکاران (۱۳۸۹)، در پژوهش خود تحت عنوان " تحلیل عملکرد شهرداری اصفهان از حیث درآمدهای پایدار و ناپایدار" به این نتیجه رسیده‌اند که درآمدهای پایدار سهم ناچیزی از بودجه وصولی شهر اصفهان را تشکیل می‌دهند و به منظور گام برداشتن در مسیر افزایش درآمدهای پایدار، پنج راهکار پیشنهادی شامل - راه اندازی اداره تشخیص درآمد در شهرداری‌ها، افزایش تعرفه عوارض نوسازی و کاهش تعرفه عوارض مازاد تراکم، اخذ بهای خدمات شهری با توجه به قیمت تمام شده، دریافت عوارض بابت انشعابات شبکه‌های زیربنایی شهری، انجام کارشناسی در جهت نحوه دریافت بهای خدمات ارائه شده به پزشکان و مشاغل علوم پزشکی، را ارائه داده‌اند.

- بصیری و اکبری (۱۳۸۸)، در پژوهش خود تحت‌عنوان " پایداری درآمد شهرداری‌ها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان" به این نتیجه رسیده‌اند که بیشتر درآمدهای شهرداری همدان از نوع درآمدهای ناپایدار است لذا عوارض نوسازی یکی از عوارض مستمر و پایدار است که منبع مناسبی برای شهرداری می‌تواند باشد و شهرداری‌ها باید اتکای منابع درآمدی را به عوارض ساختمانی کاهش دهند و به سمت این نوع عوارض بروند، همچنین شهرداری‌ها می‌توانند با فراهم نمودن شرایط و بستر مناسب از طریق وضع قوانین و مقررات، از مشارکت مردمی و بخش خصوصی جهت تأمین خدمات مورد نیاز شهر استفاده کنند. در نهایت وابستگی شهرداری‌ها را به درآمدهای ناپایدار یکی از موانع توسعه شهری پایدار می‌دانند چراکه توسعه شهری پایدار در گرو منابع پایدار و منابع پایدار نیز در گرو درآمدهای پایدار می‌باشد.

معرفی اجمالی شهر کوهدشت

شهر کوهدشت بین ۴۷ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۳۳ درجه و ۳۲ دقیقه عرض شمالی از خط استوا در غرب استان لرستان قرار دارد. از نظر سیاسی مرکز شهرستان کوهدشت می‌باشد. ارتفاع متوسط از سطح دریا ۱۱۹۵ متر و بر اساس تقسیمات اقلیمی ایران در آب و هوای مدیترانه ای قرار گرفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).

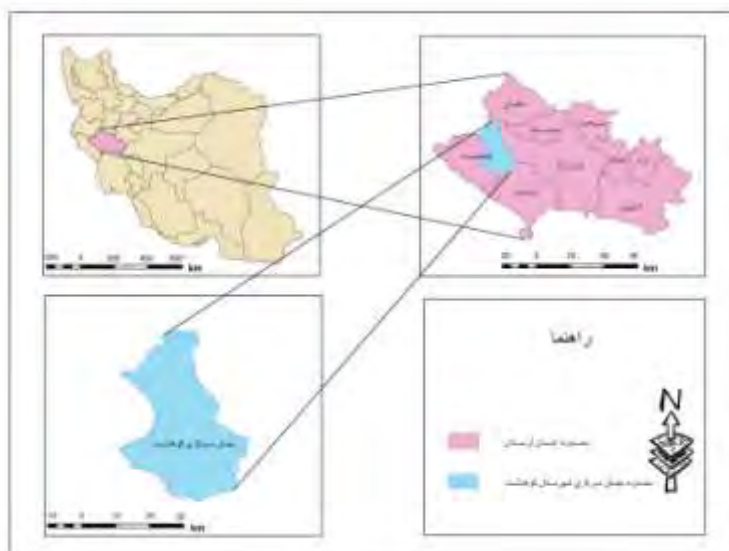
شهر کوهدشت در سلسله مراتب شهری استان لرستان مرتبه چهارم را دارد و از لحاظ حجم جمعیت بعد از شهرهای خرم آباد، بروجرد و دورود قرار می‌گیرد، رشد سالیانه جمعیت در این شهر به قدری فراوان و شتابان است که می‌توان گفت با رشد جمعیت انفجار گونه ای رو در رو است. حجم جمعیت این شهر در طول چهل سال اخیر ۱۴ برابر شده است. در نخستین سرشماری عمومی (سال ۱۳۳۵) جمعیت تعداد ساکنین این شهر ۵۱۵۱ نفر بود که به صورت یک قصبه (روستا-شهر) تابع شهرستان خرم آباد بود. در سال ۱۳۴۵ حجم جمعیت این شهر ۶۸۸۷ نفر گزارش شده است که نمایشگر رشد سالیانه به میزان ۰.۲ درصد در فاصله سالهای ۱۳۳۵-۱۳۴۵ می‌باشد. از این دوره به بعد همراه آغاز اصلاحات ارضی رشد شتابان جمعیت در شهر کوهدشت آغاز می‌شود، به طوری که تعداد جمعیت این شهر در سرشماری عمومی ۱۳۵۵ معادل ۱۳۲۴۱ نفر گزارش شده است که معادل ۲ برابر جمعیت این شهر در سرشماری قبلی (۱۳۴۵) است. به این ترتیب طی دهه سالهای ۱۳۴۵-۱۳۵۵ رشد سالیانه جمعیت شهر کوهدشت به ۰.۶ درصد می‌رسد که تقریباً بیش از دو برابر رشد جمعیت شهر در دهه قبل از آن است.

با آغاز انقلاب اسلامی و مهاجرت فراوان روستائیان به شهرها، حجم جمعیت شهر کوهدشت بیش از سه برابر افزایش یافته و در سرشماری عمومی سال ۱۳۶۵ به ۴۴۶۵۳ نفر بالغ می‌گردد که نشانگر رشد سالیانه به میزان ۱۲.۱۶ درصد طی دوره سالهای ۱۳۶۵-۱۳۵۵ است. طی همین سالها متوسط رشد سالیانه در جامعه شهری لرستان ۷.۵ درصد بیشتر نبوده است. این پدیده که در واقع رشد شتابان و انفجار جمعیتی است در تعداد بسیار قلیلی از شهرهای کشور مشاهده شده است، محرومیت روستاها و گرایش روستائیان و به ویژه ایلات و عشایر برای سکونت در شهر باعث مهاجرت فراوان آنان به کوهدشت طی سال های مذکور بوده است. نتایج سرشماری عمومی سال ۱۳۷۵ نیز

نشان می دهد که اگر چه از شتاب رشد جمعیت در شهر کوهدشت کاسته شده است، در سال ۱۳۸۵ جمعیت شهر کوهدشت به ۸۵۹۹۷ نفر رسیده است، بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر کوهدشت به ۹۲۹۲۷ نفر رسیده است.

جدول ۱: روند تحولات جمعیتی شهر کوهدشت

سال	جمعیت	خانوار	بعد خانوار
۱۳۳۵	۵۱۵۱	۹۷۶	۲.۵
۱۳۴۵	۶۸۸۷	۱۲۹۸	۳.۵
۱۳۵۵	۱۳۲۴۱	۲۴۷۷	۳.۵
۱۳۶۵	۴۴۶۵۳	۷۸۶۴	۶.۵
۱۳۷۵	۷۲۱۰۵	۱۱۹۱۷	۶
۱۳۸۵	۸۵۹۹۷	۴۲۹۶۶	۲
۱۳۹۰	۹۲۹۲۷	۴۶۴۲۹	۲



نقشه ۱: موقعیت مکانی شهر کوهدشت

روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و نوع آن کاربردی-توسعه‌ای است. جامعه‌ی آماری پژوهش شهر کوهدشت و روستاهای حوزه نفوذ و اصناف شهر می‌باشد در بخش جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود، دو روش مطالعات-میدانی و مطالعات اسنادی به کار رفته است در شیوه‌ی میدانی با استفاده از تکنیک‌های تهیه پرسشنامه و مشاهده، مصاحبه با مسئولین (شهرداری کوهدشت) و اصناف شهر به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی متغیرها، تهیه جداول، محاسبات، از نرم‌افزارهای آماری Excel, Spss با تکنیک‌های آماری استفاده شده است. همچنین در این تحقیق برای تهیه نقشه از نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی Arc GIS استفاده شده است.

حجم نمونه و روش نمونه‌گیری

حجم نمونه از طریق شناخت گروهی از مردم و گردآوری اطلاعات از همه اعضای آن گروه است. شیوه دیگر فقط از بخشی از افراد گروه است به گونه‌ای که پاسخ‌ها و خصوصیات آنها بازتاب گروهی باشد که از میان آنها برگزیده شده است. این کار بسیار ارزانتر، سریعتر و آسانتر از انتخاب همه اعضای گروه است (محمدی، ۱۳۸۳: ۱۲۹). جامعه مورد مطالعه در این پژوهش ساکنان شهر کوهدشت و روستاهای حوزه نفوذ (۳۰ روستای نمونه) می‌باشند که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۲۱ نفر به‌عنوان نمونه (۱۵۰ نفر از جامعه روستایی و ۱۷۱ نفر شهروندان شهر کوهدشت) تعیین شدند و مورد آزمون و پرسش قرار گرفته‌اند. همچنین از واحدهای صنفی شهر کوهدشت، ۲۰۰ واحد صنفی به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شده است.

فرمول کوکران:

$$n = \frac{N(t.s)^2}{Nd + (t.s)^2}$$

$N =$ حجم جامعه $S =$ واریانس بعد خانوار

یافته‌های تحقیق

در این مرحله جهت ارائه یافته‌های تحلیلی حاصل از پرسشنامه به بررسی و تجزیه و تحلیل داده‌ها در قالب فرضیه‌های تحقیق پرداخته می‌شود بدین صورت که جهت تأیید یا رد فرضیه‌های تحقیق ابتدا به ارائه یافته‌های حاصل از بررسی‌های میدانی پرداخته، سپس جهت سنجش و مطالعه درآمدهای پایدار شهری از آزمون‌های پارامتریک و ناپارامتریک استفاده خواهد شد.

فرضیه اول

اولین فرضیه‌ای که در رابطه با ایجاد درآمدهای پایدار در شهر کوهدشت مطرح شده است مربوط به حوزه نفوذ این شهر و تأثیر آن بر ایجاد درآمدهای پایدار در شهر کوهدشت می‌باشد و بدین صورت مطرح می‌شود که بین درآمد

پایدار شهری و حوزه نفوذ شهری ارتباط معنادار وجود دارد. بدین منظور از حوزه نفوذ شهر مذکور تعداد ۳۰ روستا انتخاب شده و مورد مطالعه قرار گرفته‌اند.

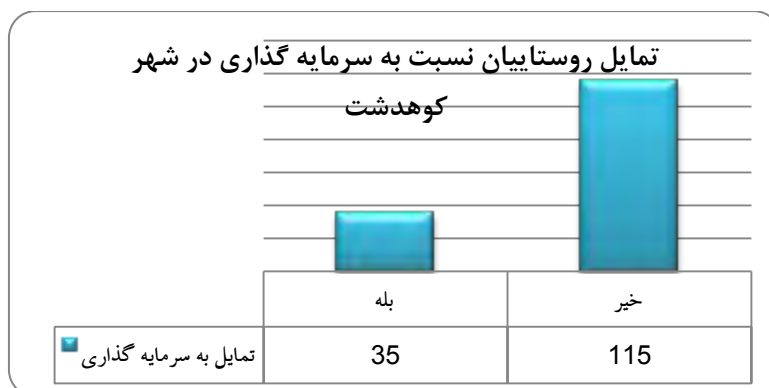
تمایل به سرمایه گذاری در شهر کوهدشت

یکی از مهم‌ترین منابع کسب درآمد برای شهر، سرمایه‌گذاری تمام‌اقتدار، از جمله جامعه روستایی در شهر است که اطلاعات مندرج در جدول ۴-۶، نشان دهنده میزان تمایل روستاییان برای سرمایه‌گذاری در شهر کوهدشت می‌باشد. این جدول نشان می‌دهد که از مجموع ۲۰۰ نفر جامعه‌نمونه روستایی، تعداد ۳۵ نفر از آنها (معادل ۳.۲۳ درصد کل پاسخ‌گویان) به سرمایه‌گذاری در شهر کوهدشت تمایل نشان داده‌اند. و تعداد ۱۱۵ نفر (معادل ۶.۷۶ درصد) هیچ گونه تمایلی برای سرمایه‌گذاری در شهر را نداشته‌اند.

جدول ۲: میزان تمایل روستاییان جامعه نمونه برای سرمایه‌گذاری در شهر کوهدشت

درصد	فراوانی	تمایل به سرمایه‌گذاری
۳.۲۳	۳۵	بله
۶.۷۶	۱۱۵	خیر

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵



نمودار ۱: توزیع فراوانی میزان تمایل روستاییان جامعه نمونه برای سرمایه‌گذاری

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

نوع سرمایه‌گذاری

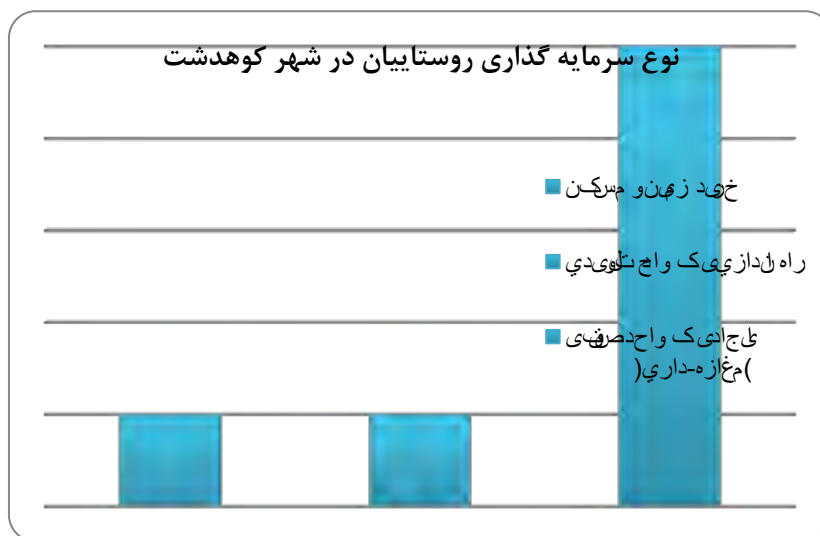
از مجموع ۳۵ نفری که به سرمایه‌گذاری در شهر تمایل نشان داده‌اند، ۵ نفر از آنها (معادل ۱۴ درصد) مایل به سرمایه‌گذاری در زمینه خرید زمین و مسکن بوده‌اند. همچنین ۵ نفر دیگر تمایل زیادی به سرمایه‌گذاری در زمینه

ایجاد و راه اندازی یک واحد تولیدی در شهر را داشته‌اند. در نهایت باید اذعان نمود که ۲۵ نفر از آنها (معادل ۴.۷۱ درصد) تمایل بیشتری نسبت به ایجاد یک واحد صنفی (مغازهداری) در شهر را نشان داده‌اند.

جدول ۳: نوع سرمایه گذاری جامعه نمونه روستایی در شهر کوهدشت

درصد	فراوانی	تمایل به سرمایه گذاری
۳.۱۴	۵	خرید زمین و مسکن
۳.۱۴	۵	راه اندازی یک واحد تولیدی
۴.۷۱	۲۵	ایجاد یک واحد صنفی (مغازهداری)

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵



نمودار ۶-۴: توزیع فراوانی نوع سرمایه گذاری جامعه نمونه روستایی در شهر کوهدشت

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

رابطه روستاییان و مقدار عوارض پرداختی اصناف به شهرداری

عوارض پرداختی از سوی اصناف، می‌تواند یکی از راه‌های ایجاد درآمد برای شهرداری باشد. از سوی دیگر درآمد اصناف می‌تواند وابسته به میزان خرید مشتریان روستایشان باشد. بنابراین می‌توان به‌طور کلی بیان کرد که رابطه‌ای مثبت بین میزان خرید روستاییان و مقدار عوارض پرداختی اصناف به شهرداری باشد. اطلاعات مندرج در جدول ۴-۷. نشان دهنده رابطه بین میزان خرید روستاییان و تعداد مشتریان روستایی در روز با مقدار عوارض پرداختی

اصناف به شهرداری می‌باشد که از ضریب همبستگی پیرسون در این زمینه استفاده شده است. همانطور که مشاهده می‌شود رابطه معنادار تا سطح ۵ درصد بین هر دو مولفه مقدار خرید ماهانه روستاییان و تعداد مشتریان روستایی با مولفه مقدار عوارض پرداختی از سوی اصناف می‌باشد که این رابطه مثبت می‌باشد. در واقع هر چه مقدار خرید روستاییان و تعداد مشتریان روستاییان بیشتر باشد، مقدار عوارض پرداختی اصناف نیز بیشتر است.

جدول ۴: بررسی رابطه بین مقدار خرید ماهانه روستاییان و تعداد مشتریان روستایی، با مقدار عوارض

پرداختی اصناف به شهرداری با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون

ردیف	مؤلفه	تعداد نمونه	ضریب پیرسون	ضریب معناداری sig
۱	متوسط خرید ماهانه روستاییان	۱۵۰	۰.۲۰۶	۰.۰۴۸*
۲	تعداد مشتریان روستایی	۱۵۰	۰.۰۲۸	۰.۰۲۸*

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵ * ۹۵ درصد معناداری

رابطه روستاییان و همکاری اصناف در انجام پروژه‌های شهرداری

همکاری اصناف می‌تواند در انجام پروژه‌های شهری بسیار موثر و کارآمد باشد. از سوی دیگر این همکاری منوط به وضعیت اقتصادی اصناف می‌باشد که وضعیت اقتصادی اصناف نیز می‌تواند متأثر از میزان مشتریان روستایی و نقش آنها در توسعه کسب و کار اصناف شهری باشد. از ضریب همبستگی اسپیرمن جهت بررسی رابطه بین تعداد مشتریان روستایی و نقش آنها در توسعه کسب و کار اصناف با میزان مشارکت و همکاری اصناف در انجام پروژه‌های شهری استفاده شده است. اطلاعات مندرج در جدول زیر نشان دهنده میزان و جهت این رابطه می‌باشد.

جدول ۵: بررسی رابطه بین تعداد مشتریان روستایی، با همکاری اصناف در انجام پروژه‌های شهری با

استفاده از ضریب همبستگی اسپیرمن

ردیف	مؤلفه	تعداد نمونه	ضریب اسپیرمن	ضریب معناداری sig
۱	نقش روستاییان در توسعه کسب و کار اصناف	۱۵۰	۰.۶۴۹	۰.۰۰۰**
۲	تعداد مشتریان روستایی	۱۵۰	۰.۲۰۳	۰.۰۴۳*

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵ * ۹۵ درصد معناداری * ۹۹ درصد معناداری

همانطور که در جدول ۴، مشاهده می‌شود رابطه معنادار در سطح ۹۹ درصد بین مولفه نقش روستاییان در توسعه کسب و کار اصناف با مولفه همکاری اصناف در انجام پروژه‌های شهری و رابطه معنادار در سطح ۹۵ درصد بین

مؤلفه تعداد مشتریان روستایی و مؤلفه همکاری اصناف در انجام پروژه‌های شهری وجود دارد. همچنین مشاهده می‌شود که ضریب همبستگی مثبت است. در واقع هرچه تعداد مشتریان روستایی بیشتر بوده است، وضعیت اقتصادی اصناف بهتر و در نتیجه همکاری آنها در انجام پروژه‌های شهری بیشتر بوده است.

رابطه پرداخت عوارض و ایجاد درآمدهای پایدار در شهر کوهدشت

از جمله راه‌های ایجاد درآمدهای پایدار برای شهرداری، پرداخت عوارض از سوی اصناف شهری می‌باشد. در این پژوهش به بررسی تأثیر میزان عوارض پرداختی از سوی اصناف و متوسط خرید ماهانه روستاییان بر ایجاد درآمدهای پایدار شهری پرداخته شده است. اطلاعات مندرج در جدول شماره ۴-۹، نشان دهنده تأثیر عوارض پرداختی از سوی اصناف و همچنین متوسط خرید روستاییان در شهر بر ایجاد درآمدهای پایدار شهری می‌باشد که جهت این امر از ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است.

جدول ۶: بررسی رابطه بین عوارض پرداختی اصناف و مقدار خرید ماهانه روستاییان و مؤلفه ایجاد درآمدهای پایدار شهری با استفاده از ضریب همبستگی اسپیرمن

ردیف	مؤلفه	تعداد نمونه	ضریب اسپیرمن	ضریب معناداری sig
۱	مقدار عوارض پرداختی اصناف	۱۵۰	۰.۲۲۱	*.۰۳۴
۲	متوسط خرید ماهانه روستاییان در شهر	۱۵۰	۰.۲۶۰	*.۰۱۳

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵ * ۹۵ درصد معناداری

همانطور که مشاهده می‌شود رابطه معنادار در سطح ۹۵ درصد بین مؤلفه‌های پرداخت عوارض از سوی اصناف و متوسط خرید ماهانه روستاییان با مؤلفه ایجاد درآمدهای پایدار شهری می‌باشد. ضرایب اسپیرمن به دست آمده نشان از رابطه مثبت بین مؤلفه‌های مذکور می‌باشد. در واقع با افزایش مقدار عوارض پرداختی از سوی اصناف و افزایش خرید ماهانه روستاییان در شهر، بر درآمدهای پایدار شهری افزوده می‌شود. اطلاعات مندرج در جدول ۶، نشان می‌دهد که پرداخت عوارض تا چه حد می‌تواند منجر به ایجاد درآمدهای پایدار در شهر شود. یافته‌های به دست آمده تفاوت معنادار را در سطح ۹۵ درصد نشان می‌دهد. در واقع تفاوت معنی‌داری در بین پاسخ‌های داده شده از سوی اصناف شهر کوهدشت وجود دارد. همچنین در این جدول نشان داده شده است که تفاوت معنی‌دار در سطح ۹۹ درصد در رابطه با مؤلفه همکاری اصناف شهر کوهدشت در انجام پروژه‌های شهری وجود دارد. در واقع تفاوت بسیار زیادی در پاسخ‌های داده شده از سوی اصناف این شهر در رابطه با همکاری در انجام پروژه‌های شهری حاصل شده است.

جدول ۷: بررسی میزان تأثیر پرداخت عوارض بر ایجاد درآمدهای پایدار در شهر با استفاده از آزمون ناپارامتریک کای اسکوئر

ردیف	مؤلفه	تعداد نمونه	ضریب کای اسکوئر	ضریب معناداری sig
۱	به نظر شما پرداخت عوارض تا چه حد می‌تواند منجر به ایجاد درآمد پایدار شود؟	۱۵۰	۱۷۲.۱۳	*.۱۰.
۲	آیا شما در انجام پروژه‌های شهری با شهرداری همکاری می‌کنید؟	۱۵۰	۱۱۱.۵۷	**۰.۰۰۰.

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵ * ۹۵ درصد معناداری * ۹۹ درصد معناداری

نتیجه‌گیری

در دهه‌های اخیر یکی از مهم‌ترین بخش‌های تأمین‌کننده منابع درآمدی در شهرها و شهرداری‌های آنها، درآمدهای ناپایدار بوده است که از راه‌هایی نظیر فروش تراکم و صدور پروانه‌ساختمان حاصل می‌شود. همین عامل موجب رکود در کسری بودجه شهرداری‌ها در هنگام نوسانات می‌باشد که معضلات زیادی را برای شهرهای کشور ما به دنبال داشته است. از سوی دیگر اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند باید به درآمدهای پایدار متکی باشد. که از جمله مهم‌ترین آنها عوارض نوسازی و عمران شهری است. در این پژوهش به بررسی درآمدهای پایدار شهری در شهر کوهدشت استان لرستان پرداخته شده است. در ابتدا آمار و اطلاعات کسب شده در مورد حوزه نفوذ روستایی و اصناف شهر مورد توصیف قرار گرفت بدین گونه که تعداد ۳۰ روستا از شهرستان کوهدشت مورد مطالعه قرار گرفته اند تا مشخص شود روستاییان این شهرستان که حوزه نفوذ آن را تشکیل می‌دهند در چه زمینه‌هایی با شهر کوهدشت در ارتباط بوده‌اند و چه تأثیری بر اقتصاد شهری دارند و سپس اصناف شهر مورد بررسی قرار گرفت تا سهم اصناف نیز بر اقتصاد شهری و تأثیر آن بر ایجاد درآمد برای شهرداری مورد بررسی قرار گیرد در بخش بعدی همبستگی اسپیرمن بین اصناف و حوزه نفوذ شهری از طریق نرم‌افزار SPSS گرفته شد تا تأثیر حوزه نفوذ شهر بر درآمد پایدار سنجیده شود (فرضیه اول) در ادامه به منظور بررسی تأثیر درآمد پایدار بر توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمرانی شهر ابتدا درآمدهای و هزینه‌های شهرداری و همچنین درآمدهای پایدار شهری مورد بررسی قرار گرفت و سپس تأثیر افزایش درآمد پایدار بر توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمرانی شهر از طریق ضریب رگرسیون مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. پس از آزمون فرضیات در این پژوهش، به ارائه پیشنهادات راهبردی در جهت ایجاد درآمدهای پایدار در شهر کوهدشت پرداخته می‌شود:

پيشنهادات در سطح کلان

- ساماندهی و ارتقای مدیریت هزینه‌ها توسط شهرداری
- اصلاح قانون شهرداری‌ها با توجه به قدمت قانون موجود به منظور افزایش کارایی لازم
- آموزش‌های همگانی در راستای ایجاد تفاهم و همکاری بین مردم و شهرداری به منظور جلب مشارکت عمومی
- افزایش درآمد از طریق استفاده از تجربیات کشورهای پیشرفته
- لزوم شفاف‌سازی درآمدها و خدمات شهرداری‌ها به سایر نهادها
- ضرورت تأسیس بانک یا مؤسسه مالی شهرداری‌ها
- فراهم کردن شرایط مناسب در وصول عوارض شهرداری‌ها و تضمین لازم برای عدم پرداخت عوارض به این نهاد
- لزوم ارائه لوایح قانونی به منظور جلوگیری از کاهش درآمد شهرداری‌ها
- سرمایه‌گذاری در فعالیتهای اقتصادی و درآمدزا با مشارکت بخش خصوصی

پيشنهادات در سطح محلی

- ایجاد و راه‌اندازی تأسیسات مربوط به حمل و نقل روستایی در جهت تسهیل رابطه روستا شهری.
- تأسیس تعاونی‌های روستایی به منظور تسهیل در معاملات و فروش محصولات روستاییان (به عنوان حوزه نفوذ شهری) در شهر کوهدشت بدون واسطه‌ها
- ارائه هرچه بهتر خدمات در زمینه‌های آموزشی، بهداشتی، درمانی و اقتصادی به روستاییان در شهر کوهدشت.
- اعطاء تسهیلات به روستاییان در جهت ایجاد کسب و کارهایی هرچند کوچک در شهر کوهدشت به منظور تقویت اقتصاد شهری
- اختصاص بخشی از وجوه حاصل از اخذ جرائم راهنمایی و رانندگی به شهرداری کوهدشت.
- تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت ایجاد منابع درآمدی ثابت و پایدار برای شهرداری کوهدشت در زمینه‌هایی که فاقد زیرساخت‌های تولیدی، صنعتی، و... هستند، از طریق اختصاص وام‌های کم بهره، تقویت و ایجاد صنایع کوچک و طرح‌های زود بازده، و... با هدف جبران نابرابری‌های غیرموجه درآمدی و پوشش دادن شکاف درآمدی شهرداری.

فهرست منابع و مآخذ

۱. آبگون (۱۳۸۸)، بررسی تطبیقی شیوه‌های تأمین مالی و مشارکت بخش خصوصی. مجموعه مقالات سومین همایش ملی شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران.
۲. بارتون (۱۳۷۹)، شهر متراکم و پایداری شهری، ترجمه فریده پاورقی، فصل‌نامه مدیریت شهری، شماره ۴، زمستان.
۳. بارو (۱۳۷۶)، توسعه پایدار؛ مفهوم، ارزش و عمل، ترجمه سید علی بدری، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۴، مشهد.
۴. بدری، سیدعلی (۱۳۷۶)، توسعه پایدار: مفهوم و ارزش و عمل، فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۸.
۵. بصیری و دیگران (۱۳۸۸)، پایداری درآمد شهرداری‌ها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان، نخستین همایش توسعه شهری پایدار، همدان.
۶. ترنرت (۱۳۷۶)، شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتر از فرانوگرایی به طراحی و برنامه‌ریزی شهری، ترجمه فرشاد نوریان، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری تهران.
۷. حکمت‌نیا و موسوی (۱۳۸۵)، ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری در نواحی شهر یزد، اولین همایش جغرافیا و قرن ۲۱، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
۸. خاتون آبادی (۱۳۸۴)، جنبه‌هایی از توسعه پایدار (از اندیشه تا کنش)، انتشارات جهاد دانشگاهی.
۹. دفتر مطالعات راهبردی شهرداری اصفهان (۱۳۸۵)، گزارش دوم پروژها ارائه راهکارهای تأمین و افزایش درآمد شهرداری اصفهان، شهرداری اصفهان.
- ۱۰.
۱۱. زاهدی (۱۳۸۹)، مالیات بر ارزش زمین روشی جهت تحقق درآمد پایدار شهری، سومین همایش ملی شهرداریها، تهران.
۱۲. شرزهی، غلامعلی و وحید ماجد (۱۳۹۰)، تأمین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری، فصلنامه مدیریت شهری، ویژه‌نامه شماره بهار و تابستان، صص ۲۹۹-۳۱۶.
۱۳. عباس‌زاده و همکاران (۱۳۹۰)، آشنایی با درآمد و روش‌های افزایش آن در شهرداری‌ها. تهران، سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، چاپ اول.
۱۴. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۵)، محله مسکونی پایدار، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷.
۱۵. علی‌آبادی (۱۳۸۰)، چالش‌های مدیریت شهری در ایران، مجله شهرداری‌ها، سال سوم شماره ۳۵.
۱۶. قادری (۱۳۸۵)، ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری‌ها در ایران، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی، دوره سوم، شماره ۳.

۱۷. قدمی، مصطفی و همکاران (۱۳۹۲)، تحلیلی بر مبانی حقوقی منابع درآمدی شهرداری‌ها با تأکید بر عوارض، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره ۴، چهارم، زمستان. صص ۲۷-۵۲.
۱۸. قدیمی (۱۳۷۹)، فن‌آوری اطلاعات و مدیریت توسعه شهری، مجله شهرداری‌ها، سال دوم، شماره ۲۳، تهران.
۱۹. تحلیل وظایف شهرداری‌ها در وضع موجود. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور. تهران.
۲۰. کلاتری، خلیل (۱۳۸۸)، پردازش و تحلیل داده‌ها در تحقیقات اقتصادی - اجتماعی با استفاده از نرم افزار SPSS، انتشارات شریف.
۲۱. معاونت عمرانی دفتر برنامه‌ریزی وزارت کشور (۱۳۸۱)، درآمدی بر طرح مطالعاتی و شهری شهرداری‌ها، مهندسين مشاور نقش جها نپارس.
۲۲. منتظری، رسول و زهرا خدایی (۱۳۹۱)، نقش منابع مالی پایدار در منابع درآمدی شهرداری‌ها، فصلنامه اقتصاد شهر، شماره سیزدهم (بهار)، صص ۲۶-۳۹.
۲۳. مهدی، علی و همکاران (۱۳۹۲)، مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارهایی برای بهبود پایداری درآمد شهرداری‌ها، مورد پژوهش؛ شهرداری مهاباد، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۱، صص ۱۰۷-۱۲۴.
۲۴. مهندسان مشاورهامونپاد (۱۳۸۱)، شیوه‌های افزایش درآمد و کاهش هزینه‌های شهرداری‌ها، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
۲۵. نجاریان بهنمیری (۱۳۸۷)، بررسی درآمد و هزینه شهرداری‌ها درجه هفت استان مازندران و عوامل مؤثر بر آن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی، دانشگاه علوم و فنون مازندران.
۲۶. نسترن و زنگی‌آبادی (۱۳۸۹)، توسعه پایدار، شهر پایدار، ماهنامه اجتماعی، اقتصادی، علمی، فرهنگی، کار و جامعه، موسسه کار و تأمین اجتماعی.
۲۷. نگین تاجی، زیر (۱۳۹۲)، درآمدهای پایدار؛ چالش مدیریت شهری در تحقق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ (با تأکید بر درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری و مشارکت شهروندان در شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۲، صص ۱۹۷-۲۱۰).
۲۸. هارتموت (۱۳۸۱)، توسعه پایدار، مفاهیم و محدودیت‌ها، مترجم حسن دارابی، فصلنامه علمی - پژوهشی مسکن و انقلاب، شماره ۸۹، تهران.
۲۹. هاشمی (۱۳۸۷)، ایجاد پایداری در منابع درآمدی شهرداری تهران، اولین همایش مالیه شهرداری مشکلات و راهکارها، تهران.

30. Amin A, (2007). cultural economy and cities” progress in human Geography.

31. Button, k. j,(2005). Urban Economics, theory and policy; Macmillan, publisher Ltp, Houndmills and Cambridge Massachusetts, Havard.

32. Hall, p. (1993), “ Toward Sustainable, Live able and Innovative Cities for 21 Set Century” Inproceeding of the Third Conference of the World Capitals, Tokyo.



33. Harris,R&Jonathan,J. , (2004). Basic Principles of Sastainable Development” GDAE Working Paper, the Encyclopedia of Life Support Systems, Sponsord by United Nations Educational, Sceintific, and Cultural Organization(UNESCO).
34. Kauko T, (2009). combing theoretical approaches, the case of urban land value and Housing market Dynamics Housing theory and Society.
35. Long ,Y&Zhenjiang,S. , (2011), An urban containment planning support system for Beijing, homepage:www. elsevier. om/locate/compenvurbsys.
36. Maclaren, v, (2000). Urban sustainability reporting, jurnal of the American planning Assuciation.
37. Mukomo, S, (1996). on sustainable urban development in sub-Sabaran Africa, Cities,
38. Panayotou, Theodore, (1995). Effective financing of environmentally sustainable development in eastern europe and central asia. Harvard Institute for International Development One Eliot Street, Cambridge, MA 02138.
39. Small. A, Kenneth and Verhoef. T, Erik ,(2007). The Economics of urban Transportation, Routledge (introduction)