

تبیین بازتاب اقتصاد رانتهی بر سازمان فضایی کلانشهرها (نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران)

فرانک سعیدی فرد^{۱*}، محمد تقی رضویان^۲، مرتضی قورچی^۳

۱- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی

۲- استاد، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی

۳- استادیار، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی

پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۲/۱۲

تأیید نهایی مقاله: ۱۳۹۶/۱۱/۲۳

چکیده

رانت امتیازی انحصاری، ثروت، مازاد و سودی غیر تولیدی، درآمدی بی تلاش و خارج از فعالیت‌های مولد اقتصادی همراه با بهره‌گیری از نفوذ سیاسی یا اقتصادی می‌باشد. در کشورهای دارای اقتصاد رانتهی، عملاً تولید فضا در چارچوب مدیریت فک شده، رانت و اقتصاد برگرفته از آن می‌باشد و تخریب فضا به علت فشار بورژوازی مستغلات، گتو بندی کالبدی، فضاهای رانتهی، سودمحور، بوم ستیز، مردم گریز، دوگانه و تخریبی دیده می‌شود. مناسبات قدرت و اقتصاد فک شده فضا را می‌سازند و شهرساز، آلتی برای قدرت شده است و طبقات نوکیسه فضا را با هدف سوداگری تولید و بازتولید می‌کنند. براساس نمود اقتصاد رانتهی بر سازمان فضایی شهر تهران نظیر تراکم فروشی، سرمایه داری مسکن، رانت زمین، تغییر کاربری و غیره، هدف این مقاله بررسی نمود اقتصاد رانتهی بر سازمان فضایی شهر تهران می‌باشد. در این پژوهش از روش شبه دلفی در مصاحبه با نخبگان و افراد متخصص و جهت میزان اثرگذاری و شدت تاثیرگذاری زیرمعیارها از مدل دیماتل استفاده شده است. برای جمع‌آوری اطلاعات از مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. یافته‌ها حاکی از آن است که در بین معیارهای اقتصادی، افزایش درآمد ناشی از تراکم فروشی با دارا بودن بیشترین ضریب وزنی و اثرگذاری مستقیم در جایگاه اول با کسب امتیاز ۱۲/۵۵، در بین معیارهای اجتماعی مولفه گتوسازی اجتماعی برابر (۷/۱۹)، در بین معیارهای سیاسی-مدیریتی مولفه اقتصاد سیاسی رانتهی ۷/۴۳، در بین معیارهای کالبدی مولفه افزایش فعالیت‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری های ملکی با کسب امتیاز ۱۰/۷۸ و در نهایت در بین معیارهای زیست محیطی مولفه تخریب کاربری سبز و باغات با کسب امتیاز ۷/۱۹۴ قرار دارند.

واژه‌های کلیدی: اقتصاد رانتهی، اقتصاد سیاسی فک شده، اقتصاد سیاسی حک شده، سازمان فضایی شهر، تهران.

Email: faranak.saeedifard@gmail.com

*- نویسنده مسئول: ۰۹۱۲۶۶۶۴۲۴۵

مقدمه

در حال حاضر بیش از نیمی از جمعیت در شهرها زندگی می‌کنند و انتظار افزایش آن در دهه‌های آینده نیز وجود دارد (مارانس، ۲۰۱۵)، به طوری که پیش‌بینی می‌شود در سال ۲۰۵۰ جمعیت جهان در شهرها به بیش از ۷۰ درصد برسد (واتسن، ۲۰۱۳). بر همین اساس فضا، کالبد، مدیریت و اقتصاد رانتهی در سازمان فضایی شهرها نیز مشهودتر می‌باشد. رانت به‌عنوان درآمدی بالاتر از هزینه استخراج منابع تعریف می‌شود (بجورواتن و فرزانگان، ۲۰۱۵) و رانت به مثابه یک اصلاح اقتصادی به درآمدهایی گفته می‌شود که بدون تلاش یدی و فکری به‌دست می‌آید. در اقتصاد امروز، منافع، سود، نیروهای احتمالی، اجاره زمین و غیره، از درآمد ملی از سوی صاحبان مشاغل به صاحبان سرمایه در حال تغییر هستند (لوهر، ۲۰۱۲). در صورتی که سهم درآمد سرمایه بیش از تولید سرمایه با قابلیت ارتجاعی^۱ باشد، رانت توسط سرمایه‌داران (رانت جویان) اتفاق می‌افتد (براکنر، ۲۰۱۷) و نظام سرمایه‌داری نیز می‌تواند منجر به ایجاد جوامع رانتهی شود و در این نظام انگیزه‌ها، ساختار و حتی سیستم‌های باورپذیری وجود دارد که می‌توانند سناریوهای بسیار قابل قبولی برای ایجاد سیستم‌های مبتنی بر رانت به وجود آورند (آلیجیکا و تارکو، ۲۰۱۲). نظام سرمایه‌داری بازتابی از فضا، زمان، مدرنیته و فناوری همراه با دگرگونی را داشته است (لفور، ۱۳۹۱) و تاثیرات شگرفی بر تحولات فضای کلانشهرها از جمله اشاعه‌ی فرهنگ سرمایه‌داری، مصرف‌گرایی، تغییر افکار شهروندان و افزایش تجمل‌گرایی داشته است (گراهام و دیگران، ۱۳۹۰). در یک اقتصاد سیاسی "فک شده" و خود تنظیم گر در چاقوب اقتصاد رانتهی، نهادهای کژکارکرد، اقتصاد کژکارکرد می‌پروراند و این یک دلیل به وجود آمدن فضا یا شهر "کژبافت"^۲ یا

"کژ اندام"^۳ می‌گردد (اطهاری، ۱۳۸۹). در کلانشهرها، اقتصاد متصل به رانت و اقتصاد نمایی بیش از پیش به مصرف‌گرایی و گرایش مصرف‌کنندگان به‌عنوان نیروی بیش برنده‌اش متکی است، سامان دهی مصرف از طریق توسعه این فضاها به نیازی کاملاً اساسی برای پویایی نظام سرمایه‌داری (فک شده) تبدیل شده است (هاروی، ۱۳۹۴). مناسبات میان انباشت سرمایه و سطوح و لایه‌های حکمرانی به شکل دلهره‌آوری ناپایدارند. برخی حکومت‌های منطقه‌ای و محلی به اسارت صاحبان سرمایه در می‌آیند (هاروی، ۱۳۹۴). ثروت در اقتصاد رانتهی در فضای کلانشهرها در اختیار افراد کمی قرار می‌گیرد و رانت اقتصادی به انحراف سیاسی کشور نیز می‌انجامد (امن علی پور، ۱۳۸۷). کلانشهرها امروزه نه تنها تبدیل به فضای قدرت سیاسی شده است بلکه تبدیل به محور کلیه فعالیت‌های اقتصادی گردیده است. از دیدگاه لفور شهر فضای توسعه و دوام سرمایه‌داری به‌عنوان شیوه تولید می‌باشد (لوفور، ۱۹۷۷ و ۱۹۷۹). پیامدهای منفی اقتصادی (رانتهی) (هاتچینسن، ۲۰۱۰)، تغییرات کاربری اراضی (با هدف سودآوری) (آل امین و همکاران، ۲۰۱۳)، نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی در فضا (لیس، ۲۰۱۰) و عدم تعادل‌های فضایی در کلانشهرها موجب بی‌ثباتی در نظام عملکردی آن شده و استمرار چنین روندی نیز ناپایداری شهری را سبب می‌شود (ساسان پور، ۱۳۹۰). هدف این مقاله نیز بررسی این فک شدگی، رانت جویی و نهایتاً نمود اقتصاد رانتهی بر سازمان فضایی شهر تهران می‌باشد. بر همین اساس تاثیر جریان سرمایه بر عدم تعادل فضایی و شناخت مکانیزم آن در کلانشهر تهران بعد از پایان جنگ تحمیلی دارای تغییرات فضایی گسترده بوده است. کلانشهر تهران به واسطه نظام سرمایه‌داری، رانت زمین و تراکم فروشی تغییرات

فضایی گسترده در مناطق مرفه، تغییر کاربری‌های سبز و فرهنگی و غیره به کاربری تجاری و سودآور، افزایش فضاهای رانتی و پول مدار و غیر انسانی، گتوسازی کالبدی، افزایش تعداد واحدها و کاربری-های تجاری (مگامال‌ها و فروشگاه‌های بزرگ) و افزایش واحدهای مالی، مکان‌گزینی تابع "رانت زمین"، خوابگاهی شدن با چند کاربری به اصطلاح اقتصادی چون پاساژ و مال یا سالن جشن، عدم توفیق در بافت‌های فرسوده، فروش تراکم و در ساختار زیست محیطی، تخریب کاربری سبز و باغات، تخریب فضاهای باز و عمومی، تخریب فضاهای طبیعی نظیر کوه و مسیل‌ها و غیره در راستای ایجاد پروژه‌های رانتی، کاهش فضاهای سبز و باز در میان برج‌سازی‌ها، مانع‌سازی در مقابل بادهای تصفیه‌کننده شهری در راستای اهداف و مزایای رانت زمین کاملاً ملموس می‌باشد.

بنابراین، این پژوهش در پی شناخت و ارزیابی بازتاب اقتصاد رانتی بر سازمان فضایی کلانشهر تهران در منطقه یک می‌باشد و در این مقاله سعی شده است تا به وسیله تکنیک‌های کمی از جمله مدل دیمتل، جهت تاثیرگذاری و میزان نفوذگذاری معیارهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و... استفاده شده است و در نهایت برای برون رفت از وضعیت جاری و ترفیع آن راهکارهایی نیز ارائه می‌شود.

پیشینه تحقیق

با توجه به جدید بودن موضوع، مطالعات محدودی در مورد آن صورت گرفته که یا در ارتباط با رانت و یا دولت رانتی و یا در مورد نظام سرمایه‌داری است که به اختصار به آن اشاره می‌شود. به جرات می‌توان گفت در ارتباط با بررسی اقتصاد رانتی بر سازمان فضایی شهر مطالعاتی صورت نگرفته است. یون و همکاران (۲۰۱۷)، در مقاله‌ای تحت عنوان تجزیه و تحلیل ساختار فضایی زمین و سطوح توسعه اقتصادی شهرها در استان شاندونگ به

و تمایزات فضایی را تجربه کرده است. زمین در کلانشهر تهران به منزله شرایط تولید فضا عمل کرده است. از سویی با مصوبه خودکفایی شهرداری-ها در سال ۱۳۷۳ نیز شاهد قرار گرفتن فضا در مناسبات پیچیده اقتصاد رانتی و سوداگرانه قرار گرفت. به عبارتی تولید فضا بر گرفته از مناسبات اقتصادی-سیاسی فضا (تاثیر شگرف لابی قدرت و اقتصاد رانتی) و نه برگرفته از رویکرد برنامه‌ریزی شهری و رویکرد برنامه‌ریزی انسان محور می‌باشد. ایجاد مظاهر این اقتصاد رانتی در ساختارهای اقتصادی، کالبدی و اجتماعی و مدیریتی قابل تحلیل است. در ساختار اقتصادی نظام اقتصادی فک‌شده از سیاست و اجتماع و فرهنگ، رانت زمین، افزایش قیمت زمین، بورژوازی مستغلات، افزایش سرمایه‌گذاری‌های عمرانی و افزایش درآمدهای مناطق و از همه مهم‌تر اتصال مکان به شبکه تولید جهانی و خرید کالاهای برند (تضعیف تولید داخلی)، در ساختار اجتماعی، گتوسازی اجتماعی، تبعیض طبقاتی، فرهنگ غربی بدون پالایش، کاهش ویژگی انسان محوری فضاها، تخریب هویت ایرانی، اسلامی، ایجاد فرهنگ پرسه زنی با ایجاد مال‌ها، تغییرات سبک زندگی افراد، افزایش مهاجران، تقدم "بنا فضا" بر "جامعه" و ایجاد فرهنگ مصرف‌گرایی با افزایش تبلیغات گسترده کالاهای فک‌شدگی اقتصاد از جامعه و کاهش سرمایه‌ی اجتماعی، در ساختار سیاسی-مدیریتی، اقتصاد سیاسی رانتی، پولشویی و فساد سیاسی-مدیریتی، دولت رانت جو و نفتی، رشوه‌خواری و نقص قوانین، فک‌شدگی ساختار سیاسی-مدیریتی، سیاست غیر پاسخده و رانت‌خوار، عدم مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی، تغییر در ساختار کالبدی و فعالیتی با افزایش فعالیت‌های ساختمانی و رانت زمین، تغییر کاربری‌ها با هدف سوددهی، افزایش پروانه‌های ساخت و ساز، تغییرات

مقدم (۱۳۹۴) در رساله‌ای با عنوان تبیین جایگاه اجتماع، دولت و برنامه‌ریزان در فرآیند برنامه‌ریزی شهری ایران، منطقه یک شهر تهران به این نتایج دست یافته است که برنامه‌ریزی را فرآیندی تصور کرد که همواره تحت تاثیر قدرت و اقتصاد رانتهی است و افراد قدرتمند به دنبال برآورده کردن علایق و منافع خود از طریق فرآیند برنامه‌ریزی هستند. ندا گلشنری (۱۳۹۲) در پایان‌نامه‌ای با عنوان بررسی اثرات رانتهی جویی بر رشد اقتصادی ایران به این نتایج دست یافته است که رانتهی جویی به سبب تاثیرات فراوانش در خور توجه می‌باشد و امکان اندازه‌گیری مستقیم رانتهی وجود ندارد و با شاخص‌هایی می‌بایست آنرا محاسبه نمود. براساس فرضیه رانتهی اقتصادی باعث کاهش رشد اقتصادی شده است. در فصل اول تحقیق به رانتهی، علل پیدایش و آثار آن بر اقتصاد پرداخته شده است و در بررسی شواهد اثرات رانتهی بر رشد اقتصادی در ایران پرداخته شده است. الهام بخشایش (۱۳۸۹) در پایان‌نامه‌ای با عنوان بررسی زمینه‌های رانتهی جویی در ساختار درآمد - هزینه ای بودجه‌ی شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهرداری اصفهان) به این نتایج دست یافته است که درآمد حاصل از فروش مازاد تراکم و یا به عبارت بهتر، درآمد حاصل از اعطای مجوزهای رانتهی به زمین‌های شهری پایه‌ی اصلی درآمد شهرداری‌های کشور را تشکیل داده است. اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری غیر اقتصادی و بدون توجه اجتماعی، تدارک پروژه‌های سرمایه‌گذاری با کیفیت پایین، گسترش پروژه‌های نیمه تمام، طولانی شدن مدت زمان بهره‌برداری از پروژه‌ها و بهره‌برداری زیر ظرفیت از پروژه‌ها، هزینه‌هایی به دنبال دارد که به خاطر عدم شفافیت تخصیص اعتبار به طرح‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد. ساختار درآمدی بودجه متکی به درآمدهای ناپایدار بوده

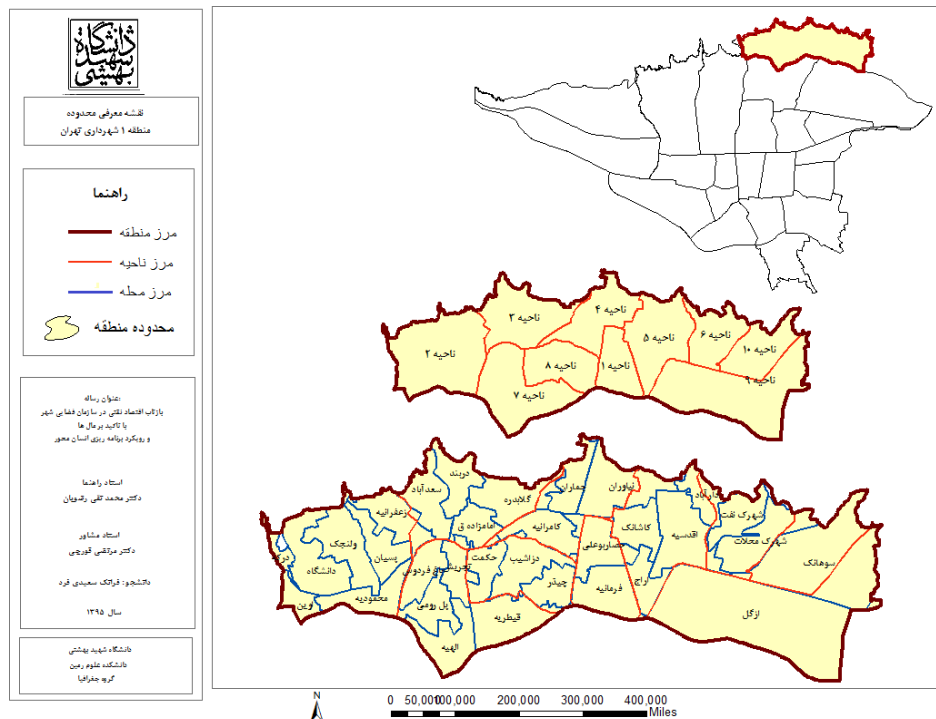
بررسی و تجزیه و تحلیل در ساختار فضایی ۱۰۸ شهر در استان مذکور با توجه به مولفه‌های کاربری زمین و توسعه اقتصادی می‌پردازد. نتایج پژوهش حاکی از آن است فاکتورهای موثر در کاربری زمین نیز شامل موارد: جمعیت شهری، پس‌انداز متعادل بین روستاییان و شهرنشینان، حفظ و صیانت از شهر، صادرات و بودجه ساختمانی می‌باشد. (رانتهی تعیین کننده کاربری زمین نمی‌باشد). کاستانگو (۲۰۱۵)، در پایان‌نامه‌ای تحت عنوان رعد و برق در شب: تحرک در طراحی شهری، به بررسی اثرات سرمایه‌داری در طراحی شهری براساس نظریات لوفور می‌پردازد. نتایج پژوهش حاکی از آن است که مسکن، مدیریت و کنترل فضای عمومی از عواملی هستند که در تاکتیک‌ها برای رسیدگی به مسائل اجتماعی معاصر می‌توانند موثر باشند. همچنین برای درک بهتر کاربرد طراحی شهری انتقام‌جویانه هر یک از این سه مورد به‌طور مجزا در طراحی شهری بررسی و در نهایت با استفاده از این موارد استراتژی در حال حرکت به سوی جامعه پيشنهادهی لوفور ارائه می‌شود. (منظور با توجه به فضاهای عمومی و مردمی بتوان اثرات سرمایه‌داری و رانتهی در فضا را کاهش داد). یانگ و همکاران (۲۰۱۴)، در مقاله‌ای تحت عنوان خوشه‌های اقتصادی: یک رابط بین سیاست‌های اقتصادی و فضایی در پکن به بررسی نقش خوشه‌های اقتصادی به‌عنوان عناصر مهم اقتصاد شهری و منطقه‌ای می‌پردازد. نتایج پژوهش حاکی از آن است که خوشه‌های اقتصادی به‌عنوان عناصر مهم اقتصاد شهری و منطقه‌ای شناخته شده‌اند ولی استراتژی‌ها و نقش آنها در برنامه‌ریزی فضایی کم می‌باشد و این خوشه‌ها می‌توانند در تسهیل رشد محلی و شکل‌دهی ساختار فضایی شهری موثر باشند. (تاثیر اقتصاد و مولفه‌های آن در سازمان فضایی شهر شایان بررسی است). مهدی چمنی

دارای فساد و رانت جویی به مراتب بیشتر می‌باشد. در این کشورها جامعه مدنی ضعیف است و توسعه اجتماعی نادیده گرفته می‌شود. جامعه رانتجو، خود به مانعی برای توسعه اجتماعی و تقویت جامعه مدنی مبدل می‌گردد. سید ابوالحسن ریاضی (۱۳۸۴) در رساله‌ی خود با عنوان نقش دولت در سازمان فضایی شهر (منطقه ۲۲ شهر تهران) به این نتایج دست یافته است که دولت با اقدامات و سیاست‌های دولتی نیز متأثر از اقتصاد جهانی؛ نظام سرمایه‌داری و سوداگری زمین می‌باشد. از سوی اقتصاد نفتی و رانتی تأثیر بسزایی در بی‌توجهی به زندگی سنتی؛ تسلسل هویت محله‌ها؛ تخریب منابع ذی‌قیمت طبیعی؛ بستن دید و منظر طبیعت؛ هجوم ساخت و سازهای بی‌تناسب؛ فقدان تمایز بصری میان مناطق و کارکردهای مختلف شهری شده است.

محدوده مورد مطالعه

از بین ۲۲ منطقه‌ی شهری کلانشهر تهران، منطقه-۱ با بیشترین تغییرات فضایی برگرفته از اقتصاد رانتی و سوداگر انتخاب گردیده‌اند. منطقه ۱ به-عنوان یک منطقه قدیمی به نسبت نوظهور تأثیرات زیادی از سوی جریان و روابط اقتصاد رانتی خصوصاً بورژوازی مستغلات دریافت نموده‌اند و بیشترین تغییرات فضایی را در کلانشهر تهران داشته‌اند. منطقه یک شهرداری، در بلندای تهران و با وسعت ۴۵۷۳/۳۱۹ هکتار براساس سرشماری سال ۱۳۹۰ حدود ۳۸۴۱۵۸ نفر را در خود جای داده است (سایت شهرداری منطقه یک تهران، ۱۳۹۶). منطقه یک دارای عناصر هویت بخش هویت سبز و طبیعت، هویت بیلاقی و گردشگری، هویت تاریخی، هویت دیپلماتیک، هویت خدمات فرامنطقه‌ای، هویت سکونت و هویت ذهنی-خاطره‌ای می‌باشد (مهندسين مشاور بافت شهر، ۱۳۸۴)

و این درآمدهای ناپایدار زمینه‌های ایجاد رانت جویی را فراهم می‌سازد. نتایج مبین آن است که گذشته از ساختار رانتی شهرداری‌ها که ناشی از تکیه بیش از حد مخارجش بر عواید حاصل از فروش تراکم است، ساختار هزینه‌ای بودجه و به خصوص ساختار هزینه‌ای مربوط به امور عمرانی نیز هزینه‌زا و رانت جویانه است. روح‌الله محمدی (۱۳۸۹) در پایان‌نامه‌ای با عنوان دولت رانتیر و توسعه‌ی سیاسی-اجتماعی در جمهوری اسلامی ایران به این نتایج دست یافته است که براساس یافته‌های او، مفهوم رانت یکی از مهم‌ترین مولفه‌های درک کشورهای نفتی می‌باشد. دولت رانتیر با کمک سایر عوامل دیگر باعث عدم توسعه سیاسی و اجتماعی در جمهوری اسلامی شده است. در بعد سیاسی رانت بر ساخت دولت و دموکراسی اثرگذار بوده است. در بعد دموکراسی، دولت با نگرفتن مالیات گسترده و صرف مخارج عظیم در جامعه باعث عدم شکل‌گیری گروه‌های مستقل شده است. مستوره فطرس (۱۳۸۸) در پایان‌نامه‌ای با عنوان تجزیه و تحلیل تأثیر رانت نفتی بر سرمایه اجتماعی به این نتایج دست یافته است که دو فرضیه پیرامون رابطه منفی رانت نفتی و دموکراسی (افزایش رانت نفتی، منجر به تنزل سطح دموکراسی) و رابطه مثبت دموکراسی و سرمایه اجتماعی (کاهش سطح دموکراسی، منجر به کاهش میزان سرمایه اجتماعی) مطرح شده است. بررسی این نکته که ساخت رانتی و شیوه مصرف رانت‌ها تا چه حد می‌تواند بر عملکرد سیاسی و اجتماعی دولت و شیوه حکومتش اثر بگذارد، از موارد اهمیت این پژوهش است. مهدی کریمی (۱۳۸۶) در پایان‌نامه‌ای با عنوان تأثیر رانت نفتی بر جامعه مدنی با استفاده از سنجش سرمایه اجتماعی به این نتایج دست یافته است که کشورهای دارای منابع طبیعی،



شکل ۱: معرفی منطقه یک شهر تهران، ترسیم: (نگارنده، ۱۳۹۷)

مواد و روش‌ها

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش (تبیین رانت و اقتصاد رانتهی و تحلیل شاخص‌های آن در شهر) به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در این فرآیند متناسب با داده‌های مورد نیاز پژوهش از روش کتابخانه‌ای و منابع مرجع در رابطه با موضوع مورد مطالعه برای گردآوری اطلاعات به صورت ابزار پرسشنامه مقایسات زوجی به عنوان ابزار گردآوری داده‌های بخش تحلیلی پژوهش استفاده شده است. منطقه ۱ تهران، تاثیرات زیادی از سوی جریان و روابط اقتصاد رانتهی خصوصا بورژوازی مستغلات دریافت نموده است و بیشترین تغییرات فضایی را در کلانشهر تهران داشته است. ابعاد کلی، متغیرها و شاخص‌های تحقیق براساس روش شبه دلفی، پرسشنامه، مطالعات میدانی و نمودهای رانت جویی در منطقه‌ی یک استخراج گردیده است. معیارهای

انتخاب خبرگان و کارشناسان، تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های مختلف در پژوهش می‌باشد. با توجه به معیارهای فوق، در نهایت تعداد ۵۰ نفر از خبرگان و متخصصان دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی، به عنوان جامعه آماری برای پاسخگویی به سوالات تحقیق انتخاب شده‌اند و برای تجزیه و تحلیل جهت میزان اثرگذاری و شدت تاثیرگذاری زیر معیارها از مدل دیماتل DEMATEL استفاده شده است. گام‌های مورد استفاده در دیماتل به صورت خلاصه در زیر آورده شده است

-گام اول: عناصر تشکیل‌دهنده که در این پژوهش ۵ معیار مشخص می‌باشد، سیستم مورد بررسی را مشخص می‌کند.

از تشکیل یک ماتریس مقایسه زوجی بین معیارهای این پژوهش و استفاده از یک طیف مشخص برای نمره‌دهی استفاده می‌شود. در این سنجش از پنج بُعد کلی (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست-محیطی و مدیریتی-سیاسی) مجموعاً در قالب ۴۵ زیر معیار استفاده شده است (جدول ۱).

-گام دوم: شدت روابط نهایی از عناصر طبق نظر خبرگان. این شدت به صورت امتیازدهی خواهد بود.
 -گام سوم: نرمال کردن ماتریس ارتباط مستقیم (N) $(= K * M)$
 -گام چهارم: محاسبه ماتریس ارتباط کامل
 با این وجود، تکنیک دیماتل یکی از انواع روش‌های تصمیم‌گیری براساس مقایسه‌های زوجی است. پس

جدول ۱: شاخص‌های مورد سنجش

کالبدی	اجتماعی	اقتصادی	
گتوسازی کالبدی (محل فقیر و غنی)	M19	M10	M1
افزایش پروانه‌های ساختمانی	M20	M11	M2
افزایش فضاهای رانته و پول مدار و غیر انسانی،	M21	M12	M3
تغییر کاربری اراضی با هدف سوددهی و تامین درآمد	M22	M13	M4
فک شدگی کالبد در اختیار رانت اقتصادی	M23	M14	M5
رانت زمین و بورژوازی مستغلات	M24	M15	M6
تغییر کاربری‌های سبز و فرهنگی و غیره به کاربری تجاری و سودآور	M25	M16	M7
غییرات فضایی گسترده نظیر مال سازی مگامال سازی	M26	M17	M8
افزایش فعالیت‌های ساختمانی و سرمایه گذاری های ملکی	M27	M18	M9
افزایش فضاهای دوگانه و کانون های مصرف	M28		
زیست محیطی		سیاسی - مدیریتی	
تخریب فضاهای باز و عمومی	M41	M35	M29
تخریب کاربری سبز و باغات	M42	M36	M30
کاهش فضاهای سبز و باز در میان برج سازی ها	M43	M37	M31
مانع سازی در مقابل بادهای تصفیه کننده شهری	M44	M38	M32
تخریب فضاهای طبیعی نظیر کوه و مسیل‌ها و غیره در راستای ایجاد پروژه‌های رانته	M45	M39	M33
		M40	M34

یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

مبانی نظری

"ما فضا را شکل می‌دهیم و فضا ما را شکل می‌دهد" (صرافی، ۱۳۹۴) و "ساخت شهر یک علم نیست، بلکه یک هنر است" (لاندری). سازمان فضایی شهر حک شده، پایدار و غیر رانتی باید به گونه‌ای باشد که مشارکت عمومی و کنترل نهادهای مدنی بر فضاها را ایجاد کند. (حاجی خانی و دیگران، ۱۳۷۲). کار اصلی شهر از نظر مامفورد،

سوسیال دموکرات ← در کنترل مردم و نهادهای مدنی ← (بازتاب) فضاهای انسان محور

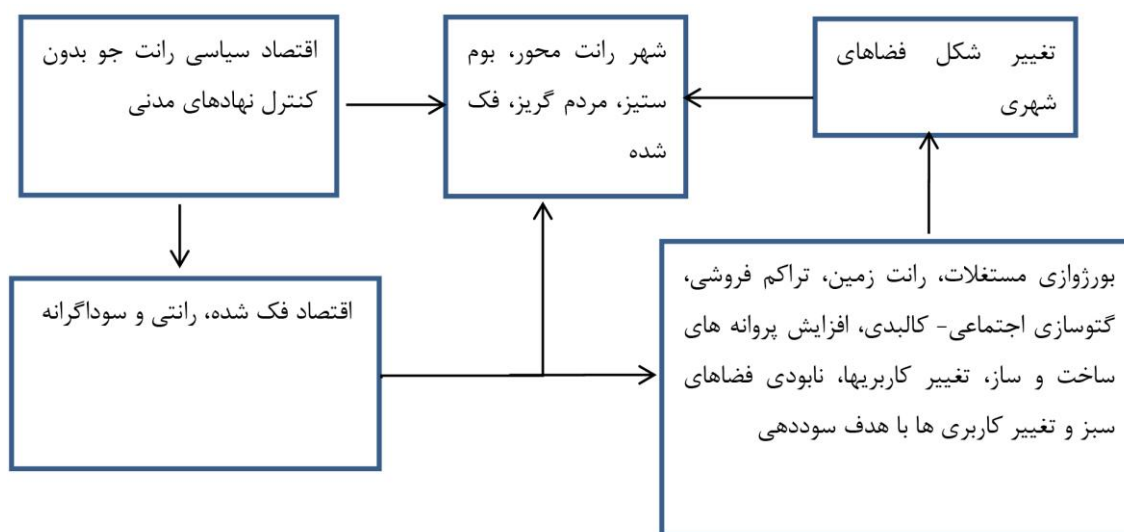
رانت‌ها هدف جذابی برای مالیات مجدد هستند (ریتبرگر، ۲۰۱۷). مفهوم رانت یکی از مهم‌ترین مولفه‌های درک کشورهای نفتی می‌باشد. (محمدی، ۱۳۸۹). پدیده رانت خواری اولین بار توسط اقتصاددان آمریکایی، گوردون تولوک، در رابطه با انحصارات مطرح گردید (زمانی، ۲۰۰۷). رانت به دنبال رابطه تولیدکنندگان، مصرف کنندگان و دولت هستند، ایجاد می‌شود (آلیجیکا و تارکو، ۲۰۱۲). رانت‌خواری پدیده‌ای است که آسیب‌های فراوان اجتماعی و اقتصادی فراوانی برای کشورها به وجود می‌آورد. (گلشنری، ۱۳۹۲). در اقتصاد متصل به رانت و اقتصاد نمایشی بیش از پیش به مصرف‌گرایی و گرایش مصرف‌کنندگان به عنوان نیروی بیش برنده‌اش متکی است و جهت پویایی نظام سرمایه‌داری تبدیل شده است (هاروی، ۱۳۹۴). به دنبال بررسی پدیده "رانت" و سازمان فضای رانتی نظریات دانشمندان و نظریه پردازان مرتبط نظیر آدام اسمیت، توماس مالتوس، دیوید ریکاردو، گوردن تالوک، دیوید هاروی، توماس پیکتی، کارن پولانی و زمان معاصر ایران نظیر همایون کاتوزیان، کمال اطهری، مالجو، امیرعلی نجومیان و غیره حائز اهمیت می‌باشد. یکی از مهم‌ترین محورهای مورد بحث ریکاردو (در مورد رانت) بهره مالکانه در مقابل استفاده از زمین به مالک

فرهنگ سازی، نهاد سازی و پرورش شخصیت است (مامفورد، ۱۹۸۵). از سویی تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی برگرفته از بازساخت شهری در جهت ایجاد فضاهای شهری غیر رانتی، انسانی، پایدار، کارآفرین، شهروند محور، بوم مدار و سرزنده همراه شود. در یک کلام کلی تنها جسم شهر دیده نشود بلکه به روح آن نیز التیام بخشید.

است. (گلشنری، ۱۳۹۲). رانت‌ها ثروت را از کارگران به غیر کارگران یا از کسانی که منابع را کنترل برای کسانی که آنها را کنترل نمی‌کنند، منتقل می‌کند (ریتبرگر، ۲۰۱۷). کشورهایی که دارای اقتصاد رانتی دارای جامعه خودمختاری نیستند (شوارز، ۲۰۰۸) در این کشورها، منابع طبیعی باعث افزایش رانت‌های اقتصادی می‌شوند (بجورواتن و فرزاتگان، ۲۰۱۵). در کشورهای دارای اقتصاد رانتی، عملاً تولید فضا در چارچوب رانت و اقتصاد برگرفته از آن می‌باشد و تخریب فضا به علت فشار بورژوازی مستغلات و ایجاد فضاهای دوگانه دیده می‌شود. لوفور معتقد است ایجاد و استخراج ارزش اضافی از طریق بورس‌بازی دارایی و حقوق مالکانه بیشتر علیه تکامل اقتصادی جامعه عمل می‌کند (اطهری، ۱۳۸۶). در خصوص بررسی اقتصاد سیاسی "فک شده" و خود تنظیم گر و اقتصاد سیاسی "حک شده"، کارل پولانی یکی از بزرگترین اندیشمندان جهان در سال ۱۹۶۴ با نوشتن کتاب دگرگونی بزرگ به مسئله «حک شدگی» و «فک شدگی» موتورهای اقتصاد سرمایه‌داری در درون سازمان اجتماعی اشاره کرده است. نیروی سرمایه‌داری در بازتولید فضا اگر همراه با کنترل نهادهای محلی باشد، از وضعیت «فک شدگی» به وضعیت «حک شدگی» می‌رسد.

بافتی، درست اندامی و تن درستی شهر به پویایی و پایایی جامعه می‌انجامد. (اطهاری، ۱۳۸۹). «نظام اقتصادی حک شده عبارت از نظامی است که در آن مناسبات معیشتی و اقتصادی انسان‌ها به تمامی تحت تأثیر نهادهای غیراقتصادی شکل می‌گیرد» (پولانی، ۱۹۵۷). در نظام اقتصادی حک شده، در عرصه‌ی سیاست‌گذاری، منطق اقتصادی صرف می‌بایست منطق اجتماعی را نیز در دستور کار قرار دهد. دولت می‌بایست زندگی اقتصادی را حتی‌المقدور به زیر چتر منطق اجتماعی بکشاند و اقتصاد را دوباره در جامعه حک کند. (مالجو، ۱۳۸۶). نتیجتاً تئوری و مدل مفهومی نمودار شکل ۲ ارائه می‌گردد:

«اقتصاد سیاسی "فک شده" (رها شده و بدون کنترل) و ایده‌ی بازار خودتنظیم گر جوهر انسانی و زیست‌محیطی جامعه را نابود می‌سازد» (پولانی، ۱۳۹۱)، (پولانی، ۱۹۴۴). اقتصاد و سرمایه داری لیبرالی خودتنظیم گر تمایل به فک شدگی اقتصاد از سازمان اجتماعی می‌باشد و فک شدگی اقتصادی در نهایت منجر به تولید فضاهای غرب و سوداگرانه به‌ویژه در فضای شهر می‌شود (نیل، ۱۹۵۹). در یک اقتصاد سیاسی "فک شده" و خودتنظیم گر در چابوب اقتصاد رانتی، نهادهای کژکارکرد، اقتصاد کژکارکرد می‌پروراند و این یک دلیل به وجود آمدن فضا یا شهر "کژبافت" یا "کژاندام" می‌گردد. به‌طور متقابل کژبافتی و بی اندامی و کوژقامتی شهر، باعث بازتولید کژکارکردی، بحران و کاستی-های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی می‌شود. نیک



شکل ۲: نمودار تئوری و مدل مفهومی پژوهش

رواج کژاندیشی در اقتصاد شهری گشت. این "کژاندیشی" باعث وجود آمدن "کژکارکردی"^۴ در بنای اقتصاد شهر و برآیند آن "کژبافتی" یا کوژی فضای شهر بوده است. (اطهاری، ۱۳۸۹). شهر تهران به واسطه نظام سرمایه داری، رانت زمین و تراکم فروشی تغییرات فضایی زیادی نظیر ناهمگونی فضای شهری، کالبد و خط آسمانی بد

تأثیر اقتصاد رانتی بر سازمان فضایی تهران بعد از سال ۱۳۶۸ تا به امروز (۱۳۹۵): اقتصاد رانتی و جریان سرمایه بر عدم تعادل فضایی در شهرهای ایران خصوصاً شهر تهران بعد از پایان جنگ تحمیلی ۱۳۶۸ و آغاز گفتمان سازندگی، بیشترین تغییرات فضایی را داشته‌اند. (اطهاری، ۱۳۸۹). مصوبه خودکفایی شهرداری های کلانشهر تهران موجب

توفیق در بافت‌های فرسوده، فروش تراکم و زبان-های حاد زیست محیطی ناشی از آن نهایتاً درآمد ناپایدار شهرداری تهران به وقوع پیوسته که همگی در اثر کوشش پیشین برای بیشینه سازی مطلوبیت بورژوازی مستغلات و خودکفایی شهرداری تهران با تکیه بر آن رخ داده است. (اطهاری، ۱۳۸۹). فضای شهر تهران، کالایی در جهت اهداف اقتصاد رانته و سوداگرانه شده است.

منظر، رشد انگلی فضاهای تجاری و مالی تحت سیطره نظام سرمایه داری، رشد سریع و ناهنجار منطقه، رشد و توسعه جمعیت و تمایزات فضایی را تجربه کرده است. از سویی با مصوبه خودکفایی شهرداری ها در سال ۱۳۷۳ نیز شاهد قرار گرفتن فضا در مناسبات پیچیده اقتصاد رانته و سوداگرانه قرار گرفت. در پی کژاندیشی در اقتصاد شهری، ایران را در زمانی نشان می‌دهد که ترکیدن حساب مسکن در شهر تهران و رکود حاصل از آن، عدم

اقتصاد و پول نفت ← دولت ← تزییق و توزیع ← در مکان‌ها باعث ایجاد فضاهای مخرب.

مجاز در طرح‌های مرتبط نظیر طرح تفصیلی، می-توان ساخت و ساز داشت. برج سازی در کوچه‌های ۳ متری، ساخت و ساز در ارتفاعات و ساخت مالها و مگامال‌ها در هر نقطه‌ای از شهر، متاثر از اقتصاد سیاسی فک شده و خود تنظیم گر در چارچوب اقتصاد رانته در تهران می‌باشد.

نمونه فضاهای ایجاد شده متاثر از اقتصاد سیاسی فک شده و خود تنظیم گر در چارچوب اقتصاد رانته در تهران نظیر فضاهای تجاری، مالها و مگامال‌ها هستند که مالها در ایران براساس اقتصاد رانته و در راستای اهداف سوداگرانه ایجاد شده‌اند و از سویی نوکیسه‌ها از مالها خریداری می‌کنند و چون نهاد مدنی در ایران ضعیف عمل می‌کند، مکان‌یابی نادرستی برای آنها ایجاد می‌شود. نمونه دیگر، کالبد و خط آسمانی بد منظر) با نگاه پرنده (دید از بالا) به ساختمان‌های شهر تهران خصوصا منطقه یک و پنج تهران شاهد بی نظمی در خط آسمان و نبود منطق علمی در ساخت و ساز همراه با فضایی آشفته و منظر بی کیفیت، خواهیم بود. در مناطق مورد بررسی ساختمانی بلندمرتبه در کنار ساختمانی کوتاه مرتبه بدون هیچ گونه توجیح علمی و بی توجه به قوانین و ضابطه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی ساخته شده‌اند. ساخت و ساز بی رویه همراه با تخریب فضاهای انسانی و سبز نمونه دیگر از فضای رانته می‌باشد که با مشاهده ساختمان‌های شهر تهران خصوصا منطقه یک و پنج تهران شاهد ساخت و ساز بی‌رویه و بدون توجیح علمی، همراه با منظر آشفته و بی تناسب، خواهیم در تهران، در تمامی مناطق، با پرداخت هزینه تراکم و جریمه به شهرداری بدون توجه به ضوابط و حداکثر ارتفاع

بحث و نتایج

ارزیابی مولفه‌های اقتصاد رانته بر سازمان فضایی کلانشهر تهران: بررسی وضعیت مربوط به شرایط ابعاد و عوامل مختلف مؤثر بر مدیریت کارآمد کلان‌شهر تهران با استفاده از تکنیک دیماتل که از انواع روش‌های تصمیم‌گیری بر پایه مقایسه‌ی زوجی است. این تکنیک با بهره‌مندی از قضاوت خبرگان در استخراج عوامل یک سیستم و ساختاردهی سیستماتیک به آن‌ها، با استفاده از اصول تئوری گراف‌ها، ساختار سلسله مراتبی از عوامل موجود در سیستم را با روابط تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متقابل، عناصر مذکور را به دست می‌آورد به‌گونه‌ای که شدت اثر روابط مذکور را به‌صورت امتیازی عددی معین می‌کند (میرغفوری و همکاران، ۱۳۹۱). با وجود این، شدت روابط نهایی از عناصر از طریق طیف لیکرت طبق نظر خبرگان به صورت جدول ۲ امتیاز دهی خواهد شد که در

آخر معیارهای تاثیرگذار (تأثیر مستقیم بر سایر معیارها) و شدت معیارهای تاثیرگذار (مجموع اثرگذاری و اثرپذیری هر معیار تاثیرپذیر) را نشان داده خواهد شد که در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۲: طیف لیکرت

بدون تأثیر	تأثیر بسیار کم	تأثیر کم	تأثیر زیاد	تأثیر بسیار زیاد
۰	۱	۲	۳	۴

متد پژوهش

جدول ۳: نتایج حاصل از رتبه‌بندی با استفاده روش دیماتل

اقتصادی				رتبه	اجتماعی				رتبه		
Di	Ri	Di+Ri	Di-Ri		Di	Ri	Di+Ri	Di-Ri			
M1	۶/۰۹۳	۶/۴۵۸	۱۲/۵۵۱	-۰/۳۶۵	۱	M10	۳/۲۶۸	۲/۲۴۴	۵/۵۱۲	۱/۰۲۳	۹
M2	۶/۴۹۱	۵/۴۹۸	۱۱/۹۹۰	۰/۹۹۳	۴	M11	۳/۵۰۸	۲/۶۱۵	۶/۱۲۳	۰/۸۹۳	۸
M3	۵/۳۲۸	۶/۶۹۸	۱۲/۰۲۷	-۱/۳۷۰	۳	M12	۲/۳۰۹	۳/۸۶۱	۶/۱۷۰	-۱/۵۵۲	۷
M4	۶/۱۴۰	۵/۲۳۴	۱۱/۳۷۵	۰/۹۰۶	۹	M13	۴/۱۱۲	۲/۶۵۶	۶/۷۶۸	۱/۴۵۶	۲
M5	۴/۹۱۰	۶/۵۳۳	۱۱/۴۴۲	-۱/۶۳۳	۸	M14	۲/۷۴۳	۳/۸۶۵	۶/۶۰۸	-۱/۱۲۱	۵
M6	۶/۵۹۱	۵/۳۲۸	۱۱/۹۲۰	۱/۲۶۳	۵	M15	۳/۶۹۱	۳/۴۹۸	۷/۱۸۹	۰/۱۹۳	۱
M7	۵/۵۱۸	۶/۳۳۴	۱۱/۸۵۱	-۰/۸۱۶	۶	M16	۲/۶۰۴	۴/۱۱۰	۶/۷۱۴	-۱/۵۰۶	۳
M8	۶/۱۵۴	۵/۵۹۶	۱۱/۷۵۰	۰/۵۵۸	۷	M17	۳/۳۶۹	۲/۹۴۹	۶/۳۱۸	۰/۴۲۰	۶
M9	۶/۲۴۱	۵/۷۸۷	۱۲/۰۲۸	۰/۴۵۴	۲	M18	۳/۴۰۶	۳/۲۱۱	۶/۶۱۷	۰/۱۹۵	۴
کالبدی				رتبه	سیاسی - مدیریتی				رتبه		
M19	۴/۰۸۶	۳/۵۵۴	۷/۶۴۰	۰/۵۳۳	10	M29	۳/۱۸۴	۳/۳۸۶	۶/۵۷۰	-۰/۲۰۲	6
M20	۵/۲۵۱	۴/۷۱۲	۹/۹۶۳	۰/۵۳۹	3	M30	۴/۱۷۴	۳/۱۹۹	۷/۳۷۳	۰/۹۷۵	2
M21	۴/۲۶۸	۵/۴۰۱	۹/۶۶۹	-۱/۱۳۳	7	M31	۳/۴۰۴	۳/۳۹۸	۶/۸۰۲	۰/۰۰۶	4
M22	۵/۰۱۶	۴/۷۳۶	۹/۷۵۱	۰/۲۸۰	6	M32	۳/۱۸۷	۳/۵۹۸	۶/۷۸۶	-۰/۴۱۱	5
M23	۵/۰۵۲	۴/۷۷۷	۹/۸۲۹	۰/۲۷۵	5	M33	۳/۱۶۴	۲/۸۸۹	۶/۰۵۳	۰/۲۷۵	9
M24	۵/۲۴۱	۴/۹۹۵	۱۰/۲۳۶	۰/۲۴۶	2	M34	۳/۲۳۶	۳/۱۵۳	۶/۳۹۰	۰/۰۸۳	7
M25	۴/۸۱۶	۵/۰۱۶	۹/۸۳۲	-۰/۲۰۰	4	M35	۳/۶۸۱	۳/۲۷۹	۶/۹۶۰	۰/۴۰۲	3
M26	۴/۰۱۳	۳/۹۲۹	۷/۹۴۲	۰/۰۸۴	9	M36	۳/۰۹۵	۲/۵۹۷	۵/۶۹۲	۰/۴۹۸	12
M27	۵/۰۶۶	۵/۷۱۴	۱۰/۷۸۰	-۰/۶۴۸	1	M37	۳/۴۷۶	۳/۹۵۱	۷/۴۲۸	-۰/۴۷۵	1
M28	۴/۷۸۸۵	۴/۷۶۴۵	۹/۵۵۳۰	۰/۰۲۴۰	8	M38	۲/۵۸۷	۳/۱۱۹	۵/۷۰۷	-۰/۵۳۲	۱۱
زیست محیطی				رتبه	M39	۳/۱۱۳	۳/۲۳۵	۶/۳۴۸	-۰/۱۲۳	۸	
M41	۳/۶۱۹	۲/۵۳۸	۶/۱۵۷	۱/۰۸۱	2						
M42	۳/۸۵۹	۳/۳۳۵	۷/۱۹۴	۰/۵۲۴	1						
M43	۲/۵۲۲	۳/۰۴۴	۵/۵۶۶	-۰/۵۲۱	4	M40	۲/۷۷۸	۳/۲۷۵	۶/۰۵۳	-۰/۴۹۷	10
M44	۲/۶۶۱	۲/۵۴۹	۵/۲۱۱	۰/۱۱۲	5						
M45	۲/۳۱۱	۳/۵۰۸	۵/۸۱۹	-۱/۱۹۷	3						

نا پایداری گان های محلی ناشی از بورژوازی مستغلات، تراکم فروشی، کمیسیون ماده ۱۰۰، کسب درآمد هنگفت از مجوز ساخت فضاهای تجاری، ساخت و ساز بی رویه در ارتفاعات همراه با تخریب خط آسمان و نوسان قیمت زمین شده است. بر همین اساس، در بین معیارهای اقتصادی مورد سنجش که از ۹ زیرمعیار جهت میزان اثرگذاری آنها در اقتصاد رانتهی بر روی فضای شهری منطقه یک کلان شهر تهران مورد سنجش قرار گرفت. مولفه های M_1 (افزایش درآمد ناشی از تراکم فروشی)، M_9 (ساخت و ساز بی رویه و بورژوازی مستغلات) و M_3 (افزایش قیمت زمین) به ترتیب با کسب امتیاز ۱۲/۸۸، ۱۲/۰۲۸ و ۱۲/۰۲۷ در جایگاه اول تا سوم واقع شده اند و دارای بیشترین تاثیرگذاری روی منطقه مورد مطالعه می باشد و این امر می تواند مدیریت اینگونه فضاها را خدشه دار سازد و سازمان فضایی منطقه مورد مطالعه را دچار نابسامانی سازد و شهر را از دستیابی به شهر انسان محور محروم سازد و در نتیجه برای دستیابی به اینگونه فضا با رویکرد شهر انسان محور، نیازمند برنامه ریزی دقیق و مدیریت مناسب جهت برون رفت از وضعیت حاکم بر روی منطقه مورد مطالعه می باشد. همچنین سایر مولفه های نیز در جایگاه های بعدی واقع شده اند می توان به رویه اقتصاد غیرتولیدی، کالامحوری بودن فضاها و فک شدگی اقتصاد از اجتماع نام برد که اثرگذاری کمتری نسبت به مولفه های اول تا سوم دارند و این مولفه ها نیز نیازمند کنترل و نظارت سازمان ها و مسئولین ذی ربط برای کنترل چنین شاخص های هستند که بتواند آنها را کاهش و حداقل تاثیرگذاری روی سازمان فضایی محدود مورد مطالعه داشته باشند و همه اینها نیازمند مدیریت یکپارچه برای دستیابی به شهر مطلوب می باشد. در همین راستا مولفه اجتماعی نیز

در همین راستا، از دیماتل برای تجزیه و تحلیل شاخص های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی به کار برده شده است که در این میان، عوامل مذکور در سلسله مراتب نهایی توسط ستون های معیارهای تأثیرگذار (D-R) و معیارهای شدت تأثیرگذار (D+R) مشخص می شود (جدول ۷)، به طوری که معیارهای تأثیرگذار منعکس کننده موقعیت یک معیار است و این موقعیت در صورت مثبت بودن، به طور قطع یک علت بوده و ولی در صورت منفی بودن آن، به طور قطع معلول خواهد بود. در همین راستا معیارهای شدت تأثیرگذار نیز نشان دهنده مجموع شدت یک شاخص هم از نظر علت و هم از نظر معلوم می باشد. منطقه یک شهر تهران به واسطه نظام سرمایه داری، رانت زمین و تراکم فروشی تغییرات فضایی زیادی نظیر ناهمگونی فضای شهری، کالبد و خط آسمانی بد منظر، رشد انگلی فضاهای تجاری و مالی تحت سیطره نظام سرمایه داری، رشد سریع و ناهنجار منطقه، رشد و توسعه جمعیت و تمایزات فضایی را تجربه کرده است. این منطقه، کالایی در جهت اهداف اقتصاد رانتهی و سوداگرانه شده است. ایجاد مظاهر این اقتصاد رانتهی در ساختارهای اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و سیاسی-مدیریتی قابل تحلیل است و از این عوامل تأثیرات زیادی از سوی جریان و روابط اقتصاد رانتهی خصوصا بورژوازی مستغلات دریافت نموده اند و بیشترین تغییرات فضایی را در منطقه مورد مطالعه در ارتباط با تاسیس مکان های مصرف و ساخت و ساز بی رویه داشته اند. در همین راستا، به ارزیابی مولفه های مورد سنجش و میزان اثرگذاری و تاثیرپذیری آن بر سازمان فضایی کلانشهر تهران پرداخته شد که نتایج نشان می دهد. که تاثیر رانت بر اقتصاد نیز بیشتر می باشد و رانت در این فضاها باعث ایجاد درآمد

داشته است و دومین مولفه مورد سنجش پولشویی و فساد سیاسی - مدیریتی با کسب امتیاز ۷/۳۷۳ می باشد. در نهایت سومین مولفه تاثیرگذار بر سیستم فضایی منطقه مورد مطالعه عدم مقابله با رانت زمین در سیستم مدیریت شهری می باشد. با بررسی این مولفه ها می توان دریافت که سیستم فضایی منطقه مورد مطالعه با توجه ابعاد سیاسی مدیریتی این مولفه ها بیشترین نقش را در فضای رانتی منطقه یک داشته است. عواملی کالبدی نیز تحت تاثیر عواملی فضاهای رانتی قرار گرفته است. به طوری که در منطقه مورد مطالعه بیشتر با عدم مشاهده فضاهای مردمی، بوم محور، انسانی، دعوت کننده و مردم گرا روبه رو هستیم و بیشتر شاهد فضایی نامنظم از ساختمان ها، برج ها، مال ها، اتوبان ها، فضاهای خودرو محور و سود محور و در کل بورژوازی مستغلات متوجه رانت زمین، مسکن و فضا هستیم که نشان دهنده عدم برنامه ریزی مناسب با رویکرد انسان محور می باشد. بنابراین این مولفه نیز همانند سایر مولفه مورد ارزیابی قرار داده شده اند. به طوری که در بین مولفه های کالبدی، که ۱۰ شاخص شناسایی شد که در این بین هر کدام از آنها با توجه به نظرات نخبگان جامعه و کارشناسان منطقه تاثیراتی بر روی سیستم فضایی منطقه مورد مطالعه از لحاظ رانتی داشته اند. اما مولفه های افزایش پروا نه های ساختمانی، رانت زمین و بورژوازی مستغلات و افزایش فعالیت های ساختمانی و سرمایه گذاری های ملکی با کسب امتیاز ۱۰/۷۸ بیشترین نقش را در بین ۱۰ مولفه کالبدی داشته اند و این مولفه ها با توجه به نظرات کارشناسان منطقه بیشتر تاثیر گذاری روی سیستم فضایی منطقه داشته اند. به طوری که این مولفه ها از نظر کارشناسان مربوطه با افزایش فعالیت های ساختمانی و در کنار آن با ارائه پروا نه های

تحت تاثیر فضاهای رانتی قرار گرفته است. به طوری که ایجاد محله های و زون های مرفه نشین در گتوسازی اجتماعی نقش مهمی دارند و همچنین ایجاد تبعیض طبقاتی و افزایش رویه های مصرف گرایی برندی و فرهنگ پر سه زنی برگرفته از ایجاد فضاهای رانتی مانند افزایش مالها و برج های تجاری نقش مهمی در فضاهای اجتماعی دارند که به نوعی باعث افزایش فقر، افسردگی اجتماعی، تبعیض، ایجاد اخلاق فساد در جامعه، اختلاف طبقاتی و... شده است. با توجه به این مطالب، به بررسی مولفه های اجتماعی پرداخته شده است که نتایج نشان می دهد، که به گتوسازی اجتماعی، کالا محوری بودن فضاها و حکم شدگی سیاست در اقتصاد اشاره کرد که مقدار (D+R) آن به ترتیب برابر (۷/۱۸۹)، (۶/۷۶۸) و (۶/۷۱۴) می باشد که از لحاظ اقتصاد رانتی تاثیر بیشتری بر سازمان فضایی منطقه یک کلانشهر تهران از نظر متخصصین و کارشناسان در منطقه مورد مطالعه افزوده است. از لحاظ سیاسی - مدیریتی نیز رانت باعث اعطای مجوزهای ساخت و ساز، پروژه های تجاری، فضاخورها و تغییر کاربری ها از اجتماعی، فرهنگی و تاریخی به اقتصادی با رویکردی رانتجویانه و خصمانه شده است. مسئولین محلی نظیر شوراها و شهرداران رانت محور نه عدالت محور، سود محور نه جمع محور، منفعت محور نه شهروند محور و پروژه مدار نه بوم مدار، باعث ایجاد یک سازمان و ساختار فضایی بیگانه، خشک و بی ضابطه شده است به توجه به این مطلب از مولفه های سیاسی - مدیریتی می توان به اقتصاد سیاسی رانتی اشاره کرد که مقدار (D+R) آن ۷/۴۲۸ می باشد این مولفه با کسب امتیاز مذکور در جایگاه نخست واقع شده است و بازتاب اقتصاد رانتی آن از نظر کارشناسان و نخبگان جامعه تاثیر بیشتری بر سازمان فضایی منطقه مورد مطالعه

بروز مشکلات زیست محیطی در منطقه شده است. با توجه به شرایط مذکور، با مشاهده (D-R) و عناصر نفوذپذیر در بین عوامل اقتصادی، می‌توان به افزایش درآمد ناشی از تراکم فروشی، افزایش قیمت زمین، فک شدگی اقتصاد از اجتماع و حک شدگی سیاست در اقتصاد اشاره کرد که این عوامل از لحاظ نفوذ پذیری در منطقه مورد مطالعه از جایگاه خاصی برخوردار بوده و توانسته نفوذپذیری بیشتر نسبت به سایر عوامل داشته باشند. در بین عوامل اجتماعی می‌توان به تخریب هویت ایرانی-اسلامی، رویه فرهنگ تجمل‌گرایی و ایجاد رویه مصرف‌گرایی بر نندی، در بین عوامل کالبدی، می‌توان به افزایش فضاهای رانتهی و پول مدار و غیر انسانی، تغییر کاربری‌های سبز و فرهنگی و غیره به کاربری تجاری و سودآور، افزایش فعالیت‌های ساختمانی و سرمایه گذاری های ملکی، در بین عوامل سیاسی-مدیریتی می‌توان به فک شدگی ساختار سیاسی-مدیریتی، رشوه‌خواری و نقص قوانین، اقتصاد سیاسی رانتهی، عدم وجود مدیریت مشارکتی همراه با نظارت نهادهای مدنی، عدم مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی، نبود هماهنگی ارگان‌های مرتبط با رانتهی خواری و در نهایت در بین عوامل زیست محیطی می‌توان به کاهش فضاهای سبز و باز در میان برج سازی اشاره کرد. بنابراین برنامه‌ریزی فضایی در منطقه یک براساس برنامه‌ریزی شهر انسان محور عدالت خواه و با کنترل نهاد های محلی همراه نبوده است و در نهایت فضایی ناپایدار در سطح منطقه حاکم شده است.

نتیجه‌گیری

اقتصاد رانتهی، رمه‌گردان، بی‌مکان و بی‌مرز، مدیریت کژکارکرد، مدیران رانتهی جو با خلأ علم و تجربه،

ساختمانی به صورت تراکم باعث شده که فضای ناهنجاری از لحاظ کالبدی در منطقه یک و محلات آن بروز کند و پایه و اساس شهرسازی را دچار مختل سازد و این عمل بدون اینکه کوچکترین برنامه‌ریزی روی صدور پروانه‌های ساختمانی به صورت تراکم در کدام ناحیه و محله داده می‌شود، صورت می‌پذیرد و در نتیجه این عمل موجب اغتشاش سایر عوامل در شهر سازی و برنامه‌ریزی شهری می‌شود و در نهایت با این عمل فقط کسب درآمد برای شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط می‌باشد. سایر عوامل نیز تاثیراتی روی فضاهای مورد مطالعه داشته در رتبه‌های بعدی قرار دارند. مولفه زیست محیطی نیز در منطقه مورد مطالعه مورد برر سی و واکاوی قرار داده شد که بیانگر کاهش و نابودی فضاهای بکر، سبز و بوم محور، تخریب کاربری سبز و باغات، تخریب فضاهای باز و عمومی، تخریب فضاهای طبیعی نظیر کوه و مسیل‌ها و غیره در راستای ایجاد پروژه‌های رانتهی پا به عرصه ظهور گذشته است. در نهایت اینکه این مولفه با ۵ شاخص مورد بررسی قرار داده شد. بیشتر شاخص تاثیرگذاری بر منطقه مورد مطالعه تخریب کاربری سبز و باغات می‌باشد که این مولفه با کسب امتیاز ۷/۱۹۴ در جایگاه نخست واقع شده است. دومین مولفه مهم از نظر متخصصان و کارشناسان ذی‌ربط که تاثیر مهمی روی سازمان فضایی منطقه یک کلانشهر تهران داشته است، تخریب فضاهای باز و عمومی می‌باشد. مقدار (D+R) این مولفه ۶/۱۷۵ می‌باشد که در جایگاه دوم بعد از مولفه تخریب فضاهای باز و عمومی قرار دارد. در نهایت سومین مولفه، تخریب فضاهای طبیعی نظیر کوه و مسیل‌ها و غیره در راستای ایجاد پروژه‌های رانتهی می‌باشد که این ۳ مولفه به ترتیب بیشترین تاثیرگذاری را روی فضای منطقه مورد مطالعه داشته است و باعث

مظاهر این اقتصاد رانتی در ساختارهای اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و سیاسی-مدیریتی قابل تحلیل است که در ساختار زیست محیطی شاهد تخریب فضاهای سبز و عمومی شهر در راستای ساخت و ساز بی رویه، کاهش باغات و فضاهای تصفیه کننده در اطراف شهر و نابودی محیط زیست شهری در راستای اهداف و مزایای رانت زمین، ملموس می‌باشد. در ساختار اقتصادی نظیر نظام اقتصادی فک شده از سیاست و اجتماع و فرهنگ، مال سازی و تخریب اقتصاد محلی، نوسان قیمت زمین، بورژوازی مستغلات، افزایش سرمایه گذاری های عمرانی و افزایش درآمدهای مناطق شهری دیده می‌شود. در ساختارهای اجتماعی، گتوسازی اجتماعی، تبعیض طبقاتی، فرهنگ غربی بدون پالایش در فضاهای دوگانه نظیر مگامال‌ها، تقدم "بنا فضا" بر "جامعه"، افزایش مهاجران، نابودی سرمایه‌های نمادی و ایجاد فرهنگ مصرف گرایی با افزایش تبلیغات گسترده کالاها قابل بررسی است. در ساختارهای سیاسی-مدیریتی باعث تضاد دوگانه، اقتصاد سیاسی رانتی و تشویق به سوی سیاست فساد، مدیریت رانت جو و فک شده از اجتماع، رشوه خواری و فساد سیاسی-مدیریتی، دولت نفتی و رانتی شده است. نهایتاً تغییر در ساختار کالبدی-فعالیتی با گتوسازی، افزایش تعداد واحدها و کاربری‌های تجاری، افزایش فعالیت‌های ساختمانی و رانت زمین، تغییر کاربری-ها با هدف سوددهی، افزایش پروانه‌های ساخت و ساز، تغییرات فضایی گسترده در مناطق مرفه و افزایش واحدهای مالی (بانک) که حاکی از تاثیرگذاری جریان سرمایه است. بر همین اساس شاهد عدم تعادل کالبدی و فضایی در شهر تهران هستیم. لازم به ذکر است که نتایج پژوهش یانگ و همکاران (۲۰۱۴)، حاکی از آن است که تاثیر اقتصاد و مولفه‌های آن در سازمان فضایی شهر را

اقتصاد سیاسی فک شده (رها شده و ناکارآمد) باعث افزایش ساخت و سازهای بی‌رویه، تخریب باغات و فضاهای باز، کالبد بی‌روح و گسسته، نابودی قرارگاه های رفتاری، توجه به بزرگی ابعاد تجربه‌ی شهری و ظواهر، حضور پُر قدرت سازه‌های عظیم و نابودی فضاهای انسانی و سرزنده، کاهش ارزش‌های بومی، تبعیض طبقاتی، فقر، بی‌عدالتی، طردشدگی و فردگرایی در بازتاب بازساخت شهری معاصر ایران شده است. براساس تاثیر جریان سرمایه بر عدم تعادل فضایی و شناخت مکانیزم آن در فضاهای شهری، شهرهای ایران خصوصاً شهر تهران به واسطه نظام سرمایه داری، رانت زمین و تراکم فروشی تغییرات و تمایزات فضایی را تجربه کرده است. از سویی با تأثیر گرفتن از جریان سرمایه، موجب تغییر ساختارهای اقتصادی شده و از سوی دیگر، برای حذف موانع فضایی و نیز برای تداوم حرکت سرمایه، با ایجاد تغییرات در ساختارهای کالبدی، موجب تسهیل روند حرکتی خود شده است. با مصوبه خودکفایی شهرداری‌ها در سال ۱۳۷۳ نیز شاهد قرار گرفتن فضا خصوصاً فضای منطقه مورد مطالعه در مناسبات پیچیده اقتصاد رانتی و سوداگرانه قرار گرفت. از یک سو نبود کنترل نهادهای مدنی و در سویی دیگر، وجود مدیران و افراد ناکارآمد با تخصص‌های غیرمرتبط باعث معلولی به نام شهر بی‌هویت و بیگانه گشته؛ مادی گرایی و منفعت طلبی، انباشت سرمایه، ظواهرگرایی و اقتدارگرایی به شدت در ایجاد گتوها و به‌نوعی تبعیض طبقاتی مؤثر بوده است. روح مصرف‌گرایی و فرهنگ زیاده‌خواهی در فضاهای شهری به وضوح دیده می‌شود و قشربندی اجتماعی در کالبد شهر نمود عینی دارد. در همین راستا لازم به ذکر است که مناسبات قدرت، تراکم‌فروشی و رانت زمین، فضا را می‌سازند. فضای شهر تهران، کالایی در جهت اهداف اقتصاد رانتی و سوداگرانه شده است. ایجاد

شایان بررسی می‌داند. براساس نتایج پژوهش مهدی چمنی مقدم (۱۳۹۴) برنامه‌ریزی را فرآیندی تصور کرد که همواره تحت تاثیر قدرت و اقتصاد رانته است. نتایج پژوهش ندا گلشنری (۱۳۹۲) حاکی از آن است که رانته اقتصادی باعث کاهش رشد اقتصادی ایران شده است. نتایج پژوهش الهام بخشایش (۱۳۸۹) به بررسی زمینه‌های رانته جویی در ساختار درآمد - هزینه‌ای بودجهی شهرداری‌ها پرداخته است. نتایج مبین آن است که ساختار درآمدی و ساختار هزینه‌ای شهرداری‌ها هزینه‌زا و رانته جویانه است. سید ابوالحسن ریاضی (۱۳۸۴) به نتایجی رسیده که در بررسی نقش دولت در سازمان فضایی شهر، اقدامات و سیاست‌های دولتی نیز متأثر از اقتصاد جهانی؛ نظام سرمایه داری و سوداگری زمین می‌باشد. در این مقاله شایان ذکر است که بررسی نمودهای اقتصاد رانته در سازمان فضایی شهری تهران در معیارهای اقتصادی، سیاسی-مدیریتی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی و به تبع آن زیر مولفه‌های استخراج گردیده نمونه‌ای بدیع و درخور توجه می‌باشد. در این پژوهش به بررسی انواع معیارها و زیرمعیارها برای ارزیابی فضاهای رانته در منطقه یک کلانشهر تهران پرداخته شد. در این بررسی ۵ معیار اصلی و ۴۵ زیرمعیار مورد استفاده شده است. در این راستا برای ارزیابی میزان اثرگذاری و نفوذگذاری آنها از مدل کمی دیماتل استفاده شده است. یافته‌ها براساس این مدل نشان می‌دهد که منطقه در وضعیت مساعدی قرار ندارد و فضاهای رانته آن در سطح بالایی قرار دارد به طوری که این امر با یافته‌ها در بین معیارهای مورد سنجش هم-پوشانی دارند. این هم‌پوشانی در بین معیارهای زیست محیطی، اقتصادی، کالبدی، سیاستی-مدیریتی و اجتماعی حاکم است. تحت چنین شرایطی در بین معیاری اقتصادی اثرگذاری

زیرمعیارهای افزایش درآمد ناشی از تراکم فروشی در جایگاه نخست واقع شده است و از لحاظ نفوذگذاری می‌توان به زیرمعیار افزایش قیمت زمین، رویه اقتصاد غیر تولیدی و رانته زمین با ایجاد کانون‌های مصرف (مالها) اشاره کرد. در بین معیارهای اجتماعی، گتوسازی اجتماعی در جایگاه اول و اثرگذاری بیشتر نسبت به سایر عوامل و از لحاظ نفوذ می‌توان به تخریب هویت ایرانی-اسلامی و رویه فرهنگ تجمل‌گرایی اشاره کرد. هم‌چنین در بین معیارهای سیاسی-مدیریتی، کالبدی و زیست محیطی به ترتیب که اثرگذاری بیشتری روی سازمان فضایی منطقه داشته است می‌توان به اقتصاد سیاسی رانته، افزایش فعالیت‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری های ملکی و تخریب کاربری سبز و باغات اشاره کرد و بر همین اساس از لحاظ نفوذگذاری می‌توان به ترتیب معیارهای مذکور به زیرمعیارهای فک شدگی ساختار سیاسی-مدیریتی، افزایش فضاهای رانته و پول مدار و غیر انسانی و کاهش فضاهای سبز و باز در میان برج سازی‌ها اشاره کرد.

پیشنهادها و راهکارهای کلی:

-از بین بردن نظام اقتصادی فک‌شده (رها شده) از سیاست و اجتماع و فرهنگ و ایجاد اقتصاد مستقل، پایدار، غیر نفتی و غیر رانته با انسجام مدنی

-از بین بردن مدیریتی ناکارآمد همراه با نظام سرمایه‌داری " فک شده"، "کژاندیش"، "کژکارکرد" و نهایتاً "کژبافتی" شهر

-دانش پایگی، هوشمندی و جهانی شدن شرط ضروری صنعتی شدن و رشد پایدار اقتصادی کلانشهرها

-اقدامات ضد رانته، قوانین ضد رانته و زمین خواری، مسکن اجتماعی در مقابل تراکم فروشی

-کاهش فعالیت‌های ساختمانی، پروانه‌های ساخت و ساز، مال‌سازی، رانت زمین بلندمرتبه سازی بی ضابطه و کاهش پروانه‌های ساخت و ساز خصوصا

در ارتفاعات و کوچه‌های باریک منطقه یک

-جلوگیری از تغییر کاربری فرهنگی، سبز و اجتماعی به تجاری با هدف سوددهی در منطقه در راستای کاهش کژیافتی ساختار کالبدی شهر (عدم تغییر کاربری‌های سبز، باغی و تاریخی منطقه یک

به کاربری‌های سودآور)

-ایجاد و افزایش فضاهای عمومی و غیر رانتی و مراکز تاثیرگذار مذهبی (توسعه و غنی‌سازی فضاهای مذهبی نظیر امامزاده صالح و فضای مذهبی چیدر و غیره)

-مکان‌یابی درست مالها نظیر ارگ و پالادیوم به- عنوان یک کالبد پرسه زنی و عامل ازدحام منطقه در اطراف شهر در پاسخ‌گویی به برندگرای، روح مصرف‌گرایی و تجمل پرستی محلات در اطراف شهر

-جلوگیری از ایجاد سازمان فضایی بیگانه، دوگانه، خشک، بی منطق، بی ضابطه و بی هویت با خط آسمانی مشوش، کالبدی گتو شده با افزایش فضاهای تاثیرگذار هنری، مذهبی، آموزشی، فرهنگی و اجتماعی و عدم ایجاد فرهنگ مصرف‌گرایی و تاثیرات منفی سبک زندگی و پوشش مردم با جلوگیری از مال‌سازی و افزایش تاثیرات مراکز تجاری سنتی اطراف، تفرجگاه طبیعی، تاریخی و غیره.

-برگرداندن فضای آرام و خودمانی محله، کاهش ترافیک فرا محله و تاثیرات منفی وارده بر سبک زندگی با کاهش فضاهای رانتی، برج و بلندمرتبه سازی و نابودی فضاهای عمومی و انسان محور و کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، دزدی، تکدی‌گری و دست‌فروشی از دیگر نقاط شهر با مکان‌یابی

-ایجاد نظام اقتصادی حکم‌شده توسط اجتماع و فرهنگ با ایجاد کنترل نهادهای مدنی و نظارت مردمی

-ایجاد سازمان فضایی مردم محور نه سود محور، ایجاد فضای بوم مدار نه رانت مدار، ایجاد فضای مردم محور و نه خودرو محور، ایجاد فضای انسان محور نه سرمایه محور، ایجاد فضای عمومی و دعوت‌کننده نه مشوش و بیگانه

-از بین بردن اقتصاد سیاسی رانتی و سیاست فساد، مدیریت رانت جو و فک شده از اجتماع، رشوه خواری و فساد سیاسی-مدیریتی و دولت‌نفتی و رانتی با کنترل نهادهای بالادست و نهادهای پایین دست مردمی و قوانین.

-عدم تفکر تقدم "بنا فضا" بر "جامعه" در بین متخصصین شهری و جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیر مولد مسکن و زمین شهری، مقابله با تراکم فروشی شهرداری‌ها، رانت زمین و بورژوازی مستغلات تحت حمایت شهرداری‌ها به توسط مردم، نهادهای مدنی، قوانین شهری و ارگان‌های بالادست.

راهکارهای و پیشنهادات فرعی:

-استفاده از فرصت‌های مالی ناشی از محلات و گتوهای پر درآمد شهری با درآمدهای بالا نظیر افزایش توریسم پایدار (محلات تجریش، ولنجک، درآباد و غیره)، فضاهای تجاری بومی و غیره.

-جلوگیری از مکان‌گزینی تابع "رانت زمین" و کاهش مال‌سازی (ارگ، الماس ایرانیان، پالادیوم و تندیس و غیره) در قلب محلات آرام و مکان‌یابی آنها در بیرون شهر

-مقابله با نوسان قیمت مسکن و زمین و جلوگیری از نابودی اقتصاد محلی و بومی به وسیله حمایت از خورده فروشی‌های محلی، هسته‌های تجاری سنتی و بومی و تفرجگاه‌های طبیعی (با تفرج گرداننده-های بومی)

-عدم تخریب باغات، فضاهای طبیعی و عمومی به نفع ساخت و ساز بی‌رویه و فضا خورهای نظیر پارکینگ، جاده، اتوبان و مال‌ها (تخریب فضای سبز وسیع به نفع ایجاد مال ارگ در تجریش، تخریب فضاهای عمومی به نفع ایجاد برج‌ها در منطقه و تبدیل منطقه‌ی ییلاقی و باغی یک به منطقه‌ای بی‌روح مستغلاتی با روح استعمار زمین)
-عدم مانع سازی در مقابل بادهای تصفیه کننده شهری با مکان‌یابی نادرست پروژه‌های ساخت و ساز (ساخت و ساز بی‌رویه خصوصاً در قسمت غرب منطقه در محلاتی نظیر درکه، کوهسار و ولنجک تا شرق منطقه)

درست و عدم ایجاد کالبد پرسه زنی و شلوغی و ازدحام منطقه مورد نظر
-کاهش آلودگی صوتی و مشکلات اجتماعی و مشکلات روانی و افسردگی در افراد بومی با استفاده از افزایش فضاهای انسانی، سرزنده، مراکز تاثیرگذار مذهبی، درمانی و آموزشی نظیر استفاده از مراکز تاثیرگذار مذهبی، درمانی و آموزشی نظیر امامزاده (صالح)، دانشگاه، بیمارستان.
-کاهش مشکلات حقوقی خصوصاً نقص قوانین شهری، طرح‌ها و برنامه‌ها و اجرای آنها
-مدیریت بهتر و توسعه مطلوب فضاها و استفاده حداکثری از پتانسیل آنها به دور از اقتصاد رانته و کاهش نگاه تصرفی در منطقه مورد بررسی

پانویس

۱-میزان نوسان عرضه و تقاضای یک کالا یا خدمت در برابر قیمت.

4-Dysfunctional institution

2-Dysplasia
3-Dysmorphia

منابع

-چمنی مقدم، م.، ۱۳۹۴. تبیین جایگاه اجتماع، دولت و برنامه ریزان در فرآیند برنامه‌ریزی شهری ایران، منطقه یک شهر تهران، رساله جهت اخذ درجه دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
-ساسان پور، ف.، ۱۳۹۰. مبانی پایداری توسعه کلانشهرها با تاکید بر کلانشهر تهران، نشر مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۴۰۰ ص.
-فطرس، م.، ۱۳۸۸. تجزیه و تحلیل تاثیر رانت نفتی بر سرمایه اجتماعی، پایان‌نامه کارشناسی-ارشد، دانشگاه علامه طباطبایی.
-کریمی، م.، ۱۳۸۹. تاثیر رانت نفتی بر جامعه مدنی با استفاده از سنجش سرمایه اجتماعی (۱۳۶۸-۱۳۸۴)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته علوم

-اطهاری، ک.، ۱۳۸۹. اقتصاد شهری و اقتصاد شهری در ایران، مجله اقتصاد شهر، شماره ۷، بخش ویژه، ص ۵۶-۶۵.
-اطهاری، ک.، ۱۳۹۱. رشد پایدار اقتصادی در طرح جامع و تفصیلی شهر تهران، ماهنامه شهرنگار، شماره ۵۹، ص ۳۰-۳۶.
-پیکتی، ت.، ۱۳۹۳. سرمایه در قرن ۲۱، ترجمه اصلا ن قودجانی با نظارت دکتر محسن رنانه، انتشارات نقد فرهنگ، ۷۲۲ ص.
-تیبالدز، ف.، ۱۳۸۵. شهرهای انسان محور، بهبود محیط عمومی در شهرهای بزرگ و کوچک، ترجمه: حسن علی لقای و فیروزه جدلی، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۱۴ ص.

- سیاسی، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان.
- کلاین، ن.، ۱۳۸۹. دکترین شوک؛ ظهور سرمایه داری فاجعه، ترجمه‌ی مهرداد (خلیل) شهابی و میرمحمد نبوی، تهران: کتاب آمه، ۷۳۷ ص.
- گلشنری، ن.، ۱۳۹۲. بررسی اثرات رانت جویی بر رشد اقتصادی ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اقتصادی و سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- لوفور، ه.، ۱۳۹۱. تولید فضا، ترجمه محمود عبدالله زاده، انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۵۲۴ ص.
- مالجو، م.، ۱۳۸۳. از افول حیات مادی تا جهانی شدن سرمایه، مجله مجلس و پژوهش، شماره ۴۳، سال یازدهم ص ۳۵-۵۰.
- مالجو، م.، ۱۳۸۶. اقتصاد سیاسی ظهور دولت نهم، فصلنامه فرهنگی اجتماعی گفتگو، شماره ۴۹، ص ۴۰-۹.
- محمدی، ر.، ۱۳۸۹. دولت رانتیر و توسعه‌ی سیاسی-اجتماعی در جمهوری اسلامی ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته علوم سیاسی دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان.
- مدنی پور، ع.، ۱۳۹۲. طراحی فضای شهری، نگرشی بر فرآیند اجتماعی-مکانی، ترجمه: فرهاد مرتضایی، ص ۱-۳۵۰.
- مک لاران، ا.، ۱۳۹۰. ایجاد فضای شهری، ساخت و ساز املاک و برنامه‌ریزی شهری، ترجمه: گیتی اعتماد و دیگران، انتشارات آذرخش، ۳۰۴ ص.
- مفورد، ل.، ۱۸۹۵. شهر در بستر تاریخ (خاستگاه‌ها، دگرگونی‌ها و دورنمای آن)، ترجمه: احمد عظیمی بلوریان (۱۳۸۷)، موسسه خدمات فرهنگی رسا، چاپ دوم، ۸۹۶ ص.
- مهندسان مشاور بافت شهر، ۱۳۸۴. تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱ (الگوی توسعه منطقه یک، ویرایش نهایی)، تهران، نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران.
- هاروی، د.، ۱۳۹۴. معمای سرمایه و بحران‌های سرمایه‌داری، ترجمه: مجید امینی، نشر کلاغ، چاپ دوم، ۴۳۶ ص.
- هریس، ن.، ۱۳۸۰. شهرها در اقتصاد جهانی، دگرگونی‌های ساختاری و سیاست‌گذاری، ترجمه: حبیب الله فصیحی، نشریه مدیریت شهری، شماره ۶، ص ۸۲-۹۱.
- Bjorvatn, K. and Farzanegan, M., 2015. Resource rents, balance of power, and political stability. *Journal of Peace Research*, v. 46(6), p. 757-776.
- Beblawi, H. and Luciani, G., 1987. *The Rentier State*, London Croom Helm, Publication, London: Routledge, 375 p.
- Brueckner, M., 2017. Rent Extraction by Capitalists, *European Journal of Political Economy*, v. 23, 171-195.
- Castagno, C., 2015. and Lightning in the Night: Transgression in Urban Design, A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements of the degree of Master of Urban Planning, University of Washington, Professional project.
- H. Mahdavy, T., 1970. "The Pattern and Problems of Economic Development in Rentier State: The case of Iran", *Journal Studies in The Economic History of The Middle East*, v. 22, p. 429 – 467.
- Harvey, D., 2001. spaces of capital: towards a critical geography, Publication Edinburg University press, 427 p.
- Harvey, D., 2005. the new imperialism, oxford, oxford university press, 253 p.
- Hutchison, R., 2010. *Encyclopedia of Urban Studies*, SAGE Publications, 1039 p.
- Lees, N., 2010. *Inequality as an Obstacle to World Political Community and Global Social Justice*, Oxford

- University, Paper to be Presented at the SGIR 7th Annual Conference on International Relations, Sweden, 9-11 September
- Lefebvre, H., 1979. space social product and use value, Published by the University of Minnesota Press, 170 p.
- Loehr, D., 2012. the euthanasia of the rentier—A way toward a steady-state economy?, Journal Ecological Economics, v. 84, p. 232-239.
- Lu, A., 2007. Lessons for Chinese mega-mall development: a case study of the South China Mall, Massachusetts Institute of Technology, Dept. of Architecture, Publisher, 345 p.
- Marans, R.W., 2015. Quality of urban life & environmental sustainability studies: Future - linkage opportunities Habitat International, Journal Elsevier, v. 45, p. 47-52.
- Marx, k., 1987. capital, vol. II, Moscow, Progress Puplichers, 147 p.
- Nunez, R., 2013. The Distorted Transformation of Mexico: Arbitralism and Developmentalism, and Political Capitalism and Sub capitalism, A Pathway towards Balancing Capitalism and Balanced Development, or Redevelopment, A dissertation submitted in partial satisfaction of the requirements for the degree Doctor of Philosophy in Urban Planning, Published by the University of California, Los Angeles.
- Polanyi, K., 2001. The Great Transformation: the Political and Economic Origins of our Time Originally published: New York: Farrar & Rinehart, 357 p.
- Reitberger, M., 2017. Targeting rents: Global taxes on natural resources, European Journal of Political Theory, v. 34, p. 1-20.
- Schwarz, R., 2008. the political economy of state-formation in the Arab Middle East: Rentier states, economic reform, and democratization, Review of International Political Economy, Published by: Taylor & Francis, 621 p.
- Smith, A., 1960. The Wealth of Nation, London: Everyman's library. Publisher, 284 p.
- Yang, Z., Hao, P. and Cai, J., 2014. Economic clusters: A bridge between economic and spatial policies in the case of Beijing. Cities, Journal cities, v. 42, p. 171-185.
- Yun, Q., Bao-yan, SH. And Kai-fang, F., 2017. Spatial Analysis of Land Use Structure and Levels of Economic Development of Cities and Towns in Shandong Province, The 2nd IEEE International Conference on Cloud Computing and Big Data Analysis, Chengdu, China.