

# A Phenomenological Study of the Lived Experiences of land developer in Tehran's Building Management System

**Gholamreza Kazemian**<sup>1</sup> - Department of Urban Management, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.

**Hosein Aslipour** - Department of Public Management & Policy Making, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.

**Arash Taqipour Akhtari** - Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.

---

Received: 23 December 2021    Accepted: 05 March 2022

## Highlights

- Realization of urban construction as a social construct forms a knowledge stock to mine theoretical concepts and develops the goodness of urban building governance at the same time.
- One of the most important categories in the identification and comprehension of actors' behavior and expectations in the field of Tehran's construction management in the context of the truth revealed in the study of everyday social life is the distinction between land developers as industrial investors (those whose capitals come mainly from built spaces) and land developers as commercial investors (those whose main capitals involve cash and who move between different markets to earn profit), along with the diverse role of real-estate agents as appraisers or marketers.
- A categorized, cyclical statement of assumptions about urban construction management is provided between the three principles of urban management, built environment, and land developers.

---

## Extended abstract

### Introduction

According to the citizens, it is years that the urban physical space of Tehran has been characterized by uneven growth and increasing injustice, and its spatial development management is also described as inefficient by various experts. Urban construction is the act of creating a physical space to advance urban functions, and the city's spatial organization is formed in solidarity with its continuity. Thus, management of the spatial-physical development of the city is a mission pursued by urban management, and the existence of an efficient, effective urban management, as a government infrastructure and an executive attempt to realize good governance and then sustainable urban development is a matter of consensus. By accepting the spatial inefficiencies in Tehran's urban development and rejecting the gap between content and form, this research introduces its problem as an explanation and interpretation of how Tehran's urban construction management system functions.

### Theoretical Framework

Construction is always a different experience and creates a heterogeneous good. The literature review also demonstrates that each research has described urban construction from its own theoretical-philosophical perspective and background. In fact, the variety of theoretical approaches to urban construction held by political philosophies is accompanied by a unique resultant of the actuals at any time. Therefore, construction is introduced sometimes as the agent of meeting expectations and sometimes as the cause of the current conditions. This gives construction the status of a social construct.

---

1 Responsible author: kazemian@atu.ac.ir

Due to the historical dependence of actualized behaviors on the institutional context and variation in functions, one should refer to the conceptual roots of the phenomenon to study the evolutionary path thereof, focusing on the dynamic, unbalanced behavior of social systems.

Therefore, an aspect of truth used to explain such a phenomenon that is created, lived, and understood by citizens is the spaces of representation or the part where the land developers (constructors) live the urban construction management system. That is, it is not the same as what the authorities assign to the construction through administrative instructions, nor as how the experts describe the urban construction management system. Rather, it is by being immersed in the path of building and functioning as a land developer that the unique spatiality of every society can be justified.

### **Methodology**

Since urban construction management is recognized as a multiple, dynamic unit (mutual, continuous influence of constituent dimensions), abduction of the lived experiences of the active land developers requires immersion in data, which are collected through adoption of an intersubjective, empathic approach. Therefore, the strategy of this qualitative research is phenomenological, categorized under the interpretive paradigm. The research population consists of Tehran's land developers who were selected using purposive sampling. Finally, eight in-depth interviews were conducted. Thus, the researchers clustered and finally combined the lived experiences to achieve a rich description while observing Epoché's principles throughout the research. It should be mentioned that the thematic analysis technique was used for horizontalization, clustering, and classification of data.

### **Results and Discussion**

As a result of the conducted interviews, transcriptions, and extracted concepts, 67 basic themes were identified in the first step after several rounds of editing. Then, the themes were classified under 17 organizing themes. In fact, an attempt was made at this stage to cluster the intersection of the basic themes, which was realized through movements back and forth between the holistic and detailed approaches and immersion in the data. The process was repeated to form global themes, and four were finally distinguished, including the basic assumptions regarding Tehran urban construction, land developers' enabling factors, the inefficiencies imposed by the construction management system, and various stakeholders' roles in the urban construction of Tehran and its consequences.

### **Conclusion**

The findings of this study demonstrated that Tehran's construction management system is based on different actors' cooperation to transform space into financial value, according to land developers' lived experiences. Although there are actors here who link this financial value to the use value due to their natural need, their expertise, or the functional nature of the space, their influence is generally limited to setting minimums. Therefore, these actors do not have a high power with respect to others to influence the production of spaces. Finally, the urban construction management system of Tehran can be explained and interpreted as the system sought to stabilize its position and apply authority to obtain its required income by developing the physical urban environment to carry on missions whose violation would have political costs or legal consequences. Moreover, these measures are taken based on inefficient processes and contents, relying on constructors' assets and skills at the cost of commodifying urban spaces.

### **Key words**

Construction; Phenomenology; Urban Management; Political Economy of Space; Land Developers' Lived Experiences

### **Acknowledgment**

This article is taken from the third author's master's dissertation on urban management, entitled "Explaining the Tehran's Building Governance" and to the first author's supervisor and the second author's advisor at Allameh Tabataba'i University.

**Citation:** Kazemian, GH., Aslipour, H., Taqipour Akhtari, A., (2022) A Phenomenological Study of the Lived Experiences of land developer in Tehran's Building Management System, Motaleate Shahri, 11(44), 31–46. doi: 10.34785/J011.2022.002/Jms.2022.130.

**Copyrights:**

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



# پدیدارشناسی تجربه زیسته سازندگان شهر تهران در نظام مدیریت ساخت و ساز شهری<sup>۱</sup>

غلامرضا کاظمیان<sup>۲</sup> - دانشیار مدیریت شهری، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.  
حسین اصلی پور - استادیار گروه مدیریت دولتی (سیاست‌گذاری عمومی)، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.  
آرش تقی پوراختری - دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۲ دی ۱۴۰۰ تاریخ پذیرش: ۱۴ اسفند ۱۴۰۰

## چکیده

«ساخت و ساز شهری»، عمل ایجاد فضای کالبدی برای پیش برد عملکردهای شهری است؛ و سازمان فضایی شهر در همبستگی با استمرار آن شکل می‌گیرد. در این راستا مدیریت توسعه فضایی-کالبدی شهر، یکی از مأموریت‌های مدیریت شهری است؛ که با رد گسست میان محتوا و فرم، می‌توان تجربه زیسته افراد از مواجهه با این سازمان عمومی را به عنوان یکی از ابعاد واقعیت برای «توضیح و تأویل پیرامون چگونگی نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران» تلقی کرد. از این رو هدف این پژوهش ارائه «تبیینی تفسیری از وضع موجود نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران در تجربه زیسته سازندگان شهر تهران» است. جامعه مورد مطالعه این پژوهش متشکل از سازندگان شهر تهران است که به صورت هدفمند نمونه‌گیری شدند. در نهایت با استفاده از راهبرد پدیدارشناسی ذیل روش کیفی و پارادایم تفسیری، هشت مصاحبه عمیق با ایشان ترتیب داده شد. در این راستا پژوهشگر ضمن رعایت اصول اپوخه (امتناع) در تمام مراحل پژوهش، به خوشه‌بندی و در نهایت ترکیب تجربیات زیسته، برای رسیدن به توصیفی غنی اقدام کرد. یافته‌های این پژوهش نشان داد، در تجربه زیسته سازندگان، چهار دسته مضمون فراگیر، شامل «مفروضات اساسی ساخت و ساز شهری تهران»، «عوامل توانمندساز سازندگان»، «ناکارآمدی‌های تحمیلی از سوی نظام مدیریت ساخت و ساز» و در نهایت «نقش ذی‌نفعان مختلف در ساخت و ساز شهری تهران و پیامد آن» قابل شناسایی است. نتیجه این پژوهش را می‌توان به صورت خلاصه چنین بیان کرد که نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران، در پی «تثبیت جایگاه و اعمال قدرت» و برای «انجام آن دسته از مأموریت‌هایی است که تبعات تخطی از آنها، هزینه و پیگرد قانونی دارد» به پیگیری «تحقق درآمدهای مورد نیاز خود» از ساخت و ساز مشغول بوده؛ و این مسیر را با اتکا به «عوامل توانمندساز سازندگان (مهارت‌ها، امکانات، انگیزه‌ها و نوآوری‌ها)»، به وسیله «فرآیندها و محتوای ناکارآمد خود» و به قیمت «کالایی شدن فضای شهری» طی می‌کند.

**واژگان کلیدی:** ساخت و ساز، پدیدارشناسی، مدیریت شهری، اقتصاد سیاسی فضا، تجربه زیسته سازندگان.

## نکات برجسته

- عینیت‌یافتگی ساخت و ساز شهری، به عنوان یک «برساخته اجتماعی»، که خود ذخیره‌ای معرفتی برای احصا مفاهیم نظری بوده؛ و همزمان خوب بودن حکمروایی ساخت و ساز شهری را ایجاد کرده (توسعه می‌دهد).
- شناسایی و فهم رفتار و انتظارات کنشگران در عرصه مدیریت ساخت و ساز شهری در بستر هستی‌بروز یافته از مطالعه زندگی روزمره اجتماعی؛ از مهم‌ترین این دسته بندی‌ها، تفکیک میان سازندگان به عنوان سرمایه‌گذاران صنعتی (کسانی که عمده سرمایه آن‌ها از نوع فضای ساخته شده است) و سازندگان به عنوان سرمایه‌گذاران تجاری (کسانی که عمده سرمایه آن‌ها پول نقد است و برای کسب سود میان بازارهای مختلف جابه‌جا می‌شوند) است. و همچنین نقش متنوع مشاورین املاک به عنوان ارزیاب و یا بازاریاب.
- ارائه بیانی طبقه‌بندی شده و چرخه‌ای از مفروضات حول مدیریت ساخت و ساز شهری، در میان‌کنش سه محور مدیریت شهری، محیط ساخته شده، و سازندگان.

۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته مدیریت شهری با عنوان «تبیین حکمروایی ساخت و ساز شهر تهران» است که توسط نویسنده سوم و با راهنمایی نویسنده اول و مشاوره نویسنده دوم در دانشگاه علامه طباطبائی دفاع شده است.

۲ نویسنده مسئول مقاله: kazemian@atu.ac.ir

## ۱. مقدمه

«فضا» مفهومی اساسی در جغرافیا، علوم اجتماعی، علوم انسانی و علوم اطلاعاتی است و مطالعه پیرامون نحوه سازمان یافتگی، تحول و تطور آن در زمان و مکان، از اساسی‌ترین مباحث علمی است (Kazemian, 2003). در این میان این که «فضامندی امری مفروض باشد یا خیر» (4-2) از جدی‌ترین مناقشات و وجوه تمایز در مطالعه حول فضای شهری است. هرچند تا به امروز جهت‌گیری‌های کلان در مطالعات شهری، عمدتاً از دو ایدئولوژی نئولیبرالیسم و سوسیال‌دموکراسی نشأت می‌گیرند؛ اما وجود یک مدیریت شهری کارآمد و اثربخش به عنوان زیرساختی حکومتی و بازوی اجرایی برای تحقق «حکمرانی خوب» و به دنبال آن «توسعه پایدار شهری»، امری مورد اجماع است. یکی از مأموریت‌های مدیریت شهری، مدیریت توسعه فضایی-کالبدی شهر است. در این راستا «ساخت‌وساز شهری»، عمل ایجاد فضای کالبدی برای پیش‌برد عملکردهای شهری است و سازمان فضایی شهر در همبستگی با استمرار آن شکل می‌گیرد (Taqipour, 2021: 61).

سالیانی است که فضای شهری تهران با فقر روزافزون در جنبه‌های مختلف ادراکی (ارزش‌های طبیعی، اجتماعی و غیره) نزد شهروندان روبه‌رو بوده و همزمان مدیریت توسعه فضایی شهر نیز از سوی متخصصان گوناگون ناکارآمد توصیف می‌شود (Rastegar, 2020; Abdeh, 2020; Imani, 2015). در کنار این دو بعد که عبارتند از شواهد عینی و بازنمایی‌های تخصصی، لوفور بُعد دیگری به نام «فضای بازنمایی» را نیز معرفی می‌کند؛ که فضای زیسته و بخش پنهان زندگی اجتماعی است (Lefebvre, 1991). در نظریه برای توصیف چنین پدیده‌های پویایی که پیوسته توسط شهروندان ایجاد، زیست و معنا می‌شود، این بعد همسو با دو بعد پیشین، با دربرگرفتن بازنمودهای فضایی قدرت، همزمان قدرت فضایی اجرایی و تحمیل‌گر را نیز آشکار می‌کند. چراکه تبیینی از تولید اجتماعی فضا را پیگیری می‌کند که این امر شهری را نه بر مبنای جمعیت، نه بر اساس مقیاس جغرافیایی یا گروهی از ساختمان‌ها و تأسیسات، نه بر پایه گره، نقطه جابه جایی و حتی یک مرکز تولید، که به در برگرفتن ویژگی‌های اساسی همه این جنبه‌ها تصویر کند. از این رو با دغدغه‌ای برآمده از واقعیت‌های غیراجتماعی مسیر توسعه فضایی شهر تهران، غلبه نگاه تقلیل‌گر در بازنمایی‌های متخصصان از ناکارآمدی‌های فضا-مدیریت و پیچیدگی تاریخی اثرات متقابل دولت-بازار، مسئله این پژوهش «توضیح و تأویل پیرامون چگونگی نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران» است.

در این مسیر از آنجایی که در پژوهش‌هایی با زمینه ساخت‌وساز، عمل حرفه‌ای نقش تعیین‌کننده‌ای برای دستیابی به نتایج قوی آکادمیک دارد، جالب است که پژوهشگران پیشتازی همچون هومر، هویت و کلارنس لانگ نیز بینش خود پیرامون ماهیت منحصربه‌فرد چرخه‌های ساخت‌وساز را از مشاغل حرفه‌ای خود در صنعت املاک و مستغلات گرفته‌اند (Barras, 2009: 48). سؤال این پژوهش به صورت مشخص «چگونگی تجربه زیسته سازندگان از نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران» است.

در واقع ایشان «نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران» را کلیتی چندگانه و پویا (تأثیر متقابل و پیوسته ابعاد تشکیل دهنده بر هم) دانسته که در امتداد فرآیندهای رسمی، عینیت می‌یابد و این عینیت

یافتگی، به عنوان یک «برساخته اجتماعی»، چیزی بیش از ساخته ذهنی تک‌تک «سازندگان فعال در حوزه ساخت‌وساز» نیست (مستقل از فعالیت‌های آنها وجود ندارد). و برای احصای آن باید به صورت مبادله‌ای، ذهنی و غیرتقابل‌گرا به سراغ افراد برخوردار از تجربه زیسته در این زمینه (سازندگان) رفت. و نسبت به تجربه زیسته ایشان از وضعیت این پدیده چند بعدی، میان‌رشته‌ای و البته منحصربه‌فرد، فهمی بی‌واسطه، بدون تعصب و واقعی ایجاد کرد.

پرداختن به این مسئله از آن جهت اهمیت دارد که از سویی امروزه حدود ۴۰ درصد از مواد اولیه و انرژی تولید شده در سراسر جهان در بخش ساخت‌وساز استفاده می‌شود (PLAF, 2018: 56) و از سوی دیگر مطالعه این «برساخته اجتماعی»، خود ذخیره‌ای معرفتی برای احصای مفاهیم نظری بوده و همزمان مسیر اصلاح و ایجاد رویه‌های مدیریت ساخت‌وساز شهری را هدایت می‌کند.

## ۲. چارچوب نظری

«سازمان سیاسی» و «نظام حاکمیت» جامعه مشخص‌کننده نحوه تأثیر و تأثر قدرت و فضا در قالب دو الگوی «حکومت» یا «حکمرانی» است (Kazemian, 2003: 30). در واقع با پیش‌کشیده شدن بحث اقتصاد-سیاسی و تفکیک ناپذیری میان شیوه تولید اقتصادی و شیوه سیاسی اداره جامعه و با در نظر گرفتن بازتاب نابرابری‌های ناشی از سرمایه‌داری در فضای شهری، اقتصاد سیاسی فضا در پی پاسخ به چگونگی تجسم فضایی قدرت است و در کنار بینش، فرهنگ و غیره، همچون طراح شهر، خواسته‌ها و نیازهای خود را بر بیکره شهر دیکته کرده و تحولات فضایی را بیش از آن که بی‌طرفانه و طبیعی باشد، سیاسی می‌سازد (Taqipour, 2021: 15).

در این راستا نهاد قدرت با دو سازوکار «دولت خواهی» و «قلمرو خواهی» میان «ساختار حاکمیت» و «سازمان فضایی» تعامل برقرار می‌کند. به این ترتیب که «دولت خواهی» برابر با نیازمندی نهاد قدرت به «ساختار حاکمیت» برای ظهور و بروز عملیاتی خواست‌های خود است و «قلمرو خواهی» نیز ناظر بر قلمرو (فضایی) با فرم، سازمان و ویژگی‌های مشخص برای استقرار و اعمال حکومت است (Imani, 2015: 54).

دیدگاه چپ‌گرا، با این پیش‌فرض که فضا کالایی تولیدی است، برای کشف سازوکارهای حاکم بر تولید آن می‌کوشد. در این مسیر، نخستین یافته، انعکاس روابط طبقاتی در تولید فضا است. بر این اساس، طبقه حاکم به واسطه محیط مصنوع، موقعیت خود را تثبیت کرده و به کل جامعه اعمال کنترل و دست‌اندازی می‌کند. از این رو در اینجا هدف اقتصاد سیاسی فضا، کشف الگوهای فضایی فرایند تولید، توزیع و مصرف و نقش دولت، گروه‌ها و طبقات اجتماعی در شکل بخشی به این الگوها قرار می‌گیرد. همچنین در این راستا ادعا می‌شود که صرف پرداختن به فرآیندهای تصمیم‌گیری، کمکی به کسب شناخت کامل برای روایت همه داستان نمی‌کند؛ چراکه به واسطه ماهیت اقتصاد سرمایه‌داری، دولت‌ها عملاً از استقلال کمی در تصمیم‌گیری‌ها برخوردارند.

اندیشمندان شهری این حوزه، شهر را به عنوان مرکز مبارزه طبقاتی و کانون تعارض میان «افرادی که در پی کسب سود از زمین هستند»

بوده و لوگان و مولوچ مهم‌ترین نظریه‌پردازان آن، استدلال می‌کنند که تعارضی بر پایه چگونگی بهره‌برداری از فضا به واسطه آداب زندگی شهری وجود دارد؛ و آن را در قالب اولویت یافتن «ارزش استفاده» (مثلاً به عنوان خانه) یا «ارزش معامله» (مثلاً برای صاحب‌خانه) توضیح می‌دهند (Logan & Molotch, 1987).

ماشین رشد متشکل از سازندگان حامی توسعه و بازیگران دولتی است؛ به نحوی که ایشان از طریق ساخت‌وساز یا بازتوسعه فضاهای شهری برای ایجاد سود ناشی از افزایش ارزش معامله تلاش می‌کنند. «تئوری ماشین رشد» به جای این که توسعه شهری را نتیجه تصمیماتی از سوی افراد یا شاخه‌هایی از گروه‌های نخبگانی بداند، آن را ناشی از اعمال قدرت توسط گروه‌هایی شناسایی می‌کند که بر سر ارزش ساخت‌وساز و توسعه متحد می‌شوند؛ هرچند در این مسیر ممکن است در شکل آن اختلاف نظر داشته باشند. از این‌رو از منظر تئوری ماشین رشد، «رشد» که اغلب نشان دهنده تغییر به سمت ارزش معامله است، به هر شکل که باشد، خوب است؛ چرا که می‌تواند ایجاد «سود» کند.

در فرآیند ماشین رشد، «توسعه شهر» یک کالای جمعی معرفی شده و در حالی که معمولاً تناقض میان «اهداف رشد» و «اهداف معامله‌ای» نادیده گرفته می‌شود، با استفاده از روش‌های آماری، نگرش «توسعه فاقد ارزش<sup>۲</sup>» را که به معنای «تعیین کاربری زمین در بازار آزاد» است، پیوند دهنده اهداف رشد و اهداف کیفی زندگی اکثر اعضای جامعه توصیف می‌کند (Jocoy, 2018). در انتها باید یادآور شد که دیگر چارچوب تأثیرگذار نظریه ماشین رشد، توجه دادن به سیاست‌های محلی تسخیر شده توسط نیروهای سازندگان بخش خصوصی است؛ که بایستی توجهی به پیامدهای اجتماعی، بی‌پروایانه در جهت بیشینه کردن منافع شخصی حرکت می‌کنند.

این ناکارآمدی دولت، «تئوری انتخاب عمومی» از دیدگاه فلسفی «نئولیبرالیسم» را وارد مبانی نظری این پژوهش می‌کند. این تئوری، هرگونه پیش‌فرض مبنی بر کارایی دولت [و تا حدودی بازار] به عنوان نهاد تخصیص دهنده را رد می‌کند و معتقد است دولت به‌عنوان وسیله رسیدن به اهداف، علی‌رغم مزایایی که به همراه می‌آورد، با کاستی‌ها، نارسایی‌ها و مشکلاتی نیز همراه است (Buchanan, 1964: 213-222). از جمله نتیجه‌گیری‌هایی که از این نظریه شده است می‌توان به «مأموریت مدیریت در افزایش انتخاب‌ها»، «ضرورت کوچک‌سازی قلمروهای مدیریتی (تمرکز زدایی)»، «ضرورت متفرق‌سازی عملکردی در دستگاه‌های مدیریت» و توجه به «زمینه‌های فساد و رانت‌جویی» اشاره کرد.

با پایان یافتن دهه ۹۰ میلادی و آشکار شدن پیامدهای اصلاحات ساختاری و توسعه‌های مبتنی بر نئولیبرالیسم، اقبال نظریه‌پردازان به رویکرد سوم (میان بازار و دولت) و به ویژه مکتب نهادگرایی و حکمروایی خوب افزایش یافت. این دیدگاه بیان می‌کند که نه می‌شود همه وظایف توسعه‌ای را به دولت محول کرد و نه می‌توان نسبت به بازار آزاد برای فراهم آوردن آن خوش بین بود. پس دولت باید با تأکید بر نقش توسعه‌گرایی خود، با کاهش دخالت‌های مستقیم خود به نفع بهبود ترتیبات نهادی، «هزینه‌مبادله» را کاهش دهد.

در این دیدگاه تولید فضای شهری نیز با تحمیل انواع هزینه‌های مبادله

و «افرادی که خواستار زندگی بر روی زمین‌های آن هستند» توصیف می‌کنند. از این‌رو الگوی تاریخی توسعه فرم شهری، برآمده از این مناقشات و در راستای منافع طبقه سرمایه‌دار برای ایجاد بستر لازم به منظور تولید و بازتولید سرمایه‌داری است. از این‌رو «نظریه شهری ساخت‌گرا» می‌کوشد تا تلاش دولت‌ها برای اعمال هژمونی و از بین بردن زمینه‌های اتحاد طبقه کارگری در تولید فضا را برای حفظ منافع طبقه ساخت‌گرای بازار (بورژوا) نشان دهد (Brenner & Theodore, 2002).

در سمت دیگر دیدگاه‌های راست‌گرا (نئوکلاسیک) قرار دارند که سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز را بخشی از تشکیل سرمایه ثابت معرفی کرده و انباشت سرمایه را عامل اصلی رشد اقتصادی کل می‌دانند. از این‌رو موجودی ساختمانی، سرمایه ثابت اصلی شهرها را تشکیل می‌دهد. بنابراین سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز نیز عامل اصلی انباشت و نوآوری شهری است. پس چنین نتیجه‌گیری می‌شود که روند دائمی فعالیت‌های ساخت‌وساز، دنباله آن دسته روندهای طولانی مدت در رشد اقتصادی و جمعیت است که سیر صنعتی شدن و شهرنشینی را در یک اقتصاد در حال رشد مشخص می‌کند (Harvey, 2016). همچنین میان پیشرفت فنی و فعالیت‌های ساختمانی رابطه‌ای دوسویه وجود دارد. به این معنا که از سویی ساختمان‌های جدید برای تحقق سطوح بالاتری از بهره‌وری، پیشرفت‌های فنی (نظیر طراحی و تأسیسات) را میزبانی می‌کنند و از سویی دیگر این پیشرفت‌های فنی هستند که تشدید توسعه شهری را از طریق ایجاد ساختمان‌های بزرگتر و بلندتر ممکن می‌سازند (Kristovic, 2012).

از این‌رو مجموعه «ساختمان‌های جدید» را می‌توان به نوآوری‌های گسترده و ناپیوسته‌ای تشبیه کرد که به واسطه فرآیند «تخریب خلاق» و از طریق «موجودی ساختمان» در فرآیند جایگزینی با انواع قدیمی‌تر و ناکارآمدتر گسترش می‌یابند. هر محصول جدید از ساختمان‌ها باعث می‌شود که موجودی ادوار پیشین به انقضای اقتصادی نزدیک‌تر شود. پس هرچه نرخ سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز بیشتر باشد، عمر اقتصادی ساختمان‌های موجود کوتاه‌تر خواهد بود.

دیوید هاروی در امتداد دیدگاه مارکس، به بحران‌های سرمایه‌داری پرداخته و در راستای دیدگاه نئومارکسیسم خود، تضادهای درونی سرمایه‌داری را در جغرافیای تاریخی منظر حاصله، ناشی از سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرمنقول جست‌وجو می‌کند. از نظر هاروی سرمایه‌داری با شهری شدن، اقدام به تولید چشم‌انداز فیزیکی و فضایی می‌کند تا زیرساخت‌های لازم برای گردش، معادله و مصرف را فراهم آورد. از نظر او، سرمایه یک کالا نیست، بلکه فرآیندی است که از طریق آن روابط اجتماعی به نفع نظام سرمایه‌داری بازتولید می‌شود. این فرآیند از طریق «تخریب خلاق» رشد می‌کند، نیازها و تمایلات جدید آفریده و با سواستفاده از امیال بشری و ظرفیت کار، به متحول کردن فضاها می‌پردازد (Harvey, 2016).

دیگر فلسفه سیاسی چپ‌گرا، سوسیال دموکراسی است که در پی پاسخ به این سؤال که چه کسی بر اجتماعات محلی حکومت می‌کند، به چهار دیدگاه مختلف می‌رسد که شامل نخبه‌گرایان، تکثرگرایان، مدل ماشین رشد و تئوری رژیم‌های شهری است. در این میان «نظریه ماشین رشد» یکی از برجسته‌ترین نظریات حوزه جامعه‌شناسی شهری



را کاهش دهد. از متأخرترین تعاریف از حکمروایی تعبیر آن به توانایی مرجعیت خرد حکمرانی (اعم از دولت محلی، زیربخش‌ها، ذی‌نفعان و غیره) در ایجاد و اجرای قوانینی برای ارائه خدمات عمومی است (Fukuyama, 2013).

از این رو می‌توان نظریات فلسفه‌های مختلف سیاسی، حول فرآیند مدیریت فضای شهری را مطابق جدول شماره ۱ جمع‌بندی نمود.

جدول شماره ۱: نظریات مرتبط با مدیریت تولید فضای شهری در مکاتب مختلف فلسفه سیاسی

فلسفه سیاسی	نظریه	جنبه مورد توجه در فرآیند مدیریت تولید فضا
مارکسیسم	نظریه ساختارگرا	منعکس بودن روابط طبقاتی در تولید فضا. شهر کانون تعارض میان «افرادی که در پی کسب سود از زمین هستند» و «افرادی که خواستار زندگی بر روی زمین‌های آن هستند». طرفدار تولید دولتی (دولت به عنوان نهاد اجتماعی کارآمد) برای حذف تبعیض‌ها.
نئوکلاسیک	نظریه تخریب خلاق	چرخه‌های ساخت و ساز منبعث از چرخه‌های اقتصادی در بازار کامل است. انباشت سرمایه، عامل اصلی رشد اقتصادی کل است. همزمان، موجودی ساختمانی، سرمایه ثابت اصلی شهرها را تشکیل می‌دهد؛ بنابراین سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز نیز عامل اصلی انباشت و نوآوری شهری است. «ساختمان‌های جدید» را می‌توان به نوآوری‌های گسترده و ناپیوسته‌ای تشبیه کرد که به واسطه فرآیند تخریب خلاق و از طریق «موجودی ساختمان»، در فرآیند جایگزینی با انواع قدیمی‌تر و ناکارآمدتر گسترش می‌یابند.
نئومارکسیسم	نظریه ثبات فضایی-زمانی	ورود سرمایه به ساخت و ساز ریشه در بحران‌های سرمایه‌داری دارد. از این رو سرمایه به سمت مدار دوم که تولید فضاست حرکت می‌کند. با غیرمنقول شدن سرمایه، راه حلی برای انباشت بیش از حد، از طریق تعویق زمانی و گسترش جغرافیایی ایجاد می‌شود.
نئولیبرالیسم	انتخاب عمومی	رد پیش فرض کارایی دولت، تأکید بر عقلایی و منفعت طلبانه بودن تصمیمات افراد. قائل به نقش جلوگیری کننده از انحصار برای دولت.
سوسیال دموکراسی	نظریه مدل ماشین رشد	شهرها ماشین رشد اقتصادی و توسعه بوده و موتور محرکه این ماشین ساخت و ساز شهری (زمین و مستغلات) است. از این رو سیاست‌های محلی، توسط سازندگان بخش خصوصی تسخیر شده است.
نهادگرایی	حکمروایی [خوب]	توانایی مرجعیت خرد در اداره امور عمومی [دولت باید شفاف، کارآمد، پاسخگو، مشارکت‌جو و مردم‌سالار باشد].
	هزینه مبادله	نهادها بر ساخته اجتماعی هستند که قواعد بازی را تعیین می‌کنند؛ از طریق نهادسازی می‌توان هزینه‌های مبادله را کاهش داد.

همچنین ساخت و ساز به عنوان فرآیند ایجاد فضا توسط انسان، قدمتی به درازای تاریخ زندگی انسانی دارد. با این حال مشاهده می‌شود که پرداخت علمی به آن در جایگاه یک متغیر ارتباطی - به این معنا که ساخت و ساز محیط مصنوع را ایجاد می‌کند (عامل) و سازندگان در تعاملی با سایر کنشگران (برساخته اجتماعی) ساخت و ساز را انجام می‌دهند (معلول) - چندان مورد توجه نبوده است؛ تاجایی که نیلسن و فرلی نیز ضمن اذعان به این موضوع، به ضرورت ارائه تعریفی از توسعه پایدار شهری می‌پردازند که آن را در میان کنش محیط ساخته شده، سازندگان و نیروهای هدایت کننده آن تصویر کند (Nielsen & Farrelly, 2018). ولف و مافی نیز با اتخاذ موضعی انتقادی نسبت به اصالت دادن به بازنمایی‌های مدرنیستی و نخبه‌گرایانه برای تغییر و تحول در فضای ساخته شده شهری، آنچه باید قرائت شود رانقش قدرت در سامان دهی فضای فیزیکی شهر عنوان می‌کنند. ایشان همچنین معتقدند، به جای اجازه دادن به فرهنگ برای شکل دادن به شهرها، اغلب شاهد تثبیت یا هدایت رفتار و فرهنگ برای خدمت به قدرت مستقر بوده ایم (Wolf & Mahaffey, 2016). موضعی که در پژوهش‌های متکی بر نظریه «مدل ماشین رشد» بسیار مورد توجه قرار گرفته است (Liu, et al., 2021; Wijnburg, 2021; Shen, et al., 2021). همچنین پژوهش‌های متعددی نیز اقدام به انجام مقایسه تطبیقی در زمینه مدیریت توسعه فضایی شهر نموده‌اند که از جمله آنها می‌توان به پژوهش برانکو، میژر و فیشر اشاره کرد که ضمن مقایسه کشورهای عضو اتحادیه اروپا در زمینه کنترل و هدایت ساخت و ساز، آنها را برحسب نقش‌هایی که بخش‌های

عمومی و خصوصی در این مسیر می‌پذیرند، به چهار دسته تقسیم می‌کنند (Branco, et al., 2010). لورچ و همکاران نیز با دغدغه‌ای برآمده از پیامدهای تغییر اقلیم، ضرورت افزایش بهره‌وری ساخته‌ها را پیش کشیده و در این راستا مفهوم حکمروایی ساخت و ساز را به عنوان ابزاری کارآمد، نوع دوستانه، همکارانه، داوطلبانه، یکپارچه و البته جایگزین روش‌های تجویزی سنتی برای مدیریت ساخت و ساز شهری، معرفی می‌کنند (Lorch, et al., 2018). لازم به ذکر است که ایشان تعریفی مستقل برای «حکمروایی ساخت و ساز شهری» ارائه نمی‌دهند، ولی آن را در راستای تعاریف کلان حکمروایی و برآورده کننده وضعیت خوب حکمرانی در نظر می‌گیرند.

در بستر کشور ایران نیز پژوهش‌های بسیاری به اثرات متقابل فضای شهری و مدیریت پرداخته‌اند، اما در این میان پژوهش‌هایی که پرداخت مستقل به امر مدیریت ساخت و ساز شهری داشته باشند، محدود هستند. از این رو در معرفی پیشینه داخلی، توصیفات متأخر ارائه شده از میان کنش‌های فضایی-مدیریتی نیز مورد توجه قرار گرفته است. فرجی و همکاران در مطالعه توسعه شهرهای فرودگاهی، به توصیف موانع مدیریتی در مسیر تحقق ساخت و ساز پایدار پرداخته و با بررسی اثرات متقابل آنها، موانع تحقق ساخت و ساز پایدار را ذیل پنج وظیفه مدیریتی دسته‌بندی می‌کنند (Faraji, et al., 2021).

کاظمیان و همکاران نیز ضمن توجه دادن به این که طی دهه‌های اخیر برای برانگیختن و تشویق رشد محلی و توسعه اقتصادی، شاهد

است، هر چقدر قدرت نهادها و مدیران محلی در مدیریت جریان‌ات اقتصادی-اجتماعی و کالبدی شهر ضعیف باشد، این کنش‌گران فعال در بازار زمین و مستغلات شهری هستند که تبدیل به عاملان اصلی در توسعه شهری و تولید فضای رانته می‌شوند، (Tavassolian, 2019). عبده کلاه‌چی و شاه‌محمدیان نیز با تأکید بر فاصله میان آنچه در نظریات برنامه‌ریزی شهری بازنمایی می‌شود (گرایش‌های فزاینده به کنش‌های ارتباطی) با آنچه در عمل جریان دارد، وضع موجود را رقابتی ناسازگار با منافع عمومی، به نفع ذی‌نفعان اقتصادی و سیاسی معرفی می‌کنند (Abdeh, 2020; Shahmohammadian, 2019). ایمانی شاملو از منظر ساخت‌گرایی به مطالعه تغییرات کالبدی فضای شهری تهران می‌پردازد و در توصیف رسوبات فضایی ناشی از رانت و طبقات اجتماعی، شیوه تولید فضا در تهران را تحت تأثیر سازوکارهای سرمایه‌داری معرفی می‌کند (Imani, 2015). در همین راستا خوجم‌لی این سوددهی اقتصادی را در فرم‌ها ردیابی کرده و آن را در چارچوب ژئوپلیتیک منظر شهری توصیف می‌کند (Khojamli, 2017). موضوعی که رستگارزاله برای آن تبعات هویتی قائل بوده و آن را مقدمه جهانی شدن و گسترش سرمایه‌داری برمی‌شمارد (Rastegar, 2020). در نهایت تقی‌پور مفاهیم نظری تبیین‌گر «ساخت‌وساز شهری» را به صورت جدول شماره ۲ جمع‌بندی می‌کند.

بازتعریف، تغییر رویکرد و تجدید ساختار دولت‌های شهری بوده‌ایم، این بازطراحی‌ها را در جهت تغییر دولت‌های محلی از تأمین‌کننده خدمات رفاهی و اجتماعی، به یک نهاد قابل احترام‌تر، قابل اعتمادتر و قابل اعتنا تر معرفی کرده تا با شکل‌گیری تعاملات بهتر میان بازار، جامعه مدنی و دولت حکمروایی خوب ساخت‌وساز شهری رقم بخورد (Kazemian, et al., 2022a). ایشان همچنین در پژوهش دیگری مهم‌ترین چالش مدیریت شهری تهران برای تحقق ساخت‌وساز پایدار را سازمان‌های اجتماعی مدیریت آن که طی ده‌ها سال شکل گرفته است، معرفی می‌کنند (Kazemian, et al., 2022b). مشفق، به آسیب‌های مدیریت شهری برای فضای شهری پرداخته و نفوذ سرمایه‌داران در مدیریت شهری، وابستگی مدیریت شهری به عوارض ساختمانی و ضعف‌های این نهاد شهری برای مدیریت تولید فضا در شهرها را برجسته می‌کند (Moshfeghi, 2020). حسینی‌فر نیز فراهم بودن زمینه‌های رانت‌خواری و اعمال نفوذ و قدرت در مدیریت شهری را آنچنان گسترده می‌داند که کلیت سازمان فضایی شهر را با افزایش تراکم‌های غیرمجاز، تغییر کاربری‌ها و تفکیک، دستخوش تغییرات اساسی قرار داده؛ تغییراتی که گاهی با اصول طرح‌های شهر نیز مغایرت دارد (Hosseiniifar, 2016). توسلیان در این زمینه به نقش سیاست‌های عرضه زمین توسط دولت توجه کرده و نتیجه‌گیری می‌کند از آنجایی که تولید فضای شهری برآیند تعاملی فرایندهای محیطی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی

جدول شماره ۲: مفاهیم نظری تبیین‌گر ساخت‌وساز شهری (Taqipour, 2021)

دسته‌بندی	مفهوم	شرح
خوانش‌های ایدئولوژیک	توسعه پایدار	خوانش زیستی از ساخت‌وساز شهری؛ در قالب تولید ارزش در کل چرخه حیات.
	حق به تولید فضای شهری	خوانش اجتماعی از ساخت‌وساز شهری؛ در قالب دیالکتیک تولید فضای شهری.
	مدل ماشین رشد	خوانش اقتصادی از ساخت‌وساز شهری؛ فعالیت سازندگان برای کسب منافع مبتنی بر زمین؛
عوامل در ساخت‌وساز شهری	شهری شدن	هم فضای شهری تولید شهروندان (نیروهای جاری در شهر) است و هم شهروندان تربیت یافته در فضای شهر هستند.
	نظام سیاسی	«سازمان سیاسی» و «نظام حاکمیت» جامعه مشخص‌کننده نحوه تأثیر و تأثر قدرت و فضا است.
	رقابت عقلانی	با توجه به ماهیت محدود زمین و جغرافیای اثر صرفه‌های ناشی از آن، مناسبات تولید و مصرف فضا آمیخته با رقابت است.
	ذی‌نفعان شهری	ذی‌نفعان مختلف در زمینه برنامه‌های شهری، به لحاظ منافع، حقوق، مسئولیت‌ها، قدرت و فرهنگ از هم قابل تمایزند.
عوامل بر ساخت‌وساز شهری	پیچیدگی مناسبات	در زمینه ساخت‌وساز شهری، نحوه اعمال قدرت، کنترل و نفوذ ذی‌نفعان منجر به واقعیت پیچیده سیستم ساخت‌وساز شهری شده است.
	هویت مصرفی	شهروندان با پذیرش این ادعا که تمایزات محلی و نوآورانه، دلیل برتری فضای تولید شده است، انتظاراتی را پیش‌روی سازندگان قرار می‌دهند که منجر به جداسازی اجتماعی و طبقاتی شدن فضای شهری می‌شود.
	صرفه‌های شهری	ویژگی‌های تاریخی شهر، صرفه‌هایی را برای آن ایجاد می‌کند که خودش را در ساختار فضایی سرمایه ساختمانی منعکس می‌سازد.
ثمرات و اثرات ساخت‌وساز شهری	چرخه‌های اقتصادی رشد	از سویی چرخه‌های اقتصادی و وضعیت اقتصاد کلان و از سوی دیگر الگوهای رشد و توسعه شهری، مستقیماً بر زمان مندی و محصول ساخت‌وساز شهری اثر گذار است.
	ویران‌گری خلاق	ساخت‌وساز شهری منجر به محصول منحصر به فرد و نوآورانه فضایی می‌شود و هر دوره ساخت‌وساز محصول پیشین خود را به عقب رانده و به فرسودگی نزدیک می‌کند.
	تجسم فضایی قدرت	هویت فضای شهری در راستای کسب و حفظ منافع و مشروعیت صاحبان قدرت شکل می‌گیرد. از این رو شهر محصول مبارزه سیاسی میان گروه‌ها و کنشگران مختلف برای رسیدن به سلطه بر محیط (فضا) است.
	سوداگری فضا	ارزشی که ساخت‌وساز می‌آفریند در میانه ارزش استفاده و ارزش معامله جابه‌جا می‌شود. از این رو با غلبه ارزش معامله، بستر برای رفتارهای سوداگرانه فراهم می‌شود.
	تجمع؛ رشد شهری	ساخت‌وساز با جذب سرمایه‌های شهری (اعم از نهادهای، اقتصادی و جمعیتی)، منجر به شکل‌گیری صرفه‌های جدید شهری شده و سرعت رشد را افزایش می‌دهد.



۳. روش

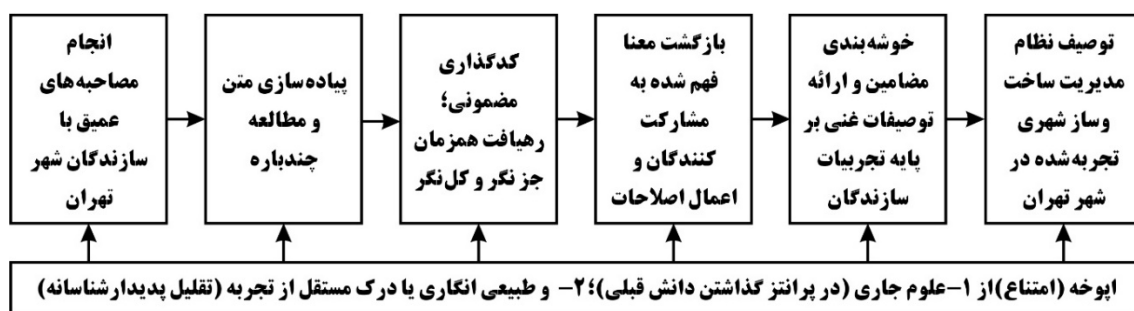
این درک که «نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران» به عنوان یک برساخته اجتماعی، فرآیندی یکپارچه از تجربیات جاری زندگی است، یکی از جنبه‌های واقعیت را تجربه‌زیسته سازندگان از نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران تشکیل می‌دهد؛ که با توجه به رویکرد پیش گفته، در قبال آن ایجاد فهمی بی‌واسطه مورد نظر است. از آنجایی که در پژوهش‌های پدیدارشناسی «تجربه‌های افراد متفاوت، تعلیق و تحلیل شده و برای شناسایی ذات‌های آن پدیده با هم مقایسه می‌شوند» (Mohammadpour, 2018: 228-229)؛ در این پژوهش برای فهم دنیای مفهومی سوژه به سراغ راهبرد پدیدارشناسی از روش کیفی و پارادایم تفسیری می‌رویم. دلیل این انتخاب حالت بازتابی، توصیفی، متعهدانه و تفسیری مناسب پدیدارشناسی، برای توصیف الزامات تجربه است.

در این راهبرد، پژوهشگر پس از انجام هر مصاحبه عمیق، متن مصاحبه را پیاده کرده و پس از آن، بارها آن را می‌خواند و در این راستا تلاش می‌کند تا هرچه بهتر اصول اپوخه رعایت شود. تکنیک تحلیل داده‌ها در این راهبرد، تحلیل مضمونی است (Saldana, 2015). در واقع پژوهشگر اجزای معنادار مصاحبه را به گزاره‌هایی مضمونی خلاصه کرده و پس از آن گزاره‌های استخراج شده را برای کسب اطمینان از برداشت درست، با مشارکت‌کنندگان به اشتراک می‌گذارد. در مرحله بعد گزاره‌های مضمونی با مراجعه به معنای اصیل خود در تجربه زیسته سازندگان، به صورت توصیفی، کدگذاری و مطابق نظر براون و کلارک خوشه‌بندی شده (Braun & Clarke, 2006) و در نهایت تلاش می‌شود تا با ترکیب تجربیات زیسته، توصیفی غنی از هر خوشه ارائه شده و با تقلیل پدیدارشناسانه مدلی تئوریک از واقعیات جاری در نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران حاصل شود. مراحل این قسمت در نمودار شماره ۱ ارائه شده است.

در نهایت مشاهده می‌شود که هر پژوهش از دیدگاه و بستر نظری- فلسفی مختص به خود به توصیف امر ساخت و ساز شهری پرداخته و در این مسیر گاهی آن را مأمور برآورده سازی انتظارات معرفی کرده و گاهی مسبب وضع موجود است. همچنین تنوع پرداخت نظری فلسفه‌های سیاسی به «ساخت و ساز شهری» نیز نشان داد که به دلیل وابستگی تاریخی رفتارهای بروز یافته در مسیر تکامل ساخت و ساز به زمینه‌های گوناگون نهادی و تغییرات در عملکردها باید برای مطالعه مدیریت این «برساخته اجتماعی» به سراغ ریشه‌های مفهومی آن با تمرکز بر رفتار پویا و غیرتعادلی سیستم‌های اجتماعی رفت. در بیانی دقیق‌تر، برآیند منحصر به فردی از واقعیات در هر زمان سبب شده است تا ساخت و ساز همواره تجربه‌ای متفاوت بوده و محصولی ناهمگن بیافریند.

از این رو مطابق پیشنهاد لورچ و همکاران از آنجایی که شرایط نهادی از منطقه‌ای به منطقه دیگر متفاوت است، در تبیین وضعیت نظام مدیریت ساخت و ساز هر منطقه‌ای باید به خود آن منطقه مراجعه کرد؛ چرا که تعریف این موضوع نیازمند درک مفاهیم و شیوه‌های حکمروایی، سازگار کردن آن با امر ساخت و ساز و به کارگیری آن در امر قضا برای آن منطقه به خصوص است (Lorch, et al., 2018: 327). این مهم آشکارکننده کلیت چندگانه و پویا (تأثیر متقابل و پیوسته ابعاد تشکیل‌دهنده) نظام مدیریت ساخت و ساز شهری است که اتخاذ رویکردی ضدتقابل‌گرا، مبادله‌ای ذهنی‌گرا و البته بی‌واسطه برای مطالعه آن را اجتناب ناپذیر می‌نماید.

از این رو برای تبیین چنین پدیده‌ای که توسط شهروندان ایجاد، زیست، و معنا می‌شود، مطابق با نظر لوفور یکی از جنبه‌های حقیقت، فضای بازنمایی (Lefebvre, 1991) و با آن بخشی است که سازندگان، نظام مدیریت ساخت و ساز شهری را زندگی می‌کنند. به این معنا که نه با آنچه مسئولان با دستورالعمل‌های اداری بر ساخت و ساز تکلیف می‌کنند و نه با آنچه متخصصان از نظام مدیریت ساخت و ساز شهری توصیف می‌کنند یکی است؛ بلکه با قرار گرفتن در مسیر ساختن و سازنده بودن است که می‌توان فضا مندی منحصر به فرد هر جامعه را توجیه کرد.



نمودار شماره ۱: مراحل انجام مطالعه تجربه زیسته سازندگان با راهبرد پدیدارشناسی

اما در پژوهش‌های پدیدارشناسانه، به واسطه ماهیت عمیق داده‌های گردآوری شده، همگونی جامعه و هدفمند بودن روش نمونه‌گیری، اجازه به کارگیری نمونه‌های کوچکتر وجود دارد (Creswell, 2006). از این رو پیرامون حجم نمونه منابع گوناگون از ۱ تا ۴۰ نفر را برشمرده‌اند. در این پژوهش اما نمونه‌گیری بر اساس معیارهای زیر و به صورت هدفمند انجام شد و در نهایت حجم نمونه با توجه به محدودیت‌های

۳،۱. اطلاعات جمعیت‌شناختی مشارکت‌کنندگان و مصاحبه‌ها از آنجایی که در مطالعه پدیدارشناسانه سؤال کلیدی این است که «افراد چگونه این پدیده را تجربه می‌کنند؟» (کرسول، ۲۰۱۶: ۳۵۱) پس جامعه نمونه باید متشکل از افرادی باشد که این پدیده را بی‌واسطه درک کرده‌اند. در این مسیر هرچند با توجه به کیفی بودن پژوهش، صحیح‌تر آن است که داده‌پردازی تادستیابی به اشباع نظری ادامه یابد؛

- پژوهش به صورت جدول شماره ۳ تعیین گردید.
- ۱- صاحب‌کاران (در معنای رایج سازندگان) حرفه‌ای بوده و در دوره‌های منظم به انجام کار ساخت و ساز ممارست داشته باشند.
- ۲- با توجه به دوره‌های بلند رکود تجربه شده در سالیان گذشته، حداقل ۱۰ سال سابقه فعالیت داشته باشند.
- ۳- فعالیت آنها در امر ساخت و ساز فعالیت آگاهانه و نتیجه‌بخش بوده باشد.

جدول شماره ۳: اطلاعات جمعیت شناختی مصاحبه‌شوندگان

مصاحبه	تحصیلات	حدود تجربه	بستر ساخت و ساز
مصاحبه یک	لیسانس مکانیک	۲۰ سال	فقط منطقه یک
مصاحبه دو	لیسانس عمران	۱۰ سال	مناطق یک تا پنج
مصاحبه سه	دکتری برزینگ	۲۵ سال	فقط منطقه پنج
مصاحبه چهار	لیسانس عمران	۲۰ سال	منطقه یک؛ گاهی منطقه سه
مصاحبه پنج	لیسانس معماری	۱۵ سال	فقط منطقه یازده
مصاحبه شش	لیسانس عمران	۲۰ سال	کل شهر
مصاحبه هفت	دیپلم	۳۰ سال	تجرباتی از کل شهر؛ امروزه فقط منطقه یک
مصاحبه هشت	فوق دیپلم عمران	۲۰ سال	منطقه یک تا پنج

### ۳٫۲. برپایی مصاحبه‌ها

و «چه ویژگی‌هایی از شما موجب شده تا سازنده شوید یا در این فضا باقی‌مانید؟». به دنبال این سئوالات که اساسی‌ترین پرسش‌های مصاحبه هستند، سئوالات کنکاشی (مانند می‌توانید مثالی بزنید، آیا منظور شما و غیره) قرار دارد. در سئوالات پایان بخش نیز (مانند سئوال دیگری هست که باید بی‌رسم، سئوالی از من دارید و غیره) در انتهای مصاحبه از مصاحبه‌شوندگان پرسیده شد.

به واسطه راهبرد پدیدارشناسانه پژوهش حاضر، مصاحبه بر تجربه‌زیسته سازندگان در امر ساخت و ساز متمرکز شده و ذات پدیده را مورد مطالعه قرار می‌دهد. از این رو هرچند پژوهشگر با تعدادی سئوال از پیش طراحی شده به سراغ سوژه می‌رود، ولی هرجایی که احساس کند تغییر و طرح سئوالات جدید یا موشکافی در پاسخ‌های مصاحبه شونده زمینه بروز معنا را مهیا خواهد ساخت، به این اقدام مبادرت می‌ورزد. از این رو مصاحبه از نوع نیمه‌ساختاریافته بوده و سئوالات آن به صورت کلی به چهار نوع قابل تقسیم است. نخست سئوالات آغازین است؛ مانند این که «چطور شد که سازنده شدید؟» و پژوهشگر با این سئوالات به سراغ مجموعه وسیعی از وقایع و رویدادهای تقویمی زندگی سازندگان می‌رود. سپس سئوالاتی هستند که به بازسازی تجربیات آنها از جزئیات واقعی نظام مدیریت ساخت و ساز شهری بستگی داشتند. با توجه به نیمه‌ساختاریافته بودن مصاحبه‌ها، پنج سئوال اصلی این بخش عبارتند از: «مدیریت شهری در رسیدن به نقطه فعلی چه میزان به شما کمک کرده؟ یا چرا شما را بازداشته است؟»، «فساد در مدیریت ساخت و ساز شهری به چه صورت است؟»، «تعاملات شما با ذی‌نفعان مختلف به چه صورت است؟ یا با چه اقشاری سر و کار دارید؟»، «تا به حال تخلفی نسبت به پروانه ساخت اولیه داشته‌اید؟»

لازم به ذکر است که پس از پیاده‌سازی و تحلیل مضمونی نیز به صورت تلفنی تماس‌هایی با سازندگان برقرار شده و مضامین احصا شده برای اطمینان از دقت تحلیل‌ها با ایشان به اشتراک گذاشته شد.

### ۴. بحث و یافته‌ها

۶۷ عنوان برآمده از درون‌مایه استخراج شده از متن مصاحبه‌ها، پس از چند نوبت ویرایش، در نهایت به ۱۷ مضمون سازمان دهنده انجامید. در واقع در این مرحله سعی شد تا فصل مشترک مضامین پایه خوشه‌بندی شود. این کار با رفت و برگشت پیاپی میان رهیافت کل‌نگرو جزء نگرو و غوطه‌وری در داده‌ها ممکن شد. این خوشه‌بندی‌ها که ختم به تشکیل مضامین سازمان دهنده شده، در جدول شماره ۴ آمده است. در ادامه نیز هریک از مضامین سازمان دهنده با تکیه بر تجربیات زیسته سازندگان توصیف می‌شود.

جدول شماره ۴: تشکیل مضامین سازمان دهنده ←

منبع	مضامین پایه							مضمون سازمان دهنده
	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	
■	■	■					■	حجم بالای گردش مالی و انتظار حاشیه سود بالا در مقایسه با سایر بازارها
■			■	■	■	■	■	
	■		■					
■			■	■		■	■	در حاشیه قرار داشتن تخصص نسبت به سایر نهادها
■				■			■	
			■	■		■	■	
■				■			■	وجود الگوی حرکت فضایی برای رشد سازندگان
				■			■	
■	■	■					■	
■	■	■		■			■	

← ادامه جدول شماره ۴: تشکیل مضامین سازمان دهنده ←

منبع								مضامین پایه	مضمون سازمان دهنده
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸		
■		■	■	■	■	■	■	غلبه بر سختی های کار سازندگی (به خصوص اداری)	اهمیت استمرار انگیزه های بالا برای کسب سود
	■			■	■		■	سازنده ماندن علی رغم تأمین انتظارات مالی اولیه	
■							■	سر و کار داشتن با افرادی از اقشار مختلف اجتماعی	
■	■	■	■	■	■	■	■	اهمیت برخورداری از امکانات مالی	برخورداری از امکانات مالی، فنی و اطلاعاتی
■	■	■	■	■	■	■	■	اهمیت برخورداری از امکانات فنی و دانشی	
■	■	■	■	■	■	■	■	اهمیت برخورداری از اطلاعات کافی	
■			■	■	■	■		نیاز به رابطه برای پیش برد کار	حفظ و گسترش ارتباطات راهبردی
	■		■		■			نفع رسانی به رابطه ها	
			■		■			کاهش هزینه های مبادله	
■	■	■	■	■	■	■	■	مهارت های ادراکی	مهارت های ادراکی، فنی و کارآفرینی
■	■	■	■	■	■	■	■	مهارت های فنی	
■	■	■	■	■	■	■	■	مهارت های کارآفرینی (رهبری، مدیریت، رقابت، انعطاف، ثبات قدم، اشتغال زایی و غیره)	
■	■	■		■	■	■	■	نوآوری در محصول	تولید فضا با نیازسنجی و نیازسازی برای استفاده کنندگان، در راستای دغدغه نقد شونددگی
■	■	■		■	■	■	■	توجه به خواست مشتری	
■	■	■		■	■	■	■	اهمیت سرعت نقد شونددگی	
■	■	■		■	■	■	■	عدم شفافیت در انتشار	ناکارآمدی در محتوا، بی ثبات، محدود کننده، تفسیرپذیری و غیرشفاف در انتشار
■							■	تفسیرپذیری	
■			■		■		■	ناکارآمدی طرح تفصیلی	
■			■			■	■	تغییرات پیاپی قوانین	
■			■			■	■	تفرق مقررات در اهداف	
■	■	■		■	■		■	روزآمد یا قابل توجه نبودن مقررات	
	■	■					■	عدم پوشش دهی مناسب همه موضوعات	
■	■	■			■			محدود کننده بودن که در عمل به خلاف می انجامد	
	■					■		سرریز مسائل کلان کشور به ساخت و ساز	
				■	■			مشارکت ندادن سازندگان برای ارائه پیشنهاد در تدوین ضوابط	
■				■	■			توأمان نبودن کل نگر و جز نگر (بی توجه به مقیاس)	ناکارآمدی رویه ای، متفرق، بی دانش، غیرمنعطف، مسئولیت گریز، هزینه زا و فساد خیز
■	■	■		■	■	■	■	سلیقه ای بودن فرآیندها	
■	■	■		■	■	■	■	متفرق بودن سازمان	
■	■	■		■	■	■	■	بی مسئولیتی و مسئولیت گریزی متولیان	
■	■	■		■	■	■	■	فقر دانشی در بدنه مدیریت	
■	■	■		■	■	■	■	کندی کارهای اداری	
■	■	■		■	■	■	■	تحمیل عدم قطعیت بالا به پروژه ها	
■	■	■		■	■	■	■	بی توجهی نسبت به صلاحیت سازندگان	
■							■	عدم ضمانت اجرایی کنترل ها	
■							■	(حتی در جاهایی تغییر ماهیت به مشوق خلاف)	
■							■	فساد خیز بودن	ناکارآمدی بینشی، ابتنای مدیریت ساخت و ساز شهری بر کسب درآمد
■	■	■		■	■	■	■	درآمد از محل جواز و خلاف برای هزینه های بودجه ای	
							■	درآمد برای هزینه های جانبی سازمان	مردم، ناآگاه، کم فروغ و بی آتیه
■							■	مردم به عنوان مشتری	
	■	■					■	جلوگیری از چالش با همسایگان	
■								مردم به عنوان شریک تجاری	سازندگان، انباشت سرمایه در قالب فضا، اعتبار، ظرفیت سیاسی
	■						■	مردم به عنوان مالک نهایی	
■	■	■		■	■	■	■	انباشت فضایی سرمایه	
								قدرت آفرین بودن ثروت	بخش عمومی، از تشویق توسعه فاقد ارزش تا پس رفت های ضد ارزش
■	■	■		■	■	■	■	کسب اعتباری که هزینه کارهای بعدی را می کاهد	
	■						■	برخوردار شدن از ظرفیت سیاسی	
							■	ائتلاف بخش عمومی و سازندگان	بخش خصوصی؛ مهندسان و پیمانکاران؛ استفاده پذیری کنندگان فضا
■	■	■		■	■	■	■	اشتقاق به ساخت و ساز در هر نوع آن	
■	■	■		■	■	■	■	عدم تناسب وضع موجود با مأموریت محوله	
■	■	■		■	■	■	■	تبعات منفی رفتار بخش عمومی	بخش خصوصی؛ مهندسان و پیمانکاران؛ استفاده پذیری کنندگان فضا
■							■	اهمیت نگهداشتن پیمانکاران	
■	■						■	اقدامات تخصصی مهندسان	
■							■	به خدمت گرفتن مهندسان	

← ادامه جدول شماره ۴: تشکیل مضامین سازمان دهنده

منبع								مضامین پایه	مضمون سازمان دهنده
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸		
■				■	■		■	حضور مخرب بانک‌ها	بخش خصوصی؛ بنگاه‌های معاملات ملکی و بانک‌ها؛ حامیان افزایش ارزش معامله
■	■	■	■	■	■	■	■	بی‌اثری تسهیلات بانکی	
■			■	■	■		■	نقش دلال مابانه بنگاه‌ها	
	■	■	■	■				عدم شناخت نسبت به مسئولیت برنامه‌ریزانه دولت	بخش دولتی؛ در خلوت تصمیم‌گیری
■					■		■	عدم امکان اثرگذاری بر بخش دولتی	

در ادامه با کنار هم قرارگیری مضامین سازمان دهنده، مضامین فراگیر مضامین با اتکا به مضمین تشکیل دهنده خود توصیف می‌شوند. در چهار دسته (جدول شماره ۵) شکل گرفتند. در ادامه هر یک از این

جدول شماره ۵: چگونگی نظام ساخت‌وساز شهری تهران در تجربه زیسته سازندگان

مضمون فراگیر	مضامین سازمان دهنده
مفروضات اساسی ساخت‌وساز شهری تهران	کمیت قابل توجه آورده مالی و انتظار حاشیه سود بالا در مقایسه با سایر بازارها؛
	در حاشیه قرار داشتن تخصص نسبت به سایر نهاده‌ها؛
	وجود الگوی فضایی حرکت برای سازندگان؛
عوامل توانمندساز سازندگان	استمرار انگیزه‌های بالا برای کسب سود؛
	برخورداری از امکانات مالی، فنی و اطلاعاتی؛
	حفظ و گسترش ارتباطات راهبردی؛
	مهارت‌های ادراکی، فنی، کارآفرینی و رقابتی؛
ناکارآمدی‌های تحمیلی از سوی نظام مدیریت ساخت‌وساز	تولید فضا با نیازسنجی و نیازسازی برای استفاده‌کنندگان؛ در راستای دغدغه نقد شونددگی؛
	ناکارآمدی در محتوا؛ بی‌ثبات، محدود کننده، تفسیرپذیر و غیرشفاف در انتشار؛
	ناکارآمدی رویه‌ای؛ متفرق، بی‌دانش، غیرمنعطف، مسئولیت‌گریز، هزینه‌زا و فسادخیز؛
نقش ذی‌نفعان مختلف در ساخت‌وساز شهری تهران و پیام آن	ناکارآمدی بینشی؛ ابتدای مدیریت ساخت‌وساز شهری بر کسب درآمد از ساخت‌وساز؛
	مردم؛ نقشی متناقض در تجربه زیسته سازندگان؛ آگاه برای مصرف و ناآگاه برای تولید؛
	سازندگان؛ انباشت سرمایه در قالب فضا؛ اعتبار؛ ظرفیت سیاسی؛
	بخش عمومی؛ از تشویق توسعه فاقد ارزش تا پس‌رفت‌های ضد ارزش؛
	بخش خصوصی؛ مهندسان و پیمانکاران؛ استفاده‌پذیری کنندگان فضا؛
بخش خصوصی؛ بنگاه‌های معاملات ملکی و بانک‌ها؛ حامیان افزایش ارزش معامله؛	
بخش دولتی؛ در خلوت تصمیم‌گیری.	

ساخت‌وساز» دریافت می‌کردند. در همین راستا علی‌رغم این که «غلبه نگرش صرفاً فنی، در نظام هدایت و کنترل ساخت‌وساز شهری تهران» مکرراً از سوی سازندگان مورد توجه بود اما «مهندسان‌دی‌صلاح» نیز حضوری حاشیه‌ای و محدود به تأمین حداقل‌ها داشتند. «الگوی حرکت فضایی سازندگان در شهر» نیز در دسته مفروضات پایه قرار دارد. به این معنا که جانمایی پروژه‌های سازندگان در گذر زمان، تابعی از رشد سازندگان بوده و با حرکت در پروفیل فضایی مشخصی عینیت می‌یابد. در واقع از آنجایی که آورده مالی یک سازنده نوپا، لزوماً این امکان را نمی‌دهد که در هر نقطه‌ای از شهر ساخت‌وساز کند و هم‌زمان موجودی زمین، در برابر تعداد زیاد سازندگان محدود است، رقابت میان سازندگان برای «افزایش فاصله قیمت فروش با هزینه تمام شده»، آنها را مجاب به حرکت در مسیر فضایی می‌کند که بتوانند، «برند» خود را بهبود بخشیده و «هزینه‌های مبادله» شامل هزینه‌های ارجاع کار، هزینه‌های ناشی از دیر نقدشوندگی ساخته‌ها، هزینه‌های سروکار داشتن با همسایگانی از اقشار ضعیف‌تر و غیره را کاهش دهند. در این راستا «حرکت به سمت شمال» به واسطه استمرار سودبخشی در طی زمان، به صورت الگویی ارزشی نزد سازندگان نهادینه شده و رفتار ایشان در انطباق با صفات و ویژگی‌های مورد نیاز آن تعریف می‌شود.

۴.۱. مفروضات اساسی ساخت‌وساز شهری تهران نزد سازندگان تجربیات سازندگان از نظام ساخت‌وساز شهری تهران، برجسته کننده سه فرض اساسی در مورد بستر عمل این فعالان بخش خصوصی است. یکی از این مفروضات «کمیت قابل توجه آورده مالی برای انجام این فعالیت» است. در واقع از آنجایی که «سازندگان با اتکا به منابع مالی به دست آمده از سایر بازارها» وارد ساخت‌وساز می‌شوند و این حضور به واسطه «اشاره‌ای (مقایسه‌ای) که نسبت به نرخ سوددهی سایر بازارها» دارند، حضوری «آگاهانه برای رسیدن به سودهایی بالاتر» است، انتظارات سوددهی از فعالیت در بازار ساخت‌وساز در نسبت با سایر بازارها بالاتر بوده و این انتظار، پیوسته حجم سرمایه‌های مالی مورد نیاز برای حضور در این بازار را بزرگتر می‌کند. از این‌رو سازندگان برای فعالیت در امر ساخت‌وساز و تحقق سود مورد انتظار خود، از دو سیاست تملک‌ساخت و یا مشارکت‌ساخت بهره‌می‌برند. «درحاشیه قراردادن تخصص نسبت به سایر نهاده‌ها» دیگر واقعیت مفروض است. البته این گزاره، به معنای نفی اهمیت بینش فنی نیست؛ اما از آنجایی که سازندگان لزوماً مهندس نبودند، دانش فنی در رده دوم (یا پایین‌تر) اهمیت از سوی ایشان قراردادن داشت و ایشان می‌توانستند دغدغه‌هایی از جنس فنی را با به کارگیری مهندسانی برطرف کنند که عملاً «دستمزد کمتری نسبت به سایر بازیگران

## ۴٫۲. عوامل توانمندساز سازندگان در نظام ساخت‌وساز شهری

### تهران

هرچند «ملزومات» و «اقدامات» را می‌توان در جهان نظری از هم تفکیک کرد ولی آنچه در تجربه زیسته سازندگان نمود یافت، پیوستگی میان این دو در عمل است. در تجربه زیسته سازندگان، «آنچه لازم بود» به کار گرفته شده و «آنچه انجام می‌شد (اقدام)» تقویت‌کننده ملزومات برای حضور در سطحی بالاتر بود. در بیانی ساده‌تر، ماهیت عملگر و اقتصادی ساخت‌وساز باعث می‌شد تا مجموعه آورده و تلاش سازندگان در امر ساخت‌وساز، در کلیتی به نام عوامل توانمندساز جمع شوند.

با این همه یکی از عوامل توانمندساز برای حضور پیوسته در عرصه ساخت‌وساز، عامل انگیزه است. در واقع «استمرار انگیزه (عمدتاً برای کسب سود)» کمک می‌کند تا سازنده وارد ساخت‌وساز شده و بتواند با همه سختی‌ها و پیچیدگی‌ها در این مسیر ادامه دهد. از مواردی که برای فائق آمدن بر آنها، استمرار عامل انگیزه لازم است، سه واقعیت یاد شد: «سختی فرآیندهای اداری»، «پیچیدگی سر و کار داشتن با اقشار مختلف اجتماعی (اعم از مهندس، کارگر، بنگاه، خریدار، همسایه و غیره)» و البته «افت طبیعی میزان سختی‌پذیری (تلاش) با رسیدن سازنده به اشیاع مالی» است.

دیگر عامل توانمندساز به نهادهای سازنده مربوط است. نهادهایی که در تجربه ایشان به سه دسته «امکانات مالی» (پول)، «امکانات فنی» (اعم از اکیپ‌های مجری، مهندسان و متخصصان هم‌فکر، ماشین‌آلات و غیره) و البته «امکانات اطلاعاتی» (شامل اشراف به قوانین مبنای عمل، فرآیندهای اداری، شرایط منطقه، شرایط ملک، قیمت دستمزدها، محل و نحوه تهیه مصالح و غیره) است. این امکانات در هر فعالیت ساخت‌وساز موفق، تقویت‌شده و اساس کار بعدی را شکل می‌دهند.

«حفظ و گسترش ارتباطات راهبردی» دیگر عامل توانمندساز برای سازندگان بوده و حداقل مزیت آن «کاهش هزینه‌های مبادله‌ای (به خصوص در فرآیندهای اداری)» است. تاجایی که ایشان مکرراً به ضرورت داشتن «روابط برای پیش‌برد کارها» اشاره می‌کردند. در نظر سازندگان سطح روابط مورد نیاز تابعی از بزرگی کار است. به این معنا که هرچه متراف بالاتر، منطقه بالاتر و یا کاربری گران‌تر باشد، باز کردن گره‌های آن، به ارتباط با افراد سطح بالاتری هم نیاز دارد. لازم به ذکر است که طرف ارتباط را اقشار مختلفی تشکیل می‌دهند (مهندس، مشاور املاک، سیاسیون، اهالی بخش عمومی و غیره) که مهم‌ترین آنها در تجربه زیسته سازندگان با قدرت‌ترین شان است. همچنین این ارتباط برای سازندگان بی‌هزینه نیست و آنها برای حفظ و گسترش آن، اقداماتی را برای «نفع‌رسانی به ایشان» انجام می‌دهند.

دیگر عامل توانمندساز، «مهارت‌های سازندگان» است و سه دسته مهارت‌های «ادراکی، فنی و کارآفرینی» را در برمی‌گیرد. در این میان مهارت‌های ادراکی، به معنای درک پیچیدگی‌ها و شرایطی است که از سوی محیط بر سازنده تحمیل می‌شود. این مهارت‌های ادراکی است که مباحث اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و محیطی را وارد تصمیمات سازنده می‌کند و از مرحله آغاز ساخت‌وساز، هدف‌گذاری‌ها و انتخاب همکاران تا تعیین زمان و قیمت فروش، از تصمیمات وی پشتیبانی می‌کند. دیگر مهارت لازم مورد اشاره از سوی سازندگان، به ماهیت

فنی-مهندسی ساخت‌وساز بازگشته و با توانایی و ورزیدگی ایشان در به کارگیری ابزارها و روش‌ها سروکار دارد. از این‌رو در این پژوهش «مهارت‌های فنی» نامیده شد. این دست مهارت‌ها که با تحصیلات و تجربیات حاصل می‌شود، با حضور مهندسان در کارگاه تضمین شدنی است. دیگر دسته مهارتی نیز شامل «مهارت‌های کارآفرینی» است. این دسته که خود سوبیه‌هایی از دو مهارت پیشین را با خود دارد، ناظر به توانایی مدیریتی سازنده، در همسو کردن منابع و مهارت‌ها در جهت ارزش‌آفرینی برای کسب بهترین نتیجه ممکن است. از این‌رو دربرگیرنده تجربیات و صفاتی از سازندگان است که رقابت‌پذیری ایشان، انعطاف در عین ثبات، دغدغه اشتغال‌زایی، توانایی مدیریت رهبری، توانایی تصمیم‌گیری و غیره را بازنمود می‌سازد.

گزاره «تولید فضا با نیازسنجی و نیازسازی برای استفاده‌کنندگان در راستای دغدغه نقدشوندگی» دیگر عامل توانمندساز، برای استمرار بخشیدن به حضور سازندگان در ساخت‌وساز شهری تهران است. در واقع سازندگان در گام نخست می‌کوشند تا «نیازهای مشتریان خود را تأمین کرده» و سپس «با نوآوری در محصولات» و ارائه سطوح بالاتری از کیفیت برای خود ارزش‌آفرینی کنند. در این مسیر، برآورده شدن «دغدغه قابلیت نقدشوندگی ساخته‌ها» هم اصلی است که نیازسنجی را لازم می‌کند و هم مبنایی است برای تعیین اثربخشی نوآوری‌ها.

## ۴٫۳. ناکارآمدی‌های تحمیلی از سوی نظام مدیریت ساخت‌وساز

### شهری تهران

این مطالعه نشان می‌دهد که نتایج اقدامات سازنده، در چارچوبی از نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری شکل می‌پذیرد. به عبارتی وضعیت کلان نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری به صورت عام و ناکارآمدی‌های موجود در آن به صورت خاص، واقعیت ساخت‌وساز شهری را متأثر می‌کند.

در تجربه زیسته سازندگان «ناکارآمدی‌های محتوایی (حول مقررات مبنای عمل)» یکی از انواع این شرایط تحمیلی بود و خود را در قالب این مفاهیم در تجربه زیسته سازندگان متبلور می‌ساخت: «عدم شفافیت در انتشار»، «تفسیرپذیری»، «تغییرات پیاپی»، «متفرق بودن در اهداف»، «روزآمد و یا توجیه‌پذیر نبودن»، «عدم پوشش‌دهی مناسب همه موضوعات»، «محدودکننده بودن که در عمل به خلاف می‌انجامد»، «غیر مشارکتی بودن نسبت به سازندگان» و «توأم‌ان نبودن نگاه کل‌نگر و جزنگر در آنها، ضمن بی‌توجهی به مقیاس». البته سازندگان نسبت به «ناکارآمدی طرح‌تفصیلی» نیز بسیار مضر بوده و این چارچوب مهم برنامه‌ریزانه برای هدایت ساخت‌وساز شهری را دچار ایرادات بنیادین و تناقضات ساختاری می‌دانستند. همچنین، سازندگان بخشی از ناکارآمدی محتوایی را «سرریز مسائل کلان کشور به ساخت‌وساز شهری تهران» عنوان کرده و می‌گفتند که مستقیماً چشم‌اندازها و تصمیمات ایشان را متأثر می‌سازد.

«ناکارآمدی در رویه‌ها» و یا ناکارآمدی در روش انجام، از دیگر شرایط تحمیلی به ساخت‌وساز شهری است. در واقع در تجربه زیسته سازندگان سازمان نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران، سازمانی «متفرق»، «بی‌مسئولیت و یا مسئولیت‌گریز»، «کم‌دانش»، «کند»، «بی‌توجه به صلاحیت سازندگان»، و «فساد خیز» است که با بروز «رفتارهای



تهران است. این موضوعات سازندگان را در جایگاه سرمایه‌دارانی قرار داده که توسعه شهری وام‌دار ایشان است.

#### ۴.۴. نقش و پیامد ساخت‌وساز شهری تهران برای ذی‌نفعان مختلف

دیگر دسته مضامین فراگیر این قسمت از پژوهش ناظر، به تفکیک ذی‌نفعان مختلف، در تجربه زیسته سازندگان است. به واقع سازندگان، حضور و ثمره حضور کنشگران مختلف در ساخت‌وساز شهری تهران را با تقسیم بندی ایشان به شش گروه ذی‌نفع انجام می‌دادند. جدول شماره ۶ چستی و چگونگی این ذی‌نفعان را در تجربه زیسته سازندگان بیان می‌کند.

سلیقه‌ای در فرآیندها، اعمال «کنترل‌های کم‌اثر نسبت به امر ساخت‌وساز» و همچنین «تحمیل عدم قطعیت‌های بالا به سازندگان»، مسیر نامناسبی را پیش روی سازندگان قرار می‌دهد.

دیگر واقعیت تحمیلی بر شرایط ساخت‌وساز شهری تهران، ریشه در نگرش نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری «به تولید فضا» دارد. در واقع «انکای درآمدی نظام مدیریت ساخت‌وساز و فراتر از آن مدیریت شهری تهران به ساخت‌وساز شهری» که در قالب ردیف بودجه‌های قانونی، برای کسب درآمد از محل صدور جواز ساخت‌وساز و جریمه از بابت تخلفات مرتبط با آن بروز می‌یابد، در کنار مراجعه این سازمان به سازندگان، برای همیاری کردن در تأمین بخشی از هزینه‌های جانبی مدیریت شهری، از عوامل تحمیل شده به واقعیات ساخت‌وساز شهری

جدول شماره ۶: چستی و چگونگی ذی‌نفعان مختلف در تجربه زیسته سازندگان ←

ماهیت	دسته	چیستی؟	چگونگی؟
مردمی	همسایگان	ساکن در مجاورت کارگاه	تهدید بالقوه برای اخلال در برنامه‌ها و فرآیندها و مورد رسیدگی سازندگان.
	مشتریان	متقاضیانی که نیازهای فضایی خود را در محدوده توان مالی‌شان تأمین می‌کردند.	ناآگاه نسبت به مؤلفه‌های کیفی؛ و این ناآگاهی خود به بی‌کیفیتی ساخته‌ها دامن می‌زد، بیشتر ویژگی‌های بصری در تولید فضا (نظیر نما) را مد نظر دارند.
	تملک‌کنندگان	متقاضیان تصرف فضا که بیشتر براساس مناسبات اجتماعی تصمیم می‌گرفتند.	«فاصله ارزش استفاده» نسبت به «ارزش معامله» بر اساس سبک زندگی خود توجیه می‌کردند.
بخش عمومی	شرکای آتی	مالکان زمین‌ها و یا املاکی که همچنان ارزش توسعه داشت.	معطوف به قدرالسهم
	نظام مهندسی	متولی کنترل رعایت دستورالعمل‌های فنی در تولید فضا	در حاشیه کنترل حداقل‌های فنی، بی‌تفاوت نسبت به وضعیت مهندسان کند.
	شهرداری (و سایر بخش‌ها)	متولی اصلی مدیریت تولید و مصرف فضای شهر	سازمان متفرق، فرآیندهای سلیقه‌ای، بی‌مسئولیتی و مسئولیت‌گریزی متولیان، فقر دانشی، کندی کارها، تحمیل عدم قطعیت بالا به پروژه‌ها، بی‌توجه نسبت به صلاحیت سازندگان، عدم ضمانت اجرایی کنترل‌ها، [گاهی] مشوق تخلف و فسادخیز بودن.
خصوصی	سازندگان	سرمایه‌داران صنعتی	سرمایه‌ایشان به شکل فضا بوده و سودشان در افزایش فضای تحت تملک است. هر چند در دوره‌های رکود کم‌کاری می‌شوند، ولی همچنان فعالیت اصلی‌شان ساخت‌وساز است.
	بسیار بفروش‌ها	سرمایه‌داران تجاری	سرمایه‌ایشان به شکل پول بوده و آن را به هر بازاری که سود داشته باشد، تزریق می‌کنند. در همین راستا ایشان پول خود را وارد بازار ساخت‌وساز کرده و تلاش می‌کنند تا با استفاده از ظرفیت‌های دوران رونق، پول خود را افزایش دهند. ایشان تمام آنچه به عنوان عوامل توانمندساز در این مسیر نیاز دارند را با پول تهیه می‌کنند.
	مشاورین املاک	ارزیاب، بازاریاب	با حداقل آورده و بدون هیچگونه مسئولیت‌پذیری، وارد رقابت‌های فضایی سازندگان شده و از آن کسب سود می‌کنند.
دولتی	بانک‌ها	در پی ارزش معامله	مالکین عمده بخش‌هایی از شهر که ارزش معامله بسیار بالاتری از ارزش استفاده دارد را معالیه می‌کردند.
	پیمانکاران	تیم‌های اجرایی	جزو امکانات سازندگان محسوب شده و ایشان تلاش می‌کردند تا آنها را نگه دارند. خروجی‌های ایشان ضمانت اجرایی کافی ندارد.
	مهندسان ذی‌صلاح	طراح مجری ناظر	به واسطه حضوری تشریفاتی عملاً فقط پاسخگوی سوانح احتمالی هستند. مسئول کنترل و حصول اطمینان از تحقق حداقل ارزش‌های فنی مورد انتظار از ساختمان که برای جلوگیری از هزینه، سازندگان با ایشان مدارا می‌کردند.
شرکت‌های خصوصی	مهندسان اسمی	مهندسان صاحب برندی که احتمال نقد شوندگی فضا را افزایش می‌دادند.	توسط سازندگان، حتی خیلی محدود به کار گرفته می‌شدند تا اسم ایشان بر روی ساختمان بماند.
	مهندسان قراردادی	مهندسانی که برای پیش برد جنبه‌های فنی به استخدام کارگاه ساختمانی درمی‌آیند.	دستمزد پایین و پیاده کننده نظرات سازنده.
	برنامه‌ریزی و سازمان‌دهی	[شناختی نداشتند]	غیر شفاف در انتشار، مبهم در ادبیات، تفسیرپذیر، تفرق در اهداف، [گاهی] غیر روزآمد و توجیه‌ناپذیر، محدود کننده و زمینه‌ساز تخلف، بی‌توجه به مقیاس، عدم نگاه توأمان به کل و جز، سرریز مسائل کلان، تغییرات پیاپی، عدم پوشش دهی همه موضوعات و غیر مشارکتی.
شرکت‌های خصوصی	تأمین‌کننده زیرساخت‌ها	غیر همکارانه، بالا به پایین و غیر پاسخگو.	



## ۵. نتیجه‌گیری

در این مقاله به مطالعه «چگونگی نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران در تجربه زیسته سازندگان» پرداخته شد. مطابق روش معرفی شده در بخش روش‌شناسی، از راهبرد پدیدارشناسی و تکنیک تحلیل مضمون در مسیر رسیدن به نتایج استفاده شد. جامعه آماری این پژوهش متشکل از هشت نفر از سازندگان با تجربه شهر تهران است. انجام مصاحبه عمیق مبنای استخراج داده‌ها بود و پس از آن مصاحبه‌ها پیاده‌سازی شده و مضامین معنادار در آن شناسایی و با ایشان به اشتراک گذاشته شد. لازم به ذکر است که راهبرد پدیدارشناسانه این قسمت ایجاب می‌نمود تا پژوهشگر نسبت به علوم جاری و تجربیات شخصی خود اپوخه (امتناع) نموده و با مواجهه بدون پیش‌داوری با داده‌ها، معانی بروز یافته را به لحاظ افق یکسان‌سازی نماید. به این ترتیب، مضامین پایه، مضامین سازمان‌دهنده و مضامین فراگیر، به دنبال هم و با دسته‌بندی معنا در گام‌های مختلف بروز یافتند؛ که ثمره ۶۸ مضمون پایه آن ۱۷ مضمون سازمان‌دهنده و چهار مضمون فراگیر بود. در نهایت می‌توان نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران در تجربه زیسته سازندگان را چنین بیان کرد:

در تجربه زیسته سازندگان، نظام مدیریت ساخت و ساز شهر تهران، برخاسته از همکاری بازیگران مختلف برای تبدیل فضا به ارزش مالی است. هرچند در این مسیر بازیگرانی هم هستند که به صورت طبیعی، به اقتضای تخصص و یا به واسطه ماهیت عملکردی فضا، این ارزش مالی را به ارزش استفاده پیوند می‌زنند؛ اما برد اثرگذاری این بازیگران عموماً به تعیین حداقل‌های ایجابی محدود بوده و در میان کنشگران مختلف، قدرت بالایی برای اثرگذاری بر تولید فضا ندارند.

مهم‌ترین این بازیگران «مردم» هستند که هرچند بنا بر خواسته‌ای که برای تملک و استفاده از فضا دارند، در دسته‌های مختلفی پیش‌روی سازندگان مجسم می‌شوند. اما در نهایت باید خواسته خود را با موجودی ساختمان در شهر تطبیق داده و از میان آن فضای مطلوب خود را برگزینند. دیگر بازیگر این بخش مهندسان هستند که بر پایه تحصیلات تخصصی و مجوزهای قانونی درپیش‌برد فنی ساخت و ساز شهری نقش دارند. اما به دلایل گوناگون درون و برون صنفی، عموماً مأموریت اصلی ایشان، در خدمت به سازندگان خلاصه شده و باید بتوانند در فصل مشترک مقدمات قانون و مقصودات سازندگان حرکت کنند.

از این‌رو نقش سازندگان برجسته می‌شود. ایشان به واسطه عوامل توانمندساز (امکانات، انگیزه، مهارت و اقدامات نوآورانه)، وارد مناسبات تولید فضای شهری شده و به آن استمرار می‌بخشند. ایشان تلاش می‌کنند تا ضمن پاسخگویی به تقاضاهای فضایی استفاده‌کنندگان، برای خود ارزش افزوده بیافرینند. این ارزش افزوده در قالب انباشت‌های فضایی معنا شده و ارزش نهایی آن با قابلیت نقد شوندگی در بازار تعیین می‌شود؛ قابلیت‌هایی که فضا را در جایگاه یک کالای بازاری قرار می‌دهد.

با این همه ساخت و ساز جنبه‌های مختلف زندگی فردی و اجتماعی شهروندان را تحت تأثیر قرار داده و ابعاد مختلف حقوقی می‌یابد. از این‌رو تحت تأثیر نهادهای اجتماعی قرار دارد. در نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران، متولی هدایت و کنترل ساخت و ساز، «بخش

عمومی» است. بازیگران عمده این بخش شامل شهرداری تهران و مجموعه‌های وابسته آن (آتش‌نشانی، فضای سبز، پلیس ساختمان و غیره) و همچنین سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران است.

فعالیت‌های بخش عمومی در مسیر مأموریت‌های خود، به دلایل گوناگونی با نارسایی‌ها و ناکارآمدی‌هایی همراه است که مانع از تضمین تحقق اهداف اولیه ایجاد این سازمان‌ها می‌شود. از جمله این موانع ناکارآمدی در محتواهای مورد پیگیری (تفسیرپذیری، عدم پوشش‌دهی مناسب و غیره) و رویه‌های جاری در آن (متفرق بودن، بهره‌ینه بودن، فسادخیز بودن و غیره) است. از سوی دیگر اما انجام مأموریت‌های بخش عمومی - که فراتر از مدیریت ساخت و ساز شهری را هم در برمی‌گیرد - تا حدود زیادی وابسته به درآمدهای ناشی از ساخت و سازهای شهری است. موضوعی که به شکل‌گیری انتظارات درآمدی از ساخت و ساز شهری انجامیده و با افزایش هزینه‌های این بخش، اولویت و اهمیت بالاتری نیز می‌یابد.

این موضوعات در کنار کالایی شدن فضا سبب می‌شود تا نقش نهادهای مالی نسبت به سایر نهادهای امر ساخت و ساز شهری تهران بسیار پررنگ شود و هرچه بیشتر فاصله میان بساز بفروش (سرمایه‌داری تجاری) و سازنده (سرمایه‌داری صنعتی) کم‌رنگ گردد. موضوعی که از تبعات آن می‌توان به این مواردی اشاره کرد: [۱] واگذار شدن تأمین کالاهای فضایی قابل استطاعت و بهره‌ورانه - به عنوان نیازهای قانونی و اساسی شهر و شهروندان - به شرایط بازار، [۲] افزایش هزینه‌های مدیریت شهری، ناشی از گسترش شهر و به تبع آن وابستگی هرچه بیشتر مأموریت‌های بخش عمومی به ساخت و ساز و درآمدهای حاصل از آن و [۳] عدم امکان تضمین کیفیت فنی ساخته‌ها و دوام‌پذیری پایین آنها به دلیل عدم ارزیابی مؤثر صلاحیت سازندگان و در نتیجه افزایش سرعت گردش مالی در این بخش به دلیل تخریب و نوسازی‌های پی‌درپی، ناشی از کوتاه شدن چرخه عمر ساخته‌ها.

همگی این موارد می‌تواند به عنوان مشوق‌هایی برای حضور سرمایه در تولید کالاهای فضایی عمل کرده و حجم نقدینگی در بازار ساخت و ساز شهری تهران را افزایش دهد. موضوعی که به افزایش انتظارات سوددهی از این بازار، در نسبت با سایر بازارها انجامیده است. از این‌رو حضور در بازار ساخت و ساز شهری تهران و اتکا به عوامل توانمندساز آن (امکانات، ارتباطات، مهارت‌ها و غیره) می‌تواند منجر به رشد پیوسته تکیه‌گاه‌های اولیه سازندگان و افزایش انتظارات ایشان از این بازار گردد.

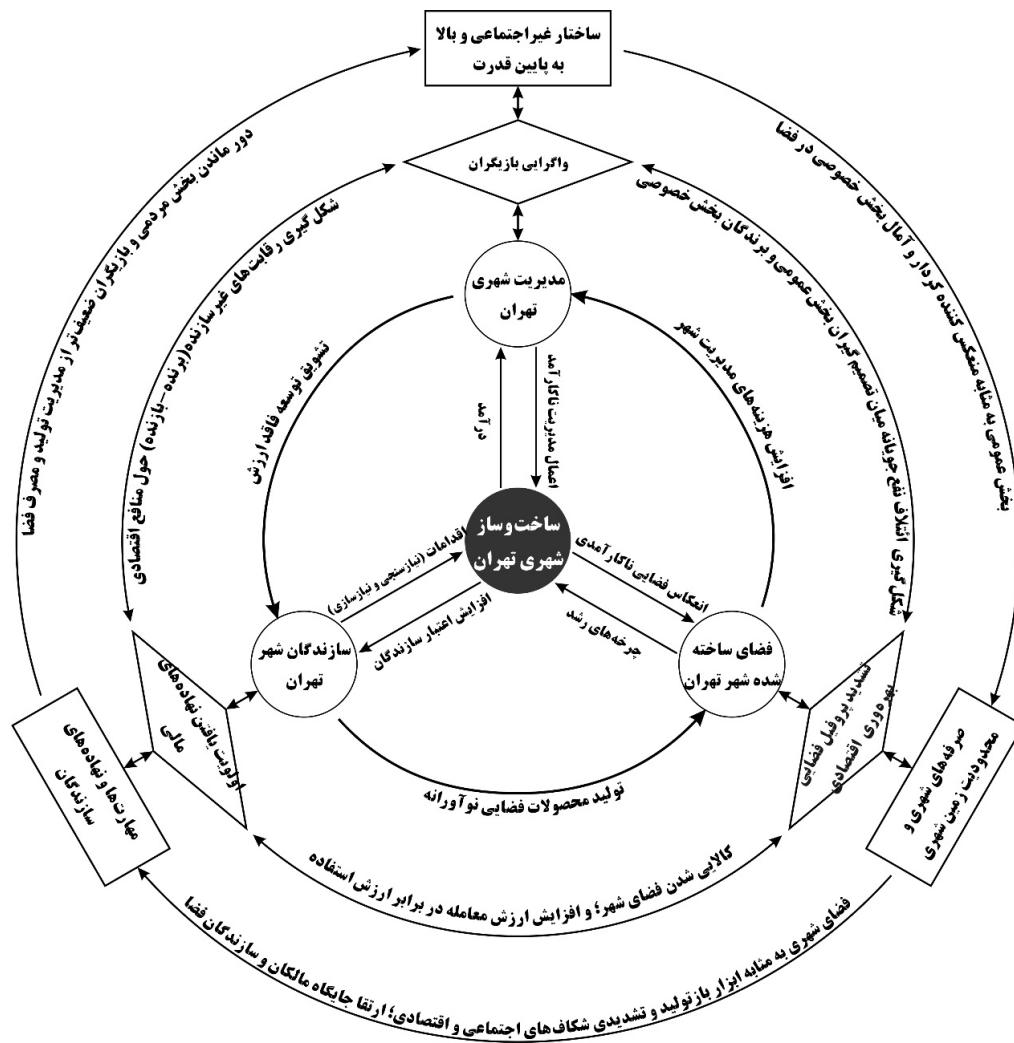
این سناریو که ریشه در منطق سرمایه‌دارانه دارد، در کنار استمرار انگیزه‌های کسب سود بیشتر، ایجاب می‌کند تا سازندگان پیوسته در پی بهبود موقعیت خود در پروفیل سوددهی فضایی شهر تهران برآیند. در واقع ایشان با جابه‌جایی‌های فضایی که انجام می‌دهند، تلاش می‌کنند تا با مقداری افزایش در آورده، مقدار بیشتری سود یا قابلیت نقدشوندگی را نصیب خود کنند. واقعیتی که توانایی تولید فضا را دیگر تنها محدود به تمکن مالی نکرده و رقابت‌های بازاری، نقش مهارت‌ها، ارتباطات و نوآوری‌ها را برجسته می‌کند.

با رقابتی‌تر شدن بازار، ناکارآمدی‌های نظام مدیریت ساخت و ساز شهری - که تا پیش از این تسهیل‌گر تبدیل سرمایه‌دار به سازنده و سرمایه به فضا بود - در نظر سازندگان برجسته می‌شود. این موضوع با

افزایش می‌یابد. از سوی دیگر حجم نهاده‌های سرمایه‌ای نیز در طول این پروفیل افزایش یافته و موجب می‌شود تا با حرکت از جنوب به شمال، این بازار هرچه انحصاری‌تر شده و انتظارات سوددهی باز هم افزایش یابد. از این رو انحنای افزایش ارزش معامله در مسیر حرکت از جنوب به شمال شهر تهران، پیوسته با شیب تندتری نسبت به ارزش استفاده به سمت بالا حرکت می‌کند.

عدم قطعیت‌های گوناگونی که از سوی سازمان مدیریت ساخت و ساز شهری بر سازندگان تحمیل می‌شود، عینیت می‌یابد، منجر به افزایش هزینه‌های مبادله، شده و تلاش‌های سازندگان برای رقابت را نسبت به اهداف خود منحرف می‌سازد.

به واقع از سویی، با رقابتی‌تر شدن ساخت و ساز در مسیر پروفیل سوددهی شهری تهران، اثرات ناشی از عدم قطعیت‌های تحمیلی، تعیین‌کننده‌تر شده و هزینه‌های مبادله تحمیلی به صورت تصاعدی



نمودار شماره ۲: جمع‌بندی تجربه‌زیسته سازندگان در مدیریت ساخت و ساز شهری تهران

تجربه‌زیسته سازندگان می‌تواند به صورت خلاصه بیان کرد که نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران، در پی «تثبیت جایگاه و اعمال قدرت» و برای «انجام آن دسته از مأموریت‌هایی است که تبعات تخطی از آنها، هزینه پیگرد قانونی دارد» و به پیگیری «تحقق درآمدهای مورد نیاز خود» از ساخت و ساز مشغول بوده و این مسیر را با اتکا به «عوامل توانمندساز سازندگان (مهارت‌ها، امکانات، انگیزه‌ها و نوآوری‌ها)»، به وسیله «فرآیندها و محتوای ناکارآمد خود» و به قیمت «کالایی شدن فضای شهری» طی می‌کند. در نهایت ذات و دورنمایه نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران را می‌توان به صورت نمودار شماره ۲ ترسیم نمود.

در کوتاه مدت، این شیب تند رشد در ارزش معامله، با نرخ رشد مشابهی در ارزش استفاده همراه نمی‌شود. از این رو بانک‌ها و نهادهای متمول، پررنگ‌ترین نقش را در تملک نواحی نزدیک به راس این پروفیل دارند. اما اهمیت تأمین ارزش استفاده، برای ارتقای قابلیت نقد شوندگی، موجب می‌شود تا این بازیگران پر قدرت، اقدام به جذب زیرساخت‌ها و سرمایه‌های شهری در این نواحی کنند. ثمره این تلاش‌ها توزیع نامناسب منابع در شهر و پیوند خوردن پروفیل رقابت اقتصادی بر سر تولید فضا با عملکردهای شهری است. موضوعی که شکاف‌های فضایی شهر و تبعات ناشی از آن را پشتیبانی می‌کند. از این رو پیرامون چگونگی نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران در

## References

- Abdeh K., M. (2020). Conflict between the interests of public sector and market forces: Impact of interests on land use change trends Case Study: Article 5 Commission of Ahvaz City. Ph.D. Thesis. Art University of Isfahan, Faculty of Architecture and Urban Design. [In Persian].
- Barras, R. (2009). *Building Cycles, Growth & Instability*. London: A John Wiley & Sons.
- Branco P., J., Meijer, F., & Visscher, H. (2010). Building control systems of European Union countries: A comparison of tasks and responsibilities. *International Journal of Law in the Built Environment*, Vol. 2 No. 1, pp. 45-59.
- Braun, V. & Clarke, V. (2006). Using Thematic Analysis in Psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism". *Antipode*, 34(3), 349-379.
- Buchanan, J. M. (1964). What Should Economists Do?. *Southern Economic Journal*. 30 (3): 213-222.
- Creswell, J.W. (2016). *30 Essential Skills for the Qualitative Researcher*. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Faraji, S. J., Vali-Noori, S., Taqipour A., A.; Alipour T., A. (2021). Managerial barriers to sustainable Building in the airport city of Iran with emphasis on air passenger terminals. *Scientific Quarterly of Economics and Urban Management*, 35(9), 192-173. [In Persian].
- Fukuyama, F. (2013). What is governance? *Governance*, 26(3), 347-368.
- Harvey, D. (2016). *The way of the World*. London: PROFILE BOOKS LTD.
- Hosseinifar, S. M. (2016). Explaining the role of hidden structures in changes in the space organization of coastal cities (Case study: coastal city of Babolsar). Ph.D. Thesis. Islamic Azad University. Babol Branch, Mazandaran, Iran. [In Persian].
- Imani S., J. (2015) Explaining the spatial developments of Tehran metropolis from the perspective of oil political economy. Ph.D. Thesis. Tarbiat Modares University. art University. [In Persian].
- Jocoy, C. L. (2018). Green growth machines? Competing discourses of urban development in Playa Vista, California. *Urban Geography*, 39:3, 388-412,

## ارائه پیشنهادات

در راستای برجسته کردن کاربردهای عملیاتی این پژوهش، پیشنهادات زیر به ترتیب در ابعاد عملی و نظری مطرح می‌شود:

- سازمان مدیریت ساخت و ساز شهری، متناسب با گسترش ابعاد اقتصادی و اجتماعی این فعالیت رشد نیافته و باید به صورت اساسی مورد بازبینی قرارگیرد. از مهم‌ترین مظاهر این رشد نیافتگی، عدم تضمین صلاحیت سازندگان، عدم استفاده از ظرفیت‌های نظارت درون صنفی بخش خصوصی، وابستگی مالی مدیریت شهری به امری که خود وظیفه تحقق نفع عمومی را در آن برعهده دارد و نبود سازوکار مشخص برای اتخاذ تصمیمات سیاستی است؛ موضوعی که خود را در قالب اعمال سلیقه متولیان نشان می‌دهد.
- در این پژوهش، مطالعه وضع موجود با تکیه بر تجربه زیسته سازندگان صورت گرفت. این موضوع می‌تواند به عنوان مبنایی در پژوهش‌های آتی، مثلاً از دید سیاست‌گذاران و یا دست‌اندرکاران مدیریت ساخت و ساز شهری مورد توجه قرارگیرد تا هرچه دقیق‌تر نحوه اثر گذاری سازندگان بر مسیر تهیه و پیاده‌سازی طرح‌های توسعه شهری، انعکاس واقعیات محیط‌طبیعی بر کالبد شهر و واقعیات مدیریت بافت ناکارآمد شهری را بازگو نماید.

## محدودیت‌های پژوهش

در طی انجام پژوهش، محدودیت‌هایی بر پژوهشگر و کلیت کار تحمیل شد که مهم‌ترین آنها به صورت زیر است:

- امروزه افراد زیادی تجربه ساخت و ساز در شهر تهران را دارند، اما میان ایشان دستیابی به افرادی که ثبات قدم داشته و ساخته‌های ایشان کیفیتی بالاتر از تراز عمومی ساخته‌های شهر را عرضه کند، هرچه بیشتر دامنه دسترسی به این قشر را محدود می‌کند. در این راستا لازم به ذکر است که این قشر بسیار درون‌گرا و محافظه کار بودند. از این رو تنظیم قرار ملاقات با ایشان و مجاب کردنشان به ضبط متن مذاکرات، گاهی با چند واسطه صورت می‌گرفت. در واقع سازندگان بنا به اقتضانات حقوقی و رقابتی، راضی به بیان شفاف تمامی تجربیات خود نبودند. از این رو پژوهشگر پیش از جلسات، نمونه کارهای سازندگان را مرور کرده و تلاش می‌نمود تا ضمن کنجکاوی نکردن در مسائل شخصی ایشان، فضایی دوستانه را بر مصاحبه‌ها حاکم کند.
- همه‌گیری بیماری کووید ۱۹ و تبعات ناشی از آن، فرصت تنظیم قرار مصاحبه‌های بیشتر با سازندگان را از پژوهشگران گرفت. از اثرات مخرب این وضعیت می‌توان به منتفی شدن پنج قرار مصاحبه با سازندگان به دلیل ابتلای ایشان به کرونا یاد کرد که در یک مورد فوت سازنده و در دو مورد دیگر از دست دادن نزدیکان ایشان منجر به عدم امکان تجدید قرار مصاحبه‌ها شد.

- Kazemian, G. (2003). Explaining the relationship between governance structure and urban power with space organization, trying to design a model, PhD thesis, Tarbiat Modares University. [In Persian].
- Kazemian, G., Aslipour, H., Taqipour A., A., Alipour T., A. (2022a). URBAN BUILDING GOVERNANCE IN IRANIAN RESEARCHER'S REPRESENTATIONS: THE CASE STUDY OF TEHRAN CITY. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, 17(1), 5-23.
- Kazemian, G., Aslipour, H., & Taqipour A., A. (2022b). From Governance View; Explanation the Challenges of Tehran's Urban Building Management to Attaining Sustainable Urban Development. *Strategy*, 30(4), 653-689. [In Persian].
- Khojamli, A. (2017). Explain of Geopolitics of Urban Landscape: The Relation Between Power And Politics With The Urban Symbolization- Case Study Tehran. Ph.D. Thesis. Tarbiat Modares University, Faculty of Human Sciences. [In Persian].
- Kristovic, J. (2012). Theories on Capitalist Urbanization and the Post-Socialist City. Series: Philosophy, Sociology, Psychology and History Vol. 11(2). 191 – 200.
- Lefebvre, H. (1991) *The Production of Space*, translated by Nicholson-Smith D. Oxford: Blackwell.
- Liu, G., Fu, X., Han, Q., Huang, R., & Zhuang, T. (2021). Research on the collaborative governance of urban regeneration based on a Bayesian network: The case of Chongqing. *Land Use Policy*, 109, 105640.
- Logan, J.R., & Molotch H. (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley: University of California Press.
- Lorch R., Laubscher, J., Chan E., Visscher. H. (2018). "Building Governance and Climate Change; Regulation and Related Policies". New York: Routledge.
- Mohammadpour, A. (2018). Counter-Method, The Philosophical Underpinnings and Practical Procedures of Qualitative Methodology. Qom: Logos. [In Persian].
- Moshfeghi, V. (2020). Analysis of the relationship between power and air pollution in Tehran. Ph.D. Thesis. Tehran University of Arts, Farabi International Campus. [In Persian].
- Nielsen, J., & Farrelly, M. A. (2019). Conceptualising the built environment to inform sustainable urban transitions. *Environmental Innovation and Societal Transitions*.
- PLAF (Planning Law Assessment Framework). (2018). UN-Habitat.
- Rastegar Z., S. (2020). Conservation-Based Development Approach in Identifying Urban Landscape of Zahedan City during Pahlavi Period Using Layered Semiotics. Ph.D. Thesis. Art University of Isfahan, Faculty of Restoration and Conservation. [In Persian].
- Saldana, J. M. (2015). *The Coding Manual for Qualitative Researchers*. 3rd ed., SAGE Publications.
- Shahmohammadian, H. (2019). Explanation of Actors Conflicts Management in Tehran Urban Development Projects. Ph.D. Thesis. Tarbiat Modares University, Faculty of Art. [In Persian].
- Shen, T., Yao, X., & Wen, F. (2021). The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities. *Land Use Policy*, 108, 105571.
- Taqipour A., A. (2021) Explaining the Tehran's Building Governance. Master Thesis. Allameh Tabatabai University of Tehran. Faculty of Management and Accounting. [In Persian].
- Tavassolian, R. (2019). The role of residential land supply policies in the process of urbanization of rent and construction of Iranian cities: A case study of Zanjan. Ph.D. Thesis. University of Tabriz, Faculty of Planning and Environmental Sciences. [In Persian].
- Wijburg, G. (2021). The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *Geoforum*, 119, 30-42.
- Wolf, G., & Mahaffey, N. (2016). Designing Difference: Co-Production of Spaces of Potentiality. *Urban Planning*, 1(1), 59-67.

نحوه ارجاع به مقاله:

کاظمیان، غلامرضا؛ اصلی پور، حسین؛ تقی پور اختری، آرش؛ (۱۴۰۱) پدیدارشناسی تجربه زیسته سازندگان شهر تهران در نظام مدیریت ساخت و ساز شهری، مطالعات شهری، ۱۱ (۴۴)، ۳۱-۴۶. doi: 10.34785/J011.2022.002/Jms.2022.130

**Copyrights:**

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

