



## Right to the City Approach and Urban Land-use Change A Way to a Sustainable and Just City the Case Study of Tehran Metropolitan

Kazem Borhani <sup>1</sup>✉, Shiva Esmaeili <sup>2</sup>

1. (Corresponding Author) *Department of Defenc, Faculty of Superme National Defence University, Tehran, Iran*

**Email:** [Kazem.borhani@Sndu.ac.ir](mailto:Kazem.borhani@Sndu.ac.ir)

2. *Department of Geogeraphi, Payamnor of University, Yazd, Iran*

**Email:** [Sh.Esmaeili@Sndu.ac.ir](mailto:Sh.Esmaeili@Sndu.ac.ir)

### Article Info

**Article type:**  
**Research Article**

### Article History:

**Received:**

11 October 2022

**Received in revised form:**

22 May 2023

**Accepted:**

19 June 2023

### Keywords:

*Urban Land-use Changes,  
Right to the City,  
Sustainable City,  
Just City.*

### ABSTRACT

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. This study aims to provide a prescriptive model based on the urban rights approach for urban land-use change in third-world metropolises (Tehran metropolis) that can be prescribed in urban plans and programs. Provide a solution to the negative effects of urban land use change. This research uses descriptive-analytical research methods and documentary and library methods to collect data based on a qualitative strategy. In presenting the prescriptive model, qualitative content analysis has been exerted, and appropriate prescriptions have been extracted from this approach for each factor 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 creating a just and sustainable city. The proposed model is validated with a fuzzy inference system, and experts acknowledged that this model is acceptable in terms of the criteria studied.

**Cite this article:** Borhani, K., & Esmaeili, S. (2024). Right to the City Approach and Urban Land-use Change A Way to a Sustainable and Just City the Case Study of Tehran Metropolitan. *Human Geography Research Quarterly*, 56 (2), 135-148.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2023.349726.1008551>



© The Author(s).

**Publisher:** University of Tehran Press

## **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, leading to instability and unfairness of the urban space. The existing studies show the spatial representation of the changes, causes, drivers, processes, and structures of these changes. Few studies with a prescriptive approach deal with a solution to make these changes fair and sustainable. This research aims to use the principles of the right to the city approach as a trans-structuralist approach 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. Finally, a coherent theoretical prescriptive model has been presented, which theoretically prevents damage to the city and aligns 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 of changes in urban land-use, the method of review and content analysis of resources has been applied. 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 exerted.

### **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. However, from the 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 factor 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. It 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 fairness and sustainability. 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 makes an increase in the share of the lower classes of society in the space, leading 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**

As a post-structuralist approach, the right to the city approach assigns a right to citizens that goes beyond equality in enjoying urban benefits and asserts the right to change the city at the hands of the citizens in line with their 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 should be done by the citizens, but its benefits should be for all the citizens living in the city. 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. This research shows 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. Finally, in a process, two main results will be achieved, which include 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<sup>۱</sup> ✉، شیوا اسمعیلی<sup>۲</sup>

۱- نویسنده مسئول، گروه پدافند غیرعامل، پژوهشکده دفاع، دانشگاه عالی دفاع ملی، تهران، ایران. رایانامه: [Kazem.borhani@Sndu.ac.ir](mailto:Kazem.borhani@Sndu.ac.ir)  
۲- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه پیام نور یزد، ایران. رایانامه: [Sh.Esmaili@Sndu.ac.ir](mailto:Sh.Esmaili@Sndu.ac.ir)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

تغییرات کاربری زمین شهری در کلان‌شهرهای جهان سوم با مدیریت و برنامه‌ریزی ناموفق به نفع مالکان و توسعه گران 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 پرداخته‌اند. 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 به‌صورت 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 هرکدام از عوامل مؤثر 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 مؤثر بر تغییرات کاربری زمین می‌تواند از آثار کالایی شدن فضا کم کرده و شرایط را برای زیاده‌شدن 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.

### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

### تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۷/۱۹

### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۲/۰۳/۰۱

### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۲/۰۳/۲۹

### واژگان کلیدی:

تغییرات کاربری زمین

شهری،

حق به شهر،

شهر پایدار،

شهر عدل.

**استناد:** برهانی، کاظم و اسمعیلی، شیوا. (۱۴۰۳). رویکرد حق به شهر و تغییرات کاربری زمین شهری راهی به سوی شهر پایدار و عادلانه مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۶ (۲)، ۱۴۸-۱۳۵.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2023.349726.1008551>

ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

© نویسندگان



## 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 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 (بسازبفروش‌ها) در حال اتفاق است (Simwanda & Murayama, 2018: 262) و منجر به چالش‌هایی در محیط شهری از جمله جزایر حرارتی (Li et al, 2018: 818)، مسائل زیست‌محیطی (Poelmans & Van Rompaey, 2010: 17)، توسعه نامتوازن درون شهری (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، می‌گردد. کلان‌شهر تهران نیز به‌عنوان یک کلان‌شهر جهان‌سومی 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 به‌تنهایی 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 درواقع نتایج این مطالعات، فقط پیش‌بینی و الگوسازی تغییرات و تبیین علل و ساختارهای منجر به تغییرات کاربری‌ها بوده است.

برخلاف مطالعات ذکرشده در رویکردهای فرا ساختارگرایانه مبتنی بر اندیشه فلسفی که پشتیبان آن بوده نگاهی تجویزگرایانه به مسائل شهری داشته که از جمله این رویکردها می‌توان به رویکرد حق به شهر اشاره کرد. اگرچه رویکردهای ساختارگرایانه به‌مانند رویکرد اقتصاد سیاسی 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 به‌صورت تحلیلی صرف بوده و کمتر در مورد مدل‌های پیشنهادی راه‌حل محور و تجویزی در این رویکردها حرفی به میان آمده است. درواقع رویکرد انتقادی اقتصاد سیاسی 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 حق به شهر به‌عنوان یک رویکرد فرا ساختارگرایانه در راستای ارائه یک مدل تجویزی راه‌حل محور در مورد مسئله تغییرات کاربری زمین شهری با محوریت کلان‌شهر تهران است. درواقع 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 حق به شهر)، راه‌حل مناسب برای طرح‌های راهبردی شهری در راستای تغییرات کاربری زمین شهری ارائه شود.

حق به شهر به‌عنوان یکی از حقوق شهروندان که حاصل روابط اجتماعی و زندگی شهری آن‌ها است، بسیار فراتر از آزادی‌های فردی و دسترسی به امکانات شهری است. حق به شهر، حق تغییر دادن خودمان از طریق تغییر دادن شهر است (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۹). درواقع تغییرات کاربری زمین شهری منجر به تغییر در شهروندان و کیفیت زندگی شهری

آنان می‌شود؛ پس مبتنی بر دیدگاه حق به شهر، 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 حق به شهر، عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری احصاء و تجویز رویکرد حق به شهر 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 حق به شهر 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 حق به شهر (Fabula & Timar, 2018:52)، در واقع حقی بر شهر به‌عنوان یک موجودیت تاریخی قائل شد که همان تعلق داشتن به همگی شهروندان و فراهم بودن امکان تغییر در آن برای تک‌تک شهروندان است (شقاقی، ۱۳۹۴: ۱۳۳). حق به شهر در واقع، حق بر عدالت اجتماعی 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 به‌عنوان موضوع علم - که در انحصار بخش تکنوکرات جامعه قرار دارد- در زمینه تغییرات شهری و بازگشتن به نگاه به شهر به‌مثابه یک اثر هنری مورد توجه قرار داده و در پی باز کردن راهی برای حضور تمام طبقات اجتماعی به تغییرات شهری -به‌ویژه طبقه کارگر- است، تا همه طبقات اجتماعی این امکان را پیدا کنند که از راه تغییر در شهر، به تغییر در خود بپردازند (شقاقی، 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 حق به شهر را به‌عنوان نزاعی برای بیگانه‌زدایی (فضای شهری و برای باز یکسان‌سازی) در شبکه ارتباطات اجتماعی می‌بیند. او درباره این بیگانه‌زدایی از تملک صحبت می‌کند. ایده او درباره حق به شهر 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 به‌صرف مالکیت عده‌ای خاص یا داشتن قدرت در تغییر فضا بر محور منفعت آن‌ها نبایستی صورت پذیرد (Massingue et al, 2021:101).

رویکرد حق به شهر در این مقاله با این هدف مطرح می‌شود که تغییرات شهری رو به سوی عدالت و پایداری (منشور جهانی حق به شهر، ۲۰۰۵) رهنمون گردد. همان‌طور که در مورد این رویکرد بیان می‌گردد که حق به شهر 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 به‌جز بازار آزاد وجود ندارد و بازار تعیین‌کننده سهم طبقات اجتماعی است، ولی نظریه‌پردازان حامی رویکرد حق به شهر معتقدند که راه‌حل دیگری در برابر سرمایه‌داری به‌عنوان حق به شهر وجود دارد (Sugranyes & Mathivet, 2010:13) که در این مقاله محور ارائه مدل تجویزی است.

1. De-alienation
2. Re-integration



## عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری

رویکردها و نظریه‌های مختلفی به بررسی عوامل و فرایندهای مؤثر در تغییرات کاربری زمین شهری پرداخته‌اند و مبتنی بر مبانی پشتیبان این رویکردها عوامل مختلفی را در تغییرات کاربری زمین شهری معرفی کرده‌اند. از میان این رویکردها، رویکرد اقتصاد سیاسی 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 قابل‌توجهی برخوردار است (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۲). در این مقاله عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری از رویکرد اقتصاد سیاسی فضا احصاء شده و مبتنی بر رویکرد حق به شهر برای این عوامل تجویزهای مناسبی در راستای پایداری و عدالت ارائه می‌گردد.

طبق رویکرد اقتصاد سیاسی 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 مؤثرند. بنابراین در تغییرات فضای شهری (تغییرات کاربری زمین)، عوامل مؤثر 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 بیان‌شده برای عوامل مؤثر 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 وضعیت اجتماعی شناخته شده است. در تحلیل تغییرات شهری با رویکرد اقتصاد سیاسی هر عامل ذکرشده در راستای انباشت و گردش سرمایه معنادار می‌شود. در بیان رابطه عامل جمعیتی با تغییرات شهری از دیدگاه اقتصاد سیاسی 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 اقتصاد سیاسی شهری در تغییرات کاربری زمین شهری، عامل قدرت رقابت بر سر فضا به‌منظور 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 به‌طور 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 ذکرشده 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 به‌طور معمول غیرمستقیم است که از طریق کمک به مؤسسات 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 غیرمستقیم دولت در بافت شهری و دیگری هم ارائه 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 سودمند 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 اقتصاد سیاسی 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 مؤلفه‌های مؤثر در تغییرات کاربری زمین شهری

مؤلفه	شاخص	پژوهشگران
اجتماعی	جمعیتی	زوندیج و بورسوبوم، ۲۰۰۹، فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، آکسین و قیمره، ۲۰۱۱، برایمو اونیشی، ۲۰۰۷
	وضعیت اجتماعی	ترنر و همکاران، ۱۹۹۵، وربرگ 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 اونیشی، ۲۰۰۷، کیانژو همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷
اقتصادی	بازار زمین و مسکن	هاروی، ۲۰۰۷، هرسپرگر و برگی، ۲۰۰۷، فلنستین و همکاران، ۲۰۰۷، برایمو اونیشی، ۲۰۰۷
	وضعیت اقتصادی	تاپا و مورایما، ۲۰۱۰، گست و لمین، ۲۰۰۲، ترنر و همکاران، ۱۹۹۵، هاروی، ۲۰۰۷
سیاسی	مداخله در بافت	زوندیج و بورسوبوم، ۲۰۰۹، گائو همکاران، ۲۰۱۵، کیانژو و همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷
	دسترسى به خدمات	فلستین و همکاران، ۲۰۰۷، برایمو اونیشی، ۲۰۰۷، کیانژو و همکاران، ۲۰۱۰، لیوبل و همکاران، ۲۰۰۷

## روش پژوهش

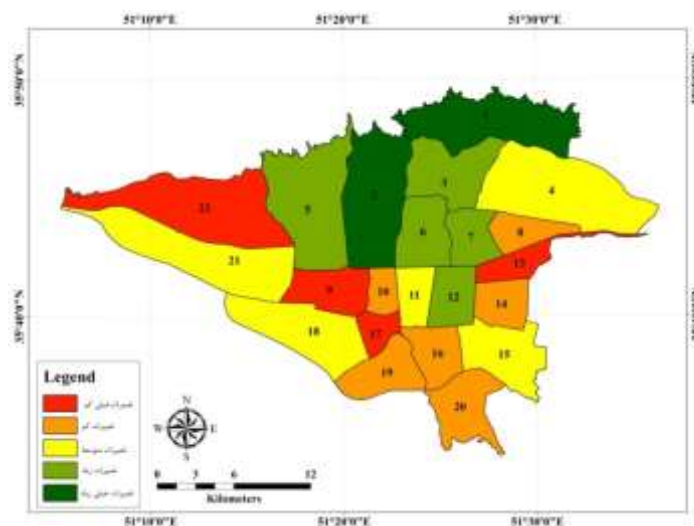
در این پژوهش مبتنی بر راهبرد کیفی، از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی بهره برده شده است. در راستای ارائه عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری از روش بررسی و تحلیل محتوایی منابع استفاده شده است. روش این پژوهش در تحلیل محتوا، روش اعمال قیاسی طبقه‌بندی بوده است، بدین شرح که ابتدا مبتنی بر رویکرد پژوهش عوامل و معیارهای مؤثر 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، به‌منظور گردآوری اطلاعات موردنیاز جهت مبانی نظری تحقیق و در راستای استخراج عوامل مؤثر 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 غیر واکنشی و غیر مداخله‌ای 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 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 الگویی در داده‌هاست. 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 مؤثر 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)

### یافته‌ها

همان‌طور که در عوامل مؤثر در تغییرات کاربری زمین شهری ارائه شده بیان گردید، فرایند تغییرات کاربری زمین شهری در کلان‌شهرهای جهان سوم و به‌طور 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 اقتصاد نفتی در ایران و تمرکز قدرت سیاسی در شهر تهران یک تمرکز سرمایه‌ای در این شهر به وجود 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 شهرنشینی) در کنار مواهبی که برای شهرنشینان داشته به‌صورت آشکاری منجر به مسائل و مشکلات شهری شده که به‌تبع 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 مؤثر در تغییرات کاربری را به سویی رهنمون کرد که به این آرمان‌ها دست یابد. بدون شک تغییر در شرایط جهانی‌سازی اقتصاد از توان مدیران شهری و حاکمان کشوری خارج بوده ولی تعدیل در استراتژی‌های حاصل از جهانی‌سازی و همچنین برنامه‌ریزی جهت عوامل پیشران مؤثر 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 راه‌حل‌هایی است که این راه‌حل‌ها در اینجا در قالب عوامل کلیدی مؤثر در تغییرات کاربری زمین شهری در راستای ارائه مدل تجویزی بازتعریف شده است. مبتنی بر رویکرد اقتصاد سیاسی 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 حق به شهر دوباره این مسئولیت به عهده دولت‌ها گذاشته می‌شود، که در نتیجه آن، شهروندان بیشتری از خدمات شهری بهره می‌برند.

مبتنی بر رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، فرایند تغییر کاربری زمین در کانتکست جهانی‌سازی و عمومی شدن 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 (حیبی و امیری، ۱۳۹۴: ۱۰). در این کالایی شدن فضا، سرمایه و دولت همان‌طور که در تحلیل‌های گذشته بحث شد، نقش کلیدی و مؤثری دارند. دولت از طریق نقش خود به عنوان 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، کاربری زمین 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 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 به عنوان یکی از شرط‌های اصلی در تحقق حق به شهر 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 حق به شهر سهم عوامل نیز تغییر می‌کند. در تحلیل صورت پذیرفته و طبق فکت‌های رویکرد اقتصاد سیاسی فضا نقش دولت و سرمایه در تغییرات شهری از دیگر عوامل پررنگ‌تر بوده، ولی با دیدگاه حق به شهر سهم عامل اجتماعی باید از سهم عامل سیاسی بیشتر باشد. در این زمینه له‌فوق تأکید می‌کند که در دستیابی به آرمان حق به شهر، 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

(حیبی و امیری، ۱۳۹۴: ۱۷). در این راستا هاروی تصریح می‌کند که مفهومی که له‌فور از حق به شهر ارائه کرد، نه‌تنها حق دسترسی به آنچه 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 حق به شهر نشان می‌دهد. به‌صورت کلی با بررسی متون علمی و منشورهای موجود در زمینه دیدگاه حق به شهر در تغییرات شهری، در راستای دستیابی به عدالت، پایداری و دموکراتیک شدن مبتنی بر عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین تجویزها احصاء شده است. با توجه به احصاء اصول رویکرد حق به شهر، تجویزهای این رویکرد برای هر کدام از عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری استخراج شده است که در جدول شماره (۲) با منبعی که از آن تجویز استخراج شده ذکر شده است.

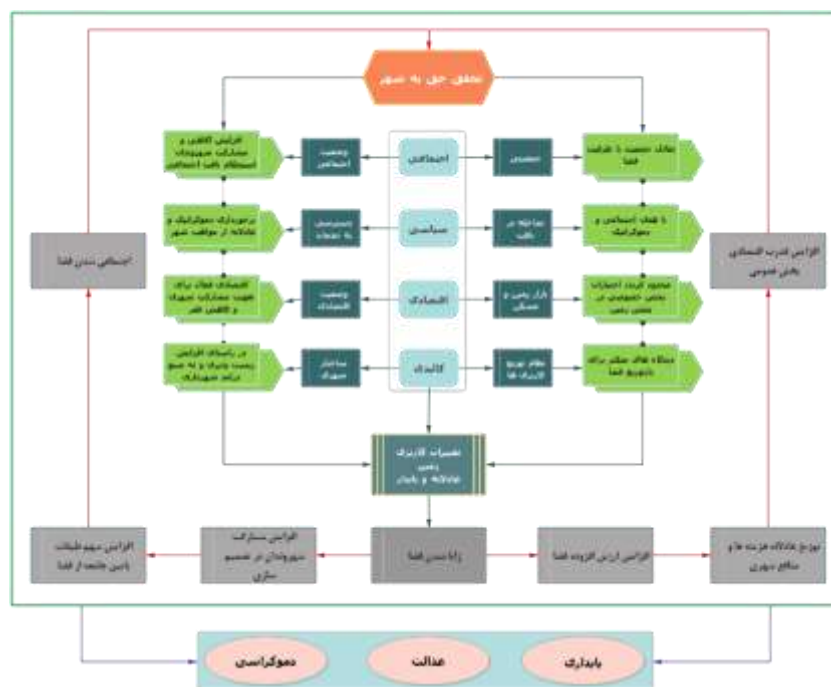
جدول ۲. تجویزهای رویکرد حق به شهر برای عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری

عوامل	شاخص‌ها	تجویز رویکرد حق به شهر	منبع
اجتماعی	عوامل جمعیتی	شاخص‌های جمعیتی در شهر باید به نحوی برنامه‌ریزی شود که تعادل جمعیت با ظرفیت فضا ایجاد گردد.	Fenster, 2005
	وضعیت اجتماعی	شاخص‌های وضعیت اجتماعی باید در برنامه‌ها و طرح‌های شهری منجر به افزایش آگاهی، استحکام اجتماعی و مشارکت شهروندان گردد.	Fenster, 2005. Purcell, 2014. Lefebver, 2009 Mitchell, 2003 Dikeç & Gilbert, 2002 ماده ۴ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵)
سیاسی	مداخله در بافت توسط دولت	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.	Grahl, 2005; Ortiz, 2010 تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴؛ دلیل و همکاران، ۱۳۹۲؛ مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)
	میزان دسترسی به خدمات شهری	برنامه‌ریزی شهر باید به صورتی باشد که دسترسی به خدمات شهری دموکراتیک و عادلانه باشد.	ماده ۱۲ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵) اطهری، ۱۳۹۰؛ منشور اروپایی حفاظت از حقوق بشر در شهر (۲۰۰۶)؛ منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲)؛ مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)
اقتصادی	بازار زمین و مسکن	باید نتایج برنامه‌ها و طرح‌های شهری به محدود کردن اختیارات بخش خصوصی در بخش زمین شهری	Gregory, 1994 مارکوس ۲۰۰۹؛ ماده ۱۴ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵)؛ قانون شهری برزیل (۲۰۰۱) مکزیکوسیتی (۲۰۰۷)
	وضعیت اقتصادی	برنامه‌های شهری باید به‌سوی اقتصادی فعال برای تقویت مشارکت شهری، افزایش رقابت‌پذیری و کاهش فقر باشد.	Swyngedouw, 1996 اتحاد حق به شهر ۲۰۰۷؛ مارکوس ۲۰۰۹ ماده ۲ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵) منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲)
کالبدی	نظام توزیع کاربری‌ها	بایستی طرح‌های کاربری زمین منجر به دیدگاه‌های متکثر در بازتوزیع فضا شود.	اطهری، ۱۳۹۰؛ دلیل و همکاران، ۱۳۹۲
	ساختار شهری	برنامه برای ساختار شهری باید به‌سوی افزایش زیست‌پذیری شهری باشد و نگاه به ساختار شهری به‌عنوان یک منبع درآمد مدیریت شهری نشود.	Brown, & Kristiansen, 2009 Brown, 2006 مواد ۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷ منشور جهانی حق به شهر (۲۰۰۵)؛ منشور شهرهای آموزنده (۲۰۰۴)؛ منشور حقوق و مسئولیت‌های شهری مونترال (۲۰۰۲)

بحث

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 مؤثر 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 زیای شدن فضای شهری می‌گردد. افزایش ارزش افزوده فضا حاصل از زیای 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 پیاده‌سازی 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.

زیای شدن فضا دارای دو اثر اصلی در فضای شهری است که شامل افزایش ارزش افزوده فضا و همچنین افزایش مشارکت شهروندان در تصمیم‌سازی می‌شود. هر کدام از این موارد جریانی در فضای شهری می‌سازد که منجر به پیاده‌سازی حق به شهر در فضای شهری می‌گردد. در نهایت با تحقق حق به شهر فضای شهری پایدار، عدالت محور و دموکراتیک می‌شود. اگرچه موارد بیان شده ایده‌آل بوده و شاید از نگاهی دیگر امکان‌پذیری آن دور از ذهن باشد ولی منشورهای حق به شهر در شهرهایی از جهان که پیاده‌سازی شده‌اند، توانسته‌اند تغییرات قابل توجهی ایجاد کنند و از بعدی دیگر مدل‌ها و الگوهای تجویزی در ذات خود ایده‌آل هستند و تلاش در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری نزدیک شدن تا حد امکان به این ایده‌آل‌ها 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 برنامه‌ریزی تغییرات کاربری زمین شهری پرداخته شده است. شکل شماره (۲)، مدل تجویزی تغییرات کاربری زمین شهری در قالب عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین شهری مبتنی بر رویکرد حق به شهر را نشان می‌دهد.



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

## نتیجه‌گیری

تغییرات کاربری زمین شهری در کلان‌شهرهای جهان سوم به‌صورت ناعادلانه و ناپایدار به علت هم‌راستایی با منافع مالکان و توسعه‌گران (بسازبفروش‌ها) 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 پرونده‌های 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، به‌صورت راه‌حل محور به مسائل شهری ورود کنند. رویکرد حق به شهر به‌عنوان رویکردی فرا ساختارگرایانه 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 به‌صورت تجویزی، راه‌حلی برای تغییرات کاربری زمین شهری ارائه دهد که دیگر تغییرات کاربری زمین نه‌تنها 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 به‌نفع شهروندان ایجاد گردد. در این راستا تجویزهای موجود در منشورها و متون علمی مرتبط با رویکرد حق به شهر بر اساس عوامل مؤثر 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 مؤثر 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 ارائه‌شده مبتنی بر رویکرد حق به شهر با سیستم استنتاج فازی اعتبارسنجی گردید که متخصصان اذعان داشتند که مدل ارائه‌شده 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 سمت‌وسوی 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 ارائه‌شده 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 محیط‌زیست شهری تهران طبق تجویزهای مدل ارائه‌شده کاسته شود و فضا به‌سوی زایا و پایدار شدن برود. طبق نتایج بیان‌شده پیشنهاد می‌گردد طرح‌های شهری و برنامه‌ریزان شهر تهران از رویکردهای صرفاً طراحی محور و مهندسی به‌سوی 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.

## حامی مالی

این اثر حامی مالی ندارد.

### سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

### 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 کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

### منابع

- برهانی، کاظم؛ رفیعیان، مجتبی و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۶). تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی - تلفیقی. *مجله جامعه‌شناسی ایران*. ۱۸ (۳).
- تقوایی، علی‌اکبر؛ عزیزی، داوود و یزدانیان، احمد. (۱۳۹۴). بررسی نقش نظریه حق به شهر در تولید و بازتولید فضای شهری. *هفت شهر*، ۴۹ و ۵۰، ۸۸-۹۹.
- حبیبی، سید محسن و امیری، مریم. (۱۳۹۴). حق به شهر؛ شهر موجود و شهر مطلوب آنچه هست و آنچه باید باشد. *پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران*، ۵ (۲)، ۹-۳۰.
- رفیعیان، مجتبی و الوندی پور، نینا. (۱۳۹۴). مفهوم‌پردازی اندیشه حق به شهر، در جستجوی مدلی مفهومی. *مجله جامعه‌شناسی ایران*، ۱۶ (۲)، ۲۵-۴۷.
- شقایی، پژمان. (۱۳۹۴). حق به شهر بازخوانی پیوند میان حقوق و فضا در شهر ایرانی. *نشریه هفت شهر*، ۴۹-۵۰، ۱۳۳-۱۴۴.
- شکوئی، حسین. (۱۳۸۸). *دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری*. چاپ یازدهم، انتشارات سمت، تهران.
- متقی، افشین؛ طلا، حسین و قربانی‌سپهر، آرش. (۱۳۹۹). پردازش فلسفی - مفهومی حق به شهر از منظر مدیریت شهری. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۲ (۴)، ۱۲۳۵-۱۲۵۵.
- مشفق، وحید؛ حقیقت‌نابینی، غلامرضا و حبیبی، میترا. (۱۳۹۸). بررسی رابطه تغییرات کاربری اراضی و قیمت زمین در شهر تهران با تأکید بر مصوبات کمیسیون ماده پنج. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۳۰ (۴)، ۱-۱۸.
- مشکینی، ابوالفضل؛ برهانی، کاظم و 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 برنامه‌ریزی شهری. تهران.

### References

- Axinn, W. G., & Ghimire, D. J. (2011). Social organization, population, and land-use. *American journal of sociology*, 117(1), 209-258. doi: 10.1086/661072
- 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. DOI: [10.22068/ijaup.630](https://doi.org/10.22068/ijaup.630)
- Borhani, K., Rafiyan, M., & Meshkini, A. (2016). Urban land use changes and the political economy of space: presentation of a conceptual-integrated model. *Iranian Journal of Sociology*, 18(3). [in persian].
- Braimoh, A. & Onishi, T. (2007). Spatial determinants of urban land use change in Lagos, Nigeria. *Land Use Policy*, 24(2), 502-515. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2006.09.001>
- Brown, A. (2006). *Contested Space: Street trading, public space and livelihoods in developing cities*. Rugby: ITDG Publishing. <https://doi.org/10.3362/9781780444703>
- 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. DOI:10.1080/10455750208565479
- 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. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102833>
- 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 Adentities. <https://doi.org/10.1080/13504630500100472>
- Foldvary, M., & Luca, A. (2017) The taxation of land value as the means towards optimal urban development and the extirpation of excessive economic inequality. *Land Use Policy*, 69, 331-337. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.022>
- Gao, J., Yehua Dennis, W., Wen, Ch., & Komali, Y. (2015). Urban Land Expansion and Structural Change in the Yangtze River Delta, China, *Sustainability*, 7. <https://doi.org/10.3390/su70810281>
- Geist, H. J., & Lambin, E. F. (2002) Proximate Causes and Underlying Driving Forces of Tropical Deforestation. *American Institute of Biological Sciences*. [https://doi.org/10.1641/0006-3568\(2002\)052\[0143:PCAUDF\]2.0.CO;2](https://doi.org/10.1641/0006-3568(2002)052[0143:PCAUDF]2.0.CO;2)
- Grahl, J. (2005). *World Charter for the right to the city*. El Ceibo Trabajo Barrial.
- Gregory, D. (1994). *Geographical Imaginations*. Blackwell.
- Haase, D., Seppelt, R. & 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., üller, F. M, Jones, K.B., Zurlini, G., Krauze, K., Victorov, S., Li, B.-L. and Kepner, W.G. 329–344. Berlin: Springer. DOI:10.1007/978-1-4020-6594-1\_19
- Habibi, S., & Amiri, M. (2014). right to the city; The existing city and the desirable city of what is and what should be. *Anthropological researches of Iran*, 5 (2), 9-30. [in persian].
- Harvey, D. (2003). The right to the city. *International journal of urban and regional research*, 27(4), 939-941.
- Harvey, D. (2007). *Neoliberalism and the city*. studies in social justice, volum e1, number1, winter.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *The City Reader*, 6, 23-40.
- Harvey, D. (2014). *Social justice and the city*. translator: Haeri, Mohammad Reza, Urban Processing and Planning Company Publications, Tehran. [in persian].
- 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. DOI:10.1007/978-1-4020-5648-2\_3
- Kaiser, Edward J., David, R., Godschalk, F., & Stuart, Ch. (1995). Jr, *Urban Land Use Planning*. Urbana, IL: University of Illinois Press.
- Lefebver, H. (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*, 636(5), 818-828. DOI:10.1016/j.scitotenv.2018.04.254
- 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. <https://doi.org/10.1016/j.retrec.2021.101049>
- Meshkini, A., Burhani, K., & Shabanzadeh Namini, R. (2017). Analysis of the impact of land use on the sustainability of urban neighborhoods (case study: Neighborhoods of District 1, District 14 of Tehran). *Human Geography Research*, 50(2), 249-262. [in persian].
- Motaghi, A., Tala, H., & Ghorbani S. (2019). Philosophical-conceptual processing of the right to the city from the perspective of urban management. *Human Geography Research*, 52 (4), 1255-1235. [in persian].
- 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. DOI:10.1016/j.landurbplan.2011.10.007
- Okwuashi, O., 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*, 21, 100461. <https://doi.org/10.1016/j.rsase.2020.100461>
- 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*. 34(1), 17-27. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2009.06.001>
- Purcell, M. (2014), Possible Worlds: Henri Lefebvre and the right to the city. *Journal of urban affairs*. DOI:10.1111/juaf.12034
- Qian, Z. (2010). Without zoning: Urban development and land-use controls in Houston. *Cities*, 27(1), 31-41. DOI:10.1016/j.cities.2009.11.006
- Rafiyan, M., & Alwandipour, N. (2014). Conceptualizing the idea of the right to the city, in search of a conceptual model. *Iranian Journal of Sociology*, 16(2), 25-47. [in persian].
- 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. DOI:10.1080/01431160110075532
- Shaghghi, P. (2014). The right to the city, revisiting the link between rights and space in the Iranian city. *Haft Shahr magazine*, 49-50, 132-144. [in persian].
- Shakoi, H. (2008). *New Perspectives in Urban Geography*. 11th edition, Samit Publications, Tehran. [in persian].
- Shen, L., Peng, Y., Zhang, X., & Wu, Y. (2012). An alternative model evaluating sustainable urbanization. *Cities*, 29, 32-39. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.06.008>
- Simwandaa, Matamy, 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, 262-274. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2018.01.039>
- 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. <https://doi.org/10.1080/0042098966772>
- Tagvai, A., Azizi, D., & Yazdani, A. (2014). Examining the role of the theory of the right to the city in the production and reproduction of the urban space. *Haft Shahr*, 49 / 50, 88-99. [in persian].
- Thapa, R. B., & Yuji, M. (2010). Drivers of urban growth in the Kathmandu valley, Nepal: Examining the efficacy of the analytic hierarchy process. *Applied Geography*, 30, 70-83. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2009.10.002>
- 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, 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. [https://doi.org/10.1016/S0167-8809\(01\)00184-0](https://doi.org/10.1016/S0167-8809(01)00184-0)
- Wang, S., Esther, H. K. Y., Yu, Y., & Tsou, J. Y. (2022). Right to the city and community facility planning for elderly: The case of urban renewal district in Hong Kong. *Land Use Policy*, 114, 105978. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105978>
- Wu, H., Anqi, L., Xudong, X., Danxia, S., & Y, L. (2021). Identifying core driving factors of urban land use change from global land cover products and POI data using the random forest method, *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 103, 102475. <https://doi.org/10.1016/j.jag.2021.102475>
- Zheng, X. Q., Zhao, L., Xiang, W. W., Li, X., Lv, L., Yong, X. (2012). A Coupled Mode for Simulating Spatio-temporal Dynamics of Land Use Change: A Case Study in Changqing China. *Landscape and Urban Planning*, 106, 51-56. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.02.006>
- Zondag, B., & Borsboom, J. (2009). Driving forces of land-use change. 49th ERS conference August, Lodz, Poland. [judith.borsboom@pbl.nl](mailto:judith.borsboom@pbl.nl)