



Clarifying the role of the Cooperative Sector in Financing the Implementation of Urban Development Plans

Aboozar Gholami¹, Hadi Sarvari², Amidoleslam Saghatoleslami³, Sanaz Saeidi Mofrad⁴, Ali Sarvari⁵

1- Department of Urban Planning, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran

2- Department of Urban Planning, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran

3- Department of Urban Planning, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran

4- Department of Urban Planning, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran

5- Department of Economics, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran

Article info

Article type:

Research Article

Received:

2025/05/06

Accepted:

2025/07/17

pp:

115- 133

Keywords:

Cooperative Sector,
Financing,
Urban Development
Plans.

Abstract

Local institutions and municipal organizations in the field of urban studies need financial support in order to finance urban development projects, which is a very important and challenging issue. Also, cooperatives play an important role in compiling financial resources and managing studies and projects. For this reason, conducting theoretical studies and investigating operational solutions in these areas is very necessary and important. This research, with an applied purpose and qualitative approach, has used reliable sources such as books, treatises, articles and related documents to examine and explain the theories of the subject and has benefited from comprehensive, detailed and cooperative reports and studies related to urban development. Also, this research has also used Maxqda software analysis tool. The findings show that among the different financing approaches and methods, combined and interest bonds are more compatible with the social, economic and cultural conditions of Iran's cooperatives. Creation of appropriate laws in the field of cooperatives should also be considered from the point of view of financing strategies. Preparing the financial plan and solving the economic issues of urban development plans is a part of the economic activities of the city that guarantees the implementation of the plans. Also, the revenue sources of municipalities are one of the main means of providing financial resources for the implementation of urban and regional development plans in Iran. In addition, the use of cooperatives as one of the modern means of financing and capital market, in connection with municipalities and urban management institutions, can be proposed as the main solution for the challenges of financing urban development plans and their realization.



Citation: Gholami, A., Sarvari, H., Saghatoleslami, A., Saeedi Mofrad, S., & Sarvari, A. (2025). Clarifying the role of the Cooperative Sector in Financing the Implementation of Urban Development Plans. *Journal of Urban Futurology*, 5(2), 115-133.



© Authors retain the copyright and full publishing rights.

Publisher: Islamic Azad University, Zahedan Branch.

DOI: <https://doi.org/10.82545/uf.2025.1206027>

¹ **Corresponding author:** Hadi Sarvari, **Email:** sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir, **Tell:** +989151025247

Extended Abstract

Introduction

The purpose of this study is to explain the role of cooperatives from the perspective of financing in the realization of urban development plans. It can be argued that cooperatives are faced with problems such as the lack of a unified policy, lack of importance to the cooperative issue and the method of financing through this method, and often the injection of money into this sector goes into the pockets of profit-seeking individuals, and cooperatives will be discarded as the weakest link in this flawed chain. Meanwhile, one of the fundamental problems in managing cooperatives, especially housing cooperatives, is the obligation to procure land commensurate with the amount of capital, which, due to the small capital injections of members, has not always been consistent with the prices available in this market.

In recent decades, one of the fundamental challenges of urban management in Iran has been providing sustainable financing for the implementation of urban development plans, especially comprehensive and detailed plans. Plans that are designed to organize the city's physical structure, improve the quality of life of citizens, and increase access to public services are often left unfinished or do not reach the implementation stage due to the lack of sustainable financial resources.

Municipalities, as the main custodians of planning and implementing these plans, have exacerbated spatial inequality and damaged the physical structure of cities by reducing sustainable revenues and focusing too much on unsustainable resources such as the sale of building density. This situation has caused parts of urban development plans, especially in the field of non-profit uses such as educational, medical, green spaces, and public services, to not be implemented or to be postponed due to financial reasons. (Hashemi, 2019; Shariati et al, 2021).

Methodology

This research, with an applied objective and a qualitative meta-synthesis approach, has used reliable sources such as books, theses, articles and related documents to examine and explain the theories of the subject and has benefited from comprehensive, detailed and cooperative reports and studies related to urban development. Also, this research has used the MAXQDA software analysis tool.

Results and discussion

The findings show that among the different financing approaches and methods, hybrid and interest bonds are more compatible with the social, economic and cultural conditions of Iranian cooperatives. The creation of appropriate laws in the field of cooperatives should also be considered from the perspective of financing strategies. Also, the financing components of cooperatives and urban development plans have a very strong and important relationship. It is necessary for capital markets and financial and banking institutions to provide appropriate tools for using modern financial methods to participate and invest in cooperatives for the development of urban projects.

It is necessary to improve the laws related to financing cooperatives and pay attention to tools such as share sales, member investment, revolving loans, and securities (such as bonds and rental sukuk). Pre-sale of products and purchase of shares are also effective methods for financing cooperatives and urban development projects. Despite the poor performance of some housing cooperatives due to corruption, mismanagement, and widespread violations, the demand for their formation remains high; therefore, monitoring these cooperatives is necessary. The participation of the private sector, the municipality, and cooperatives, as well as the establishment of participatory financing institutions, can play an effective role in urban financial development. The use of external resources (finance) and foreign investment have

also been raised as neglected capacities. Emphasis on training experts and using new organizational and financial models are also key points of the text.

Conclusion

This research shows that cooperatives, despite their high participatory and social capacities, are often sidelined due to the lack of a unified housing policy, financial and management problems, and unhealthy competition in land acquisition. However, they can play a complementary and facilitating role in non-profit projects such as green space development, renovation of dilapidated structures, and public services.

The study recommends:

Amending laws and creating legal mechanisms for cooperatives to enter the financing process (such as interest bonds, local funds, pre-sale of services, and crowdfunding). Accurately identifying the role of cooperatives alongside the government and the private sector, appropriate to the type of project.

Improving the knowledge and capacity of cooperatives in the field of financing and participation in urban projects.

In a situation where the government is unable to finance urban development projects and the private sector is willing to invest in for-profit projects, cooperatives can play an effective role in the realization of projects in the field of non-profit uses such as education, healthcare, sports and green spaces. Also, it is necessary to pay attention to the development of a financial plan for projects, clarifying laws, creating collateral infrastructure, and effective interaction between municipalities and cooperatives.

Finally, cooperatives, as a new financing tool, can be an intermediary link between the government, the private sector and urban institutions and help solve the challenge of providing sustainable resources for the implementation of urban development projects.

Declarations

Funding: There is no funding support.

Authors' Contribution: The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest: The authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments: We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



فصلنامه آینده پژوهی شهری



واحد زاهدان

تبیین نقش بخش تعاونی در تأمین مالی اجرای طرح‌های توسعه شهری

ابوذر غلامی^۱، هادی سروری^۲، عمید الاسلام ثقه الاسلامی^۳، ساناز سعیدی مفرد^۴، علی سروری^۵

- ۱- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
- ۲- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
- ۳- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
- ۴- گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
- ۵- گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

چکیده	اطلاعات مقاله
نهادهای محلی و سازمان‌های شهرداری در زمینه مطالعات شهری به‌منظور تأمین مالی برای طرح‌های توسعه شهری نیازمند حمایت مالی هستند. همچنین تعاونی‌ها در تدوین منابع مالی و مدیریت مطالعات و طرح‌ها نقش مهمی ایفا می‌کنند. به همین دلیل، انجام مطالعات نظری و بررسی راه‌حل‌های عملیاتی در این حوزه‌ها بسیار ضروری و حائز اهمیت است. این پژوهش با هدف کاربردی و رویکرد کیفی فراترکیب، از منابع معتبر مانند کتاب‌ها، رساله‌ها، مقالات و اسناد مرتبط جهت بررسی و تبیین تئوری‌های موضوع استفاده نموده و از گزارش‌ها و مطالعات جامع، تفصیلی و تعاونی مرتبط با توسعه شهری بهره برده است. همچنین، این تحقیق از ابزار تحلیل نرم‌افزار مکس کیودا نیز استفاده نموده است. از بین رویکردها و روش‌های تأمین مالی مختلف، ترکیبی و اوراق منفعت با شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تعاونی‌های ایران سازگارتر هستند. ایجاد قوانین مناسب در حوزه تعاونی‌ها از دیدگاه استراتژی‌های تأمین مالی نیز باید مدنظر قرار گیرد. همچنین، مؤلفه‌های تأمین مالی تعاونی‌ها و طرح‌های توسعه شهری ارتباط بسیار قوی و مهمی دارند. لازم است بازارهای سرمایه و مؤسسات مالی و بانکی، ابزار مناسب را برای استفاده از روش‌های نوین مالی به‌منظور مشارکت و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های تعاونی برای توسعه طرح‌های شهری فراهم کنند. تهیه برنامه مالی و حل مسائل اقتصادی طرح‌های توسعه شهری، بخشی از فعالیت‌های اقتصادی شهر است که اجرای طرح‌ها را تضمین می‌کند. همچنین، منابع درآمد شهرداری‌ها یکی از ابزارهای اصلی تأمین منابع مالی برای اجرای طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای در ایران محسوب می‌شود. به‌علاوه، استفاده از تعاونی‌ها به‌عنوان یکی از ابزارهای مدرن تأمین مالی و بازار سرمایه، در ارتباط با شهرداری‌ها و نهادهای مدیریت شهری می‌تواند به‌عنوان راه‌حل اصلی برای چالش‌های تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری و تحقق‌پذیری آن‌ها مطرح گردد.	نوع مقاله: مقاله پژوهشی دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۱۶ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۴/۲۶ صص: ۱۱۵-۱۳۳ واژگان کلیدی: بخش تعاونی، تأمین مالی، طرح‌های توسعه شهری.

استناد: غلامی، ابوذر؛ سروری، هادی؛ ثقه الاسلام، عمید الاسلام؛ سعیدی مفرد، ساناز؛ و سروری، علی. (۱۴۰۴). تبیین نقش بخش تعاونی در تأمین مالی اجرای طرح‌های توسعه شهری. فصلنامه آینده پژوهی شهری، ۵(۲)، ۱۱۵-۱۳۳.

© نویسنندگان حق چاپ و حقوق کامل نشر را حفظ می‌کنند.

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان.



DOI: <https://doi.org/10.82545/uf.2025.1206027>



مقدمه

بیش از پنج دهه است که طرح‌های توسعه شهری برای شهرهای ایران، به‌منظور ایجاد زمینه رشد کالبدی موزون و هماهنگ آن تهیه شده‌اند و استفاده از طرح‌های توسعه شهری به‌عنوان یکی از شیوه‌های کاربست برنامه‌ریزی در شهرها در ایران رواج یافته است (دانشور، ۱۴۰۰: ۲). همچنین توسعه ناموزون شهرها در دهه‌های اخیر زمینه را برای تهیه طرح‌های توسعه شهری فراهم کرده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۵). بر این اساس وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۶۹ به اجرای تبصره ۱۰ قانون برنامه‌ی اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران پرداخت و با صدور دستور کار حداقل سرانه کاربری‌های عمومی و خدماتی شهری، سهم دستگاه‌های دولتی را استاندارد کرد. در این زمینه، مسائل مرتبط با اعتبارات لازم برای اجرا، تنظیم بودجه‌ی عمرانی بر اساس طرح، نیروی انسانی با وظایف مشخص، تنظیم برنامه‌ی مالی با تعیین منابع درآمدی طرح بسیار حائز اهمیت است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵: ۴۳۰). در دهه‌های اخیر، یکی از چالش‌های اساسی مدیریت شهری در ایران، تأمین مالی پایدار برای اجرای طرح‌های توسعه شهری، به‌ویژه طرح‌های جامع و تفصیلی بوده است طرح‌هایی که با هدف ساماندهی کالبد شهر، ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و افزایش دسترسی به خدمات عمومی تدوین می‌شوند، به دلیل فقدان منابع مالی پایدار، اغلب نیمه‌کاره رها می‌شوند یا به مرحله اجرا نمی‌رسند.

شهرداری‌ها به‌عنوان متولیان اصلی برنامه‌ریزی و اجرای این طرح‌ها، با کاهش درآمدهای پایدار و تمرکز بیش‌ازحد بر منابع ناپایدار نظیر فروش تراکم ساختمانی، موجب تشدید نابرابری فضایی و آسیب به ساختار کالبدی شهرها شده است این وضعیت موجب شده است که بخش‌هایی از طرح‌های توسعه شهری، به‌ویژه در حوزه کاربری‌های غیرانتفاعی نظیر فضاهای آموزشی، درمانی، فضای سبز و خدمات عمومی، به دلایل مالی اجرایی نشوند یا به تعویق بیفتند. همچنین، نقش تعاونی از دیدگاه تأمین مالی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری موضوعی است که موردتوجه بسیاری از محققین قرار گرفته است. به‌عنوان مثال عبدالله زاده و همکاران پژوهشی را تحت عنوان برنامه‌ریزی راهبردی توسعه نظام ترویج تعاون در ایران با هدف تحلیل وضعیت و تدوین راهبردهای توسعه تعاون بررسی و بیان نمودند که بخش تعاون کشور نتوانسته از فرصت‌ها یا پتانسیل‌های موجود بهره‌برداری و یا از بروز عوامل تهدید را پیشگیری نماید. از طرفی با توجه به اهمیت فعالیت‌های آموزشی و ترویجی در اصول و ارکان تعاون می‌توان با بهره‌گیری از راهبردهای تهاجمی، به توانمندسازی تعاون‌گران و موفقیت تعاونی‌ها کمک کرد (عبدالله زاده، ۱۳۹۸).

با وجود ظرفیت‌های مشارکتی تعاونی‌ها، ضعف‌های نهادی، نبود سیاست مالی روشن، چالش‌های اجرایی، مشکلات مالی و مدیریتی و رقابت ناسالم باعث شده این بخش در تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری به حاشیه رانده شود.

هدف این پژوهش تبیین نقش تعاونی از دیدگاه تأمین مالی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری است. با این حال، تعاونی‌ها می‌توانند با تمرکز بر کاربری‌های غیرانتفاعی و ارائه راهکارهایی برای به‌کارگیری مؤثر آن‌ها در پروژه‌هایی مانند توسعه فضای سبز، نوسازی بافت‌های فرسوده و خدمات عمومی نقش مکمل و تسهیل‌کننده‌ای ایفا کنند و در راستای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه گام بردارند.

در شرایطی که دولت قادر به تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری نیست و بخش خصوصی مایل به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های انتفاعی است، تعاونی‌ها می‌توانند نقش مؤثری در تحقق پروژه‌ها در زمینه کاربری‌های غیرانتفاعی مانند آموزش، بهداشت و درمان، ورزش و فضای سبز ایفا کنند. همچنین، توجه به تدوین برنامه مالی برای پروژه‌ها، شفاف‌سازی قوانین، ایجاد زیرساخت‌های وثیقه‌ای و تعامل مؤثر بین شهرداری‌ها و تعاونی‌ها ضروری است. در نهایت، تعاونی‌ها به‌عنوان یک ابزار جدید تأمین مالی، می‌توانند حلقه واسط بین دولت، بخش خصوصی و نهادهای شهری باشند و به حل چالش تأمین منابع پایدار برای اجرای پروژه‌های توسعه شهری کمک کنند.

پیشینه پژوهش

مرتبط با همین موضوع کلینک در مقاله‌ای با عنوان سود بنیان‌گذار شهری و برنامه‌ریزی ارتباطی مشارکتی بر اهمیت همکاری میان سرمایه‌گذاران خصوصی و طراحان فضای شهری تأکید و مطرح می‌کند که برنامه‌ریزان شهری در مناطقی با چالش‌های مالی، در تلاش‌اند تا با استفاده از راهبردهای نوآورانه و مشارکتی، در امر توسعه شهری سرمایه‌گذاری نمایند (Klink, 2023). از طرفی

آقامیری و فانی در مقاله‌ای تحلیلی به ارزیابی نقش تعاونی‌های روستایی-شهری در توسعه پایدار منطقه‌ای پرداخته و بیان می‌نمایند که تعاون به‌عنوان یک مفهوم چندبعدی و پیچیده، تحت تأثیر عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی قرار دارد و برای درک بهتر این رابطه باید آن را از دیدگاه منطقه‌ای و با در نظر گرفتن شرایط محیطی بررسی کرد (آقامیری و فانی، ۱۴۰۲). تقوا و همکاران در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی عوامل تأثیرگذار در تأمین مالی تعاونی‌های سهامی سرمایه‌گذار بیان می‌کنند که عوامل اقتصادی و اجتماعی بیشترین تأثیر را در انباشت سرمایه در تعاونی‌ها دارند و این الگوی تأمین مالی با توجه به هزینه کمتر و مزایای اجتماعی آن، راهکاری مناسب برای تأمین مالی طرح‌های زیرساختی است (تقوا و همکاران، ۱۴۰۰). از سویی دیگر باید در نظر داشت که طرح‌های جامع و تفصیلی بر اساس نظراتی است که به عدم توجه به ماهیت پیچیده و پویای شهر و مشکلات آینده‌نگری برای آن، پیچیدگی دانش شهرسازی در رشته‌های مختلف علوم مهندسی، طبیعی و اجتماعی؛ عدم توجه به پیوستگی روندهای تصمیم‌گیری و اجرا و عدم توجه کافی به تفاوت شهرها و ارزش‌های بومی و محلی اشاره می‌نماید (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷). لیکن نیازهای جدید و توسعه شهرها، دولت‌های مرکزی را با کمبود منابع مالی جهت تأمین خدمات شهری مواجه کرده است. تجربه‌هایی مانند پروژه‌های تعاونی مسکن در کشورهای اروپایی نشان می‌دهد که ورود بخش تعاونی به برخی فرایندهای توسعه شهری امکان‌پذیر است. برای مثال، پروژه‌های مسکن تعاونی در بارسلونا با رویکرد «حق استفاده (GoU)» توانسته‌اند مسکن‌های مقرون‌به‌صرفه با فضاهای مشترک و پایدار ایجاد کنند (Reyes et al, 2022). همچنین، در آمستردام، پروژه De Torteluin توسط گروهی از جوانان با استفاده از مدل تعاونی و تأمین مالی جمعی به‌عنوان پاسخی به بحران مسکن ایجاد شده است (The Guardian, 2024). در ایالات‌متحده نیز، پروژه‌هایی مانند Corvidae Co-op در سیاتل نشان‌دهنده استفاده موفق از مدل‌های تعاونی برای توسعه مسکن مقرون‌به‌صرفه هستند. این پروژه‌ها با مشارکت معماران، توسعه‌دهندگان و ساکنان، مسکن‌هایی با کیفیت بالا و هزینه‌های پایین‌تر فراهم کرده‌اند (Sisson, 2024).

مبانی نظری پژوهش

در کشور ایران تحقیق‌پذیری طرح‌های عمرانی، زیربنایی و توسعه‌ای کشور و نحوه تأمین مالی آن‌ها یکی از موضوعات موردتوجه دولت بوده که به‌منظور دستیابی به منابع مالی در راستای افزایش کارآمدی اجرای طرح‌های زیرساختی به بخش تعاونی‌ها متوسل می‌شود (موسوی و همکاران، ۱۴۰۱). امروزه تعاونی‌ها حتی در دنیای سرمایه‌دار غرب نیز نقش بسزایی در مدیریت فعالیت‌های اقتصادی بر عهده داشته و به دلیل جلب مشارکت مردمی و گروهی اقشار مختلف مردم، بالاترین جایگاه را در اجرای سیاست‌های قانون اساسی دارند؛ بنابراین، تعاونی‌های طرح‌های توسعه شهری علاوه بر تأثیر گذاشتن و تأثیرپذیری از ساختارهای اجتماعی-اقتصادی شهرها، در تحقیق‌پذیری کاربری اراضی و حفظ انسجام کالبدی-فضایی شهرها نیز نقش مؤثری دارند. (علی‌نژاد، ۱۳۹۶: ۳). در این زمینه سازمان تولید طرح‌های توسعه شهری تحت کنترل سه بخش دولتی، خصوصی و تعاونی می‌باشد (Niavand et al., 2014). تاکنون، نگاه سیاست‌گذاران در حوزه تأمین مالی بیشتر معطوف به بخش دولتی یا خصوصی بوده و نقش بخش تعاونی به‌عنوان یکی از ظرفیت‌های مهم اقتصادی، اجتماعی و مشارکتی در تأمین مالی توسعه شهری کمتر موردتوجه قرار گرفته است. ظرفیت بخش تعاونی می‌تواند مکمل و واسطی میان دو بخش دولتی و خصوصی باشد، که در ادبیات برنامه‌ریزی شهری ایران مغفول مانده است. به‌ویژه در زمینه پروژه‌هایی با ماهیت اجتماعی و خدماتی همچون فضاهای سبز، خدمات درمانی و زیرساخت‌های عمومی، امکان بهره‌گیری از منابع مالی خرد و مشارکت اجتماعی توسط تعاونی‌ها وجود دارد. درحالی‌که تعاونی‌ها به دلیل ساختار مردمی، مشارکت‌پذیر و توانمندی در تجمیع سرمایه‌های خرد، می‌توانند نقش مؤثری در اجرای بخش‌هایی از طرح‌های توسعه شهری ایفا کنند. (Yazdani & Bagheri, 2023)

جدول ۱ - اصول تعاون بر اساس بازنگری اتحادیه بین‌المللی تعاون (۱۹۹۵)

اصل اول تعاون	عضویت اختیاری و آزاد	تعاونی‌ها سازمان‌هایی اختیاری و عضویت در آن‌ها برای تمام افراد
اصل دوم تعاون	کنترل دموکراتیک توسط اعضا	تعاونی‌ها سازمان‌هایی دموکراتیک و کنترل آن توسط اعضای خود که فعالانه در سیاست‌گذاری و اتخاذ تصمیمات مشارکت می‌کنند.

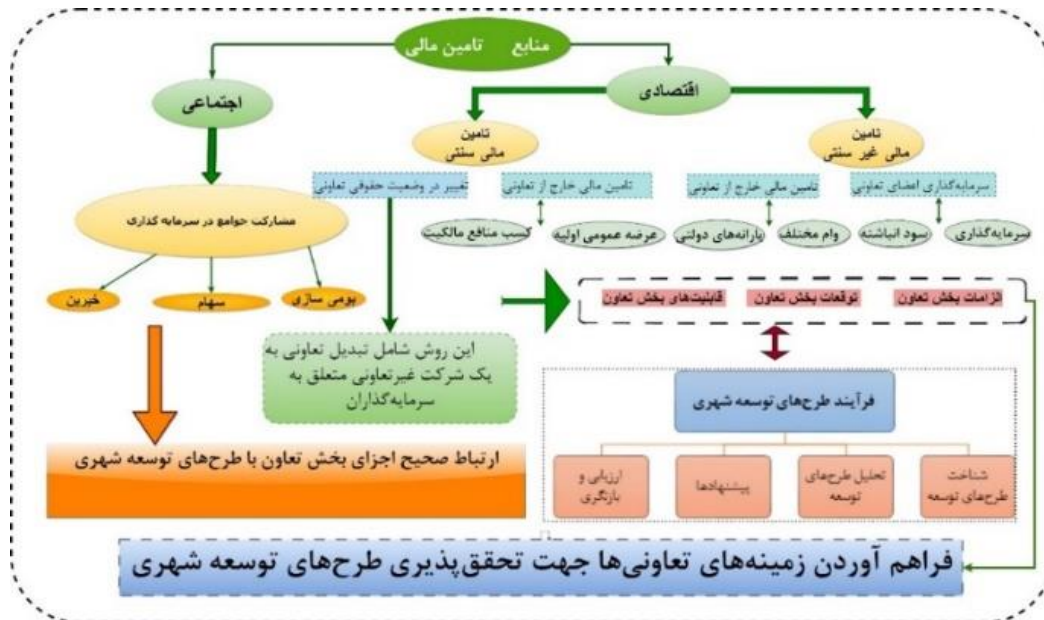
اصل سوم تعاون	مشارکت اقتصادی اعضا	تأمین سرمایه تعاونی توسط اعضاء با کنترل دموکراتیک، دریافت سود محدود متناسب با سرمایه پرداخت شده، یکی از شرایط عضویت، اختصاص مازاد درآمد برای تأمین توسعه تعاونی حتی المقدور از طریق تخصیص ذخایری که حداقل قسمتی از آن غیر قابل تقسیم است، برخورداری اعضاء به نسبت معاملات هریک از آن‌ها با تعاونی و حمایت از سایر فعالیت‌هایی که به تصویب اعضاء رسیده است.
اصل چهارم تعاون	خودگردانی و عدم وابستگی	کنترل تعاونی‌ها توسط اعضاء که اگر آن‌ها با سایر سازمان‌ها از جمله دستگاه‌های دولتی موافقت‌نامه‌ای امضا کنند و سرمایه تأمین نمایند این کار را آزاد و به شرطی انجام می‌دهند که متضمن کنترل دموکراتیک توسط اعضاء و حافظ خودگردانی تعاونی باشد.
اصل پنجم تعاون	آموزش، کارورزی و اطلاع‌رسانی	تعاونی‌ها برای اعضاء، نمایندگان منتخب، مدیران و کارکنان خودآموزش و کارورزی فراهم می‌آورند، به‌طوری‌که آن‌ها بتوانند به نحوه مؤثر به پیشرفت تعاونی خود کمک نمایند.
اصل ششم تعاون	همکاری بین تعاونی‌ها	تعاونی‌ها از طریق همکاری با یکدیگر در سازمان‌های محلی، ملی، منطقه و بین‌المللی به اعضای خود به مؤثرترین طریق خدمت کرده و نهضت تعاونی را تقویت می‌کنند.
اصل هفتم تعاون	توجه به جامعه	تعاونی‌ها با تصویب سیاست‌ها توسط اعضاء برای توسعه پایدار جوامع خود فعالیت می‌کنند

در کشورهای غربی با برنامه‌های آموزشی متنوع سعی در ارتقای فرهنگ تعاون به‌عنوان یک ضرورت اجتماعی - اقتصادی در مسیر توسعه اجتماعی-اقتصادی جوامع دارند. این ایده که سرمایه‌های انسانی جامعه از طریق همکاری‌های ارادی افراد تولید و تغذیه می‌شوند به‌شدت گسترش یافته و تقویت می‌شود (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷)؛ و بر همین اساس در حال حاضر در حدود ۷۵۰۰۰۰ تعاونی با ۷۶۰ میلیون عضو در سرتاسر دنیا در بخش‌های مختلف اقتصاد فعالیت می‌کنند که به چهار دسته تقسیم می‌شوند: تعاونی‌های بازاریابی که تولیدات اعضا را جهت درجه‌بندی، بسته‌بندی و فروش جمع‌آوری می‌کنند، تعاونی‌های خرید که کلیه مایحتاج اعضای خود، کالاهای مصرفی برای تولید را خریداری می‌نمایند، تعاونی‌های فرآوری که تولیدات اعضای خود را جمع‌آوری و به بازار عرضه می‌کنند و تعاونی‌های خدماتی، خدمات مختلفی را که توسط تعاونی برای اعضا تدارک دیده شده در اختیار آن‌ها قرار می‌دهند (مجیدی‌راد، ۱۳۹۵: ۵۷).

اما در اقتصادهای در حال توسعه‌ای همچون اقتصاد ایران، بازار سرمایه و ابزارهای نوین مالی تا حدودی مغفول مانده‌اند و درحالی‌که تجربه موفق کشورهای که متکی به بازار سرمایه هستند و روند توسعه را پیمووده‌اند، حاکی از ضرورت توجه به این مهم در حوزه تأمین مالی می‌باشد؛ بنابراین شهرداری‌ها و نهادهای محلی شهری باید ارتباط بیشتری با بازار سرمایه و ابزارهای مدرن تأمین مالی برقرار کنند و از فرصت‌های تأمین مالی از طریق تعاونی‌های شهری یا تشکیل صندوق‌های مختلف بهره‌مند گردند (کیانی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۲). باتوجه به مطالب فوق نقش دولت‌ها در تأمین منابع مالی و فراهم‌آوری بودجه مورد نیاز طرح‌های اقتصادی بسیار حیاتی است و به دلیل توسعه محدود بخش خصوصی، هنوز امکان واگذاری کامل این نقش دولت‌ها (تأمین بودجه) به بخش خصوصی فراهم نشده است حال آنکه دستیابی به رشد اقتصادی و توسعه پایدار بدون سرمایه‌گذاری برای اجرای پروژه‌های کلان میسر نمی‌باشد به همین دلیل دولت‌ها در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران همواره به دنبال پیدا کردن راه‌حل‌های جایگزین و استفاده از دیگر منابع در تأمین مالی پروژه‌های کلان بوده و در این مسیر تجربه‌های مختلفی را به دست آورده‌اند (قاسمی، ۱۳۸۳: ۷۹). از طرفی تهیه طرح‌های توسعه شهری هر چند تأثیرات مثبتی در منطقه‌بندی کاربری‌ها، رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی، احداث شبکه‌های دسترسی و جهت‌دهی به توسعه و گسترش کالبدی شهرها دارند، اما به دلایل متعدد نتوانسته‌اند به تمامی اهداف خود به‌ویژه در زمینه‌ی تحقق کاربری‌های خدماتی و عمومی دست یابند و تنها درصد ناچیزی از برنامه‌ها و طرح‌ها تحقق یافته است (براتی و همکاران، ۱۳۹۸). ضرورت توجه به آن امری است که دوشادوش تمامی مراحل حرکت می‌کند. متأسفانه بیشتر پروژه‌های شهرسازی و نوسازی به‌واسطه فراهم نبودن بسترهای لازم قانونی، اقتصادی، اجتماعی و تشکیلاتی در نظام‌ها و جوامع باز کنونی، هیچ‌گاه از روی کاغذ به واقعیت مبدل نشده است (Hao & Wang, 2023). سازمان‌ها و شهرداری‌ها برای تهیه و برآورده کردن هزینه‌های طرح‌های توسعه شهری به تأمین مالی نیاز دارند، که این امر چالش‌برانگیز است و جزئی از خلأهای پژوهشی و عملیاتی است. بنابراین با وجود فواید تعاونی‌ها برای تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری، در صورت فقدان برنامه‌ریزی و مدیریت عقلانی، مسائلی را به دنبال خواهد داشت. شناخت نقش و کارکرد تعاونی‌های طرح‌های توسعه شهری می‌تواند از توسعه نامتعادل و بی‌برنامه شهرها پیشگیری کند، اما نیاز به مطالعه دقیق و پیشنهادهای عملی برای بهبود عملکرد این تعاونی‌هاست. مسئله اصلی آن است که در ادبیات تخصصی شهرسازی، هیچ چارچوب مفهومی منسجمی برای تعریف، تحلیل و کاربست تعاونی‌ها

وجود ندارد. این فقدان، باعث شده که نقش تعاونی‌ها در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری به‌طور کامل نادیده گرفته شود، از این رو پژوهش حاضر تلاش می‌کند:

- ابعاد مفهومی تعاونی را در نسبت با شهرسازی شناسایی و تبیین کند؛
- شاخص‌ها و توانمندی‌های تعاونی‌ها را برای تأمین مالی طرح‌های شهری دسته‌بندی نماید؛
- و نهایتاً نشان دهد که این ساختار چگونه می‌تواند در تأمین مالی پایدار و مردمی در حوزه‌ی شهرسازی ایفای نقش کند.



شکل ۱- الزامات بخش تعاون در طرح‌های توسعه شهری

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

تعریف تعاونی

در ادبیات بین‌المللی، Cooperative سازمانی است دموکراتیک، داوطلبانه و مردم‌محور که با هدف تأمین نیازهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اعضا از طریق مالکیت مشترک و کنترل مردمی فعالیت می‌کند.

- کنترل دموکراتیک توسط اعضا (هر نفر، یک رأی)
- تأمین سرمایه توسط اعضا با بازده متعادل
- تمرکز بر خدمات به اعضا، نه حداکثرسازی سود
- مشارکت‌پذیری بالا و توان تجمع سرمایه‌های خرد

این ویژگی‌ها، تمایز تعاونی را از بخش خصوصی (مبتنی بر سود فردی) و بخش دولتی (مبتنی بر توزیع متمرکز منابع) روشن می‌سازد. در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته، تعاونی‌ها نقش کلیدی در حوزه‌هایی همچون مسکن مقرون‌به‌صرفه، زیرساخت‌های محلی، خدمات سلامت و پروژه‌های انرژی ایفا می‌کنند؛ اما در برنامه‌ریزی شهری ایران، هنوز این ظرفیت‌ها شناسایی نشده‌اند. تعاون در نظام اقتصادی کشور جدا از بخش دولتی و خصوصی تعریف می‌شود. تعاونی‌ها به روابط اجتماعی، رفع نیازها و ارتقای کار اهمیت می‌دهند که این متفاوت از بخش خصوصی که بر روی بهره‌وری اقتصادی تمرکز دارد. این در حالی است که در قانون برنامه ششم توسعه در قالب‌بند‌های ناظر به فعالیت دو بخش خصوصی و تعاونی، سیاست‌گذار نگاهی یکسان به این دو بخش داشته است. علاوه بر اینکه در ماده (۱۹) برای بخش تعاون مشابه با بخش خصوصی امتیازاتی در بانک توسعه تعاون لحاظ شده است و گونه‌های تأمین مالی و اعتباری تعاونی مغفول واقع شده است. مطابق با جز ۱ بند سیاست‌های کلی اصل ۴۴ و اهداف قانون برنامه پنجم و ششم توسعه، بخش تعاون باید ۲۵ درصد از اقتصاد کشور را بر عهده می‌گرفت، اما عدم نظام آماری دقیق میزان سهم تعاونی‌ها از اقتصاد را در ابهام قرار داده است و در سال ۱۴۰۰ مسئولان بخش تعاون اعداد متفاوت ۳، ۴، ۷ و ۸ درصد را به‌عنوان سهم این بخش اعلام کرده‌اند. همچنین آمار تعاونی‌های ایران ۷ درصد تعاونی‌های کل جهان متناسب با سهم این بخش از اقتصاد

نیست و باید در سیاست‌های بخش تعاون بازنگری صورت پذیرد (بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه از منظر تعاون، دوره یازدهم، سال چهارم، ۱۴۰۲). تعاونی‌ها ظرفیت بالاتری برای تعامل با یکدیگر دارند و کمتر به سرمایه‌های کوتاه‌مدت خارجی وابسته‌اند که این امر موجب کمتر شدن دخالت غیر سهامداران و افزایش حاکمیت نگاه بلندمدت در تعاونی‌هاست؛ و در نهایت دلایل عدم موفقیت تعاونی‌ها در ایران شامل مشارکت محدود اعضا، عدم انگیزه و بسترهای کافی برای مشارکت فعال، مدیریت نامحدود برخی از اعضا، ساختارهای ناکارآمد و غیرتخصصی، عدم استقلال و مداخله دولت در امور اجرایی، ساختار نهادی و تشکیلاتی نامناسب اتاق‌های تعاون و بخش تعاون، عدم مشارکت فعال بخش تعاون در طرح‌های بزرگ، عدم ترویج فرهنگ تعاون، کاهش بهره‌وری اقتصادی، نبود مکانیسم مناسب تأمین مالی و عدم رعایت اصل هر نفر یک رأی در تعاونی‌های سهامی عام است. جهت اصلاح و رسیدن به وضعیت مطلوب می‌توان به مواردی همچون تفکیک مدیریت اجرایی از مدیریت انتخابی، شفاف‌سازی رابطه دولت و تعاونی‌ها، ایجاد اتحادیه‌های اعتباری و اقتصادی، واگذاری مدیریت اتاق‌ها به تعاون گران، ایجاد مکانیسم آموزشی و تجربی و حل مسائل قانونی و مالی تعاونی‌ها اشاره نمود.

طرح‌های توسعه شهری

طرح‌های توسعه شهری شامل دودسته اصلی‌اند:

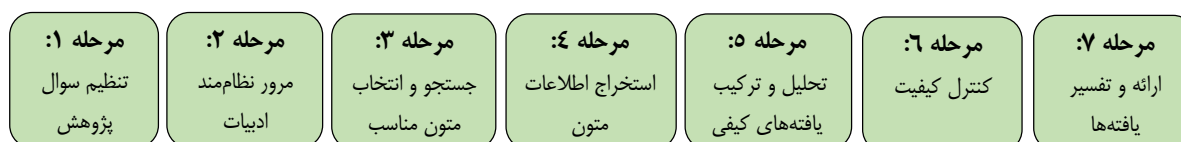
- طرح جامع: سند راهبردی بلندمدتی است که اهداف کلان توسعه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر را تعیین می‌کند.
- طرح تفصیلی: نقشه اجرایی با جزئیات کاربری اراضی، شبکه معابر، ضوابط ساخت‌وساز، خدمات عمومی و... است که بر اساس طرح جامع تهیه می‌شود.

اجرای این طرح‌ها نیازمند منابع مالی پایدار و قابل اتکا است. منابع سنتی درآمد شهرداری‌ها (مانند عوارض ساخت‌وساز، فروش تراکم و کمک‌های دولتی) دیگر پاسخگوی حجم روزافزون نیازهای شهری نیستند. به همین دلیل، ضرورت توجه به منابع جایگزین مانند سرمایه‌گذاری مشارکتی، تأسیس صندوق‌های توسعه محلی، استفاده از ابزارهای مالی نوین و حضور بخش‌های مردمی مانند تعاونی‌ها، به شدت احساس می‌شود.

مواد و روش پژوهش

تحقیق حاضر به لحاظ هدف کاربردی با رویکرد کیفی فراترکیب است. جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و گردآوری داده‌ها از مراکز رسمی، استفاده از منابع معتبر، کتاب، رساله‌ها، مقالات جهت تبیین تئوریک موضوع و استفاده از گزارش‌ها و مطالعات طرح‌های جامع، تفصیلی و تعاونی‌های توسعه شهری صورت گرفته است. در این مقاله تلاش می‌شود با واکاوی چالش‌های تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری، به نقش مغفول‌مانده تعاونی‌ها به عنوان ابزار اقتصاد شهری مشارکتی پرداخته شود و امکان‌سنجی استفاده از این ظرفیت در کاربری‌های غیرانتفاعی بررسی گردد. این مسئله به دلیل نو بودن و ضرورت پرداختن به آن، می‌تواند گامی نو در جهت همگرایی شهرسازی و اقتصاد تعاونی تلقی شود.

فرامطالعه روشی برای تحلیل و ترکیب پژوهش‌های گذشته است که به تجزیه و تحلیل کارهای پژوهشی انجام‌شده در یک حوزه خاص می‌پردازد و اگر نتایج مورد استفاده در مطالعات پیشین را با شیوه کدگذاری متداول در پژوهش‌های کیفی مثل نظریه برخاسته از داده‌ها مورد بررسی قرار دهد، به نام فراترکیب شناخته می‌شود (Lorenc et al., 2016).

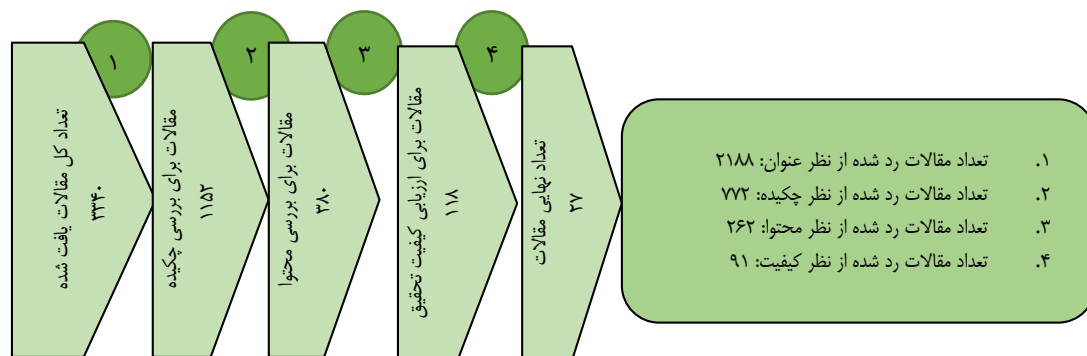


شکل ۲- مراحل اجرای فراترکیب

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

باتوجه به مراحل یک مطالعه سیستماتیک فراترکیب، جهت گردآوری داده‌های اولیه و سؤال پژوهش، به جستجوی چگونگی سیر تحول پروژه‌های علمی تعاونی در طرح‌های توسعه شهری به لحاظ ساختار و ترکیب سه کلیدواژه بخش تعاونی، تأمین مالی، و

طرح‌های توسعه شهری پرداخته شد؛ بنابراین در مرحله اول به بررسی نظام‌مند متون از طریق پایگاه‌های اطلاعاتی مقالات علمی فارسی (علمی جهاد دانشگاهی، پژوهشگاه اطلاعات و مدارک علمی کشور، بانک اطلاعات نشریات کشور، مجلات علمی - پژوهشی) و مقالات علمی انگلیسی (گوگل اسکولار) در بازه زمانی ۲۰۱۲-۲۰۲۳ پرداخته و جمعاً تعداد ۳۴۴۰ مقاله استخراج گردید. در مرحله دوم با توجه به معیارهای انتخاب، از مقالات چاپ‌شده در مجلات علمی پژوهشی که متن کامل آن‌ها در دسترس و از نظر عنوان به نقش تعاونی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری اشاره‌شده بود، تعداد ۱۱۵۲ مقاله انتخاب گردید و در مرحله سوم جستجو و انتخاب متون با توجه ارتباط موضوعی با کلیدواژه و چکیده و حداقل وجود یک کلیدواژه در عنوان مقالات به تعداد ۳۸۰ مقاله محدود گردید و سپس با اعمال محدودیت‌هایی همچون غیر مرتبط بودن مقالات یا حذف مقالاتی که متن کامل آن‌ها وجود نداشت تعداد ۱۱۸ مقاله مورد تأیید قرار گرفت و در انتها با توجه به عدم دسترسی و کیفیت نامناسب برخی از مقالات از لحاظ چاپ در پایگاه‌های علمی، تعداد ۲۷ مقاله انتخاب شد.



شکل ۳- فرایند جستجو و انتخاب مقالات نهایی

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

بحث و ارائه یافته‌ها

در مرحله چهارم به استخراج مفاهیم از مقالات نهایی پرداخته و کدگذاری متون در روش فراترکیب، با محوریت سؤال پژوهش و باهدف دستیابی به نقش تعاونی از دیدگاه تأمین مالی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری انجام گردید و برای تحلیل یافته‌های تحقیق از نرم‌افزار مکس کیودا استفاده شد. در این مرحله تعداد کدهای اصلی شناسایی شد. مرحله پنجم ابتدا مؤلفه‌های طرح‌های شهری انتخاب و کدگذاری انتخابی و سپس کدگذاری محوری، در انتها کدگذاری باز انجام گرفته است و در مرحله ششم به کنترل کیفیت یافته‌های پژوهش و میزان ارتباط کدهای مختلف پرداخته و در نهایت در مرحله هفتم که آخرین مرحله از تحلیل فراترکیب می‌باشد نتایج و الگوهای لازم استخراج گردید. به‌طور کلی از ۲۷ مقاله انتخاب‌شده، تعداد ۱۳۷ کد شناسایی شد.

جدول ۲ - مشخصات منابع نهایی استخراج‌شده در پژوهش حاضر

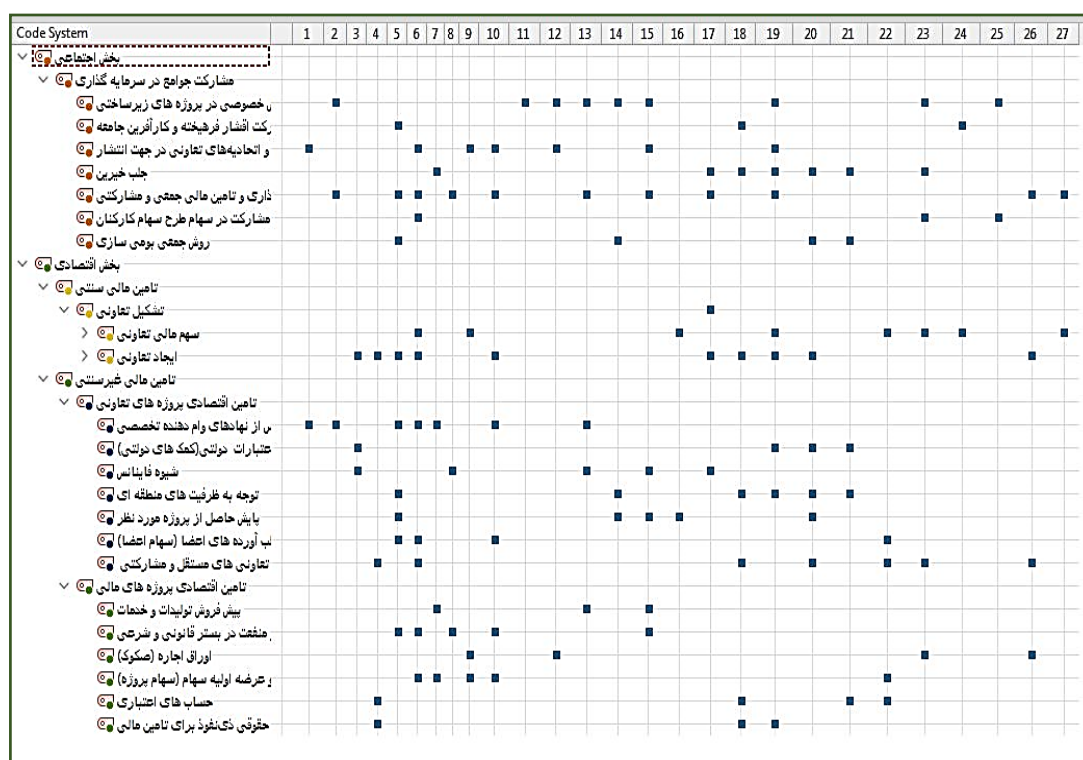
موضوع	نویسنده/نویسندگان	سال	نام مقاله
تعاونی	Hepburn et al	2021	1.Towards carbon neutrality and China's 14th Five-Year Plan: Clean energy transition, sustainable urban development, and investment prioritie به‌سوی بی‌طرفی کربن و چهاردهمین برنامه پنج‌ساله چین: گذار به انرژی پاک، توسعه پایدار شهری و اولویت‌های سرمایه‌گذاری
مشارکت	O'brien et al	2019	2.Funding, financing and governing urban infrastructures تأمین مالی و مدیریت زیرساخت‌های شهری
اقتصادی	Abdollahzadeh	2019	3.Strategic Planning for Development of Cooperative Extension System in Iran برنامه‌ریزی استراتژیک برای توسعه نظام ترویج تعاونی در ایران
مشارکت	Ahluwalia	2019	4. Urban governance in India مدیریت شهری در هند
اقتصادی	O'brien & Pike	2919	5. Governing urban infrastructure funding and financing in the UK CityDeals مدیریت بودجه و تأمین مالی زیرساخت‌های شهری در سیتی دیلز بریتانیا

موضوع	نویسنده/نویسندگان	سال	نام مقاله
	Loon et al	2018	6. Governing urban development in the Low Countries: From managerialism to entrepreneurialism and financialization مدیریت توسعه شهری در کشورهای پایین دست: از مدیریت گرایی تا کارآفرینی و مالی گرایی
	Zhang	2022	7. Financialised urban development: Chinese and (South-)East Asian observations توسعه شهری مالی محور: مشاهدات چین و (جنوب) شرق آسیا
مشارکت	Ward	2022	8. Land financialisation, planning informalisation and gentrification as statecraft in Antwer مالی سازی زمین، برنامه ریزی غیررسمی سازی و اعیان سازی به مثابه هنر کشورداری در آنتورپ
اقتصادی	Jiang	2022	9. financialization of urban development in china: fantasy, fact or somewhere in between? مالی سازی توسعه شهری در چین: خیال، واقعیت یا جایی بین این دو؟
	Mosciaro & Pereira	2019	10. Reinforcing uneven development: The financialisation of Brazilian urban redevelopment projects تقویت توسعه نامتوازن: مالی سازی پروژه های توسعه مجدد شهری برزیل
مشارکت	Yang et al	2022	11. Restructuring for Growth in Development Zones, China: A Systematic Literature and Policy Review تجدید ساختار برای رشد در مناطق توسعه یافته، چین: مروری سیستماتیک بر ادبیات و سیاست ها
اقتصادی	Feng et al	2022	12. Changing roles of the state in the financialization of urban development through chengtou in China تغییر نقش های دولت در مالی سازی توسعه شهری از طریق چنگتو در چین
	Zhang & Zhao	2021	13. Literature review on urban transport equity in transitional china: from empirical studies to universal knowledge مروری بر ادبیات عدالت حمل و نقل شهری در چین در حال گذار: از مطالعات تجربی تا دانش جهانی
تعاونی	Chen	2022	14. Financialising urban redevelopment: Transforming Shanghai's waterfront تأمین مالی توسعه مجدد شهری: دگرگون کردن ساحل شانگهای
اقتصادی	Shepherd et al	2023	15. Embedding the land market: Polanyi, urban planning and regulation تعبیه بازار زمین: پولانی، برنامه ریزی و مقررات شهری
تعاونی	Zhu et al	2023	16. Fiscal trap of Chinese urban redevelopment: How to escape illusion of incremental LDR provision? تله مالی توسعه مجدد شهری چین: چگونه از توهم تأمین تدریجی LDR فرار کنیم؟
	Anggraeni et al	2022	17. The transformation of conventional cooperatives into sharia saving and financing cooperatives تبدیل تعاونی های متعارف به تعاونی های پس انداز و تأمین مالی شرعی
اقتصادی	Irmadariyani et al	2022	18. Prediction Model of Murabahah Financing Performance In Sharia Cooperatives الگوی پیش بینی عملکرد تأمین مالی مرابحه در تعاونی های اسلامی
	Robinson et al	2021	19. Financing urban development, three business models: Johannesburg, Shanghai and London تأمین مالی توسعه شهری، سه مدل کسب و کار: ژوهانسبورگ، شانگهای و لندن
	Wu	2022	20. Land financialisation and the financing of urban development in China مالی سازی زمین و تأمین مالی توسعه شهری در چین
	Colenbrander, et al	2019	21. Planning and financing urban development in the context of the climate crisis برنامه ریزی و تأمین مالی توسعه شهری در چارچوب بحران آب و هوا
	Sedlitzky et al	2019	22. What If We All Chip In? Civic Crowdfunding As Alternative Financing For Urban Development Projects چه می شود اگر همه ما مشارکت کنیم؟ «تأمین مالی جمعی مدنی به عنوان جایگزین تأمین مالی برای پروژه های توسعه شهری»
تعاونی	Shava et al	2019	23. Cooperatives as strategies of local economic development in the City of Tshwane تعاونی ها به عنوان استراتژی های توسعه اقتصاد محلی در شهر تشانوان
اقتصادی	Koetter et al	2021	24. The cooperative urban land development model in Germany-An effective instrument to support affordable housing مدل توسعه زمین شهری مشارکتی در آلمان - ابزاری مؤثر برای حمایت از مسکن مقرون به صرفه

موضوع	نویسنده/نویسندگان	سال	نام مقاله
	Koetter et al	2021	25. Legal and institutional perplexities hampering the implementation of urban development plans in Pakistan. پیچیدگی‌های قانونی و نهادی مانع اجرای طرح‌های توسعه شهری در پاکستان
	Cristian et al	2014	26. Culture, sustainable urban development and urban regeneration فرهنگ، توسعه پایدار شهری و بازآفرینی شهری
	Jamshidzadeh	2019	27. Urban regeneration in Iran: Towards a better approach. بازآفرینی شهری در ایران: به‌سوی رویکردی بهتر

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

با مطالعه مقالات موجود در جدول ۴ و تجزیه و تحلیل نتایج آن‌ها به‌منظور تأمین مالی تعاونی‌ها و دستیابی به اهداف تحقیق می‌توان نکات بسیار مهمی را مدنظر داشت تا با اصلاح آن‌ها به‌منظور تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری از طریق تعاونی‌ها، نقش بسزایی در تحقق‌پذیری طرح‌ها ایفا نمود که در ادامه به آن پرداخته خواهد شد.



شکل ۴- مفاهیم و مقولات به‌دست‌آمده از منابع منتخب در نرم‌افزار MAXQDA

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

بر اساس یافته‌های پژوهش از تحلیل فراترکیب که در تصویر ۴ هم به نمایش گذاشته شده، نتایج حاصل و الگوی استخراج شده در این پژوهش به‌صورت ۲ مؤلفه طرح‌های شهری، ۳ کدگذاری انتخابی و در سطح بعدی ۵ کدگذاری محوری و ۲۷ کدگذاری باز به‌عنوان عوامل تأثیرگذار بر اساس نتایج تحلیل، شناسایی و آزمون کیفیت آن‌ها تأیید شد.

جدول ۳- شاخص‌های تأمین مالی تعاونی‌ها، فراوانی شاخص‌ها در مقالات، تأثیرگذاری شاخص‌ها و رتبه‌بندی شاخص‌ها از لحاظ اهمیت

درصد فراوانی‌ها	شماره مقالات	کدگذاری باز	کدگذاری محوری	کدگذاری انتخابی	مؤلفه‌های طرح‌های شهری
۲۲،۲۲	۲،۱۱،۱۲،۱۳،۱۴،۱۵	مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های زیرساختی	خصوصی	مشارکت جوامع در سرمايه‌گذاري	اجتماعی
۱۱،۱۱	۵،۱۸،۲۴	عضوگیری و جلب مشارکت اقشار فرهیخته و کارآفرین در جامعه			
۲۹،۶۳	۶،۹،۱۰،۱۲،۱۵،۱۹،۲۵،۲۲،۱۳	جلب خیرین			

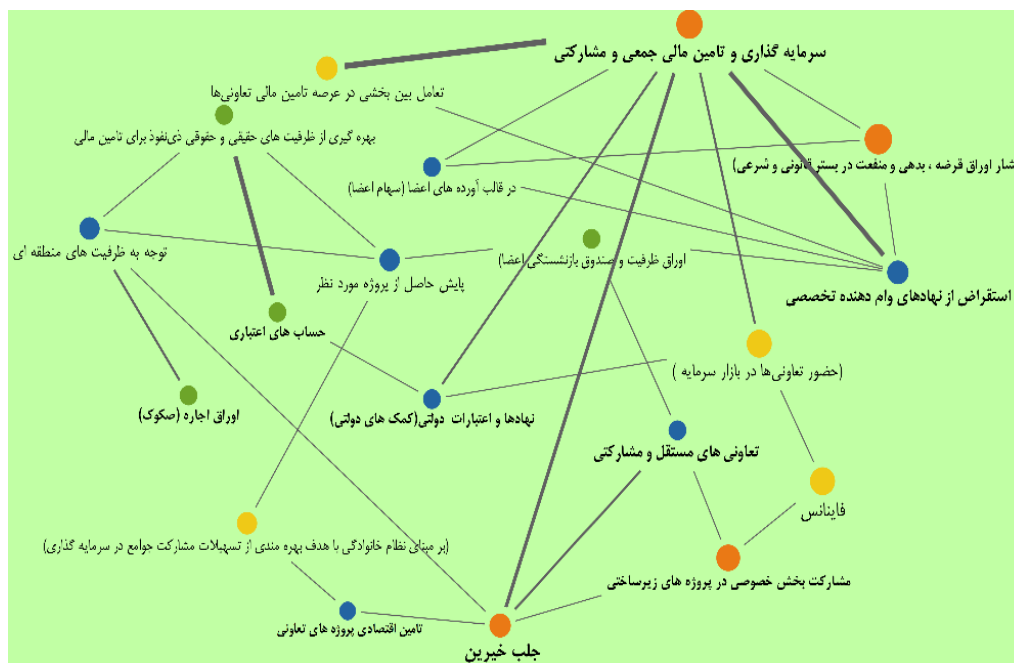
درصد فراوانی‌ها	شماره مقالات	کدگذاری باز	کدگذاری محوری	کدگذاری انتخابی	مؤلفه‌های طرح‌های شهری
۲۵,۹۳	۱۰,۶۹,۱۲,۱۵,۱	مشارکت چندجانبه تعاونی‌ها و اتحادیه‌های تعاونی در جهت انتشار سرمایه‌گذاری و تأمین مالی جمعی و مشارکتی	دولتی		
۳۳,۳۳	۲,۵۶,۸,۱۰,۱۳,۱۵,۱۷,۱,۹	طرح‌های اجباری مشارکت در سهام طرح سهام کارکنان			
۷,۴۱	۶,۲۳	روش جمعی بومی‌سازی			
۱۴,۸۱	۵,۱۴,۲۰,۳۱,۲۵				
۱۸,۵۲	۶,۹,۱۶,۱۹,۲۷	حضور تعاونی‌ها در بازار سرمایه	تشکیل تعاونی	تأمین مالی سستی	
۷,۴۱	۶	اوراق ظرفیت و صندوق بازنشستگی اعضا			
۱۱,۱۱	۶,۲۲,۲۴	سهام‌های ویژه - سود انباشته			
۱۸,۵۲	۲۰,۵,۱۰,۱۷,۴	نظام خانوادگی با هدف بهره‌مندی از تسهیلات			
۳۳,۳۳	۴,۳,۶,۵,۱۷,۱۸,۱۹	تأمین مالی تعاونی‌ها			
۲۵,۹۳	۱,۲,۵,۶,۷,۱۱,۱۳	استقراض از نهادهای وام‌دهنده تخصصی	تأمین اقتصادی پروژه‌های تعاونی	تأمین مالی غیرسستی	اقتصادی
۱۴,۸۱	۳,۱۹,۲۰,۳۱	نهادهای و اعتبارات دولتی (کمک‌های دولتی)			
۱۸,۵۲	۳,۸,۱۳,۱۵,۱۷	شیوه فاینانس			
۲۲,۲۲	۵,۱۴,۱۸,۱۹,۲۰,۳۱,۲۵	توجه به ظرفیت‌های منطقه‌ای			
۱۸,۵۲	۵,۱۴,۱۵,۱۶,۲۰	پایش حاصل از پروژه موردنظر			
۱۴,۸۱	۵,۶,۱۰,۲۲	در قالب آورده‌های اعضا (سهام اعضا)			
۲۵,۹۳	۱۸,۲۰,۲۲,۴۶,۲۳,۲۶	تعاونی‌های مستقل و مشارکتی			
۱۱,۱۱	۷,۱۳,۱۵	پیش‌فروش تولیدات و خدمات	تأمین اقتصادی پروژه‌های مالی		
۴۰,۷۴	۵,۶,۸,۱۰,۱۵,۱۰,۱۹,۲۳,۲۵,۲۶,۲۷	انتشار اوراق قرضه، بدهی و منفعت در بستر قانونی و شرعی			
۱۴,۸۱	۹,۱۲,۲۳,۲۶	اوراق اجاره (صکوک)			
۱۱,۱۱	۷,۹,۱۰,۶,۲۲	سرمایه پایه و عرضه اولیه سهام (سهام پروژه)			
۱۴,۸۱	۴,۱۸,۲۱,۲۲	حساب‌های اعتباری			
۱۱,۱۱	۴,۱۸,۱۹	بهره‌گیری از ظرفیت‌های حقیقی و حقوقی ذی‌نفوذ برای تأمین مالی			

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

یافته‌ها نشان می‌دهد که از میان رویکردهای مختلف تأمین مالی و روش‌های تأمین مالی جمعی و ترکیبی، اوراق منفعت بیش از سایر روش‌ها با شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تعاونی‌های ایران سازگار است و ایجاد قوانین مناسب در حوزه تعاونی از منظر استراتژی‌های تأمین مالی نیز باید مدنظر قرار گیرد، به‌طوری‌که روش‌های سرمایه پایه، طرح‌های اجباری مشارکت در سهام، ذخیره مازاد برگشتی، انتشار سهام و وجه بازنشستگی اعضا، انتقال و ترقی و باز خرید سهام و بازگشت سرمایه واحدهای مشارکتی، برنامه‌های سرمایه و وام‌های چرخشی در این قوانین موردتوجه قرار گیرند و موانع حقوقی در این خصوص مرتفع شود. همچنین پیش‌فروش ایده ساخت محصول؛ که هدف آن این است کارآفرین هزینه راه‌اندازی کسب‌وکار خود را بدون تقسیم سهام به مرحله اجرا برساند که این شیوه علاوه بر اینکه خود روشی برای تأمین مالی تعاونی‌ها است به‌صورت مستقیم نیز می‌تواند در تأمین مالی طرح‌ها و پروژه‌های توسعه شهری استفاده شود. البته در روش خرید سهام سرمایه‌گذاران پس از اهدای سرمایه مشمول دریافت سهم از کسب‌وکاری که مورد سرمایه‌گذاری قرار گرفته می‌شوند.

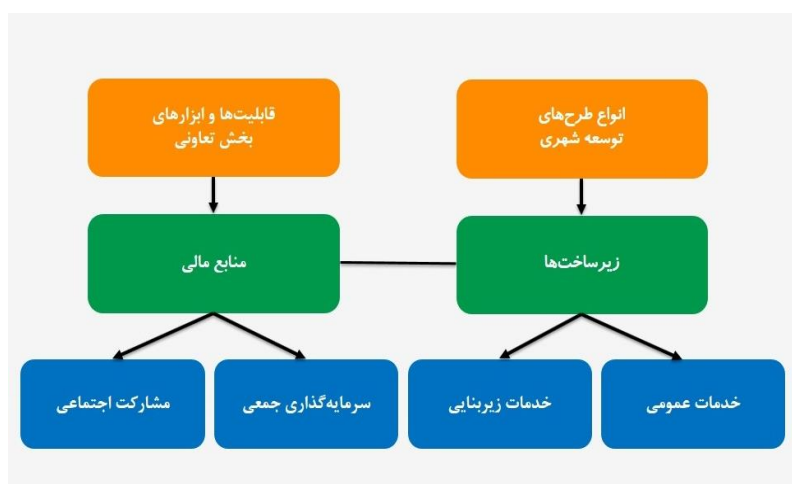
خرید سهام یکی از روش‌های مؤثر تأمین مالی است که بایستی تمرکز بیشتری به آن گردد و در زنجیره‌های مالی در تعاونی‌ها، لازم است دارایی‌های سرمایه‌ای بین تعاونی هم‌صنف و غیر هم‌صنف ترسیم گردد. همچنین آموزش کارشناسان و مشاوران خبره در خصوص مدل‌های سازمانی و نقش هر یک از این مدل‌ها می‌تواند نقش مهمی در عملکرد تعاونی‌ها داشته باشد. به‌رغم اینکه عملکرد اغلب تعاونی‌های مسکن به دلیل تبانی و سوءاستفاده‌های گسترده، ضعف، سوء مدیریت و ناکارآمدی آن‌ها بسیار ضعیف

استفاده از شیوه فاینانس (بانک یا سرمایه‌گذار خارجی) برای تأمین مالی تعاونی‌ها شیوه‌ای است که مغفول مانده و با ایجاد انگیزه و سیاست خارجی مناسب موجب ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی و تأمین مالی از این طریق خواهد شد. بررسی صکوک اجاره نشان می‌دهد که این اوراق از لحاظ اقتصادی به‌عنوان ابزاری کارا برای تأمین مالی تلقی گردد و شهرداری‌ها به‌وسیله آن می‌توانند منابع مالی مناسب جهت اجرای پروژه‌های عمرانی و زیرساختی را به دست آورند علاوه بر آن در جهت تأمین مالی تعاونی‌ها، انتشار اوراق قرضه، بدهی و منفعت در بستر قانونی و شرعی است که از این روش می‌توان در راستای تأمین مالی پروژه‌های توسعه‌ی شهری به نحو مطلوب استفاده نمود. اوراق منفعت با توجه به قید قیمت و میزان سهم مالکیتی دارنده و ناشر با بنیان‌های مشارکتی و اجتماعی- اقتصادی تعاونی‌ها همسو است. از دیگر مزایای اوراق منفعت برای تأمین مالی تعاونی‌ها آن است که تأمین مالی از سوی کسانی صورت می‌گیرد که خود نیازمند خدمات و منافع هستند که تعاونی‌ها متولی برنامه‌ریزی و اجرای آن می‌باشند.



(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

¹ Finance



شکل ۶- تحلیل جایگاه تعاونی در نظام مالی شهرسازی

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴)

در ارتباط با این موضوع مقالات موردبررسی حول محور طرح‌های راهبردی موردبررسی قرار گرفت تهیه و اجرای طرح‌های راهبردی به‌منظور بهبود عملکرد مناطق شهری و کیفیت زندگی شهروندان، ارتقای زیرساخت‌ها، کاهش آلودگی محیطی و افزایش پایداری شهرها است از جمله اهداف این طرح‌ها می‌توان به توسعه فضای سبز، ایجاد فضاهای عمومی مناسب، ارتقای کیفیت هوای شهر، بهبود حمل‌ونقل عمومی و مدیریت پایدار منابع طبیعی اشاره کرد.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

هدف این پژوهش تبیین نقش تعاونی از دیدگاه تأمین مالی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری است، با توجه به مطالعات پیشین، می‌توان نتیجه گرفت که تعاونی‌ها با مشکلاتی مانند نبود سیاست واحد در بخش مسکن مواجه هستند و اغلب تزریق پول به این بخش، به جیب افراد سودجو می‌رود و تعاونی‌ها به‌عنوان ضعیف‌ترین حلقه در این زنجیره معیوب، کنار زده خواهند شد. ضمن اینکه یکی از مشکلات اساسی در مدیریت تعاونی‌های مسکن، اجبار به تدارک زمین‌های متناسب با میزان سرمایه‌ای است که به لحاظ تزریق سرمایه‌های اندک اعضا، همواره با قیمت‌های موجود در این بازار سازگاری نداشته است. همین مسئله باعث ایجاد رقابتی کاذب بین تعاونی‌ها در تهیه‌ی املاکی شده که به تعبیر عام سوخته هستند؛ لذا نقش بررسی چالش‌های فراروی تعاونی‌ها در بازار مسکن کل کشور کاملاً مشهود است و موفقیت یا عدم موفقیت آن‌ها تأثیری مستقیم بر اقتصاد کشور خواهد داشت. در انتها توجه به رشد بخش تعاون متناسب با سایر بخش‌های اقتصادی کشور و در نتیجه شفافیت در بحث تأمین مالی، ایجاد زیرساخت‌های لازم تعاونی‌ها جهت ارائه وثیقه برای دریافت کمک‌های مالی برون‌سازمانی، حصول به درک مشترک از مفهوم تعاونی در بین بسیاری از مدیران و رفع پیچیدگی قوانین مربوط به بخش تعاون در راستای تأمین مالی تعاونی‌ها توصیه می‌گردد که امیدوار است با تأمین مالی طرح‌های توسعه‌ی شهری از طریق تعاونی‌ها که مطمئناً یکی از روش‌های کارآمد و مغفول مانده است بتوان در راستای تحقق‌پذیری برنامه‌های توسعه‌ی شهری گامی بلند برداشت.

پژوهش حاضر نشان داد که تعاونی‌ها با ماهیت مشارکت‌پذیر، سرمایه‌محور و اجتماعی خود می‌توانند در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری نقش مکمل و تسهیل‌گر ایفا کنند. اگرچه بخش خصوصی عمدتاً به پروژه‌های انتفاعی تمایل دارد و بخش دولتی درگیر محدودیت‌های بودجه‌ای است، تعاونی‌ها قادرند:

- در پروژه‌های غیرانتفاعی مانند توسعه فضای سبز، خدمات درمانی و نوسازی بافت‌های فرسوده نقش‌آفرینی کنند؛
 - از ابزارهای نوین مالی مانند اوراق منفعت، پیش‌فروش خدمات یا سرمایه‌گذاری جمعی بهره‌مند شوند؛
 - و در قالب نهادهای محلی یا اتحادیه‌های تخصصی، وارد سازوکار تأمین مالی طرح‌های شهری شوند.
- بنابراین، وظیفه برنامه‌ریزان شهری و نهادهای مدیریت شهری آن است که با بازنگری در قوانین، طراحی سازوکارهای جدید و تعامل با نهادهای تعاونی، زمینه‌ی استفاده از این ظرفیت مغفول مانده را فراهم سازند.

از منظر شهرسازی، یکی از ملزومات تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری، تأمین منابع مالی پایدار برای پروژه‌های خدماتی و عمومی است؛ جایی که بخش خصوصی تمایل کمتری برای ورود به آن دارد. تعاونی‌ها با ماهیت مشارکتی خود می‌توانند واسطه‌ای باشند برای تأمین مالی در کاربری‌های غیرانتفاعی که سرانه‌های خدماتی شهر را افزایش می‌دهند.

بنابراین، برنامه‌ریزان شهری و مدیران شهرداری‌ها باید:

۱. تعاونی‌ها را در فرآیند اجرای طرح‌های توسعه شهری به رسمیت بشناسند.
 ۲. سازوکارهای قانونی برای ورود آن‌ها به فرآیند تأمین مالی تعریف کنند (نظیر انتشار اوراق منفعت، ایجاد صندوق‌های تعاونی محلی، مشارکت در پروژه‌های زیرساختی).
 ۳. تفکیک وظایف میان بخش خصوصی، دولتی و تعاونی‌ها را با توجه به نوع پروژه و ماهیت کاربری مشخص نمایند.
 ۴. برنامه‌های آموزشی و ظرفیت‌سازی برای تعاونی‌های شهری جهت ایفای نقش در توسعه پایدار شهری فراهم آورند.
- از منظر یک شهرساز تعاونی‌ها در تأمین مالی طرح‌های خدماتی، در افزایش سرانه‌های فضایی و در ایجاد ظرفیت‌های محلی برای تحقق‌پذیری طرح‌ها، یک بازیگر کلیدی هستند.

بنابراین، می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که یکی از ضروریات اجرای طرح‌ها، تهیه برنامه‌ی مالی طرح‌های توسعه‌ی شهری و حل مسائل اقتصادی طرح‌ها در چرخه فعالیت‌های اقتصادی شهر است که تضمین‌کننده قابلیت اجرایی و تحقق‌پذیری طرح‌هاست. از طرفی منابع درآمد شهرداری‌ها از مهم‌ترین روش‌های تأمین منابع مالی جهت تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای در ایران است. از بدو تأسیس شهرداری‌ها در ایران، منابع عمده درآمد از محل عوارض و مالیات بر درآمد بوده است که در سال‌های بعد کمک‌های دولتی، واگذاری اراضی بایر به شهرداری‌ها، وام و تسهیلات بانکی و غیره هم در زمره این منابع قرار گرفته‌اند که در حال حاضر مشخصاً نیازمند کمک از لحاظ تأمین مالی در جهت اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری و در نتیجه تحقق‌پذیری آن هستند. با توجه به اینکه اغلب دولت‌ها قادر به تأمین مالی پروژه‌های توسعه‌ی شهری به دلیل هزینه‌های بالای آن‌ها نیستند بی‌شک استفاده از تعاونی‌ها به‌عنوان یکی از ابزارهای مدرن تأمین مالی و بازار سرمایه در راستای ارتباط با شهرداری‌ها و نهادهای مدیریت شهری می‌تواند گره‌گشای چالش اصلی تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری و تحقق‌پذیری آن‌ها گردد. با ورود بخش خصوصی و دولتی در بحث انتفاعی، بخش تعاونی عملاً در تحقق کاربری‌های غیرانتفاعی (شامل کاربری‌های آموزشی، ورزشی، پارک، فضای سبز و درمانی) می‌تواند مؤثر بوده و با افزایش سرانه‌ی آن‌ها در جهت تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه‌ی شهری گام بردارد.

منابع

- آقامیری، حمیده سادات؛ و فنی، زهره. (۱۴۰۳). تحلیل تأثیر نوع تعاونی روستا-شهری بر توسعه پایدار منطقه ای (مورد مطالعاتی: تعاونی‌های فعال خوانسار، استان اصفهان). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۶(۲)، ۱-۱۶. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2023.349657.1008552>
- براتی، ناصر؛ حیدری، فردین؛ و ستارزاد فتحی، مانی. (۱۳۹۸). به سوی فرایندی دموکراتیک در برنامه‌ریزی و طراحی شهری؛ ارزیابی وضعیت مداخله شهروندان در برنامه‌ها و پروژه‌های شهری ایران. باغ نظر، ۱۶(۷۶)، ۲۰-۵. https://www.bagh-sj.com/article_93430.html
- پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین؛ و حسینی، سیدهادی. (۱۳۸۵). آسیب شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور. پژوهش‌های جغرافیایی، ۳۸(۵۸)، ۱۶۷-۱۸۰. https://journals.ut.ac.ir/article_18097.html
- تقوا، محمدرضا؛ رودساز، حبیب الله؛ و رضائی نژاد، محمدرضا. (۱۴۰۰). بررسی عوامل تأثیرگذار بر تأمین مالی تعاونی‌های سهامی سرمایه‌گذار (مورد مطالعاتی: گروه تعاونی پیشگامان کویر یزد). سیاست نامه علم و فناوری، ۱۱(۴)، ۲۷-۴۴. https://stpl.ristip.sharif.ir/article_22533.html
- حیدری، محمدتقی؛ احمدپور، ایوب؛ تیلکوی بگه جان، فاطمه؛ و حق، یعقوب. (۱۴۰۱). پایش چالش‌های مؤثر بر عملکرد تعاونی‌های مسکن در تولید مسکن شهری با رویکرد آینده پژوهی. آمایش فضا و ژئوماتیک، ۲۶(۱)، ۱۷۲-۱۴۱. https://hsmmp.modares.ac.ir/article_14712.html
- دانشور، مریم. (۱۴۰۰). آشکارسازی مؤلفه‌های فرایند تهیه و تصویب طرح‌های توسعه شهری با استفاده از تحلیل موقعیت چند سطحی بررسی موردی: طرح‌های توسعه شهری مشهد، نامه معماری و شهرسازی، نامه معماری و شهرسازی، ۱۴(۳۲)، ۹۱-۱۱۰. <https://doi.org/10.30480/aup.2021.3376.1719>
- رضایی، ناصر؛ ماجدی، حمید؛ زرابادی، زهراسادات (سعیده)؛ و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر شیراز). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۹(۳۴)، ۵۷-۴۷. https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3128.html

عبدالله زاده، غلامحسین؛ شریفزاده، محمدشریف؛ حسینی نیا، غلامحسین؛ حیدری، علی قلی. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه نظام ترویج تعاون در ایران. تحقیقات اقتصاد و توسعه کشاورزی ایران، ۵۰(۲)، ۳۱۱-۳۳۲. <https://doi.org/10.22059/ijaedr.2019.254606.668581>

علی‌نژاد، علی. (۱۳۹۶). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در پراکنش شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه). پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری گرایش برنامه‌ریزی مسکن، دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه تبریز، تبریز.

کیانی زاده، حسین؛ طریقی، سمانه؛ و فرخی، مازیار. (۱۳۹۴). بازار سرمایه و تامین مالی شهرداری ها، نشریه اقتصاد و برنامه ریزی شهری، ۷(۲۴)، ۴۲. <https://www.magiran.com/paper/citation?ids=1511186>

مجیدی‌راد، جلال. (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهر ایلام. پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، موسسه آموزش عالی باختر ایلام.

موسوی، میرحسین؛ خوشکلام خسروشاهی، موسی؛ و احمدی، راضیه. (۱۴۰۱). امکان‌پذیری تأمین مالی پروژه‌های مربوط به انرژی‌های تجدیدپذیر از طریق مشارکت عمومی - خصوصی (PPP) در اقتصاد ایران. پژوهش های برنامه و توسعه، ۳(۱)، ۴۱-۷. https://www.journaldfrc.ir/article_154666.html

وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی استراتژیک توسعه شهری، شرکت طرح و نشر پیام سیما، تهران.

References:

- Abdollahzadeh, A., Sharifzadeh, M., Hosseini, H., & Heydari, A. (2019). Strategic planning for the development of the cooperative extension system in Iran. *Iranian Journal of Agricultural Economics and Development Research*, 50(2), 311-332. <https://doi.org/10.22059/ijaedr.2019.254606.668581> [In Persian]
- Aghamiri, H. S., & Fanni, Z. (2024). Analysis of the effect of the type of rural-urban cooperatives on regional sustainable development (Case study: Active cooperatives of Khansar, Isfahan province). *Human Geography Research*, 56(2), 1-16. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2023.349657.1008552> [In Persian]
- Ahluwalia, I. J. (2017). Urban governance in India. *Journal of Urban Affairs*, 41(1), 83-102. <https://doi.org/10.1080/07352166.2016.1271614>
- Alinejad, A. (2017). Evaluation and Analysis of the Role of Housing Cooperatives in Urban Sprawl (Case Study: Urmia City). Master's Thesis in Geography and Urban Planning, Housing Planning Orientation, Faculty of Geography and Planning, University of Tabriz, Tabriz. [In Persian]
- Anggraeni, S., & Maulana, H. (2022). THE TRANSFORMATION OF CONVENTIONAL COOPERATIVES INTO SHARIA SAVING AND FINANCING COOPERATIVES (KSPPS): Study on KSPPS Tunas Artha Mandiri, Banjarsari-Ciamis. *Syari'ah Economics*, 6(1), 1-24. <https://doi.org/10.36667/se.v6i1.1165>
- Barati, N., Heidari, F. and Sattarad Fathi, M. (2019). Towards a Democratic Process in Urban Planning and Design; Assessing the Status of Citizens' Involvement in Urban Plans and Projects in Iran. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 16(76), 5-20. doi: 10.22034/bagh.2019.135523.3627
- Chen, Y. (2020). Financialising urban redevelopment: Transforming Shanghai's waterfront. *Land Use Policy*, 112, 105126-105126. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105126>
- Chen, Y. (2020). Financialising urban redevelopment: Transforming Shanghai's waterfront. *Land Use Policy*, 112, 105126-105126. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105126>
- Colenbrander, S., & Barau, A. (2019). Planning and financing urban development in the context of the climate crisis. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 11(3), 237-244. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1673529>
- Cristian, D. (2014). Culture, Sustainable Urban Development And Urban Regeneration. *Revista Economica*, 66(6), 23-38. <https://ideas.repec.org/a/blg/reveco/v66y2014i6p23-38.html>
- Daneshvar, M. (2021). Revealing the Components of the Process of Preparation and Approval of Urban Development Plans Using Multi-Level Situation Analysis Case Study: Mashhad Urban Development Plans. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 14(32), 91-110. <https://doi.org/10.30480/aup.2021.3376.1719> [In Persian]
- Feng, Y., Wu, F., & Zhang, F. (2022). changing roles of the state in the financialization of urban development through chengtou in china. *regional studies*, 56(8), 1259-1270. <https://doi.org/10.1080/00343404.2021.1900558>
- Hao, Z., & Wang, Y. (2023). Evaluation of socio-economic-ecological environmental benefits of urban renewal projects based on the coupling coordination degree. *Environmental Science and Pollution Research*, 30(19), 56946-56968. <https://doi.org/10.1007/s11356-023-26284-y>

- Heidari, M. T., Ahmadpour, A., Tilkui Beghe Jan, F., & Haghi, Y. (2022). Monitoring the effective challenges on the performance of housing cooperatives in the production of urban housing with a futures research approach. *The Journal of Spatial Planning and Geomatics*, 26(1), 141-172. https://hsmasp.modares.ac.ir/article_14712.html [In Persian]
- Hepburn, C., Qi, Y., Stern, N., Ward, B., Xie, C., & Dimitri Zenghelis. (2021). Towards carbon neutrality and China's 14th Five-Year Plan: Clean energy transition, sustainable urban development, and investment priorities. *Environmental Science and Ecotechnology*, 8, 100130–100130. <https://doi.org/10.1016/j.es.2021.100130>
- Irmadariyani, R., Roziq, A., & Aprillianto, B. (2022). prediction model of murabahah financing performance in sharia cooperative. <https://repository.unej.ac.id/xmlui/handle/123456789/106455>
- Jamshidzadeh, E., & Mafakherian, S. A. (2019). Urban regeneration in Iran: Towards a better approach. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 12(3), 218–226. <https://ideas.repec.org/a/aza/jurr00/y2019v12i3p218-226.html>
- Jiang, Y., & Waley, P. (2021). Financialization of urban development in China: fantasy, fact or somewhere in between? *Regional Studies*, 56(8), 1271–1281. <https://doi.org/10.1080/00343404.2021.1932792>
- Kiani Zadeh, H., Tarighi, S., & Farrokhi, M. (2015). Capital Market and Financing of Municipalities, *Journal of Economics and Urban Planning*, 7(24), 42. <https://www.magiran.com/paper/citation?ids=1511186> [In Persian]
- Klink, j. (2023). do financial models reshape un-cooperative cities? on urban founder's profit and collaborative-communicative planning in times of austerity. *urban studies*, 60(2), 213-237. <https://doi.org/10.1177/00420980221096039>
- Koetter, T., Sikder, S. K., & Weiss, D. (2021). The cooperative urban land development model in Germany - An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*, 107, 105481–105481. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105481>
- Loon, J. V., Stijn Oosterlynck, & Aalbers, M. B. (2018). Governing urban development in the Low Countries: From managerialism to entrepreneurialism and financialization. *European Urban and Regional Studies*, 26(4), 400–418. <https://doi.org/10.1177/0969776418798673>
- Lorenc, T., Felix, L., Petticrew, M., Melendez-Torres, G. J., Thomas, J., Thomas, S., O'Mara-Eves, A., & Richardson, M. (2016). Meta-analysis, complexity, and heterogeneity: a qualitative interview study of researchers' methodological values and practices. *Systematic Reviews*, 5(1). <https://doi.org/10.1186/s13643-016-0366-6>
- Majidirad, J. (2016). Study and analysis of the role of housing cooperatives in housing development in Ilam city. Master's thesis, Geography and Urban Planning, Ilam Western Institute of Higher Education. [In Persian]
- Ministry of Housing and Urban Development (2006). Strategic Urban Development Planning, Payam Sima Design and Publishing Company, Tehran. [In Persian]
- Mousavi, M. H. , Khoshkalam Khosroshahi, M. and Ahmadi, R. (2022). Feasibility of Financing Renewable Energy Projects through Public-Private Partnership (PPP) in the Economy of Iran. *Program and Development Research*, 3(1), 7-41. https://www.journaldfrc.ir/article_154666.html?lang=en [In Persian]
- Niavand, A., Salarzei, H., & tash, M. N. S. (2014). a study of strategic role of chabahar free zone on tourism industry development using swot model in iran. *international journal of academic research in business and social sciences*, 4(2), 202. <http://dx.doi.org/10.6007/IJARBS/v4-i2/618>
- O'brien, P., & Pike, A. (2019). 'deal or no deal?' governing urban infrastructure funding and financing in the uk city deals. *urban studies*, 56(7), 1448-1476. <https://doi.org/10.1177/0042098018757394>
- O'Brien, P., O'Neill, P., & Pike, A. (2019). Funding, financing and governing urban infrastructures. *Urban Studies*, 56(7), 1291–1303. <https://doi.org/10.1177/0042098018824014>
- Pourahmad, A., Hataminejad, H., & Hosseini, S. H. (2006). Pathology of urban development plans in Iran. *Geographical Research*, 38(58), 167–180. <https://sid.ir/paper/435429/fa> [In Persian]
- Reyes, A., Novoa, A. M., Borrell, C., Carrere, J., Pérez, K., Gamboa, C., Daví, L., & Fernández, A. (2022). Living Together for a Better Life: The Impact of Cooperative Housing on Health and Quality of Life. *Buildings*, 12(12), 2099. <https://doi.org/10.3390/buildings12122099>

- Rezaei, N., Majedi, H., Zeraabadi, Z. S., & Zabihi, H. (2018). Explaining the role of influential factors on the feasibility of urban development plans (Case study: Shiraz City). *Urban Research and Planning*, 9(34), 47–57. <https://sid.ir/paper/220391/fa> [In Persian]
- Robinson, J., Harrison, P., Shen, J., & Wu, F. (2020). Financing urban development, three business models: Johannesburg, Shanghai and London. *Progress in Planning*, 154, 100513–100513. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100513>
- Sedlitzky, R., & Franz, Y. (2019). What if we all chip in? civic crowdfunding as alternative financing for urban development projects. *built environment*, 45(1), 26-44 <https://doi.org/10.2148/benv.45.1.26>
- Shahmohammadi, A., Taghipourzahir, A., Azizi, N. and Ebrahimzadeh, I. (2018). A Critical Reflection of the Appraisal Indicators of Distance Education Systems: A Meta-Synthesis. *Interdisciplinary Journal of Virtual Learning in Medical Sciences*, 9(2), 1-9. <https://doi.org/10.5812/ijvlms.68103>
- Shava, E., & Hofisi, C. (2019). cooperatives as strategies of local economic development in the city of tshwane. *journal of contemporary management*, 16(2), 23-42. <http://dx.doi.org/10.35683/jcm18028.0025>
- Shepherd, E., & Wargent, M. (2023). Embedding the land market: Polanyi, urban planning and regulation. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 56(3), 905-926. <https://sage.cnpereading.com/paragraph/article/?doi=10.1177/0308518X231203484>
- Sisson, P. (2024). Can co-op development be a housing crisis solution? The American Institute of Architects. <https://www.aia.org/aia-architect/article/can-co-op-development-be-housing-crisis-solution>
- Taghva, M., Roudsaz, H. & Rezaeinejad, M. (2021). Investigating the factors affecting the financing of investor share cooperatives (case study: Pishgaman Kavir Yazd Group). *Science and Technology Policy Letters*, 11(4), 27-44. https://stpl.ristip.sharif.ir/article_22533.html?lang=en [In Persian]
- The Guardian. (2024). 'What if we built our own?': Young Amsterdammers fight housing crisis with cooperative build. <https://www.theguardian.com/news/article/2024/may/14/what-if-we-built-our-own-young-amsterdammers-fight-housing-crisis-with-cooperative-build>
- Ward, C. (2021). Land financialisation, planning informalisation and gentrification as statecraft in Antwerp. *Urban Studies*, 59(9), 1837–1854. <https://doi.org/10.1177/00420980211028235>
- Wu, F. (2022). Land financialisation and the financing of urban development in China. *Land Use Policy*, 112, 104412. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104412>
- Yang, L., Luo, X., Ding, Z., Liu, X., & Gu, Z. (2022). Restructuring for Growth in Development Zones, China: A Systematic Literature and Policy Review (1984–2022). *Land*, 11(7), 972. <https://doi.org/10.3390/land11070972>
- Yazdani, K., & Bagheri, R. (2023). The capacities of the cooperative sector in financing urban development: A case study of Mashhad. *National Conference on the Role of Cooperatives in Sustainable Urban Economy*, Ferdowsi University of Mashhad.
- Zhang, F., & Wu, F. (2021). Financialised urban development: Chinese and (South-)East Asian observations. *Land Use Policy*, 112, 105813–105813. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105813>
- Zhang, M., & Zhao, P. (2021). Literature review on urban transport equity in transitional China: From empirical studies to universal knowledge. *Journal of Transport Geography*, 96, 103177–103177. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2021.103177>
- Zhu, H., Zhu, P., Gao, X., Chen, Y., Wei, M., & Praveen Maghelal. (2023). Fiscal Trap of Chinese Urban Redevelopment: How to Escape from the Illusion of Incremental Ldr Provision? <https://doi.org/10.2139/ssrn.4575716>



COPYRIGHTS



Publisher: Islamic Azad University, Zahedan Branch.

© Authors retain the copyright and full publishing rights.

This is an open access article under the CC BY-NC license:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>