

جدول ۱: یک دسته‌بندی از مفاهیم مربوط به حقوق و مسئولیت‌های مالکیت زمین

مقوله	موارد		
مسئولیت‌ها و تعهدات مالکیت	پرداخت مالیات و عوارض شهری و بهای خدمات		
	واگذاری اختیاری و فروش اجباری عین زمین برای تأمین کالای عمومی		
	افزایش بهره‌وری و استفاده بهینه از زمین		
	رعایت اصول شهرسازی و ضوابط ساخت و ساز		
	حفاظت محیطی		
	درونی کردن آثار بیرونی و هزینه‌های اجتماعی		
حقوق و امتیاز مالکیت	حق اعتراض به تصمیمات نظام برنامه‌ریزی	حقوق رویه‌ای (قانونی) مالکیت	
	حق دسترسی به اطلاعات(اطلاع و آگاهی)		
	حق مشارکت در تصمیم‌گیری(حق برنامه‌ریزی)		
	حق اعمال حق مالکیت		
	حق اقامه دعوا و دادخواهی در مراجع قضایی		
	حق تصرف(مالکیت عین زمین)	حقوق محتوایی (اقتصادی)	
	حق استفاده(کاربری)		حقوق توسعه
	حق ساخت و ساز(تراکم)		
	حق انتقال، فروش و هدیه دادن		
	حق کسب درآمد و پیشه		
	حق تفکیک، افراز و تجمیع		
	حق دسترسی به نور و دید به منظر و کریدورهای طبیعی		
	حق دریافت غرامت عادلانه		

جدول ۲: مفاهیم و اصول نظری برگرفته از مرور ادبیات نظری و تجربی مرتبط با موضوع پژوهش

نظریه، رهیافت، مدل	مفاهیم و اصول و فروض نظری
اقتصاد سیاسی فضا، ماشین رشد، رژیم شهری، وابستگی به منابع	- کشمکش و تقابل نیروهای سرمایه و کار، - ساختار قدرت و منافع بین گروه‌ها برای کنترل مازاد تولید، - رانت‌جویی و انباشت رانت، - شراکت و ائتلاف غیررسمی قدرت سیاسی، اطلاعاتی و اقتصادی، - قدرت نظام‌مند، - وابستگی متقابل نیروهای دولتی و غیردولتی، - تعارض منافع، - تضاد و نابرابری توزیعی، - ائتلاف رشد، - کالایی شدن زمین، - شهر به مثابه ماشین رشد عرصه رقابت بین گروه‌ها برای کسب منفعت و رانت، - شهر مکان چرخه دوم انباشت سرمایه، - تأثیر وابستگی به منابع در رفتار سازمانها، و تصمیم‌گیری آنها،
نظریه حقوق مالکیت	- حقوق مالکیت عامل هدایت انگیزه‌ها، - فعالیت‌های اقتصادی مبادلات بسته حقوق هستند، - کارکرد نهادها اقتصادی نمودن فعالیت‌ها، تضمین حقوق مالکیت و تخصیص بهینه منابع است، - حقوق مالکیت عامل ایجاد مشوق و انگیزه‌هایی برای رفتار اقتصادی، - کمیابی منابع عامل ایجاد حقوق مالکیت، - تأثیر نوع رژیم حقوق مالکیت بر رفتار و نتایج اقتصادی، - کارکرد اصلی حقوق مالکیت، هدایت انگیزه‌ها برای درونی‌سازی اثرات بیرونی، - چانه‌زنی و لابی‌گری میان کنشگران برای تغییر یا تداوم نهادی، - تأکید بر فرآیند سیاسی تعریف و اعمال حقوق مالکیت، - ترتیبات حقوق مالکیت مناسب عامل کاهش هزینه‌های مبادله، - حقوق مالکیت یک برساخت اجتماعی است که وابسته به مسیر نیز است، - هزینه مبادله به‌عنوان یک عامل اصلی و اساسی در پیدایش حقوق مالکیت، - منابع با حقوق مالکیت نامشخص در حوزه و قلمرو عمومی قرار می‌گیرند.
نظریه هزینه مبادله	- برتری و اولویت ساختار حکمروایی یا قرارداد و روابط آن بر «تخصیص منابع»، - فرض اطلاعات ناقص، عقلانیت محدود و فرصت‌طلبی عاملان - وجود هزینه‌های مبادله عنصری بنیادی در پیدایش و تکامل حقوق مالکیت، - یکی از وظایف اصلی نهاد برنامه‌ریزی و برنامه‌ریزان کمینه کردن هزینه‌های مبادله، - تأثیر میزان و توزیع هزینه‌های مبادله یک سیاست بر کارایی و مساوات، - رفتار آگاهانه و کنش راهبردی عاملان براساس منطق حساب‌گری
نهادگرایی انتخاب عقلانی	- استفاده کنشگران از نهادها/قواعد نهادی برای به‌بیشینه کردن مطلوبیت خود، - تأثیر نهادها بر رفتار عقلانی فردی، - کاهش عدم قطعیت توسط نهادها، - محیط نهادی فراهم‌کننده اطلاعات و سازوکار اجرایی، - نهادها به‌عنوان ساختارهای مشوق‌ها/انگیزش‌ها
نهادگرایی تاریخی	- تداوم ایده‌ها در سیاست‌ها و ساختارهای نهادها، - ثبات نهادی از طریق منطق وابستگی به مسیر - مسیرهای تاریخی از پیش تعیین‌شده کنش را شکل می‌دهند.
نهادگرایی جامعه شناختی	- پیروی کنشگران از قواعد و هنجارهای نهادی و روال‌های معمول - نهادها به‌عنوان قواعد و هنجارهای به‌صورت اجتماعی تشکیل‌شده و به‌صورت فرهنگی چهارچوب‌بندی‌شده - منطق مناسبت و انطباق هدایت‌گر رفتار کنشگران در درون نهاد برای کسب مشروعیت و پذیرش عموم - قواعد تنظیم‌گر، هنجارین و فرهنگی-شناختی سه رکن نهادها هستند. - این قواعد دارای سازوکارهای زیربنایی اجبار، تعهد/تکلیف و تقلید هستند. - فشارهای نهادی، سیاسی و سایر فشارهای خارجی، کنش‌های عاملین را ممکن و همچنین محدود می‌کند.
نهادگرایی گفتمانی	- نقش سازنده/شکل‌دهنده ایده‌ها و گفتمان‌ها در تغییر نهادی و سیاست‌گذاری - درک پویایی نهادها و متغیر بودن ترجیحات و هنجارها - گفتمان به‌عنوان ایده‌های مشترک و تأکید بر محتوای حقیقی و ذاتی ایده‌ها

	- گفت‌وگو به‌عنوان فرآیندهای تعاملی مبادله ایده‌ها از طریق گفت‌وگو هماهنگ‌کننده در میان کنشگران سیاست‌گذاری و گفت‌وگو ارتباطی بین کنشگران سیاسی و مردم - گفت‌وگو به‌عنوان یک فرآیند تعاملی، آن چیزی است که عاملیت را قادر می‌سازد تا آگاهانه نهادها را تغییر دهد. - درک تأثیر متقابل ایده‌ها، گفت‌وگو و نهادها در زمینه - نهادها متغیرهای علی ساختاردهنده فرصت‌ها و محدودیت‌های پیش‌روی کنشگران فردی و جمعی - نهادها به‌طور هم‌زمان ساختار و بر ساختار عاملیت هستند.
رهیافت منطق نهادی	- منطق نهادی به‌عنوان تعریف‌کننده/تعیین‌کننده محتوا و معنای نهادها - منطق نهادی شکل‌دهنده به رفتار عقلانی آگاهانه عاملان و پیونددهنده بین نهادها و کنش - منطق‌های نهادی قواعد بازی و روابط وسیله-هدف را شکل می‌دهد. - منطق‌های نهادی معیارهایی برای مشروعیت فراهم می‌کند که کنشگران از آن برای ایجاد کاربست‌ها/اقدامات و نقش‌های جدید استفاده می‌کنند.
رهیافت کارآفرینی نهادی	- تبیین بازتولید و تغییر نهادی از طریق مکانیسم‌های قدرت و ظرفیت‌های کنشگران برای توسعه راهبردها و شکل‌دهی به نهادها. - تأکید بیشتری بر نقش کنشگران و عاملیت در فرایندهای تغییر نهادی - کارآفرینان نهادی کنشگرانی هستند که منابع را برای ایجاد نهادهای جدید یا تغییر نهادهای موجود به کار می‌گیرند. - سه فعالیت عمده کارآفرینان نهادی در اعمال تغییر نهادی عبارتند از: ایجاد و تدوین یک چشم‌انداز، بسیج متحدان و انگیزش کنشگران برای تحقق و تثبیت این چشم‌انداز و نهادینه‌سازی تغییر
مفاهیم و اصول کلیدی مرتبط برگرفته از ادبیات تجربی	- حقوق توسعه قابل مبادله، - کالا و منفعت عمومی، - رانت و ارزش افزوده، - ساختارهای حکمروایی (سلسله‌مراتب، بازار و شبکه) و سازوکارهای هماهنگی (قیمت، قواعد اجباری، اعتماد و همکاری)، - رژیم حقوق مالکیت به‌عنوان یک ساختار ترتیب‌یابی - پهنه‌بندی ابزار تخصیص حقوق مالکیت انحصاری، - پهنه‌بندی به‌عنوان حق مالکیت شهرداری، - آثار بیرونی و تخصیص تعهدات مالکیت به آن، - ابعاد سیاسی تعیین حقوق مالکیت (تضاد توزیعی، چانه‌زنی، ایدئولوژی، وابستگی به مسیر)

جدول ۳: ویژگی مصاحبه‌ها و مشخصات مصاحبه‌شوندگان

ردیف	کد مصاحبه شونده	مدت زمان مصاحبه (دقیقه)	ردیف	کد مصاحبه شونده	مدت زمان مصاحبه (دقیقه)
۱	م-۱-۰۱	۷۰	۱۳	م-۸-۰۸	۷۷
۲	م-۱-۰۲	۴۳	۱۴	م-۹-۰۹	۶۳
۳	م-۱-۰۳	۳۳	۱۵	م-۱۰-۱۰	۷۸
۴	م-ح-۰۱	۶۷	۱۶	م-س-۰۱	۵۰
۵	م-ح-۰۲	۳۵	۱۷	م-س-۰۲	۳۲
۶	م-م-۰۱	۵۷	۱۸	م-س-۰۳	۶۸
۷	م-م-۰۲	۵۶	۱۹	م-ب-۰۱	۱۱۰
۸	م-م-۰۳	۶۵	۲۰	م-ب-۰۲	۶۰
۹	م-م-۰۴	۶۸	۲۱	م-ب-۰۳	۶۲
۱۰	م-م-۰۵	۵۷	۲۲	م-ب-۰۴	۵۸
۱۱	م-م-۰۶	۹۶	۲۳	م-ب-۰۵	۸۰
۱۲	م-م-۰۷	۹۸	متوسط زمان مصاحبه		۶۴

جدول ۴: زیرمقوله‌ها و مقوله‌های مستخرج از منابع داده‌های پژوهش

ردیف	مقوله	زیرمقوله
۱	منفعت عمومی به‌عنوان منطق نهادی(دلیل وجودی) نظام برنامه‌ریزی	منافع عمومی، تأمین نیازها و کالاهای عمومی، ارتقای زیست‌پذیری و کیفیت زندگی، حفظ و تأمین فضای سبز، ریزدانه‌گی و درشت دانگی قطعات، تعادل بین حقوق عمومی و خصوصی، سیما و منظر مطلوب شهر
۲	نظم اجتماعی و انتظام فضایی به‌عنوان منطق نهادی(دلیل وجودی) دولت و نظام برنامه‌ریزی	
۳	ضعف‌ها و کاستی‌های نظام برنامه‌ریزی فضایی	نظام برنامه‌ریزی برون‌زا، ناقص و ناهماهنگ/نامنسجم، تعارضات قانونی و شرعی با قواعد نهادی فرادست (محیط نهادی)، درک نادرست و شناخت ناقص عاملین برنامه‌ریزی از زمینه، ضعف در قواعد رویه‌ای برنامه‌ریزی، حاکمیت عقلانیت ابزاری/فنی و نخبه‌گراییانه بر دانش برنامه‌ریزی(کاستی محتوایی برنامه‌ها/قواعد نهادی برنامه‌ها)، کژکارکردی شهرداری، شورای شهر و ک. م. ۵ شهر
۴	نظام باورها و ایدئولوژیک	قدرت/تأثیر ارزش‌ها و باورهای (ایدئولوژی) عاملان فردی به‌عنوان نیروهای نهادی درونی، قدرت قواعد شرع و فقه(ایدئولوژی دینی) به‌عنوان نیروهای نهادی عاملان، نظام باورها و ارزش‌ها(ایدئوها و گفتمان‌ها)ی حاکم بر دولت و عملیات‌های سازمانی نظام برنامه‌ریزی
۵	تضاد و تعارض توزیعی	نظام توزیع قدرت سیاسی و نهادی، اعمال قدرت(کنش) دولت، مجلس و دیوان عدالت اداری، اعمال قدرت(کنش) بخش عمومی(نظام برنامه‌ریزی)، اعمال قدرت مالکان و توسعه‌گران بواسطه مالکیت زمین و سرمایه، تضاد و تعارض منافع
۶	اقتصاد سیاسی رانتی	توزیع حقوق توسعه به‌عنوان منبع رانت توسط نظام برنامه‌ریزی، سلطه منطق سود و انگیزه درآمدزایی بر روابط بین شهرداری و مالکان و توسعه‌دهندگان، اقتصاد سیاسی نفتی، نقش قدرت سیاسی(فشار و نفوذ سیاسی) در تغییر قواعد نظام برنامه‌ریزی
۷	فرهنگ رانتی	سطح پایین دانش و آگاهی عمومی، عدم مطالبه‌گری، رانت‌جویی سازمان‌یافته، ائتلاف رشد
۸	فضای/ شهر رانتی	فضای مستعد تولید، انباشت و مصرف بیش‌تر رانت توسعه، ارزش مبادله‌ای بیشینه و کالایی شدن زمین و فضای شهر
۹	هزینه‌های مبادله	وجود رانت و نابرابری اطلاعاتی، وجود فساد، لابیگری (رابطه بازی) و ناکارآمدی ناشی از رقابت برای کسب رانت حقوق توسعه، طولانی و زمان‌بر بودن دریافت حق مالکانه و توسعه
۱۰	مشکلات، نیازها و وضعیت موجود شهر	کمبود منابع مالی عامل وابستگی متقابل شهرداری و مالکان و توسعه‌گران، وجود آثار بیرونی و هزینه‌های اجتماعی، ناپایداری نظام سیاسی- اقتصادی عامل عدم وجود امنیت حقوق مالکیت، نیازها و شرایط وضع موجود