

Presenting a Conceptual Model of Stakeholders' Conflict Management in Urban Land Use Planning Using Grounded Theory¹

Alireza Shirinezhad

PhD student in Geography and Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

Seyyed Muslim Seyedalhosseini²

Associate Professor, Department of Urban Planning, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

Seyyed Abdolhadi Daneshpour

Associate Professor, Department of Urban Planning, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

Associate Professor, Department of Urban Planning, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

Fatemeh Mohammadniai Gharaei

Assistant Professor, Department of Urban Planning, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

Received: 7 February 2022

Revised: 30 March 2022

Accepted: 27 June 2022

Abstract

The presence of actors in the field of urban planning and the lack of attention paid to optimal land use planning potentially provoke conflict between actors and thwart land use plans. In Iran, planning system and urban development plans have major drawbacks in terms of recognizing the interests of various actors, and their conflicts of interests, giving direction and managing the above interests in developing land use planning. The main purpose of this article is to present a conceptual model of conflict management of actors in the process of urban land use planning. This is qualitative research that uses both meta-analysis and grounded theory for data analysis. Data coding was conducted by Nvivo software. The data collection instrument involved document analysis and semi-structured interviews. Based on the questions raised in the interviews, 467 references were provided. After multiple reviews

1. This article is an excerpt from the doctoral dissertation of the first author submitted to the Islamic Azad University, Mashhad Branch.

2. Corresponding Author. Email: smh_arc@yahoo.com



©2024 The author(s). This is an open access article under the CC BY license: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

How to cite this article: Shirinezhad, A., Seyedalhosseini, S. M., Daneshpour, S. A. and Mohammadniai Gharaei, F. (2025). Presenting a Conceptual Model of Stakeholders' Conflict Management in Urban Land Use Planning Using Grounded Theory¹. Journal of Geography and Regional Development, 22(4), 25-54. doi: 10.22067/jgrd.2022.72997.1073

and merging codes based on similarity during several stages of data summarization, 40 initial codes were extracted. According to the research results and informed by the analysis of texts and theoretical foundations and the adoption of the meta-synthesis method, first, an initial conceptual model of the conflict of interests of urban actors in the land use planning process was developed that consisted of 6 components: value conflict, economic conflict, procedural conflict (inter-organizational synergy), conflict of public and private interests, non-participation, and organizational conflict. Then, the aforementioned components were incorporated in the process of drafting interview questions and applying the data-driven method, and the components of the final model of the conflict of interests of urban actors were presented, consisting of 6 components of the initial model and 18 related sub-components.

Keywords: Conflict Management, Stakeholders, Urban Land Use, Grounded Theory.



ارائه مدل مفهومی مدیریت تعارض کنشگران در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری با استفاده از نظریه داده‌بنیاد^۱

علی‌رضا شیرین‌نژاد (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

alireza.shirinezhad@gmail.com

سیدمسلم سیدالحسینی (دانشیار گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران، نویسنده مسئول)

smh_arc@yahoo.com

سیدعبدالهادی دانشپور (دانشیار گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد و

دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران)

daneshpour@iust.ac.ir

فاطمه محمدنای قرائی (استادیار گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

fatemehgharaee@gmail.com

چکیده

حضور بازیگران گوناگون در عرصه برنامه‌ریزی شهری وعدم توجه و اهتمام کافی برنامه‌ریزان در امر برنامه‌ریزی بهینه کاربری اراضی به‌صورت بالقوه منجر به ایجاد تعارض بین کنشگران و از پی آن عدم تحقق برنامه‌های کاربری اراضی می‌شود. در واقع نظام برنامه‌ریزی و به تبع آن طرح‌های توسعه شهری در ایران در خصوص شناخت منافع کنشگران مختلف، تعارضات میان آن‌ها و جهت‌دهی و مدیریت منافع فوق در فرآیند تدوین برنامه‌ریزی کاربری اراضی واجد کاستی‌های اساسی می‌باشد. هدف از انجام پژوهش حاضر ارائه مدل مفهومی مدیریت تعارض کنشگران در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری است. پژوهش حاضر در زمره تحقیقات کیفی است و با رویکرد نظریه داده‌بنیاد انجام شده است. روش جمع‌آوری اطلاعات، مطالعه اسنادی و مصاحبه نیمه‌ساختارمند است. تحلیل داده‌های کیفی با استفاده از روش فراترکیب و روش بنیادی به‌صورت توأم انجام و کدگذاری داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار Nvivo صورت پذیرفته است. مبتنی بر سوالات مطرح شده در فرایند مصاحبه، ۴۶۷ ارجاع ارائه گردید. با بازبینی متعدد و ادغام کدها براساس تشابه در طی چندین مرحله تلخیص داده‌ها، ۴۰ کد اولیه استخراج

۱. این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول مقاله در دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد است.

گردید. براساس نتایج تحقیق پیش رو ابتدا مدل مفهومی اولیه تعارض منافع کنشگران شهری در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی متشکل از ۶ مؤلفه تعارض ارزشی، تعارض اقتصادی، تعارض رویه‌ای (برهم‌افزایی بین سازمانی)، تعارض منافع عمومی و خصوصی، مشارکت‌گریزی و تعارض سازمانی تدوین گردید. سپس مبتنی بر داده‌های برگرفته از نظرات کنشگران دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی و رویکرد داده‌بنیاد، مدل مفهومی اولیه تدقیق و مؤلفه‌های مدل نهایی تعارض منافع کنشگران شهری مشتمل بر ۶ مؤلفه مدل اولیه و ۱۹ زیرمؤلفه مرتبط ارائه گردید.

واژگان کلیدی: مدیریت تعارض، کنشگران، کاربری اراضی شهری، داده‌بنیاد.

۱. مقدمه

برنامه‌ریزی به‌عنوان یک فعالیت اجتماعی پیچیده در مواجهه با کنشگران متعدد بوده و هدف آن دخالت آگاهانه در محیط زیست در راستای دستیابی به منفعت همگانی و حصول مکانی مناسب برای زندگی انسان است (کاظمیان و جلیلی، ۱۳۹۴). پارادایم برنامه‌ریزی شهری در طول زمان با گذر از رویکردهای سنتی و سیستمی که متوجه قدرت دولت مرکزی بوده، به سمت پارادایم دیگری مبتنی بر عقلانیت ارتباطی، فرآیندهای پایین به بالا و در نظر گرفتن نقش گروه‌های ذی‌نفع تغییر سمت‌وسو داده است (مجیدی‌خامنه، جنگی و ضرغامی، ۱۳۹۴). اگرچه نگاه کالبدی برنامه‌ریزان در اوایل قرن بیستم تأکید کم‌تری به ابعاد اجتماعی و فرهنگی در فرایند برنامه‌ریزی داشته است (رفعیان و معروفی، ۱۳۹۰؛ فیروزنیا و قرنی‌آرانی، ۱۳۹۴)؛ در نیمه دوم قرن بیستم زمینه‌های اولیه پرداختن به جنبه‌های اجتماعی در شهرسازی فراهم شده و عقلانیت ارتباطی جایگزین عقلانیت ابزاری گردید. در نتیجه این تغییر، نظام برنامه‌ریزی به سمت شکل‌گیری پارادایم سوم برنامه‌ریزی سوق پیدا کرد که در آن کلیدواژه‌هایی نظیر سیاست‌گذاری عمومی، الگوهای مشارکت عمومی، مذاکره‌گری یا میانجی‌گری، تعارض و کنشگران (صرافی، توکلی‌نیا و چمنی‌مقدم، ۱۳۹۴) موضوعیت پیدا کردند.

فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری دربرگیرنده کنشگران متعددی هم‌چون گروه‌های مردمی، سیاسی، سرمایه‌داری، سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و مجریان برنامه‌های توسعه شهری، بخش‌های خصوصی و عمومی و... است که هریک اهداف، خواسته‌ها و منافع خود را دنبال می‌کنند. این کنشگران دربرگیرنده کلیه افراد و گروه‌هایی است که به نوعی بر شهرها، پروژه‌ها

و طرح‌های شهری، مناسبات شهروندان و ماهیت شهر تأثیر می‌گذارند و از آن تأثیر می‌پذیرند. کنشگران شهری همچنین به‌عنوان مهم‌ترین مؤلفه نظام برنامه‌ریزی چه به صورت عام در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری‌های عمومی و چه به صورت خاص در برنامه‌ریزی شهری و در لوای طرح‌های توسعه شهری و فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی، در مراحل تهیه و تنظیم، تصویب، اجرا، بهره‌برداری و نظارت نقش اساسی و غیرقابل کتمان در تحقق‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌های مذکور ایفا می‌نمایند. به همین علت در فرآیند تهیه تا اجرا و بهره‌برداری طرح‌ها از سطح خرد و در مقیاس طرح‌ها و برنامه‌های اجرایی، سطح میانی و در تنظیم طرح‌های موضوعی و موضعی و نیز در سطح کلان و در تهیه طرح‌های تفصیلی و جامع می‌بایست به‌طور جد مد نظر قرار گیرند و در راستای کاربری نظرات، خواست‌ها، منافع و علایق ایشان و نیز رفع تعارضات احتمالی که از مشخصات اصلی برنامه‌ریزی است، مورد کنکاش دقیق قرار گیرند (سرخیلی، رفیع‌یان و تقوایی، ۱۳۹۵). نادیده گرفتن کنشگران شهری، خواست‌ها، علایق، منافع، هنجارها و ارزش‌های مورد قبول و احترام ایشان، منجر به بروز تعارضات اساسی در برنامه‌ریزی شهری به‌طور عام و در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی به‌طور خاص می‌شود. شناسایی و تشخیص کنشگران، میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها بر طرح‌ها و برنامه‌های کاربری اراضی، علایق، منافع و انتظارات آنها، بررسی و تحلیل تعارض‌های محتمل و نهایتاً "مدیریت تعارضات" از موضوعات کلیدی بوده که می‌بایست به‌طور جد مورد توجه برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران قرار گیرد و به‌عنوان مهم‌ترین مؤلفه در کاستن از تعارضات احتمالی میان کلیه کنشگران دخیل در برنامه‌ریزی کاربری اراضی و به‌عنوان چراغ هدایت برنامه‌ریزان ایفای نقش نماید.

حدود نیم قرن از برنامه‌ریزی کاربری اراضی در ایران در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی می‌گذرد و نتایج بررسی‌های صورت گرفته نمایانگر عدم موفقیت این طرح‌ها در دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده، تحقق‌پذیری بسیار پایین برنامه‌های مذکور (عزیزی و آراسته، ۱۳۹۰) و بحران‌های تبعی ناشی از عدم اجرا و تحقق‌پذیری برنامه‌های کاربری اراضی می‌باشد (زنگی‌آبادی و زنگنه، ۱۳۹۳). علی‌رغم ناکارآمدی برنامه‌های کاربری اراضی، همچنان در نظام برنامه‌ریزی کشور ما طرح‌ها و برنامه‌های کاربری اراضی در قالب طرح‌های توسعه شهری و مبتنی بر رویکرد پوزیتیویستی تهیه می‌شوند. (وحیدی‌برجی، نوریان و عزیزی، ۱۳۹۶). نظام برنامه‌ریزی و به تبع

آن طرح‌های توسعه شهری در ایران در خصوص شناخت منافع کنشگران، تعارضات منافع آنها و مدیریت منافع فوق در فرآیند تدوین برنامه‌ریزی کاربری اراضی کاستی‌های اساسی دارد و پایه‌های برنامه‌ریزی سنتی بدون توجه به موارد ذکر شده بنا نهاده شده است و همین در نظر نگرفتن نقش و جایگاه کنشگران از علل اصلی تحقق‌پذیری حداقلی طرح‌های مذکور است (مشهودی، ۱۳۸۶). همچنین می‌توان از گزاره‌هایی نظیر میزان ارجاعات به کمیسیون‌های مرتبط (ماده ۵، ماده ۱۰۰)، تعارضات روزافزون اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی و نیز عدم تصویب طرح‌های توسعه شهری به سبب سوءاستفاده مدیریت شهری از خلأهای قانونی و ارائه مجوزهای خلاف طرح به وسیله مجریان و وقف زمین برای استفاده‌های خاص (رهنما، ۱۳۸۷) به عنوان مصادیقی از پیامدهای عینی بروز تعارضات طرح‌ها و برنامه‌های کاربری اراضی و عدم تحقق آنها نام برد.

به نظر می‌رسد یکی از مناسب‌ترین راهکارهای بهبود کارایی طرح‌ها، گذار به سمت رویکردهای ارتباطی و افزایش مشارکت شهروندان در روند برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت طرح‌های توسعه است. در صورت ادامه روند فعلی و نگاه تمرکزگرا، حضور شهروندان در روند تصمیم‌گیری و نظارت بر تدوین طرح‌های کاربری اراضی در حد یک ادعا باقی مانده، تحقق‌پذیری برنامه‌ها و پروژه‌ها با چالش جدی مواجه گردیده و هزینه سنگینی برای رفع و رجوع تعارضات به ارکان حکومتی و مدیریت شهری تحمیل می‌گردد. همچنین تعارضات پیش‌آمده بدون حضور کنشگران قابل حل نبوده و استمرار بلامتکلیفی مدیریت شهری منجر به سلب اعتماد عمومی و کاهش کارایی سیستم برنامه‌ریزی می‌گردد. لازم به ذکر است هرگونه مسئولیت‌پذیری و مشارکت شهروندان در گرو در نظر گرفتن منافع آنها و تبدیل مشارکت غیرفعال به مشارکت فعال مبتنی بر مذاکره‌گری و میانجی‌گری در مراحل مختلف فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی می‌باشد. علی‌رغم اینکه رویکردهای کالبدی پیشین با هدف تبیین تعارضات فضایی-مکانی و با روش‌های توصیفی - تحلیلی انجام شده و در تحلیل داده از گستره نسبتاً وسیعی از روش‌ها شامل فراتحلیل، مطالعه تطبیقی، مطالعه موردی، تحلیل اسنادی، تحلیل محتوا و تحلیل‌های آماری بهره گرفته شده است، ولی مفهوم تعارض ذی‌نفعان و مدیریت تعارض در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری از یک سو و روش تحقیق کیفی از سوی دیگر کمتر مورد توجه قرار گرفته است.

که خلأ نظری قابل توجهی را در این عرصه آشکار می‌کند. تحقیق پیش رو در نظر دارد تا با کاربست رویکرد ارتباطی و با استفاده از روش تئوری زمینه‌ای، فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مورد واکاوی قرار داده و از این مجال برای شناسایی کنشگران دخیل در فرآیند مذکور، منافع و خواست‌های ایشان بهره گیرد و در انتها نسبت به ارائه مدل مفهومی مدیریت تعارضات منافع کنشگران در برنامه‌های کاربری اراضی اقدام نموده و به پرسش‌های زیر پاسخ دهد:

- دلایل بروز تعارضات در منافع بازیگران مختلف عرصه شهری در تهیه برنامه‌های کاربری اراضی چیست؟
- مؤلفه‌های کلیدی مدل مفهومی مدیریت تعارض منافع کنشگران در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی کدام هستند؟

۲. پیشینه پژوهش

تدوین مدل مفهومی مدیریت تعارض منافع کنشگران دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی؛ نیازمند بررسی همه جانبه کنشگران، منافع آنها و نحوه مدیریت منافع مذکور در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی است. در ارتباط با شناسایی کنشگران؛ آپاجا، هاپاسالو و سودر اشتروم^۱ (۲۰۱۳) در پژوهش خود به شناسایی، تلفیق سطوح، نقش‌ها، مسئولیت‌ها و اهداف مختلف و مشارکت اولیه ذی‌نفعان می‌پردازند. همچنین گلزاری و هودسنی (۱۳۹۴) در پژوهش خود به شناسایی روش‌های تعامل با کنشگران، تبیین تعارضات پیش‌آمده میان منافع کنشگران مختلف برنامه‌های توسعه و پیامدهای آن و نیز روش‌های همسوسازی منافع گروه‌های مختلف در جهت تأمین منافع عمومی می‌پردازند. ماسوره^۲ (۲۰۱۱) به تبیین چارچوب مواجهه ذی‌نفعان در برنامه‌های کاربری اراضی و نیز تعارضات محتمل در استفاده از زمین می‌پردازد. در ارتباط با دلایل و عوامل بروز تعارضات و ریشه‌های آن نیز تیت^۳ (۲۰۱۵) پیش شرط تقویت اعتمادسازی را دلیل اصلی اجتناب از بروز تعارضات می‌داند. پاسیون^۴ (۲۰۱۳) به تعارضات منافع خصوصی و عمومی در حوزه کاربری اراضی از دریچه برقراری عدالت و پایداری می‌پردازد. کاظمیان و

1. Aapaoja, A., Haapasalo, H., & Söderström, P

2. masore

3. Tait

4. Pacione

جلیلی (۱۳۹۳) انحصارگرایی نهادی و ساختاری را از دلایل بروز آسیب جدی در دستیابی به منافع عمومی و بروز تعارض در نظر گرفته‌اند. مادالینا^۱ (۲۰۱۶) سه عامل فقر، تغییرات نهادی و تغییر در جامعه را از عوامل برانگیزاننده تعارضات کاربری اراضی در نظر گرفته است و ماسوره^۲ (۲۰۱۱)؛ عوامل جمعیت‌شناختی، اقتصادی، سیاسی و نهادی، روانی و محیطی را به‌عنوان ۵ عامل اصلی مناقشات کاربری اراضی صورت‌بندی نموده است. در ارتباط با تدوین چارچوبی به منظور مدیریت تعارضات محتمل در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی سرخیلی، رفیعیان و تقوایی (۱۳۹۵) الگوی مدیریت تعارض را مبتنی بر اجتناب از بروز تعارض یا رقابت با تعارض در نظر گرفته و براساس توافق با سازمان‌ها، سرمایه‌گذاران، سازندگان و مالکان عمده عینیت بخشیده‌اند. پیکات^۳ (۲۰۰۵) در پایان‌نامه خود تعارضات پیش‌آمده در ارتباط با نحوه استفاده از زمین را در ارتباط مستقیم با تحولات عمده مسکونی، تجاری و خرده‌فروشی‌ها در مناطق شهری نیوزلند مورد بررسی قرار داده و چارچوب مدیریت تعارضات را بر پایه نوع استفاده از کاربری‌ها و نیز مقیاس عملکردی آنها ارائه می‌نماید. برخی از پژوهشگران مفهوم تعارض و مدیریت تعارض را در نواحی شهری تاریخی مطالعه کرده‌اند. لوئیس^۴ (۲۰۱۵) در پژوهشی خود با استفاده از تحلیل اسنادی قوانین مرتبط با حفاظت از نواحی تاریخی در ایالات متحده آمریکا به تبیین تعارض حفاظت از نواحی تاریخی در پروژه‌های توسعه انرژی تجدیدپذیر پرداخته است و با تأکید بر جنبه‌های قانونی و حقوقی، پیشنهاداتی همچون به‌کارگیری «رویکرد منطقه‌بندی» در رفع تعارض کاربری‌های ناسازگار و بهره‌گیری از سازوکار برنامه‌ریزی فضایی ذی‌نفع مبنا در منطقه‌بندی نواحی حفاظت تاریخی و توسعه انرژی و راهکارهای قانونی را به‌منظور پیشگیری از بروز تعارض ارائه داده است.

1. Madalina. O

2. Masore

3. Pikkat

4. Lewis

جدول ۱. پیشینه مطالعات انجام شده

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

محقق / محققین	عنوان پژوهش	سال	یافته‌ها و نتایج
تعارض منافع، منافع عمومی و مدیریت تعارض‌ها (پژوهش‌های خارجی)			
Malcolm Tait	Trust and the Public Interest in the Micropolitics of Planning Practice	۲۰۱۵	هم‌افزایی کاربست منافع فردی و جمعی در تقویت اعتمادسازی در برنامه‌ریزی
H Magsi, A Torre	Approaches to understand land use conflicts in the developing countries	۲۰۱۴	ارزش‌های افزوده اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و حقوق اکتسابی مقدمات شکل‌گیری تعارض در نحوه استفاده از زمین و به تبع آن بروز تعارض منافع در روند تهیه و اجرای طرح‌های شهری می‌باشد
Aki Aapaoja, Harri Haapasalo, and Pia Söderström	Early Stakeholder Involvement in the Project Definition Phase :Case Renovation	۲۰۱۳	شناسایی، بررسی و مدیریت نیازها و اهداف ذی‌نفعان و ارتقای مشارکت اولیه ایشان با تلفیق سطوح، نقش‌ها، مسئولیت‌ها و اهداف
Michael Pacione*	Private profit, public interest and land use planning—A conflict interpretation of residential development pressure in Glasgow's rural-urban fringe	۲۰۱۳	بررسی نحوه ارتباط مؤلفه‌های عدالت و پایداری در سیستم برنامه‌ریزی کاربری اراضی و بروز تعارض بین منافع خصوصی و عمومی
flavian muhula masore	analysis of land use conflict in zanzibar: a participatory approach	۲۰۱۱	تبیین چارچوب مشارکت ذی‌نفعان در برنامه‌های کاربری اراضی و تعارضات محتمل در استفاده از زمین
Ashley Pikkat	Conflict Management within the NSW Planning System: Resolving land use conflicts associated with major developments in urban areas	۲۰۰۵	تجزیه و تحلیل تعارضات استفاده از زمین را در ارتباط با تحولات عمده مسکونی، تجاری و خرده‌فروشی در مناطق شهری
خلاصه پژوهش‌های انجام گرفته داخلی			
سرخیلی، رفیعیان و تقوایی	بررسی الگوی مدیریت تعارض ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان در ابرپروژه های شهر مشهد	۱۳۹۵	تبیین الگوی مدیریت تعارض در پروژه های شهری مبتنی بر اجتناب از بروز تعارض"، "رقابت با تعارض" و "توافق"

محقق / محققین	عنوان پژوهش	سال	یافته‌ها و نتایج
تعارض منافع، منافع عمومی و مدیریت تعارض‌ها (پژوهش‌های خارجی)			
گلزاری و هودسنی	مدیریت تعارض منافع کنشگران در فرآیند تهیه و اجرای برنامه‌های توسعه شهری	۱۳۹۴	معرفی فرآیند و روش‌های تعامل با کنشگران، شناسایی کنشگران، قابلیت‌ها و منافع آن‌ها و روش‌های همسوسازی منافع گروه‌های خرد ضمن تأمین منافع عموم
کاظمیان و جلیلی	تحلیل قدرت ذی‌نفعان کلیدی در فرآیند سیاست‌گذاری طرح جامع تهران	۱۳۹۳	تبیین اثرات انحصارگرایی نهادی-عملکردی و ساختاری در نامتعادل کردن محیط و آسیب جدی به منافع عمومی، سرمایه‌ها و ثروت‌های همگانی شهر تهران

۳. روش‌شناسی پژوهش

رویکرد تحقیق حاضر از نوع کیفی است که با روش‌های فراترکیب و داده‌بنیاد^۱ انجام شده است. طراحی تحقیق به گونه‌ای انجام شده است که در ابتدا و مبتنی بر ادبیات تحقیق و مبانی نظری گردآوری شده از اسناد و مدارک بررسی شده همچون کتب و مقالات و با استفاده از روش فراترکیب و کدگذاری داده‌ها، مؤلفه‌های پشتیبانی‌کننده مدیریت تعارض منافع کنشگران (مدل مفهومی اولیه) شامل ۶ مؤلفه تعارض منافع خصوصی و عمومی، تعارض سازمانی، تعارض ارزشی، مشارکت‌گریزی، تعارض اقتصادی و تعارض رویه‌ای ارائه گردید و مدل ۶ وجهی مذکور بستر و ساختار اصلی پرسش‌های مصاحبه بخش بعدی در نظر گرفته شد. در ادامه پرسش‌های مصاحبه طراحی و مبتنی بر روش داده‌بنیاد و نرم‌افزار NVivo به تبیین مؤلفه‌های مدیریت تعارض کنشگران (کدگذاری محوری و باز) در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی پرداخته شد و مدل مفهومی نهایی مدیریت تعارض منافع کنشگران تبیین گردید. روش جمع‌آوری اطلاعات مطالعه اسنادی، بررسی دیدگاه‌ها، تعاریف و مصاحبه فردی نیمه‌ساختارمند بوده و جامعه آماری این پژوهش شامل افراد متخصص، صاحب‌نظر و مدیران شهری مشهد هستند (جدول ۲) که تعداد ۴۵ نفر با روش نمونه‌گیری هدفمند و تکنیک گلوله‌برفی به‌عنوان نمونه پژوهش انتخاب شدند. به منظور تولید داده‌ها از روش مصاحبه فردی نیمه‌ساختارمند که از نظر انعطاف‌پذیری و عمیق بودن، مناسب پژوهش‌های کیفی است، استفاده شد. هر مصاحبه

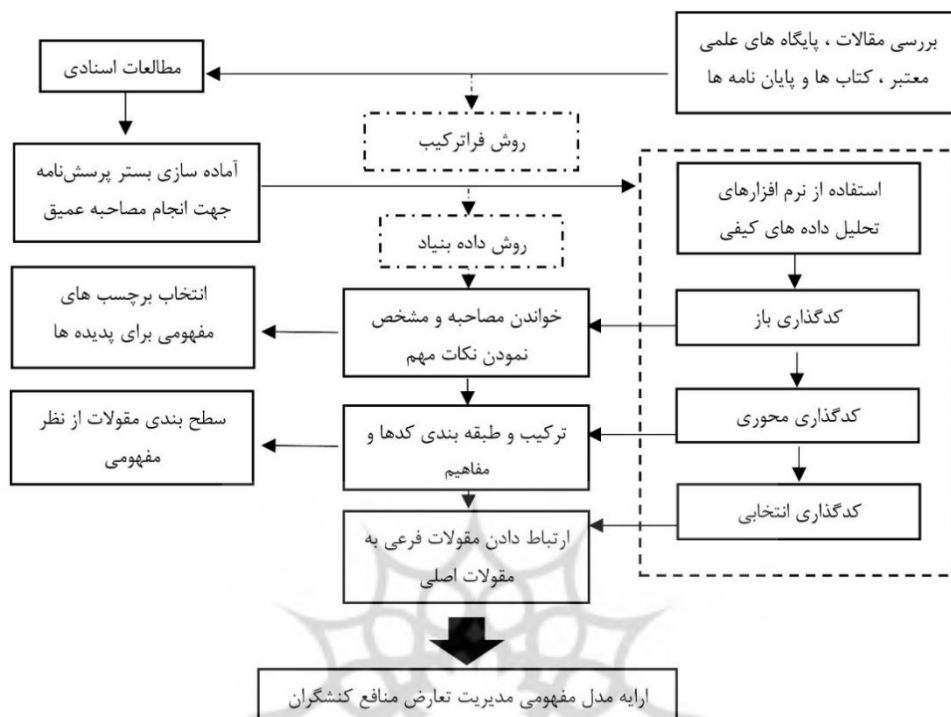
1. Grounded theory

به طور میانگین بین ۲۵ تا ۵۰ دقیقه طول کشید. پس از انجام ۳۲ مصاحبه، تکرار در اطلاعات دریافتی مشاهده گردید از مصاحبه ۳۴ به بعد داده‌ها کاملاً تکراری و به اشباع نظری رسیده بودند، اما برای اطمینان تا مصاحبه ۴۵ ادامه یافت و کفایت داده‌ها برای تولید مدل مفهومی حاصل شد و در نتیجه فرایند جمع‌آوری داده‌ها خاتمه یافت. جهت تحلیل داده‌های کیفی و کدگذاری و بررسی میزان فراوانی کدهای مستخرج از پرسش‌نامه و مصاحبه‌ها از نرم‌افزار NVivo استفاده شد و در انتها مدل مفهومی مؤلفه‌های مدیریت تعارض منافع کنشگران ارائه گردید. شکل شماره ۱ فرایند انجام پژوهش را نشان می‌دهد.

جدول ۲. خصوصیات جامعه آماری

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

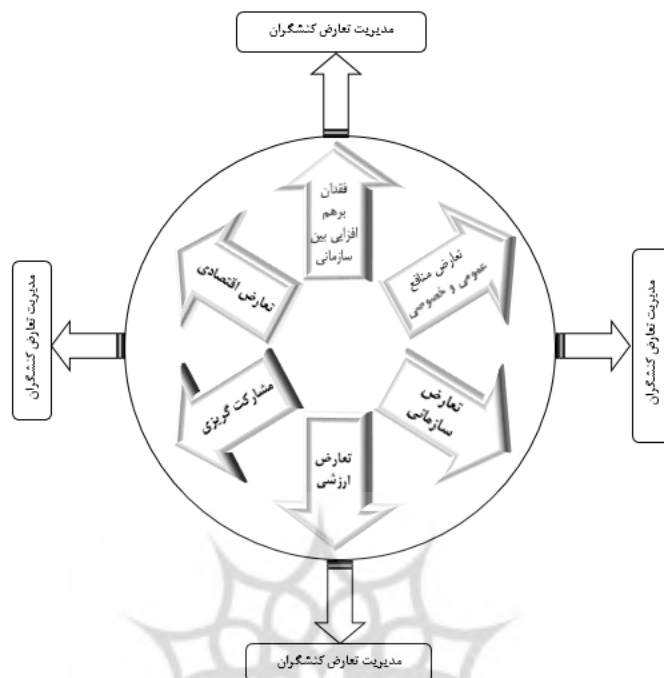
عنوان سمت	سطح تحصیلات		تعداد
مدیران ارگان های دولتی دخیل در برنامه ریزی کاربری اراضی	دکتری	۵	۹
	کارشناسی ارشد	۳	
	کارشناسی	۱	
اساتید دانشگاه / دانشجویان	دکتری	۱۲	۱۲
مهندسان مشاور/تسهیل گران	دکتری	۶	۱۰
	کارشناسی ارشد	۴	
گروه های مردمی دارای تخصص در زمینه مسائل شهری	دکتری	۲	۸
	کارشناسی ارشد	۶	
بهره وران متخصص	دکتری	۲	۶
	کارشناسی ارشد	۳	
	کارشناسی	۱	
مجموع			۴۵



شکل ۱- فرایند انجام پژوهش

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شکل ۲- مدل مفهومی اولیه مدیریت تعارض کنشگران در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

۴. مبانی نظری

برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌عنوان مهم‌ترین بخش نظام برنامه‌ریزی شهری، همواره به دلیل تعیین نحوه استفاده از زمین و ساختار فضایی شهرها از یک سو و تعیین ارزش اقتصادی هر قطعه از سوی دیگر، بخشی اساسی در فرایند شناخت و تدوین اسناد برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌آید. حیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی توده‌های مردم به‌طور مستقیم از طریق سیاست‌های تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران مدیریت شهری در نحوه برنامه‌ریزی کاربری اراضی تحت تأثیر قرار می‌گیرد. چهار عامل «دولت، عاملان توسعه، کسب و پیشه و مردم» بر نحوه استفاده از زمین تأثیر می‌گذارند و هر یک تحت تأثیر خواسته‌ها و اقدامات دیگر عوامل بوده و به آنها پاسخ می‌دهند (ژانگ، وانگ و ژائو^۱ ۲۰۲۱). درواقع کنشگران شهری تأثیرگذارترین بخش بر طرح‌ها و برنامه‌های توسعه هستند.

1. Zhang & Wang, Gao

موضوع مهم در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری نحوه تخصیص ارزش افزوده‌ای است که از طریق توسعه حاصل می‌شود و همین ارزش‌های افزوده اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و حقوق اکتسابی تعلق گرفته به کنشگران موجب فراهم شدن مقدمات شکل‌گیری تعارض در نحوه استفاده از زمین است که پیامد آن رشد سوداگری زمین، اشغال اراضی کشاورزی و ساخت‌وسازهای غیرمجاز، گسترش حاشیه‌نشینی و در نهایت زمینه‌سازی معاملات پنهانی زمین، نابرابری اجتماعی، فشار اداری و مالی و در نهایت اعمال نفوذ در روند تهیه و اجرای طرح‌های شهری و نهایتاً گرانی شدید زمین می‌باشد. (مگسی اچ، ۲۰۱۳).^۱ گرانی زمین از مهم‌ترین پیامدهای اعمال نفوذ و بروز تعارضات منافع در برنامه‌ریزی کاربری اراضی و از نتایج تغییر کاربری‌های شهری عمومی به کاربری‌های انتفاعی همچون مسکونی و تجاری است (لاریجانی، قربانی و رحمانی آزاد، ۱۳۹۲).

جدول ۳- علل بروز تعارض از دیدگاه سایر محققان

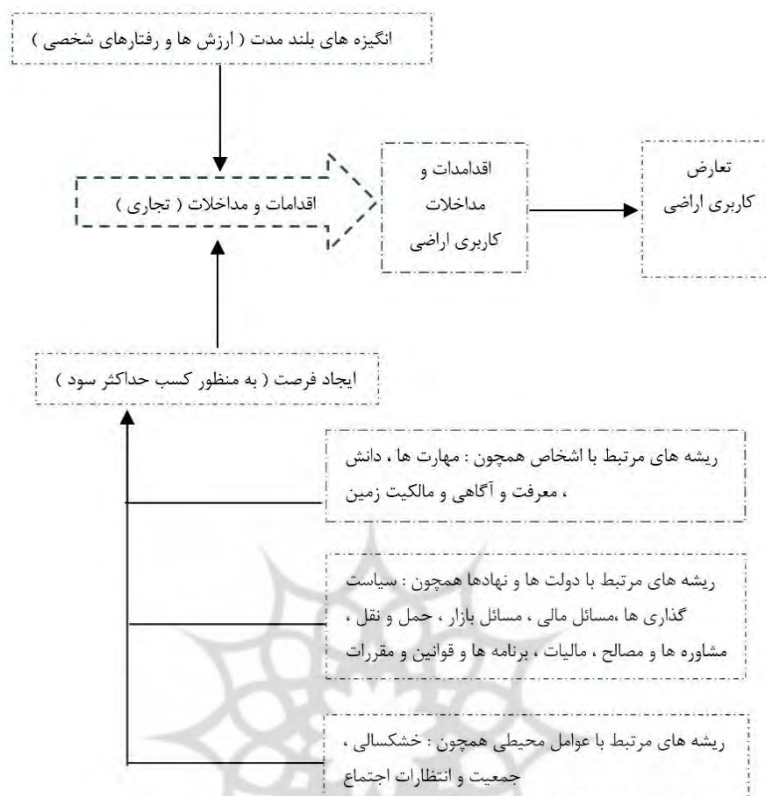
مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

منبع	تعاریف
Madalina. O, 2016	سه عامل فقر، تغییرات نهادی و تغییر در جامعه از عوامل برانگیزاننده تعارضات کاربری اراضی می‌باشند (همچون شرایط محیطی و جمعیتی)
Geist & Lambin (2002)	تعارض در کاربری اراضی را می‌توان به علل جانبی همچون توسعه زیرساخت‌ها، توسعه کشاورزی، استخراج چوب از جنگل‌ها و... نسبت داد.
Mohamed, M., & Ventura, S. 2000	تعارض‌های مرتبط با زمین یا سایر منابع طبیعی در نتیجه افزایش جمعیت و فقر و نزاع خارج و داخل اجتماعات همچون کشمکش‌های مرزی بین اجتماعات محلی و گروه‌های بیگانه و بین اعضای اجتماع می‌باشد.
Karimi. A, Brown. G (2017)	تعارض کاربری اراضی نوعی تعارض اجتماعی است که حداقل دو گروه درگیر آن می‌باشند و ریشه‌های آن به وجود منافع متفاوت در ارتباط با حق مالکیت به زمین، حق استفاده از زمین، مدیریت زمین، حصول درآمد و عایدی مشخص از آن، استفاده انحصاری از زمین حق نقل و انتقال و حق غرامت گرفتن بابت آن بر می‌گردد

از لحاظ ماهوی تعارض را می‌توان تعامل ناسازگار بین حداقل دو بازیگر که یکی از بازیگران متحمل خسارتی می‌شود که دیگری به‌طور عامدانه آن را به وجود می‌آورد و یا آن را نادیده می‌گیرد و نیز «ناسازگاری اهداف یا ارزش‌های دو یا چند حزب که ممکن است در واقعیت وجود داشته و یا صرفاً توسط حزب‌ها ادراک شده باشد، در نظر گرفت. ماسوره (۲۰۱۱)^۱. زمانی که دو یا چند ارزش، هدف و یا عقیده به‌طور طبیعی با هم متناقض می‌شوند و هنوز در مورد آن‌ها توافقی صورت نگرفته است، تعارض ایجاد می‌شود (زو و همکاران، ۲۰۲۱)^۲. در واقع تعارض یکی از اصلی‌ترین موانع تحقق هدف‌های یک سازمان در بین افراد است و به‌عنوان جزئی اجتناب‌ناپذیر از زندگی سازمانی قلمداد می‌شود که اغلب به علت ویژگی‌های سازمانی پدید می‌آید و منفعت‌مداری، محور شکل‌گیری آن می‌باشد (گری و پوتنام، ۲۰۰۷)^۳. تعارضات پیش‌آمده اساساً به دلیل تقاضاهای رقابتی برای منابع محدود (نظیر استفاده از زمین)، توزیع نامتعادل هزینه‌ها و منافع که در نتیجه توسعه حاصل می‌شوند، یا به دلیل پیامدهای زیست‌محیطی ناشی از تغییر استفاده از زمین (پلتونن و سرینن، ۲۰۱۰: ۳۲۸)^۴ و یا ترجیح منافع شخصی به منافع جمعی به‌علت بی‌اعتمادی، ریسک‌گریزی و بینش کوتاه‌نگر کنشگران و برگزیدن عقلانیت فردی به جای عقلانیت جمعی و از آن راه تلاش برای حصول بیشترین منافع فردی (مدنی و هپیل، ۲۰۱۴)^۵ به وقوع می‌پیوندد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

1. Masore. F.M
2. Zou.L
3. Gray & Putnam
4. Peltonen, Sairinen
5. Madani & Hipel



شکل ۳. ریشه های بروز تعارض در کاربری اراضی شهری

مأخذ: ماسوره، ۲۰۱۱

در بروز تعارض «کنشگران شهری» نقش اساسی را ایفا کرده و اصولاً وجود و بروز تعارضات زاده حضور و مطالبه گری ایشان و نقش و تأثیر آنها بر نظام برنامه ریزی و دیدگاه متفاوت ایشان در ارتباط با نحوه کاربری زمین و توسعه (جونز و همکاران^۲، ۲۰۰۸: ۴) است. کاربرد واژه «کنشگر» در ادبیات مدیریت بخش عمومی و غیرانتفاعی، خصوصاً از اوایل قرن ۲۱ جایگاه مهمی پیدا کرد. (کرو، ۲۰۲۱)^۳ فریمن^۴ در تعریف دیدگاه سنتی، کنشگران را «گروه ها یا افرادی که می توانند از اهداف یک سازمان (پروژه) تأثیر پذیرند یا بر آن تأثیرگذار باشند» می داند

1. Masore
2. Jones
3. Kroh J
4. Freeman

(ژینگ، ۲۰۱۴)^۱. دونالدسون و پرستون^۲ با گونه‌بندی نظریه کنشگران، نقش مؤثری بر ایجاد چارچوب‌های متأخر در تئوری کنشگران داشته‌اند. مطابق نظرات ایشان تئوری کنشگران در سه دسته "توصیفی-تجربی" که معطوف به توصیف و بازتاب گذشته، حال و وضعیت آینده سازمان و کنشگران است؛ "ابزاری" که برقرارکننده ارتباط بین رویکردهای کنشگران و اهداف مورد قبول و نیز "هنجاری" که مبتنی بر ارتباط تئوری با مفاهیم فلسفی است، قرار می‌گیرد. (گلزاری اسکویی و هودسنی، ۱۳۹۴). کنشگران شهری دخیل در فرآیند تهیه طرح‌های توسعه شهری را می‌توان به ۴ دسته؛ گروه‌های مردمی، سیاسی، سرمایه‌داری و سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و مجریان برنامه‌های توسعه شهری تقسیم‌بندی نمود (گلزاری اسکویی و هودسنی، ۱۳۹۴؛ نوریان و خاکپور، ۱۳۹۵). به‌طور خاص در جوامع مبتنی بر سیستم برنامه‌ریزی متمرکز نقش "گروه برنامه‌ریزان" به‌عنوان متخصصانی که مسئولیت تهیه، تنظیم، هدایت و اجرای برنامه‌ها را برعهده دارند، در جهت‌دهی برنامه‌ها غیرقابل انکار است (نوریان و خاکپور، ۱۳۹۵). شناسایی و تشخیص کنشگران شهری، میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها از فرآیند سیاست‌گذاری، علایق، منافع و انتظارات آنها از موضوعات کلیدی بود که از ابتدای قرن بیستم از سوی متفکران حوزه برنامه‌ریزی مورد توجه قرار گرفت (کاظمیان و جلیلی، ۱۳۹۴). بر پایه پژوهش‌های گوناگون علمی و نیز تجارب عملی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در نقاط مختلف جهان، ضرورت توجه به مفهوم تعارض و مدیریت بهینه آن در مسائل شهری بالاخص در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به‌عنوان اساسی‌ترین ابزار در ایجاد ارزش زمین و شکل‌دادن به رشد فیزیکی شهر (برایمو و همکاران، ۲۰۰۷)^۳ در راستای بیشینه نمودن تحقق‌پذیری طرح‌های مذکور دو چندان می‌باشد. شایان ذکر است با عنایت به اینکه در کشور ما طرح‌ها و برنامه‌های کاربری اراضی در قالب طرح‌های توسعه شهری و مبتنی بر رویکرد پوزیتیویستی تهیه می‌شوند (وحیدی‌برجی و همکاران، ۱۳۹۶)، از تأثیرگذاری کنشگران شهری به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های تدوین برنامه‌ریزی کارا کاربری اراضی و نیز تعارضات محتمل در منافع ایشان غفلت شده است.

1. Jing, Y.R

2. Donaldson & Preston

3. Braimoh

جدول ۴- تعاریف مربوط به کنشگران

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

منبع	تعاریف
PMBOK Guide, 2013	افراد یا گروهی که ممکن است بر پروژه اثر بگذارند، از آن اثر بپذیرند یا خود را در معرض اثرگذاری یک تصمیم، فعالیت یا نتیجه پروژه قرار دهند
گل‌دار، امیری، قلی‌پور و معظمی ۱۳۹۶	گروه‌های ذی‌نفع با ماهیت سازمان یافتگی خود و با نفوذ و قدرتی که در اختیار دارند به فرآیند خط مشی گذاری جهت می‌دهند. آنها با اعمال نفوذ در بوروکراسی، حکومت و سازمان‌های دولتی نظرات و منافع خود را در فرآیند تدوین و تصویب خط مشی و حتی اجرا و ارزیابی آن تحمیل می‌کنند.
Setsumi. I.S, Fontes O. L, Vidal. V. J. G (2021)	افراد، گروه‌ها و سازمان‌هایی که لازم است به طریقی در محاسبات رهبران، مدیران و یا کارمندان رده بالا وارد شوند
Zhuang. T, Qian Q. K, Visscher.H, Elsinga.M. G, Wu. W (2019)	پذیرش اصل وجود ذی‌نفعان به این معناست که مدیریت پروژه باید از منظر تمام ذی‌نفعان و نه صرفاً مشتری و کارفرما انجام شود
Yu. Tao, Liang. Xin, Shen G. Q, Shi. Q, Wang. G (2019)	هر گروه یا فردی است که ممکن است به صورت مستقیم و یا غیر مستقیم پروژه‌ای را تحت تأثیر قرار دهد و یا از سمش تحت تأثیر قرار گیرد

مبتنی بر ادبیات تحقیق و مبانی نظری بررسی شده و نیز با جمع‌بندی یافته‌های پژوهش‌های انجام شده؛ (دینکرلی و همکاران، ۱۳۷۶ به نقل از خامنه و همکاران، ۱۳۹۴)، گادز چاک، کایسر و چین (۱۹۹۵)، احمدپور، حاتمی‌نژاد، زیاری، فرجی‌سبکبار و وفایی (۱۳۹۳) و نیز تحقیقات گلزاری و هودسی (۱۳۹۴)؛ می‌توان منافع کنشگران دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی را در سه دسته منافع اقتصادی (بازار محور)، اجتماعی (حقوق مکتسبه) و زیست‌محیطی (اکولوژیکی) دسته‌بندی نمود. منافع مذکور با عنایت به اینکه منافع شخصی بوده و رویکردی کوتاه‌نگر و منفعت‌طلب دارد در اکثر مواقع با منافع سایر گروه‌ها در تعارض می‌باشد.

۵. یافته‌های پژوهش

همان‌طور که ذکر شد پس از جمع‌بندی ادبیات تحقیق و با استفاده از روش فراترکیب ۶ مؤلفه مدل مفهومی اولیه مدیریت تعارض ارائه گردید. در ادامه و با استفاده از روش داده‌بنیاد و کدگذاری داده‌ها و نیز مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته مبتنی بر مؤلفه‌های ذکر شده مدل مفهومی نهایی تعارض منافع کنشگران تدوین گردید. جامعه آماری در پژوهش حاضر ۴۵ نفر از اساتید

و صاحب نظر در امر شهرسازی و مدیران شهری می‌باشند. براین اساس مصاحبه با ۴۵ نفر انجام گردید که در فرایند تحقیق، ۴۶۷ کد اولیه (تعداد ارجاعات) استخراج گردید. با بازبینی متعدد و ادغام کدها براساس تشابه در طی چندین مرحله، در نهایت ۴۰ کد اولیه، ۱۹ کد محوری و ۶ کد گزینشی جهت ارائه مدل مفهومی مدیریت تعارض کنشگران در فرآیند کاربری اراضی شهری استخراج گردید.

۵. ۱. کدگذاری داده‌های حاصل از مصاحبه در نرم‌افزار NVivo

به طور کلی، در کدگذاری باز قصد آن بود تا داده‌ها و پدیده‌ها در قالب مفاهیم درآید. برای نمایش روابط موجود میان مقولات، نرم‌افزار NVivo از الگوریتم‌های خوشه‌بندی گوناگونی برای گروه‌بندی سلول‌های مشابه استفاده و آن را استاندارد و ترکیب می‌کند. از آنجا که در پژوهش حاضر به صورت ترکیبی از روش‌های "فرا ترکیب" و "داده بنیاد" استفاده شده است، لذا ابتدا مدل مفهومی اولیه مدیریت تعارض به روش فرا ترکیب بررسی شد و شش مؤلفه بنیادی (شکل ۲) ارائه گردید. در ادامه به کمک روش داده بنیاد کدهای باز در راستای مؤلفه‌های ذکر شده که بستر مصاحبه نیمه ساختارمند را فراهم نمودند، استخراج شدند. لازم به ذکر است از نرم‌افزار NVivo جهت تحلیل داده‌های کیفی استفاده شد.

۵. ۲. کدگذاری محوری داده‌های حاصل از مصاحبه

هدف از این مرحله برقراری رابطه بین طبقه‌های تولید شده در مرحله کدگذاری باز است. درگام دوم این پژوهش براساس داده‌های به دست آمده از مطالعه اسناد بالادستی و مصاحبه‌های عمیق و مقوله‌بندی آنها، ۱۹ مؤلفه به دست آمده است.

۵. ۳. کدگذاری انتخابی (گزینشی) داده‌های حاصل از مصاحبه

کدگذاری انتخابی (براساس نتایج دو مرحله قبلی کدگذاری) مرحله اصلی نظریه پردازی است. توصیفی کافی از مؤلفه‌های مدیریت تعارض کنشگران است و ارزیابی مجدد محورهای این پرسش را ایجاد می‌کند که چگونه مؤلفه‌های مذکور منجر به ارائه مدل مفهومی مدیریت تعارض

می‌گردد و در نهایت، مقوله‌ها و مفاهیم اصلی کدام هستند. جدول شماره ۵ مؤلفه‌ها و کدهای باز و محوری مربوط به هر مؤلفه را نشان می‌دهد.

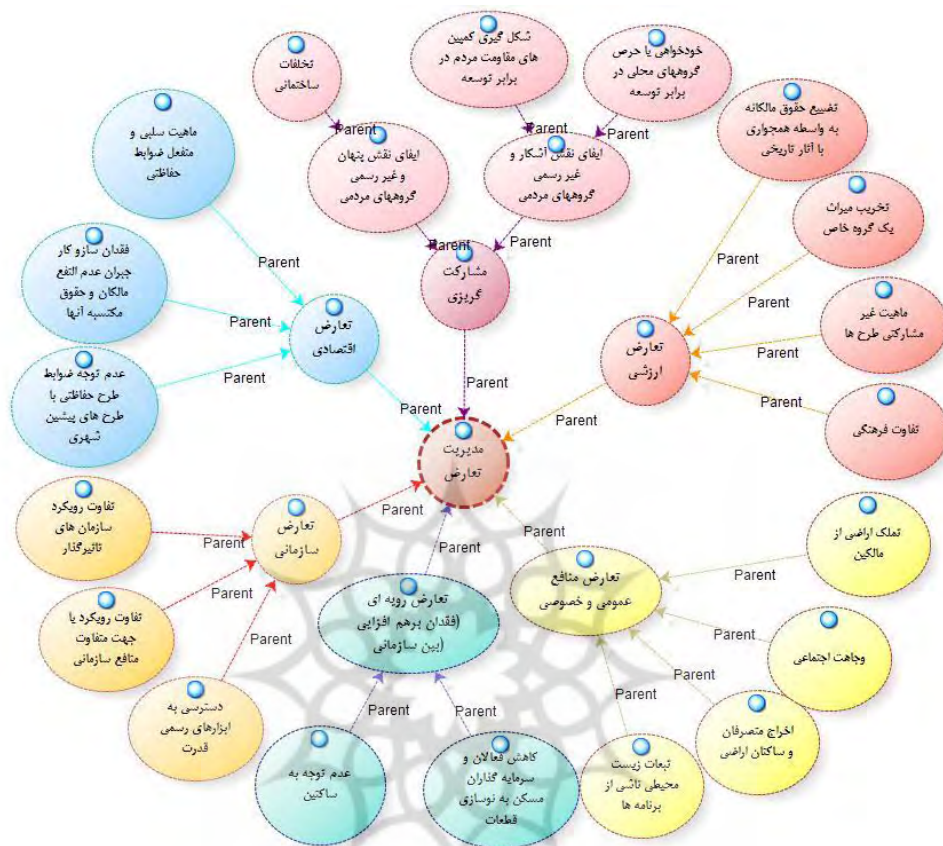
جدول ۵- مقوله‌بندی محتوایی کدهای باز و محوری

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

کد گزینشی	کد محوری	کد باز
تعارض ارزشی	تخریب میراث یک گروه خاص	- تبدیل شدن زادگاه و خانه به مورد معامله و نبود حس تعلق خاطر و در نتیجه رواج سوداگری - تجمع بلوک‌ها با الگوی سکونت مردم در تضاد است. - قوانین با عرف تطابق ندارند. - عواطف و احساسات انسانی، خاطره‌های جمعی و ارزش‌های اجتماعی در طرح‌های توسعه شهری جایگاهی ندارند.
	تضییع حقوق مالکانه به واسطه همجواری با آثار تاریخی	- نبود قوانین لازم و پشتوانه‌های حقوقی مناسب
	تفاوت فرهنگی	- فرهنگ ساکنان عموماً سنتی و مذهبی است.
	ماهیت غیرمشارکتی طرح‌ها	- پروژه‌های سودآور که برای تأمین منابع مالی انجام می‌شوند، برای نجات مردم و ارتقا زندگی آنها مناسب نیست. - عدم توجه به چگونگی کیفیت زندگی در قوانین
تعارض اقتصادی	عدم توجه ضوابط طرح حفاظتی به طرح‌های پیشین شهری	- عدم توجه به منابع مالی شهرداری - عدم در اختیار داشتن اراضی و املاک
	فقدان سازوکار جبران عدم نفع مالکان و حقوق مکنتیه آنها	- کاهش تمایل مالکان به نوسازی - منابع مالی ناکافی - فقر اقتصادی ساکنین - عدم کمک‌های دولتی جهت تشویق ساکنین - پیروی روند سرمایه‌گذاری از رکود بازار - محدودیت در بانک‌های درگیر در توزیع منابع مالی - عدم توجه به سود بلند مدت پروژه.
	ماهیت سلبی و منفعل ضوابط حفاظتی	- تأثیر بالقوه قدرت مالی و سیاسی برخی ارگان‌ها بر روند طرح‌های توسعه شهری

کد گزینشی	کد محوری	کد باز
		- روش های آزمون و خطا و هدر رفتن فرصت ها و منابع مالی
تعارض رویه ای	عدم توجه به ساکنین	- انتصابی بودن ساختار مدیریت شهری به جای محلی بودن آن
	کاهش تمایل فعالان و سرمایه گذاران مسکن به نوسازی قطعات	- عدم توجه به ضوابط ساخت و ساز در اسناد و طرح های توسعه
تعارض سازمانی	تفاوت رویکرد سازمان های تأثیرگذار	- ضوابط منحصر به فرد هر سازمان - نبود یک رژیم حقوقی مناسب برای نوسازی که نقش ها، اولویت های کاری، مسئولیت ها و روابط بین سازمان متولی کار و سازمان های دیگر را نشان دهد
	تفاوت رویکرد یا جهت متفاوت منافع سازمانی	- تمایلات و اولویت های دستگاه های مختلف با هم در تعارض هستند. - سازمان های مرتبط، سازمان های پروژه محور نیستند.
	دسترسی به ابزارهای رسمی قدرت	- تعدد دستگاه ها و تداخل مسئولیت ها باعث بروز مشکل می شود - عدم درگیر شدن تصمیم گیران با مسئله به صورت نزدیک (برخورد مستبدانه مسئولین)
تعارض منافع عمومی و خصوصی	اخراج متصرفان و ساکنان اراضی	- عدم در نظر گرفتن منافع ساکنین و توجه به استراتژی برد-برد
	تبعات زیست محیطی برنامه ها	- غلبه رویکرد کمی و کالبدی صرف در تدوین ضوابط حریم
	تملك اراضی از مالکین	- توجه صرف مالکین و بخش خصوصی به منافع خود - نبود تعامل بین بخش عمومی و بخش دولتی
	وجاهت اجتماعی	- مداخله متمرکز و صرفاً کالبدی فقط برای محدوده های کوچک قابل اجراست و برای مناطق بزرگ تبعات گسترده اجتماعی و فرهنگی دارد. - مشکلات اجتماعی تجمیع خود و بروز تعارض بخش خصوصی و عمومی

کد گزینی	کد محوری	کد باز
مشارکت‌گریزی	ایفای نقش آشکار و غیررسمی گروه‌های مردمی	خودخواهی یا حرص گروه‌های محلی در برابر توسعه
	شکل گیری کمپین‌های مقاومت مردم در برابر توسعه	- عدم اعتماد به نهادهای دولتی - عدم آگاهی مردم در استفاده از تسهیلات بانکی و .. - وجود شکاف بین جامعه ذی‌نفعان و ذینفوذان در نتیجه مشارکت ناقص هر یک از بخش‌ها - مقاومت در برابر تغییر کاربری‌ها - نبود جامعه مدنی (سازمان‌های مردم‌نهاد، سندیکاها، NGO ها) که مردم را به نهادها وصل کند
	ایفای نقش پنهان و غیررسمی گروه‌های مردمی	تخلیفات ساختمانی



شکل ۴- درون مایه و زیر درون مایه ها مدیریت تعارض کنشگران در فرایند برنامه ریزی کاربری اراضی

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

شکل شماره ۴ درون مایه ها و زیر درون مایه های مدیریت تعارض کنشگران را با توجه به تعداد ارجاعات نشان می دهد. براین اساس ۶ مؤلفه اصلی مدیریت تعارض عبارتند از: تعارض ارزشی، تعارض اقتصادی، تعارض رویه ای (برهم افزایی بین سازمانی)، تعارض منافع عمومی و خصوصی، مشارکت گریزی و تعارض سازمانی. ۶ مؤلفه مذکور در فرایند مصاحبه مطرح گردید و پس از بررسی روابط علی-معلولی مؤلفه ها و زیر درون مایه ها شکل ۴، به عنوان مدل مفهومی "مدیریت تعارض کنشگران در فرایند برنامه ریزی کاربری اراضی شهری" ارائه گردید.



شکل ۵- تبیین مؤلفه‌های مدل مفهومی مدیریت تعارض کنشگران در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی

شهری

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

در تحقیق پیش رو متناسب بر یافته‌ها و تحلیل کیفی حاصل از مصاحبه انجام شده و مدل مفهومی (شکل ۴)؛ مراد از تعارض سازمانی، تعارض ذی‌نفعان دارای موضع قدرت قانونی، ذی‌نفعان دارای موضع تعامل، ذی‌نفعان دارای موضع بی‌طرف و ذی‌نفعان دارای موضع تعارض است که منافع، اهداف و رویه‌های سازمانی آنها در نتیجه اجرای این گونه طرح‌ها تحت تأثیر قرار گرفته است. براین اساس سازمان میراث فرهنگی، قوه قضاییه-دادگستری، تولیت آستان قدس رضوی و شهرداری مشهد از جمله ذی‌نفعان دارای موضع قدرت قانونی، شرکت عمران و مسکن‌سازان ثامن و سازمان نظام مهندسی به‌عنوان ذی‌نفعان تعاملی، مستأجرین و مهاجرین حوزه به‌عنوان ذی‌نفعان دارای موضع بی‌طرف و اداره اوقاف و امور خیریه، شورایاری محله، شهرداری نواحی و مناطق، دفاتر تسهیلگری، مالکان (صاحبان اصناف و سرمایه)، فعالین بازار

زمین و مسکن و شرکت آب و فاضلاب/ مخابرات/ گاز از موضع ذی‌نفعان دارای تعارض هستند که اجرای طرح توسعه شهری موانعی را برای منافع و اهداف سازمانی آنها ایجاد کرده است. تعارضات سازمانی پیش روی این طرح شامل «تعارض منافع اقتصادی»، «تعارض ارزشی» و «تعارض رویه‌ای» است. ضوابط منحصربه‌فرد هر یک از سازمان‌های مذکور و نبود یک رژیم حقوقی مناسب برای نوسازی منجر به کاهش تمایل مالکان به نوسازی املاک و کاهش چشمگیر منابع درآمدی شهرداری از محل صدور پروانه‌های ساختمانی در پروژه‌های بهسازی و نوسازی شده است. از طرفی تمایلات و اولویت‌های متضاد دستگاه‌های مختلف و نبود رویکرد پروژه‌محور سازمان‌های مرتبط منجر به تفاوت رویکرد یا جهت متفاوت منافع سازمانی می‌گردد. همچنین تعدد دستگاه‌ها و تداخل مسئولیت‌ها و برخورد مستبدانه مسئولین از دیگر موارد بروز تعارض سازمانی ذی‌نفعان در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی می‌باشد.

تعارض رویه‌ای شامل تعارض وظایف و اهداف سازمانی و رویه‌ها و ابزارهای نیل به آن و همچنین تعارض طرح‌هاست. بر پایه یافته‌های مصاحبه عمیق، از طرفی انتصابی بودن ساختار مدیریت شهری و عدم توجه به مدیریت محلی باعث عدم توجه به جایگاه شهروند در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری و کاهش مشارکت شهروندان می‌گردد و این عدم تمایل به مشارکت نتیجه رویکردهای فن‌سالارانه، متخصص‌محور و متمرکز مدیریت شهری در تصمیم‌گیری‌هایی است که مورد وفاق کنشگران عام و گروه‌های مردمی نیست و از طرف دیگر با توجه به تعارض اهداف سازمان‌های دخیل، به ضوابط ساخت و ساز در اسناد و طرح‌های توسعه توجه نمی‌گردد که این امر منجر به کاهش تمایل فعالان و سرمایه‌گذاران مسکن به نوسازی قطعات می‌شود.

ایجاد تعامل و تعادل توأم با شناخت میان «وجوه فرهنگی ظروف زندگی‌های دیروز» از یک سو و «نیازها و خواسته‌های زندگی امروز» از سوی دیگر، مستلزم حذف یا کنترل سوءبرداشت‌ها، تنش‌ها و تعارض‌های اجتماعی معطوف به رویکردهای حفاظتی است. بنابراین برقراری تعادل میان «نیازها و خواسته‌های اجتماعی» از اهمیت و حساسیت خاصی برخوردار است و عدم توجه به وجاهت اجتماعی طرح منجر به تعارض می‌گردد. علاوه بر این، موفقیت برنامه‌ریزی در گرو مشارکت همه‌جانبه ساکنان و توجه به آنها به مثابه اولویت نخست چنین برنامه‌هایی است. ماهیت

غیرمشارکتی طرح توسعه شهری و در نظر نگرفتن یا نگاه تقلیل گرایانه به نقش و جایگاه کنشگران و بهره‌وران طرح‌های توسعه به عنوان ذی‌نفعان اصلی طرح، منفعت‌طلبی و مواردی هم‌چون تبعات زیست‌محیطی طرح‌ها و قرارگرفتن اراضی مالکین در مسیر طرح‌های توسعه و حفاظتی، زمینه بروز تعارض منافع عمومی و خصوصی را فراهم آورده است. این تعارضات را می‌توان به دو دسته «تعارض ارزشی» و «تعارض منافع اقتصادی» دسته بندی کرد. تخریب میراث یک گروه خاص، تضییع حقوق مالکانه به واسطه همجواری با آثار تاریخی و تفاوت فرهنگی منجر به بروز «تعارض ارزشی» بین کنشگران می‌گردد.

از رهگذر تحلیل مصاحبه با ذی‌نفعان خصوصی، تعارض منافع اقتصادی مهم‌ترین عامل بروز تعارض منافع عمومی و خصوصی در فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی به شمار می‌رود. به اعتقاد متخصصین، کاهش قیمت و ارزش افزوده زمین و مسکن، رکود معاملات ملکی، کاهش تمایل فعالان و سرمایه‌گذاران مسکن به نوسازی قطعات و در نهایت، رکود اقتصادی از مهم‌ترین پیامدهای اقتصادی است. به واسطه پیامدهای اقتصادی منفی طرح توسعه شهری در وضع موجود شاهد تشدید فرسودگی کالبدی هستیم که در کاهش قیمت زمین و مسکن نقش قابل توجهی دارد. تعارضات اقتصادی ناشی از اجرای طرح توسعه شهری، پیامدهای اجتماعی منفی نظیر غیرعادلانه دانستن طرح و غیرپاسخگو بودن نهادهای عمومی مسئول زیان‌های اقتصادی وارده به ذی‌نفعان را به همراه داشته است. چنین تبعاتی می‌تواند ماهیت غیرمشارکتی نظام برنامه‌ریزی را آشکار ساخته و منجر به تشکیل گروه‌های رسمی و غیررسمی مقاومت در برابر توسعه چه به صورت آشکار و چه در لایه‌های پنهانی گردد.

۶. نتیجه‌گیری

برنامه‌ریزی کاربری اراضی فرآیندی رفت و برگشتی مبتنی بر دخیل نمودن کلیه کنشگران برنامه‌های مذکور با در نظر گرفتن خواست‌ها، علایق، منافع و ارزش‌های تمامی کنشگران است. در این فرآیند و به منظور تحقق‌پذیری حداکثری برنامه‌های کاربری اراضی به عنوان مهم‌ترین بخش نظام برنامه‌ریزی می‌بایست صدای تک تک تأثیرگذاران و تأثیرپذیران از برنامه‌های مذکور شنیده شود. یعنی هم‌سنگ توجه به گروه‌های دارای وجاهت، مشروعیت و قدرت، می‌بایست

خواسته‌ها و علایق و منافع گروه‌های خاموش و بی‌صدا نیز به‌طور جدی و به دور از شعارزدگی و به منظور دستیابی به برنامه‌ریزی کاربری اراضی کارا شنیده شود و در تدوین برنامه‌های توسعه لحاظ گردیده و مشارکت کنشگران از طریق رویکردهای تعاملی همچون مذاکره‌گری و میانجی‌گری در راستای حصول مصالحه حداکثری تقویت گردد. در صورت ادامه روند فعلی و نگاه تمرکزگرا در برنامه‌ریزی و به تبع آن برنامه‌ریزی کاربری اراضی، حضور شهروندان در روند تصمیم‌گیری و نظارت مستقیم بر تدوین طرح‌های کاربری اراضی در حد یک ادعا باقی مانده و میزان تحقق‌پذیری برنامه‌ها و پروژه‌ها با چالش جدی مواجه می‌گردد. این امر به نوبه خود هزینه سنگینی را به ارکان حکومتی و مدیریت شهری وارد نموده و تمام انرژی نظام برنامه‌ریزی متوجه رفع و رجوع تعارضات پیش آمده می‌گردد. منطبق بر یافته‌های تحقیق پیش رو ذی‌نفعان دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی حوزه مورد مطالعه براساس میزان تأثیرگذاری و نیز قدرت پنهان و آشکار جهت‌دهی به برنامه‌های توسعه در چهار دسته ذی‌نفعان دارای قدرت قانونی، دارای موضع تعامل، دارای موضع بی‌طرف و ذی‌نفعان دارای موضع تعارض دسته‌بندی گردید که تعارضات سازمانی (دربگیرنده تعارضات منافع اقتصادی، تعارضات ارزشی و تعارضات رویه‌ای)، تعارضات منافع عمومی و خصوصی (دربگیرنده تعارضات ارزشی و تعارض منافع اقتصادی) و نهایتاً مشارکت‌گریزی کنشگران، لایه‌های اصلی دربگیرنده مدل تحقیق و زمینه‌ساز بروز و ظهور تعارض در "خواسته‌ها" و "منافع" کنشگران دخیل در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی و تحقق‌پذیری حداقلی برنامه‌های مذکور می‌باشند. شایان ذکر است تعارضات محتمل بدون در نظر گرفتن و حضور ذی‌نفعان در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی قابل حل و فصل نبوده و استمرار بلا تکلیفی مدیریت شهری منجر به سلب اعتماد عمومی و کاهش کارایی سیستم برنامه‌ریزی می‌گردد. لازم به ذکر است هرگونه مسئولیت‌پذیری و مشارکت شهروندان در گرو در نظر گرفتن منافع مستقیم و غیرمستقیم آنها و تبدیل مشارکت غیرفعال به مشارکت فعال می‌باشد که در تحقق‌پذیری طرح‌ها و پروژه‌ها مؤثر بوده و یکی از بهترین راه‌های برانگیختن مشارکت عمومی ذی‌نفعان، مذاکره‌گری و میانجی‌گری بین کنشگران در مراحل مختلف فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی است.

کتابنامه

۱. احمدپور، ا؛ حاتمی‌نژاد، ح؛ کرامت‌الله زیاری، ح.ع؛ و فرجی‌سبکبار، ا. (۱۳۹۳). بررسی و ارزیابی کاربری اراضی شهری از منظر عدالت اجتماعی (مورد مطالعه: کاشان). *آمایش سرزمین*، ۶(۲)، ۱۷۹-۲۰۸.
<http://ensani.ir/file/download/article/20150714133249-9443-44.pdf>
۲. دینکرلی، هارولد. ب (۱۳۷۶). *سیاست زمین‌شهری*. (ع. کوثری، مترجم). تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن.
۳. رفیعیان، م؛ و معروفی، س. (۱۳۹۰). نقش و کاربرد رویکرد برنامه‌ریزی ارتباطی در نظریه‌های نوین شهرسازی. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۴(۷)، ۱۱۳-۱۲۰.
۴. رهنما، م. ر. (۱۳۸۷). اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان. *جغرافیا و توسعه*، ۶(۱۱)، ۱۵۷-۱۸۰.
۵. زندگی‌آبادی، ع؛ و زنگنه، م. (۱۳۹۳). شهروندی مشارکتی و نقش آن در بهینه‌سازی مدیریت شهری، مطالعه موردی منطقه ۱ شهر مشهد. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۲(۲)، ۲۱۹-۲۳۸.
۶. سرخیلی، ا؛ رفیعیان، م؛ و تقوایی، ع. ا. (۱۳۹۵). بررسی الگوی مدیریت تعارض ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان در ابرپروژه‌های شهر مشهد. *جغرافیا و توسعه*، شماره ۴۵، ۱۴۱-۱۵۸.
https://gdij.usb.ac.ir/article_۲۹۲۶_۴۵۸۵۷۱ad۴d۰۳c۳f۳e۳۴۴۶۳۲cae۴۳۸۶b۸.pdf
۷. شریف‌زادگان، م. ح؛ و شفیع، ا. (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی ارتباطی به‌عنوان رویکرد پیشنهادی برای برنامه‌ریزی شهری در مقیاس محلات در محله فرحزاد شهر تهران. *فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی* ۱۵(۵۶)، ۲۸۱-۳۱۳.
۸. صراف، م؛ توکلی‌نیا، ج؛ و چمنی‌مقدم، م. (۱۳۹۴). جایگاه برنامه‌ریز در فرآیند برنامه‌ریزی شهری ایران. *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*، ۳(۱۲)، ۱۹-۳۲.
http://urbstudies.uok.ac.ir/article_10945_4bc4962f4cf8051b2db8d461303d7fe5.pdf
۹. عزیزی، م. م؛ ابویی‌اردکان، م؛ و نوری، ن. (۱۳۹۱). بررسی نقش کنشگران و ابزارهای مدیریت شهری در یکپارچگی مدیریت کلان‌شهر تهران. *مجله علمی-پژوهشی هویت شهر*، ۱۰(۶)، ۵-۱۶.
https://hoviatshahr.srbiau.ac.ir/article_1321_49086c11b2ee002eb0d3e08e0d2d5a27.pdf
۱۰. عزیزی، م. م؛ و آراسته، م. (۱۳۹۰). تبیین پراکنده‌روی شهری براساس شاخص تراکم ساختمانی (مطالعه موردی شهر یزد). *هویت شهر*، ۵(۸)، ۵-۱۵.

۱۱. فیروزنیا، ق؛ و قرنی آرانی، ب. (۱۳۹۴). به کارگیری تحلیل بازیگران در فرایند ساماندهی نظام مدیریت و برنامه ریزی توسعه روستایی. *فصلنامه علمی پژوهشی پژوهش های روستایی*، ۴(۶)، ۸۹۵-۹۱۵. 10.22059/jrur.2015.57365
۱۲. کاظمیان، غ.ر؛ و جلیلی، م. (۱۳۹۴). تحلیل قدرت ذی نفعان کلیدی در فرآیند سیاست گذاری طرح جامع تهران. *نشریه نامه معماری و شهرسازی*، ۸(۱۵)، ۱۳۹-۱۵۷.
۱۳. گادز چاک، د؛ کایسر، ا؛ و چین، ا. (۱۳۹۵). *برنامه ریزی کاربری زمین*. (م. طبیبیان، مترجم). تهران: موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.
- گل دار، ز؛ امیری، م؛ قلی پورسوته، ر.ا؛ و معظمی، م. (۱۳۹۶). طراحی چارچوب مفهومی درگیرسازی ذی نفعان در خط مشی گذاری عمومی. *دانش حسابرسی*، ۱۷(۶۶)، ۸۱-۱۰۵.
file:///C:/Users/F1/AppData/Local/Temp/4026013966604.pdf
۱۴. گلزاری اسکوئی، ن؛ و هودسی، ه. (۱۳۹۴). مدیریت تعارض کنشگران در فرآیند تهیه و اجرای برنامه های توسعه شهری. *مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران*، گزارش شماره ۳۲۹.
<https://www.noandishaan.com/uploads/do.php?id=3327>
۱۵. لاریجانی، م؛ قربانی، م؛ و رحمانی آزاد، ا. (۱۳۹۲). تحلیل شبکه ذی نفعان محلی و کنشگران کلیدی (شبکه قدرت) در مدیریت مشارکت سرزمینی (منطقه مورد مطالعه: بهره برداران مرتع روستای لزور). *پژوهش های دانش سرزمین*، ۴(۱)، ۳۷-۵۰.
https://esrj.sbu.ac.ir/article_94996_2612cd5b89a4ec146277eefdada33d82.pdf
۱۶. مجیدی خامنه، ب؛ جنگی، ح؛ و ضرغامی، س. (۱۳۹۴). سنجش رضایت مردم از خدمات رفاه عمومی در نظام کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی: مناطق ۱۴، ۱۵، ۱۶ شهرداری تهران). *مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۶(۲۰)، ۱۲۱-۱۳۸.
http://journals.miau.ac.ir/article_823_ff23f843332c6756a02c4cb052c5517b.pdf
۱۷. مشهودی، س. (۱۳۸۶). *مبانی طرح های سیال شهری*. شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، چاپ دوم. تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
۱۸. نوریان، ف؛ و خاکپور، ا. (۱۳۹۵). ارائه مدلی جهت شناسایی بهره وران کلیدی در برنامه های شهری، نمونه موردی: ناحیه جوادیه منطقه ۱۶ شهرداری تهران. *معماری و شهرسازی آرمانشهر*، ۱۰(۱۹)، ۲۷۱-۲۸۱.
http://www.armanshahrjournal.com/article_50507_27c82daf0faefff0802d80298941693b.pdf?lang=en

۱۹. وحیدی‌برجی، گ؛ نوریان، ف؛ و عزیزی، م.م. (۱۳۹۶). شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه‌ای. *نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی*، ۲۲(۱)، ۵-۱۴.

20. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK Guide), *Project Management Institute (PMI)*, (2013) 400-410. <http://www.cs.bilkent.edu.tr/~cagatay/cs413/PMBOK.p>
21. Aapaoja, A., Haapasalo, H., & Söderström, P. (2013). Early Stakeholder Involvement in the Project Definition Phase: Case Renovation, Hindawi Publishing Corporation ISRN Industrial Engineering Volume 2013, 1-14
22. Braimoh, K. L., & Onishi, T. (2007). Spatial Determinants of Urban Land Use Change in Lagos, Nigeria. *Land Use Policy*, 24, 502-515.
23. Gray, B., Coleman, P., & Putnam, L. (2007). Introduction: Intractable conflict: New perspectives on the causes and conditions for change. *American Behavioral Scientist*, 50(11), 1415-1429. <https://doi.org/10.1177/0002764207302459>
24. Geist, H. J., & Lambin, E. F. (2002). Proximate causes and underlying driving forces of tropical deforestation. *BioScience* 52(2), 143-150. [doi.org/10.1641/0006-3568\(2002\)052\[0143: PCAUDF\] 2.0.CO; 2](https://doi.org/10.1641/0006-3568(2002)052[0143: PCAUDF] 2.0.CO; 2)
25. Gao, Y., Wang, J., Zhang, M., & Li, S. (2021). Measurement and prediction of land use conflict in an opencast mining area. *Resources Policy*, Volume 71, 101999, doi.org/10.1016/j.resourpol.2021.101999
26. Jing, Y. R. (2014). an investigation of stakeholder analysis in urban development projects: Empirical or rationalistic perspectives. *International Journal of Project Management*, Volume 32, Issue 5, 838-849. doi.org/10.1016/j.ijproman.2013.10.011
27. Jones, G. (2008). *Contemporary Management*. New York: McGraw -Hill Company.
28. Karimi, A., & Brown, G. (2017). Assessing multiple approaches for modelling land-use conflict potential from participatory mapping data, *Land Use Policy*, V. 67, 253-267. doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.06.004
29. Kroh, J. (2021). Sustain (able) urban (eco) systems: Stakeholder-related success factors in urban innovation projects. *Technological Forecasting and Social Change*, Volume 168, 120767. doi.org/10.1016/j.techfore.2021.120767
30. Lewis, D. A. (2015). Identifying and Avoiding Conflicts between Historic Preservation and the Development of Renewable Energy. IUCN. https://www.nyuelj.org/wp-content/uploads/2015/02/Lewis_READY_FOR_WEBSITE.pdf
31. Madalina, O. (2016). Conflict Management, a New Challenge. *Procedia Economics and Finance* Volume 39, 807-814. [doi.org/10.1016/S2212-5671\(16\)30255-6](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(16)30255-6)

32. Madani, K. (2010). Game theory and water resources. *Journal of Hydrology*, Vol. 381, No. 3- 4, 225-238.
33. Madani, K., & Hipel, K. W. (2011). Non-cooperative stability definitions for strategic analysis of generic water resources conflicts. *Water Resource Manage* 25, 1949–1977.
34. Magsi, H. (2013). Land use conflicts in developing countries: framing conflict resolution and prevention strategies to ensure economic growth and human welfare. The case of Chotiari water reservoir from Pakistan. <https://pastel.archives-ouvertes.fr/pastel-00949960>
35. Magsi, H., & Torre, A. (2014). Approaches to understand land use conflicts in the developing countries. *The Macrotheme Review*, Volume 2, Issue 1, 119-136.
36. MASORE, F. M. (2011). *Analysis of land use conflict in Zanzibar: A participatory approach*. Master of Science Thesis in Geo-information Science and Earth Observation., Faculty of Geo-Information Science and Earth Observation of the University of Twente. [https://filetransfer.itc.nl/pub/pgis/Zanzibar/2011-UPM FLAVIAN%20MUHULA%20MASORE-24110.pdf](https://filetransfer.itc.nl/pub/pgis/Zanzibar/2011-UPM%20FLAVIAN%20MUHULA%20MASORE-24110.pdf)
37. Mohamed, M., & Ventura, S. (2000). Use of geomatics for mapping and documenting indigenous tenure systems. *Society and Natural Resources*, 13(3), 223-236. doi.org/10.1080/089419200279072
38. Pacione, M. (2013). Private profit, public interest and land use planning, A conflict interpretation of residential development pressure in Glasgow's rural–urban fringe, *Land Use Policy*, 61-77. DOI:10.1016/j.landusepol.2012.09.013
39. Peltonen, L., & Sairinen, R. (2010). Integrating Impact Assessment and Conflict Management in Urban Planning: Experiences from Finland. *Environmental Impact Assessment Review*, 30, 328-337.
40. Pikkat, A. (2005). *Conflict Management within the NSW Planning System: Resolving land use conflicts associated with major developments in urban areas*. An Undergraduate Thesis, The University of New South Wales, Faculty of the Built Environment Planning and Urban Development Program
41. Setsumi, I. S., Fontes O. L., & Vidal, V. J. G. (2021). urban consolidation centers: Impact analysis by stakeholder. *Research in Transportation Economics*, Available online 27.101045, doi.org/10.1016/j.retrec.2021.101045
42. Tait, M. (2015). Trust and the Public Interest in the Micropolitics of Planning Practice, June 2011. *Journal of Planning Education and Research* 31(2), 157-171. DOI:10.1177/0739456X11402628
43. Yu, T., Liang, X., Shen G. Q., Shi, Q., & Wang, G. (2019). An optimization model for managing stakeholder conflicts in urban redevelopment projects in China. *Journal of Cleaner Production*, Volume 212, 537-547. doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.12.071

44. Zhuang. T., Qian Q. K., Visscher.H., Elsinga.M. G., & Wu. W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. *Cities*, Volume 92, 47-58. doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.014
45. Zou.L., Liu.Y., Wang.J., & Yang. Y. (2021). an analysis of land use conflict potentials based on ecological-production-living function in the southeast coastal area of China. *Ecological Indicators*, Volume 122, 107297. doi.org/10.1016/j.ecolind.2020.107297

