



Research Paper

**Right to the city approach and urban land use change
A way to a sustainable and just city (Case study: Tehran Metropolitan)**

Kazem Borhani ^{a*}, Shiva Esmaili ^b

^a. Department of Defenc, Faculty of Superme National Defence University, Tehran, Iran

^b. Department of Geographi, Faculty of Payamnor, University, City Yazd, Iran

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Urban land use changes,
Right to the city,
sustainable city,
just city,



Received:

xx March 2022

Received in revised form:

xx June 2022

Accepted:

xx August 2022

pp.x-xx

Urban land use change in third world metropolises is taking place in the interests of owners and developers with unsuccessful management and planning, leading to instability and unfair urban space. Existing studies have more spatial representation of changes, causes, drivers and processes and structures of these changes and less these studies with a prescriptive approach to a solution to be fair and sustainable changes. The purpose of this study is to provide a prescriptive model based on the urban rights approach for urban-land use change in third world metropolises (case study: Tehran metropolis) that can be prescribed in urban plans and programs. Provide a solution to the negative effects of urban land use change. In this research, based on qualitative strategy, descriptive-analytical research method and documentary and library methods have been used to collect data. In presenting the prescriptive model, qualitative content analysis has been used and appropriate prescriptions have been extracted from this approach for each of the factors affecting changes in land use, land use, and the prescriptive model has been presented by thematic analysis. The results of this study show that the prescriptions derived from the Right to the city approach for the factors and indicators affecting land use change prevent the commodification of space and lead to the proliferation of space. It will include socialization, space, and increasing the economic power of the public sector. The realization of these two results creates the conditions for the creation of a just and sustainable city. The proposed model is validated with a fuzzy inference system, which experts acknowledged that this model is acceptable in terms of the criteria studied.

Citation: Borhani, K, Esmaili, S. (2023). Right to the city approach and urban land use change A way to a sustainable and just city (Case study: Tehran Metropolitan). *Human Geography Research Quarterly*, 55 (1), 2023

<http://doi.org/>

* . Corresponding author (Email: kazemborhani@yahoo.com)

Extended Abstract

Introduction

urban land use changes are taking place in third world metropolises with unsuccessful management and planning in favor of owners and developers and have led to instability and unfairness of the urban space. The existing studies mostly show the spatial representation of the changes, causes, drivers and processes and structures of these changes, and less of these studies, with a prescriptive approach, deal with a solution to make these changes fair and sustainable. The purpose of this research is to use the principles of the right-to-the-city approach as a trans structuralist approach in order to present a solution-oriented prescriptive model on the issue of urban land use changes centered on Tehran metropolis. In fact, after analyzing and explaining the causes and drivers of land use changes in third world cities (centered on Tehran metropolis), there is a need to use a prescriptive approach (the right to the city approach), a suitable solution for plans. Provide an urban strategy in line with urban land use changes. The right to the city, as one of the rights of citizens, which is the result of their social relations and urban life, goes far beyond individual freedoms and access to city facilities. In this research, in order to provide a prescriptive model of urban land use changes based on the right-to-city approach, the factors affecting urban land use changes are calculated and the prescription of the right-to-city approach for each of these factors is one of the principles of this statistical approach. to be Finally, a coherent theoretical prescriptive model has been presented, the use of which theoretically prevents damage to the city and is in line with a sustainable and just city.

Methodology

In this research based on qualitative strategy, the descriptive-analytical research method has been used to conduct the research. In order to present the effective factors on changes in urban land use, the method of review and content analysis of resources has been used. In order to collect the information needed for the theoretical basis of the research and in order to extract the effective

factors on the land use changes as well as the prescriptions of the right to the city approach, documentary and library methods and the review of the latest scientific articles and relevant original books have been used.

Results and discussion

In realizing the ideal of the right to the city, the share of agents also changes. It has been analyzed and according to the facts of the economic-political-spatial approach, the role of government and capital in urban changes is more prominent than other factors, but from the point of view of the right to the city, the contribution of the social factor should be greater than the contribution of the political factor. According to the principles of the right-to-the-city approach, the prescriptions of this approach have been extracted for each of the factors affecting urban land use changes. The right-to-the-city approach based on these prescriptions for land use changes is in pursuit of a just and sustainable city and claims that if in the plans and programs Urban authorities should act according to these regulations regarding the factors affecting land use changes (including social, economic, political and physical), land use changes will move towards fair and sustainable. Fair and sustainable land use changes lead to the generation of urban space. The increase in the added value of space resulting from the generation of space leads to the fair distribution of city costs and benefits among citizens, and this leads to the increase of the economic power of the public sector and finally the implementation of the right to the city for citizens. Increasing participation of citizens in decision-making leads to an increase in the share of the lower classes of the society in the space and this leads to the socialization of the space. The socialization of the space also leads to the implementation of the right to the city for the citizens.

Conclusion

The right-to-the-city approach, as a post-structuralist approach, assigns a right to citizens that goes beyond equality in enjoying urban benefits and asserts the right to change the city by the hands of the citizens in line with their own change. The purpose

of this research is to present a prescriptive model based on the right to the city approach for urban land use changes, which can provide a solution for urban land use changes in urban plans and programs in a prescriptive manner, which other land use changes not only It should be done by the citizens, but its benefits should be for all the citizens living in the city and the benefits of urban changes should not only include the owners and developers, and finally a fair and sustainable city will be created with the participation of the citizens and for the benefit of the citizens. In this regard, the prescriptions in charters and scientific texts related to the right-to-the-city approach were calculated based on factors affecting urban land use changes and presented in the form of a prescription model. The results of this research show that the prescriptions from the right-to-the-city approach for the factors and indicators affecting land use changes prevent the commodification of space and lead to the creation of space, and finally, in a process, two main results will be achieved. which includes the socialization of space and increasing the economic power of the public sector. The realization of these two results actually provides the conditions for creating a fair and sustainable city. The presented model based on the right-to-the-city approach was validated with the fuzzy inference system, and the experts acknowledged that the presented model has an acceptable level in terms of the criteria of consistency with the approach, proportionality, effectiveness and efficiency, legitimacy and continuity, and the ability to measure.

Funding

There is no funding 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.

رویکرد حق به شهر و تغییرات کاربری زمین شهری راهی به سوی شهر پایدار و عادلانه (مطالعه موردی: کلانشهر تهران)

کاظم برهانی^۱ - دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگر دانشگاه عالی دفاع ملی، تهران، ایران

شیوا اسمعیلی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور یزد، ایران

اطلاعات مقاله

چکیده

واژگان کلیدی:

تغییرات کاربری زمین شهری،
حق به شهر،
شهر پایدار،
شهر عدل

تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۱/۰۵

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۳/۱۱

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۰۵

صص. ۲۷-۱

تغییرات کاربری زمین شهری در کلانشهرهای جهان سوم با مدیریت و برنامه‌ریزی ناموفق به نفع مالکان و توسعه‌گران در حال اتفاق است و منجر به ناپایداری و ناعادلانه شدن فضای شهری شده است. مطالعات موجود بیشتر به نمایش فضایی تغییرات، علل، پیش‌ران‌ها و فرایندها و ساختارهای این تغییرات پرداخته و کمتر این مطالعات با رویکرد تجویزگرایانه به راه‌حلی برای عادلانه و پایدار شدن این تغییرات پرداخته اند. هدف پژوهش حاضر ارائه مدل تجویزی مبتنی بر رویکرد حق به شهر برای تغییرات کاربری زمین شهری در کلانشهرهای جهان سوم (مطالعه موردی: کلانشهر تهران) است که بتواند در طرح‌ها و برنامه‌های شهری به صورت تجویزی، راه‌حلی برای آثار منفی تغییرات کاربری زمین شهری ارائه دهد. در این پژوهش مبتنی بر راهبرد کیفی، از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و برای گردآوری داده‌ها از روش اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. در ارائه مدل تجویزی از تحلیل محتوای کیفی استفاده شده و تجویزهای مناسب از این رویکرد برای هر کدام از عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری استخراج شده و با روش تحلیل تماتیک مدل تجویزی ارائه شده است. مدل تجویزی ارائه شده نشان می‌دهد که تجویزهای منبعث از رویکرد حق به شهر برای عوامل و شاخص‌های موثر بر تغییرات کاربری زمین می‌تواند از آثار کالایی شدن فضا کم کرده و شرایط را برای زیاده‌اشدن فضا مناسب‌تر کند و طی این فرایندها شهر به اجتماعی- شدن فضا و افزایش قدرت اقتصادی بخش عمومی نزدیک‌تر می‌شود. تحقق این دو نتیجه شرایط را برای ایجاد شهری عادلانه و پایدار محیا می‌گرداند. مدل تجویزی ارائه شده با سیستم استنتاج فازی اعتبارسنجی شده که متخصصان اذعان داشتند که این مدل از لحاظ معیارهای مورد مطالعه از سطح قابل قبولی برخوردار است.

استناد: برهانی، کاظم، اسمعیلی، شیوا. (۱۴۰۲). رویکرد حق به شهر و تغییرات کاربری زمین شهری راهی به سوی شهر پایدار و عادلانه (مطالعه موردی: کلانشهر تهران). پژوهش‌های جغرافیای انسانی. دوره ۵۴ شماره ۱. بهار ۱۴۰۲

مقدمه

تغییر کاربری زمین هم به معنی تغییر در ساختار و کارکرد یک نوع خاص از کاربری زمین (تغییر کیفی) و هم به معنی تغییر در ابعاد فضایی و وسعت آن کاربری (تغییر کمی) است (Seto et al, 2002: 989). این تغییرات کاربری زمین با یک مدیریت و برنامه‌ریزی ناموفق در کلانشهرهای کشورهای جهان سوم، به نفع مالکان و توسعه‌گران (بسازفروش‌ها) در حال اتفاق است (Li et al, 2018: 818)؛ مسائل زیست‌محیطی (Poelmans & Van Rompaey, 2010: 17)، توسعه نامتوازن درون‌شهری (Haase et al, 2008: 329)؛ ناعادلانه شدن فضای شهری (Foldvary & Luca, 2017: 331) و در نهایت ناپایداری شهری (Domingo et al, 2021: 69. Simwanda & Murayama, 2018: 21)؛ همکاران، (۲۴۹:۱۳۹۷) می‌گردد. کلانشهر تهران نیز به عنوان یک کلانشهر جهان سوم با توجه به اقتصاد رانتی حاکم بر ساختار اجتماعی آن با اعمال قدرت دولت و سرمایه از این تغییرات کاربری و آثار مخرب آن در امان نبوده و مطالعات نشان می‌دهد تقاضا برای تغییر به کاربری‌های تجاری، مسکونی، اداری و هتل و اقامتی ۸۷ درصد تقاضاها را شکل می‌دهد که با توجه به تقاضا برای تغییر کاربری از فضای سبز به این کاربری‌ها که به تنهایی ۵۰ درصد تقاضاها را شکل می‌دهد (مشفق و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۰) نشان از ناپایداری در این تغییرات دارد. این مسائل نیاز به مطالعات در حوزه تغییرات کاربری زمین با محور حل این مسائل را روشن می‌سازد. مطالعات موجود به نمایش فضایی و پیش‌بینی تغییرات (Okwuashi & Ndehedehe, 2021: 21)، تحلیل علل و نیروهای پیشران تغییرات کاربری زمین (Wu et al, 2021: 49, Borhani et al, 2022: 10)، تحلیل ساختارها و فرایندهای آن (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۳) پرداخته‌اند که در واقع نتایج این مطالعات، فقط پیش‌بینی و الگوسازی تغییرات و تبیین علل و ساختارهای منجر به تغییرات کاربری‌ها بوده است.

بر خلاف مطالعات ذکر شده در رویکردهای فراساختارگرایانه مبتنی بر اندیشه فلسفی که پشتیبان آن بوده نگاهی تجویزگرایانه به مسائل شهری داشته که از جمله این رویکردها می‌توان به رویکرد حق‌به‌شهر اشاره کرد. اگرچه رویکردهای ساختارگرایانه به مانند رویکرد اقتصادسیاسی فضای شهری دارای قدرت تحلیل و تبیین مناسبی در حوزه تغییرات شهری بوده (کایسر (۱۹۹۵)، رادل (۱۹۸۱)، هاروی (۲۰۰۹)، رنه‌شورت (۲۰۰۶))؛ ولیکن در رویکردهای ساختارگرایانه مسئله تغییرات کاربری به صورت تحلیلی صرف بوده و کمتر در مورد مدل‌های پیشنهادی راه‌حل محور و تجویزی در این رویکردها حرفی به میان آمده است. در واقع رویکرد انتقادی اقتصادسیاسی فضای شهری توانسته تحلیل قابل قبولی از فرایند و نتایج تغییرات کاربری زمین شهری ارائه دهد اما راه‌حل مبتنی بر رویکردهای انتقادی مبتنی بر چه اصول و رویکردی بایستی باشد کمتر مورد مذاقه قرار گرفته است.

هدف این پژوهش بهره‌گیری از اصول رویکرد حق‌به‌شهر به عنوان یک رویکرد فراساختارگرایانه در راستای ارائه یک مدل تجویزی راه‌حل محور در مورد مسئله تغییرات کاربری زمین شهری با محوریت کلانشهر تهران است. در واقع پس از تحلیل و تبیین علل و پیشران‌های تغییرات کاربری زمین در شهرهای جهان سوم (با محوریت کلانشهر تهران) نیاز است که با یک رویکرد تجویزی (رویکرد حق‌به‌شهر)، راه‌حل مناسب برای طرح‌های راهبردی شهری در راستای تغییرات کاربری زمین شهری ارائه شود.

حق‌به‌شهر به عنوان یکی از حقوق شهروندان که حاصل روابط اجتماعی و زندگی شهری آنها است، بسیار فراتر از آزادی‌های فردی و دسترسی به امکانات شهری است. حق‌به‌شهر، حق تغییر دادن خودمان از طریق تغییر دادن شهر است

(تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۹). در واقع تغییرات کاربری زمین شهری منجر به تغییر در شهروندان و کیفیت زندگی شهری آنان می‌شود؛ پس مبتنی بر دیدگاه حق‌به‌شهر، تغییرات کاربری زمین شهری بایستی در اختیار و به نفع عموم شهروندان باشد. در این پژوهش در راستای ارائه مدل تجویزی تغییرات کاربری زمین شهری مبتنی بر رویکرد حق‌به‌شهر، عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری احصاء و تجویز رویکرد حق‌به‌شهر برای هر کدام از این عوامل از اصول این رویکرد احصاء می‌شود. در نهایت مدل تجویزی نظری منسجمی که بهره‌گیری از آن از لحاظ تئوریک مانع آسیب‌رسانی به شهر می‌شود و در راستای شهری پایدار و عادلانه است ارائه شده است.

مبانی نظری

حق به شهر

امروزه مفهوم حق‌به‌شهر که توسط له‌فور مطرح گردید توجه روزافزونی را در حوزه برنامه‌ریزی شهری به خود جلب نموده است (Wang et al, 2022:1092). له‌فور با ارائه مفهوم حق‌به‌شهر (Fabula & Timar, 2018:52)، در واقع حقی بر شهر به عنوان یک موجودیت تاریخی قائل شد که همان تعلق داشتن به همگی شهروندان و فراهم‌بودن امکان تغییر در آن برای تک‌تک شهروندان است (شقایق، ۱۳۹۴: ۱۳۳). حق به شهر در واقع، حق بر عدالت‌اجتماعی است، که عدالت فردی را در بر گرفته اما بسیار از آن فراتر می‌رود (Marcuse, 2009:364). له‌فور بحث تملک حقیقی شهر را با فاصله گرفتن از دیدن شهر به عنوان موضوع علم - که در انحصار بخش تکنوکرات جامعه قرار دارد- در زمینه تغییرات شهری و بازگشتن به نگاه به شهر به مثابه یک اثر هنری مورد توجه قرار داده و در پی بازکردن راهی برای حضور تمام طبقات اجتماعی به تغییرات شهری -به ویژه طبقه کارگر- است، تا همه طبقات اجتماعی این امکان را پیدا کنند که از راه تغییر در شهر، به تغییر در خود بپردازند (شقایق، ۱۳۹۴: ۱۳۵). به باور له‌فور در تولید و تغییر فضا که بازتولیدی دیگر از فضا است، تجربه تاریخی و زندگی روزمره دخیل است و در واقع در جهان سرمایه‌داری فضای اجتماعی در نتیجه کنش متقابل زندگی روزمره و تقسیم‌بندی‌های شهری تولید می‌شود (متقی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۳۸). با این رویکرد در تغییرات کاربری زمین تمامی طبقات اجتماعی حق داشته و نمی‌تواند این تغییرات فقط به نفع مالکان و توسعه‌گران صورت پذیرد.

له‌فور حق‌به‌شهر را به عنوان نزاعی برای بیگانه‌زدایی فضای شهری و برای بازیکسان‌سازی در شبکه ارتباطات اجتماعی می‌بیند. او درباره این بیگانه‌زدایی از تملک صحبت می‌کند. ایده او درباره حق‌به‌شهر شامل تملک فضا در شهر توسط ساکنان است. تملک بنابراین به این معنی یک حق است که کاربران حق ذاتی به فضای شهر دارند (Purcell, 2014:35). در واقع تمامی ساکنان شهر مالکان حقیقی شهر هستند و تغییرات کاربری زمین به صرف مالکیت عده‌ای خاص یا داشتن قدرت در تغییر فضا بر محور منفعت آنها نایستی صورت پذیرد (Massingue et al, 2021:101).

رویکرد حق‌به‌شهر در این مقاله با این هدف مطرح می‌شود که تغییرات شهری رو به سوی عدالت و پایداری (منشور جهانی حق‌به‌شهر، ۲۰۰۵) رهنمون گردد. همانطور که در مورد این رویکرد بیان می‌گردد که حق‌به‌شهر ابزار لازم برای ایجاد تغییرات شهری و خلق شهری است که تمامی ساکنانش، شهروند و نه شهروند محسوب می‌شوند (رفیعیان و الوندی‌پور، ۱۳۹۴: ۲۷). در رویکردهای نئولیبرال در فضای شهری، اعتقاد عمومی بر این است که راه‌حلی به جز بازار آزاد وجود ندارد و بازار تعیین‌کننده سهم طبقات اجتماعی است، ولی نظریه‌پردازان حامی رویکرد حق‌به‌شهر معتقدند که راه‌حل دیگری در برابر سرمایه‌داری به عنوان حق‌به‌شهر وجود دارد (Sugranyes & Mathivet, 2010:13) که در این مقاله محور ارائه مدل تجویزی است.

عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری

رویکردها و نظریه‌های مختلفی به بررسی عوامل و فرایندهای موثر در تغییرات کاربری زمین شهری پرداخته‌اند و مبتنی

¹ De-alienation

² Re-integration

بر مبنای پشتیبان این رویکردها عوامل مختلفی را در تغییرات کاربری زمین شهری معرفی کرده‌اند. از میان این رویکردها، رویکرد اقتصادسیاسی با تمرکز بر عوامل قدرت، دولت و سرمایه و تأکید بر نقش عوامل خارجی (مرکز-پیرامون)، در بین تئوری‌های مرتبط با تغییرات کاربری زمین شهری از توان تبیین‌کنندگی قابل توجهی برخوردار است (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۲). در این مقاله عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری از رویکرد اقتصادسیاسی فضا احصاء شده و مبتنی بر رویکرد حق به شهر برای این عوامل تجویزهای مناسبی در راستای پایداری و عدالت ارائه می‌گردد.

طبق رویکرد اقتصادسیاسی فضا، ساخت اجتماعی شهر که شامل ایدئولوژی، سیاست، جامعه و اقتصاد است (شکوئی، ۱۳۸۸: ۱۳۱)، ساخت فضایی شهر را تغییر می‌دهد و ساخت فضایی به صورت دیالکتیک بر ساخت اجتماعی تأثیرگذار بوده و منجر به تغییر آن می‌شود. بر این اساس اجزای ساخت اجتماعی (ایدئولوژی، سیاست، جامعه و اقتصاد) در تغییر ساخت فضایی موثرند. بنابراین در تغییرات فضای شهری (تغییرات کاربری زمین)، عوامل موثر طبق این دیدگاه شامل عامل اجتماعی (جامعه)، اقتصادی (اقتصاد)، سیاسی (سیاست) در راستای ایدئولوژی حاکم بر روابط این ساخت اجتماعی می‌شود (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۹).

مؤلفه‌های بیان شده برای عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری کلی بوده و شاخص‌هایی برای روشن شدن این عوامل لازم به نظر می‌رسد. در همین راستا عامل اجتماعی با دو معیار جمعیتی و وضعیت اجتماعی شناخته شده است. در تحلیل تغییرات شهری با رویکرد اقتصادسیاسی هر عامل ذکر شده در راستای انباشت و گردش سرمایه معنادار می‌شود. در بیان رابطه عامل جمعیتی با تغییرات شهری از دیدگاه اقتصادسیاسی باید اذعان نمود که انباشت سرمایه با رشد جمعیت در ارتباط بوده و رشد جمعیت خود با تولید فضای شهری مرتبط است (هاروی، ۱۳۹۴: ۲۴). معیار دوم که در تبیین عامل اجتماعی در نظر گرفته شده است، عامل وضعیت اجتماعی است. طبق دیدگاه اقتصادسیاسی شهری در تغییرات کاربری زمین شهری، عامل قدرت رقابت بر سر فضا به منظور سلطه بر فضا وجود دارد که امتیاز اجتماعی و موقعیت اجتماعی یکی از عواملی است که در این رقابت نقش دارد.

در مورد عامل اقتصادی و به طور اخص معیار بازار زمین و مسکن طبق این رویکرد، اجاره‌بها و ارزش زمین را باید مانند بهره و اعتبار «در صف مقدم تحلیل از چگونگی کارکرد نظام سرمایه قرار داد چرا که تنها این‌گونه است که می‌توان درک از تولید فضا و جغرافیای در حال تکوین را با گردش و انباشت سرمایه آشتی و آن‌ها را در ارتباط با فرایندهای شکل‌گیری بحران قرار داد» (هاروی، ۱۳۹۴: ۳۱) علاوه بر عامل بازار زمین و مسکن، عامل وضعیت اقتصادی نیز در تحلیل تغییرات کاربری شهری در مدل ذکر شده است. در تولید و بازتولید فضای شهری در عرصه جغرافیایی، دو عامل نقش اساسی دارند: دولت و سرمایه (همان). در اینجا وضعیت اقتصادی توان اقتصادی شهروندان یا همان سرمایه جهت تغییر در فضا مدنظر است.

نقش عامل سیاسی در تغییرات کاربری زمین شهری به طور معمول غیر مستقیم است که از طریق کمک به موسسات مالی و شرکت‌های ساختمانی، از طریق معافیت‌های مالیاتی، تضمین سود و کم کردن مخاطرات سرمایه‌گذاری، منطقه‌بندی و طرح‌های کاربری زمین و تخصیص و توسعه بسیاری از خدمات و تأسیسات و تجهیزات شهری، این اثر اعمال می‌گردد (هاروی، ۱۳۹۴: ۳۷). پژوهشگر نیز برای در نظر گرفتن عامل سیاسی دو بعد را در نظر گرفته است، یک بعد مداخله مستقیم و غیر مستقیم دولت در بافت شهری و دیگری هم‌ارائه خدمات و توزیع آن در سطح شهر که این معیار از طریق با ارزش شدن زمین و مسکن در محدوده‌هایی از شهر که از خدمات بیشتری برخوردار هستند اثر می‌گذارد و منجر به این می‌شود که تغییر کارکرد فضا سومند گردد.

عامل کالبدی نیز با دو معیار نظام توزیع کاربری موجود و ساختار شهری شناخته می‌شود. نظام توزیع کاربری و ساختار شهری موجود در رویکرد اقتصادسیاسی نماینده فرم فضایی موجود است. مجموع روابط اجتماعی که حاصل کنش انسانی بوده، فرم فضایی خاصی را که ساختار شهری نیز منبعث از آن است ایجاد کرده است. تغییر در ساخت و بافت شهری در راستای حداکثر بهره‌وری از فضاهای شهری نیز حاصل آن است. جدول شماره (۱)، پژوهش‌های تأییدکننده شاخص‌های

پژوهش را نشان می‌دهد.

جدول ۱. مستندسازی شاخص‌های مولفه‌های موثر در تغییرات کاربری زمین شهری

مؤلفه	شاخص	پژوهشگران
اجتماعی	جمعیتی	زوندیج و بروسوبوم، ۲۰۰۹، فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، آکسین و قیمره، ۲۰۱۱، برایمو و اونیشی، ۲۰۰۷
	وضعیت اجتماعی	ترنر و همکاران، ۱۹۹۵، وربرگ و ولدکمپ، ۲۰۰۱، شن و همکاران، ۲۰۱۲، نوروهاواز و همکاران، ۲۰۱۲
کالبدی	نظام توزیع کاربری	کایسر، ۱۹۹۵، ژنگ و همکاران، ۲۰۱۲، آکسین و قیمره، ۲۰۱۱، هاسه و همکاران، ۲۰۰۷
	ساختار شهری	فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، برایمو و اونیشی، ۲۰۰۷، کیانزو و همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷
اقتصادی	بازار زمین و مسکن	هاروی، ۲۰۰۷، هرسپرگر و برگی، ۲۰۰۷، فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، برایمو و اونیشی، ۲۰۰۷
	وضعیت اقتصادی	تاپا و مورایما، ۲۰۱۰، گست و لمبین، ۲۰۰۲، ترنر و همکاران، ۱۹۹۵، هاروی، ۲۰۰۷
سیاسی	مداخله در بافت	زوندیج و بروسوبوم، ۲۰۰۹، گانو و همکاران، ۲۰۱۵، کیانزو و همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷
	دسترسی به خدمات	فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، برایمو و اونیشی، ۲۰۰۷، کیانزو و همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷

منبع: نگارندگان

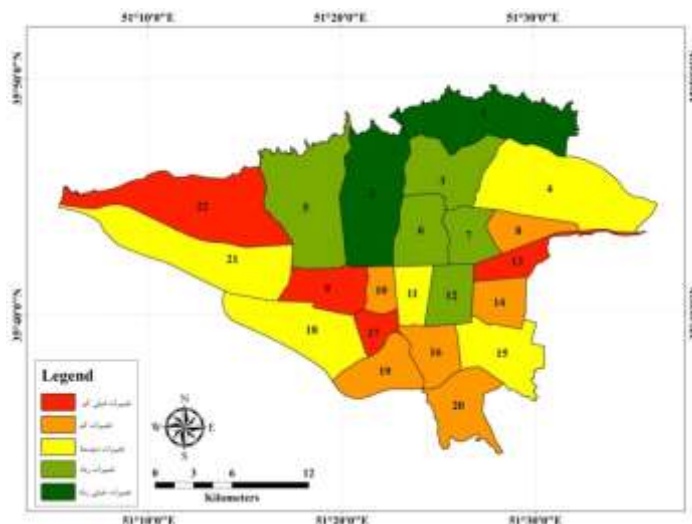
روش پژوهش

در این پژوهش مبتنی بر راهبرد کیفی، از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی بهره برده شده است. در راستای ارائه عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری از روش بررسی و تحلیل محتوایی منابع استفاده شده است. روش این پژوهش در تحلیل محتوا، روش اعمال قیاسی طبقه‌بندی بوده است، بدین شرح که ابتدا مبتنی بر رویکرد پژوهش عوامل و معیارهای موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری مشخص شده و سپس با بررسی مطالعات موجود در این زمینه عوامل و معیارها مستندسازی شده است. در این پژوهش، به منظور گردآوری اطلاعات مورد نیاز جهت مبانی نظری تحقیق و در راستای استخراج عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین و همچنین تجویزهای رویکرد حق به شهر از روش اسنادی و کتابخانه‌ای و بررسی جدیدترین مقالات علمی و کتب اصلی مربوطه استفاده شده است. جامعه مورد مطالعه در این پژوهش، تمام پژوهش‌های در دسترس از جمله مقالات، کتاب و اسناد، در این زمینه بوده است. شیوه‌های مورد استفاده برای گردآوری و تفسیر داده‌ها به صورت سندگزینی، تحلیل اسناد و دیدگاه‌های صاحب‌نظران است. در پژوهش حاضر نیز در بخش تحلیل یافته‌ها و ارائه مدل تجویزی مبتنی بر رویکرد حق به شهر، نگارندگان به تفسیر یافته‌ها پرداخته‌اند، یعنی خود را محدود به جمع‌آوری داده نکرده و در راستای ارائه مدلی تجویزی، تفسیری خلاقانه ارائه داده‌اند. در ارائه مدل تجویزی از تحلیل محتوای کیفی استفاده شده است، این نوع تحلیل محتوا بیشتر به دنبال تقلیل اطلاعات و ارائه توصیفی دقیق پیرامون یک موضوع است. محقق با رجوع به داده‌های مورد مطالعه، به تدریج آن‌ها را خلاصه می‌کند تا در نهایت به اصلی‌ترین مفاهیم و مضامین مرتبط با موضوع تحقیق دست پیدا کند. داده‌های نهایی گردآوری شده نیز با روش تحلیل تماتیک تحلیل و بررسی می‌شوند. این تکنیک تحقیقی غیرواکنشی و غیرمداخله‌ای از روش‌های عمده مشاهده اسنادی است که با برجسته ساختن و بیان نظام‌مند نکاتی که به‌طور پراکنده در مجموعه‌ای از متن‌ها درباره موضوع پژوهش و مقوله‌های آن مطرح شده، کار خود را با تحلیل آن‌ها، یافتن پیام‌های آن و ویژگی‌های این پیام‌ها آغاز می‌کند و می‌کوشد تا این تحلیل با عینیت، نظام‌مندی، عمومیت و درجات قابل قبولی از روایی و پایایی به انجام برسد؛ و زمینه دست‌یابی به استنتاج‌هایی از آن متن‌ها و مواد فراهم آید. به سخن دیگر، این نوع تحلیل به دنبال الگویابی در داده‌ها است. در همین راستا در این پژوهش اسناد و متون مرتبط با رویکرد حق به شهر تحلیل محتوا شده و تجویزهای مناسب از این رویکرد برای هر کدام از عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری استخراج شده و با رویکردی خلاقانه و فراتر از متن و همچنین با تقلیل اطلاعات و با روش تحلیل تماتیک مدل تجویزی ارائه شده است.

محدوده مورد مطالعه

محدوده این پژوهش کلانشهر تهران است که بزرگترین شهر ایران و پایتخت این کشور است. جمعیت کلانشهر تهران

بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۹۵) برابر با ۸۶۷۹۹۳۶ بوده است. طبق بررسی داده‌های کمیسیون ماده پنج در حوزه تغییرات کاربری زمین که اعمال شده است در طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ همانطور که در شکل شماره (۱) نشان داده شده است نیمه شمالی شهر تهران با توجه به تمرکز سرمایه بیشترین اعمال تغییرات کاربری شهری اتفاق افتاده است.



شکل ۱. مناطق ۲۲ گانه کلانشهر تهران و شدت تغییرات کاربری زمین (کمیسیون ماده ۵: ۱۳۸۵-۱۳۹۵)

بحث و یافته‌ها

همانطور که در عوامل موثر در تغییرات کاربری زمین شهری ارائه شده بیان گردید، فرایند تغییرات کاربری زمین شهری در کلانشهرهای جهان سوم و به طور اخص کلانشهر تهران منجر به سلطه بر فضا توسط بخش خاصی از جامعه شده و این روند منجر به دو بخشی شدن شهر به بخش فقیرنشین و ثروتمندنشین می‌شود. اقتصاد سیاسی شهری ایران نشان می‌دهد که با توجه به اقتضای نفتی در ایران و تمرکز قدرت سیاسی در شهر تهران یک تمرکز سرمایه‌ای در این شهر بوجود آمده است. این تمرکز سرمایه‌ای منجر به مهاجرت شدید از شهرهای دیگر کشور که سهم قابل توجهی از این سرمایه و عواقب آن را ندارند به سمت تهران می‌شود. افزایش جمعیت شهری (زندگی شهرنشین) در کنار مواهبی که برای شهرنشینان داشته به صورت آشکاری منجر به مسائل و مشکلات شهری شده که به تبع آن بخش قابل توجهی از ساکنان جدید شهرها را فقرای شهری شکل داده‌اند که در شرایط نامناسب و ناپایدار، آلوده و مخاطره‌آمیز زندگی می‌کنند. مجموعه این شرایط منجر به مسائلی شده که از جمله این مسائل می‌توان در ایران به نابرابری‌های موجود در عرصه عمومی شهر، چون فقر و طرد اجتماعی، تبعیض جنسیتی، خشونت و انسداد اجتماعی و به صورت کلی شهری ناپایدار و غیرعادلانه اشاره نمود. دیدگاه‌های مختلفی در برابر این مسائل شهری در جامعه علمی بیان شده که با توجه به نگاه تجویزی در این مقاله رویکرد حق به شهر به عنوان تئوری پشتیبان مدل تجویزی پژوهش انتخاب شده است.

در زمینه تغییرات کاربری زمین شهری از دیدگاه حق به شهر، در راستای ارائه یک مدل تجویزی جهت پایداری و عدالت اجتماعی، باید عوامل موثر در تغییرات کاربری را به سویی رهنمون کرد که به این آرمان‌ها دست یابد. بدون شک تغییر در شرایط جهانی سازی اقتصاد از توان مدیران شهری و حاکمان کشوری خارج بوده ولی تعدیل در استراتژی‌های حاصل از جهانی‌سازی و هم‌چنین برنامه‌ریزی جهت عوامل پیشران موثر در تغییرات کاربری زمین خیلی دور از ذهن نیست؛ همانطور که در منشورهای حق به شهر در برزیل، مکزیکوسیتی، مونترال ... تلاش‌هایی در این جهت صورت پذیرفته است.

رویکرد حق به شهر در زمینه تغییرات شهری دارای راه‌حلی است که این راه‌حل‌ها در این جا در قالب عوامل

کلیدی موثر در تغییرات کاربری زمین شهری در راستای ارائه مدل تجویزی بازتعریف شده است. مبتنی بر رویکرد اقتصادسیاسی فضا، استراتژی‌هایی که سازمان‌های بین‌المللی (مالی و پولی) در راستای عمومی‌سازی نئولیبرالیسم برای شهرهای جهان به کار می‌برند؛ در راستای خصوصی‌سازی و آزادسازی تجاری عمل می‌کنند، که از جمله آنها استراتژی تعدیل ساختاری است. بعد از اجرای استراتژی‌های تعدیل ساختاری (۱۹۷۰)، تأمین تأسیسات و خدمات شهری، خصوصی‌سازی شد که منجر به محرومیت شهروندان شده که در رویکرد حق‌به‌شهر دوباره این مسئولیت به عهده دولت‌ها گذاشته می‌شود، که در نتیجه آن، شهروندان بیشتری از خدمات شهری بهره می‌برند.

مبتنی بر رویکرد اقتصادسیاسی فضا، فرایند تغییر کاربری زمین در کانتکست جهانی‌سازی و عمومی‌شدن نئولیبرالیسم در نهایت منجر به کالایی شدن فضا می‌گردد. در واقع در روابط تولیدی سرمایه‌داری همه چیز به کالا تبدیل می‌شود، فضای شهری نیز به یکی از راهبردی‌ترین کالاهای آن تبدیل می‌شود (حبیبی و امیری، ۱۳۹۴: ۱۰). در این کالایی شدن فضا، سرمایه و دولت همانطور که در تحلیل‌های گذشته بحث شد، نقش کلیدی و موثری دارند. دولت از طریق نقش خود به‌عنوان تأمین‌کننده زیرساخت‌ها و مدیریت منابع، شکل‌گیری فضای انتزاعی را تسهیل می‌کند. دولت فعالانه در تولید فضا مداخله و با آن به منزله ابزاری سیاسی برخورد می‌کند. نقشه‌های پهنه‌بندی تراکمی، کاربری‌زمین و برنامه‌ها و طرح‌هایی از این قبیل با شیوه معمول، همگی واجد و تحمیل‌کننده نظم سلسله‌مراتبی از سوی دولت بر فضا هستند.

بازار زمین و مسکن و عامل و وضعیت اقتصادی نیز طبق دیدگاه حق به شهر همانطور که در اساس‌نامه حق به شهر در برزیل ذکر شده باید کنترل شود. در اساس‌نامه حق به شهر در برزیل (۲۰۰۱)، تمرکز بر زمین شهری و محدود کردن اختیارات بی‌حد و حصر بخش خصوصی به‌عنوان یکی از شرط‌های اصلی در تحقق حق‌به‌شهر مطرح است. در غیر این صورت با این شرایط، حق به آن صورت که امروزه شکل گرفته است بسیار محدود و در بسیاری موارد تنها در اختیار نخبگان سیاسی و اقتصادی قرار دارد که می‌توانند شهرها را هر چه بیشتر طبق خواسته‌های خود شکل دهند (Harvey, 2008: 38).

در تحقق آرمان حق‌به‌شهر سهم عوامل نیز تغییر می‌کند. در تحلیل صورت پذیرفته و طبق فکت‌های رویکرد اقتصادسیاسی فضا نقش دولت و سرمایه در تغییرات شهری از دیگر عوامل پررنگ‌تر بوده، ولی با دیدگاه حق‌به‌شهر سهم عامل اجتماعی باید از سهم عامل سیاسی بیشتر باشد. در این زمینه له‌فوق تأکید می‌کند که در دستیابی به آرمان حق‌به‌شهر، که نیروهای اجتماعی از نیروهای سیاسی اهمیت بیشتری دارند. تنها نیروی اجتماعی می‌تواند چنین تجربه سیاسی دیرینه‌ای را تحقق بخشد و تنها نیروهای اجتماعی می‌توانند مسئولیت تحقق برنامه‌ای که به جامعه شهری متعهد باشد به عهده گیرد (حبیبی و امیری، ۱۳۹۴: ۱۷). در این راستا هاروی تصریح می‌کند که مفهومی که له‌فوق از حق‌به‌شهر ارائه کرد، نه تنها حق دسترس به آن چه در شهر از پیش موجود بوده است، بلکه حق تغییر آن مطابق خواسته‌ها و آمال ساکنان شهر نیز هست (Harvey, 2003: 939) که به نحوی نقش پررنگ عامل اجتماعی در تغییرات شهری را در الگوی حق‌به‌شهر نشان می‌دهد. به صورت کلی با بررسی متون علمی و منشورهای موجود در زمینه دیدگاه حق‌به‌شهر در تغییرات شهری، در راستای دستیابی به عدالت، پایداری و دموکراتیک شدن مبتنی بر عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین تجویزها احصاء شده است. با توجه به احصاء اصول رویکرد حق‌به‌شهر، تجویزهای این رویکرد برای هر کدام از عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری استخراج شده است که در جدول شماره (۲) با منبعی که از آن تجویز استخراج شده ذکر شده است.

جدول ۲. تجویزهای رویکرد حق‌به‌شهر برای عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری

عوامل	شاخص‌ها	تجویز رویکرد حق‌به‌شهر	منبع
اجتماعی	عوامل جمعیتی	شاخص‌های جمعیتی در شهر باید به نحوی برنامه‌ریزی شود که تعادل جمعیت با ظرفیت	Fenster, 2005

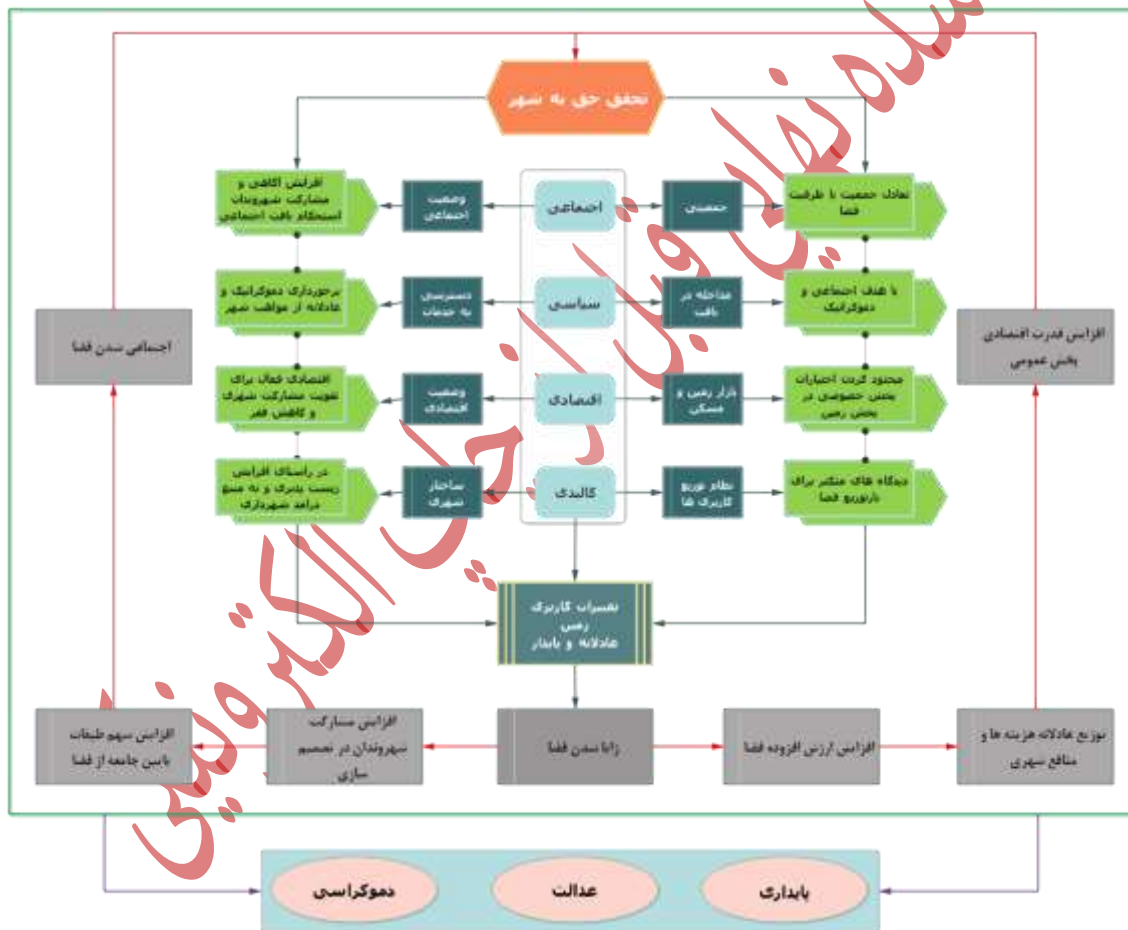
	فضا ایجاد گردد.	
	شاخص‌های وضعیت اجتماعی باید در برنامه‌ها و طرح‌های شهری منجر به افزایش آگاهی، استحکام اجتماعی و مشارکت شهروندان گردد.	وضعیت اجتماعی
Fenster, 2005. Purcell, 2014. Lefebver, 2009 Mitchell, 2003 Dikeç & Gilbert, 2002 ماده ۴ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵)	در طرح‌ها و برنامه‌های شهری مداخله در بافت شهری باید با هدف اجتماعی و دموکراتیک باشد و از نگاه صرفاً اقتصادی و سیاسی در بافت جلوگیری شود.	سیاسی مداخله در بافت توسط دولت
Grahl, 2005. Ortiz, 2010 تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴ دلیل و همکاران، ۱۳۹۲ مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)	برنامه‌ریزی شهر باید به صورتی باشد که دسترسی به خدمات شهری دموکراتیک و عادلانه باشد.	میزان دسترسی به خدمات شهری
ماده ۱۲ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵) Ortiz, 2010 اطهاری، ۱۳۹۰ منشور اروپایی حفاظت از حقوق بشر در شهر (۲۰۰۶) منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲) مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)	باید نتایج برنامه‌ها و طرح‌های شهری به محدود کردن اختیارات بخش خصوصی در بخش زمین شهری	اقتصادی بازار زمین و مسکن
Gregory, 1994 مارکوس ۲۰۰۹ ماده ۱۴ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵) قانون شهری برزیل (۲۰۰۱) مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)	برنامه‌های شهری باید به سوی اقتصادی فعال برای تقویت مشارکت شهری، افزایش رقابت-پذیری و کاهش فقر باشد.	وضعیت اقتصادی
Swyngedouw, 1996 اتحاد حق به شهر ۲۰۰۷ مارکوس ۲۰۰۹ ماده ۲ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵) منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲)	بایستی طرح‌های کاربری زمین منجر به دیدگاه‌های متکثر در بازتوزیع فضا شود.	کالبدی نظام توزیع کاربری‌ها
اطهاری، ۱۳۹۰ دلیل و همکاران، ۱۳۹۲	برنامه برای ساختار شهری باید به سوی افزایش زیست‌پذیری شهری باشد و نگاه به ساختار شهری به عنوان یک منبع درآمد مدیریت شهری نشود.	ساختار شهری
Brown, & Kristiansen, 2009 مواد ۱۲-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷ منشور جهانی حق-به شهر (۲۰۰۵) Brown, 2006 منشور شهرهای آموزنده (۲۰۰۴) منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲)		

منبع: نگارندگان

رویکرد حق به شهر مبتنی بر این تجویزهایی که برای تغییرات کاربری زمین ارائه می‌دهد در پی شهری عادلانه و پایدار و است (منشور جهانی حق به شهر، ۲۰۰۵) و مدعی است اگر در طرح‌ها و برنامه‌های شهری، در مورد عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین (شامل اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و کالبدی) طبق این تجویزها عمل نمایند تغییرات کاربری زمین به سوی عادلانه و پایدار پیش می‌رود. تغییرات کاربری زمین عادلانه و پایدار منجر به زایا شدن فضای شهری می‌گردد. افزایش ارزش افزوده فضا حاصل از زایا شدن فضا منجر به توزیع عادلانه هزینه‌ها و منافع شهری بین شهروندان و این امر منجر به افزایش قدرت اقتصادی بخش عمومی و در نهایت پیاده سازی حق به شهر برای شهروندان می‌گردد. افزایش مشارکت شهروندان در تصمیم‌سازی منجر به افزایش سهم طبقات پایین جامعه از فضا و این امر منجر به اجتماعی شدن فضا می‌شود. اجتماعی شدن فضا نیز خود به پیاده‌سازی حق به شهر برای شهروندان می‌گردد.

زایا شدن فضا دارای دو اثر اصلی در فضای شهری است که شامل افزایش ارزش افزوده فضا و همچنین افزایش مشارکت شهروندان در تصمیم سازی می شود. هر کدام از این موارد جریانی در فضای شهری می سازد که منجر به پیاده سازی حق به شهر در فضای شهری می گردد. در نهایت با تحقق حق به شهر فضای شهری پایدار، عدالت محور و دموکراتیک می شود. اگرچه موارد بیان شده ایده آل بوده و شاید از نگاهی دیگر امکان پذیری آن دور از ذهن باشد ولی منشورهای حق به شهر در شهرهایی از جهان که پیاده سازی شده اند، توانسته اند تغییرات قابل توجهی ایجاد کنند و از بعدی دیگر مدل ها و الگوهای تجویزی در ذات خود ایده آل هستند و تلاش در مدیریت و برنامه ریزی شهری نزدیک شدن تا حد امکان به این ایده آل ها است.

با بررسی موارد ذکر شده در منشورهای حق به شهر (جهانی، کشوری و شهری) و منابع علمی مرتبط در راستای دستیابی به آرمان حق به شهر، در چارچوب مدل ارائه شده در این پژوهش به ارائه مدل تجویزی جهت برنامه ریزی تغییرات کاربری زمین شهری پرداخته شده است. شکل شماره (۲)، مدل تجویزی تغییرات کاربری زمین شهری در قالب عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری مبتنی بر رویکرد حق به شهر را نشان می دهد.



شکل ۲. مدل تجویزی تغییرات کاربری زمین شهری مبتنی بر رویکرد حق به شهر

نتیجه گیری

تغییرات کاربری زمین شهری در کلانشهرهای جهان سوم به صورت ناعادلانه و ناپایدار به علت هم راستایی با منافع مالکان و توسعه گران (بازبفروش ها) و همچنین در راستای کالایی شدن فضای شهری در حال رخ دادن است. در سطح کلانشهر تهران نیز این امر مشهود است و بررسی مطالعاتی که به پرونده های کمیسیون ماده ۵ در حوزه تغییرات کاربری زمین

پرداخته همانطور که در پیش بیان گردید این تغییرات را در کلانشهر تهران به نفع کاربری‌های خصوصی نشان می‌دهد. پژوهش‌های موجود بیشتر به نمایش فضایی و تبیین علل و ساختارهای تغییرات کاربری زمین شهری پرداخته و کمتر مطالعاتی که راه‌حل محور و تجویزگرایانه بوده‌اند صورت پذیرفته است. رویکردهای فراساختارگرایی مبتنی بر ریشه‌های فلسفی آن، نگاهی تجویزگرایانه بر مسائل شهری داشته و توانسته‌اند فراتر از علل و ساختارها، به صورت راه‌حل محور به مسائل شهری ورود کنند. رویکرد حق به شهر به عنوان رویکردی فراساختارگرایانه حقی برای شهروندان قائل است که فراتر از برابری در برخورداری از مواهب شهری بوده و حق تغییر شهر به دست خود شهروندان در راستای تغییر خودشان را مطرح می‌کند. هدف پژوهش حاضر ارائه مدل تجویزی مبتنی بر رویکرد حق به شهر برای تغییرات کاربری زمین شهری است که بتواند در طرح‌ها و برنامه‌های شهری به صورت تجویزی، راه‌حلی برای تغییرات کاربری زمین شهری ارائه دهد که دیگر تغییرات کاربری زمین نه تنها توسط شهروندان صورت پذیرد بلکه مواهب آن برای تمامی شهروندان ساکن شهر باشد و منافع تغییرات شهری فقط شامل حال مالکان و توسعه‌گران نشود و در نهایت شهری عادلانه و پایدار حاصل از تغییرات شهری که به مشارکت شهروندان و به نفع شهروندان ایجاد گردد. در این راستا تجویزهای موجود در منشورها و متون علمی مرتبط با رویکرد حق به شهر بر اساس عوامل موثر بر تغییرات کاربری زمین شهری احصاء شده و در قالب مدل تجویزی ارائه گردید. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که تجویزهای منبعث از رویکرد حق به شهر برای عوامل و شاخص‌های موثر بر تغییرات کاربری زمین از کالایی شدن فضا جلوگیری و منجر به زایا شدن فضا شده و در نهایت طی فرایندی دو نتیجه اصلی خواهد داشت که شامل اجتماعی شدن فضا و افزایش قدرت اقتصادی بخش عمومی می‌گردد. تحقق این دو نتیجه در واقع شرایط را برای ایجاد شهری عادلانه و پایدار محیا می‌گرداند. مدل ارائه شده مبتنی بر رویکرد حق به شهر با سیستم استنتاج فازی اعتبارسنجی گردید که متخصصان اذعان داشتند که مدل ارائه شده از لحاظ معیارهای همخوانی با رویکرد، متناسب بودن، اثربخشی و کارایی، مشروعیت و پیوستگی و قابلیت سنجش از سطح قابل قبولی برخوردار است. طبق نتایج این تحقیق در کلانشهر تهران در راستای این امر که تغییرات کاربری زمین به سمت وسوی پایداری و عادلانه بودن پیش رود نیاز است که هشت پیشران اصلی که منجر به تغییرات کاربری در تهران می‌شوند در راستای حق به شهر مبتنی بر گزاره‌های مدل ارائه شده در طرح‌های شهری در نظر گرفته شود و در نهایت این تغییرات از حالت ناپایدار به سمت پایداری سوق پیدا کند و همچنین از شدت تغییرات به نفع کاربری‌های خصوصی و مضر برای محیط زیست شهری تهران طبق تجویزهای مدل ارائه شده کاسته شود و فضا به سوی زایا و پایدار شدن برود. طبق نتایج بیان شده پیشنهاد می‌گردد طرح‌های شهری و برنامه‌ریزان شهر تهران از رویکردهای صرفاً طراحی محور و مهندسی به سوی رویکردهای انسان‌گرایانه مانند حق به شهر روی آورند تا تغییرات کاربری زمین به نفع همه شهروندان صورت پذیرد و در نهایت شهر تهران شهری پایدار و عادلانه گردد.

منابع

برهانی، کاظم، رفیعیان، مجتبی، مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۶). تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل

- مفهومی - تلفیقی. *مجله جامعه شناسی ایران*. دوره ۱۸ شماره ۳.
- تقوایی، علی اکبر، عزیزی، داوود، یزدانین، احمد. (۱۳۹۴). بررسی نقش نظریه حق به شهر در تولید و بازتولید فضای شهری. هفت شهر، شماره ۴۹ و ۵۰، صفحات ۸۸-۹۹.
- حبیبی، سید محسن، امیری، مریم. (۱۳۹۴). حق به شهر؛ شهر موجود و شهر مطلوب آنچه که هست و آنچه که باید باشد. پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران. دوره ۵ شماره (۲). صفحات ۹-۳۰.
- رفعیان، مجتبی، و الوندی پور، نینا. (۱۳۹۴). مفهوم پردازی اندیشه حق به شهر، در جستجوی مدلی مفهومی. *مجله جامعه شناسی ایران*، ۱۶(۲)، ۲۵-۴۷.
- شقایق، پژمان (۱۳۹۴). حق به شهر بازخوانی پیوند میان حقوق و فضا در شهر ایرانی، نشریه هفت شهر، شماره ۴۹-۵۰، صفحات ۱۳۲-۱۴۴.
- شکوئی، حسین، (۱۳۸۸)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، چاپ یازدهم، انتشارات سمت، تهران
- متقی، افشین، طلا، حسین، قربانی‌سپهر، آرش. (۱۳۹۹). پردازش فلسفی- مفهومی حق به شهر از منظر مدیریت شهری، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۲(۴)، ۱۲۳۵-۱۲۵۵.
- مشفق، وحید و حقیقت نایینی، غلامرضا و حبیبی، میترا. (۱۳۹۸). بررسی رابطه تغییرات کاربری اراضی و قیمت زمین در شهر تهران با تاکید بر مصوبات کمیسیون ماده پنج، جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، دوره ۳۰، شماره ۴ - شماره پیاپی ۷۶، زمستان ۱۳۹۸، صفحه ۱-۱۸.
- مشکینی، ابوالفضل، برهانی، کاظم، شعبان زاده نمینی، رضا. (۱۳۹۷). تحلیل تأثیر کاربری اراضی در پایداری محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله‌های ناحیه ۱ منطقه ۱۴ تهران). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۰(۲)، ۲۴۹-۲۶۲.
- هاروی، دیوید، (۱۳۹۴)، عدالت اجتماعی و شهر، مترجم: حائری، محمدرضا، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری. تهران.
- Axinn, W. G., & Ghimire, D. J. (2011). Social organization, population, and land-use. *American journal of sociology*, 117(1), 209-258.
- Borhani, K., Doorudinia, A., Charkhan, SH. (2022). Factors influencing Unsustainable Intraurban Land-Use Change: Case of Tehran City. *Int. J. Architect. Eng. Urban Plan*, 32(2): 1-12.
- Braimoh, A. & Onishi, T, (2007). «Spatial determinants of urban land use change in Lagos, Nigeria». *Land Use Policy*, 24(2), 502-515.
- Brown, A. (2006), *Contested Space: Street trading, public space and livelihoods in developing cities*, Rugby: ITDG Publishing.
- Brown, A., & Kristiansen, A. (2009), *Urban Policies and the Right to the City; Rights, responsibilities and citizenship*. UN-HABITAT and UNESCO.
- Dikeç, M., & Gilbert, L. (2002), *Right to the city: homage or a new societal ethics? Capitalism Nature Socialism*, 59-74.
- Domingo, D., Palka, G., & Hersperger, A. M. (2021). Effect of zoning plans on urban land-use change: A multi-scenario simulation for supporting sustainable urban growth. *Sustainable Cities and Society*, 69, 102833.
- Felsenstein, D., Ashbel, E., & Ben-Nun, A. (2007). *Microsimulation of metropolitan employment deconcentration: Application of the UrbanSim model in the Tel Aviv region*. Modelling Land-Use Change Progress and Applications. The GeoJournal Library.
- Fenster, T. (2005), *Identity Issues and Local Governance: Women's Everyday Life in the City*, Social Identities.
- Foldvary, Minola & Luca Andrea. (2017) The taxation of land value as the means towards optimal urban development and the extirpation of excessive economic inequality, *Land Use Policy*, Volume 69, Pages 331-337.
- Gao, J, Yehua Dennis Wei, Wen Chen, Komali Yenneti (2015), Urban Land Expansion and Structural Change in the Yangtze River Delta, China, *Sustainability* 2015, 7.
- Geist, H. J., & Lambin, E. F. (2002) *Proximate Causes and Underlying Driving Forces of Tropical Deforestation*. American Institute of Biological Sciences.
- Grahl, Jodi. (2005), *World Charter for the right to the city*, El Ceibo Trabajo Barrial.
- Gregory, Derek. (1994), *Geographical Imaginations*, Blackwell.

- Haase, D., Seppelt, R. and Haase, A. (2007). "Land Use Impacts of Demographic Change – Lessons From Eastern German Urban Regions". In *Use of Landscape Sciences for the Assessment of Environmental Security*, Edited by: Petrosillo, I., Müller, F. M., Jones, K.B., Zurlini, G., Krauze, K., Victorov, S., Li, B.-L. and Kepner, W.G. 329–344. Berlin: Springer.
- Harvey, D. (2003). The right to the city. *International journal of urban and regional research*, 27(4), 939-941.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *The City Reader*, 6, 23-40.
- Harvey, David, (2007). «Neoliberalism and the city» studies in social justice, volume 1, number 1, winter.
- Hersperger, A.M., Bürgi, M, (2007), «Driving forces of landscape change in the urbanizing Limmat Valley Switzerland». In: Koomen, E., Bakeman, A., Stillwell, J., Scholten, H. (Eds.), *Modelling land-use change*. Springer, Dordrecht, pp. 45–60.
- Kaiser, Edward J., David R. Godschalk and F. Stuart Chapin, (1995). Jr, *Urban Land Use Planning*. Urbana, IL: University of Illinois Press.
- Lefebvre, Henri. (2009), *State, Space, World Selected Essays*. U.S: University of Minnesota
- Li, H., Meier, F., Chakraborty, T., Liu, J., Schaap, M., & Sodoudi, S. (2018) Interaction between urban heat island and urban pollution island during summer in Berlin, *Science of The Total Environment*, Volume 636, 15 September 2018, Pages 818-828.
- Loibl, W., Tötzer, T., Köstl, M., & Steinnocher, K. (2007). Simulation of polycentric urban growth dynamics through agents. In *Modelling land-use change* (pp. 219-236). Springer, Dordrecht.
- Marcuse, P. (2009), Postscript: Beyond the Just City to the Right to the City. In p. Marcuse, , J. Connolly, J. Novy, I. Olivo, C. Potter, & J. Steil, in *Searching for the the Just City*. New York: Routledge
- Massingue, S. A., & Oviedo, D. (2021). Walkability and the Right to the city: A snapshot critique of pedestrian space in Maputo, Mozambique. *Research in transportation economics*, 86, 101049.
- Noronha vaz, E. de, Nijkamp, P., Painho, M., Caetano, M. (2012). A Multi Scenario Forecast of Urban Change: A Study of Urban Growth in the Algarve. *Landscape and Urban Planning*, 104, 201-211.
- Okwuashi, Onuwa, . Ndehedehe, Christopher E, (2021). Integrating machine learning with Markov chain and cellular automata models for modeling urban land use change. *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, Volume 21, 100461.
- Ortiz, E (2010). The Construction Process towards the right to the city in Latin America in press.
- Poelmans, L., & Van Rompaey, A. (2010). Complexity and performance of urban expansion models. *Computers, Environment and Urban Systems*. Volume 34, Issue 1. 17-27.
- Purcell, M. (2014), *Possible Worlds: Henri Lefebvre and the right to the city*, *Journal of*
- Qian, Z. (2010). Without zoning: Urban development and land-use controls in Houston. *Cities*, 27(1), 31-41.
- Seto L. C., Woodcock C. E., Song C., Huang X., Lu J. & Kaufmann R. K. (2002): Monitoring land use change in the Pearl river delta using Landsat TM. *International journal of remote sensing*, 23 (10), 989-1003.
- Shen, L., Peng, Y., Zhang, X., Wu, Y. (2012), « An alternative model evaluating sustainable urbanization.» *Cities*, 29, 32-39.
- Simwandaa, Matamyo, Murayama, Yuji, (2018), Spatiotemporal patterns of urban land use change in the rapidly growing city of Lusaka, Zambia: Implications for sustainable urban development, *Sustainable Cities and Society* 39 (2018) 262–274
- Sugranyes A., Mathivet C. (2010) *Cities for all: proposals and experiences towards the Right to the City*, Habitat International Coalition (HIC) | Santiago, Chile.
- Swyngedouw, E. (1996) Reconstructing citizenship, the re-scaling of the state and the new authoritarianism: Closing the Belgian mines. *Urban Studies* 33: 1499–1521
- Thapa, Rajesh Bahadur, Yuji Murayama, (2010), «Drivers of urban growth in the Kathmandu valley, Nepal: Examining the efficacy of the analytic hierarchy process», *Applied Geography* 30 70–83
- the Council of European Municipalities and Regions. (2006, April 27), *The European Charter for Equality of Women and Men in Local Life*.
- Turner, B. L. II, D. Skole, S. Sanderson, G. Fischer, L. Fresco, and R. Leemans. (1995). Land-Use and Land-Cover Change; Science/Research Plan. IGBP Report No.35, HDP Report No.7. IGBP and HDP, Stockholm and Geneva Urban Affairs, Vol 36, 141- 154.
- Verburg P. H., Veldkamp A. (2001). The Role of Spatially Explicit Models in Land Use Change Research: a Case Study for Cropping Patterns in China. *Agriculture, Ecosystems and Environment*, 85, 177-190
- Wang, S., Esther, H. K. Y., Yu, Y., & Tsou, J. Y. (2022). Right to the city and community facility planning

