

تبیین سایه‌های پنهان حاکم بر تغییرات کاربری اراضی در مناطق پیراکلان شهری تهران (مطالعه موردی شهرستان شمیرانات - منطقه لواسانات)

چکیده

گسترش سریع شهرنشینی و افزایش تقاضای سکونت در کلان‌شهرها طی دهه‌های اخیر، الگوهای کاربری زمین را در حاشیه شهرها دستخوش دگرگونی‌های گسترده کرده است. شهرستان شمیرانات، به‌عنوان منطقه‌ای با حساسیت اکولوژیک بالا در حریم تهران، نمونه‌ای بارز از این روندهاست؛ جایی که رشد بی‌رویه ساخت‌وساز، تغییرات شدید کاربری اراضی و فشار فزاینده بر منابع طبیعی، علاوه بر پیامدهای کالبدی و اقتصادی، به تقویت الگوهای ناکارآمد حکمرانی شهری نیز انجامیده است. این تغییرات فقط با عوامل کالبدی یا اقتصادی قابل توضیح نیست و در واقع بازتاب تعاملات پیچیده میان نیروهای نهادی، سیاسی و شبکه‌های ذی‌نفوذ است.

هدف پژوهش حاضر، تبیین سازوکارهای ساختاری، نهادی و گفت‌وگویی مؤثر بر تغییرات کاربری زمین در مناطق پیراشهری تهران - لواسانات (با تمرکز بر شناسایی شبکه‌های پنهان قدرت و ارائه راهکارهای اصلاحی برای ارتقای حکمرانی و عدالت فضایی) است. بدین منظور، با بهره‌گیری از رویکرد نظریه زمینه‌ای، داده‌های کیفی از طریق مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با ذی‌نفعان محلی، کارشناسان حوزه زمین و شهرسازی، و مسئولان مرتبط گردآوری شد. تحلیل داده‌ها بر اساس کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام می‌شود و تا اشیاع نظری ادامه یافته است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که تغییرات کاربری اراضی در منطقه لواسانات، حاصل برهم‌کنش مجموعه‌ای از عوامل ساختاری، محیطی، نهادی و قدرت محور است. در سطح ساختاری، ضعف قوانین و مقررات، فقدان سازوکارهای نظارتی یکپارچه و ناهماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیر از عوامل تسهیل‌کننده محسوب می‌شوند. در سطح نهادی و قدرت، غلبه نگاه سوداگری به زمین، فشار گروه‌های ذی‌نفوذ اقتصادی، و تعاملات مبتنی بر منافع میان مالکان و مسئولان محلی، نقش برجسته‌ای در پیشبرد روند تغییر کاربری ایفا کرده‌اند. این امر سبب بازتولید بی‌عدالتی فضایی و آسیب‌های اجتماعی در سطح محلی منجر شده است. در نهایت، این پژوهش بر این نکته تأکید می‌کند که دگرگونی الگوهای کاربری زمین در پیرامون تهران، ریشه در شکاف‌های حکمرانی و شبکه‌های غیررسمی قدرت دارد نه صرفاً در تقاضای بازار یا رشد جمعیت. بنابراین، هرگونه تلاش مؤثر برای احیای عدالت فضایی و پایداری زیست‌محیطی در مناطق پیراکلان شهری مستلزم تغییر بنیادین در نظام حکمرانی زمین، تقویت مسئولیت‌پذیری نهادی و بازگرداندن زمین به عنوان یک منبع عمومی و نه یک کالای سرمایه‌ای است.

واژگان کلیدی: تغییر کاربری زمین، شبکه‌های غیررسمی قدرت، تعاملات پیچیده اقتصادی-سیاسی، مناطق پیراکلان شهری، منطقه شمیرانات-لواسانات

۱- طرح مسئله

زمین همواره به‌عنوان محوری‌ترین عنصر در تحولات تاریخی شهرهای ایران ایفای نقش کرده و مناسبات قدرت و تحولات اجتماعی حول این عنصر بنیادین شکل گرفته‌اند (هاروی، ۲۰۰۸؛ سوجا، ۲۰۱۰). در عصر حاضر، توسعه شهری و منطقه‌ای بیش از پیش زمین را در کانون توجه نیروهای قدرت قرار داده است (فاینشتاین، ۲۰۱۰). پیوند ناگسستنی میان توسعه و شهرنشینی، مفهوم زمین را در قالب «کاربری زمین» بازتعریف کرده و آن را به ابزار اصلی شکل‌دهی به فضای شهری و تحقق توسعه پایدار بدل ساخته است (سازمان همکاری و توسعه اقتصادی، ۲۰۱۹). در دهه‌های اخیر، روند شتابان شهرنشینی در ایران، به‌ویژه در پیرامون کلان‌شهرها، چالش‌های گسترده‌ای را در مدیریت و ساماندهی کاربری اراضی رقم زده است (کمانرودی و همکاران، ۱۳۹۵). منطقه شمیرانات-لواسانات، به‌عنوان یکی از نواحی حساس و دارای ارزش اکولوژیکی در حریم کلان‌شهر تهران، شاهد گسترش بی‌رویه ساخت‌وسازهای مسکونی و تغییرات شدید در الگوی کاربری زمین بوده است. این تحولات نه‌تنها پیامدهای زیست‌محیطی و اقتصادی قابل‌توجهی به همراه داشته‌اند، بلکه نشان‌دهنده پیچیدگی‌های پنهان در ساختارهای حکمرانی و نقش‌آفرینی نیروهای قدرت و شبکه‌های ذی‌نفوذ هستند. تغییر کاربری اراضی در مناطق پیراشهری، در ظاهر پدیده‌ای فنی و برنامه‌ریزی‌محور تلقی می‌شود، اما در باطن، بازتابی از تعاملات پیچیده میان نیروهای نهادی، سیاسی و شبکه‌های غیررسمی قدرت است (کمانرودی و همکاران، ۱۳۹۵). مطالعات متعددی مانند امیرنژاد، ۱۳۹۲؛ آبادیان، ۱۳۹۷؛ بیات و همکاران، ۱۳۹۸؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰؛ رضوی و همکاران، ۱۴۰۱؛ صدیقی و همکاران، ۱۴۰۱؛ کمانرودی و همکاران، ۱۳۹۵؛ گلستانه و همکاران، ۱۳۹۹ و دیگران ... نشان می‌دهند که این تغییرات به‌شدت تحت تأثیر خلأهای قانونی، ضعف در نظام نظارتی، روابط غیررسمی قدرت و رفتارهای سوداگرانه زمین‌داران و برخی نهادهای اجرایی قرار دارند. فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین در ایران، با وجود سابقه طولانی در نظام طرح‌ریزی، نتوانسته است در برابر مداخلات فراقانونی و نفوذ ذی‌نفعان قدرتمند ایستادگی کند. در شمیرانات-لواسانات، ترکیب جذابیت‌های زیست‌محیطی، نزدیکی به پایتخت، ضعف در مدیریت زمین و گرایش به سرمایه‌گذاری سوداگرانه، موجب شده است که تبدیل اراضی باغی و کشاورزی به کاربری‌های مسکونی به مسئله‌ای حاد بدل شود. در این میان، نظریه‌های انتقادی در حوزه برنامه‌ریزی شهری و مطالعات قدرت، از جمله دیدگاه‌های فوکو و وبر، بر آنند که تحلیل ساختار قدرت و گفتمان‌های مسلط در سیاست‌گذاری شهری، کلید فهم تحولات فضایی معاصر است. در چنین بستری، تغییر کاربری زمین دیگر صرفاً یک تصمیم فنی در حوزه برنامه‌ریزی نیست، بلکه نمادی از نابرابری‌های ساختاری، نفوذ قدرت‌های غیرشفاف و بحران حکمرانی در فضای شهری است. از این رو، درک عمیق این پدیده مستلزم نگاهی چندبعدی و انتقادی است که بتواند: سازوکارهای ساختاری و نهادی تسهیل‌کننده تغییر کاربری را شناسایی کند، شبکه‌های پنهان قدرت و فساد را در فرآیند تصمیم‌گیری شهری آشکار سازد، گفتمان‌های مسلط بر توسعه را در بازتولید نابرابری فضایی تحلیل کند و در نهایت، راهکارهایی برای اصلاح نظام حکمرانی زمین و تحقق عدالت فضایی ارائه دهد.

بر این اساس، پژوهش حاضر با بهره‌گیری از رویکرد نظریه‌ی زمینه‌ای، در پی آن است که ساختارهای عمیق حاکم بر تغییر کاربری زمین در منطقه شمیرانات-لواسانات را واکاوی کرده و چارچوبی تبیینی برای درک پیچیدگی‌های این پدیده در مناطق پیراشهری ارائه دهد. تمرکز اصلی این پژوهش بر شناسایی سازوکارهای نهادی، قدرت‌محور و گفتمان‌ساز مؤثر بر تغییرات کاربری زمین، با هدف ارتقای حکمرانی شهری و تحقق عدالت فضایی است.

۲- اهمیت و ضرورت پژوهش

پدیده تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری تهران، به‌ویژه در لواسانات، طی دو دهه اخیر به یکی از مهم‌ترین چالش‌های توسعه شهری و عدالت فضایی در ایران تبدیل شده است. این فرایند صرفاً پیامدی از رشد شهرنشینی یا فشار بازار زمین نیست، بلکه حاصل تعامل پیچیده‌ای میان ساختارهای قدرت، نهادهای رسمی و غیررسمی، و گفتمان‌های مسلط بر سیاست‌گذاری شهری است (رشیدی و همکاران، ۱۴۰۳: ۱۲۵-۱۱۰). از یک‌سو، تمرکز قدرت اقتصادی و سیاسی در شبکه‌های خاص، زمینه را برای تغییرات غیرشفاف و تبعیض‌آمیز کاربری زمین فراهم کرده است؛ از سوی دیگر، ضعف نظام حکمرانی زمین، نبود پاسخگویی نهادی و سلطه گفتمان کالایی‌شدن فضا موجب شده است که فرآیند برنامه‌ریزی از اهداف عدالت‌محور فاصله بگیرد (هاروی، ۱۳۷۹؛ هاروی، ۱۳۸۷). بر این اساس، ضرورت این پژوهش در چند سطح قابل تبیین است: در سطح نظری، این پژوهش می‌کوشد با تلفیق رویکردهای قدرت (فوکو، ۱۳۸۰)، عدالت فضایی (سوجا، ۲۰۱۰) و برنامه‌ریزی انتقادی (فریدمن، ۱۳۸۷)، سازوکارهای پنهان بازتولید نابرابری فضایی را آشکار کند و شکاف نظری میان مطالعات قدرت و سیاست زمین را پر نماید. در سطح نهادی (دلفان آذری و همکاران، ۱۳۹۰؛ رضوی و همکاران، ۱۴۰۱)، مطالعه حاضر امکان شناسایی نقاط ضعف در ساختار تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری زمین را فراهم می‌سازد و راهکارهایی برای ارتقای شفافیت و پاسخگویی در نظام برنامه‌ریزی ارائه می‌دهد. در سطح عملی و سیاستی (صدیقی و همکاران، ۱۴۰۱؛ هزارجریبی و همکاران، ۱۳۹۸)، نتایج این تحقیق می‌تواند مبنایی برای اصلاح نظام حکمرانی زمین، کنترل تغییرات غیرقانونی کاربری‌ها، و تحقق عدالت فضایی در توسعه شهری باشد. در مجموع، اهمیت این پژوهش در آن است که با رویکردی انتقادی و بین‌رشته‌ای، رابطه میان قدرت، فضا و سیاست زمین (فلوبیر، ۱۳۹۸؛ فوکو، ۱۳۸۰) را در یکی از حساس‌ترین مناطق پیرامونی تهران واکاوی می‌کند و در پی آن است تا از طریق شناخت سازوکارهای پنهان قدرت، مسیرهایی برای اصلاح و بازتوزیع عادلانه‌تر منابع فضایی پیشنهاد کند.

۳- اهداف و پرسش‌های پژوهش

در این پژوهش، هدف کلی تبیین سازوکارهای ساختاری، نهادی و گفتمانی مؤثر بر تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری تهران با تمرکز بر لواسانات و ارائه راهکارهایی برای اصلاح حکمرانی زمین و تحقق عدالت فضایی است. در راستای این هدف، پژوهش به‌طور جزئی به شناسایی سازوکارهای قدرت و نهادهای مؤثر در تغییر کاربری زمین و بازتولید نابرابری فضایی، تحلیل گفتمان‌های مسلط در سیاست‌گذاری شهری و نقش آن‌ها در کالایی‌شدن زمین، و ارائه پیشنهادهایی برای ارتقای شفافیت، پاسخگویی و عدالت فضایی در نظام برنامه‌ریزی زمین می‌پردازد. بر مبنای این اهداف، پرسش‌های اصلی پژوهش عبارت‌اند از اینکه چه سازوکارهای ساختاری، نهادی و گفتمانی در شکل‌گیری و تداوم تغییر کاربری زمین در لواسانات نقش دارند و شبکه‌های قدرت چگونه سیاست‌های زمین و فرآیندهای فضایی را جهت‌دهی می‌کنند؛ همچنین این که گفتمان‌های مسلط در سیاست‌گذاری توسعه شهری چگونه روند کالایی‌شدن زمین را مشروعیت می‌بخشد و چه اصلاحات نهادی و سیاستی می‌تواند به کاهش نفوذ شبکه‌های قدرت و دستیابی به عدالت فضایی منجر شود.

۴- مبانی نظری و تجربی پژوهش

پدیده تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری کلان‌شهر تهران، به‌ویژه در شهرستان شمیرانات و لواسانات، محصول درهم‌تنیدگی نیروهای جمعیتی، اقتصادی، نهادی، محیطی و گفتمانی است. بررسی این پدیده صرفاً از منظر کالبدی یا

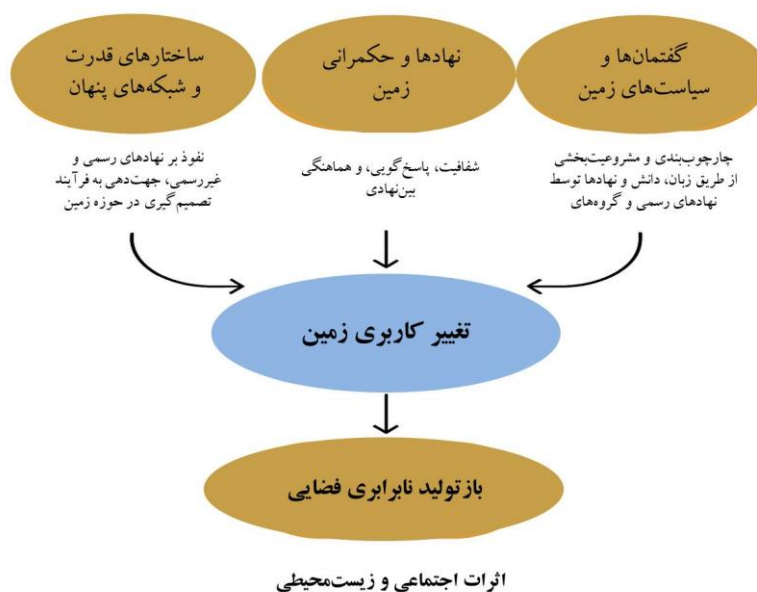
اقتصادی ناکافی است؛ زیرا نشان می‌دهد که عوامل پیچیده‌تر از جمله روابط قدرت، نهادهای تصمیم‌گیری و گفتمان‌های توسعه شهری نیز نقش مؤثری دارند.

در مطالعات داخلی، موضوع تغییر کاربری زمین عمدتاً با تمرکز بر روند کالبدی شهرنشینی، کاهش اراضی کشاورزی و فشار بازار زمین مطرح شده است (بیات و همکاران، ۲۰۱۹؛ امیرنژاد، ۱۳۹۲). همچنین برخی پژوهش‌ها به بُعد نهادی این پدیده پرداخته‌اند؛ برای مثال، دلفان آذری و افشار (۱۳۹۰) و گلستانه و همکاران (۱۳۹۹) به ضعف حکمرانی زمین، چندپارگی نهادی و تعارض منافع میان سازمان‌ها به عنوان عوامل مؤثر در تغییرات غیررسمی کاربری اراضی اشاره کرده‌اند. اما بررسی‌های موجود کمتر نقش شبکه‌های پنهان قدرت یا گفتمان‌های مسلط در فرآیند تصمیم‌گیری زمین را مورد کاوش قرار داده‌اند.

در سطح بین‌المللی، نظریه‌ها و مطالعات مهمی وجود دارند که پیوند میان قدرت، فضا و عدالت را در متن شهرسازی و تغییر کاربری زمین توضیح می‌دهند. برای مثال، فوکو تحلیل قدرت را به عنوان مجموعه‌ای از روابط گفتمانی و نهادی عرضه می‌کند، که از طریق زبان، دانش و نهادها جریان می‌یابد (Elden, 2001). همچنین، لوفور نشان می‌دهد که فضا محصول روابط اجتماعی و ابزار بازتولید سرمایه و کنترل اجتماعی است (Lefebvre, 1991). از سوی دیگر، هاروی و سوجا و مفاهیمی چون عدالت فضایی را مطرح کرده‌اند که بر نحوه توزیع منابع، فرصت‌ها و دسترسی‌ها در فضا تأکید دارد (Soja, 2010; Harvey, 2001). با وجود این، مشاهده می‌شود که کاربرد این نظریه‌ها در بافت ایران و به‌ویژه در زمینه مناطق پیراشهری تهران بسیار محدود است. بر این اساس، شکاف پژوهشی موجود را می‌توان به سه محور خلاصه کرد: نخست، اکثر مطالعات داخلی بیشتر به جنبه‌های فیزیکی و اقتصادی تغییر کاربری پرداخته‌اند و کمتر به روابط قدرت، گفتمان‌های مسلط و نابرابری فضایی توجه کرده‌اند؛ دوم، اگرچه مطالعات بین‌المللی به قدرت و عدالت فضایی پرداخته‌اند، اما به بسترهای شبه‌متمرکز مانند ایران کمتر توجه داشته‌اند؛ سوم، تاکنون چارچوب نظری تلفیقی که قدرت، گفتمان و برنامه‌ریزی انتقادی را در یک پژوهش واحد تحلیل کند، به‌ندرت در ادبیات موضوع دیده شده است. پژوهش حاضر با هدف پر کردن این شکاف، از ترکیب نظریه‌های قدرت، عدالت فضایی و برنامه‌ریزی انتقادی بهره خواهد گرفت.

تحلیل تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری تهران، به‌ویژه لواسانات، نیازمند چارچوب نظری چندسطحی است که هم قدرت و گفتمان، هم عدالت فضایی و هم برنامه‌ریزی شهری انتقادی را در بر گیرد. نظریه قدرت فوکو بر این پایه استوار است که قدرت نه صرفاً یک ابزار متمرکز، بلکه شبکه‌ای از روابط اجتماعی، گفتمان‌ها و سازوکارهای مشروعیت‌بخش است و از طریق نهادها، زبان و دانش جریان می‌یابد (Elden, 2001). این دیدگاه پژوهش را قادر می‌سازد تا شبکه‌های پنهان نفوذ در سیاست زمین و نحوه اثرگذاری آن‌ها بر تصمیم‌گیری‌های کاربری را تحلیل کند. همزمان، نظریه عدالت فضایی (Harvey, 2001; Soja, 2010) بیان می‌کند که عدالت اجتماعی بدون عدالت فضایی ممکن نیست؛ زیرا توزیع ناعادلانه منابع و فرصت‌ها در فضا خود شکلی از نابرابری اجتماعی است. در زمینه پژوهش، این نظریه موجب می‌شود تا تغییرات کاربری زمین را نه صرفاً از منظر فیزیکی، بلکه از منظر توزیع فرصت‌ها، قدرت و دسترسی مورد بررسی قرار دهیم. افزون بر این، رویکرد برنامه‌ریزی انتقادی (فریدمن، ۱۳۸۷؛ فلویبر، ۱۳۹۸) نشان می‌دهد که تصمیم‌گیری در برنامه‌ریزی شهری خنثی نیست، بلکه تحت تأثیر گفتمان‌های مسلط، منافع اقتصادی و شبکه‌های قدرت قرار دارد. این سه دیدگاه به هم پیوسته‌اند تا چارچوب نظری پژوهش حاضر را شکل دهند؛ بدین معنا که تغییر کاربری زمین در لواسانات را می‌توان نتیجه تعامل میان شبکه‌های قدرت پنهان، گفتمان‌های مسلط توسعه شهری و نهادهای حکمرانی زمین دانست که بازتولید نابرابری فضایی و تمرکز منافع در دست اقلیت‌های ذی‌نفوذ را به همراه دارد. این چارچوب نظری پژوهش را قادر می‌سازد تا علاوه بر علل و سازوکارهای تغییر کاربری، پیامدها و راهکارهای اصلاحی را نیز بررسی کند.

مدل مفهومی این پژوهش بر این فرض بنا شده است که تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری تحت تأثیر متقابل سه بعد اصلی قرار دارد: اول ساختارهای قدرت و شبکه‌های پنهان که از طریق نفوذ در نهادهای رسمی و غیررسمی، مسیر تصمیم‌گیری زمین را جهت‌دهی می‌کنند؛ دوم گفتمان‌ها و سیاست‌های زمین که توسط نهادهای رسمی و گروه‌های ذی‌نفوذ تنظیم و از طریق زبان، دانش و نهادها مشروعیت می‌یابند؛ سوم نهادها و حکمرانی زمین که شامل شفافیت، پاسخگویی و هماهنگی میان نهادهاست و می‌تواند عامل تعدیل‌کننده یا تشدیدکننده موثر در فرایند تغییر کاربری زمین باشد. در این مدل، تغییر کاربری زمین نتیجه این تعاملات است و پیامد آن بازتولید نابرابری فضایی، توزیع ناعادلانه فرصت‌ها و اثرات اجتماعی و زیست‌محیطی را به دنبال دارد. پژوهش با این مدل مفهومی قادر است تا مراحل فرآیند تغییر کاربری را از منظر قدرت، گفتمان و حکمرانی تحلیل کرده و پیشنهادهای سیاستی و نهادی برای کاهش نفوذ شبکه‌های قدرت، ارتقای شفافیت و تحقق عدالت فضایی ارائه نماید.



نمودار (۱) مدل مفهومی پژوهش (منبع: نگارندگان)

۵- روش‌شناسی پژوهش

این پژوهش با رویکردی کیفی و راهبرد نظریه‌ی زمینه‌ای^۱ برآن است تا سازوکارهای ساختاری، نهادی و گفتمانی مؤثر بر تغییر کاربری زمین در مناطق پیراشهری تهران (با تأکید بر لواسانات) را در بستر واقعی و اجتماعی آن تبیین کند. نظریه‌ی زمینه‌ای، به دلیل ماهیت فرایندی، استقرایی و انعطاف‌پذیر خود، امکان کشف الگوهای پنهان قدرت، روابط نهادی و گفتمان‌های مسلط را در کنش‌های فضایی فراهم می‌سازد (Charmaz, 2014).

با توجه به اهداف پژوهش، که بر تبیین سازوکارهای قدرت، شبکه‌های نهادی و گفتمان‌های توسعه شهری تمرکز دارد، رویکرد کیفی انتخاب شد تا از طریق تعامل مستقیم با کنشگران و تحلیل معانی و روایت‌ها، فرایندهای درونی و پنهان تصمیم‌گیری و تغییر کاربری زمین آشکار گردد. نظریه‌ی زمینه‌ای به‌عنوان راهبرد اصلی تحقیق، بستر مناسبی برای تولید نظریه‌ای برخاسته از داده‌های میدانی فراهم می‌کند و از پیش‌فرض‌های نظری یا مدل‌های ازپیش‌تعیین‌شده پرهیز دارد. داده‌های پژوهش از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۲ نفر از کارشناسان شهری، مدیران محلی، مسئولان ذی‌ربط،

¹ Grounded Theory

فعالان رسانه‌ای و مطلعان درگیر با مسئله‌ی تغییر کاربری زمین گردآوری شد. مشارکت‌کنندگان به صورت هدفمند و سپس گلوله‌برفی انتخاب شدند تا افرادی وارد پژوهش شوند که به طور مستقیم یا غیرمستقیم در شبکه‌ی تصمیم‌گیری و حکمرانی زمین نقش داشتند. فرایند مصاحبه تا مرحله‌ی اشباع نظری^۱ ادامه یافت؛ بدین معنا که داده‌های جدید دیگر به غنای مفهومی مقولات اضافه نمی‌کردند (Charmaz, 2014).

تحلیل داده‌ها بر اساس سه مرحله‌ی کدگذاری نظریه‌ی زمینه‌ای انجام شد: کدگذاری باز^۲: استخراج مفاهیم و طبقات اولیه از بیانات مشارکت‌کنندگان. کدگذاری محوری^۳: شناسایی روابط میان مقولات، و تمرکز بر محورهای اصلی چون قدرت، نهادها، و تصمیم‌گیری. کدگذاری گزینشی^۴: یکپارچه‌سازی مقولات و ساخت مدل نظری نهایی برای تبیین سازوکارهای مؤثر بر تغییر کاربری زمین. علاوه بر مصاحبه‌ها، از مستندات حقوقی، طرح‌های شهری، گزارش‌های رسانه‌ای، و قوانین مربوط به زمین و ساخت‌وساز نیز بهره گرفته شد تا از طریق مثلث‌سازی داده‌ها^۵، غنای مفهومی و اعتبار درونی^۶ یافته‌ها تقویت گردد. به منظور اطمینان از روایی و دقت علمی، از راهبردهای بازبینی توسط مشارکت‌کنندگان^۷ و تطبیق نظری استفاده شد. در مرحله‌ی تحلیل، مفاهیم به طور مداوم با چارچوب‌های نظری پژوهش شامل نظریه‌ی قدرت و حکمرانی شبکه‌ای، تحلیل گفتمان فوکویی، و عدالت فضایی مقایسه شدند تا هم‌خوانی و انطباق نظری حفظ گردد.

انتخاب روش نظریه‌ی زمینه‌ای با توجه به اهداف و سؤالات پژوهش، امکان تبیین عمیق و داده‌محور از فرآیندهای قدرت، شبکه‌های نهادی و گفتمان‌های توسعه شهری را فراهم ساخت. خروجی این رویکرد، نظریه‌ای است که از دل داده‌های میدانی برآمده و می‌تواند پدیده‌ی پیچیده‌ی تغییر کاربری زمین در شهرستان شمیرانات را در بستر اجتماعی، نهادی و گفتمانی خود توضیح دهد.

۶- تحلیل و بحث

روش محوری در تحلیل داده‌ها و متون مصاحبه‌ها، روش تحلیل نظریه‌ی زمینه‌ای (گرند تئوری) بوده که در داده‌ها به عنوان محور و اساس تحلیل قرار گرفته می‌شود و با استفاده از این داده‌ها پیرامون موضوع تئوری و نظریه اتخاذ گردیده است. در این بخش با ارائه گزارش و یافته‌های تجزیه و تحلیل مصاحبه‌ها، در پی نظریه‌پردازی در مورد سازوکار تخلقات تغییر کاربری است. منطق تدوین در این بخش به این صورت است که پس از کدگذاری سه مرحله‌ای و تدوین شاخص‌های اصلی (مرحله سوم کدگذاری)، هر شاخص به صورت مجزا مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

۶-۱- عوامل سرزمینی

این عوامل مربوط به محدودیت جغرافیایی سرزمین ایران است، در واقع فشار جمعیتی سبب تغییر وضعیت زمین و به تبع ضعف پاسخ نهادی، زمینه‌ساز تغییر کاربری می‌گردد. این عوامل در غالب تحقیقات پیشین مورد اشاره بوده‌اند؛ افزایش جمعیت کشور و به طور خاص توسعه و افزایش جمعیت شهر تهران موجب شده تا دغدغه سکونت دادن جمعیت به تغییر

¹ Theoretical Saturation

² Open Coding

³ Axial Coding

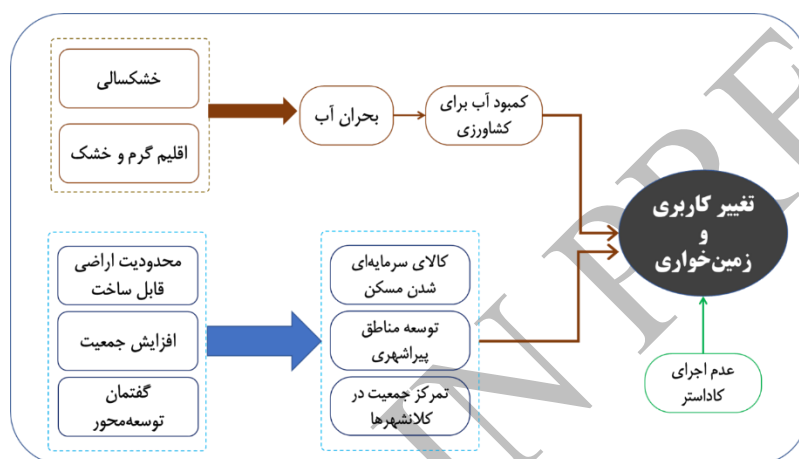
⁴ Selective/Theoretical Coding

⁵ Data Triangulation

⁶ Internal Validity

⁷ Member Check

کاربری اراضی ختم شود. افزایش جمعیت از سویی با رشد مناطق پیرا شهری و سیاست غلط تمرکز جمعیت در کلان شهرها موجب شده تا حریم شهری زمینه ساز توسعه رشد شهری باشد. دیدگاه غالب در شهرها تقسیم اراضی حریم و رشد حریم شهری بوده چراکه این دیدگاه با گفتمان توسعه کشور برابر دانسته شده «حریم یعنی راه توسعه» و این امر موجب شده تا افراد با توسل و استفاده از این دیدگاه، به توسعه حریم شهری با رابطه و نفوذ از طریق تغییر کاربری و الصاق اراضی به محدوده شهری اقدام کنند (رضوی و همکاران، ۱۴۰۱). این امر در تحقیق مولیگان^۱ و همکاران (۱۹۹۹) نیز به عنوان عامل اصلی در مدل سازی بررسی شده و از سویی همچنان که موسوی و همکاران (۱۳۹۶)، نشان داده اند افزایش تردد مسافر و جابجایی کالا در محورهای مواصلاتی باعث افزایش تقاضا برای تغییر کاربری اراضی شده است. در این راستا مدیران شهر در راستای توسعه کشور به این فرایند کمک کرده اند.



نمودار (۲) اثرات عوامل سرزمینی و ژئوپلیتیک بر تغییر کاربری اراضی (منبع: نگارندگان)

به تبع رشد جمعیت و محدودیت اراضی قابل ساخت در کشور، موجب رشد شدید قیمت زمین و کالای سرمایه ای شدن مسکن شد. چراکه بنا بر گفته کارشناسان در حدود سه درصد اراضی کشور اجازه ساخت دارند. همین محدودیت اراضی قابل ساخت موجب تغییر کاربری زمین کشاورزی برای حل مشکل کمبود زمین افراد به تغییر کاربری گسترده اراضی کشاورزی و روستایی روی بیاورند. بنا بر نظر دورودیان (۱۳۹۶) تغییر کاربری زمین های کشاورزی باعث آسیب های عدم جبران به عرصه های طبیعی می شود که شامل افزایش بیابان زایی و فرسایش خاک است و همچنین منجر به بروز رویدادهای طبیعی مانند رانش زمین، سیل و تغییر اقلیم، از دست رفتن پوشش گیاهی، کاهش تنوع زیستی و حاصلخیزی اراضی، و پیامدهای زیست محیطی منفی مانند آلودگی منابع آبی و خاکی توسط صنایع غیرمجاز آلاینده، به ویژه در حاشیه رودخانه ها، ساحل دریا و مناطق مجاور منابع آب شرب و کشاورزی می گردد؛ که در نهایت موجب نابودی تدریجی کشاورزی و تهدید جدی امنیت غذایی می شود (Amare et al., 2024). بعلاوه پیامدهای زیست محیطی، تغییر کاربری موجب ایجاد تحولات عمیق در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی روستاها می شود که در نتیجه آن، اختلاف درآمد بین ساکنان روستا افزایش یافته و تبعیض و ناعدالتی گسترش می یابد. این تغییرات به احساس سرخوردگی در بین روستاییان، بروز تنش های خانوادگی و برخوردهای فرهنگی منجر شده، هویت خانوادگی و اجتماعی آنها را تهدید می کند، میل به مهاجرت را افزایش می دهد، انگیزه برای برنامه ریزی بلندمدت فعالیت های کشاورزی را کاهش داده و باعث کاهش

¹ Mulligan

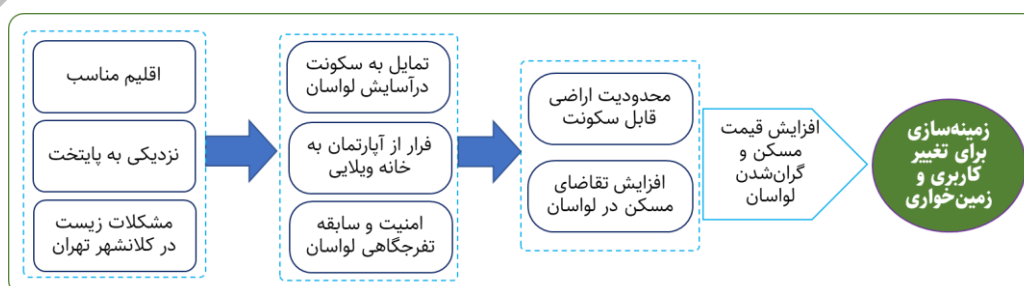
فرصت‌های شغلی مولد و پایدار می‌شود، که در نهایت پیامدهای اجتماعی و فرهنگی عمیق و جبران‌ناپذیری به همراه دارد (صالحی و همکاران، ۱۴۰۱).

همچنین برمبنای مکانیسم بازاری مسکن و زمین، یکی از دلایل افزایش تغییر کاربری و ساخت‌وسازها در حومه تهران در سطح خرد، علاقه بومیان و خرده‌مالکان زمین‌های کشاورزی و باغی به کسب سود بیشتر است چراکه روستاییان و بومیان با فروش زمین‌های خود باقیمت‌های بالا به غیر بومیان به دنبال ایجاد فرصت برای رشد قیمت زمین‌هایشان هستند. این امر توسط امیر نژاد (۱۳۹۲) در مازندران نیز بررسی شده که در آن بیشترین میزان تمایل به تغییرات کاربری اراضی، ساخت مسکن است که به دلیل نیاز به مسکن و افزایش قیمت زمین و ارزش ملک در سال‌های اخیر، کشاورزان به‌منظور دستیابی به درآمد مناسب اقدام به تغییر کاربری اراضی خود کرده‌اند.

ساخت‌وساز غیرمجاز و تجاوز به اراضی ملی و حریم رودخانه یکی از معضلات اصلی لواسانات محسوب می‌شود، در راستای پیشگیری از تخلفات ساخت‌وساز و تجاوز به اراضی ملی در منطقه، لازم است توسعه و اجرای درست طرح حدنگاری (حدنگاری) انجام شود. با اجرای این طرح حدود زمین‌های مردم و منابع طبیعی کاملاً مشخص می‌شود و حوادثی نظیر زلزله نیز نمی‌تواند این مرزهای دقیق جغرافیایی را برهم بریزد. حدنگاری امکانات وسیعی در اختیار مراجعه‌نظارتی قرار می‌دهد، بسیار از دعاوی را ختم می‌کند و جلوی تجاوز به اراضی مردم و منابع طبیعی را هم می‌گیرد. وقتی حد و حدود اراضی مشخص و سند تک‌برگی صادر شود، تنازعات و تخلفات در حوزه منابع طبیعی و بروز اختلاف بین افراد حقیقی با یکدیگر و یا دولت به حداقل می‌رسد.

۲-۶- عوامل محیطی

از دیگر عوامل که می‌توان به‌عنوان محرک روند افزایشی تغییر کاربری عنوان نمود اقلیم مناسب، آسایش و نزدیکی لواسان به پایتخت بوده است. عواملی مانند سابقه تفرجگاهی لواسان، نزدیکی به پایتخت و آب‌وهوای مناسب سبب شده است که میل به سکونت در لواسان نسبت به کلان‌شهر تهران، افزایش یابد. در واقع مصائب کلان‌شهر تهران، لواسان را به محلی برای فرار از شلوغی و آلودگی هوای تهران بدل نموده که به دلیل رواج گسترده آپارتمان‌نشینی در تهران و آسیب‌های آن، ترجیح بر این بوده که تمایل به منازل ویلایی و خانه‌های لواسان افزایش یابد. همان‌طور که هایت^۱ و همکاران (۱۹۹۸) در بررسی تغییر کاربری در منطقه دلاور ایالت اوهایو آمریکا، تأکید شده است که ویژگی‌های اراضی مانند نزدیکی به زمین‌های کشاورزی، فاصله از مکان‌های طبیعی (برکه و دریاچه‌ها)، نزدیکی به زیرساخت‌ها، جاده‌ها، بزرگراه‌ها و راه‌آهن، فرودگاه، نزدیکی به شهر مرکزی و مراکز کار و فعالیت و کیفیت خاک در تغییر کاربری نقش دارند؛ این عوامل عمدتاً در مورد شهر لواسان نیز صدق می‌کنند.



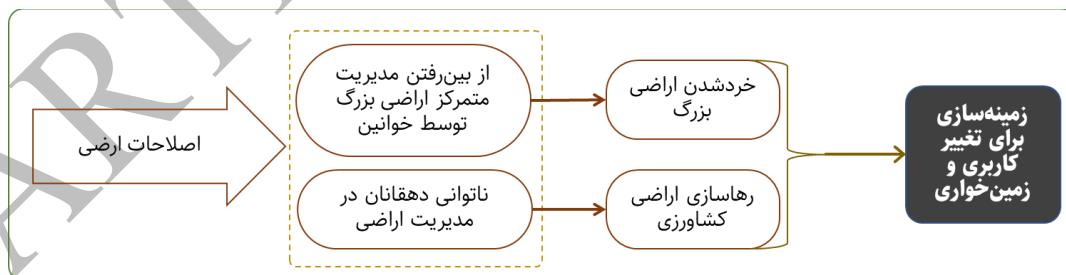
¹ Hite

نمودار (۳) اثرات عوامل سرزمینی و ژئوپلیتیک بر تغییر کاربری اراضی (منبع: نگارندگان)

در نهایت اینکه در لواسان زمینه‌ای فراهم شد تا موج مهاجرت و فرار از تهران به لواسان شکل گیرد؛ البته پرواضح است که به دلیل گران شدن قیمت مسکن و زمین طی فرایند تقاضای فزاینده برای زمین مسکونی در لواسان، طبقه‌ای خاص به لواسان هجوم آوردند که توان تحمل هزینه‌های بالای زندگی در آنجا را داشته باشند. این امر برخلاف سایر مناطق اقماری تهران است؛ به‌عنوان مثال پوراحمد و همکاران (۱۳۹۰) در مطالعه خود تحت عنوان «مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر» نشان داده‌اند که عوامل دافعه‌ای مانند گرانی مسکن در تهران و همچنین عوامل جاذبه‌ای در مناطق پیرامونی به‌خصوص قیمت مناسب‌تر زمین و مسکن سبب شکل‌گیری روند مهاجرت از تهران به مناطق پیرامونی شده است. این جریان مهاجرتی، به دلیل نبود نهادهای نظارتی کافی بر استفاده از اراضی و همچنین فقدان طرح‌ها و برنامه‌های هدایت‌کننده کاربری زمین در مناطق پیرامونی، باعث تغییرات گسترده در کاربری اراضی شده است.

۳-۶- اصلاحات ارضی

فرایند انقلاب سفید و اصلاحات ارضی موجب شد، اراضی بزرگ به قطعاتی خردتر تقلیل یابند و این امر باعث شد زمین های کشاورزی مزیت نسبی خود برای تولید محصول را از دست بدهند و مالکین به تغییر کاربری زمین روی آورند. در واقع می‌توان اصلاحات ارضی را به‌نوعی زمینه‌ساز تغییر کاربری دانست؛ به عبارتی تغییر کاربری نوعی از اصلاحات ارضی غیررسمی است که برخلاف انقلاب سفید از پایین به بالا صورت می‌گیرد؛ افراد ذی‌نفع در راستای خرد کردن اراضی بزرگ و مسکونی کردن آن‌ها، قوانین را تغییر می‌دهند. اصلاحات ارضی را می‌توان زمینه‌ساز مدیریت یکپارچه اراضی کشاورزی دانست. بر اساس دیدگاه تاریخ‌نگاران اقتصادی، اصلاحات ارضی در مناطق روستایی ایران باعث توسعه گسترده مبادلات مالی در این نواحی، رشد سریع حجم محصولات قابل فروش، افزایش نقش و اهمیت روزافزون کشاورزی ایران در اقتصاد کشور، رسمی شدن مالکیت موقوفی زمین مطابق مصوبه سال (۱۲۸۶) و تسریع روند خرید زمین‌های روستایی توسط سرمایه‌داران و بازرگانان شهری گردید. مطابق نظر پوراحمد و همکاران (۱۳۹۰)، عواملی مانند اصلاحات ارضی و در پی آن [سیاست قطبی کردن فعالیت‌ها، موجب تبدیل تهران به مرکز تمام فعالیت‌های اجتماعی-اقتصادی گردید و باعث شکل‌گیری مهاجرت‌های گسترده از سراسر کشور به سمت تهران شد.



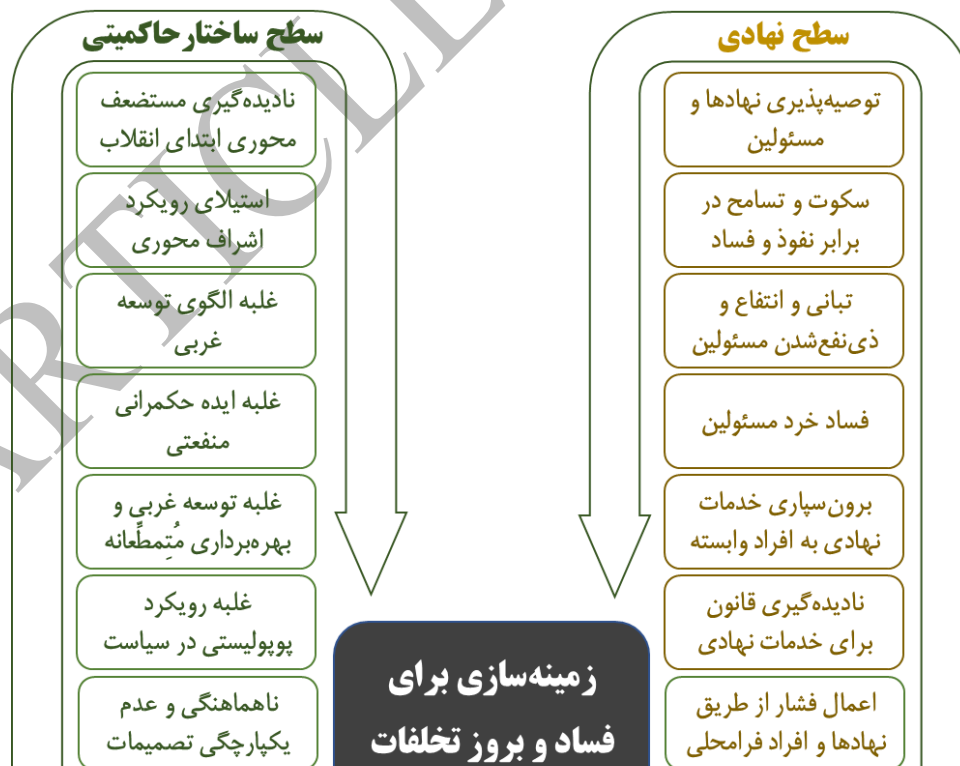
نمودار (۴) فرایند اثرگذاری اصلاحات ارضی بر تغییر کاربری اراضی (منبع: نگارندگان)

علاوه بر این، برنامه‌ریزی‌های ناعادلانه توسعه اجتماعی، کاهش توان اقتصادی در بخش کشاورزی و تمرکز بی‌حد و مرز بر توسعه، بازسازی و نوسازی مناطق شهری تهران نقش بسیار مهمی در تشدید جریان مهاجرت‌ها ایفا کرده است. (آبادیان، ۱۳۹۷). این امر موجب شد تا زمین‌های روستایی در اختیار خرده‌مالکان جدید به‌خوبی اداره نشده و با عدم صرفه اقتصادی کشاورزی (به دلیل مدیریت ناصحیح) و مهاجرت به شهرها، زمینه برای فروش زمین‌های کشاورزی و به‌تبع آن

تغییر کاربری زمین‌ها از کشاورزی به سایر کاربری‌ها فراهم آید. همچنان که محمدی و همکاران (۱۳۹۱) در مطالعه «نیروی انسانی مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی در حاشیه مناطق روستایی» به این نکته دست یافت که مشکلات اقتصادی، درآمد پایین و نبود پشتوانه مالی کافی برای مردم، موجب کاهش صرفه اقتصادی فعالیت‌های کشاورزی (بالا رفتن هزینه‌ها و مشکلات مربوط به فروش محصولات) و عوامل پیشران تغییر کاربری بوده است.

۴-۶- عوامل حاکمیتی و ساختار قدرت

برخی از عوامل مؤثر در موضوع در سطحی فراتر از منطقه بوده و در سطح ملی و حاکمیتی بر موضوع اثرگذارند. این عوامل ساختاری هستند و مربوط به ساختار کلان حکمرانی کشور هستند. عوامل ساختاری به گونه‌های هستند که فراتر از افراد و نهادها، قرار داشته و نیرویی فراتر از افراد جامعه، نهادها و ذی‌نفعان دارند. این امر در پژوهش کیلی (۲۰۰۳) در منطقه مانیل دهه ۱۹۹۰ مشهود بوده که زمین و سیاست همچنان درهم‌آمیخته بود، در این منطقه در دسترس بودن زمین‌های کشاورزی برای استفاده شهری به جای مالکیت، برای قدرتمندان مطلوب بوده است. آن‌ها با بررسی فرآیند تبدیل زمین به منطقه گسترده شهری مانیل، دو بعد سیاست زمین را مورد بررسی قرار می‌دهند. انتخاب‌های سیاسی مربوط به کاربری زمین، منعکس‌کننده مجموعه‌ای خاص از اولویت‌های توسعه و تسهیل تبدیل کاربری زمین از طریق استفاده از روابط سیاسی قدرت برای دور زدن مقررات است. این نکات در سه مقیاس مرتبط به هم پیوسته است: مقیاس ملی سیاست‌گذاری، مقیاس محلی اجرای سیاست و مقررات، و مقیاس شخصی از روابط قدرت روزمره در مناطق روستایی. این امر در مورد ایران نیز به گونه‌ای دیگر صادق است چراکه این ساختارهای کلان هستند که رویکرد افراد و شیوه رفتار نهادها را تعیین می‌کنند. در مورد موضوع تغییر کاربری کارشناسان بر این اعتقادند که از ابتدای انقلاب تاکنون سیاست‌ها و گفتمان رایج به گونه‌ای تغییر کرده که زمینه و بستر برای تخلفات و زمین‌خواری فراهم شده است.



نمودار (۵) عوامل حاکمیتی و نهادی مؤثر بر تغییر کاربری اراضی (منبع: نگارندگان)

در ابتدا باید گفت که گفتمان و شعار بنیادین انقلاب اسلامی، عدالت اجتماعی و مبارزه علیه استکبار و اشرافیت بوده است؛ حقوق و عدالت برای همه و عدم اعطای امتیازات ویژه به مسئولان به‌عنوان خدمتگزار مردم و عامل پر کردن شکاف‌های طبقاتی به نفع محرومان اما می‌توان گفت که نوعی تغییر رویکرد مستضعف محوری به اشراف محوری، رفته‌رفته پس از انقلاب در کشور مرسوم شده که متأثر از الگوی ناصحیح و نادرست حکمرانی است. در این باره هزارجریبی و غفاری، (۱۳۹۸) نیز بر این اعتقادند که اما از بافاصله گرفتن از دهه اول انقلاب تاکنون، سیاست‌گذاری مسکن به نحوی بوده که زمینه انباشت سرمایه را برای سوداگران فراهم کرده است و در مقابل، باعث کنار گذاشتن شهروندان عادی از اکثریت جمعیت شده و در نتیجه، زمین و مسکن به کالایی تبدیل شده‌اند که ارزش مبادلاتی آن به شدت افزایش یافته است.

اما با غلبه الگوی توسعه غربی در کشور، ایده حکمرانی منفعتی غلبه یافته و با از بین رفتن طبقه سرمایه‌دار زمان پیش از انقلاب، طبقه سرمایه‌داری به وجود آمدند که سرمایه آن‌ها از فساد و استفاده از ارتباطات به وجود آمده بود. آن‌ها از ضعف ساختاری استفاده کرده و توانستند در ساختار پیشرفت کرده و با فساد و سوء استفاده از قدرت، با «تحرک طبقاتی» به طبقه سرمایه‌دار جدید تبدیل شوند.

از سویی برخی معتقدند که اتکای به الگوی توسعه غربی موجب شد انقلاب از مسیر و آرمان‌های امام خمینی منحرف شود و با ارائه برنامه‌های توسعه، زمینه برای رواج منطق سرمایه‌داری و غرب‌گرایی فراهم شود. از سویی این رویکرد توسعه موجب شده تا نوعی توسعه افسارگسیخته به وجود آید که در آن توسعه با هر قیمتی در دستور کار قرار می‌گیرد و افراد ذی‌نفع با «بهره‌برداری بیش‌ازحد» از محیط‌زیست و منابع طبیعی، در پی بهره‌برداری تجاری و مسکونی از اراضی هستند. این امر مطالعه جنگل خای بولیوی توسط آندرسون و گیپسون^۱ (۲۰۰۶) تأکید شده که عملکرد نهادی محلی به‌طور مستقیم و غیرمستقیم باعث بروز جنگل‌زدایی غیرمجاز می‌شود. اما به‌طور کلی سیاست‌ها و تصمیمات دولت از جمله عوامل اصلی تأثیرگذار در تغییر نوع استفاده از زمین محسوب می‌شوند.

در این زمینه، در مطالعه‌ای درباره سیر تحول تغییرات کاربری زمین و سیاست‌های زمین در فرایندهای شهرنشینی چین وانگ و همکاران (۲۰۱۸) به وضوح نشان داده‌اند که تغییرات کاربری زمین در چین ارتباط مستقیم با سیاست‌های دولت نسبت به کاربری زمین و توسعه اقتصادی-اجتماعی دارد. روند تکامل سیاست‌های زمین در چین ناشی از یک فرایند وابسته است که شامل اصلاحات در نظام کاربری زمین، محیط توسعه اقتصادی و همچنین سیاست‌گذاری‌هایی بود که به توسعه کوتاه‌مدت زمین کمک کردند. با وجود موفقیت‌های دولت، رشد اقتصادی چین بیش از حد به سرمایه‌گذاری و امور مالی زمین وابسته بود که این شرایط باعث عدم هماهنگی و تحمل‌ناپذیری شد. همچنین تغییرات کاربری زمین نتیجه ناکامی سیاست‌های زمین بود. این دیدگاه را نیز می‌توان در مورد سیاست‌های مسکن در ایران پس از انقلاب تعمیم داد، چراکه برادران و همکاران (۱۳۹۸) در تحلیل نقش دولت‌ها در سیاست‌های مسکن ایران پس از انقلاب اسلامی، با بررسی برنامه‌ها و اسناد مربوطه در دوره زمانی پس از انقلاب تا پایان برنامه پنجم توسعه، نشان دادند که سیاست‌های توسعه مسکن در ایران تحت تأثیر گفتمان‌های مختلفی بوده است؛ از جمله گفتمان انقلاب در دوره جنگ تحمیلی، دیدگاه تعدیل ساختاری در دوره سازندگی متأثر از شرایط جهانی، تأکید بر بازار و بخش مدنی در دوره اصلاحات، گفتمان عدالت‌خواهی و تدبیر اقتصادی در دوره‌های بعدی. این گفتمان‌ها سیاست‌های بازتوزیعی مسکن از پایین، رهاسازی

¹ Andersson & Gibson

بازار مسکن، توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، پاسخ به تقاضای مسکن اقشار کم‌درآمد به ویژه با طرح مسکن مهر و سپس اصلاح آن با تاکید بر مسکن اجتماعی را شکل داده‌اند.

از سویی در بررسی ساختار حاکمیتی توجه به کارگزاران حاکمیتی نیز پراهمیت است. رویکرد پوپولیستی در سیاست موجب شد تا کارگزاران حاکمیتی برای جلب نظر افکار عموم به تقسیم اراضی دست زنند. همچون طرح واگذاری اراضی شهری در حاشیه به اقشار مستضعف، از طریق تغییر کاربری و ساخت مسکن مهر که نوعی تغییر کاربری حاکمیتی بوده و غالباً در سازوکارهای دموکراتیک و سیاسی دیده می‌شود که نمایندگان برای جلب رأی و نظر حامیان سیاسی قدرتمند خود، در جهت تقدیم و تسهیل فرایند اخذ مجوزهای ساخت‌وساز غیرقانونی وعده‌هایی دهند که در جهت نیل به پیروزی در فرایندهای دموکراتیک، امری مرسوم است.

در مورد ایده حکمرانی و تخلفات اراضی نیز برخی معتقدند به دلیل عدم یکپارچگی در تصمیم‌گیری نهادهای حاکمیتی و ناهماهنگی ساختارهای حاکمیتی، اراده سیاسی واحدی برای حل مشکل وجود ندارد؛ چراکه در سطح نهادی و مسئولین تمایل زیادی به برخورد چنین مفاسدی وجود ندارد. شمس پویا و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی اعلام کرده‌اند بررسی برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری در تهران در تضاد با رویکرد و ایده حکمروایی خوب زمین بوده است. این امر می‌تواند مربوط به سطح نهادهای حاکمیتی باشد که غالباً در توصیه‌پذیری نهادها (سکوت و تسامح مسئولین نظارتی) قدرت و نفوذ افراد ذی‌نفوذ متبلور می‌شود. این افراد با استعانت از رشوه یا توصیه مدیران و مسئولین امر، برای پیشبرد هدف خود (کسب ثروت از طریق تغییر کاربری و زمین‌خواری) عمل می‌کنند؛ در این سازوکار نوعی تبانی و انتفاع و ذی‌نفعشان مدیران شهری و مسئول نهفته است که با رشوه و پول پاشی میان مسئولین امر، وجود دارد که در لواسان در نمونه‌هایی مانند توافق و تطمیع شهردار برای ایجاد باستی هیلز پدیدار شد. به عبارتی غالباً به قواعد و برنامه‌های شهری اعتنایی نشده و کاربری‌ها با توصیه و خلاف قاعده تغییر داده می‌شوند؛ همچنان که رفیعی و برک‌پور (۱۳۹۳) با ارزیابی برنامه‌ها و طرح‌های کاربری زمین در شهر لواسان پرداخته‌اند اما به منظور تشخیص مغایرت‌های به وجود آمده در سطح شهر، مشخص شده است که ۵۴ درصد از سطح شهر دارای مغایرت در کاربری هستند. همچنین ۵ درصد از قطعات نیز از نظر سطح اشغال و تراکم دچار مغایرت‌اند. مهم‌ترین عوامل ایجاد این مغایرت‌ها شامل نظارت ناکافی بر روند تغییر کاربری اراضی، کم‌توجهی شهروندان و مسئولان نسبت به منافع عمومی و وجود ابهامات و خلأهای برنامه پیشنهادی شناخته شده است.

صدیقی و همکاران (۱۳۹۶) در شهرستان ساحلی محمودآباد مازندران به این نتیجه رسیده‌اند که عوامل موثری مانند برخورد ضعیف با قانون‌شکنان، ضعف عملکرد دستگاه‌های اجرایی در اطلاع‌رسانی به مالکان زمین‌های کشاورزی در خصوص نوع کاربری و ممنوعیت تغییر آن، ضعف در نظارت دستگاه‌های دولتی، فساد اداری و باندبازی میان برخی کارکنان در فرآیند تغییر کاربری اراضی نقش بسزایی دارند که این موارد درباره منطقه لواسان نیز مصداق دارد.

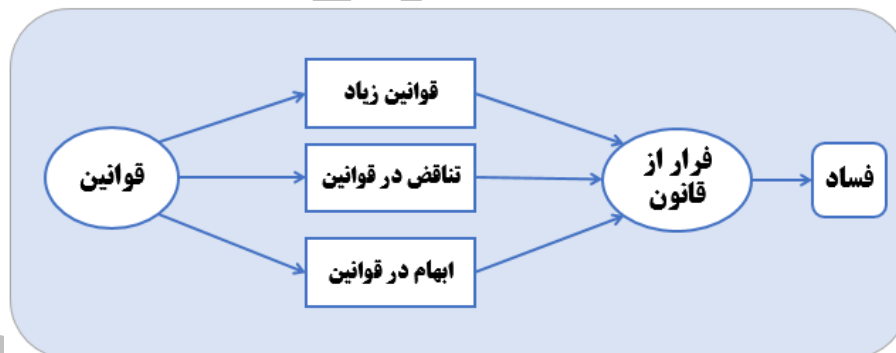
۵-۶- قوانین و مقررات

عدم وضوح و شفافیت قوانین به همراه تعدد و گاه تضاد یا ابهام در آنها باعث خلأهایی برای کارکنان در سطوح مختلف، به‌ویژه مدیران بلندپایه و افراد فرصت‌طلب می‌شود؛ این خلأها زمینه سوءاستفاده و دور زدن قوانین را فراهم می‌آورند و باعث می‌شوند فساد به عنوان ساختاری مقاوم و غیرقابل نفوذ در نهادهای دولتی کشورهای در حال توسعه

باقی بماند (اندویگ و همکاران، ۲۰۰۹). بنابراین، می‌توان گفت عواملی که احتمال فساد را افزایش می‌دهند عبارت‌اند از (استاپن هارست و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۷۱):

- ساختارهای ضعیف برای اجرای قوانین (از قبیل نبود پیگرد مؤثر، نهادهای تخصصی ضد فساد و نهادهای قضایی مستقل و توانمند)

- کمبود چارچوب‌های نظارتی منسجم (قانون‌گذاری دقیق، ضوابط رفتاری و سیستم‌های حسابرسی کارآمد) آنچه درباره قوانین و مقررات نهادهای اجرایی مانند شهرداری از علل بروز فساد محسوب می‌شود، در سه عامل اصلی خلاصه می‌شود؛ قواعد و قوانین دست‌وپا گیر و پیچیده در شهرداری، عدم به‌روزرسانی و بازنگری قوانین و مقررات موجود در شهرداری، و فقدان قوانین و مقررات کامل و بازدارنده در شهرداری. هریک از این سه عامل در بروز فساد دارای سهم قابل توجهی هستند. قواعد و قوانین دست‌وپا گیر در شهرداری، یا از پیچیدگی قوانین و مقررات ناشی می‌شود و یا از تعدد آن‌ها. چنانچه قوانین و مقررات سازمانی، مسیر انجام فعالیت‌ها را سخت و کند سازنده، افراد چه در درون سازمان، و چه بیرون از آن در صدد جستجوی مسیرهای دیگری برآمده، و پس از مدتی روند انجام امور از مسیر اصلی خود خارج می‌شود، و بنابراین وحدت رویه در کل سازمان نیز از بین می‌رود. انجام فرآیندها خارج از مسیر اصلی سازمان، پیش از هر چیز بستر بروز فساد را شکل می‌دهد و این مسیرها را که به فرآیندهای رایج سازمان تبدیل شده‌اند، به نقاط امن ارتکاب فساد بدل می‌سازد. افزون بر این، پیچیدگی قوانین و مقررات و تعدد آن‌ها، امکان تفسیر قوانین را فراهم می‌سازد؛ هریک از افراد در برخورد با شماری از قوانین مختلف و بعضاً پیچیده، دست به انتخاب و تفسیر آن‌ها می‌برد، درحالی‌که به‌زعم خود و سازمان، در حیطه قانون نیز عمل کرده، اما آنچه در واقع رخ می‌دهد، بروز بی‌نظمی پنهانی است که از آن به نظمی که در مدار قانون پدید آمده، تصور می‌شود.



نمودار (۶) رابطه قوانین (به‌عنوان عامل مؤثر بر فساد) و بروز فساد (منبع: نگارندگان)

در همین زمینه، شمس پویا و همکاران (۱۳۹۶) در مطالعه‌ای بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری کلان‌شهر تهران با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین اشاره می‌کنند که سیاست‌های زمین شهری، ضوابط منطقه‌بندی و تفکیک زمین، نقایص برنامه‌ریزی مسکن، تعارض قوانین مختلف، فقدان چشم‌انداز مناسب در مدیریت زمین شهری و عدم پاسخگویی نهادهای مربوطه باعث رشد سوداگری در حوزه زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران شده است.

علاوه بر نهادهایی مانند شهرداری و جهاد کشاورزی می‌توان به نقش قوه قضائیه نیز اشاره کرده که در اجرای قانون از اهمیت برخوردار بوده (ر.ک. گلستانه و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۴۵۹) و در بررسی‌ها می‌توان دید که مجازات متخلفان و اجرای مجازات تنبیهی با اهمال همراه بوده است. بی‌تفاوتی نسبت به تخلفات صاحبان قدرت عدم اجرای عادلانه قانون و تخریب بنای فقرا، امری مشهود بوده که بومیان لواسان حق ساخت‌وساز و تغییر کاربری را نداشته و با کوچک‌ترین تخلفی، نص

قانون در مورد آن‌ها اجرا می‌شود ولی در مورد صاحبان قدرت این امر کمتر محقق شده و غالباً با رشوه و پرداخت جریمه، قانون نادیده گرفته شده است.

پرونده این افراد سریعاً به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال و از آن‌ها جریمه دریافت می‌شود که همین بند زمینه را برای تخلف باز می‌کند. از همین روست که برخی معتقدند که اصولاً کمیسیون «ماده ۵ و ۱۰۰ شهرداری فقط به دنبال کسب درآمد است». در واقع روح تخلف از قانون وقتی اتفاق می‌افتد که شهرداری نتواند کنترل درستی داشته باشد، در این صورت قطعاً ساخت‌وسازهای غیرمجاز مانند اضافه بنا، طبقات مازاد و حتی بدون پروانه شکل می‌گیرد که این موارد اکثراً درآمد مضاعف‌تری را برای شهرداری ایجاد می‌کند. شهرداری‌ها زمانی می‌توانند با تخلفات ساختمانی به درستی برخورد کنند که درآمد پایداری بدون توجه به کمیسیون ماده ۱۰۰ داشته باشند. لذا باید گفت که گویا به جای برخورد و ایجاد محدودیت با متخلفان، نوعی راه فرار و دور زدن قانونی برای آن‌ها ایجاد کرده است.

از جمله مشکلات و نقاط ضعف دستگاه‌های دولتی مرتبط با منابع طبیعی این است که هنگام بروز دعاوی حقوقی میان اشخاص و این نهادها، در صورتی که رأی اولیه به نفع اشخاص صادر گردد، مسئول حقوقی دستگاه گاهی عمداً یا سهواً ظرف مهلت ۲۰ روز به درخواست تجدیدنظر اقدام نمی‌کند. بنابراین، رأی بدوی در حق اشخاص قطعی شده و قابلیت اعتراض از بین می‌رود. برای جلوگیری از فساد اداری یا رفع موانع بوروکراتیک، پیشنهاد می‌شود قانونی وضع شود که در پرونده‌های دادگستری میان دولت (شامل منابع طبیعی) و اشخاص، اگر رأی بدوی به زیان دولت باشد، دادگاه بدوی بدون نیاز به درخواست تجدیدنظر، موظف باشد پرونده را برای بررسی مجدد به دادگاه تجدیدنظر ارسال کند.

در زمینه تخلفات نهادهای دولتی، دلفان آذری و افشار (۱۳۹۰) در مطالعه‌ای که بر نقش نهادهای دولتی در تغییر الگوی کاربری زمین شهری کلاردشت انجام دادند، عواملی نظیر نقض قوانین، کمبود منابع مالی، فشارها و خواسته‌های خارج از چارچوب قانونی افراد نفوذدار، فشارهای سیاسی، ضعف ابزارهای کنترلی تغییرات و نیز کمبود نظارت بر عملکرد سازمان‌ها را از مهم‌ترین دلایل تغییر کاربری زمین در نهادهایی مثل شهرداری، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی ذکر کردند. آنها تأکید کردند که در این تغییرات، شهرداری نقش اصلی را دارد و پس از آن، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی به ترتیب اولویت دوم و سوم را به خود اختصاص می‌دهند. همچنین، در حوزه قانون‌گذاری نیز می‌توان ریشه‌های زمینه‌ساز فساد را به دقت بررسی و علت‌یابی کرد.



نمودار (۷) زمینه‌های تخلف در نهاد قانون گذاری (منبع: نگارندگان)

۶-۶- ساز و کار قدرت و شبکه فساد

در ساده‌ترین حالت در فرایند تخلفات ساخت‌وساز به‌مراتب دیده‌شده که فرد با تخلف بنا ساختمان را احداث می‌کند، یا اینکه با جریمه مسئله حل می‌شود و اگر قانون جدیت داشته باشد تخریب تخلف صورت می‌گیرد. در اینجا متخلف دوباره شانسش را امتحان و از نو تخلف خود را از سر گرفت و با احداث دیوار به دور بنا حصار کشیده تا از دید مأموران مخفی بماند. اگر مأمورین نظارت مشاهده کردند می‌تواند با پیشنهاد رشوه اصرار خود را بر احداث بنا بر بار دوم نشان دهد. حال اگر مأمور رضایت نداد، همین پروسه ادامه می‌یابد تا چند سال مالک ویلای رؤیایی اشراف داشته باشد. چند سال که گذشت، پرونده‌اش که به جریان افتاد، درنهایت به حکم قانون تمکین می‌کند. «مأمور، ویلا را خراب می‌کند، چند میلیارد پول بادآورده‌اش، به باد می‌رود! اما چند وقت که گذشت، آب‌ها که از آسیاب افتاد، دوباره به ساخت‌وساز ادامه می‌دهد.» (مصاحبه‌شونده ۲) آن قدر این چرخه ادامه می‌یابد تا نتوانند با رشوه و یا جریمه به ساختمان رؤیایی خود دست یابند.



نمودار (۸) فرایند مرسوم در تثبیت تخلف ساخت‌وساز شهری (منبع: نگارندگان)

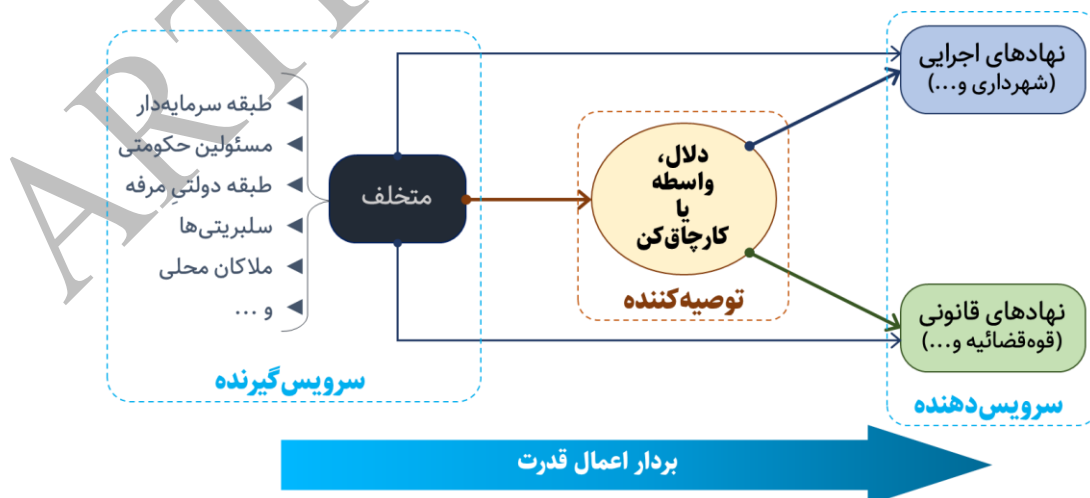
اما معمولاً فرایند تخلفات مرتبط با پروژه‌های عمرانی کلان نیازمند همکاری و مشارکت بیش از یک فرد است و تشکیل گروهی از افراد با تمایل مشترک برای این منظور ضروری تلقی می‌شود. به طور معمول مفاصد خرد از سوی افراد منفرد رخ می‌دهد و نه توسط گروه‌های سازمان‌یافته؛ در حالی که فساد کلان بدون ایجاد شبکه‌ای گسترده و محکم امکان بروز

ندارد. این شبکه‌ها درجات متفاوتی از پیچیدگی دارند که به عواملی مثل جهت روابط، منابع مبادله‌شده و نوع ارتباطات شکل گرفته مربوط می‌شود؛ شکل‌گیری شبکه فساد الزاماً تابع سلسله‌مراتب رسمی سازمان نیست و روابط افقی و مورب نیز در این ساختار نقش مهمی ایفا می‌کنند (عبده کلاه‌چیو و همکاران، ۲۰۱۴: ۳۰۰). در روابط افقی اعضای سازمان با هم‌رده‌های خود تعامل دارند و در روابط مورب، افراد با سطوح مختلف سازمان در بخش‌های متفاوت ارتباط برقرار می‌کنند. بنابراین، روابط غیررسمی نقش پررنگی در ایجاد شبکه فساد ایفا می‌کنند که مبتنی بر تبادلات پنهان انجام می‌شود. مبادله منابعی مانند قدرت، ثروت، اطلاعات و کار بر پیچیدگی و گستردگی شبکه می‌افزاید.

ذکر شد که هسته اصلی فساد ابتدا توسط یک فرد شکل می‌گیرد؛ فردی که از انجام فساد سود مادی یا معنوی می‌برد، ولی تحقق این منفعت وابسته به مشارکت چند نفر دیگر است که هر کدام نقشی در انجام فرایند بازی می‌کنند و فعالیت را کامل می‌سازند. پس از آن شبکه فساد شروع به گسترش می‌کند؛ عوامل پیونددهنده افراد شامل قومیت، امنیت شغلی، سطح معیشت، و انگیزه‌های سیاسی و اقتصادی می‌باشد. هرچند در ابتدا این عوامل ظاهر می‌شوند، اصل مهم‌تر منفعت مشترکی است که هسته اصلی شبکه را تشکیل داده و افراد را دور هم جمع می‌کند. هرچه این منافع قوی‌تر باشد، جذب افراد بیشتر می‌شود. گاهی افراد تحت فشار وارد شبکه می‌شوند، اما در نهایت آن سود مشترک است که آنها را به ادامه مشارکت وا می‌دارد؛ زیرا فرد بین فساد، اجتناب یا مقابله، منفعت را سنگین‌تر ارزیابی می‌کند و حاضر نیست حداقل سود خود را از دست بدهد.

یک نکته مهم در این مرحله توجه به سطح سازمانی شکل‌گیری شبکه فساد است. اگرچه شبکه فساد از ابتدا در سطوح مختلف سازمانی گسترش می‌یابد، معمولاً مبدا و آغاز آن در سطوح بالای سازمان و توسط مقامات ارشد است. در این مرحله، شبکه فساد به دنبال کسب حمایت درون‌سازمانی برای ادامه فعالیت و حفظ خود در سازمان است. حمایت از سوی افراد صاحب قدرت سیاسی، اقتصادی، فنی، و ایدئولوژیکی که معمولاً در سطوح بالای سازمان حضور دارند، صورت می‌گیرد؛ فقدان چنین حمایتی می‌تواند فعالیت شبکه را مختل کند. در نهایت شبکه پس از تثبیت، با سایر شبکه‌ها و سازوکارهای سازمان تطبیق یافته و هویتی مستقل پیدا می‌کند.

بررسی ضمنی روابط فساد، خصوصاً در بحث تغییر کاربری متشکل از سه ضلع اصلی سرویس‌گیرنده، سرویس‌دهنده و توصیه‌کننده بوده که شبکه روابط آن‌ها در نمودار زیر نشان داده شده است.



نمودار (۹) شبکه روابط فساد و تخلفات در تغییر کاربری (منبع: نگارندگان)

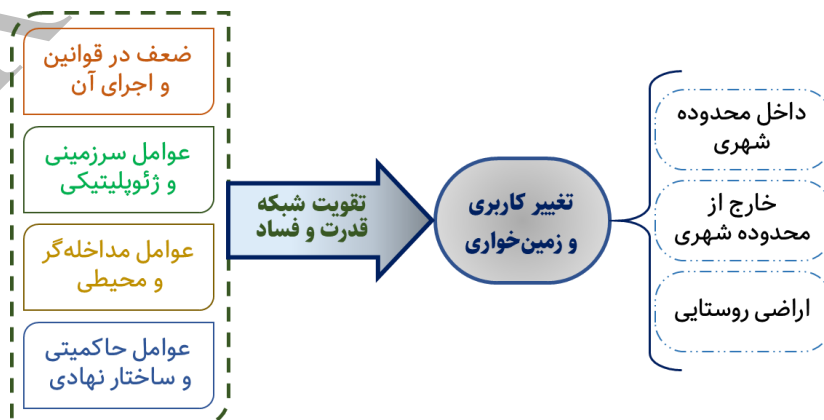
«بردار اعمال قدرت» در فساد رابطه‌ای یک‌سویه‌ای است که از سوی سرویس‌گیرنده به سرویس‌دهنده اعمال می‌شود. در این فرایند فرد متخلف سعی می‌کند تا از طریق افراد واسط (دلال) بر سرویس‌دهنده اعمال قدرت کند و به هدف خود برسد. اما در این فرایند فرد متخلف نیز می‌تواند به‌شخصه بدون واسطه اعمال قدرت کند. سرویس‌گیرندگان، غالباً چند دسته‌اند: سیاسیون و مسئولین حکومتی، طبقه دولتی مرفه، سلبریتی‌ها، طبقه سرمایه‌دار و فعالان اقتصادی، ملاکان محلی، رده‌های نظامی و... همچنین طرف سرویس‌دهنده نیز دو بخش مجزای نهادهای اجرایی و نهادهای قانونی مذکور در قبل هستند.

نهایتاً در شبکه فساد گسترده غالباً نقش افراد و توصیه‌کننده واسطه پررنگ است و می‌توان آن‌ها را در مفاسد گسترده، افرادی وجود دارند که در ازای دریافت حق‌الزحمه، تمامی مراحل فساد را بر عهده می‌گیرند که در اصطلاح به آن‌ها «کارچاق‌کن» نیز گفته می‌شود. در بحث تخلفاتی مانند زمین‌خواری و فساد گسترده بعضاً گفته می‌شود که گروهی از دلال‌ها و کارچاق‌کن‌های متخصص و زبده وجود دارد. البته خود شخص متخلف می‌تواند بدون واسطه با نهادهای اجرایی و قانونی ارتباط گرفته و تخلفات خود را قانونی کند. اما در موضوع زمین‌خواری و تغییر کاربری دلال‌ها را می‌توان بر دو نوع کلی تقسیم کرد: دلال‌های واسط بین شهرداری و سازنده متخلف، دلال‌ها و وکلای واسط قوه قضاییه.

۷- خلاصه نتایج و پیشنهادها

نتایج به‌دست‌آمده از این مطالعه حاکی از آن است که تغییرات کاربری اراضی در شهرستان شمیرانات - منطقه لواسانات، صرفاً فرآیندی فنی یا طبیعی نبوده، بلکه حاصل تعامل پیچیده‌ای از نیروهای نهادی، ساختارهای قدرت، نارسایی‌های قانونی و محرک‌های محیطی و اقتصادی است. در بطن این فرایند، نوعی شبکه قدرت و فساد شکل گرفته که با بهره‌گیری از خلأهای نظارتی، قوانین مبهم و تعاملات توصیه محور، امکان تخریب ساختارهای برنامه‌ریزی و تغییر کاربری‌های سوداگران را فراهم می‌آورد. تحلیل‌های مبتنی بر نظریه زمینه‌ای نشان می‌دهد که چهار دسته عامل اصلی در بروز این وضعیت مؤثرند:

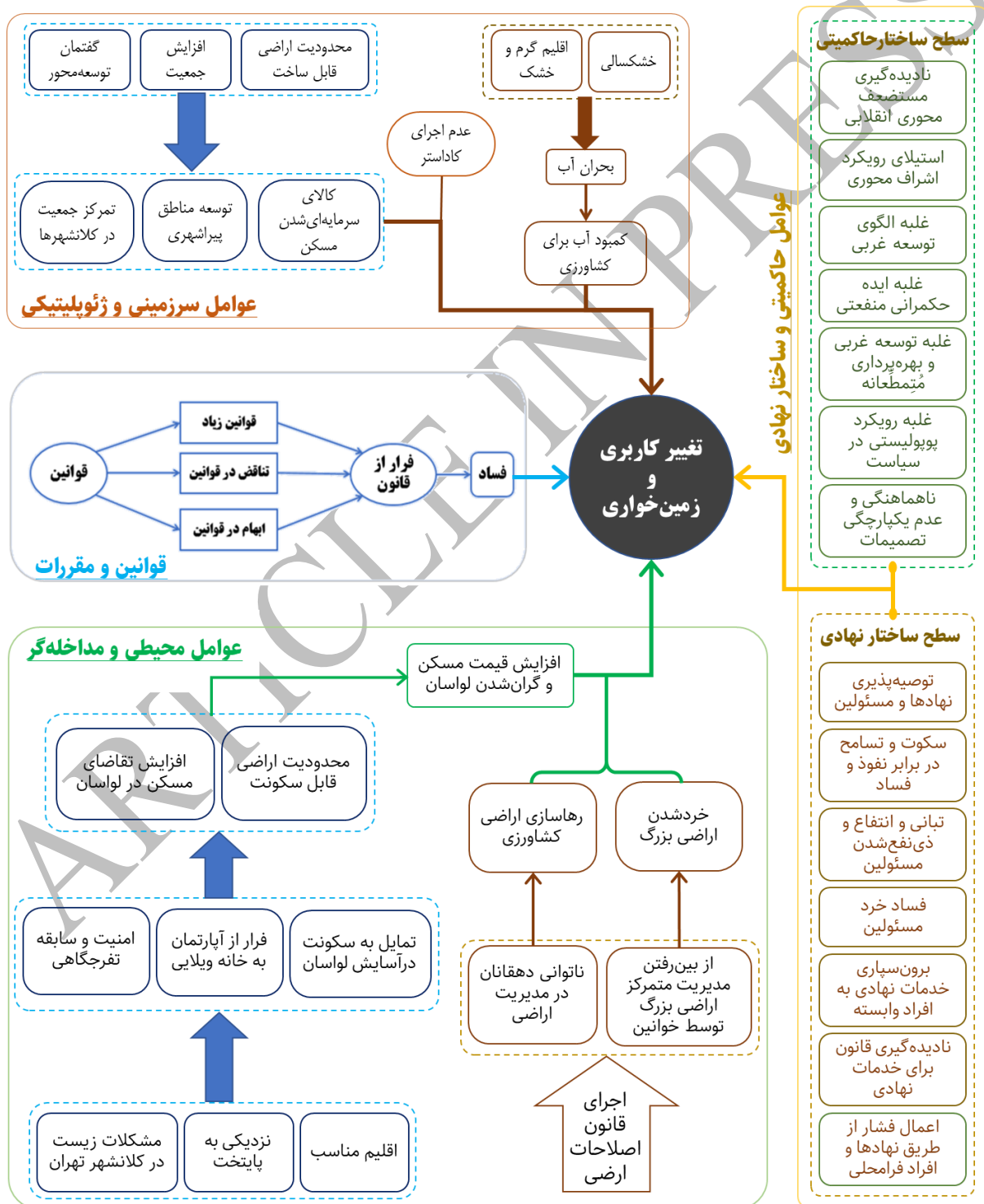
- ۱) ضعف در ساختار قوانین و مقررات کاربری زمین،
- ۲) ساختار کلان حکمرانی و نبود اراده سیاسی واحد،
- ۳) عوامل سرزمینی و محدودیت‌های جغرافیایی - اقتصادی،
- ۴) محرک‌های محیطی مانند جذابیت سکونت در لواسان و رشد سرمایه‌گذاری غیرمولد.



نمودار (۱۰) شبکه عوامل مؤثر بر تغییر کاربری و زمین‌خواری (منبع: نگارندگان)

این عوامل درهم تنیدگی با یکدیگر، بستری برای شکل‌گیری «شبکه‌ای غیررسمی از منافع» را فراهم کرده‌اند که در آن، زمین به کالای سرمایه‌ای بدل شده و مداخلات شهری نه در راستای توسعه پایدار، بلکه تحت سلطه منطق سوداگری و نفوذ قدرت پیش می‌رود. در چنین وضعیتی، سیاست‌گذاری‌های توسعه فاقد جهت‌گیری عدالت محور و محیط‌زیستی بوده و منجر به گسترش نابرابری فضایی، نابودی اراضی کشاورزی، و تضعیف مشروعیت نهادی در میان ساکنان محلی شده است.

مدل اثرگذاری عوامل بر تقویت شبکه فساد و قدرت در تغییر کاربری اراضی منطقه مورد مطالعه پیچیدگی‌ها و مؤلفه‌های مختلفی دارد که در مدل بالا قابل‌ارائه نبود. از این رو در مدل جداگانه در ادامه شیوه اثرگذاری هر مؤلفه از عوامل اصلی مذکور در مدل نهایی زیر آمده تا بتوان شمایی کلی از فرایند اثرگذاری هر دسته از عوامل در موضوع مشخص گردد.



نمودار (۱۱) فرایند اثرگذاری مؤلفه‌های مؤثر بر تغییر کاربری و زمین‌خواری (منبع: نگارندگان)

- درنهایت، تحقق عدالت فضایی و حفاظت پایدار از منابع طبیعی در مناطق پیرا شهری، مستلزم بازتعریف نظام تصمیم‌گیری در حوزه زمین، تقویت شفافیت نهادی، و مواجهه‌ای ساختاری با منطق قدرت‌های غیررسمی در فرایند برنامه‌ریزی است. لذا در راستای بهبود وضعیت، پیشنهادهای زیر با اولویت‌های اجرایی قابل‌ارائه‌اند:
- تدوین و اجرای نظام جامع یکپارچه برنامه‌ریزی کاربری زمین با حذف تبصره‌های فساد آفرین (مانند تبصره ۵ قانون منع تغییر کاربری).
- تقویت ضمانت‌های اجرایی قوانین با اصلاح فرآیند کمیسیون ماده ۱۰۰ و الزام پیگرد حقوقی خودکار در دعاوی دولت.
- ایجاد سازمان‌های ناظر فرا بخشی جهت هماهنگی بین نهادهای ذی‌نفع مانند شهرداری، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی.
- اصلاح سیاست‌های توسعه شهری و مسکن به‌گونه‌ای که زمین را از کالای سرمایه‌ای به کالای عمومی تبدیل کند.
- حمایت حقوقی و رسانه‌ای از افشاگران فساد و کنشگران محیط‌زیستی برای مهار نفوذ غیررسمی در فرآیندهای برنامه‌ریزی.
- اجرای دقیق طرح حدنگاری ملی و تعیین مالکیت قطعی برای کاهش زمینه‌های جعل، سوءاستفاده و زمین‌خواری.

منابع

- امیرنژاد، ح. (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر تمایل کشاورزان به تغییر کاربری اراضی در استان مازندران. تحقیقات اقتصاد کشاورزی، ۲۰، ۸۷-۱۰۶.
- آبدیان، ح. (۱۳۹۷). اصلاحات ارضی و تبعات اجتماعی مهاجرت روستائیان به شهر تهران. تحقیقات تاریخی اجتماعی، ۸(۲)، ۱-۲۰.
- برداران، م. و همکاران. (۱۳۹۸). دولت و سیاست‌گذاری مسکن در ایران بعد از انقلاب اسلامی. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۳۸.
- بیات، ر. و همکاران. (۱۳۹۸). تحلیل روند گسترش کالبدی شهرها و کاهش اراضی کشاورزی در ایران. مجله پایداری و توسعه، ۱۲(۳)، ۴۵-۶۸.
- پوراحمد، ا. و همکاران. (۱۳۹۰). مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر. مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، ۲(۵)، ۱۳۱-۱۵۲.
- دلفان‌آذری، ش. و افشار، ر. (۱۳۹۰). نقش نهادهای دولتی در تغییر الگوی کاربری زمین شهری: مطالعه موردی شهر کلاردشت. پژوهش‌های دانش زمین، ۲(۸)، ۷۲-۸۵.
- رشیدی، هانیه؛ رحیمی، محمود؛ ساعد موچشی، رامین. (۱۴۰۴). طراحی الگوی تحلیل موانع تحقق عدالت فضایی در سیاست‌های کلان مدیریت شهری در کلان‌شهر تهران. فصلنامه سیاست و برنامه‌ریزی شهر، ۴(۴)، ۱۱۰-۱۲۵. <https://doi.org/10.22034/uep.2025.528748>
- رضوی، ن. و اسدی، ح. (۱۴۰۱). تحلیل گفتمان توسعه و نقش آن در توجه تغییر کاربری اراضی در حریم شهری. پژوهش‌نامه مدیریت شهری، ۱۲(۱)، ۴۱-۶۰.
- صالحی، م. و همکاران. (۱۴۰۱). پیامدهای اجتماعی و اقتصادی تبدیل کاربری اراضی کشاورزی در ایران... مجله علوم اجتماعی توسعه پایدار، ۲(۱)، ۵۰-۷۴.
- صدیقی، ص. و همکاران. (۱۳۹۶). بررسی عوامل کالبدی و سیاسی-حقوقی تغییرات کاربری اراضی در شهرستان محمودآباد. فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، ۲، ۳۹-۵۸.
- فریدمن، جان. (۱۳۸۷). برنامه‌ریزی در حوزه عمومی: از شناخت تا عمل (ع. اقوامی مقدم، مترجم). تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

- فلویبر، بنت. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی، فرونسیس، قدرت (نریمان جهانزاد، مترجم). مشهد: انتشارات کتابکده کسری. لوفور، هانری. (۱۳۹۱). تولید فضا (م. عبدالله‌زاده، مترجم). تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- فوکو، م. (ترجمه ضیمران، م.). (۱۳۸۰). دانش و قدرت. تهران: نشر هرمس.
- فوکو، میشل. (۱۳۸۰). نظم گفتار (ب. پرهام، مترجم). تهران: سپهر خرد.
- کمانرودی، م.، پرزادی، ط.، و بیگدلی، م. (۱۳۹۵). فرآیند گسترش فضایی سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهر تهران (مورد مطالعه: محدوده شهری اسلامشهر-رباط‌کریم). فصلنامه مطالعات شهری، ۶(۲۱)، ۵۱-۶۴.
- گلستانه، ع. و همکاران. (۱۳۹۹). واکاوی نظام حاکم بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در ایران. ماهنامه جامعه‌شناسی سیاسی ایران، ۳(۴)، ۳۴۵۱-۳۴۶۶.
- هاروی، دیوید. (۱۳۷۹). عدالت اجتماعی و شهر (م. ر. حائری، ف. حسامیان، ب. منادی‌زاده، مترجمان). تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- هاروی، دیوید. (۱۳۸۷). شهری شدن سرمایه: چرخه دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع (ترجمه عارف اقوامی مقدم). تهران: نشر اختران.
- هزارجریبی، ج. و امامی غفاری، ز. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران. برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۳۸-۱، ۲۵.

- Amare, T., & Belay, S. (2023). Soil degradation and land use change. *Environmental Monitoring and Assessment*, 195, 842.
- Andersson, K., & Gibson, C. C. (2006). Decentralized governance and environmental change. *Journal of Policy Analysis and Management*, 26(1), 99–123.
- Charmaz, K. (2014). *Constructing grounded theory* (2nd ed.). Sage.
- Elden, S. (2001). *Mapping the present: Heidegger, Foucault and the project of a spatial history*. Continuum.
- Elden, S. (2001). *Mapping the present: Heidegger, Foucault and the project of a spatial history*. Continuum.
- Fainstein, S. S. (2010). *The Just City*. Cornell University Press.
- Flyvbjerg, B. (1998). *Rationality and power: Democracy in practice*. University of Chicago Press.
- Forrester, J. (1999). *Planning in the public domain: From knowledge to action*. Princeton University Press.
- Harvey, D. (2001). *Spaces of capital: Towards a critical geography*. Routledge.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell.
- Legroux, J. (2022). Theories of social and spatial justice: Dialogues with ... *Geografia*, 47(2), 201-216.
- OECD. (2019). *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/963b0f68-en>.
- Soja, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- Soja, E. W. (2010). *Seeking Spatial Justice*. University of Minnesota Press.