



## Explaining the Formation of Luxury Spaces in Tehran's Peri-Urban Areas (Case study: Lavasanat region)

Morteza Reza zadeh<sup>1</sup>, Ahmad Zanghaneh<sup>2</sup>, Tajaddine Karami<sup>3</sup>, Mohammad Soleimani Mehranjani<sup>4</sup>, Amere Nikpoure<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Ph.D. Candidate in Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>2</sup> Associate Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>3</sup> Assistant Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>4</sup> Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>5</sup> Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities and Social Sciences, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.

### ARTICLE INFO

#### Article type:

Articles extracted from Thesis

#### Article history:

##### Received:

25 April 2025

##### Received in revised form:

14 June 2025

##### Accepted:

25 June 2025

##### Published Date:

17 August 2025

pp.1-28

#### Keywords:

Neoliberal economy, peri-urban areas, elite spaces, neoliberal urbanization, Lavasanat.

### ABSTRACT

The study of affluent spaces in the peri-urban areas of major cities has become a central theme in urban studies. This research aims to explain the formation of affluent spaces in the peri-urban region of Lavasanat, Tehran, by examining the factors influencing this phenomenon. The research adopts a descriptive-analytical methodology. Data were collected from various sources, including library studies, interviews with residents and urban experts, and satellite imagery. Analytical methods included qualitative content analysis and satellite image analysis using indices such as NDVI and land use classification. The findings reveal that factors such as rising land prices in central Tehran, the preference of affluent social classes for natural and tranquil environments, the expansion of transportation infrastructure, conspicuous consumption, and urban management policies promoting elite spatial production have contributed to the emergence of affluent spaces. This process has led to several consequences, including changes in the region's social fabric, increased spatial inequality, environmental degradation, rapid physical urban expansion toward peripheral areas such as mountain slopes and river valleys, and reduced access to land and housing for low-income groups. Furthermore, the NDVI index indicates a gradual decline in vegetation cover and an increase in built-up areas over time. The analysis of the physical-spatial structure also shows that cities and villages in the Lavasanat region are being transformed by new elements such as transportation networks and service, tourism, and recreational land uses. Accordingly, the study recommends that urban planners and policymakers prevent the exacerbation of these challenges by formulating stricter regulations and emphasizing balanced development.

Corresponding author (Email: [zanganeh@khu.ac.ir](mailto:zanganeh@khu.ac.ir))

#### Cite this article:

Reza zadeh, M., Zanganeh, A., Karami, T., Soleimani Mehranjani, M., & Nikpour, A. (2025). Explaining the formation of affluent spaces in the peri-urban areas of Tehran: A case study of the Lavasanat region. *Journal of Peri-Urban Spatial Development*, 7(2), 1–28.



<http://doi.org/10.22034/jpusd.2025.519117.1342>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

In recent decades, the peri-urban areas of Tehran have witnessed the emergence of luxury spaces that have caused significant changes in the social, economic, and physical structures of these regions. This study aims to explain the formation of luxury spaces in Tehran's peri-urban areas, particularly in the Lavasanat district, by examining the factors contributing to this phenomenon. The formation and development of luxury spaces in the peri-urban areas of metropolitan Tehran, especially in Lavasanat, pose serious challenges for urban decision-makers and planners. Given the lack of studies and research in this field and the insufficient understanding of the unique conditions and nature of dealing with the phenomenon of luxury spaces, we set out to conduct a spatial analysis of the process of 'gentrification' in the Lavasanat region to gain adequate knowledge, insight, and understanding to address the research questions.

### Methodology

The research method is descriptive-analytical, and the data used is a combination of qualitative and quantitative information collected from various sources, including library studies, interviews with residents and urban experts, and spatial data (satellite imagery). The study area is the Lavasanat district in Shemiranat County, Tehran Province. The analysis methods include qualitative content analysis and the analysis of satellite images using various indices, including NDVI.

### Results and discussion

The research findings, analyzed on three levels—including interviews, satellite imagery, and physical-spatial transformations—indicate that Lavasanat has transformed from a traditional summer resort area into a stratified space with residential-recreational functions catering to the affluent class. According to the results, the main initial attractions for investment in

the Lavasanat region were its proximity to Tehran (with only a 40-minute commute to the city center), unspoiled nature, and clean air. However, NDVI analysis reveals that between 2000 and 2025, 35% of the vegetation cover has been lost due to construction activities. Furthermore, it was found that economic factors such as the role of large-scale investments (e.g., luxury residential complexes with amenities such as swimming pools and 24/7 security), inflation (land being considered a safe asset), and banking policies (such as low-interest loans in the 2000s) have significantly contributed to rising prices and facilitated rapid and unregulated development in the area. These are identified as key drivers behind the physical-spatial transformation of affluent zones in Lavasanat. The spatial-physical analysis of elite residential developments also highlights striking changes in land use and architectural patterns over time. The results show that in 2000, vegetation—especially along river valleys and mountainous slopes—was predominant. Over time, especially around the city of Lavasan and neighboring villages, urban development has increased while vegetation has significantly declined. Architectural and facade-related analyses revealed that village structures were once composed of one- or two-story houses made from local materials with simple exteriors. Over time, the use of modern materials such as brick and cement became widespread, and houses began to feature large windows and more complex facades. In recent years, architecture has shifted toward luxurious villas with modern or neoclassical designs, using premium materials. These villas are typically built on large plots, spaced apart, and include amenities such as pools, saunas, and private green spaces. In terms of urban patterns, the Lavasanat region has transitioned from an organic, traditional fabric toward a more scattered and planned form of development. The expansion of affluent villas in elevated and mountainous areas, along with the emphasis on privacy and natural views, is a notable aspect of this change. The garden-city style and preservation of vegetation in villa designs—especially in villages like Afjeh and the city of Lavasan—are also

evident. Ultimately, the spatial-physical pattern of the Lavasanat region can be described as a hybrid of traditional rural living and modern urban life.

### **Conclusion**

This study, by examining the formation process of affluent spaces in the Lavasanat region of Tehran, reveals that this phenomenon is the result of a complex interaction of economic, geographical, social, and political factors. According to the findings, the broader consequences of elite-oriented development in the Lavasanat area include environmental degradation through construction along riverbanks and within forest zones (often in violation of environmental regulations), social stratification marked by the displacement of local residents due to rising land prices, and the transformation of traditional livelihoods (such as agriculture) into villa-related service jobs (e.g., luxury restaurants). Additionally, the architectural landscape has shifted from single-story homes made with local materials to large, multi-story villas. Therefore, weak oversight, economic dualism, and conflicts of interest emerge as some of the most significant outcomes and

challenges associated with the development of affluent spaces in Lavasanat. As a result, this study recommends that urban planners and policymakers address these issues by implementing stricter regulations and promoting balanced development in order to prevent further exacerbation of these challenges.

### **Funding**

According to the responsible author, this article has no financial support

### **Authors' Contribution**

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 declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

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

## تبیین شکل‌گیری فضاهای اعیانی در مناطق پیراشهری تهران (مورد مطالعه: منطقه لواسانات)

مرتضی رضازاده<sup>۱</sup>، احمد زنگانه<sup>۲</sup>✉، تاج‌الدین کرمی<sup>۳</sup>، محمد سلیمانی مهرنجانی<sup>۴</sup> و عامر نیک‌پور<sup>۵</sup>

۱. دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۲. دانشیار، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۳. استادیار، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۴. استاد، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
۵. دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
<b>نوع مقاله:</b> مقاله برگرفته از رساله دکتری	مطالعه فضاهای اعیانی در مناطق پیرامونی شهرهای بزرگ، به یکی از موضوعات محوری در مطالعات شهری تبدیل شده است. این پژوهش باهدف تبیین شکل‌گیری فضاهای اعیانی در مناطق پیراشهری منطقه لواسانات تهران، به بررسی عوامل مؤثر در این پدیده می‌پردازد. روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. داده‌های مورداستفاده از منابع مختلف شامل مطالعات کتابخانه‌ای، مصاحبه با ساکنان و متخصصان شهری و تصاویر ماهواره‌ای جمع‌آوری شده است. روش تجزیه و تحلیل شامل تحلیل کیفی مضمون و تحلیل تصاویر ماهواره‌ای با شاخص‌های مختلف از جمله NDVI و طبقه‌بندی کاربری‌ها بوده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که افزایش قیمت زمین در مرکز شهر تهران، تمایل طبقات مرفه به زندگی در محیط‌های طبیعی و آرام، توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل، مصرف مظاهرانه و سیاست‌های مدیریت شهری در ارتباط با فضاسازی اعیانی، در شکل‌گیری فضاهای اعیانی نقش داشته‌اند. این روند، پیامدهایی از جمله: تغییر بافت اجتماعی منطقه، افزایش نابرابری فضایی، تخریب محیط‌زیست، توسعه فیزیکی سریع شهر به سمت پیرامون از جمله دامنه کوه‌ها و داخل حوزه روددره‌ها و کاهش دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به زمین و مسکن داشته است. همچنین شاخص NDVI نشان می‌دهد که به‌مرور زمان از میزان پوشش گیاهی کاسته شده و به حجم ساخت‌وسازها افزوده شده است. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل ساختار کالبدی-فضایی نیز نشان می‌دهد که شهرها و روستاهای منطقه لواسانات با عناصر جدیدی از جمله شبکه‌های عبور و مرور، کاربری‌های خدماتی، گردشگری و تفریحی مواجه است. در نتیجه، این پژوهش پیشنهاد می‌کند که برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری با تدوین قوانین سخت‌گیرانه‌تر و توجه به توسعه متوازن، از تشدید این چالش‌ها جلوگیری کنند.
<b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۴/۰۲/۰۵	
<b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۴/۰۳/۲۴	
<b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۴/۰۴/۰۴	
<b>تاریخ انتشار:</b> ۱۴۰۴/۰۵/۲۶	
<b>صص. ۲۸-۱</b>	
<b>واژگان کلیدی:</b> اقتصاد نئولیبرالیستی، مناطق پیراشهری، فضاهای اعیانی، شهرنشینی نئولیبرالیسم، لواسانات	

نویسنده مسئول (رایانامه): [zanganeh@khu.ac.ir](mailto:zanganeh@khu.ac.ir)

ارجاع به مقاله: زنگانه، احمد؛ کرمی، تاج‌الدین؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ نیک‌پور، عامر و رضازاده، مرتضی. (۱۴۰۴). تبیین شکل‌گیری فضاهای اعیانی در مناطق پیراشهری تهران (مورد مطالعه: منطقه لواسانات). مجله توسعه فضاهای پیراشهری، ۷(۲)، ۱-۲۸.

doi: <http://doi.org/10.22034/jpusd.2025.519117.1342>

## مقدمه

در دهه‌های اخیر تحولات اقتصاد نئولیبرالیسم، اشکال جدیدی از شهرنشینی را تحت تأثیر نیروها و عواملی مانند توسعه فناوری، صنعتی شدن، رواج فرهنگ مصرف‌گرایی و... در مناطق کلان‌شهری به وجود آورده است. علاوه بر این نیروها و عوامل مختلفی از جمله تغییر الگوهای سرمایه‌گذاری و تولید بر شخصیت زندگی اقتصادی در شهرها تأثیر گذاشته است (گلاسر<sup>۱</sup>، ۲۰۲۰). در طول بیست سال گذشته، جامعه معاصر دوره‌ای از فشارهای اجتماعی، اقتصادی و فناوری را تجربه کرده است. در این دوره، سازه‌های یکپارچه بر اثر تنش‌ها و جریان‌ها تضعیف شده‌اند و با چرخشی مواجه هستیم که فرهنگ، فضا را در برمی‌گیرد (هاروی<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵). این فرآیندها نظم‌های اجتماعی و نهادی مدرن را درهم‌شکسته است. از این رو، روندها و رفتارهای جدید تأثیر مستقیمی بر تحولات شهری داشته است (ساسن<sup>۳</sup>، ۲۰۱۴). در نتیجه عملکرد روزافزون فعالیت‌های ناشی از اقتصاد نئولیبرالیستی، باعث مهاجرت جمعیت‌های داخلی به مناطق پیراشهری شده است (برنر و تودور<sup>۴</sup>، ۲۰۰۲). همچنین در کلان‌شهرها نیروهای مختلفی از جمله نیروهای مرکز‌گرایز، تغییرات عملکردی و فرمی را ایجاد و هدایت می‌کنند که مهاجرت و جابجایی عملکردها از بخش‌ها و زون‌های داخلی شهرها به سمت نواحی پیراشهری را شدت می‌بخشد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۵۳). در واقع در اثر این عوامل و رسوب سرمایه به نواحی پیراشهری، این محدوده به محل تمرکز سرمایه، امکانات و جمعیت مرفه تبدیل شده است.

با توجه به موارد اشاره شده می‌توان گفت که فضاهای اعیانی<sup>۵</sup> یک پدیده اجتماعی پیچیده‌ای است که ریشه در نیروهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جامعه دارد. این پدیده، فضاهایی را برای فعالیت‌هایی نظیر سکونت یا اوقات فراغت خاص (ورزش، استراحت و غیره) فراهم می‌کند که سنت‌های تاریخی اشراف مدیترانه‌ای (با ویلاها و خانه‌های روستایی آن‌ها) و تصاویر حومه‌های شهری بریتانیا را در هم می‌آمیزد (دیماتیس<sup>۶</sup>، ۱۹۹۸)؛ که غالباً توسط ثروتمندان، گردشگران و کاربران خاص شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند. بر همین اساس، در نظام‌ها و ایدئولوژی‌های سیاسی مختلف نگاه‌های متفاوتی به آن شده است (نعیم‌آبادی و جوان، ۱۴۰۰). از دیدگاه مامفورد<sup>۷</sup> (۱۹۳۷)، فضاهای اعیانی صحنه نمایش اجتماعی و در نتیجه فضاهای ممتازی برای بازنمایی خود بوده‌اند (مامفورد، ۱۹۳۷). به اعتقاد هاروی (۱۹۹۶)، سوجا<sup>۸</sup> (۱۹۹۶) و لوفور<sup>۹</sup> (۱۹۹۱) اعیانی بودن به فرآیندهای ساخت اجتماعی فضا و اجزای آن کمک می‌کند؛ که این تأثیر در محیط‌های شهری بیشتر مشهود است (ایوانوویچ و

1. Glaeser

2. Harvey

3. Sassen

4. Brenner & Theodore

5. Luxury Spaces

6. Dematteis

7. Lewis Mumford

8. Edward Soja

9. Henri Lefebvre

آلکساندروویچ، ۲۰۲۴).

در ایران نیز در طی چند دهه اخیر با گسترش شهرنشینی نئولیبرالیسم به عنوان بستر اصلی تولید فضاهای اعیانی، ضرورت توجه به زمینه‌ها و پیامدهای ناشی از این پدیده را دوچندان کرده است (دانش‌پور، ۱۳۸۵: ۶). در دوران رشد و گسترش شهرنشینی نئولیبرالیسم در ایران و سبک زندگی حاصل از آن، گرایش به سوی محله‌ها و شهرک‌های جدید در فضاهای پیراشهری سوق یافته است و فضاهای پیراشهری به فضاهایی برای تولید، انبار و سکونت و زندگی اقشار فرودست و فرادست تبدیل شده است (منافی‌آذر و ولایی، ۱۳۹۸: ۱۱۲)؛ بنابراین روند گسترش شهرنشینی و توسعه در کشور ما به شکل متوازی صورت نگرفته و عدم تعادل فضایی در اثر عوامل گوناگون و تحت تأثیر سازوکار حاکم بر ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی پدید آمده است (هاریس، ۲۰۱۷).

در مناطق پیراشهری کلان‌شهر تهران به ویژه منطقه لواسانات شکل‌گیری و توسعه مناطق اعیانی چالش جدی را فراروی تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان شهری نهاده است؛ بنابراین مسئله پژوهش این است که پدیده فضاهای اعیان‌نشین تهران، از یک سو در ریشه‌ها و بنیان‌های شکل‌گیری آن و از دیگر سو در طی فرآیند شکل‌گیری و تحول خود با مناطق کلان‌شهری در کشورهای توسعه‌یافته دارای تفاوت مفهومی و ماهوی است و نیازمند بازسنجی و تبیین دقیق و همه‌جانبه می‌باشد که این امر کمتر مورد توجه قرار گرفته است. علاوه بر این، تحولات اخیر در سیاست‌های مسکن و زمین، نقش سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و نهادهای محلی در شکل‌گیری فضاهای اعیانی و همچنین تأثیر الگوهای مهاجرت طبقات مرفه به مناطق پیراشهری، ابعاد پیچیده‌تری به این پدیده بخشیده است. از سوی دیگر، نبود چارچوب نظری یکپارچه برای تبیین اعیانی‌سازی در بافت‌های پیراشهری کشورهای در حال توسعه، خلأ پژوهشی قابل توجهی ایجاد کرده که این مطالعه درصدد پر کردن آن است. در نهایت، فهم دقیق این فرآیند می‌تواند به سیاست‌گذاری‌های هوشمندانه‌تر در مواجهه با نابرابری‌های فضایی و مدیریت توسعه پایدار کلان‌شهر تهران کمک کند. از این رو با توجه به کمبود مطالعات و پژوهش‌ها در این حوزه و عدم درک شرایط و ماهیت متفاوت برخورد با پدیده فضاهای اعیانی، این پژوهش بر آن است که باهدف تحلیل فضایی فرآیند اعیانی‌سازی در منطقه لواسانات به توسعه مرزهای شناخت، دانش و بینش کافی در این زمینه بپردازد؛ بنابراین سؤال پژوهش این است که فضاهای اعیانی در مناطق پیراشهری تهران، متأثر از چه فرآیندها، زمینه‌ها و سازوکارهایی است؟

1. Ivanovich, & Aleksandrovich

2. Harris

## مبانی نظری

مطالعه فضاهای اعیانی در مناطق پیرامونی شهرهای بزرگ، به یکی از موضوعات محوری در مطالعات شهریچ تبدیل شده است. رشد سریع کلان‌شهرها و گسترش فضاهای مصرفی و پیدایش پدیده‌هایی همچون «شهری شدن فضاهای روستایی» و «توسعه سکونتگاه‌های لوکس در حاشیه شهرها» سبب شده تا این مناطق به محل تقاطع نیروهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی متعددی تبدیل شوند. در ادبیات جهانی، نظریه‌هایی همچون «تولید فضا» از منظر هانری لوفور (۱۹۹۱)، «مصرف نمادین فضا» از دیدگاه پی‌یر بوردیو<sup>۱</sup> (۲۰۱۸)، مفهوم «جداسازی فضایی بر اساس سرمایه فرهنگی و اقتصادی» در مطالعات مانوئل کاستلز<sup>۲</sup> (۲۰۰۷) و مصرف متظاهرانه طبقه تن‌آسا از ویلن (ویلن، ۱۳۹۲)، چارچوب نظری مناسبی برای تحلیل این پدیده فراهم کرده‌اند. همچنین پژوهش‌هایی مانند تحقیق فیلیپس<sup>۳</sup> (۱۹۹۳) در مورد «روستاشهرها» در انگلستان و مطالعات جورجیو<sup>۴</sup> (۲۰۱۴) پیرامون مناطق تفریحی ثروتمندان در پیرامون کلان‌شهر لندن، بر اهمیت فرآیندهای فرهنگی-اقتصادی در شکل‌گیری این فضاها تأکید کرده‌اند. همچنین ریچل<sup>۵</sup> (۲۰۲۰) در مطالعه‌ای با عنوان «فضاهای لوکس در شهرهای جهانی: مصرف و تصاحب مراکز خرید مجلل سانوپائولو توسط نخبگان و فقرا» به بررسی تجمل‌گرایی و شکل‌گیری مناطق اعیانی در شهرها پرداخته‌اند. نتایج این مطالعه حاکی از آن است که جریان‌های جهانی هم اقتصادی و هم فرهنگی با منظره‌های مالی، رسانه‌ای، تکنو منظره‌ها، منظره‌های قومی و ایدئولوژیک هستند. در درون این مناظر، فضاهایی ایجاد و باز تولید می‌شوند تا به سبک زندگی لوکس دیده شوند. یوترمارک و همکاران<sup>۶</sup> (۲۰۲۴) نیز در پژوهشی به نئولیبرالیسم و توسعه مجدد شهری پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که تمایز بین انواع مختلف اقدامات سیاستی و ابعاد نابرابری فضایی، به درک دقیق‌تر و جامع‌تری از توسعه مجدد شهری و بینش بهتر نسبت به مبادلات مربوط به تصمیم‌گیری‌های سیاستی منجر می‌شود.

در ایران نیز، مطالعاتی مانند پژوهش تولایی و یاری (۱۳۹۰) درباره تمایل به مهاجرت درون‌شهری در تهران با تأکید بر احساس نابرابری فضایی، پژوهش صمصامیان و جیروودی (۱۳۹۶) درباره تحلیل تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه گردشگری روستایی (مطالعه موردی منطقه لواسان)، پژوهش افراخته (۱۳۹۹) در خصوص فضاهای پیراشهری: الگوها، عوامل و پسایندها، تحقیق جلیلی صدرآباد هاشمی (۱۳۹۹) درباره سیر تحول مفهوم جدایی‌گزینی در آراء اندیشمندان، تحقیق ایلخانی و همکاران (۱۴۰۲) درباره عوامل مؤثر بر تغییرات نظام کاربری زمین با تأکید بر اقتصاد سیاسی فضا (مورد مطالعه: بخش لواسان، دهستان لواسان کوچک)، پژوهش پریزادی و همکاران

<sup>۱</sup> Bourdieu

<sup>۲</sup> Castells

<sup>۳</sup> Phillips

<sup>۴</sup> Georgiou

<sup>۵</sup> Riegel

<sup>۶</sup> Uitermark et al

(۱۴۰۳) در زمینه تحولات کاربری زمین در حاشیه کلان‌شهر تهران، نشان داده‌اند که مناطق پیراشهری مانند لواسانات، تحت تأثیر تقاضای سکونت و فراغت طبقات مرفه دچار دگرگونی‌های فضایی و اجتماعی چشمگیری شده‌اند. از سوی دیگر، پژوهش‌هایی همچون کار مهدوی و اکبری سامانی (۱۴۰۳) بر پیامدهای اجتماعی-زیست‌محیطی این فضاهای اعیانی لواسان کوچک تأکید دارند؛ از جمله تغییر ساختار جمعیتی، افزایش نابرابری فضایی، و تهدید منابع طبیعی در این مناطق. با این حال، هنوز کمبود قابل توجهی در مطالعات ترکیبی با رویکرد تبیینی و نگاهی چند سطحی (مقیاس فرد، جامعه و ساختار کلان‌شهری) در خصوص فرایند شکل‌گیری فضاهای اعیانی در مناطق خاصی مانند لواسانات مشاهده می‌شود.

### شهر به‌عنوان صحنه مصرف متظاهران در نظریه وبلن

در شهرهای بزرگ و به‌ویژه شهرهای جهانی، فضاهای شهری به بستری برای نمایش ثروت طبقات مرفه تبدیل شده‌اند. مناطق لوکس شهری، برج‌های بلند و مجتمع‌های مسکونی مجلل نمونه‌هایی از این مصرف متظاهران هستند. در اینجا فضاهای شهری به گونه‌ای طراحی شده‌اند که مصرف‌کنندگان ثروتمند بتوانند با استفاده از خدمات لوکس، موقعیت اجتماعی خود را به دیگران نشان دهند. به‌عنوان مثال، مناطق ثروتمندترین شهری اغلب شامل ساختمان‌ها و معماری‌هایی هستند که به‌وضوح برای نمایش قدرت اقتصادی طراحی شده‌اند. استفاده از مواد گران‌قیمت، فناوری‌های پیشرفته و سبک‌های معماری خاص همه به نمایش ثروت و جایگاه اجتماعی طبقات بالاتر کمک می‌کنند. شهر به‌عنوان صحنه مصرف متظاهران در واقع به تحلیل فضاهای شهری به‌عنوان مکان‌هایی اشاره دارد که در آن افراد و گروه‌ها از مصرف برای نمایش ثروت، جایگاه اجتماعی و قدرت خود استفاده می‌کنند (گالبرایت، ۱۹۶۶: ۱۹۰). در این دیدگاه، شهرها نه تنها به‌عنوان مکان‌هایی برای سکونت و فعالیت‌های اقتصادی شناخته می‌شوند، بلکه به صحنه‌هایی تبدیل می‌شوند که در آن الگوهای مصرف‌نمایی به‌وضوح خود را نشان می‌دهند؛ بنابراین این مکان‌ها به‌عنوان صحنه‌ای برای مصرف‌نمایی عمل می‌کنند، جایی که افراد به‌طور عمومی ثروت و توان مالی خود را به نمایش می‌گذارند (داوریان، ۲۰۲۴: ۶۲).

امکانات و خدمات در بین طبقات اجتماعی به صورت عادلانه و متوازن پخش نشده‌اند (جوان، ۱۴۰۰). رشد سرمایه‌داری و جهانی شدن نیز بر تغییر شهرها به مصرف متظاهران کمک کرده است. مصرف متظاهران در شهرها به‌ویژه در فضاهای لوکس و مدرن مانند ناحیه‌های تجاری پررونق و خیابان‌های معروف جهانی، به یک عنصر اصلی تبدیل شده است (سامانی‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۲: ۷). در مراکز شهری، وجود فروشگاه‌های برندهای لوکس جهانی بخشی از نمای مصرف متظاهران است. افراد با خرید از این فروشگاه‌ها نشان می‌دهند که بخشی از یک گروه نخبه اقتصادی و اجتماعی هستند (گالبرایت، ۱۹۶۶: ۴۹). همچنین در شهرها فضاهایی مانند موزه‌ها، گالری‌های هنری،

<sup>1</sup>. Galbraith

<sup>2</sup>. Daviran

رستوران‌های لوکس و سینماهای هنری نیز به ابزارهای مصرف نمایی تبدیل شده‌اند. حضور در چنین مکان‌هایی اغلب به معنای تعلق به یک طبقه فرهنگی یا اجتماعی خاص است (وانگ و همکاران، ۲۰۱۰: ۱۶۴).

رویدادهای مهم اجتماعی و فرهنگی در شهرها نیز به فضاهایی برای مصرف نمایی تبدیل می‌شوند. جشنواره‌های مد، نمایشگاه‌های هنری، یا حتی رویدادهای ورزشی مانند مسابقات فرمول یک یا جشنواره‌های فیلم بین‌المللی، صحنه‌هایی هستند که در آن افراد ثروتمند و مشهور با حضور خود، سبک زندگی و موقعیت اجتماعی‌شان را به نمایش می‌گذارند. در شهرهای مدرن، محله‌های لوکس و تجاری به نقاط مهم برای افراد و گروه‌های اجتماعی تبدیل می‌شوند که خواهان نمایش ثروت و جایگاه خود هستند (ماتور، ۲۰۱۴: ۹۲). این امر در معماری و طراحی فضاهای شهری نیز نمود پیدا کرده است. در معماری متظاهرانه، طراحی فضاهای عمومی و خصوصی به گونه‌ای است که به نمایش گذاشتن کالاها و خدمات لوکس آسان‌تر و جذاب‌تر کمک می‌کند.

از ابزارهای دیگر در مصرف متظاهرانه می‌توان به مسکن و محل زندگی اشاره کرد. در شهرهای بزرگ، محل زندگی افراد نیز به یک عامل مهم در نمایش ثروت و جایگاه اجتماعی تبدیل شده است. محله‌های لوکس و مناطق برجسته شهری (مانند منهتن در نیویورک یا الهیه و زعفرانیه در تهران) به نمادی از موفقیت و قدرت تبدیل شده‌اند. در این مکان‌ها، آپارتمان‌های لوکس، برج‌های مسکونی با امکانات فوق‌العاده و خانه‌های گران‌قیمت نمایی از مصرف متظاهرانه هستند که ساکنان این محلات از طریق آن‌ها موقعیت اجتماعی خود را به رخ دیگران می‌کشند (مایلز، ۲۰۰۷: ۲۱). بنابراین با توجه به مفاهیم اصلی الگوهای مصرف نمایی در شهر، می‌توان گفت که «شهر به‌عنوان صحنه مصرف متظاهرانه»<sup>۱</sup> به شرایطی اشاره دارد که در آن فضاهای شهری به عرصه‌ای برای نمایش ثروت، قدرت و سبک زندگی افراد تبدیل می‌شوند. در این نگاه، شهر به‌عنوان یک سکوی بزرگ برای مصرف نمایی عمل می‌کند که در آن نه تنها کالاها و خدمات، بلکه خود فضاهای شهری به ابزار نمایش ثروت و جایگاه اجتماعی بدل می‌شوند. این رویکرد برگرفته از نظریه مصرف به‌عنوان نمایش تورستین وبلن است که در زمینه شهری و مدرن‌تر بازتاب یافته است (وبلن، ۱۴۰۳: ۱۱۰).

## روش‌شناسی

روش پژوهش توصیفی-تحلیلی است. محدوده پژوهش منطقه لواسانات که منطبق بر مرزهای سیاسی-اداری بخش لواسانات از توابع شهرستان شمیرانات و استان تهران است. داده‌های مورد استفاده از منابع مختلف شامل مطالعات کتابخانه‌ای، مصاحبه با ساکنان، آگاهان محلی و متخصصان شهری و تصاویر ماهواره‌ای جمع‌آوری شده است. داده‌های جمع‌آوری شده و مورد استفاده قرار گرفته به صورت کمی و کیفی بوده است. روش‌های

<sup>1</sup>. Wang and et al

<sup>2</sup>. Mathur

<sup>3</sup>. Miles

<sup>4</sup>. City as a Site of Conspicuous Consumption

تجزیه و تحلیل داده و اطلاعات نیز به صورت روش‌های کیفی از نوع تحلیل مضمون و روش‌های کمی از نوع تجزیه و تحلیل تصاویر ماهواره‌ای با توجه به ضرایب به دست آمده و سایر داده‌های کمی بوده است. تصاویر ماهواره مربوط به سال‌های ۱۹۸۵ تا ۲۰۲۵ از ماهواره‌های سری لندست و سنتینل بوده است که با فاصله زمانی ۱۰ سال تصاویر با یکدیگر مقایسه و تجزیه و تحلیل گردید.

### یافته‌های پژوهش

یافته‌های پژوهش در سه سطح ارائه شده است. در سطح اول نتایج تجزیه و تحلیل مصاحبه‌های انجام شده آورده شده است در سطح دوم تجزیه و تحلیل تصاویر ماهواره‌ای انجام شده است و در سطح سوم تحولات کالبدی - فضایی در مقیاس خرد و تغییرات الگوی سکونت در داخل شهرها و روستاهای منطقه لواسانات تجزیه و تحلیل شده است. در ادامه هر کدام از بخش‌های تجزیه و تحلیل بیان شده است:

### عوامل مؤثر بر شکل‌گیری فضاهای اعیانی در لواسانات

در این بخش ابتدا به بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری فضاهای اعیانی در لواسانات پرداخته شده است. برای این منظور از مصاحبه با کارشناسان و افراد فعال در منطقه لواسانات شامل املاک‌داران، کارمندان شهرداری و دهیاران و کسبه‌های با سابقه استفاده شده است. تعداد این افراد ۱۵ نفر بوده است که از این ۱۵ نفر ۵ نفر به شهر لواسان و ۱۰ نفر دیگر به روستاهای بخش لواسانات تعلق داشتند. در نتایج اولیه از تجزیه و تحلیل مصاحبه‌ها با روش تحلیل مضمون عواملی همچون موقعیت جغرافیایی، تقاضای قشر مرفه، تورم، سیاست‌های بانکی، سرمایه‌گذاری شرکت‌های بزرگ و قوانین محیط‌زیستی در شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات به دست آمد. سپس این عوامل در قالب مضامین مختلف باهم ترکیب گردید و الگوی تأثیرگذاری عوامل بر یکدیگر به دست آمد و در نتیجه سازوکار نهایی نحوه شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات به صورت نمودار ارائه گردید. در جدول ۱ نتایج حاصل از مصاحبه‌ها به صورت مضامین اصلی، زیر مضامین و توضیحات آن ارائه گردیده است.

جدول ۱. سازوکارهای شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات مبتنی بر مصاحبه اول

مضمون اصلی	زیر مضامین	توضیحات
سازوکارهای عمومی شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات	موقعیت جغرافیایی	نزدیکی به تهران و دسترسی آسان به مرکز شهر، همراه با طبیعت زیبا و هوای پاک، لواسانات را به مقصدی ایده‌آل برای ساخت ویلاها و خانه‌های دوم تبدیل کرده است.
	فرار از آلودگی و ترافیک تهران	افزایش آلودگی هوا و ترافیک در تهران، بسیاری از خانواده‌های مرفه را به سمت مناطق خوش آب‌وهوا مانند لواسانات سوق داده است.
	تقاضای بالا و افزایش قیمت‌ها	تقاضای زیاد برای زمین و مسکن در این منطقه، باعث رشد چشمگیر قیمت‌ها شده است.

تبیین شکل‌گیری فضاهای اعیانی ... ( رضازاده و همکاران )

در دوره‌های تورمی، زمین و مسکن به‌عنوان دارایی‌های مطمئن برای حفظ ارزش سرمایه شناخته می‌شوند. این موضوع باعث افزایش تقاضا برای خرید زمین در لواسانات شده است.	تورم و نوسانات اقتصادی	سازوکارهای اقتصادی
ارائه تسهیلات ارزان‌قیمت برای ساخت‌وساز در دوره‌هایی خاص، باعث افزایش فعالیت‌های ساخت‌وساز و رشد قیمت زمین در منطقه شده است.	سیاست‌های بانکی و تسهیلات ساخت‌وساز	شکل‌گیری مناطق اعیانی
شرکت‌های ساختمانی و توسعه‌دهندگان املاک با خرید زمین‌های وسیع و ساخت پروژه‌های لوکس، به شکل‌گیری فضاهای اعیانی در لواسانات کمک کرده‌اند.	سرمایه‌گذاری شرکت‌های بزرگ	
محدودیت‌های جغرافیایی و محیط‌زیستی باعث شده است که عرضه زمین در لواسانات محدود باشد و قیمت‌ها به‌طور قابل توجهی افزایش یابد.	محدودیت عرضه زمین	سازوکارهای مبتنی بر بازار زمین و شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات
تقاضا برای زمین در این منطقه عمدتاً از سوی قشر مرفه جامعه است که به دنبال ساخت ویلاها یا خانه‌های دوم هستند. این موضوع باعث شده است که بازار زمین بیشتر به سمت پروژه‌های لوکس سوق پیدا کند.	تقاضای قشر مرفه	
زمین‌هایی با چشم‌اندازهای طبیعی مانند جنگل یا رودخانه، ارزش بسیار بالاتری نسبت به زمین‌های معمولی دارند.	ارزش زمین‌های با چشم‌انداز بهتر	
محدودیت‌های ساخت‌وساز در مناطق بی‌یاقی به حفظ طبیعت کمک کرده است، اما از طرف دیگر، باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده است.	قوانین محیط‌زیستی	سازوکارهای مبتنی بر سیاست‌های دولتی
افزایش مالیات بر خانه‌های دوم ممکن است تقاضا برای خرید ویلا در لواسانات را کاهش دهد.	سیاست‌های مالیاتی	
با توجه به محدودیت عرضه زمین و تقاضای بالای قشر مرفه، احتمالاً قیمت‌ها در لواسانات همچنان روند صعودی خواهند داشت.	روند صعودی قیمت‌ها	آینده بازار زمین و مسکن در لواسانات
تغییرات در سیاست‌های دولتی یا شرایط کلی اقتصادی کشور می‌تواند بر آینده بازار زمین و مسکن در این منطقه تأثیر بگذارد.	وابستگی به شرایط اقتصادی و سیاست‌های دولتی	
نزدیکی به تهران و دسترسی آسان به پایتخت، همراه با فرار از آلودگی و شلوغی آن وجود جنگل‌ها، رودخانه‌ها، هوای پاک و طبیعت بکر به‌عنوان عوامل جذب سرمایه‌گذاران	موقعیت استراتژیک جذابیت طبیعی	سازوکارهای جغرافیایی و محیط‌زیستی
کمبود زمین‌های قابل ساخت به دلیل قوانین سخت‌گیرانه محیط‌زیستی (مانند ممنوعیت ساخت‌وساز در حریم رودخانه‌ها و جنگل‌ها) (مثال: «ساخت‌وساز در ۶۰ درصد از اراضی لواسانات به دلیل قرارگیری در حریم محیط‌زیست ممنوع است... این محدودیت‌ها ارزش زمین‌های قابل ساخت را بالا نگه می‌دارد».	محدودیت منابع	
نقش شرکت‌های ساختمانی در خرید زمین‌های وسیع و ساخت مجتمع‌های لوکس با امکاناتی مانند استخر و نگهبانی ۲۴ ساعته	سرمایه‌گذاری کلان	سازوکارهای اقتصادی و سرمایه‌گذاری
زمین به‌عنوان دارایی امن در برابر تورم و افزایش تقاضا برای مسکن دوم توسط قشر مرفه	تورم و تقاضا	
معافیت‌های مالیاتی برای پروژه‌های سازگار با محیط‌زیست یا دارای زیرساخت‌های عمومی	سیاست‌های تشویقی	
مثال از متن: «سرمایه‌گذاران کلان... سبک زندگی خاصی را ترویج می‌کنند... پروژه‌ها با امکاناتی مانند استخر و سالن ورزشی عرضه می‌شوند...»		

سازوکارهای مبتنی بر نقش نهادهای حکومتی و سیاست‌های شهری	قوانین سخت‌گیرانه ساخت‌وساز	محدودیت ارتفاع ساختمان‌ها، استفاده از مصالح پایدار و ممنوعیت ساخت در مناطق حساس
مثال از متن: «شهرداری سعی کرده است میان توسعه شهری و حفظ محیط‌زیست تعادل برقرار کند... ضوابط ساخت‌وساز در لواسانات بسیار سخت‌گیرانه است...»	توسعه پایدار	تلاش شهرداری برای ایجاد تعادل بین توسعه شهری و حفظ محیط‌زیست
	حمایت از ساکنان قدیمی	طرح‌های وام کم‌بهره برای بازسازی مسکن و ایجاد مسکن اجتماعی در مناطق دورتر
	سازوکارهای مبتنی بر نقش نهادهای حکومتی و سیاست‌های شهری	قوانین سخت‌گیرانه ساخت‌وساز
مثال از متن: «شهرداری سعی کرده است میان توسعه شهری و حفظ محیط‌زیست تعادل برقرار کند... ضوابط ساخت‌وساز در لواسانات بسیار سخت‌گیرانه است...»	توسعه پایدار	تلاش شهرداری برای ایجاد تعادل بین توسعه شهری و حفظ محیط‌زیست
	حمایت از ساکنان قدیمی	طرح‌های وام کم‌بهره برای بازسازی مسکن و ایجاد مسکن اجتماعی در مناطق دورتر
	سازوکارهای اجتماعی و طبقاتی	شکاف طبقاتی
مثال از متن: «بسیاری از خانواده‌های بومی... مجبور به فروش املاک خود و مهاجرت به مناطق ارزان‌تر شده‌اند...»	تغییر بافت جمعیتی	جایگزینی قشر مرفه جدید با خانواده‌های بومی
	دوگانگی اقتصادی	رونق بخش خدمات (مانند رستوران‌ها و هتل‌های لوکس) در کنار محرومیت ساکنان کم‌درآمد
	سازوکارهای جغرافیایی و اقتصادی	جغرافیا و طبیعت بکر
شکل‌گیری مناطق اعیانی	سیاست‌های دولتی	تقاضا برای فرار از آلودگی و شلوغی تهران
	اقتصاد و سرمایه‌گذاری	توسعه گردشگری و جذب سرمایه خصوصی بدون نظارت کافی
	نمونه نقل قول: «از اوایل دهه ۸۰، با گسترش کلانشهر تهران و افزایش تقاضا برای ویلاهای دوم، روند تغییرات شتاب گرفت	سازوکارهای اجتماعی-اقتصادی
سازوکارهای مبتنی بر نقش نهادهای حکومتی	ضعف نظارتی اولیه	نبود قوانین سخت‌گیرانه در دهه ۸۰ و ۹۰
	تدوین قوانین جدید	تصویب قانون حریم روستاها و محدودیت ارتفاع ساختمان‌ها
	درآمدزایی از توسعه	اخذ عوارض ویژه برای بهبود زیرساخت‌ها
نمونه نقل قول: «متأسفانه در سال‌های اولیه، نهادهای محلی نظارت کافی نداشتند... اما از اواخر دهه ۹۰، مقررات تشدید شد.		

این تحلیل نشان می‌دهد که شکل‌گیری مناطق اعیانی در لواسانات، پدیده‌ای چندبعدی است که تعامل پیچیده‌ای بین طبیعت، اقتصاد، سیاست و جامعه را بازتاب می‌دهد برخی از عوامل مهم شامل موارد زیر است:

۱. عوامل جغرافیایی و محیط‌زیستی به‌عنوان بستر اصلی شکل‌گیری مناطق اعیانی لواسانات عمل می‌کنند.
۲. سرمایه‌گذاری اقتصادی و سیاست‌های تشویقی، محرک توسعه سریع اما نابرابر در شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات هستند.
۳. نقش شهرداری در ایجاد تعادل بین توسعه و محیط‌زیست، همراه با چالش‌های اجتماعی، پررنگ است.
۴. تأثیرات اجتماعی مانند شکاف طبقاتی و تغییر بافت جمعیتی، نیازمند برنامه‌ریزی دقیق‌تر است.
۵. آینده منطقه وابسته به گردشگری پایدار، توسعه همگن و رعایت قوانین محیط‌زیستی است.

این مصاحبه نشان می‌دهد شکل‌گیری مناطق اعیانی در لواسانات حاصل ترکیبی از عوامل اقتصادی، جغرافیایی و سیاست‌گذاری‌های دولتی است. باین حال، پیامدهای اجتماعی و زیست‌محیطی آن نیازمند مدیریت هوشمندانه و مشارکت جامعه محلی است تا توسعه منطقه به سمت پایداری سوق یابد.

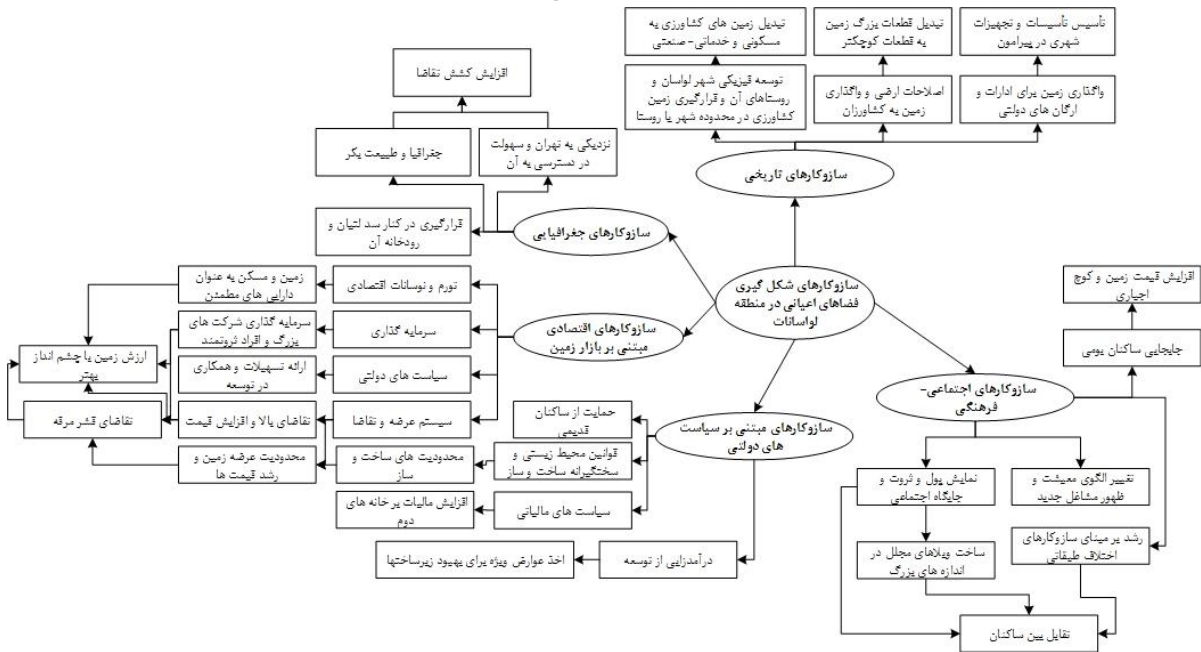
این تحلیل نشان می‌دهد که پدیده «اعیانی‌شدن» در لواسانات تنها یک تغییر کالبدی نیست، بلکه بازتابی از تحولات گسترده‌تر اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در کلانشهر تهران است.

#### جدول ۲. نتایج تحلیل مضمون

توسعه مناطق اعیانی در لواسانات حاصل تعامل پیچیده عوامل اقتصادی (سرمایه‌گذاری طبقه مرفه)، جغرافیایی (دسترسی به تهران) و سیاسی (سیاست‌های توسعه گردشگری) است.	<b>مضامین کلیدی</b>
پیامدهای این توسعه، دوگانه است: ایجاد اشتغال در کنار نابرابری اجتماعی و تخریب محیط‌زیست	
تقابل بین منافع سرمایه‌گذاران و حقوق ساکنان بومی	<b>تناقضات</b>
تضاد بین رشد سریع اقتصادی و پایداری زیست‌محیطی	
تقویت قوانین نظارتی برای جلوگیری از تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی	<b>پیشنهادات ضمنی</b>
جلب مشارکت جامعه محلی در تصمیم‌گیری‌های مرتبط با توسعه.	
سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های پایدار (مانند سیستم‌های بازیافت آب)	

ترکیب مصاحبه‌ها و شناسایی سازوکارهای شکل‌گیری فضاهای اعیانی در منطقه لواسانات نشان داد که سازوکارهای شکل‌گیری مناطق اعیانی در این منطقه تحت تأثیر چند عامل اصلی و عوامل فرعی است. عوامل اصلی شامل عوامل اقتصادی-اجتماعی (سرمایه‌گذاری طبقه مرفه)، جغرافیایی (دسترسی به تهران) و حاکمیتی-سیاسی (سیاست‌های توسعه گردشگری و واگذاری فضاهای سازمانی) است. هرچند که تناقضاتی هم در این خصوص از جمله تقابل بین منافع سرمایه‌گذاران و حقوق ساکنان بومی و تضاد بین رشد سریع اقتصادی و پایداری

زیست محیطی به وجود آمده است. این تناقضات خود به چالش‌های اعیانی‌سازی منطقه لواسانات دامن زده است اما با توجه به قدرت بیشتر فرایندهای اعیانی‌سازی، این تناقضات به نفع طبقه اعیان‌نشین پیش می‌رود (شکل ۱).



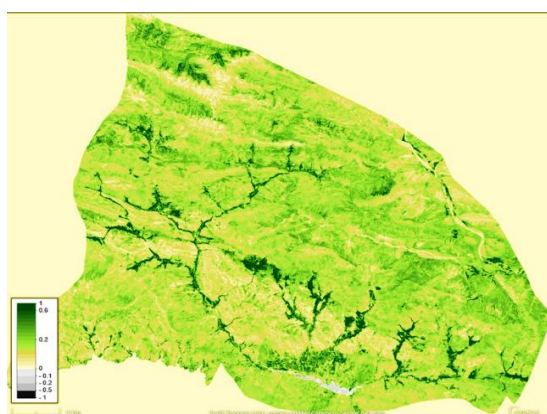
شکل ۱. سازوکارهای شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات

این نمودار، سازوکارهای کلیدی شکل‌گیری فضاهای اعیانی در منطقه لواسانات را در «چهار دسته اصلی» (تاریخی، جغرافیایی، اقتصادی-نهادی، و اجتماعی-فرهنگی) طبقه‌بندی کرده است. در سازوکارهای تاریخی نتایج حاصل نشان می‌دهد که تبدیل زمین‌های کشاورزی به ویلاها و واحدهای مسکونی لوکس، ناشی از سیاست‌های توسعه شهری و اصلاحات اراضی گذشته است. همچنین فرایندها توسعه شهری در گذشته منجر به تقسیم زمین‌های بزرگ به قطعات کوچک شده است. این فرآیند با هدف فروش سودآور به سرمایه‌گذاران انجام شده و به گسترش ساخت‌وسازهای انبوه منجر شده است. در نتیجه این سازوکارها نشان‌دهنده نقش سیاست‌های کلان در شکل‌گیری اولیه مناطق اعیانی است. سازوکارهای جغرافیایی نشان می‌دهد که وجود جذابیت طبیعی (رودخانه، جنگل، آب‌وهوا) و محدودیت عرضه زمین، کمیابی زمین‌های قابل توسعه، افزایش قیمت‌ها و رقابت برای تصاحب آن‌ها را تشدید کرده است. در نتیجه جغرافیا هم به عنوان «پیش شرط» و هم «محدودیت» در توسعه اعیانی‌نشینی عمل کرده است. همچنین سازوکارهای اقتصادی-نهادی نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری شرکت‌های بزرگ و افراد ثروتمند، سیاست‌های مالیاتی (مالیات بر خانه‌های دوم، عوارض زیرساختی) و حمایت نهادی (واگذاری زمین به ارگان‌های دولتی) باعث شده است که اقتصاد منطقه به سمت «کالایی شدن فضا» سوق داده شود. در مؤلفه اخیر هم سازوکارهای اجتماعی-فرهنگی نشان داد که فرایندهای اجتماعی شکل‌گیری مناطق اعیانی در منطقه لواسانات منجر به گسست اجتماعی-فضایی و تبدیلی لواسانات به «جزیره‌ای ثروت» در حاشیه تهران تبدیل گردد؛ بنابراین

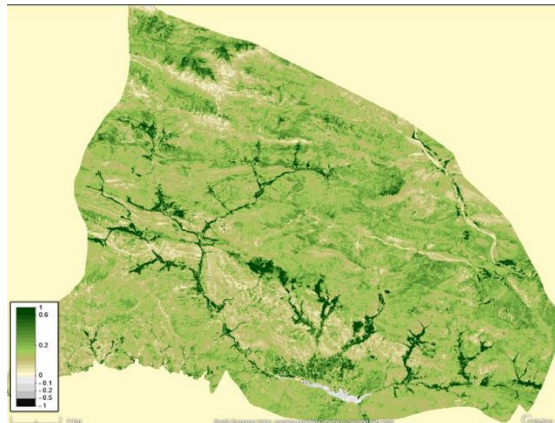
این تحلیل نشان می‌دهد که پدیده اعیانی‌سازی در لواسانات «چندبعدی» است و نیازمند راهبردهای سیاستی ترکیبی (اقتصادی، زیست‌محیطی، و اجتماعی) برای مدیریت پیامدهای آن است.

تحلیل کالبدی - فضایی توسعه فیزیکی فضاهای اعیانی منطقه لواسانات با تصاویر ماهواره‌ای در این بخش به تحلیل کالبدی - فضایی مناطق اعیان‌نشین بخش لواسانات پرداخته شده است. برای این منظور از تصاویر ماهواره‌ای لندست و سنتینل ۲ استفاده شده است. در مرحله اول، تصاویر لندست از طریق پورتال‌های USGS EarthExplorer و Google Earth Engine و همچنین تصاویر سنتینل ۲ از سامانه کوپرنیکوس (Copernicus Open Access Hub) دانلود گردید. این تصاویر شامل باندهای طیفی متعدد (مانند مرئی، مادون قرمز و حرارتی) بوده است که برای تحلیل کاربری اراضی مفیدند. بعد از این مرحله به پیش‌پردازش تصاویر پرداخته شد. در این مرحله، تصاویر از نظر خطاهای اتمسفری، ابری بودن و نویزهای دیگر اصلاح گردیدند. روش‌هایی مانند تصحیح اتمسفری (Atmospheric Correction) و حذف ابر (Cloud Masking) به کار گرفته شد. همچنین، تصاویر به سیستم مختصات جغرافیایی تبدیل گردید. بعد از این مرحله شاخص‌های مختلف فضایی بر روی تصاویر ماهواره‌ای انجام گردید. در ابتدا شاخص NDVI یا همان شاخص پوشش فضای سبز محاسبه گردید. این شاخص برای چهار دوره زمانی در شکل ۳ نشان داده شده است.

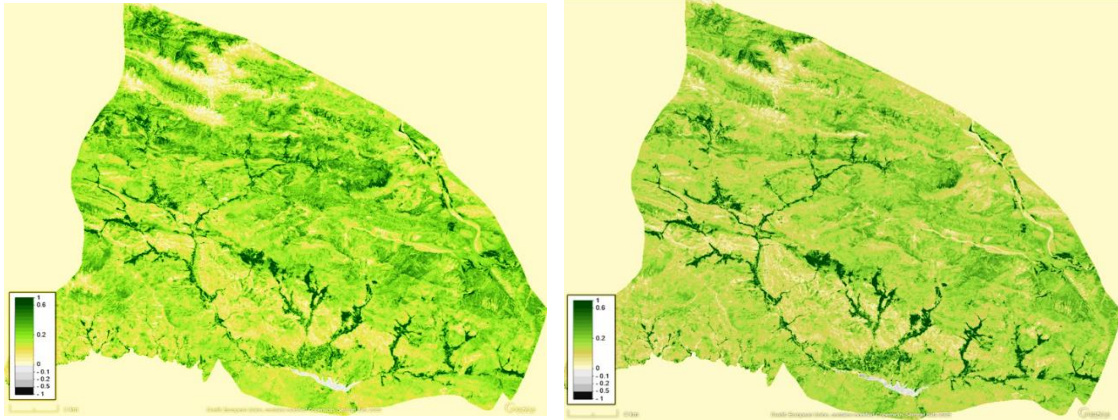
تجزیه و تحلیل تصاویر ماهواره‌ای حاکی از آن است که در سال ۲۰۰۰ درون روددره‌ها و بخش جنوب لواسانات پوشش گیاهی بیشتر بود و ساخت‌وسازهای شهری تراکم سال ۲۰۲۵ را نداشته است. با گذشت سال‌ها و نزدیک به سال ۲۰۲۵ از پوشش گیاهی به خصوص در شهر لواسان و روستاهای نزدیک آن کاسته شده و به ساخت‌وسازهای شهری افزوده شده است (شکل ۲).



طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۱۰)



طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۰۰)

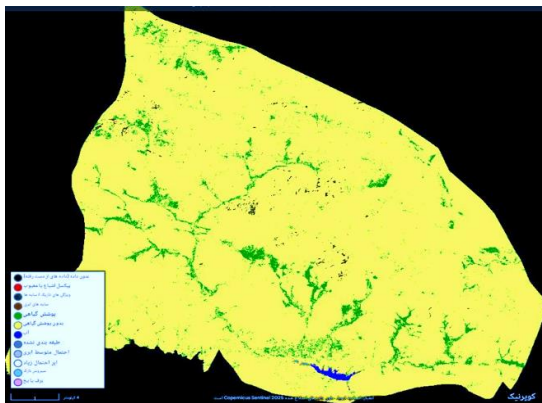


طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۲۵)

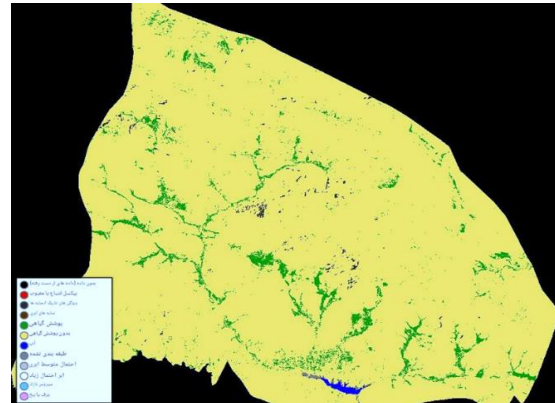
طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۱۵)

شکل ۲. شاخص *NDVI* برای سال ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۵ بخش لواسانات

شاخص *NDVI* نشان داد که به مرور زمان از تراکم پوشش گیاهی در منطقه لواسانات کم شده است. اما کاهش تراکم پوشش گیاهی نمی‌تواند تغییر وضعیت کالبدی را به ما نشان دهد. برای این منظور نیاز به شاخص دیگری است تا نشان دهد چه کاربری‌هایی جایگزین پوشش گیاهی شده است و یا چه عواملی باعث کاهش پوشش گیاهی در منطقه شده است. برای این منظر از شاخص طبقه‌بندی کاربری اراضی استفاده گردید. در این شاخص محدوده موردنظر به طبقات مختلف کاربری اراضی شامل پهنه‌های سبز، پهنه‌های ساخته‌شده، پهنه‌های آبی و پهنه‌های زمین‌های بایر تقسیم گردید. نتایج این تجزیه و تحلیل در شکل ۳ نشان داده شده است.



طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۱۰)



طبقه‌بندی کاربری اراضی بخش لواسانات  
(سال ۲۰۰۰)



این امر به دهه‌های ۶۰ و ۷۰ ه.ش. برمی‌گردد. قبل از دهه ۶۰ ه.ش. مناطق مسکونی لواسانات از نظر تراکم ساختمانی به صورت فشرده و مساحت خانه‌ها کوچک و به صورت میانگین بین ۶۰ تا ۷۰ مترمربع بوده است. همچنین ساختار فضایی شهر لواسان و روستاهای محدوده لواسانات به صورت بسیار ساده با یک یا دو خیابان اصلی مشخص می‌شد. کوچه‌های منتهی به این خیابان‌ها کم‌عرض به صورت پریپچ‌وخم بوده است. در حالی که امروزه قطعات مسکونی در مساحت بزرگ‌تر بافاصله از هم و همچنین به صورت چندطبقه ساخته می‌شود. تراکم ساختمانی در شهر لواسان بیشتر از روستاهای پیرامونی از جمله افجه، جهان‌آباد، قاضی آباد و لواسان بزرگ است. همچنین ساختار فضایی شهر لواسان امروزه با چند خیابان اصلی و توسعه مراکز خدماتی و تجاری در امتداد این خیابان‌ها همراه است. همچنین روستاها نیز در کنار خیابان اصلی چندین خیابان دیگر بازگشایی شده است.

از دیگر مشخصه‌های تغییرات کالبدی در ساختار فضایی و بافت سکونتگاه‌های اعیان‌نشین لواسانات می‌توان به تغییرات در کاربری خانه‌ها و تغییر نما و منظر ساختمان‌ها اشاره کرد. در این مناطق خانه‌ها به‌عنوان خانه‌های دومی محسوب شده و برای تفریح، سرگرمی و اوقات فراغت از آن‌ها استفاده می‌شود. بنابراین بیشتر جنبه گردشگری داشته و در برخی مواقع برای استفاده سایر گردشگران اجاره داده می‌شود. همچنین ویلاهای طبقات ثروتمندتر متفاوت‌تر از خانه‌های افراد کم‌بضاعت ساخته می‌شود. این امر منجر به تغییر ساختار فضایی شهرها و روستاهای این منطقه از کارکرد صرفاً مسکونی به کارکردی مسکونی، گردشگری و تفریحی تبدیل شده است. در شکل ۴ شماتیکی از تغییر الگوی سکونت و نوع ساختمان‌ها از سنتی به مدرن در منطقه لواسانات نشان داده شده است.



شکل ۴. تغییر الگوهای کالبدی فضایی خانه‌های سنتی منطقه لواسانات در طول زمان

از نظر مقیاس شهری نیز، لواسانات تغییرات عمده‌ای کرده است. الگوی کالبدی - فضایی شهر از بافت سنتی و ارگانیک به بافت کم تراکم و برنامه‌ریزی شده تغییر پیدا کرده است. به‌خصوص با توسعه و رشد ویلاهای اعیان‌نشین، شکل شهری به سمت توسعه قطعات درشت‌دانه در ارتباط با نشستگاه شهری پیشروی کرده است. بدین صورت که ویلاها با توجه به شیب شهر، به صورت پله‌ای ساخته شده است. این ویلاها در بخش‌هایی از شهر که به سمت ارتفاعات و دامنه‌های کوهستانی رشد و توسعه فیزیکی پیدا کرده است، بیشتر به چشم می‌خورد. همچنین ساختار

این فضاها اغلب به گونه‌ای طراحی شده است که از مناظر طبیعی اطراف، مانند کوه‌ها و دره‌ها، حداکثر استفاده را می‌برد. معماری این خانه‌ها معمولاً مدرن یا نئوکلاسیک است و از مصالح باکیفیت و لوکس استفاده شده است. همچنین، فضاهای باز گسترده، مانند تراس‌ها و حیاط‌های بزرگ، از ویژگی‌های بارز این ساختمان‌ها هستند که به ساکنان امکان می‌دهند از طبیعت اطراف لذت ببرند. در تصاویر شکل ۵ این امر قابل مشاهده است.



شکل ۵. چشم‌انداز مناطق مسکونی به صورت پلکانی و متناسب با ویژگی‌های طبیعی منطقه

از مشخصه‌ی دیگر مناطق مسکونی اعیان‌نشین در منطقه لواسانات این است که این ویلاهای اعیانی اغلب دارای مساحت‌های بزرگ و زیربنای وسیع هستند و به‌طور معمول شامل امکاناتی مانند استخر، سونا، جکوزی و فضای سبز اختصاصی می‌باشند. این فضاها به گونه‌ای طراحی شده‌اند که حریم خصوصی ساکنان را به حداکثر می‌رسانند و در عین حال، دسترسی به امکانات رفاهی و تفریحی را فراهم می‌کنند. الگوی پراکندگی این فضاها نیز معمولاً به صورت پراکنده و غیرمتمرکز است، به طوری که هر خانه یا ویلا در قطعه زمینی بزرگ و مستقل قرار گرفته و از فاصله مناسبی با همسایگان برخوردار است. این الگوی پراکندگی نه تنها به حفظ حریم خصوصی کمک می‌کند، بلکه باعث می‌شود ساکنان بتوانند از آرامش و فضای شخصی بیشتری بهره‌مند شوند.



شکل ۶. الگوهای خانه‌سازی به صورت قطعات بزرگ، بلندمرتبه و مدرن در لواسانات

ویژگی دیگر، مناطق مسکونی و ویلاهای ساخته‌شده در منطقه لواسانات، سبک باغشهر و حفظ درختان و پوشش گیاهی در خانه‌سازی است. نمونه‌های آن در روستاها افجه و خود شهر لواسان قابل مشاهده است (شکل ۷).



شکل ۷. الگوهای خانه‌سازی و ویلاسازی به صورت باغشهر (شهر لوسان)

با توجه به موارد مطرح‌شده، مشخص شد که الگوهای کالبدی - فضایی بروز و ظهور فضاهای اعیانی لوسانات در مقیاس خرد به صورت ویلاسازی، چشم‌انداز پله‌ای، باغشهر، معماری مدرن و پست‌مدرن در قطعات بزرگ می‌باشد. هرچند که شهر لوسان و روستاهای پیرامونی بافت روستایی از نظر شبکه معابر به صورت کوچه‌ها و خیابان‌های ارگانیک، پرپیچ‌وخم و غیرمنظم حفظ کرده است، اما در داخل بافت‌های ارگانیک، ویلاها و آپارتمان‌های اعیانی شکل گرفته است. بنابراین می‌توان گفت که الگوی کالبدی-فضایی بخش لوسانات دارای فضاهای اعیانی در کنار فضاهای روستایی سنتی به صورت ترکیبی و تلفیقی از زندگی روستایی، زندگی شهری، کارکرد گردشگری و اوقات فراغت است.

## بحث

این پژوهش با بررسی فرآیند شکل‌گیری فضاهای اعیانی در منطقه لوسانات تهران، نشان می‌دهد که این پدیده نتیجه تعامل پیچیده‌ای از عوامل اقتصادی، جغرافیایی، اجتماعی و سیاسی است. یافته‌ها در سه سطح تحلیل مصاحبه‌ها، تصاویر ماهواره‌ای و تحولات کالبدی-فضایی، مؤید آن است که لوسانات از یک منطقه بیلاقی با بافت سنتی به فضایی طبقاتی با کاربری مسکونی-تفریحی برای قشر مرفه تبدیل شده است. با توجه به نتایج به دست آمده مشخص شد که منطقه لوسانات به دلیل نزدیکی به تهران (دسترسی ۴۰ دقیقه‌ای به مرکز شهر)، طبیعت بکر و هوای پاک، مهم‌ترین جاذبه‌های اولیه برای سرمایه‌گذاری بودند. با این حال، تحلیل *NDVI* نشان می‌دهد بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۵، ۳۵ درصد از پوشش گیاهی در اثر ساخت‌وسازها کاهش یافته است. همچنین مشخص شد که عوامل اقتصادی از جمله نقش سرمایه‌گذاری شرکت‌های بزرگ (مانند پروژه‌های مجتمع‌های لوکس با امکاناتی نظیر استخر و نگهبانی ۲۴ ساعته) و تورم (زمین به عنوان دارایی امن) در افزایش قیمت‌ها و سیاست‌های بانکی که توسعه سریع و بی‌ضابطه را در این منطقه تسهیل کرده است، به عنوان عوامل کلیدی در تبیین و تحلیل تحولات کالبدی -

فضایی مناطق اعیانی لواسانات به شمار می‌روند. در حوزه عوامل اجتماعی نیز مشخص شد که مهاجرت طبقات مرفه از تهران به دلیل آلودگی هوا و ترافیک، همراه با تمایز طبقاتی (مصرف متظاهرانه و بلنی)، منجر به تغییر بافت جمعیتی در شهر و روستاهای لواسانات شده است؛ به طوری که امروزه تنها ۲۰ درصد از ساکنان قدیمی در روستاهایی مانند برگ جهان باقی مانده‌اند.

تحلیل کالبدی-فضایی توسعه فیزیکی فضاهای اعیانی منطقه لواسانات نشان داد که تحولات چشم‌گیر در الگوهای کاربری اراضی و معماری این منطقه در طول زمان اتفاق افتاده است. نتایج مطالعه حاضر در دو مقیاس کلان و خرد حاکی از آن است که در سال ۲۰۰۰، پوشش گیاهی به‌ویژه در رودخانه‌ها و دامنه‌های کوهستانی غالب بود، اما باگذشت زمان، به‌ویژه در نزدیکی شهر لواسان و روستاهای اطراف، ساخت‌وسازهای شهری افزایش یافته و پوشش گیاهی کاهش قابل توجهی داشته است. این بخش از یافته‌ها با مطالعات شجاعی بختیاری (۱۴۰۰) همسو است. در مقیاس خرد، تحلیل‌ها بر ویژگی‌های معماری و نمای ظاهری ساختمان‌ها نشان داد که در گذشته، بافت سنتی روستاها شامل خانه‌های یک یا دوطبقه با مصالح بومی و نمای ساده تشکیل یافته بود. باگذشت زمان، استفاده از مصالح مدرن مانند آجر و سیمان رواج یافت و خانه‌ها با پنجره‌های بزرگ و نمای پیچیده‌تر ساخته شدند. در دوره معاصر، معماری به سمت ویلاهای مجلل با طراحی مدرن یا نئوکلاسیک و استفاده از مصالح لوکس تغییر کرده است. این ویلاها اغلب در قطعات بزرگ و بافاصله از یکدیگر ساخته می‌شوند و امکاناتی مانند استخر، سونا، و فضای سبز اختصاصی دارند. از نظر الگوی شهری، منطقه لواسانات از بافت ارگانیک و سنتی به سمت توسعه پراکنده و برنامه‌ریزی شده حرکت کرده است. رشد ویلاهای اعیان‌نشین در ارتفاعات و دامنه‌های کوهستانی، همراه با حفظ حریم خصوصی و بهره‌گیری از چشم‌اندازهای طبیعی، از ویژگی‌های بارز این تغییرات است. همچنین، سبک باغشهر و حفظ پوشش گیاهی در طراحی ویلاها، به‌ویژه در روستاهای افجه و شهر لواسان، مشهود است. درنهایت، می‌توان گفت که الگوی کالبدی-فضایی منطقه لواسانات ترکیبی از زندگی روستایی سنتی و زندگی شهری مدرن است.

پیامدهای کلان توسعه فضاهای اعیانی در منطقه لواسانات با توجه به نتایج مطالعه حاضر شامل تخریب محیط‌زیست با ساخت‌وسازها در حریم رودخانه‌ها و جنگل‌ها (با نقض قوانین محیط‌زیستی)، شکاف طبقاتی با جابجایی ساکنان بومی به دلیل افزایش قیمت زمین و تبدیل مشاغل سنتی (کشاورزی) به خدمات وابسته به ویلاها (مانند رستوران‌های لوکس) و تغییر الگوی معماری با گذار از خانه‌های یک‌طبقه با مصالح بومی (۶۰-۷۰ مترمربع) به ویلاهای چندطبقه با مساحت بیش از ۳۰۰ مترمربع و امکاناتی مانند سونا و فضای سبز اختصاصی همراه است. این بخش از پژوهش با نتایج مطالعات ایلخانی و همکاران (۱۴۰۲) و مهدوی و اکبری سامانی (۱۳۹۲) همسو است. در این میان تناقضات و چالش‌های سیاستی نیز به چشم می‌خورد. از جمله ضعف نظارتی، دوگانگی اقتصادی و تعارض منافع از مهم‌ترین این چالش‌ها است. تا دهه ۹۰، نبود قوانین سخت‌گیرانه (مانند ممنوعیت ساخت در حریم

رودخانه‌ها) به توسعه ناپایدار دامن زده است. همچنین توسعه گردشگری (مثلاً افزایش ۵۰ درصدی هتل‌های لوکس) موجب اشتغالزایی شده، اما محرومیت ساکنان محلی از دسترسی به زمین و مسکن را تشدید کرده است. سیاست‌های تشویقی (مانند معافیت‌های مالیاتی برای پروژه‌های سبز) در عمل به بهانه‌ای برای ساخت‌وسازهای غیراصولی تبدیل شده‌اند.

### نتیجه‌گیری

بر اساس یافته‌های این پژوهش، می‌توان نتیجه گرفت که فرآیند تبدیل لواسانات به منطقه‌ای اعیانی، بازتابی از روندهای گسترده‌تری در جامعه شهری معاصر ایران است که تحت تأثیر نیروهای اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و سیاستی شکل گرفته‌اند. تحولات رخ داده در این منطقه، صرفاً نتیجه تصمیمات فردی یا روندهای طبیعی نبوده، بلکه پیامد مستقیم سیاست‌های کلان توسعه، بازار زمین و سرمایه‌گذاری، و نیز تمایلات فرهنگی طبقه مرفه در جست‌وجوی سبک زندگی خاص هستند. این پدیده با سرعتی چشمگیر، ساختار فضایی-کالبدی و جمعیتی منطقه را دگرگون کرده و به شکلی عمیق بر محیط‌زیست، بافت اجتماعی، و الگوهای زیست شهری تأثیر گذاشته است. تحلیل‌های چندسطحی پژوهش، اعم از داده‌های مصاحبه، تصاویر ماهواره‌ای و بررسی‌های میدانی، نشان می‌دهد که منطقه لواسانات در دو دهه گذشته، به تدریج از یک پهنه طبیعی-روستایی با بافت سنتی به ناحیه‌ای نیمه‌مدرن با شاخصه‌های بارز فضاهای اعیانی تبدیل شده است. افزایش تقاضا برای سکونت در ویلاهای لوکس، عمدتاً از سوی طبقات ثروتمند تهرانی، باعث شده است که الگوی ساخت‌وساز، بهره‌برداری از زمین و سبک معماری به گونه‌ای تغییر کند که تضاد آشکاری با الگوهای بومی و سنتی گذشته دارد. در این میان، عواملی چون سیاست‌های اقتصادی تسهیل‌کننده، نبود نظارت مؤثر و گسترش دیدگاه مصرف‌گرایانه در میان قشر مرفه، روند توسعه ناپایدار در منطقه را تشدید کرده‌اند. به‌ویژه رشد قیمت زمین، باعث خروج تدریجی ساکنان بومی و جایگزینی آن‌ها با جمعیت غیرمحلی شده است. این فرایند، نه تنها شکاف طبقاتی و نابرابری فضایی را تعمیق بخشیده، بلکه منجر به نوعی گسست اجتماعی میان گذشته و حال منطقه شده است. در مجموع، پژوهش حاضر با ارائه تصویری جامع از تحولات کالبدی و اجتماعی لواسانات، به این نتیجه می‌رسد که برای مقابله با روندهای ناپایدار موجود، نیاز به بازنگری اساسی در سیاست‌های فضایی-کاربری، تقویت مکانیزم‌های نظارتی، و توجه به عدالت فضایی در توسعه شهری وجود دارد. تنها در این صورت می‌توان امیدوار بود که فضاهای اعیانی آینده، به جای تخریب منابع و طرد گروه‌های ضعیف‌تر، به بستری برای زندگی متوازن، پایدار و مشارکتی بدل شوند.

### حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

## سهام نویسندگان در پژوهش

با توجه به اینکه مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری می‌باشد، سهم و نقش نویسنده اول به عنوان دانشجوی رساله، نویسندگان دوم و سوم به عنوان اساتید راهنما و نویسندگان چهارم و پنجم به عنوان اساتید مشاور بوده است.

## تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

## تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آن‌ها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

## منابع

- افتخاری، الهام؛ مهدوی حاجیلویی، مسعود و کردوانی، پرویز. (۱۳۹۸)، ارزیابی استراتژی‌های توسعه گردشگری پیرامون نواحی کلان‌شهری: (شهرستان شمیرانات، بخش لواسانات) محورهای موضوعی: کالبدی، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۱ (۲) (پیاپی ۴۲): ۲۶۱-۲۸۹. [20.1001.1.66972251.1398.11.2.15.2](https://doi.org/10.1001.1.66972251.1398.11.2.15.2)
- افراخته، حسن (۱۳۹۹)، فضاهای پیراشهری: الگوها، عوامل و پساایندها، مجله توسعه فضاهای پیراشهری، سال ۲، شماره ۱، پیاپی ۳، ۱-۱۸. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26764164.1399.2.1.1.8>
- ایلخانی، لیللا، شریعت پناهی، مجید ولی، دریاباری، سید جمال‌الدین. (۱۴۰۲)، تحلیل عوامل مؤثر بر تغییرات نظام کاربری زمین با تأکید بر اقتصاد سیاسی فضا (مورد مطالعه: بخش لواسان، دهستان لواسان کوچک). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۳ (۵۲): ۳۵۲-۳۳۰. doi: 10.22034/jgeoq.2024.326340.3542
- پریزادی طاهر، شماعی علی، خدابخشی فرهاد. (۱۴۰۳). تحلیل تحولات ساختاری- کالبدی حریم شهر تهران و آینده آن (مطالعه موردی: حریم منطقه ۲۲ شهرداری تهران)، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی؛ ۲۴ (۷۵): ۳۵۲-۳۳۰. <https://doi.org/10.61186/jgs.24.75.24>
- تولایی، نوین؛ یاری، جلیل. (۱۳۹۰)، بررسی عوامل مؤثر بر تمایل به مهاجرت درون‌شهری در تهران با تأکید بر احساس نابرابری فضایی، مجله تحلیل اجتماعی، شماره ۴/۶۰: ۷۹-۱۱۰. [https://jsoa.sbu.ac.ir/article\\_99067.html](https://jsoa.sbu.ac.ir/article_99067.html)
- جلیلی صدرآباد، سمانه؛ هاشمی، سیدضیاء. (۱۳۹۹)، سیر تحول مفهوم جدایی‌گزینی در آراء اندیشمندان، معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، شماره ۳۲: ۲۸۳-۲۹۹. <https://doi.org/10.22034/aaud.2020.216432.2092>
- جوان، فرهاد. (۱۴۰۰). تبیین نظام توزیع منافع گردشگری در ناحیه روستایی رضوانشهر. روستا و توسعه پایدار فضا، ۲ (۲)، ۹۴-۶۹. doi: 10.22077/vssd.2021.4838.1050
- دانش پور، زهره. (۱۳۸۵). تحلیل نابرابری فضایی در محیط‌های پیراشهری (کوششی در استفاده از رهیافت برنامه‌ریزی و مدیریت راهبردی در تهران). هنرهای زیبا، (۲۸)-۵، ۱۴. <https://sid.ir/paper/5669/fa>

- سامانی نژاد، محمدجواد، خداکرمیان گیلان، ندا و بابایی فرد، اسدالله. (۱۴۰۲)، نقش شهرهای مصرفی در زندگی شهروندان با رویکرد مردم‌نگارانه (مورد مطالعه: شهر کرمانشاه)، پژوهش‌های معماری نوین ۲(۴) (پیاپی ۶): ۷-۲۲. [20.1001.1.28209818.1401.2.4.2.3](https://doi.org/10.1001.1.28209818.1401.2.4.2.3)
- شجاعی بختیاری، سحر. (۱۴۰۰)، تأثیر سرمایه‌های اجتماعی بر توسعه گردشگری با میانجیگری مشارکت اجتماعی (مورد مطالعه: شهروندان بخش لواسانات شهرستان شمیرانات استان تهران)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام‌نور، واحد ساوه، استاد راهنما: دکتر اکبر بهمنی. <https://www.sid.ir/paper/1385317/fa>
- مشکینی، ابوالفضل، احمد زنگانه، و حافظ مهدنژاد. (۱۳۹۳). درآمدی بر پراکنده‌رویی (خزش) شهری. تهران: نشر جهاد دانشگاهی واحد خوارزمی.
- منافی آذر؛ رضا و ولاتی، محمد. (۱۳۹۸). تحلیل تطبیقی نابرابری‌های فضای شهری و پیراشهری مورد: شهر میاندوآب. توسعه فضاهای پیراشهری، ۱(۱)، ۱۱۱-۱۲۸. [20.1001.1.26764164.1398.1.1.10.0](https://doi.org/10.1001.1.26764164.1398.1.1.10.0)
- مهدوی، داوود، اکبری‌سامانی، ناهید. (۱۴۰۳). ارائه الگوی برنامه‌ریزی راهبردی توسعه گردشگری پایدار روستایی (مطالعه موردی: دهستان لواسان کوچک). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۵ (۱)، ۱۲۳-۱۴۶. doi: 10.22059/jhgr.2013.30042
- نعیم‌آبادی، نازنین و جوان، فرهاد. (۱۴۰۰). واکاوی موانع سیاست‌گذاری گردشگری در محیط‌های شهری استان گیلان، مجله برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری، ۱(۳)، ۱-۱۶.
- وبلن، تورستین. (۱۴۰۳)، انتشارات نشر نی، مترجم: فرهنگ ارشاد، تهران.
- Bourdieu, P. (2018). *Distinction a social critique of the judgement of taste*. In *Inequality*. Routledge. [https://monoskop.org/images/e/e0/Pierre\\_Bourdieu\\_Distinction\\_A\\_Social\\_Critique\\_of\\_the\\_Judgement\\_of\\_Taste\\_1984.pdf](https://monoskop.org/images/e/e0/Pierre_Bourdieu_Distinction_A_Social_Critique_of_the_Judgement_of_Taste_1984.pdf)
- Castells, M. (2007). The Contours of the Network Society. *Journal of Futures Studies, Strategic Thinking and Policy*, 2(2), 151-157. <https://doi.org/10.1108/14636680010802591>
- Daviran, Ismail. (2024). The functional effect of the use of city center spaces on social capital (case study: the central fabric of Zanjan city). *Urban Space and Social Life*, 3(9), 79-62. doi: 10.22034/jprd.2024.62569.1106 [https://journals.tabrizu.ac.ir/article\\_18509.html](https://journals.tabrizu.ac.ir/article_18509.html)
- Dematteis, G. (2001). *Per una geografia della territorialità attiva*. FrancoAngeli.
- Galbraith, J. K., (1966). *The Wealthy Society*, translated by Seyyed Hossein Shajareh, published by Tehran University Press. (In person) <https://kamyabook.ir/product/%D8%AC%D8%A7%D9%85%D8%B9%D9%87-%D9%85%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%84/>
- Galbraith, J. K., (1966). *The Wealthy Society*, translated by Seyyed Hossein Shajareh, published by Tehran University Press. (In person) <https://kamyabook.ir/product/%D8%AC%D8%A7%D9%85%D8%B9%D9%87-%D9%85%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%84/>
- Georgiou, D. (2014). Leisure in London's suburbs, 1880–1939. *the london journal*, 39(3), 175-186. <https://doi.org/10.1179/0305803414Z.00000000047>
- Glaeser, E. L. (2020). *Urbanization and Its Discontents*. NBER Working Paper No. 26839. National Bureau of Economic Research. <https://www.nber.org/papers/w26839>
- Harris, K. (2017). *A Social Revolution: Politics and the Welfare State in Iran*. University of California Press.
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.

- Ivanovich, S. K., & Aleksandrovich, C. A. (2024). SUBURBS AS AN URBAN PLANNING PHENOMENON. *Вестник науки и образования*, (4 (147)-1), 76-83. <https://cyberleninka.ru/article/n/suburbs-as-an-urban-planning-phenomenon>
- Mathur, N. (2014). Modernity, consumer culture and construction of urban youth identity in India: A disembedding perspective. *Consumer culture, modernity and identity*, 89-121. [doi.org/10.4135/9789351507932](https://doi.org/10.4135/9789351507932)
- Miles, M. (2007). *Cities and cultures*. Routledge. [https://www.routledge.com/Cities-and-Cultures/Miles/p/book/9780415354431?srsltid=AfmBOooHwZgCwsRqEF2ysd4FVQ-xU6FKOkLjkPtznLCKk3\\_c1gUki7b](https://www.routledge.com/Cities-and-Cultures/Miles/p/book/9780415354431?srsltid=AfmBOooHwZgCwsRqEF2ysd4FVQ-xU6FKOkLjkPtznLCKk3_c1gUki7b)
- Mumford, L. (1937). *The Culture of Cities*. Harcourt, Brace & Company.
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9(2), 123-140. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(93\)90026-G](https://doi.org/10.1016/0743-0167(93)90026-G)
- Riegel, V. (2020). The spaces of luxury in global cities: The consumption and appropriation of São Paulo's upscale malls by the elite and the poor. *HAU: Journal of Ethnographic Theory*, 10(1), 120-129. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/708669>
- Riegel, V. (2020). The spaces of luxury in global cities: The consumption and appropriation of São Paulo's upscale malls by the elite and the poor. *HAU: Journal of Ethnographic Theory*, 10(1), 120-129. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/708669>
- Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*. Harvard University Press.
- Uitermark, J., Hochstenbach, C., & Groot, J. (2024). Neoliberalization and urban redevelopment: The impact of public policy on multiple dimensions of spatial inequality. *Urban Geography*, 45(4), 541-564. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2023.2203583>
- Uitermark, J., Hochstenbach, C., & Groot, J. (2024). Neoliberalization and urban redevelopment: The impact of public policy on multiple dimensions of spatial inequality. *Urban Geography*, 45(4), 541-564. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2023.2203583>
- Wang, Y., Sun, S. and Song, Y. (2010), "Motivation for luxury consumption: Evidence from a metropolitan city in China", Belk, R.W. (Ed.) *Research in Consumer Behavior* (Research in Consumer Behavior, Vol. 12), Emerald Group Publishing Limited, Leeds, pp. 161-181. [https://doi.org/10.1108/S0885-2111\(2010\)0000012009](https://doi.org/10.1108/S0885-2111(2010)0000012009)

## References

- Afrakhteh, H. (2020). Peri-urban spaces: Patterns, factors and consequences. *Journal of Peri-Urban Space Development*, 2(1), 1-18. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26764164.1399.2.1.1.8> [In Persian]
- Bourdieu, P. (2018). *Distinction a social critique of the judgement of taste*. In *Inequality*. Routledge. [https://monoskop.org/images/e/e0/Pierre\\_Bourdieu\\_Distinction\\_A\\_Social\\_Critique\\_of\\_the\\_Judgement\\_of\\_Taste\\_1984.pdf](https://monoskop.org/images/e/e0/Pierre_Bourdieu_Distinction_A_Social_Critique_of_the_Judgement_of_Taste_1984.pdf)
- Castells, M. (2007). The Contours of the Network Society. *Journal of Futures Studies, Strategic Thinking and Policy*, 2(2), 151-157. <https://doi.org/10.1108/14636680010802591>
- Daneshpour, Z. (2006). Spatial inequality analysis in peri-urban environments (An attempt to use strategic planning and management approaches in Tehran). *Fine Arts*, (28), 5-14. <https://sid.ir/paper/5669/fa> [Persian]
- Daviran, Ismail. (2024). The functional effect of the use of city center spaces on social capital (case study: the central fabric of Zanjan city). *Urban Space and Social Life*, 3(9), 79-62. doi: 10.22034/jprd.2024.62569.1106 [https://journals.tabrizu.ac.ir/article\\_18509.html](https://journals.tabrizu.ac.ir/article_18509.html)
- Dematteis, G. (2001). *Per una geografia della territorialità attiva*. FrancoAngeli.

- Eftekhari, E., Mahdavi Hajilouei, M., & Kordavani, P. (2019). Evaluation of tourism development strategies around metropolitan areas: The case of Shemiranat County, Lavāsānāt District. *New Approaches in Human Geography*, 11(2), 261–289. <https://doi.org/20.1001.1.66972251.1398.11.2.15.2> [Persian]
- Galbraith, J. K., (1966). *The Wealthy Society*, translated by Seyyed Hossein Shajareh, published by Tehran University Press. (In Persian) <https://kamyabook.ir/product/%D8%AC%D8%A7%D9%85%D8%B9%D9%87-%D9%85%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%84/>
- Galbraith, J. K., (1966). *The Wealthy Society*, translated by Seyyed Hossein Shajareh, published by Tehran University Press. (In Persian) <https://kamyabook.ir/product/%D8%AC%D8%A7%D9%85%D8%B9%D9%87-%D9%85%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%84/>
- Georgiou, D. (2014). Leisure in London's suburbs, 1880–1939. *the london journal*, 39(3), 175–186. <https://doi.org/10.1179/0305803414Z.00000000047>
- Glaeser, E. L. (2020). Urbanization and Its Discontents. NBER Working Paper No. 26839. National Bureau of Economic Research. <https://www.nber.org/papers/w26839>
- Harris, K. (2017). *A Social Revolution: Politics and the Welfare State in Iran*. University of California Press.
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.
- Ikhani, L., Shari'at Panahi, M. V., & Daryabari, S. J. (2023). Analysis of factors influencing land use changes with emphasis on political economy of space (Case study: Lavāsān District, Lavāsān-e Kuchak Rural District). *Geography and Regional Planning*, 13(52). <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2024.326340.3542> [In Persian]
- Ivanovich, S. K., & Aleksandrovich, C. A. (2024). SUBURBS AS AN URBAN PLANNING PHENOMENON. *Вестник науки и образования*, (4 (147)-1), 76-83. <https://cyberleninka.ru/article/n/suburbs-as-an-urban-planning-phenomenon>
- Jalili Sadrabad, S., & Hashemi, S. Z. (2020). The evolution of the concept of segregation in scholars' views. *Utopia of Architecture and Urban Planning*, (32), 283–299. <https://doi.org/10.22034/aaud.2020.216432.2092> [In Persian]
- Javan, F. (2021). The Explantion of Tourism Benefits System Distribution Rezvanshahr Rural Area. *Village and Space Sustainable Development*, 2(2), 69-94. doi: 10.22077/vssd.2021.4838.1050 [In Persian]
- Mahdavi, D., & Akbari Samani, N. (2024). Strategic planning model for sustainable rural tourism development (Case study: Lavāsān-e Kuchak Rural District). *Human Geography Research*, 45(1), 123–146. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2013.30042> [In Persian]
- Mathur, N. (2014). Modernity, consumer culture and construction of urban youth identity in India: A disembedding perspective. *Consumer culture, modernity and identity*, 89-121. [doi.org/10.4135/9789351507932](https://doi.org/10.4135/9789351507932)
- Menafi Azar, R., & Valaei, M. (2019). Comparative analysis of inequalities in urban and peri-urban spaces: Case study of Miandoab City. *Development of Peri-Urban Spaces*, 1(1), 111–128. <https://doi.org/20.1001.1.26764164.1398.1.1.10.0> [In Persian]
- Meshkini, A., Zanganeh, A., & Hafez Mahdinezhad. (2014). *An introduction to urban sprawl*. Tehran: Jihad Daneshgahi Khwarazmi University Press. [In Persian]
- Miles, M. (2007). *Cities and cultures*. Routledge. [https://www.routledge.com/Cities-and-Cultures/Miles/p/book/9780415354431?srsltid=AfmBOooHwZgCwsRqEF2ysd4FVQ-xU6FKOkLjkPtznLCKk3\\_c1gUki7b](https://www.routledge.com/Cities-and-Cultures/Miles/p/book/9780415354431?srsltid=AfmBOooHwZgCwsRqEF2ysd4FVQ-xU6FKOkLjkPtznLCKk3_c1gUki7b)
- Mumford, L. (1937). *The Culture of Cities*. Harcourt, Brace & Company.

- Naim Abadi., N & Javan., F. (2021). Analysis of barriers to tourism policy in the urban environments of Guilan, *Journal of Urban Environmental Planning and Development*, 1(3), 1-16. [In Persian]
- Parizadi Taher, Sh., Shamaei, A., & Khodabakhshi, F. (2024). Analysis of structural-physical developments in Tehran's fringe and its future (Case study: District 22 of Tehran Municipality). *Applied Research in Geographical Sciences*, 24(75), 330–352. <https://doi.org/10.61186/jgs.24.75.24> [In Persian]
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9(2), 123-140. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(93\)90026-G](https://doi.org/10.1016/0743-0167(93)90026-G)
- Riegel, V. (2020). The spaces of luxury in global cities: The consumption and appropriation of São Paulo's upscale malls by the elite and the poor. *HAU: Journal of Ethnographic Theory*, 10(1), 120-129. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/708669>
- Riegel, V. (2020). The spaces of luxury in global cities: The consumption and appropriation of São Paulo's upscale malls by the elite and the poor. *HAU: Journal of Ethnographic Theory*, 10(1), 120-129. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/708669>
- Samaninejad, M. J., Khodakarimian Gilan, N., & Babaeifard, A. (2023). The role of consumer cities in citizens' lives with an ethnographic approach (Case study: Kermanshah City). *Journal of Modern Architecture Research*, 2(4), 7–22. <https://doi.org/20.1001.1.28209818.1401.2.4.2.3> [In Persian]
- Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*. Harvard University Press.
- Shojaei Bakhtiari, S. (2021). The effect of social capital on tourism development mediated by social participation (Case study: Citizens of Lavāsānāt, Shemiranat County, Tehran Province) [Master's thesis, Payame Noor University of Saveh]. <https://www.sid.ir/paper/1385317/fa> [In Persian]
- Toulai, N., & Yari, J. (2011). Analysis of factors affecting intra-urban migration in Tehran with an emphasis on the perception of spatial inequality. *Journal of Social Analysis*, (60/4), 79–110. [https://jsoa.sbu.ac.ir/article\\_99067.html](https://jsoa.sbu.ac.ir/article_99067.html) [In Persian]
- Uitermark, J., Hochstenbach, C., & Groot, J. (2024). Neoliberalization and urban redevelopment: The impact of public policy on multiple dimensions of spatial inequality. *Urban Geography*, 45(4), 541-564. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2023.2203583>
- Uitermark, J., Hochstenbach, C., & Groot, J. (2024). Neoliberalization and urban redevelopment: The impact of public policy on multiple dimensions of spatial inequality. *Urban Geography*, 45(4), 541-564. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2023.2203583>
- Veblen, T. (2024). [The theory of the leisure class] (F. Ershad, Trans.). Tehran: Ney Publishing. [In Persian]
- Wang, Y., Sun, S. and Song, Y. (2010), "Motivation for luxury consumption: Evidence from a metropolitan city in China", Belk, R.W. (Ed.) *Research in Consumer Behavior* (Research in Consumer Behavior, Vol. 12), Emerald Group Publishing Limited, Leeds, pp. 161-181. [https://doi.org/10.1108/S0885-2111\(2010\)0000012009](https://doi.org/10.1108/S0885-2111(2010)0000012009).