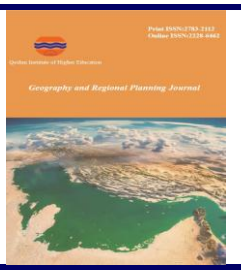
Iranian Association of Geopolitical

Geography and Regional Planning

ISSN (Print): 2783-2112 - ISSN (Online): 2228-6462

Homepage: https://www.jgeoqeshm.ir/



Urban development regulations and policies in Tehran from the perspective of the phenomenon of wild cities with an emphasis on the principle of legitimate expectations

Mahboubeh Mirzagolzadeh Ganji[1], Soraya Rostami[2], Mehdi Shabannia Mansour[3]

1. Department of Law, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran. Email: mganji@iau.ac.ir
2. Department of Law, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran. Email: soraya.rostamii@iau.ac.ir
3. Department of Law, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran. Email: soraya.rostamii@iau.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Article history:
Received: September 10, 2026
Revised: October 7, 2026
Accepted: November 12, 2026
Published online: October 23, 2026

Keywords:
Urban regulation
the principle of legitimate expectations
legal security
urban development
urban governance and administrative justice

Abstract

Given the increasing complexity of urbanization and the expansion of public institutions' interventions in the urban development process, the need to rethink regulatory practices and pay attention to the principle of legitimate expectations as one of the fundamental components of citizens' legal security has been explained. The importance of the research is that the instability of urban regulations and frequent changes in development plans have weakened public trust, reduced legal predictability, and led to widespread conflicts in the urban management system. The research method in this study is descriptive-analytical, and the main research question is how the desired pattern of urban regulation with an emphasis on the principle of legitimate expectations can lead to improved legal security and the efficiency of the urban development system. The research findings show that the lack of stability of regulations, unpredictable changes in urban plans, weak guarantees of implementation, and the absence of compensatory mechanisms are among the most important factors weakening legitimate expectations in the urban management system. The results also indicate that institutionalizing the principle of legitimate expectation through the consolidation of urban planning rules, transparency in decision-making, observance of acquired rights, strengthening judicial supervision, and citizen participation can lead to increased public trust and reduced urban conflicts. The results of the study confirm that the desired model of urban regulation is one in which the principle of legitimate expectation is considered as a guiding criterion in all stages

How to cite: Mirzagolzadeh Ganji, M., Rostami, S. & Shabannia Mansour, M. (2026). Urban development regulations and policies in Tehran from the perspective of the phenomenon of wild cities with an emphasis on the principle of legitimate expectations. Geography and Regional Planning, 16(4), 171-186. https://doi.org10.22034/jgeoq.2026.601893.4548

© Author(s) retain the copyright and full publishing rights
DOI: https://doi.org10.22034/jgeoq.2026.601893.4548

Publisher: Qeshm Institute of Higher Education

Introduction

Rapid urbanization and expanding public intervention in land use, building permits, development plans, urban renewal, and public-interest protection have made urban regulation central to good governance and citizens' rights. In Tehran, however, frequent amendments to comprehensive and detailed plans, unstable regulations, and discretionary decisions have weakened legal predictability and public confidence. These conditions foster unregulated construction, spatial disorder, administrative disputes, and the emergence of "wild cities." The problem is intensified by urban management's dependence on revenues from construction permits, which can encourage short-term decisions over coherent development policies. The principle of legitimate expectation is therefore important: citizens and investors should be able to rely on existing laws, approved plans, and established administrative practices when making decisions. This study examines how incorporating legitimate expectation into the formulation, amendment, and implementation of urban regulations can strengthen legal security, improve accountability, and promote orderly and sustainable urban development in Tehran, while balancing changing urban needs with the protection of acquired rights and the public interest over time.

Methodology

This study adopts a descriptive-analytical approach to examine the theoretical and legal foundations of the principle of legitimate expectation and its application to urban regulation in Tehran. It analyzes relevant laws, administrative practices, judicial decisions, and comparative legal experiences to identify regulatory challenges and propose an appropriate urban regulatory framework that enhances legal certainty, protects citizens' legitimate expectations, and promotes sustainable urban development.

Results and Discussion

The findings indicate that instability in urban regulations, unpredictable revisions to development plans, inconsistent administrative decisions, weak enforcement, and the absence of effective compensation procedures undermine legitimate expectations in Tehran's urban management system. These conditions reduce the predictability of municipal decisions, weaken citizens' legal security, and contribute to unregulated development and the emergence of "wild cities." The analysis shows that institutionalizing legitimate expectation requires stable urban-planning rules, respect for acquired rights, and clear, binding administrative guidelines. Strengthening judicial and administrative supervision, institutional accountability, and transparency in decision-making can limit arbitrary practices and improve public confidence. Economically, reducing municipal dependence on unstable revenues from construction permits and moving toward sustainable financial resources are essential. Meaningful participation by citizens and civil society organizations in decision-making and urban-plan revisions can also increase policy legitimacy and align development with community needs. Accordingly, the proposed framework treats legitimate expectation as a guiding principle throughout the adoption, amendment, and implementation of urban regulations. It combines legal stability, oversight, transparency, compensation, and public participation to support orderly, equitable, and sustainable urban development and improve quality of urban life for all residents.

Conclusion

This study demonstrates that organizing urban development in Tehran is not merely a technical, physical, or managerial challenge; it is fundamentally a legal and institutional issue associated with the quality of urban regulation and adherence to public law principles. The principle of legitimate expectation provides an essential basis for protecting citizens' legal security and ensuring that public authorities act consistently, transparently, and predictably. The study shows that frequent changes to comprehensive and detailed urban plans, unstable regulations, arbitrary decisions, and municipal dependence on construction-related revenues have weakened legal predictability and contributed to conditions described as "wild cities." These circumstances disrupt spatial order, undermine public trust, increase administrative conflicts and urban litigation,

and impose substantial social and economic costs. Addressing these problems requires institutionalizing legitimate expectation throughout the adoption, amendment, and implementation of urban regulations. This entails establishing a stable legal framework, protecting acquired rights, publishing clear and binding guidelines, and ensuring that changes to approved plans are justified, transparent, and consistent with the public interest. Effective judicial and administrative supervision, institutional accountability, and accessible compensation mechanisms are necessary to prevent arbitrary conduct and protect affected citizens. Furthermore, reducing reliance on unstable construction revenues and developing sustainable municipal financing can support coherent regulatory decisions. Active participation by citizens and civil society organizations in urban decision-making and plan reviews can strengthen legitimacy and align development policies with social needs. Ultimately, a desirable regulatory model should balance the lawful authority of urban management to pursue public interests with the protection of citizens' reasonable expectations. Integrating legal stability, transparency, oversight, compensation, and public participation can restrain unregulated development, improve spatial justice and quality of life, strengthen social capital, and foster an orderly, accountable, predictable, and sustainable city grounded in the rule of law.

Ethical considerations

Following the principles of research ethics

The authors have observed the principles of ethics in conducting and publishing this scientific research, and this is confirmed by all of them.

Data Availability Statement

Data available on request from the authors.

Acknowledgements

First author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Second author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Third author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Ethical Considerations

The authors affirm that they have adhered to ethical research practices, avoiding plagiarism, misconduct, data fabrication or falsification, and have provided their consent for this article's publication.

Funding

This research was conducted without any financial support from Payam Noor University.

Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest



فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای

شاپا چاپی: ۶۴۶۲- ۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۲۱۱۲ -۲۷۸۳

Homepage: https://www.jgeoqeshm.ir/

انجمن ژئوپلیتیک ایران

مقررات‌گذاری و سیاست‌های توسعه شهری در تهران از منظر پدیده شهرهای وحشی با تاکید بر اصل انتظار مشروع

محبوبه میرزا گل زاده گنجی[۱]، ثریا رستمی✉[۲]، مهدی شعبان نیا منصور[۳]

۱. گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: mganji@iau.ac.ir

۲. نویسنده مسئول. گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.رایانامه:soraya.rostamii@iau.ac.ir

۳. گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.رایانامه:mehdi.shabannia@iau.ac.ir

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۶/۱۹

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۷/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۸/۲۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۸/۰۱

کلیدواژه ها:

مقررات‌گذاری شهری

اصل انتظار مشروع

امنیت حقوقی

توسعه شهری

حکمرانی شهری و عدالت اداری

چکیده

با توجه به افزایش پیچیدگی شهرنشینی و گسترش مداخلات نهادهای عمومی در فرآیند توسعه شهری، ضرورت بازاندیشی در شیوه‌های مقررات‌گذاری و توجه به اصل انتظار مشروع به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های بنیادین امنیت حقوقی شهروندان تبیین شده است. اهمیت تحقیق از آن جهت است که بی‌ثباتی مقررات شهری و تغییرات مکرر طرح‌های توسعه، موجب تضعیف اعتماد عمومی، کاهش پیش‌بینی‌پذیری حقوقی و بروز تعارضات گسترده در نظام مدیریت شهری شده است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی–تحلیلی بوده و پرسش اصلی تحقیق ناظر بر این است که الگوی مطلوب مقررات‌گذاری شهری با تأکید بر اصل انتظار مشروع چگونه می‌تواند به بهبود امنیت حقوقی و کارآمدی نظام توسعه شهری منجر شود. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که فقدان ثبات مقررات، تغییرات غیرپیش‌بینی‌پذیر در طرح‌های شهری، ضعف ضمانت اجراها و نبود سازوکارهای جبرانی، از مهم‌ترین عوامل تضعیف انتظار مشروع در نظام مدیریت شهری هستند. همچنین نتایج حاکی از آن است که نهادینه‌سازی اصل انتظار مشروع از طریق تثبیت قواعد شهرسازی، شفافیت تصمیم‌گیری، رعایت حقوق مکتسبه، تقویت نظارت قضایی و مشارکت شهروندان می‌تواند به افزایش اعتماد عمومی و کاهش تعارضات شهری منجر شود. نتایج پژوهش موید این است که الگوی مطلوب مقررات‌گذاری شهری، الگویی است که در آن اصل انتظار مشروع به‌عنوان معیار راهنما در تمامی مراحل وضع.

استناد: میرزا گل زاده گنجی، محبوبه، رستمی، ثریا و شعبان نیا منصور، مهدی. (۱۴۰۵). مقررات‌گذاری و سیاست‌های توسعه شهری در تهران از منظر پدیده شهرهای وحشی با تاکید بر اصل انتظار مشروع. جغرافیا و برنامه ریزی منطقه‌ای، ۱۶(۴)،۱۷۱-۱۸۶. DOI: 10.22034/jgeoq.2026.601893.4548

ناشر: موسسه آموزش عالی قشم

© نویسندگان.

مقدمه

رشد شتابان شهرنشینی، گسترش پیچیدگی روابط میان شهروندان و مدیریت شهری و افزایش مداخلات عمومی در حوزه‌هایی همچون کاربری اراضی، صدور پروانه‌های ساختمانی، طرح‌های توسعه شهری، نوسازی بافت‌های فرسوده و حفاظت از منافع عمومی، موجب شده است که نظام مقررات‌گذاری شهری به یکی از مهم‌ترین عرصه‌های تحقق حکمرانی مطلوب و تضمین حقوق شهروندی تبدیل شود. در این میان، تصمیمات و مقررات شهری، علاوه بر آنکه در راستای تأمین منافع عمومی و ساماندهی توسعه کالبدی شهرها وضع می‌شوند، آثار مستقیم و گسترده‌ای بر حقوق مکتسبه، آزادی‌های مشروع، امنیت اقتصادی و برنامه‌ریزی‌های شخصی و حرفه‌ای شهروندان بر جای می‌گذارند. از این‌رو، مقررات‌گذاری شهری نمی‌تواند صرفاً بر مبنای اقتدار عمومی و اختیار حاکمیتی توجیه شود، بلکه باید در چارچوب اصول بنیادین حقوق عمومی، از جمله حاکمیت قانون، شفافیت، تناسب، امنیت حقوقی، اعتماد عمومی و اصل انتظار مشروع اعمال گردد.

اصل انتظار مشروع که ریشه در حقوق اداری نوین و اندیشه‌های مرتبط با حاکمیت قانون دارد، یکی از مهم‌ترین سازوکارهای حمایت از اعتماد اشخاص نسبت به تصمیمات، رویه‌ها و وعده‌های مقامات عمومی محسوب می‌شود. بر اساس این اصل، هرگاه رفتار، تصمیم یا رویه مستمر نهادهای عمومی، انتظار معقول و مبتنی بر قانون را در اشخاص ایجاد کند، تغییر ناگهانی یا غیرموجه آن بدون رعایت الزامات قانونی و ملاحظات انصاف اداری، می‌تواند ناقض امنیت حقوقی و حقوق شهروندان تلقی شود. بدین ترتیب، اصل انتظار مشروع درصدد ایجاد تعادل میان ضرورت انعطاف‌پذیری مدیریت عمومی در تأمین منافع عمومی و لزوم حمایت از اعتماد مشروع شهروندان نسبت به عملکرد نهادهای اداری است. اهمیت این اصل در حوزه مدیریت شهری دوچندان است؛ زیرا بخش قابل توجهی از سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی، فعالیت‌های عمرانی و تصمیمات شهروندان بر پایه پیش‌بینی‌پذیری مقررات و ثبات تصمیمات شهرداری‌ها و سایر مراجع برنامه‌ریزی شهری شکل می‌گیرد.

با وجود این، نظام حقوق شهری ایران طی سال‌های اخیر با چالش‌های متعددی در زمینه تغییرات مکرر ضوابط شهرسازی، اصلاح یا لغو طرح‌های توسعه شهری، تغییر کاربری اراضی، بازنگری در مقررات ساختمانی، تصمیمات کمیسیون‌های تخصصی و رویه‌های متغیر مراجع اداری مواجه بوده است. در بسیاری از موارد، این تغییرات بدون پیش‌بینی سازوکارهای حمایتی برای اشخاصی که بر مبنای مقررات سابق اقدام به برنامه‌ریزی یا سرمایه‌گذاری کرده‌اند، اعمال می‌شود و همین امر زمینه بروز اختلافات گسترده میان شهروندان و نهادهای مدیریت شهری، افزایش دعاوی اداری و کاهش اعتماد عمومی نسبت به نظام تصمیم‌گیری شهری را فراهم می‌آورد. هرچند قوانین و مقررات موجود در حوزه مدیریت شهری، بر حفظ نظم عمومی و تأمین مصالح عمومی تأکید دارند، اما توجه کافی به اصل انتظار مشروع و الزامات ناشی از آن در فرآیند وضع، اصلاح و اجرای مقررات شهری مشاهده نمی‌شود.

از سوی دیگر، تجربه نظام‌های حقوقی پیشرفته نشان می‌دهد که رعایت اصل انتظار مشروع، نه تنها مانعی برای اعمال اختیارات قانونی مدیریت شهری نیست، بلکه از طریق الزام به پیش‌بینی‌پذیری مقررات، ارائه دلایل موجه برای تغییر سیاست‌ها، رعایت حقوق انتقالی، اطلاع‌رسانی مناسب، مشارکت ذی‌نفعان و اتخاذ تدابیر جبرانی، موجب ارتقای مشروعیت تصمیمات عمومی، کاهش تعارضات اداری و افزایش کارآمدی حکمرانی شهری می‌شود. بر همین اساس، بازنگری در الگوی مقررات‌گذاری شهری با بهره‌گیری از الزامات این اصل، می‌تواند به ایجاد توازن میان اقتضائات توسعه شهری و حمایت از حقوق شهروندان بینجامد.

پژوهش حاضر با اتخاذ رویکردی تحلیلی ـ توصیفی، در پی آن است که ضمن تبیین مبانی نظری و حقوقی اصل انتظار مشروع و جایگاه آن در حقوق عمومی و حقوق اداری، چالش‌های موجود در نظام مقررات‌گذاری شهری ایران را از منظر رعایت این اصل مورد بررسی قرار دهد و با تحلیل قوانین، رویه‌های اداری، آرای مراجع قضایی و تجارب حقوق تطبیقی، راهکارهای اصلاحی و الگوی مطلوبی برای مقررات‌گذاری شهری ارائه کند. هدف اصلی این پژوهش، دستیابی به چارچوبی است که ضمن حفظ اقتدار قانونی مدیریت شهری در تأمین منافع عمومی، از طریق تقویت امنیت حقوقی، پیش‌بینی‌پذیری مقررات، حمایت از اعتماد مشروع شهروندان و ارتقای کیفیت حکمرانی شهری، زمینه تحقق عدالت اداری و توسعه پایدار شهری را فراهم سازد.

۱- تقویت چارچوب حقوقی و نهادی

تقویت چارچوب حقوقی و نهادی، یکی از الزامات بنیادین برای تضمین توسعه شهری منظم، پایدار و عادلانه است و نقش محوری در کاهش بی‌ثباتی مقررات، کنترل ساخت‌وسازهای بی‌ضابطه و ارتقای امنیت حقوقی شهروندان دارد. تجربه شهرهای مختلف

نشان می‌دهد که ضعف در قوانین، تضاد میان مقررات، تغییرات مکرر طرح‌ها و ناکارآمدی نهادهای تصمیم‌گیر، زمینه‌ساز توسعه‌های خارج از چارچوب، کاهش اعتماد عمومی و تضعیف سرمایه اجتماعی می‌شود. در این شرایط، تقویت چارچوب حقوقی و نهادی به معنای ایجاد قواعد روشن و پایدار، تعریف دقیق اختیارات و مسئولیت‌ها، و توسعه سازوکارهای نظارت، پاسخگویی و حمایت قضایی است که شهروندان و ذی‌نفعان را قادر می‌سازد تصمیمات و اقدامات خود را با اطمینان نسبت به رعایت قانون و طرح‌های مصوب اتخاذ کنند. (واحدالعین و حیدرنژاد، ۱۶:۱۴۰۰)

این تقویت، شامل بازنگری در قوانین و مقررات شهری، هماهنگی میان اسناد بالادستی و تصمیمات موردی، بهبود ضمانت اجراها و ایجاد نهادهای پاسخگو و شفاف می‌شود. همچنین، چارچوب حقوقی و نهادی مستحکم، امکان مشارکت اجتماعی مؤثر، شفافیت در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری و کنترل توسعه‌های خودسرانه را فراهم می‌آورد. این رویکرد نه تنها از بی‌قاعدگی‌ها و تعارضات شهری جلوگیری می‌کند، بلکه بهبود عدالت فضایی، توزیع متوازن خدمات و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان را تضمین می‌نماید. تقویت چارچوب حقوقی و نهادی، ستون اصلی اصلاح سیاست‌های شهری و پیشگیری از پیامدهای منفی توسعه‌های خارج از ضابطه است و مبنایی برای طراحی مقررات‌گذاری مؤثر و تحقق توسعه شهری هماهنگ، پیش‌بینی‌پذیر و عادلانه فراهم می‌کند. این رویکرد، هم زمینه اعتماد و رضایت شهروندان را تقویت می‌کند و هم انسجام و پایداری شهر را در بلندمدت تضمین می‌نماید.

۱-۱- تثبیت مقررات و جلوگیری از تغییرات سلیقه‌ای

۱-۱-۱- اصلاح فرآیند تصویب و بازنگری طرح‌ها

اصلاح فرآیند تصویب و بازنگری طرح‌های شهری یکی از محورهای اساسی برای ارتقای کیفیت مدیریت شهری، تضمین توسعه پایدار و جلوگیری از شکل‌گیری شهرهای وحشی و بی‌ضابطه است. فرآیند تصویب طرح‌های شهری اگر به صورت شفاف، هماهنگ و مشارکتی طراحی شود، نه تنها امنیت حقوقی شهروندان را تقویت می‌کند، بلکه زمینه بهره‌مندی متوازن از امکانات، عدالت فضایی و پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات را فراهم می‌آورد. یکی از مشکلات عمده در مدیریت شهری، تغییرات مکرر و بدون هماهنگی در طرح‌هاست که ناشی از ضعف چارچوب حقوقی، ناکارآمدی نظارت، فشارهای اقتصادی یا سیاسی و اعمال سلیقه‌های فردی در تصمیم‌گیری‌هاست. اصلاح فرآیند تصویب و بازنگری طرح‌ها، مستلزم ایجاد یک نظام منسجم و شفاف است که تمامی مراحل تصمیم‌گیری، مشاوره‌ها، بازنگری‌ها و اصلاحات احتمالی را به‌طور قانونی و مستند مشخص کند. (Simon&Giuseppe,2025:89)

یکی از بخش‌های مهم این اصلاح، بازتعریف مراحل تصویب طرح‌ها با تأکید بر شفافیت، مشارکت اجتماعی و هماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر است. این مرحله باید شامل ارزیابی دقیق نیازهای جمعیت، تحلیل اثرات فضایی، اجتماعی و زیست‌محیطی، بررسی انطباق با اسناد بالادستی و ارائه فرصت برای مشورت عمومی باشد. ایجاد چنین فرآیندی، علاوه بر افزایش کیفیت تصمیمات، موجب کاهش دعاوی و تعارضات شهری می‌شود، زیرا شهروندان و ذی‌نفعان احساس می‌کنند که نظر آن‌ها شنیده شده و تصمیمات نهادهای شهری منصفانه و قانونی است. (نصری نصرآبادی و نیکوصفت، ۱۱:۱۴۰۳)

بازنگری طرح‌ها نیز باید با چارچوبی منظم و قانون‌مند انجام شود تا تغییرات سلیقه‌ای و بدون مبنا کاهش یابد. این بازنگری باید مستلزم ارزیابی دوره‌ای اثرات طرح‌های موجود، شناسایی نقاط ضعف و اصلاح نواقص در هماهنگی با اسناد بالادستی و اصول توسعه پایدار باشد. استفاده از شاخص‌های حقوقی، اجتماعی و فضایی در این بازنگری، امکان سنجش میزان تحقق اهداف توسعه، عدالت فضایی، کیفیت زیست و رضایت شهروندان را فراهم می‌کند و تصمیمات اصلاحی را بر پایه شواهد و داده‌های واقعی شکل می‌دهد. علاوه بر بعد حقوقی و مدیریتی، اصلاح فرآیند تصویب و بازنگری طرح‌ها تأثیر قابل توجهی بر سرمایه اجتماعی و اعتماد عمومی دارد. هنگامی که شهروندان ببینند تصمیمات شهری مبتنی بر قواعد روشن، شفاف و مشارکتی است و امکان بازنگری منظم و قانونی در تصمیمات وجود دارد، اعتماد به نهادهای شهری تقویت می‌شود و انگیزه مشارکت در فرآیندهای توسعه افزایش می‌یابد. این اعتماد، کاهش تعارضات، نظم در توسعه شهری و تقویت انسجام فضایی را به دنبال دارد. اصلاح فرآیند تصویب و بازنگری طرح‌ها به معنای ایجاد یک چرخه قانونی، شفاف، مستند و مشارکتی برای تصمیم‌گیری و نظارت بر توسعه شهری است.

این اصلاحات، ضمن کاهش تغییرات سلیقه‌ای و بی‌قاعده، امنیت حقوقی شهروندان را تضمین می‌کند، عدالت فضایی و کیفیت زیست را ارتقا می‌دهد و زمینه لازم برای تحقق توسعه شهری منظم، پایدار و عادلانه را فراهم می‌آورد. چنین رویکردی، نه تنها مشکلات کوتاه‌مدت ناشی از تصمیمات غیرشفاف را کاهش می‌دهد، بلکه مسیر بلندمدت توسعه شهری پایدار و هماهنگ را نیز هموار می‌سازد.

۲-۱-۱- تقویت نظارت قضایی و اداری

تقویت نظارت قضایی و اداری، یکی از ارکان اساسی در تضمین توسعه شهری منظم، پایدار و حقوق‌مدار است و نقش کلیدی در جلوگیری از گسترش شهرهای وحشی، بی‌ضابطه و تصمیمات سلیقه‌ای ایفا می‌کند. در بسیاری از شهرها، ضعف در نظارت نهادهای اداری و عدم دسترسی شهروندان به حمایت قضایی مناسب، موجب شده است که تخلفات ساختمانی، تغییرات مکرر در طرح‌ها و اعمال تصمیمات خارج از چارچوب قانونی به شکل گسترده‌ای رخ دهد. این مسئله نه تنها امنیت حقوقی و انتظار مشروع شهروندان را تضعیف می‌کند، بلکه سرمایه اجتماعی و اعتماد عمومی به نهادهای تصمیم‌گیر را کاهش می‌دهد و زمینه بروز نابرابری‌های فضایی و اجتماعی را فراهم می‌آورد. تقویت نظارت قضایی و اداری، در واقع ایجاد شبکه‌ای از کنترل‌ها، پاسخگویی‌ها و ضمانت اجراهاست که می‌تواند در پیشگیری، شناسایی و اصلاح تخلفات شهری مؤثر واقع شود و مسیر توسعه منظم و عادلانه را هموار کند. نظارت اداری، شامل پایش مداوم فرآیندهای تصمیم‌گیری، اجرای طرح‌ها، صدور مجوزها و کنترل رعایت مقررات توسط سازمان‌ها و نهادهای متولی است. این نظارت باید مبتنی بر شفافیت، استانداردهای دقیق و فرآیندهای نظام‌مند باشد تا امکان تغییرات سلیقه‌ای و تصمیمات فردی به حداقل برسد. ایجاد سازوکارهای اداری برای بررسی عملکرد و تطبیق اقدامات با اهداف و اسناد بالادستی، یکی از ابزارهای مهم در تضمین ثبات مقررات و پیشگیری از توسعه‌های خارج از ضابطه است. از سوی دیگر، نظارت قضایی مکمل نظارت اداری است و تضمین می‌کند که حقوق شهروندان در برابر اقدامات نهادهای اداری حفظ شود و هرگونه تخلف یا کوتاهی قابل پیگرد قانونی باشد. حمایت قضایی نه تنها در جبران خسارت‌های وارده مؤثر است، بلکه با ایجاد قابلیت پیش‌بینی و امنیت حقوقی، رفتارهای غیرقانونی را کاهش می‌دهد و انتظار مشروع شهروندان را تقویت می‌کند. (Simon,2024:32)

تقویت نظارت قضایی و اداری همچنین مستلزم آموزش و توانمندسازی پرسنل، توسعه سامانه‌های اطلاعاتی و ایجاد شاخص‌های ارزیابی عملکرد است. استفاده از داده‌ها و شاخص‌های حقوقی، فضایی و اجتماعی در فرآیند نظارت، امکان شناسایی نقاط ضعف، تخلفات و اثرات منفی سیاست‌ها را فراهم می‌کند و تصمیم‌گیری اصلاحی را بر پایه شواهد و تحلیل‌های دقیق ممکن می‌سازد. علاوه بر این، ایجاد سازوکارهای پاسخگویی و شفافیت در گزارش‌دهی عملکرد، موجب افزایش اعتماد شهروندان و تقویت سرمایه اجتماعی می‌شود، زیرا افراد می‌دانند که نهادهای تصمیم‌گیر مسئولیت اقدامات خود را خواهند پذیرفت و در صورت تخلف پاسخگو خواهند بود. بعد اجتماعی و توسعه‌ای نظارت قضایی و اداری نیز اهمیت فراوانی دارد. نظارت مؤثر، مانع از تمرکز غیرعادلانه خدمات، افزایش نابرابری‌های فضایی، تخریب محیط زیست و فشار بر زیرساخت‌ها می‌شود. همچنین، با کاهش تعارضات و دعاوی شهری، زمینه‌ای فراهم می‌کند تا شهروندان و سرمایه‌گذاران با اطمینان بیشتری در فرآیندهای توسعه مشارکت کنند و کیفیت زندگی و رضایت عمومی ارتقا یابد. چنین فضایی موجب تقویت حس تعلق، همبستگی اجتماعی و مشارکت فعال شهروندان در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری‌های شهری می‌شود. تقویت نظارت قضایی و اداری، ستون اصلی اصلاح سیاست‌ها و مقررات شهری، پیشگیری از تخلفات و تضمین توسعه شهری پایدار و منظم است. این رویکرد، با ترکیب کنترل قانونی، پاسخگویی نهادی و شفافیت فرآیندها، امنیت حقوقی شهروندان را تضمین می‌کند، عدالت فضایی و کیفیت زیست را ارتقا می‌دهد و سرمایه اجتماعی و اعتماد عمومی را بازسازی می‌نماید. در بلندمدت، چنین ساختاری، زمینه تحقق شهری هماهنگ، عادلانه و پایدار را فراهم می‌آورد و از پیامدهای منفی تصمیمات سلیقه‌ای و تغییرات مکرر در سیاست‌ها و طرح‌ها جلوگیری می‌کند.

۲-۱- نهادینه‌سازی اصل انتظار مشروع در حقوق شهری

۱-۲-۱- تدوین دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور

تدوین دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور، یکی از ابزارهای کلیدی برای ارتقای کیفیت مدیریت شهری، تضمین پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات و کاهش بی‌ثباتی مقررات است. در بسیاری از شهرها، فقدان دستورالعمل‌های روشن و قابل اتکا موجب شده است که تصمیمات موردی، تغییرات سلیقه‌ای در طرح‌ها و صدور مجوزهای غیرمنطبق با اسناد بالادستی به وفور رخ دهد. این وضعیت نه تنها امنیت حقوقی و انتظار مشروع شهروندان را تضعیف می‌کند، بلکه سرمایه اجتماعی، اعتماد عمومی و انسجام فضایی را نیز کاهش می‌دهد. تدوین دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور به معنای تعریف دقیق فرآیندها، معیارها و اختیارات نهادهای تصمیم‌گیر است، به‌طوری که امکان تفاسیر سلیقه‌ای و تصمیمات شخصی به حداقل برسد و تمامی ذی‌نفعان از حقوق و تکالیف خود اطلاع کامل داشته باشند. (Pattanaik,,2025:72)

از منظر حقوقی، این دستورالعمل‌ها باید همسو با قوانین بالادستی، طرح‌های توسعه مصوب و اصول توسعه پایدار طراحی شوند و نهادهای اداری و قضایی بتوانند بر اجرای آن‌ها نظارت کنند. الزام‌آوری دستورالعمل‌ها، موجب می‌شود که رعایت آن‌ها صرفاً توصیه‌ای نباشد و تخلفات، کوتاهی‌ها و تصمیمات غیرقانونی با ضمانت اجراهای مشخص مواجه شوند. این ضمانت اجراها می‌تواند شامل اعمال جریمه، لغو مجوزها، بازنگری تصمیمات یا حتی پیگرد قانونی مسئولان متخلف باشد و بدین ترتیب، ثبات و امنیت حقوقی تصمیمات شهری تقویت می‌شود.

از منظر اجتماعی و توسعه‌ای، دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور موجب افزایش اعتماد شهروندان به نهادهای تصمیم‌گیر، کاهش تعارضات و دعاوی شهری و ارتقای کیفیت زندگی می‌شوند. شهروندان و سرمایه‌گذاران می‌توانند با اطمینان برنامه‌ریزی کنند و مشارکت فعال در فرآیندهای توسعه داشته باشند، زیرا می‌دانند تصمیمات شهری بر اساس قواعد روشن، شفاف و قابل پیش‌بینی اتخاذ می‌شود. همچنین، این دستورالعمل‌ها به کنترل گسترش ساخت‌وسازهای بی‌ضابطه، توزیع متوازن خدمات و رعایت عدالت فضایی کمک می‌کنند و مانع از ایجاد شهرهای وحشی می‌شوند. تدوین دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور، ابزاری عملیاتی برای تقویت چارچوب حقوقی و نهادی، افزایش شفافیت و پاسخگویی نهادها و تضمین امنیت حقوقی شهروندان است. این رویکرد، پایه‌ای محکم برای اصلاح سیاست‌ها و مقررات شهری فراهم می‌آورد، توسعه شهری را منظم و پایدار می‌سازد و مسیر تحقق شهری عادلانه، هماهنگ و پیش‌بینی‌پذیر را هموار می‌کند.

۲-۲-۱- پیش‌بینی سازوکار جبران خسارت

پیش‌بینی سازوکار جبران خسارت، یکی از مؤلفه‌های اساسی در نظام مدیریت شهری و حقوق شهری است که نقش کلیدی در تضمین امنیت حقوقی شهروندان، تقویت انتظار مشروع و ارتقای سرمایه اجتماعی ایفا می‌کند. در شرایطی که تصمیمات نهادهای شهری، تغییرات مکرر طرح‌ها، صدور مجوزهای موردی یا توسعه‌های بی‌ضابطه موجب زیان مستقیم یا غیرمستقیم شهروندان می‌شود، پیش‌بینی یک سازوکار مؤثر و شفاف برای جبران خسارت، نه تنها جنبه حمایتی و عدالت‌محور دارد، بلکه عاملی بازدارنده برای تخلفات اداری و سلیقه‌ای محسوب می‌شود. این سازوکار، به شهروندان اطمینان می‌دهد که حقوق آنان در برابر تصمیمات نادرست یا اجرای ناقص طرح‌ها حفظ خواهد شد و از تضعیف اعتماد عمومی و کاهش سرمایه اجتماعی جلوگیری می‌کند. (شهپری و محمد، ۱۴۰۱:۵۳)

سازوکار جبران خسارت باید شامل چند بعد اساسی باشد. نخست، تعریف دقیق انواع خسارات قابل جبران، شامل خسارات مالی، کاهش ارزش املاک، آسیب‌های ناشی از توسعه‌های بی‌ضابطه و زیان‌های ناشی از نقض انتظار مشروع، ضروری است. دوم، تعیین نهاد مسئول پرداخت خسارت یا اقدام اصلاحی، که می‌تواند شهرداری، سازمان‌های متولی یا نهادهای نظارتی و قضایی باشد، باید به‌صورت روشن و قانونی مشخص شود. سوم، فرآیند اثبات خسارت و تشخیص میزان آن باید شفاف، عادلانه و مبتنی بر معیارهای استاندارد باشد، به‌طوری که شهروندان بتوانند از حقوق خود دفاع کنند و نهادها نیز با رعایت قواعد مشخص اقدام کنند.

بعد حقوقی پیش‌بینی جبران خسارت نیز اهمیت ویژه‌ای دارد، زیرا ایجاد ضمانت اجرایی و قواعد مشخص برای پرداخت خسارت، نهادهای تصمیم‌گیر را ملزم به رعایت قوانین، طرح‌ها و دستورالعمل‌ها می‌کند و موجب کاهش تخلفات، تصمیمات سلیقه‌ای و تغییرات غیرمنتظره در طرح‌ها می‌شود. این امر، ضمن حفظ امنیت حقوقی، به نهادهای نظارتی و قضایی امکان می‌دهد که در

صورت وقوع تخلف، اقدامات اصلاحی و جبران را با سرعت و دقت اجرا کنند. علاوه بر این، وجود سازوکار جبران خسارت می‌تواند نقش پیشگیرانه داشته باشد و موجب شود که نهادهای تصمیم‌گیر پیش از اتخاذ هر تصمیمی، آثار حقوقی و اجتماعی آن را ارزیابی کنند و از بروز آسیب به حقوق شهروندان جلوگیری نمایند. (حیاتی مقدم، ۴۹:۱۳۹۵)

بعد اجتماعی و اقتصادی این سازوکار نیز قابل توجه است. پیش‌بینی و اجرای جبران خسارت، اعتماد شهروندان به نهادهای شهری و فرآیندهای تصمیم‌گیری را تقویت می‌کند و حس عدالت و مشروعیت را در جامعه افزایش می‌دهد. شهروندان، با اطمینان از حمایت قانونی و امکان جبران زیان، انگیزه بیشتری برای مشارکت در برنامه‌ریزی شهری و رعایت مقررات خواهند داشت. از منظر توسعه‌ای، این سازوکار باعث می‌شود که نهادهای شهری در تصمیم‌گیری‌ها به اثرات بلندمدت بر کیفیت زندگی، توزیع خدمات و عدالت فضایی توجه کنند و توسعه‌ای متوازن، پایدار و عادلانه شکل گیرد. پیش‌بینی سازوکار جبران خسارت، بخشی از یک نظام جامع اصلاح سیاست‌ها و مقررات شهری محسوب می‌شود که با تقویت چارچوب حقوقی و نهادی، افزایش شفافیت و پاسخگویی نهادها، تثبیت مقررات، نهادینه‌سازی انتظار مشروع و حمایت قضایی، توسعه شهری را منظم و قابل پیش‌بینی می‌سازد. این رویکرد نه تنها خسارات وارده به شهروندان را جبران می‌کند، بلکه زمینه کاهش تعارضات، دعاوی شهری و توسعه‌های بی‌ضابطه را فراهم می‌آورد و مسیر تحقق شهری عادلانه، هماهنگ و پایدار را هموار می‌کند.

۲- طراحی الگوی توسعه پایدار و منظم تهران

۲-۱- حرکت به سوی حکمرانی شهری پاسخگو

حرکت به سوی حکمرانی شهری پاسخگو، گامی اساسی در جهت تضمین توسعه منظم، پایدار و عادلانه شهرهاست و نقشی محوری در ارتقای شفافیت، پاسخگویی نهادها و اعتماد عمومی ایفا می‌کند. حکمرانی شهری پاسخگو به معنای آن است که تمامی نهادها و سازمان‌های مسئول در حوزه مدیریت شهری، ضمن رعایت قوانین و مقررات، نسبت به تصمیمات، اقدامات و پیامدهای آن‌ها مسئولیت داشته باشند و شهروندان امکان نظارت، اعتراض یا پیگیری حقوق خود را داشته باشند. در غیاب چنین حکمرانی‌ای، بی‌ثباتی مقررات، تغییرات سلیقه‌ای در طرح‌ها، توسعه‌های خارج از ضابطه و ناکارآمدی نظارت اداری و قضایی، به گستردگی شهرهای وحشی و کاهش سرمایه اجتماعی منجر می‌شود.

حکمرانی شهری پاسخگو مستلزم بازتعریف نقش و مسئولیت نهادها، تدوین دستورالعمل‌ها و مقررات شفاف و الزام‌آور، تقویت نظارت قضایی و اداری و پیش‌بینی سازوکارهای جبران خسارت است. این چارچوب نه تنها ثبات و پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات شهری را تضمین می‌کند، بلکه زمینه مشارکت فعال شهروندان، مشاوره عمومی و دخالت آنان در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصویب طرح‌ها را نیز فراهم می‌آورد. پاسخگویی نهادها باعث می‌شود که تصمیمات شهری مبتنی بر شواهد، داده‌ها و نیازهای واقعی جامعه اتخاذ شوند و از پیامدهای منفی ناشی از تصمیم‌گیری‌های خودسرانه و سلیقه‌ای جلوگیری شود.

از منظر اجتماعی و توسعه‌ای، حکمرانی شهری پاسخگو موجب افزایش اعتماد عمومی، کاهش تعارضات و دعاوی شهری و ارتقای سرمایه اجتماعی می‌شود. شهروندان وقتی مشاهده کنند که نهادها در برابر تصمیمات و اقدامات خود پاسخگو هستند، انگیزه بیشتری برای رعایت مقررات، مشارکت در برنامه‌ریزی و همکاری با فرآیندهای توسعه خواهند داشت. همچنین، این رویکرد به توزیع متوازن خدمات، عدالت فضایی و ارتقای کیفیت زندگی کمک می‌کند و زمینه توسعه پایدار شهری را فراهم می‌آورد. لذاحرکت به سوی حکمرانی شهری پاسخگو، به معنای ایجاد یک چارچوب نهادی و حقوقی متوازن است که شفافیت، پاسخگویی و مشارکت را در محور تصمیم‌گیری و اجرا قرار می‌دهد. این حرکت، مسیر تحقق شهری منظم، پیش‌بینی‌پذیر و عادلانه را هموار می‌کند، اعتماد شهروندان را تقویت می‌نماید و توسعه پایدار، هماهنگ و با کیفیت زیست بالا را تضمین می‌سازد. حکمرانی پاسخگو، در واقع ستون اصلی اصلاح سیاست‌ها، بهبود عملکرد نهادها و تحقق یک شهر انسانی، منظم و با ثبات حقوقی است. (Yuting&Zongcai,2025:29)

۲-۲- شفافیت مالی و کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی

شفافیت مالی و کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی، یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها در راستای مدیریت شهری پایدار و عادلانه است که هم از منظر حقوقی و نهادی و هم از نظر اجتماعی و توسعه‌ای اهمیت دارد. وابستگی شدید شهرداری‌ها و نهادهای شهری به درآمد حاصل از صدور مجوزهای ساختمانی و تغییر کاربری‌ها، موجب ایجاد انگیزه‌های کوتاه‌مدت و غالباً غیرپایدار در

تصمیم‌گیری‌ها می‌شود. این وضعیت نه تنها زمینه تغییرات سلیقه‌ای و تصویب طرح‌های نامنسجم را فراهم می‌آورد، بلکه امنیت حقوقی شهروندان را تضعیف می‌کند، توسعه‌های بی‌ضابطه و شهرهای وحشی را گسترش می‌دهد و سرمایه اجتماعی را کاهش می‌دهد. به همین دلیل، شفافیت مالی و کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی، به‌عنوان یک راهبرد اساسی در طراحی الگوی توسعه پایدار شهری، باید در دستور کار نهادهای تصمیم‌گیر قرار گیرد.

شفافیت مالی مستلزم آن است که تمامی منابع، مصارف و جریان‌های مالی نهادهای شهری به‌صورت روشن و قابل دسترسی برای عموم و نهادهای نظارتی ارائه شود. این امر علاوه بر ایجاد امکان نظارت عمومی، فشار برای اتخاذ تصمیمات سلیقه‌ای را کاهش می‌دهد و انگیزه برای بهره‌برداری کوتاه‌مدت از منابع ناشی از صدور مجوزهای ساختمانی را کاهش می‌دهد. شفافیت مالی شامل گزارش‌دهی دقیق، انتشار داده‌های بودجه‌ای و عملکردی، افشای درآمدها و هزینه‌ها و امکان دسترسی شهروندان به اطلاعات مالی است. با چنین سازوکاری، نهادها ملزم می‌شوند تصمیمات خود را با معیارهای روشن، اصول عدالت و ملاحظات توسعه پایدار هماهنگ کنند و از اعمال فشارهای اقتصادی کوتاه‌مدت بر تصمیم‌گیری‌های شهری جلوگیری شود.

کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، زیرا وقتی منابع درآمدی نهادهای شهری به صدور مجوزهای ساخت‌وساز یا تغییر کاربری گره خورده باشد، انگیزه‌های توسعه‌های بی‌ضابطه و تصمیمات ناپایدار تقویت می‌شود. برای کاهش این وابستگی، می‌توان به متنوع‌سازی منابع مالی از طریق مالیات‌های شهری پایدار، عوارض خدمات عمومی، درآمدهای حاصل از مشارکت‌های عمومی و خصوصی در پروژه‌های شهری و ایجاد صندوق‌های توسعه شهری توجه کرد. این سیاست‌ها، امکان اتخاذ تصمیمات مبتنی بر منافع بلندمدت شهر و شهروندان را فراهم می‌آورند و فشار برای بهره‌برداری فوری از فرصت‌های ساختمانی را کاهش می‌دهند. (خزایی، ۵۷:۱۴۰۱)

بعد اجتماعی و توسعه‌ای شفافیت مالی و کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی نیز قابل توجه است. چنین رویکردی موجب افزایش اعتماد شهروندان به نهادهای شهری، کاهش تعارضات و دعاوی، ارتقای مشارکت اجتماعی و تقویت سرمایه اجتماعی می‌شود. شهروندان وقتی مشاهده کنند که تصمیمات شهری بر اساس معیارهای قانونی، شفاف و پایدار اتخاذ می‌شود و نهادها به منابع درآمدی پایدار و متنوع متکی هستند، انگیزه بیشتری برای رعایت مقررات، مشارکت در فرآیندهای برنامه‌ریزی و همکاری با سیاست‌های توسعه خواهند داشت. علاوه بر این، کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی، فرصت لازم برای تمرکز بر عدالت فضایی، کیفیت زیست، حفاظت از محیط زیست و توزیع متوازن خدمات شهری را فراهم می‌کند. شفافیت مالی و کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی، بخشی از یک نظام جامع حکمرانی شهری پاسخگو و پایدار است که با ارتقای امنیت حقوقی، نهادینه‌سازی انتظار مشروع، کنترل توسعه‌های بی‌ضابطه و تقویت فرآیندهای نظارت قضایی و اداری، زمینه توسعه شهری منظم، هماهنگ و عادلانه را فراهم می‌آورد. این رویکرد، تضمین‌کننده تصمیم‌گیری‌های مبتنی بر منافع بلندمدت شهر و شهروندان است و پایه‌ای محکم برای تحقق شهری پایدار، با کیفیت زیست بالا و سرمایه اجتماعی تقویت‌شده ایجاد می‌کند.

۳-۲- تقویت مشارکت و نظارت عمومی

تقویت مشارکت و نظارت عمومی، یکی از اصول کلیدی در توسعه شهری پایدار، منظم و حقوق‌مدار است و نقش محوری در ایجاد امنیت حقوقی، پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات و ارتقای سرمایه اجتماعی ایفا می‌کند. تجربه شهرهای بزرگ و کلان‌شهرهایی مانند تهران نشان داده است که فقدان مشارکت فعال شهروندان و نبود سازوکارهای شفاف نظارت عمومی، موجب گسترش تصمیم‌گیری‌های خودسرانه، تغییرات مکرر در طرح‌ها، توسعه‌های بی‌ضابطه و کاهش اعتماد عمومی به نهادهای شهری می‌شود. در مقابل، تقویت مشارکت و نظارت عمومی نه تنها کیفیت تصمیم‌گیری‌ها را ارتقا می‌دهد، بلکه باعث می‌شود تصمیمات شهری مطابق با نیازها، اولویت‌ها و انتظارات واقعی جامعه شکل بگیرند و امکان تحقق توسعه‌ای عادلانه و هماهنگ فراهم شود. (غفاری و جمشید زاده، ۸۲:۱۴۰۰)

مشارکت عمومی به معنای دخالت فعال شهروندان، سازمان‌های مردم‌نهاد، انجمن‌های محلی و سایر ذی‌نفعان در فرآیندهای برنامه‌ریزی، تصویب و بازنگری طرح‌ها و سیاست‌های شهری است. این مشارکت می‌تواند از طریق مشاوره عمومی، جلسات هم‌اندیشی، انتشار پیش‌نویس طرح‌ها، نظرسنجی‌های محلی و سامانه‌های دیجیتال برای دریافت بازخوردها انجام شود. مشارکت

مؤثر، زمینه شناسایی نیازهای واقعی جامعه، اولویت‌بندی خدمات، توجه به عدالت فضایی و کاهش نابرابری‌ها را فراهم می‌آورد و باعث می‌شود که طرح‌های شهری نه تنها از نظر فنی بلکه از نظر اجتماعی نیز قابل قبول و پایدار باشند.

نظارت عمومی، مکمل مشارکت است و به ایجاد شفافیت، پاسخگویی و کنترل عملکرد نهادهای شهری کمک می‌کند. با تقویت سازوکارهای نظارت عمومی، شهروندان و سازمان‌های مدنی می‌توانند روند تصمیم‌گیری، اجرای طرح‌ها و تخصیص منابع را رصد کنند و در صورت مشاهده تخلف، سوءمدیریت یا تصمیمات خارج از چارچوب قانونی، اقدامات اصلاحی را مطالبه نمایند. نظارت عمومی همچنین فشار برای رعایت قوانین، دستورالعمل‌ها و استانداردهای توسعه پایدار را افزایش می‌دهد و انگیزه نهادها را برای اتخاذ تصمیمات شفاف، قانونی و منطبق با اهداف بلندمدت شهر تقویت می‌کند.

ابعاد حقوقی و نهادی تقویت مشارکت و نظارت عمومی نیز قابل توجه است. ایجاد قوانین و دستورالعمل‌های الزام‌آور برای تضمین امکان مشارکت و نظارت، تثبیت فرآیندهای مشاوره عمومی، تعریف اختیارات و مسئولیت‌های نهادهای تصمیم‌گیر و پیش‌بینی سازوکارهای پاسخگویی و جبران خسارت، از جمله الزامات حقوقی این رویکرد است. چنین چارچوبی موجب می‌شود که مشارکت و نظارت عمومی صرفاً شکل صوری نداشته باشد و اثرگذاری واقعی در اصلاح سیاست‌ها، بازنگری طرح‌ها و پیشگیری از توسعه‌های بی‌ضابطه داشته باشد.

از منظر توسعه‌ای و اجتماعی، تقویت مشارکت و نظارت عمومی موجب افزایش اعتماد شهروندان به نهادهای شهری، کاهش تعارضات و دعاوی، و ارتقای کیفیت زندگی و رضایت عمومی می‌شود. شهروندانی که امکان دخالت فعال و نظارت بر تصمیمات شهری دارند، حس تعلق بیشتری به محیط زندگی خود پیدا می‌کنند، همبستگی اجتماعی تقویت می‌شود و سرمایه اجتماعی به عنوان پایه‌ای برای توسعه پایدار ارتقا می‌یابد. همچنین، این رویکرد به تحقق عدالت فضایی، توزیع متوازن خدمات، کنترل گسترش بی‌ضابطه ساخت‌وساز و ارتقای کیفیت زیست کمک می‌کند و زمینه را برای توسعه شهری منظم، هماهنگ و پاسخگو فراهم می‌آورد. تقویت مشارکت و نظارت عمومی، یکی از ستون‌های اساسی حکمرانی شهری پاسخگو و توسعه پایدار است. این رویکرد با افزایش شفافیت، پاسخگویی و مشارکت، امنیت حقوقی شهروندان را تضمین می‌کند، تصمیم‌گیری‌ها را مبتنی بر نیازها و واقعیت‌های اجتماعی شکل می‌دهد و مسیر تحقق شهری منظم، پایدار و عادلانه را هموار می‌سازد. مشارکت و نظارت عمومی، علاوه بر کاهش تخلفات و توسعه‌های بی‌ضابطه، موجب ارتقای سرمایه اجتماعی، اعتماد عمومی و انسجام فضایی در شهر می‌شود و مبنای اصلاح سیاست‌ها و مقررات شهری و دستیابی به کیفیت زیست بالا برای همه شهروندان را فراهم می‌آورد.

٤-۲- ارائه مدل پیشنهادی برای مهار شهرهای وحشی

ارائه مدل پیشنهادی برای مهار شهرهای وحشی، گامی حیاتی در راستای مدیریت شهری منظم، پیش‌بینی‌پذیر و پایدار است، چرا که این پدیده نه تنها امنیت حقوقی شهروندان را تضعیف می‌کند، بلکه به بی‌ثباتی فضایی، نابرابری در توزیع خدمات و کاهش کیفیت زیست در شهرها منجر می‌شود. مدل پیشنهادی باید به گونه‌ای طراحی شود که هم بعد حقوقی و نهادی را تقویت کند و هم سازوکارهای اجتماعی و توسعه‌ای را برای کنترل رشد بی‌ضابطه فراهم آورد. این مدل، چارچوبی جامع ارائه می‌دهد که نهادهای تصمیم‌گیر، سرمایه‌گذاران و شهروندان را در یک فرآیند هماهنگ و شفاف قرار می‌دهد و از پیامدهای مخرب توسعه‌های خارج از طرح جلوگیری می‌کند.

یکی از ارکان اصلی این مدل، تثبیت و نهادینه‌سازی چارچوب حقوقی و مقرراتی است. قوانین و دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور، مسیر تصمیم‌گیری را مشخص می‌کنند، تغییرات سلیقه‌ای در طرح‌ها را کاهش می‌دهند و امنیت حقوقی شهروندان را تضمین می‌نمایند. همزمان، تقویت نظارت اداری و قضایی، امکان پیشگیری و برخورد با تخلفات ساختمانی و تغییرات غیرمجاز را فراهم می‌آورد. این بخش از مدل، با ایجاد ضمانت اجراهای مؤثر و پیش‌بینی سازوکارهای جبران خسارت، موجب می‌شود که شهروندان اعتماد خود به نهادهای شهری را حفظ کنند و سرمایه اجتماعی تقویت شود.

بعد دیگر مدل پیشنهادی، تقویت مشارکت و نظارت عمومی است. با فعال کردن شهروندان، سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌های محلی در فرآیندهای برنامه‌ریزی، تصویب و بازنگری طرح‌ها، نیازها و خواست‌های واقعی جامعه در سیاست‌گذاری‌ها منعکس می‌شود. این مشارکت موجب کاهش تعارضات، افزایش شفافیت و پاسخگویی و ارتقای عدالت فضایی و کیفیت زیست می‌شود.

همچنین، نظارت عمومی باعث می‌شود که نهادهای تصمیم‌گیر پیش از اتخاذ تصمیم، اثرات بلندمدت تصمیمات خود را ارزیابی کنند و از توسعه‌های بی‌ضابطه و تخلفات جلوگیری نمایند.

مدل پیشنهادی همچنین بر کاهش وابستگی نهادهای شهری به درآمدهای ناشی از صدور مجوزهای ساختمانی تأکید دارد. با تنوع‌بخشی منابع مالی و شفاف‌سازی جریان‌های درآمدی، انگیزه برای تصمیم‌گیری‌های کوتاه‌مدت و خارج از چارچوب کاهش می‌یابد و مدیریت شهری قادر می‌شود تمرکز خود را بر توسعه پایدار، عدالت فضایی و ارتقای کیفیت زیست شهروندان بگذارد. (Neuwith,2004:113)

این مدل بر طراحی فرآیندهای بازنگری و اصلاح مستمر طرح‌ها تأکید دارد. بازنگری‌ها باید مبتنی بر ارزیابی دقیق اثرات فضایی، اجتماعی و حقوقی طرح‌ها، انطباق با اسناد بالادستی و ملاحظات توسعه پایدار باشد. استفاده از شاخص‌های حقوقی، فضایی و اجتماعی در این بازنگری، امکان سنجش میزان تحقق اهداف توسعه و اصلاح سیاست‌ها را فراهم می‌کند و از تکرار مشکلات ناشی از تصمیمات غیرشفاف جلوگیری می‌نماید.

مدل پیشنهادی برای مهار شهرهای وحشی، چارچوبی جامع است که ترکیبی از تثبیت حقوقی، تقویت نظارت قضایی و اداری، شفافیت مالی، کاهش وابستگی به درآمدهای ساختمانی، مشارکت و نظارت عمومی و بازنگری مستمر طرح‌ها را در بر می‌گیرد. این رویکرد، ضمن کاهش بی‌ضابطگی‌ها، امنیت حقوقی شهروندان را تقویت می‌کند، عدالت فضایی و کیفیت زیست را ارتقا می‌دهد و زمینه لازم برای توسعه شهری منظم، هماهنگ و پایدار را فراهم می‌آورد. اجرای چنین مدلی، مسیر تحقق شهری پاسخگو، پیش‌بینی‌پذیر و انسانی را هموار می‌سازد و از پیامدهای مخرب شهرهای وحشی جلوگیری می‌کند.

۱-٤-۲- همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع

همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع، یکی از اصول بنیادین در ایجاد شهری منظم، پایدار و حقوق‌مدار است که نقش کلیدی در تضمین امنیت حقوقی شهروندان، ارتقای سرمایه اجتماعی و کاهش تعارضات شهری ایفا می‌کند. انتظار مشروع به این معناست که شهروندان و سرمایه‌گذاران بتوانند بر اساس قوانین، مقررات، طرح‌های مصوب و رویه‌های قانونی موجود، برنامه‌ریزی کنند و از تغییرات ناگهانی، سلیقه‌ای یا غیرقانونی در تصمیمات نهادهای شهری مصون باشند. هرگونه عدم همسوسازی سیاست‌های توسعه با این انتظار، نه تنها اعتماد عمومی را تضعیف می‌کند، بلکه باعث افزایش تخلفات ساختمانی، توسعه‌های بی‌ضابطه و ظهور شهرهای وحشی می‌شود و به کاهش کیفیت زندگی، نابرابری فضایی و تضاد در تخصیص خدمات شهری منجر می‌شود. (زارع، ۱۸۲:۱۴۰۱)

برای همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع، نخستین گام ایجاد چارچوب حقوقی و نهادی مستحکم است. قوانین و مقررات باید به گونه‌ای تدوین شوند که ثبات و پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات را تضمین کنند و امکان تغییرات سلیقه‌ای یا بازنگری‌های غیرشفاف را به حداقل برسانند. تدوین دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور، تعیین معیارهای دقیق برای صدور مجوزها، تغییر کاربری‌ها و اجرای طرح‌ها، و پیش‌بینی سازوکارهای ضمانت اجرا و جبران خسارت، از جمله اقدامات کلیدی در این راستا محسوب می‌شوند. این چارچوب حقوقی، امکان نظارت مؤثر اداری و قضایی را فراهم می‌کند و اطمینان شهروندان را از رعایت حقوق و تحقق انتظار مشروع افزایش می‌دهد.

بعد نهادی همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع شامل تقویت سازوکارهای نظارت و پاسخگویی است. نهادهای اداری و قضایی باید توانایی تشخیص تخلفات، اعمال اصلاحات و جبران خسارت‌های ناشی از تصمیمات ناصحیح را داشته باشند. نظارت مؤثر و پاسخگو، انگیزه نهادهای تصمیم‌گیر برای رعایت قوانین و دستورالعمل‌ها را افزایش می‌دهد و از ایجاد شرایطی که شهروندان در مواجهه با تغییرات ناگهانی و تصمیمات غیرشفاف دچار آسیب می‌شوند، جلوگیری می‌کند. در این چارچوب، شفافیت در فرآیند تصمیم‌گیری و اطلاع‌رسانی به شهروندان، اهمیت ویژه‌ای دارد و موجب ارتقای اعتماد عمومی و کاهش تعارضات می‌شود.

بعد اجتماعی و مشارکتی همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. ایجاد سازوکارهای مشاوره عمومی، مشارکت فعال شهروندان، انجمن‌های محلی و سازمان‌های مردم‌نهاد، امکان انعکاس نیازها و اولویت‌های واقعی جامعه در تصمیمات شهری را فراهم می‌کند. مشارکت مؤثر، نه تنها کیفیت تصمیم‌گیری‌ها را ارتقا می‌دهد، بلکه موجب افزایش

حس تعلق، همبستگی اجتماعی و رضایت عمومی می‌شود و سرمایه اجتماعی را تقویت می‌کند. شهروندانی که احساس کنند تصمیمات شهری با حقوق و انتظارات آنان هماهنگ است، مشارکت فعال‌تر، رعایت مقررات و همکاری بیشتری با سیاست‌های توسعه خواهند داشت. (عبدی، ۱۳۹۰:۴۹)

همچنین، همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع باید با اصول توسعه پایدار و عدالت فضایی همراه باشد. توجه به توزیع متوازن خدمات، حفاظت از محیط زیست، ارتقای کیفیت زیست، کاهش نابرابری‌ها و کنترل گسترش بی‌ضابطه ساخت‌وساز، موجب می‌شود که توسعه شهری نه تنها قانونی و منظم باشد، بلکه پاسخگوی نیازهای بلندمدت جامعه نیز باشد. استفاده از شاخص‌های حقوقی، اجتماعی و فضایی در ارزیابی سیاست‌ها و طرح‌ها، امکان پایش و اصلاح مستمر را فراهم می‌آورد و تضمین می‌کند که توسعه با انتظارات مشروع شهروندان همسوسازی شده و از آثار منفی تصمیمات خودسرانه و تغییرات مکرر جلوگیری شود.

همسوسازی سیاست‌های توسعه با انتظار مشروع، مستلزم ایجاد چارچوب حقوقی و نهادی شفاف و مستحکم، تقویت نظارت و پاسخگویی، مشارکت فعال شهروندان، شفافیت مالی و اداری و توجه به عدالت فضایی و توسعه پایدار است. این رویکرد نه تنها امنیت حقوقی و پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات شهری را تضمین می‌کند، بلکه اعتماد عمومی و سرمایه اجتماعی را تقویت می‌نماید، توسعه‌های بی‌ضابطه را مهار می‌کند و مسیر تحقق شهری منظم، هماهنگ و پایدار را هموار می‌سازد. اجرای چنین سیاست‌هایی، پایه‌ای محکم برای طراحی شهری انسانی، پاسخگو و عادلانه فراهم می‌آورد و تضمین می‌کند که توسعه شهری همسو با انتظارات مشروع شهروندان و نیازهای واقعی جامعه باشد.

۲-٤-۲- تضمین امنیت حقوقی و تحقق توسعه پایدار شهری

تضمین امنیت حقوقی و تحقق توسعه پایدار شهری، دو هدف مکمل و در عین حال حیاتی در مدیریت کلان‌شهرها به ویژه در شرایط پیچیده و پرتراکم تهران محسوب می‌شوند که بدون یکدیگر امکان دستیابی به توسعه‌ای منظم، منصفانه و پایدار فراهم نخواهد شد. امنیت حقوقی در عرصه شهری به معنای اطمینان شهروندان و سرمایه‌گذاران از پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات، ثبات قوانین و مقررات، رعایت اصول عدالت و دسترسی به سازوکارهای قانونی برای دفاع از حقوق است. فقدان چنین امنیتی، زمینه‌ساز توسعه‌های بی‌ضابطه، تصمیمات سلیقه‌ای، تغییرات مکرر طرح‌ها و ایجاد شهرهای وحشی می‌شود که هم کیفیت زیست را کاهش می‌دهد و هم سرمایه اجتماعی و اعتماد عمومی را تضعیف می‌کند. از این منظر، تضمین امنیت حقوقی، شرط لازم برای تحقق توسعه پایدار شهری است، چرا که بدون آن هیچ برنامه‌ریزی بلندمدت و هماهنگی نهادی قابل اعتماد نخواهد بود.

تحقق توسعه پایدار شهری مستلزم رعایت تعادل میان ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی توسعه است. شهری پایدار شهری است که در آن منابع طبیعی محافظت می‌شوند، خدمات شهری به طور متوازن توزیع می‌شوند، کیفیت زندگی شهروندان ارتقا می‌یابد، عدالت فضایی رعایت می‌شود و توسعه با اصول زیست محیطی و اجتماعی هماهنگ است. با این حال، تحقق چنین توسعه‌ای بدون تضمین امنیت حقوقی، با چالش‌های جدی مواجه می‌شود. وقتی شهروندان نتوانند بر اساس قوانین و طرح‌های مصوب برنامه‌ریزی کنند یا از تغییرات غیرمنتظره و تصمیمات سلیقه‌ای در امان باشند، اعتماد به نهادهای شهری کاهش می‌یابد، مشارکت اجتماعی تضعیف می‌شود و سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت از دست می‌رود. بنابراین، امنیت حقوقی پایه‌ای است که توسعه پایدار بر آن استوار می‌شود. (Arefi&Kickert,2019:81)

برای تضمین امنیت حقوقی و ایجاد امکان توسعه پایدار، لازم است مجموعه‌ای از اقدامات حقوقی، نهادی و اجتماعی همزمان اجرا شود. از منظر حقوقی، تدوین قوانین و دستورالعمل‌های شفاف و الزام‌آور، تثبیت طرح‌های توسعه مصوب، پیش‌بینی سازوکارهای ضمانت اجرا و جبران خسارت و نهادینه‌سازی اصل انتظار مشروع، پایه‌های این امنیت را شکل می‌دهند. این اقدامات باعث می‌شوند تصمیمات اداری و شهری بر اساس معیارهای مشخص، قابل پیش‌بینی و منطبق با حقوق شهروندان اتخاذ شود و امکان سوءاستفاده یا تغییرات سلیقه‌ای به حداقل برسد.

از بعد نهادی، تقویت نظارت قضایی و اداری، شفافیت مالی، کاهش وابستگی به درآمدهای کوتاه‌مدت ناشی از صدور مجوزهای ساختمانی و طراحی فرآیندهای بازنگری مستمر طرح‌ها، اهمیت ویژه‌ای دارد. این سازوکارها، نهادهای تصمیم‌گیر را ملزم به پاسخگویی می‌کنند و تضمین می‌کنند که تصمیمات شهری همسو با اهداف بلندمدت توسعه پایدار و منافع شهروندان باشد.

همچنین، مشارکت فعال شهروندان، سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌های محلی در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصویب طرح‌ها، موجب افزایش شفافیت، کاهش تعارضات و تقویت سرمایه اجتماعی می‌شود و امنیت حقوقی را از منظر اجتماعی تکمیل می‌کند. ابعاد فضایی و اجتماعی توسعه نیز بدون امنیت حقوقی قابل تحقق نیستند، توزیع متوازن خدمات، کنترل گسترش ساخت‌وسازهای بی‌ضابطه، ارتقای کیفیت زیست، حفاظت از محیط زیست و رعایت عدالت فضایی، همگی نیازمند تصمیمات قابل پیش‌بینی، شفاف و قانونی هستند. وقتی امنیت حقوقی تضمین شود، نهادهای شهری می‌توانند سیاست‌ها و طرح‌های توسعه را با ملاحظات محیطی، اجتماعی و اقتصادی همسو کنند و از رشد بی‌رویه یا نامتناسب مناطق شهری جلوگیری کنند. این امر باعث می‌شود کیفیت زندگی، رضایت شهروندان و پایداری اجتماعی و محیطی افزایش یابد و توسعه شهری به شکلی هماهنگ، عادلانه و پایدار پیش رود. (خواجوند احمدی و بشیری، ۱۴۰۱:۲۱۰)

تضمین امنیت حقوقی و تحقق توسعه پایدار شهری، فرآیندی هم‌افزا و مکمل است. امنیت حقوقی، زمینه پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات، تثبیت طرح‌ها، نهادینه‌سازی انتظار مشروع و پاسخگویی نهادها را فراهم می‌کند و توسعه پایدار، چارچوبی برای ارتقای کیفیت زیست، عدالت فضایی و حفاظت از منابع شهری ایجاد می‌نماید. این دو عنصر با هم، پایه‌ای محکم برای ایجاد شهری منظم، پاسخگو، انسانی و با سرمایه اجتماعی تقویت‌شده فراهم می‌آورند و مسیر تحقق سیاست‌ها و مقررات شهری منسجم، شفاف و بلندمدت را هموار می‌کنند، به طوری که تهران بتواند با چالش‌های ناشی از شهرهای وحشی، توسعه بی‌ضابطه و کاهش کیفیت زندگی مقابله کند و توسعه‌ای هماهنگ و پایدار را تجربه نماید.

نتیجه‌گیری

نتیجه‌گیری این پژوهش با تمرکز بر تبیین راهکارهای اصلاحی و الگوی مطلوب مقررات‌گذاری شهری با تأکید بر اصل انتظار مشروع نشان می‌دهد که مسئله سامان‌دهی توسعه شهری در تهران را نمی‌توان صرفاً در سطح ابزارهای فنی، کالبدی یا مدیریتی تحلیل کرد، بلکه این مسئله در بنیان خود واجد ماهیتی عمیقاً حقوقی و نهادی است که به کیفیت مقررات‌گذاری و میزان پایبندی آن به اصول حقوق عمومی وابسته است. در این چارچوب، اصل انتظار مشروع به‌عنوان یکی از ارکان بنیادین حاکمیت قانون و تضمین‌کننده امنیت حقوقی شهروندان، نقش محوری در بازتعریف شیوه‌های تدوین، اصلاح و اجرای مقررات شهری ایفا می‌کند و می‌تواند مبنای طراحی یک الگوی منسجم، پایدار و قابل اتکا در مقررات‌گذاری شهری قرار گیرد.

بررسی وضعیت مقررات‌گذاری و سیاست‌های توسعه شهری در تهران نشان می‌دهد که فقدان ثبات مقررات، تغییرات مکرر در طرح‌های جامع و تفصیلی، تصمیمات مقطعی و گاه سلیقه‌ای، و نیز وابستگی ساختاری مدیریت شهری به منابع درآمدی ناشی از ساخت‌وساز، موجب تضعیف پیش‌بینی‌پذیری حقوقی و شکل‌گیری وضعیت‌هایی شده است که در ادبیات این پژوهش از آن به‌عنوان «شهرهای وحشی» یاد می‌شود. این وضعیت، نه‌تنها نظم فضایی و کالبدی شهر را مخدوش کرده، بلکه با تضعیف اعتماد عمومی، افزایش تعارضات اداری و گسترش دعاوی شهری، هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی قابل توجهی را به نظام مدیریت شهری تحمیل نموده است.

یافته‌های پژوهش بیانگر آن است که راهکارهای اصلاحی در حوزه مقررات‌گذاری شهری باید بر محور نهادینه‌سازی اصل انتظار مشروع سامان یابد. در این راستا، تثبیت و شفاف‌سازی قواعد شهرسازی، الزام به پیش‌بینی‌پذیری در تغییر مقررات، رعایت حقوق مکتسبه و حقوق انتقالی شهروندان، ارائه دلایل موجه و مستند برای اصلاح طرح‌ها، و پیش‌بینی سازوکارهای جبرانی در موارد تغییر سیاست‌ها، از جمله مؤلفه‌های اساسی الگوی مطلوب مقررات‌گذاری محسوب می‌شوند. همچنین تقویت پاسخگویی نهادی، ارتقای نظارت قضایی و اداری، و توسعه شفافیت در فرآیندهای تصمیم‌گیری شهری، نقش تعیین‌کننده‌ای در کاهش رفتارهای غیرقابل پیش‌بینی و سلیقه‌ای در مدیریت شهری دارد.

از منظر نهادی و اقتصادی نیز نتایج تحقیق نشان می‌دهد که کاهش وابستگی مدیریت شهری به درآمدهای ناپایدار ناشی از مجوزهای ساختمانی و حرکت به سمت منابع مالی پایدار، یکی از پیش‌شرط‌های اساسی تحقق مقررات‌گذاری منسجم و مبتنی بر انتظار مشروع است. در کنار آن، تقویت مشارکت شهروندان و نهادهای مدنی در فرآیندهای تصمیم‌سازی و بازنگری طرح‌های

توسعه شهری، می‌تواند ضمن افزایش مشروعیت تصمیمات، زمینه هم‌سویی سیاست‌های شهری با نیازها و انتظارات واقعی جامعه را فراهم آورد.

الگوی مطلوب مقررات‌گذاری شهری در تهران، الگویی است که در آن اصل انتظار مشروع به‌عنوان یک معیار راهنما در تمامی مراحل وضع، تغییر و اجرای مقررات مورد توجه قرار گیرد. چنین الگویی می‌تواند با ایجاد توازن میان اقتضائات توسعه شهری و حقوق و انتظارات مشروع شهروندان، از گسترش بی‌نظمی‌های فضایی و شکل‌گیری شهرهای وحشی جلوگیری کرده و زمینه تحقق شهری منظم، پایدار، پاسخگو و مبتنی بر حاکمیت قانون را فراهم سازد.

منابع

حیاتی مقدم، مقصود (۱۳۹۵)، مسئولیت شهرداری‌ها در جبران خسارت ناشی از عدم رعایت نکات ایمنی، تهران: نشر رامان سخن

خواجوند احمدی، عیسی و بشیری، حسین (۱۴۰۱)، نهادهای مدنی و مدیریت شهری، تهران: نشر دل نگار

زارع، ابراهیم (۱۴۰۱)، شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری: بررسی تجارب تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران، تهران: نشر سازمان شهرداری‌ها

شهپری، ابوذر و محمد، سعید (۱۴۰۱)، نگاهی بر مفاهیم مدیریت شهری، تهران: نشر هورین

عبدی، محمد علی (۱۳۹۰)، توسعه درونی شهری، تهران: نشر مرکز

غفاری، غلامرضا و جمشیدزاده، ابراهیم (۱۴۰۰)، مشارکت‌های مردمی و امور شهری، تهران: نشر نواندیشان

نصری نصرآبادی، جواد و نیکوصفت، حمیدرضا، مدیریت شهری در ساماندهی فضای محیط حریم شهرها، مقاله ارایه شده به مدیریت شهری، ۱۴۰۳

واحدالعین، سمیرا و حیدرنژاد، کیوان (۱۴۰۰)، حقوق ساخت و ساز مقررات حفظ کاربردی با نگاهی بر قانون شهرداری، مقاله ارایه شده به دومین کنفرانس بین‌المللی حقوق ساخت

References

Hayati Moghadam, Maqsood. (2016). *Municipalities' Liability for Compensating Damages Resulting from Failure to Observe Safety Requirements*. Tehran: Raman Sokhan Publications. [In Persian]

Khajavand Ahmadi, Isa, & Bashiri, Hossein. (2022). *Civil Institutions and Urban Management*. Tehran: Delnegar Publications. [In Persian]

Zare, Ebrahim. (2022). *Methods for Implementing Urban Development Plans: A Review of the Experiences of Preparing and Implementing Urban Development Plans in Iran*. Tehran: Municipalities Organization Publications. [In Persian]

Shahpiri, Abuza, & Mohammad, Saeed. (2022). *An Overview of the Concepts of Urban Management*. Tehran: Hoorin Publications. [In Persian]

Abdi, Mohammad Ali. (2011). *Inner-City Development*. Tehran: Markaz Publications. [In Persian]

Ghaffari, Gholamreza, & Jamshidzadeh, Ebrahim. (2021). *Public Participation and Urban Affairs*. Tehran: Novandishan Publications. [In Persian]

Nasri Nasrabadi, Javad, & Nikousoft, Hamidreza. (2024). *Urban Management in Organizing the Environmental Space of City Boundaries*. Paper presented at the Urban Management Conference. [In Persian]

Vahed al-Ain, Samira, & Heydarnژad, Keyvan. (2021). *Construction Law and Regulations for the Preservation of Functional Uses, with a Review of the Municipality Law*. Paper presented at the Second International Conference on Construction Law. [In Persian]

Arefi, Mahyar & Kickert, Conrad (Eds.). (2019). The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism. Springer.

Neuwirth, Robert. (2004). Shadow Cities: A Billion Squatters, A New Urban World. Routledge

Pattanaik, Bikram (Ed.). (2025). Urban Development and Planning: An Introduction. Taylor & Francis.

Simon, David. (2024). Sustainable Human Settlements within the Global Urban Agenda: Formulating and Implementing SDG 11. Columbia University Press.

Simon, David. (2024). Sustainable Human Settlements within the Global Urban Agenda: Formulating and Implementing SDG 11. Columbia University Press.

Yuting, Liu, (Eds.). (2025). Planning for Sustainable Urban and Land Development. MDPI Books.