Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

Identifying and analysis of speculative factors affecting land use changes and activity (Case study:Gisha street in Tehran)

Reza Kheyroddin[1]✉ | Nazanin Mostafavi Esfahani[2]

1. Corresponding author, Associate Professor, Urban Planning department, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran. **E-mail: reza_kheyroddin@iust.ac.ir**
2. Master's degree at urban planning, Urban Planning department, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran **E-mail: nazaninmostafavi139@gmail.com**

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received
2021/11/06
Received in revised
2022/06/18
Accepted
2022/08/18
Published
2022/12/23
Published online
2024/01/21

Keywords:
Landuse changes,
Capital and profit,
Land speculation,
Gisha street.

ABSTRACT

Land use planning goals, as the main core of urban planning, are classified and studied from different aspects. The inclusion of surplus value and surplus accumulation funds in the city can highlight capital funding and cause changes in urban land demand as spatial and spatial context of activities by highlighting capital funds. One of the forms of this category of changes is the commercialization of residential areas and the tendency of some people to change residential to commercial use, which has covered the bulk of the residential boundaries of Tehran's metropolitan neighborhoods, especially the northern neighborhoods of the city in recent years. The main structure of Nasr neighborhood in the 2nd district of Tehran is based on Gisha street. The most important issue is the multiplicity of commercial land uses on Gisha street. According to observations, there is a bank every 45 meters on the street, while the performance radius of bank activities is defined on a regional scale. The proposed problem can be investigated because the financial and speculative justification of these changes can cause environmental consequences such as pollutions and in some cases dissatisfaction of residents of the area. Therefore, the main aim of this research is to identify and analyze the speculative factors affecting land use changes in the Gisha street. The research method in this study is library documentation, field and local survey and also the use of factor analysis method to determine the factors affecting the changes in land use in Geisha Street. Using this method, three factors of access, land economy and activity distribution and neighborhood structure were proposed as factors affecting land use changes in the Gisha street. Finally, in order to plan to control the speculative consequences of these changes, the analysis of external and internal factors, with regard to indicators in the questionnaire, SWOT table, and finally defensive strategy, to offer strategies and policies was adopted. These strategies were presented in two categories: sustainable management of income sources of urban management and control of changes in land use.

Cite this article: Kheyroddin, Reza ., & Mostafavi Esfahani, Nazanin. (2025). Identifying and analysis the speculative factors affecting land use changes and activity (Case study:Gisha street in Tehran). *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 75 (24), 292-312. DOI http://dx.doi.org/10.61186/jgs.24.75.22

© The Author(s). Publisher: Kharazmi University
DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.24.75.2

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

Extended Abstract

Introduction

Land use planning is a framework for regulating the use of land through spatial governance. Usually, its aim is to promote more socially and environmentally acceptable outcomes, as well as more efficient use of land and resources. Specifically, the goals of current spatial planning often include limiting urban sprawl, conserving the environment, reducing transportation costs, preventing land use problems and conflicts among stakeholders, and minimizing air pollution. The goals of land use planning, as the central focus of urban planning, are classified and studied from different perspectives. Based on these goals, planners believe that regulating land use will modify patterns of human behavior, and that these changes will be effective and beneficial. Land use regulation can significantly alter patterns of human behavior.

Material and Methods

Land use planning aims to organize and regulate land use in an ethical and efficient manner in order to prevent conflicts in urban planning. Urban governors utilize land use planning to manage land development without any financial speculation within their jurisdictions. This allows urban managers to plan for the needs of the city while protecting territorial and natural resources. In order to achieve this goal, a systematic assessment of land potential, different land use patterns, and social and economic conditions is conducted to select and adopt the most suitable land use models. Typically, a land use plan provides the optimal approach and a vision for future development possibilities in various districts of a city or other defined planning zones.

Results and Discussion

The inclusion of surplus funds in the city can enhance capital funding. As a result, changes in urban land demand occur due to spatial changes in activities and functions. However, these changes also bring about disadvantages such as the commercialization of residential areas and the tendency for residential land use changes. These changes are particularly prominent in the residential neighborhoods of Tehran metropolis, especially in the northern neighborhoods of the city. One example of such a neighborhood is Nasr, located in the 2nd district of Tehran, which is primarily centered around Gisha Street. The main issue in this area is the proliferation of commercial land uses along Gisha Street. It has been observed that there is a bank every 45 meters on this street, despite the fact that the performance radius of bank activities is defined on a regional scale. It is argued that the growth in land prices and the financial and speculative justifications for these changes may exert pressure on the environment. Therefore, the main objective of this study is to identify the factors that are influencing land use changes on Gisha Street, taking into account the aforementioned factors.

Conclusion

The study utilizes a combination of documentary research, local survey, and factor analysis as its research method. This approach aims to identify the various factors that have an impact on land use changes. Specifically, the researchers considered three key factors: accessibility, land economics, activity distribution, and neighborhood structure, all of which are known to influence land use changes in Gisha Street. Additionally, in order to address the speculative

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

consequences of these changes, an analysis of both external and internal factors was conducted. This analysis involved the use of indicators in a questionnaire, a SWOT table, and a defensive strategy. Drawing upon this comprehensive analysis, strategies and policies were formulated and presented in two distinct categories: sustainable management of urban income sources and control of land use changes.

Keywords: Land use changes, Capital and profit, Land speculation, Gisha Street

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
شاپا چاپی: ۲۲۲۸-۷۷۳۶ شاپا الکترونیکی: ۲۵۸۸-۵۱۳۸
https://jgs.khu.ac.ir/

شناسایی و تحلیل عوامل سوداگرانه مؤثر بر تغییرات کاربری زمین و فعالیت (مورد کاوی خیابان گیشا کوی نصر تهران)[1]

رضا خیرالدین[1]✉، نازنین مصطفوی اصفهانی[2]

۱. نویسنده مسئول، دانشیار گروه آموزشی شهرسازی، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران. رایانامه: reza_kheyroddin@iust.ac.ir

۲. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران. رایانامه: nazaninmostafavi139@gmail.com

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۴۰۰/۰۸/۱۵
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۱/۰۳/۲۸
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۱/۰۵/۲۷
تاریخ انتشار:
۱۴۰۱/۰۸/۰۲
تاریخ انتشار آنلاین:
۱۴۰۲/۱۱/۰۱

کلیدواژه‌ها:
تغییرات کاربری زمین،
سود و سرمایه،
سوداگری زمین،
خیابان گیشا.

چکیده

اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌عنوان هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری از وجوه مختلفی قابل‌بررسی است. استفاده بهینه اراضی و پیش‌گیری از سوداگری زمین از این اهداف است. وارد شدن ارزش اضافی و انباشت مازاد در شهر می‌تواند با پررنگ کردن وجه سرمایه‌ای، سبب تغییر در میزان تقاضای زمین شهری به‌عنوان بستر مکانی و فضایی فعالیت‌ها شود. یکی از اشکال این دسته از تغییرات، تجاری شدن نواحی مسکونی و تمایل برخی افراد برای تغییر کاربری مسکونی به تجاری است که بخش عمده‌ای از جداره‌های محلات مسکونی کلان‌شهر تهران به‌ویژه محلات شمالی شهر را طی سالیان اخیر در برگرفته است. کوی نصر در منطقه ۲ شهر تهران بافتی شطرنجی با محوریت خیابان گیشا دارد که تعدد کاربری‌های تجاری فرامحلی در جداره این خیابان، مسئله مطرح شده در این پژوهش بود. با توجه به مشاهدات میدانی انجام شده در هر ۴۵ متر از این خیابان یک بانک وجود دارد و این در حالی است که شعاع عملکردی فعالیت‌های بانک، در مقیاس ناحیه تعریف می‌شود. مسئله طرح شده از آن جهت قابل‌بررسی است که توجیه مالی و سوداگرانه این تغییرات می‌تواند باعث پیامدهای محیطی مانند انواع آلودگی‌ها و در مواردی نارضایتی ساکنین محدوده شود؛ بنابراین هدف اصلی این پژوهش شناسایی و تحلیل عوامل سوداگرانه مؤثر بر تغییرات کاربری زمین در جداره خیابان گیشا است. روش پژوهش در این مطالعه کتابخانه‌ای، اسنادی، پیمایش میدانی و محلی و همچنین استفاده از روش تحلیل عاملی به‌منظور تعیین عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری در خیابان گیشا بوده است. با استفاده از این روش ۳ عامل دسترسی، اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی و ساختار محله‌ای به‌عنوان عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری در جداره خیابان گیشا مطرح شد. در نهایت به‌منظور برنامه‌ریزی جهت کنترل پیامدهای سوداگرانه این تغییرات، جدول ماتریس عوامل خارجی و داخلی تنظیم و رویکرد تدافعی برای ارائه راهبرد و سیاست‌ها اتخاذ شد.

استناد: خیرالدین، رضا؛ و مصطفوی اصفهانی، نازنین. (۱۴۰۳). شناسایی و تحلیل عوامل سوداگرانه مؤثر بر تغییرات کاربری زمین و فعالیت (مورد کاوی خیابان گیشا کوی نصر تهران). *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۷۵ (۲۴)، ۳۱۲-۲۹۲.
http://dx.doi.org/10.61186/jgs.24.75.22

CC BY NC

ناشر: دانشگاه خوارزمی تهران.
© نویسندگان.

[1] مقاله حاضر برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نگارنده دوم با راهنمایی نگارنده اول تحت عنوان "بررسی نسبت تحولات کاربری زمین با سود و سرمایه در شهر برای برنامه‌ریزی کنترل پیامدهای سوداگرانه آن، موردکاوی خیابان گیشا کوی نصر تهران " در دانشگاه علم و صنعت ایران می‌باشد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

مقدمه

تولید و سودآوری مازاد بر مصرف سبب ارزش اضافی و انباشت مازاد می‌شود و این انباشت در نهایت با وارد شدن در شهر می‌تواند معنی سرمایه‌ای خود را حفظ و شهر و زمین خاصیت کالایی پیدا کند. زمانی که این اتفاق می‌افتد با شهرهایی روبه‌رو هستیم که فضای آن‌ها برای سودآوری بیشتر تولید می‌شود. در پی این موضوع تغییر در میزان تقاضای زمین شهری به‌عنوان بستر مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای گوناگون اتفاق می‌افتد. یکی از اشکال این دسته از تغییرات، تجاری شدن نواحی مسکونی و تمایل برخی افراد برای تغییر کاربری مسکونی به تجاری است که بخش عمده‌ای از جداره‌های محلات مسکونی کلان‌شهر تهران به‌ویژه محلات شمالی شهر را طی سالیان اخیر در برگرفته است. مسئله‌ای که مطرح می‌شود تعدد کاربری‌های تجاری در جداره خیابان گیشا است؛ به‌گونه‌ای که در خیابان گیشا ۲۳ بانک و ۱۹ مشاور املاک وجود دارد. به‌بیان‌دیگر به‌طور میانگین در هر ۴۵ متر از خیابان گیشا یک بانک وجود دارد که برای یک کوی مسکونی میزان قابل‌توجهی است. سؤالی که مطرح می‌شود این است که چه عواملی سبب تغییرات کاربری به کاربری‌های تجاری در جداره خیابان گیشا شده است. چنین به نظر می‌رسد که تعدد این فعالیت‌های اقتصادی با توجه به محلی بودن بافت این محدوده؛ علاوه بر تأمین منافع عموم با رفع نیازهای روزانه آن‌ها، وجه سوداگرانه‌ای نیز داشته باشد. فرض بر آن است که وجه سرمایه‌ای این تغییرات از نظر توجیه‌پذیری اقتصادی و سوداگری حاصل، بر شدت آن افزوده است. با توجه به اینکه این تغییرات از منظر سوداگری زمین توجیه‌پذیری اقتصادی دارد؛ بنابراین می‌توان احتمال داد که ادامه‌دار نیز باشد؛ بنابراین در این پژوهش تلاش شده عوامل سوداگرانه مؤثر بر تغییرات کاربری جداره خیابان گیشا شناسایی و تحلیل شود. در نهایت با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از روش‌شناسی پژوهش به‌منظور ارائه راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی، جدول سوات[2] تدوین شده است.

اهمیت و ضرورت بررسی این موضوع را می‌توان از منظر پیامد تغییرات کاربری در کیفیت زندگی ساکنین دانست. به‌گونه‌ای که این تغییرات می‌تواند از منظر اجتماعی، زیست‌محیطی، ترافیک و غیره بر سطح کیفیت زندگی ساکنین تأثیرگذار باشد. علاوه بر این، تشدید این تغییرات می‌تواند بستر را برای حضور سوداگران زمین و مسکن فراهم کند و محله کوی نصر را تبدیل به فضایی برای ساخت‌وساز و شکل‌گیری کاربری‌های مازاد تقاضای مصرفی مردم کند؛ بنابراین با بررسی و تشخیص عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری در خیابان گیشا، می‌توان به ارائه راهکارهایی به‌منظور جلوگیری از تشدید این تغییرات پرداخت. موضوعی که بداعت این پژوهش را می‌رساند؛ شناسایی و تحلیل عوامل سوداگرانه مؤثر بر تغییرات کاربری در جداره خیابان گیشا است.

پیشینه نظری

در بستر سوداگرانه امروزی، اقتصاد همه‌چیز را تحت تأثیر قرار داده است و به همین علت مالکان و صاحبان اراضی مستعد معمولاً با انگیزه اقتصاد قوی به دنبال تغییر کاربری هستند (ذوقی و دیگران؛۱۳۹۳). محرکی که عاملان بازار به آن واکنش نشان می‌دهند؛ قیمت است و این در حالی است که زمین صرفاً برای حداکثر کردن سود و سرمایه نیست و باید برای اهداف دیگری مورداستفاده قرار بگیرد (هوباکک و وازکوز، ۲۰۰۲)[3]. همانند بیشتر معاملات اقتصادی انتظار می‌رود نیروهای اقتصادی تقاضا و عرضه، ارزش زمین شهری را تعیین کنند. از طرفی گرانی و کمیابی نسبی زمین تخصیص‌یافته به کاربری‌های مختلف بر ارزش‌افزوده آن تأثیر دارد؛ بنابراین اگر بازارهای زمین شهری نتواند به‌طور مؤثری به فشار تقاضا پاسخ دهد؛ ارزش زمین بیشتر می‌شود (گوامنا و دیگران، ۲۰۱۵)[4]. به عقیده ژان باستیه ارزش اضافی عامل اصلی تغییر کاربری است. تغییر در قیمت از مشهودترین بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها است. از طرف دیگر معمولاً تغییرات آگاهانه و برنامه‌ریزی شده بافت کالبدی شهرها با افزایش قیمت زمین همراه است و این امر از طریق افزایش تقاضا صورت می‌گیرد که خود در نتیجه بهبود دسترسی به اراضی شهری، ارتقا کیفیت محیط و دسترسی به خدمات شهری حاصل می‌شود. افزایش قیمت

[2] SWOT
[3] (Hubacek and Vazquez,2002)
[4] (Gwamna et all, 2015)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

زمین هزینه داخلی را افزایش داده و موجب می‌شود تا برای جبران هزینه، شدت استفاده از زمین افزوده شود. همچنین تغییرات کاربری زمین می‌تواند نتیجه واکنش‌های مردم به فرصت‌های اقتصادی، سیاست‌های مربوط به زمین و مالکیت یا نهاده‌های تولید در نظر گرفته شود (کارلوس لوریس،۲۰۱۹)[۵].

تغییرات کاربری به‌عنوان نمود سود و سرمایه

شهرها به‌طور مستقیم و غیرمستقیم به‌عنوان پیامدهای مادی سرمایه‌داری در حال تبدیل شدن به کالا هستند. گردش سرمایه زمانی آغاز می‌شود که سرمایه‌گذاری سودآور باعث ایجاد سرمایه‌گذاری مجدد در یک مکان مشخص از یک شهر و محیط ساخته شده آن شود. هرچه تبدیل و ساخت‌وساز سریع‌تر باشد؛ مازاد آن نیز زودتر به دست می‌آید (جائوهیانن،۲۰۰۷).[۶] تغییرات شهری از دیدگاه اقتصاد سیاسی در پدیده تولید فضا دارای دو وجه عمده است. نخست ارزش استفاده که عمدتاً در ارتباط با تأمین نیازهای شهری است؛ دوم ارزش مبادله که ماهیت سودآوری و شی‌گونه فضا را مورد هدف قرار می‌دهد و جزو مفاهیم بنیادی سرمایه‌داری محسوب می‌شود. در نهایت چالش بین این دو منجر به تضادهایی می‌شود که تحت عنوان مبارزه بین اهداف فردی و جمعی، نظیر نابرابری در توزیع خدمات و منابع شهری متبلور شده است (ایمانی شاملو و رفیعیان؛۱۳۹۵)؛ بنابراین در رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، تغییرات کاربری فضاهای شهری و به‌صورت کلی تغییرات شهری حاصل نیروهای دولت و سرمایه است. زمانی که این اتفاق می‌افتد با شهرهایی روبه‌رو هستیم که فضای آن‌ها سرمایه‌ای و برای تولید و سودآوری بیشتر تولید می‌شود. انباشت فضایی ناموزون سرمایه و کار دلالت بر کنش متقابل آن‌ها با کاربری زمین دارد. زمانی که سرمایه انباشت شده به یک مکان جذب می‌شود، رانت مطالبه شده در قبال کاربری زمین ممکن است افزایش یابد (ادل؛ ۱۳۸۰: ۱۰۳).

از منظر دیگر موضوع جدایی‌گزینی‌های فضایی به‌خصوص در شهر تهران مطرح است. به‌طوری‌که این جدایی‌گزینی‌ها در مناطق شمالی و جنوبی تهران با کیفیت فضایی آن‌ها در ارتباط بوده و قیمت زمین را تحت تأثیر قرار می‌دهد. همین موضوع می‌تواند توجیه اقتصادی برای تغییرات کاربری از منظر سوداگری باشد. در مطالعه‌ای که سال‌های میان ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ را در خصوص همگرایی فضایی تهران موردبررسی قرار داد نشان داده شد که پویش ساختار مورفولوژیک فضایی و تقسیم کار فضایی در منطقه کلان‌شهری تهران با نوسانات بسیاری همراه بوده است. با توجه به وجود شهر تهران به‌عنوان کلان‌شهر غالب در کل منطقه، جریان‌های پویش ساختاری در هر دو زمینه بین سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ با یک «همگرایی فضایی» شدید اما در طول دوران ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ آهنگ شتاب همگرایی کاهش داشته است و احتمال دارد در آینده به سمت «واگرایی فضایی» بیشتر حرکت کند (خراشادی‌زاده و دیگران، ۱۳۹۸). این واگرایی و جدایی‌گزینی فضایی ممکن است در کیفیت بافت نیز منعکس شود. به‌طوری‌که در دهه‌های اخیر نوعی تفکیک و جدایی‌گزینی فضایی میان مناطق شمالی شهر (با کیفیت فضایی بالا) و مناطق جنوبی شهر (با کیفیت فضایی پایین) تهران به دلیل نابرابری توزیع فرصت‌ها و منابع به وجود آمده است. این موضوع در طول روند تاریخی توسعه تهران به دلیل مزیت‌های نسبی مناطق شمالی شهر در مقایسه با قسمت‌های جنوبی (به‌ویژه از نظر کیفیت کالبدی بافت‌ها و همچنین شرایط اقلیمی و توپوگرافی) ایجاد شد. این تفاوت‌ها خود را به کیفیت بافت نیز منتقل کرد؛ به‌طوری‌که امروزه ساختمان‌های فرسوده در مناطق جنوبی در مقابل برج‌های تجاری و مسکونی لوکس نواحی شمالی شهر تهران قرار گرفته است. متأسفانه این جدایی‌سازی فضایی بین مناطق شمالی و جنوبی به دلیل توزیع ناعادلانه منابع، علیرغم طرح‌های بازآفرینی و نوسازی شهرداری تهران، عمیق‌تر شده است. به‌طوری‌که برخی سیاست‌ها و اقدامات عوامل مدیریت شهری این روند را نه تنها تعدیل نکرده بلکه حتی در مواردی آن را تشدید می‌کند (خیرالدین و دیگران، ۲۰۱۴).[۶]

[5] (Carlos Loures, 2019)
[6] (Kheyroddin et all, 2014)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

با بررسی سیاست‌های مدیریت شهری در این راستا چنین مطرح شد که بین سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۵، همواره بیش از نیمی از حجم کل مجوزهای ساخت‌وساز در ۵ منطقه شمالی شهر تمرکز یافته است. این موضوع سودآوری خرید تراکم ساختمانی برای سرمایه‌گذاران بخش ساختمان و مسکن در مناطق شمالی شهر را نشان می‌دهد که همواره آماده سرمایه‌گذاری و سوداگری در مناطق شمالی شهر در بستر سیاست فروش تراکم ساختمانی هستند. این شرایط درآمدی ناپایدار از طریق افزایش غیرمجاز تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی برای شهرداری را فراهم می‌کند. بدیهی است این روش اغواگرانه و به ظاهر آسان جهت تأمین درآمدهای شهر، هزینه‌های پنهان و غیرقابل جبرانی را با بارگذاری غیراصولی ساختمانی و جمعیتی به مناطق مختلف شهر تحمیل می‌کند (خیرالدین، ۲۰۱۰).[۷] با توجه به اینکه کیفیت بافت در مناطق شمالی تهران به دلایل مذکور بیشتر است؛ جداره‌های شریان‌های اصلی در این محدوده‌ها نیز به سبب دارا بودن جاذبه‌های محیط مسکونی همچون فرصت‌های اقتصادی-مالی و تسهیلات زیرساختی موجود (در مقایسه با نواحی ویژه تجاری)، موردتوجه توسعه‌دهندگان بوده است (فروهر و خیرالدین؛۱۳۹۴). البته از سایر جهات ایجاد مراکز تجاری مدرن با زیست‌پذیری بالا مدنظر برنامه‌ریزان بوده (نهاوندی و دیگران)[۸] به شرطی که به سوداگری فضا دامن نزند. این در حالی است که ساخت‌وسازهای سوداگرانه نه تنها باعث از بین رفتن ارزش‌های منظر شهری می‌شود بلکه تاب‌آوری فضاهای شهری را نیز تقلیل می‌دهد (شیروانی دستگردی و خیرالدین، ۲۰۲۲)[۹].

بنابراین با توجه به اهمیت جداره‌های شریان‌های اصلی ارتباطی و مراکز محلات بخصوص در مناطق شمالی شهر تهران، تغییرات کاربری آن می‌تواند از منظر سود و سرمایه با توجه به توجیه‌های اقتصادی از سوی سازندگان موردبررسی و تحلیل قرار گیرد.

عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین

در مطالعات مختلف، عوامل گوناگونی در تغییرات کاربری زمین مؤثر دانسته شده است. به‌طورکلی تصمیمات کاربری زمین تحت تأثیر سه عامل است. اول عوامل فیزیکی، زیستی و تکنیکی که شامل مقدار، ماهیت، در دسترس بودن و ویژگی‌های منابع زمین است و محدودیت‌های مشخصی را در استفاده از زمین ایجاد می‌کند. دوم نهادها هستند که جزئی از بازیگران و تصمیم‌گیران شهری به شمار می‌آیند. این نهادها، محدودیت‌های انسانی و عادات ناخودآگاهی را ایجاد می‌کنند که تعاملات انسانی را شکل می‌دهند. سوم نیروهای اقتصادی که عرضه و تقاضا کاربری زمین را شکل می‌دهد (هوباکک و وازکوز،۲۰۰۲)[۱۰]. از منظر نیروهای اقتصادی می‌توان چنین تحلیلی داشت که در اقتصاد مبتنی بر رانت نفتی، بخش قابل‌توجهی از ثروت کشور از ذخایر نفتی است نه نیروی کار که این امر موجب ظهور فعالیت‌های سوداگرانه می‌شود. همچنین در این‌گونه کشورها از جمله ایران که به دلیل بی‌نیازی دولت از مالیات شهروندان، فقدان سیستم مالیاتی مناسب همچون مالیات بر ارزش‌افزوده کاملاً محسوس است؛ بستر فعالیت‌های سوداگرانه فراهم شده است؛ بنابراین فعالیت‌هایی که رانت مناسبی در آن‌ها قابل حصول باشد؛ جاذب بخش قابل‌توجهی از نقدینگی حاصل از درآمدهای نفتی موجود در جامعه است. یکی از اصلی‌ترین این فعالیت‌ها، ساخت‌وساز در بخش زمین و مسکن می‌باشد که دلیل آن تورم‌زا بودن این بخش و امکان رانت‌خواری حاصل از این تورم است. در این فضای رانت‌خواری تمایل همواره به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کلان با امکان منفعت‌طلبی قابل تشخیص است حتی اگر این اقدامات به ضرر عموم باشد (خیرالدین و دیگران، ۲۰۱۲).[۱۱]

در خصوص نیروهای نهادی شهر نیز با توجه به ساخت‌وسازها در مناطق شمالی تهران می‌توان چنین تحلیل کرد که مدیریت شهری تهران در راستای تأمین انگیزه‌های لازم برای نوسازی توسط ساکنین از روش‌هایی نظیر اعطای مجوز ساخت‌وساز با تراکم بیشتر جهت تأمین سود اقتصادی آن‌ها استفاده کرده است؛ اما این سیاست عملاً بافت‌های کم تراکم و

[7] (Kheyroddin, 2010)
[8] (Nahavandi, E. et all.)
[9] (Shirvani Dastgerdi A., Kheyroddin R., 2022)
[10] (Hubacek and Vazquez,2002)
[11] (Kheyroddin et all, 2012)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

محلات شمالی شهر را که ضرورتی برای نوسازی و استحکام بخشی آن‌ها نیست هدف می‌گیرد زیرا بازگشت سرمایه و افزایش سود ناشی از ساخت‌وساز در تخریب و نوسازی ساختمان‌های این بخش بیشتر از بافت‌های قدیمی شهر است. لذا روند تخریب و نوسازی ساختمان‌ها صورت سوداگرانه‌ای پیدا کرده است. بررسی ساخت‌وساز ساختمانی می‌تواند این وجه سوداگری را بیشتر مشخص کند به‌طوری‌که بر اساس پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط مدیریت شهری، میزان ساخت‌وساز و تولید فضای ساختمانی در مدت کمتر از دو دهه (۱۳۷۲ تا ۱۳۹۱) بالغ‌بر بیش از ۲۸۰ میلیون مترمربع است. برای درک بهتر این میزان از ساخت‌وساز گسترده می‌توان آن را معادل حجم فضایی حداقل ۶ مرکز استان بزرگ کشور دانست (خیرالدین و گلریز،۲۰۱۴).[۱۲]

آنچه مد نظر است ضرورت اقدام مدیریت شهری در جهت تأمین نیازهای جدید شهروندان و به‌تبع آن فضاهای مدرن شهری است ولی نه به قیمت کاهش ارزش بافت‌های مرکزی شهر و تحمیل هزینه‌های توسعه برون‌شهری به دوش منابع شهر. اقدامات صورت گرفته باید در جهت ارتقای ارزش‌های کیفی تمامی نقاط شهری باشد. به همین منظور برای تعادل بخشی اجتماعی و اقتصادی فضاهای شهری و بخصوص کاربری‌های تجاری، در کنار ایجاد مجتمع‌های مدرن در مناطق مرفه با اقداماتی نظیر معاصرسازی عملکرد تجاری مرکز شهر و ایجاد تأسیسات پشتیبان نظیر معابر، پارکینگ و غیره می‌توان نگرش متعادل‌تر به بافت‌های شهری داشت. کاربری تجاری به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین نیروهایی که می‌تواند به طرق مختلف از قبیل جذب خریداران و شهروندان و سرمایه‌های آن‌ها، حیات یک بافت را تثبیت یا احیا کند؛ حائز اهمیت است (خیرالدین و دیگران،۲۰۱۳).[۱۳]

از منظر جامعه‌شناسی نیز روان‌شناسی انسانی کلید کشف الگو فرآیند و ساختار کاربری اراضی است؛ بنابراین عوامل فرهنگی و اجتماعی مؤثر بر کاربری زمین را می‌توان منشأ قومی، مذهب و سنت دانست. عوامل سیاسی نهادی مانند قوانین، سازمان‌ها و سایر نهادهای جوامع انسانی بر استفاده از کاربری تأثیر می‌گذارد. همچنین ابزارهای برنامه‌ریزی مانند مقررات پهنه‌بندی‌ها، قوانین اجاره، سیاست‌ها و نوع مالکیت زمین بر استفاده از کاربری تأثیر می‌گذارد (اودووای،۲۰۱۳)[۱۴]. حال با وجود این عوامل که در شکل‌گیری کاربری زمین تأثیرگذارند، اغلب اوقات کاربری اراضی به شکلی که برنامه‌ریزی نشده نیز پیشروی می‌کند (پوروانتو و دیگران،۲۰۱۷)[۱۵]. در پژوهشی که به بررسی تحلیل کاربری زمین در ایالات متحده، هندوستان و آلمان پرداخته شده بود؛ دلایل تغییرات این کاربری‌ها به شرح زیر مطرح شده است.

جدول (۱). بررسی تحلیل تغییر کاربری زمین در ایالات متحده، هندوستان و آلمان

شهر	نحوه تغییر کاربری	دلایل تغییر کاربری
شهر دالاس و شهر شیکاگو ایالات متحده	تبدیل کاربری‌های مسکونی و کارخانجات صنعتی متروکه بزرگ به کاربری‌های تجاری	بالا رفتن قیمت زمین تجاری افزایش تمایل ساکنان به حضور در مراکز شهر برای گذران اوقات فراغت وجود زمین‌های بزرگ مراکز صنایع تخلیه شده جهت ساخت مراکز تجاری بزرگ افزایش قیمت زمین به دلیل عبور خطوط مترو و توسعه حمل‌ونقل ساختارهای سیاسی و رانتی ارتباطات و حمل‌ونقل
شهر حیدرآباد هندوستان	تبدیل اراضی با کاربری کشاورزی و مسکونی در مرکز شهر به کاربری‌های تجاری	افزایش ناگهانی جمعیت ارزش بالای زمین‌های تجاری بورس‌بازی زمین قوانین ضعیف مدیریتی و نظارتی افزایش نیاز به فعالیت‌های تجاری

[12] (Kheyroddin and Golriz, 2014)
[13] (Kheyroddin et all, 2013)
[14] (Oduwaye, 2013)
[15] (Purwanto et all,2017)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

		تضعیف موقعیت‌های سنتی فعالیت‌های تجاری و حرکت سرمایه
شهر مونیخ آلمان	رشد آرام تغییرات کاربری به کاربری‌های فراغتی و گردشگری تجاری	رشد طبیعی جمعیت ارتقا نقش منطقه‌های بین‌المللی گردشگری مونیخ افزایش مراکز کسب‌وکار رکود مناطق رقیب اروپایی ارتباطات و حمل‌ونقل

منبع: (نگارندگان برگرفته از پاشازاده؛۱۳۹۴،۶۲-۶۴)

تشابه‌ها و تفاوت‌ها میان شرایط برنامه‌ریزی در کشورهای مختلف متفاوت است و عمدتاً به دلیل شرایط تاریخی، سیاسی، اجتماعی، فنی و مذهبی هر نقطه و نیز تأثیرات هریک از این عوامل بر کاربری زمین هر کشور است؛ بنابراین نمی‌توان دلایل واحدی برای تغییرات کاربری دانست؛ اما تکرار یک مسئله به‌عنوان دلیل این تغییرات می‌تواند نشان از اهمیت آن باشد.

پیشینه تجربی

بالا رفتن ارزش زمین و افزایش کیفی و کمی دسترسی و حمل‌ونقل از مواردی است که در مطالب مذکور و همچنین پژوهش‌های بررسی شده زیر تکرار شده است. به‌منظور بررسی پژوهش‌های مطالعه شده در خصوص تغییرات کاربری، جدول زیر تدوین شده است.

جدول (۲): پژوهش‌های بررسی شده

	عنوان پژوهش و نویسندگان	یافته‌ها
۱-	تبیین عوامل مؤثر بر توزیع منافع تغییر کاربری زمین با استفاده از چارچوب برنامه‌ریزی ارتباطی، عبده کلاهچی و دیگران (۱۳۹۹)	• در این پژوهش به شناسایی و تبیین عوامل مؤثر بر توزیع منافع تغییر کاربری زمین بر مبنای مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر اهواز پرداخته شده و نتایج نشان می‌دهد که ۹ عامل تبیین مناسبی از توزیع منافع تغییر کاربری دارد که عامل "مشروعیت میانجی‌گری برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران" دارای بیشترین اثر بوده است.
۲-	بررسی تأثیر سازمان‌ها به‌عنوان یک کنشگر شهری بر روند تغییر کاربری منطقه ۶ شهر تهران، وثوقی امیری و دیگران (۱۳۹۸)	• هشت عامل اقتصاد سیاسی ملی و محلی، ضعف نظام درآمدی مدیریت کاربری زمین، ضعف نظام فنی مدیریت کاربری زمین، نهادینه نشدن منافع عمومی در بخش عمومی، ضعف نظام قانونی مدیریت کاربری زمین، بخشی‌نگری مدیریت کاربری زمین، فقدان نظام مشارکتی و فقدان بخش نظارتی از عوامل مؤثر در تعارض کنشگران مدیریت کاربری زمین تهران شناسایی شد.
۳-	ارائه الگو برنامه‌ریزی راهبردی تغییرات کاربری زمین در کلان‌شهرها با نمونه مطالعاتی تهران، برهانی (۱۳۹۷)	• تغییر نوع کاربری فضا تحت تأثیر عوامل چهارگانه اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و کالبدی می‌باشد. • سهم عامل اقتصادی و سیاسی در تبیین تغییرات کاربری زمین شهری نسبت به دیگر عوامل در کلان‌شهر تهران بیشتر بوده است.
۴-	عوامل مؤثر بر تغییر کاربری مسکونی به تجاری، نمونه مطالعاتی منطقه ۱۹ محدوده نعمت‌آباد شرقی تهران، پاشازاده (۱۳۹۴)	• از عوامل مهاجرپذیر بودن محدوده، رشد شتابان قیمت اراضی شهری، تصویب طرح‌های شهری تأثیرگذار بر اقتصاد محدوده، انگیزه‌های اقتصادی تصمیم‌سازان خرد را می‌توان برشمرد.
۵-	تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی با مطالعه موردی کوی نصر تهران، فروهر و خیرالدین (۱۳۹۳)	• تغییر کاربری و مقیاس عملکردی فعالیت‌های مستقر در جداره اصلی خیابان نصر بر اساس پیشنهادهای طرح تفصیلی ملاک عمل، در کنار تأثیرات مثبت کوتاه‌مدت همچون بهبود میزان دسترسی به خدمات شهری، پیامدهای نامطلوب را به لحاظ اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- فضایی در محلات مسکونی بلافصل خود به دنبال داشته است.
۶-	تحلیل کمی و کیفی تغییر کاربری‌های شهری با رویکرد ترویجی به تثبیت کاربری‌های شهری، ناحیه ۵ منطقه ۴ تهران، مردانی (۱۳۹۳)	• از میان ۵ عامل مؤثر بر تثبیت کاربری‌های شهری به ترتیب عامل وضع قوانین و مقررات دارای بیشترین تأثیر و عامل‌های اقدامات کنترلی و اقدامات اجرایی بازدارنده در جایگاه دوم قرار می‌گیرند.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

۷-	رهنمودهای تئوری بازی در تحلیل مناقشه تغییر کاربری اراضی، محله دارآباد تهران، ذوقی و دیگران (۱۳۹۳)	• نبود شفافیت‌های قانونی و وجود بندها و تبصره‌های مختلف تغییر کاربری اراضی، مشخص نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم‌گیری شورایی پیرامون تغییر کاربری اراضی است.
۸-	سنجش عوامل تغییرات کاربری زمین در روند گسترش کلان‌شهرها، نمونه موردی منطقه ۲۲ شهر تهران، عزیزی و دهقانی (۱۳۹۱)	• شاخص‌های نزدیکی به مراکز تجاری، نزدیکی به راه‌های اصلی و کاربری زمین پیشنهادی طرح تفصیلی، بیشترین تأثیر را در تغییرات کاربری زمین دارند.
۹-	بررسی ارتباط بین قیمت زمین و نحوه استفاده از اراضی شهری تهران در سه محله جمال‌آباد، یوسف‌آباد و یاخچی‌آباد، شجاعی (۱۳۸۹)	• بخش خصوصی در تعیین نوع کاربری به میزان بازده آن توجه می‌کند و در انتخاب فعالیت خود به رانت زمین موردنظر و تناسب درآمد حاصله با اجاره‌بهای محل انتخابی توجه دارد.
۱۰-	عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری زمین از نواحی سکونتگاهی به نواحی تجاری (اندونزی)، پووانتو و دیگران[16] (۲۰۱۷)	• ارزش زمین و نحوه استفاده از زمین‌های اطراف از عوامل تأثیرگذار در تبدیل کاربری مسکونی به کاربری‌های تجاری است.

روش‌شناسی

موقعیت منطقه موردمطالعه

ساختار اصلی منظم و شطرنجی محله کوی نصر واقع در منطقه دو شهرداری تهران بر اساس خیابان گیشا شکل گرفته و غالب کاربری‌های تجاری محلی و فرامحلی در حاشیه این خیابان مکان یافته‌اند. خصلت تجاری غالب در این محور ۱۶۰۰ متری باعث شده که حضور مردم با فراغت و تفریح نیز همراه باشد و از این لحاظ خیابان گیشا نقشی فرامحله‌ای یابد. وجود کاربری‌های جاذب سفر در سطح منطقه و فرامنطقه (مجموعه برج میلاد، بوستان گفتگو، محل دائمی نمایشگاه‌های بین‌المللی شهرداری تهران و مرکز خرید گیشا) در نزدیکی این خیابان، سبب تمایز ساختار کالبدی و عملکردی آن شده است (آزادی و دیگران؛۱۳۹۶). شکل (۱) موقعیت خیابان گیشا را نشان می‌دهد.

شکل (۱). نقشه معرفی محدوده خیابان گیشا (منبع: نگارندگان؛۱۴۰۰)

محله کوی نصر طی چند دهه گذشته تحولات کالبدی و فضایی متعددی را در درون و پیرامون خود تجربه نموده که یکی از مهم‌ترین آن‌ها، روند تجاری شدن خیابان گیشا و در پی آن تغییر مقیاس عملکردی آن از محور اصلی یک محله مسکونی

[16] Puwanto et all,2017

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

به محور تجاری- اداری با کارکرد و مقیاس فرامحلی و شهری است. علل انتخاب خیابان گیشا به‌عنوان نمونه موردی در این پژوهش در موارد زیر خلاصه شده است:

- بارگذاری انبوهی از کاربری‌های تجاری در مقیاس ناحیه و منطقه
- نقش فرامحلی خیابان گیشا
- احتمال سوداگری زمین و املاک به علت موقعیت اقتصادی در این خیابان
- تأثیرگذاری کاربری‌های خیابان گیشا در کیفیت فضایی سکونتی

روش انجام پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی، تحلیل توصیفی و کمی، گردآوری اطلاعات با مطالعات کتابخانه‌ای و همچنین روش‌های پیمایشی مشاهده مستقیم و پرسشنامه همراه بوده است. سنجش صحت پرسشنامه، با بررسی پایایی و روایی آن انجام شده و ضریب آلفای کرونباخ آن برابر۰.۸۴۶ بوده که مقدار قابل قبولی است. طبق آخرین سرشماری جمعیت کوی نصر برابر ۴۷۰۰۰ نفر است. با استفاده از روش کوکران با ضریب اطمینان ۹۵ درصد، ۳۸۱ پرسشنامه برای حجم نمونه به دست آمد که ۲۰۰ پرسشنامه در میان ساکنین و ۱۸۱ آن در میان شاغلین جداره خیابان گیشا توزیع شد. از منظر تحلیل کمی و توصیفی به‌منظور شناسایی عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری در جداره خیابان گیشا، تحلیل داده‌ها از روش تحلیل عاملی در نرم‌افزار اس پی اس اس[17] استفاده شده است. در نهایت نیز از تکنیک سوات به‌عنوان روش دستیابی به راهبردها و اقدامات برنامه‌ریزی استفاده شده است. با توجه به مطالب مذکور ابتدا به بررسی مدل تحلیل عاملی سپس به تشریح و تحلیل عوامل به‌دست‌آمده در بستر خیابان گیشا پرداخته شده است.

مرحله اول: فرآیند مدل تحلیل عاملی، تشکیل ماتریس اولیه اطلاعات است که یازده شاخص به‌منظور بررسی در جداره خیابان گیشا با استناد به مبانی نظری انتخاب شده است.

مرحله دوم، بررسی مقادیر اشتراکات هر متغیر با سایر متغیرها است که با توجه به جدول زیر تمامی شاخص‌ها در این بررسی اشتراکات بالای ۰.۴ دارند؛ بنابراین هیچ یک از شاخص‌ها حذف نشد.

جدول (۳). اشتراکات مرتبط با شاخص‌های تغییرات کاربری

شاخص‌ها	اشتراکات قبل از استخراج[18]	استخراج[19]
دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی	۱.۰۰۰	۰.۹۰۱
دسترسی به مراکز تجاری	۱.۰۰۰	۰.۸۸۵
دسترسی به راه‌ها و بزرگراه‌های اطراف	۱.۰۰۰	۰.۸۸۲
دسترسی به فعالیت‌های اقتصادی مانند بانک‌ها	۱.۰۰۰	۰.۷۰۵
قیمت واحد مسکونی	۱.۰۰۰	۰.۹۱۰
مدت سکونت در محله	۱.۰۰۰	۰.۹۳۷
مالکیت مسکونی	۱.۰۰۰	۰.۹۳۵
روابط همسایگی	۱.۰۰۰	۰.۸۴۹
توزیع کاربری‌ها	۱.۰۰۰	۰.۹۲۲
قیمت واحد تجاری	۱.۰۰۰	۰.۸۷۳
وجود مراکز کسب‌وکار	۱.۰۰۰	۰.۹۰۲
روش استخراج: تحلیل مؤلفه‌های اصلی[20]		

منبع: نگارندگان برگرفته از خروجی تحلیل عاملی در نرم‌افزار SPSS

[17] SPSS
[18] Initial
[19] Extraction
[20] Extraction Method: Principal Component Analysis

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

مرحله سوم: مربوط به بررسی مقادیر کایزر مییر اولکین[۲۱]، آزمون کرویت بارتلت و ماتریس همبستگی مرتبط با تغییرات کاربری است. همان‌طور که در جدول (۴) مشخص شده؛ مقدار کایزر مییر اولکین برابر ۰.۸۵ است و چون مقداری بیشتر از ۰.۵ دارد پس داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب است. همچنین سطح معناداری ۰.۰۰۰ است و مقداری کوچک‌تر از ۰.۰۵ دارد؛ بنابراین نشان می‌دهد این تحلیل در سطح معناداری مطلوبی قرار دارد.

جدول (۴). مقادیر کایزر مییر اولکین و بارتلت

مقادیر کفایت نمونه‌گیری کایزر مییر اولکین		۰.۸۵۰
آزمون کرویت بارتلت	کای اسکوئر	۵۴۲۷.۴۳۸
	درجه آزادی	۵۵
	سطح معناداری	۰.۰۰۰

منبع: نگارندگان برگرفته از خروجی تحلیل عاملی در نرم‌افزار SPSS

مرحله چهارم مربوط به بررسی واریانس تبیین شده و تعیین تعداد عوامل منتخب است. در ارتباط با تعیین نهایی تعداد عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری، باید به لحاظ آماری سه شرط را رعایت نمود. شرط اول، مقادیر ویژه مربوط به تمامی عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری باید بالاتر از عدد ۱ باشد. شرط دوم، مجموع واریانس تجمعی عوامل استخراج شده نهایی باید بالاتر از ۶۰ باشد و شرط سوم، واریانس تبیین شده هر عامل به تنهایی باید بالاتر از ۱۰ باشد تا عامل مربوطه به‌عنوان عامل مبین مؤثر بر تغییرات کاربری شناخته شود (زبردست و دیگران؛۱۳۹۲:۳۵). با توجه به موارد مطرح شده، جدول زیر نشان می‌دهد ۱۱ شاخص در ۳ عامل طبقه‌بندی شده و هر سه شرط مذکور را داراست.

جدول (۵). مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری

عوامل	مقادیر خاص آغازین			مجموع مجذور بارهای استخراجی			مجموع مجذور بارهای چرخش یافته نهایی		
	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	۶.۵۴۰	۵۹.۴۵۱	۵۹.۴۵۱	۶.۵۴۰	۵۹.۴۵۱	۵۹.۴۵۱	۳.۹۷۳	۳۶.۱۱۷	۳۶.۱۱۷
۲	۱.۸۹۱	۱۷.۱۹۱	۷۶.۶۴۱	۱.۸۹۱	۱۷.۱۹۱	۷۹.۶۴۱	۳۳.۲۱۴	۳۳.۲۱۴	۶۹.۳۳۱
۳	۱.۲۷۱	۱۱.۵۵۵	۸۸.۱۹۶	۱.۲۷۱	۱۱.۵۵۵	۸۸.۱۹۶	۱۸.۸۶۵	۳۶.۱۱۷	۸۸.۱۹۶

منبع: نگارندگان برگرفته از خروجی تحلیل عاملی در نرم‌افزار SPSS

در مرحله آخر، ماتریس عاملی چرخش یافته نهایی بعد از ۵ بار چرخش و تکرار دوران واریماکس، ۳ عامل نهایی به‌عنوان عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری استخراج شد و عوامل بنا بر شاخص‌ها، نام‌گذاری شدند. در تصویر زیر این عوامل، واریانس تبیین کننده، شاخص‌ها و بار عاملی مرتبط با هر یک نشان داده شده است.

[21] KMO

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

شکل (۲). مدل مفهومی منتج از بررسی مدل تحلیل عاملی در خیابان گیشا

منبع: نگارندگان برگرفته از خروجی تحلیل عاملی در نرم‌افزار SPSS

در ادامه پژوهش به بررسی عوامل مستخرج از تحلیل عاملی در بستر خیابان گیشا پرداخته شده است. پیش از تحلیل عوامل، بررسی کلی رویکرد نظری پژوهش ضروری است زیرا با بررسی رویکرد نظری، خط‌مشی کلی پژوهش مشخص شده و در نحوه تحلیل داده‌ها، نتایج و پیشنهادها مؤثر است. در این پژوهش رویکرد نظری بر مبنای مفاهیم اقتصاد سیاسی فضاست. از منظر اقتصاد سیاسی، تغییرات شهری در راستای انباشت سرمایه صورت می‌پذیرد و فضاهای شهری که مانع انباشت سرمایه باشد؛ با هدف گردش سرمایه تغییر پیدا می‌کند و فضا تبدیل به کالایی شده که مانند هر کالای دیگری در جامعه تولید و مصرف می‌شود (برهانی و دیگران؛۱۳۹۶). با توجه به کلیت این دیدگاه، تحلیل نقش عوامل سوداگرانه بر تغییرات کاربری زمین در نمونه مطالعاتی پژوهش بیشتر از این منظر انجام شده است. به همین منظور ابتدا عامل تبیین اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی به علت اهمیت وجه سوداگری، تشریح می‌شود.

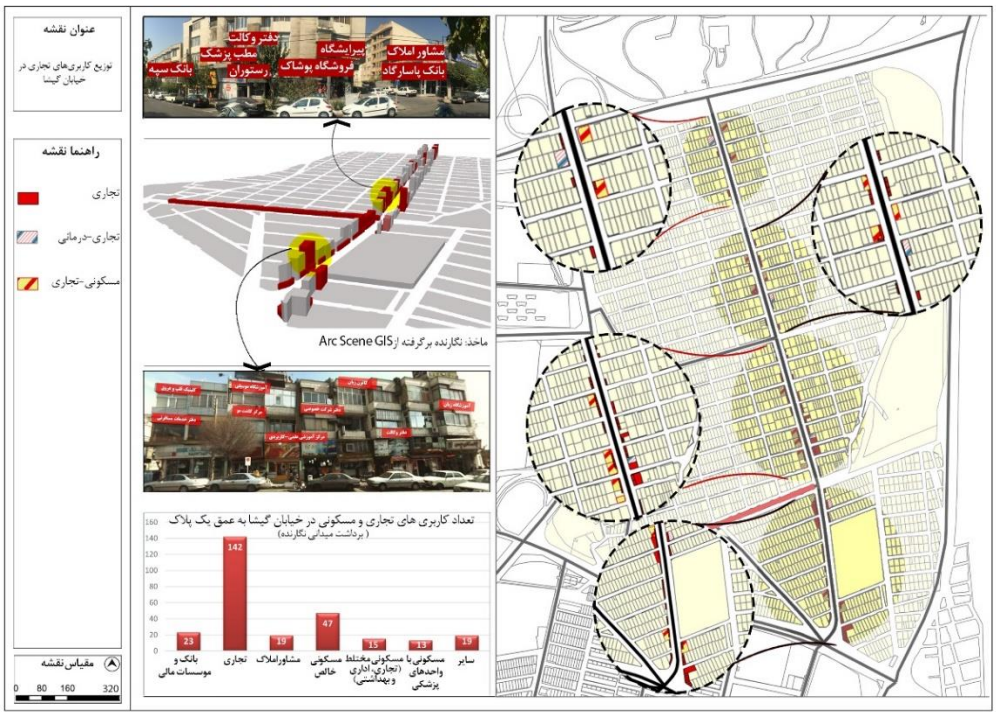
نتایج و بحث

عامل تبیین اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی

عامل تبیین اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی، ۳۲.۲۱۴ واریانس کل را تبیین می‌کند و به‌عنوان دومین عامل تأثیرگذار بر تغییرات کاربری در خیابان گیشا است. قیمت تجاری با بار عاملی ۰.۸۵۵ مهم‌ترین شاخص تبیین‌کننده این عامل است؛ بنابراین نحوه کنترل آن می‌تواند در تغییرات کاربری جداره خیابان گیشا تأثیر مهمی داشته باشد. شاخص‌های وجود مراکز کسب‌وکار و همچنین توزیع و پراکندگی کاربری‌های تجاری در نقشه زیر هم‌زمان نشان داده شده به‌گونه‌ای که تعدد کاربری‌های تجاری، نوع و نحوه پراکنش آن‌ها مشخص شده است. شاخص وجود مراکز کسب‌وکار با بار عاملی ۰.۷ و شاخص توزیع کاربری‌ها با بار عاملی ۰.۶۴۴ از این عامل و با توجه برداشت‌های میدانی و همچنین نظرسنجی از مردم در وضعیت مطلوبی قرار دارد. با توجه به شکل (۳)، تعداد فعالیت‌های تجاری در جداره گیشا ۱۴۲ است که از این تعداد، ۲۳ بانک و ۱۹ مشاور املاک وجود دارد. تأکیدی که به حضور فعالیت‌های بانک و مشاورین املاک وجود دارد از آن جهت است که وجود این تعداد از فعالیت‌های مرتبط با خریدوفروش املاک و تبادلات مالی (فعالیت‌های مرتبط با گردش پول و سرمایه) در یک بافت محلی بحث‌برانگیز است. به‌بیان‌دیگر مشاورین املاک فعالیتی است که خریدوفروش املاک در آن انجام می‌شود؛ بنابراین به نظر می‌رسد وجود تعداد زیادی از این نوع فعالیت در خیابان گیشا به‌عنوان خیابان اصلی در یک بافت مسکونی حاکی از تعداد معاملات توجیه‌پذیر باشد که صرفه اقتصادی حضور این فعالیت را توجیه کند. همچنین وجود بانک‌ها به‌عنوان مرکز تبادلات مالی، باید بتواند تولید و گردش مالی در شعاع عملکردی خود را داشته باشد؛ اما در برداشت‌های میدانی چنین به نظر می‌رسد که کوی نصر و خیابان گیشا صنف خاصی از فعالیت‌های تجاری نیست؛ بنابراین تولید و گردش مالی آن نباید

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

به‌اندازه‌ای باشد که حضور ۲۳ بانک را توجیه کند. به‌منظور مشخص‌تر شدن وضعیت حضور بانک‌ها و مشاورین املاک در این خیابان، شکل (۵) در تشریح عامل دسترسی به مراکز مهم فعالیت اقتصادی ترسیم شده است.



شکل (۳). نقشه توزیع و پراکندگی کاربری‌های تجاری در خیابان گیشا

(منبع: مصطفوی و خیرالدین؛۱۳۹۹)

شاخص دسترسی به مراکز حمل‌ونقل عمومی با بار عاملی ۰.۷۵۱ در عامل اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی اثرگذار است. نقشه زیر مسیر دسترسی‌های مترو و اتوبوس محدوده کوی نصر را نشان می‌دهد. وجود ایستگاه‌های مترو و ایستگاه اتوبوس در کوی نصر و اطراف آن نشان از وضعیت مطلوب دسترسی در محدوده دارد. این شاخص با شاخص‌های قیمت مسکونی و تجاری در ارتباط است. به‌گونه‌ای که بهبود دسترسی و حمل‌ونقل عمومی در این محدوده می‌تواند سبب افزایش سفرها، افزایش حضور پذیری مردم و در نهایت عاملی تأثیرگذار در قیمت تجاری و مسکونی در این محله و توجیه‌پذیری افزایش فعالیت‌های اقتصادی و تغییر کاربری‌ها باشد.

شکل (۴). نقشه مسیر دسترسی عمومی محدوده کوی نصر

(منبع: نگارندگان برگرفته از شهرداری منطقه۲؛۱۴۰۰)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

به‌منظور تحلیل شاخص‌های قیمت مسکونی و قیمت تجاری در تعدد کاربری‌های تجاری می‌توان گفت؛ میانگین قیمت یک مترمربع مسکونی در محلات منطقه ۲، ۲۶.۵ میلیون تومان و در کوی نصر ۳۰.۶ میلیون تومان (در سال۱۳۹۸) است؛ بنابراین کوی نصر جزو محلات گران‌قیمت از نظر قیمت مسکونی به‌حساب می‌آید. همچنین طبق برداشت‌ها و مصاحبه‌های میدانی با مشاورین املاک کوی نصر، قیمت هر مترمربع واحد تجاری در جداره خیابان گیشا حدود ۱۵۰ میلیون تومان در تابستان ۱۳۹۸ بوده است؛ بنابراین کوی نصر را از منظر قیمت تجاری نیز می‌توان جزو محلات گران‌قیمت دانست.

اهمیت قیمت تجاری با بیشترین اثرگذاری در عامل اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی در جداره خیابان گیشا را می‌توان از وجه سوداگرانه نیز تحلیل کرد. به‌گونه‌ای که این تغییرات می‌تواند به‌منظور بهره‌مندی از ارزش‌افزوده ناشی از رشد قیمت تجاری باشد. قیمت ملک تجاری به عوامل مختلفی بستگی دارد؛ اما دو عامل موقعیت زمین و پاخور زمین در قیمت‌گذاری این کاربری‌ها از سایر عوامل مهم‌تر است. موقعیت زمین به معنای موقعیت جغرافیایی آن است و قیمت‌گذاری که بنا بر آن انجام می‌شود. با توجه به مطالب مذکور، موقعیت زمین تجاری و مسکونی در خیابان گیشا از نظر قیمت آن در وضعیت مناسبی قرار دارد. عامل پاخور زمین به جایی گفته می‌شود که جذب مشتری خوبی داشته باشد. به‌عبارت‌دیگر رفت‌وآمدی که شانس فروش را برای کسبه افزایش دهد؛ پاخور به حساب می‌آید. به‌عنوان‌مثال خیابان جمهوری تهران را می‌توان به‌عنوان خیابانی با پاخور مناسب دانست. حال از بعد اقتصادی می‌توان این موضوع را تشریح کرد که در فرآیند تغییر کاربری مسکونی به تجاری چه اتفاقی رخ می‌دهد. قیمت مترمربع واحد تجاری در خیابان گیشا ۵ برابر قیمت مترمربع واحد مسکونی در همان نقطه است؛ بنابراین با تبدیل واحد مسکونی به تجاری بر ارزش زمین افزوده خواهد شد. علاوه بر افزایش ارزش زمین، کاربری‌های تجاری باید سود حاصل از درآمد نیز داشته باشد. به‌گونه‌ای که این سود حاصل از درآمد بتواند مبلغی بیشتر از میزان پرداختی اجاره‌بها ملک تجاری باشد.

در مناطقی که مرکز دادوستدهای تجاری است؛ سود حاصل از درآمد به علت شانس زیاد کسبه از فروش توجیه قیمت‌های بالای اجاره‌بها دارد. به نظر می‌رسد در خیابان گیشا صرفه اقتصادی با توجه به قیمت تجاری در آن به‌اندازه‌ای است که دیگر برای کاربری‌های تجاری مقیاس محلی صرفه اقتصادی ندارد؛ بنابراین به نظر می‌رسد یکی از دلایلی که در این خیابان کاربری‌های تجاری فرامحلی دیده می‌شود همین موضوع باشد. از منظر دیگر می‌توان چنین تحلیل کرد که با تشکیل راسته تجاری و مطلوبیت توزیع کاربری‌ها قیمت تجاری افزایش می‌یابد که این افزایش قیمت می‌تواند با عواملی مانند صرفه‌جویی‌های ناشی از تجمع کاربری‌های تجاری، اهمیت تشکیل راسته‌های تجاری در جهت افزایش حضور مردم و بیشتر شدن شانس فروش توجیه شود. البته این افزایش حضور پذیری کمک چندانی در شکل‌گیری فضاهای با ساعات استفاده بیشتر و راندمان بالا و سرزندگی بیشتر یا به عبارتی شهر ۲۴ ساعته نمی‌کند (Khorsand R., et all, 2020) و تنها به گران‌تر شدن فضا منجر می‌شود؛ بنابراین کسب سود از فعالیت‌های تجاری با توزیع مطلوب آن‌ها و تشکیل راسته تجاری توجیه‌پذیر است. با توجه به مطالب بیان شده به نظر می‌رسد قیمت بالای زمین تجاری در خیابان گیشا یکی از دلایلی است که ظهور و تعدد کاربری‌های در مقیاس ناحیه را از نظر صرفه اقتصادی توجیه کرده است.

عامل دسترسی

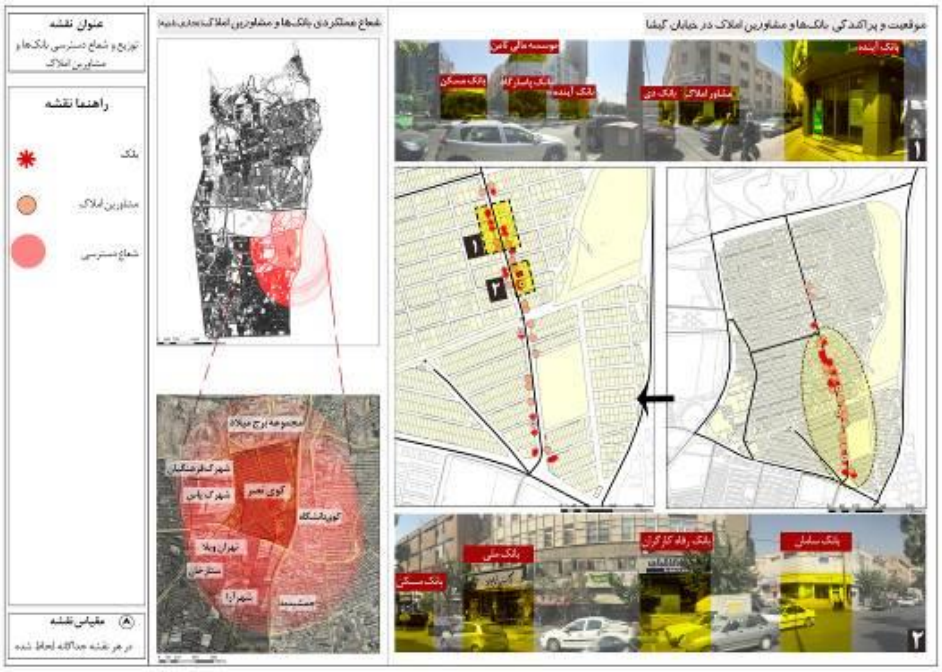
عامل دسترسی ۳۶.۱۱۷ از واریانس کل را تبیین می‌کند و به‌عنوان مهم‌ترین عامل در تغییرات کاربری خیابان گیشا است. این عامل با شاخص‌های دسترسی به راه‌ها و بزرگراه‌های اطراف، دسترسی به فعالیت‌های مهم اقتصادی و دسترسی به مراکز تجاری در ارتباط است. به‌منظور بررسی کلی از مطلوبیت دسترسی در خیابان گیشا می‌توان گفت که این خیابان از نظر دسترسی به راه‌ها و بزرگراه‌ها با توجه به شکل (۴)، دسترسی مراکز تجاری با توجه به شکل (۳) و همچنین نظر پرسش‌شوندگان در وضعیت مطلوبی قرار دارد؛ بنابراین افزایش حضور مردم به سبب افزایش دسترسی می‌تواند در توجیه تغییرات کاربری به سمت کاربری‌های تجاری به‌منظور افزایش شانس فروش تأثیرگذار باشد.

در خصوص شاخص دسترسی به فعالیت‌های مهم اقتصادی، شکل (۵) توزیع و تعدد بانک‌ها و مشاورین املاک (کاربری‌های در مقیاس ناحیه) در جداره خیابان گیشا و همچنین شعاع عملکردی آن‌ها را نشان می‌دهد. تعدد این فعالیت‌ها در پهنه

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

پیشنهادی S124 طرح تفصیلی (حدفاصل خیابان گیشا و چهارراه علیالی) است که در نقشه موجود به‌منظور وضوح بیشتر علاوه بر نقشه کل جداره گیشا نشان داده شده است. عکس‌های موجود در نقشه زیر نیز حاکی از تعدد بانک‌ها در فواصل کوتاه از یکدیگر است. به‌گونه‌ای که در هر ۴۵ متر از خیابان گیشا یک بانک وجود دارد. محدوده‌های تحت شعاع عملکردی این فعالیت با توجه به نقشه زیر، به‌جز مجموعه برج میلاد بافت محلی دارند؛ بنابراین به نظر می‌رسد تراکنش‌های مالی مرتبط با فعالیت‌های عمده تجاری در آن‌ها به‌اندازه‌ای نیست که بتواند حضور ۲۳ بانک را در جداره خیابان گیشا توجیه کند. این ویژگی کاربری‌های فراتر از ظرفیت محله باعث کاهش شدید احساس آسایش و آرامش شهروندان در فضاهای شهری محله نیز می‌شود (Zabetian E., Kheyroddin R., 2018).

به‌بیان‌دیگر محورهای اصلی تجاری مانند خیابان جمهوری، محدوده بازار تهران، خیابان فردوسی و امثال آن‌ها گردش مالی روزانه توجیه‌پذیری از فعالیت‌های تجاری خود دارند که این گردش مالی می‌تواند حضور بانک‌ها را تقویت کند؛ اما با توجه به نتایج مستخرج از روش تحلیل عاملی و مشاهدات میدانی، به نظر می‌رسد در جداره خیابان گیشا مؤلفه دیگری مانند قیمت زمین وجود دارد که سبب تعدد حضور فعالیت‌های بانکی و مشاورین املاک شده است.



شکل (۵). نقشه توزیع و شعاع دسترسی بانک‌ها و مشاورین املاک

(منبع: نگارندگان؛۱۳۹۸)

عامل ساختار محله‌ای

ساختار محله‌ای به‌عنوان سومین عامل ۱۹.۸۶۵ از واریانس کل را تبیین می‌کند. توجه به اینکه دو عامل دسترسی و اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی مجموعاً بیش از ۶۰ درصد تغییرات کاربری را تبیین می‌کنند؛ عامل ساختار محله‌ای به میزان کمتری در تغییرات کاربری مؤثر است و با شاخص‌های روابط همسایگی، مالکیت مسکونی و مدت سکونت در محله در ارتباط است؛ بنابراین با توجه به اینکه این عامل، اثرگذاری عمده‌ای در تغییرات کاربری خیابان گیشا ندارد؛ چنین به نظر می‌رسد که فارغ از موضوع نقش سوداگری در تعدد کاربری‌های تجاری تحلیل می‌شود. به‌منظور جمع‌بندی از تحلیل عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری در خیابان گیشا جدول زیر تدوین شده است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

جدول (۶). جمع‌بندی شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری خیابان گیشا

ابعاد تحلیل	عوامل	جمع‌بندی
شناخت کلی از محدوده کوی نصر و خیابان گیشا	معرفی محدوده گیشا	• کوی نصر واقع در منطقه ۲ شهر تهران با بافت کالبدی منظم، شطرنجی و محوریت خیابان گیشا است. • چهار بزرگراه حکیم، جلال آل احمد، چمران و شیخ فضل‌الله نوری در محدوده تعریف مرز کوی نصر قرار دارد. • غالب کاربری‌های جداره خیابان گیشا، کاربری‌های تجاری است (۶۶ درصد با توجه به برداشت میدانی نگارندگان).
بررسی عوامل تأثیرگذار بر تغییرات کاربری منتج از تحلیل عاملی	عامل اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی (درصد واریانس ۳۲.۲۱۴)	• با تشکیل راسته تجاری و مطلوبیت توزیع کاربری‌ها قیمت تجاری افزایش می‌یابد که این افزایش قیمت می‌تواند در جهت افزایش حضور مردم و بیشتر شدن شانس فروش توجیه شود. • قیمت تجاری با بیشترین اثرگذاری به‌عنوان مهم‌ترین شاخص شناخته‌شده و با توجه به وجه سوداگرانه تغییرات کاربری در خیابان گیشا قابل‌تحلیل و بررسی است.
	عامل دسترسی (درصد واریانس ۳۶.۱۱۷)	• عامل دسترسی می‌تواند در جهت افزایش حضور مردم و افزایش کاربری‌های تجاری در تغییرات کاربری خیابان گیشا اثرگذار باشد.
	عامل ساختار محله‌ای (درصد واریانس ۱۹.۸۶۵)	• این عامل اثرگذاری عمده‌ای در تغییرات کاربری خیابان گیشا ندارد و به نظر می‌رسد که فارغ از موضوع نقش سوداگری در تعدد کاربری‌های تجاری تحلیل شود.

منبع: نگارنده

با توجه به سنجش وضعیت از مردم و مطالعات میدانی انجام شده با تحلیل عوامل مؤثر، ماتریس عوامل درونی و بیرونی تشریح شده است. قابل‌توجه است که بررسی نقش هریک به‌عنوان قوت، ضعف و غیره با توجه به کنترل سوداگری تغییرات کاربری در خیابان گیشا تعریف شده است.

جدول (۷). ماتریس عوامل درونی

	نام‌گذاری	عوامل درونی	ضریب	درجه اهمیت	امتیاز وزنی
قوت	S1	وضعیت کلی دسترسی از منظر حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به راه‌ها و بزرگراه‌ها از نظر بیشتر از ۸۰ درصد نمونه آماری مطلوب است.	۰.۱۵	۳	۰.۴۵
	S2	عامل دسترسی بیشترین تأثیر را در تغییرات کاربری خیابان گیشا داشته است.	۰.۱۵	۳	۰.۴۵
ضعف	W1	حدود ۶۶ درصد از کاربری‌های جداره خیابان گیشا، کاربری‌های تجاری است.	۰.۲	۲	۰.۴
	W2	بیشتر کاربری‌های تجاری تعریف شده در خیابان گیشا در سطح ناحیه‌ای هستند.	۰.۲	۲	۰.۴
	W3	روابط همسایگی در کوی نصر از نظر نمونه آماری در سطح متوسط است.	۰.۱	۱	۰.۱
	W4	گسترش کاربری‌های تجاری به قسمتی از خیابان که در تعریف پهنه S124 قرار نگرفته است.	۰.۲	۲	۰.۴
			۱	-	۲.۲

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

جدول (۸). ماتریس عوامل بیرونی

	نام‌گذاری	عوامل درونی	ضریب	درجه اهمیت	امتیاز وزنی
فرصت	O1	کاربری‌های جاذب جمعیت در اطراف و داخل کوی نصر مانند بوستان گفت‌وگو، دانشگاه تربیت مدرس و پاساژ نصر سبب ایجاد کاربری‌هایی متناسب با نیاز این جمعیت می‌شود.	۰.۱	۳	۰.۳
تهدید	T1	قیمت مسکونی و قیمت تجاری کوی نصر نسبت به میانگین منطقه ۲ بیشتر است.	۰.۲	۲	۰.۴
	T2	قیمت تجاری مهم‌ترین شاخص در تعیین عامل اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی است.	۰.۲۵	۲	۰.۵
	T3	وجود کاربری‌های مسکونی از چهارراه علیالی تا انتهای خیابان گیشا که آن‌ها را در معرض تغییر کاربری قرار می‌دهد.	۰.۲۵	۲	۰.۵
	T4	قرارگیری کوی نصر در مناطق شمالی شهر سبب گرایش بیشتر افراد به فعالیت‌های سوداگری شده است.	۰.۲	۲	۰.۴
			۱	-	۲.۱

با توجه به جدول (۸) و امتیازهای نهایی به‌دست‌آمده، W1 وW2 وW4 در ضعف‌ها و T2 وT3 از مهم‌ترین ضعف‌ها و تهدیدهای موردنظر پژوهش هستند. با توجه به مجموع امتیازهای وزنی ماتریس عوامل داخلی و خارجی، راهبرد موردنظر باید منطبق بر نقاط تهدید و ضعف‌ها و یا همان راهبرد تدافعی باشد. به همین منظور در بررسی راهبردها و اقدامات برنامه‌ریزی، تمرکز بیشتر بر این دو بعد خواهد بود.

جدول (۹). راهبرد و سیاست‌های برنامه‌ریزی

هدف	راهبرد	سیاست
برنامه‌ریزی جهت کنترل پیامدهای سوداگرانه تغییرات کاربری در خیابان گیشا	مدیریت پایدار منابع درآمدی مدیریت شهری منطقه۲	۱- استفاده از مؤلفه‌های مکانی و فضایی خیابان گیشا در راستای درآمدزایی پایدار مدیریت شهری ۲- جذب ارزش اضافی زمین در پیشبرد برنامه‌های عمرانی ۳- دستیابی شهرداری به اطلاعات به روز املاک و درآمدهای ناشی از آن ۴- نظارت مدیریت شهری بر الگو ساخت‌وساز
	کنترل تعدد تغییرات کاربری خیابان گیشا	۱- ارزیابی پس از اجرای طرح توسعه، طرح تفصیلی به‌منظور بررسی واکنش محیط شهری به تصمیمات اتخاذ شده ۲- توجه به نقش گروه‌های کنشگر در اجرا طرح‌های توسعه ۳- تهیه مکانیزم اخذ مالیات از کاربری‌های تجاری به‌طور شفاف

با توجه به پویایی شهرها و اینکه نیازهای شهروندان همواره در حال تغییر است؛ در بسیاری از موارد تغییرات کاربری اجتناب‌ناپذیر است؛ بنابراین یکی از موضوعات مهم، شناسایی علل این تغییرات و تحلیل‌های راهبردی و برنامه‌ریزی به‌منظور تعدیل اثرات و پیامدهای احتمالی آن است. با توجه به اهمیت موضوع، در این پژوهش نیز علل اصلی تعدد کاربری‌های تجاری فرامحله‌ای جداره خیابان گیشا و تغییرات کاربری به کاربری‌های تجاری بررسی شد. نتایج نشان داد سه عامل دسترسی، اقتصاد زمین و توزیع فعالیتی و ساختار محله‌ای به ترتیب بیشترین عوامل تأثیرگذار در تغییرات کاربری خیابان گیشا است. به‌طوری‌که در بررسی روش تحلیل عاملی نیز نشان داده شد؛ ۸۸.۱۹ درصد تغییرات توسط این سه عامل تعریف شده است. در نهایت به‌منظور ارائه راهبرد و سیاست‌ها در جهت تعدیل اثرات این تغییرات کاربری، تحلیل و بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مطرح و با تحلیل امتیازهای وزنی جداول مذکور، راهبرد تدافعی اتخاذ شد. با توجه به تمرکز راهبرد تدافعی بر نقاط تهدید و ضعف‌ها، دو راهبرد مدیریت پایدار منابع درآمدی پایدار مدیریت شهری منطقه ۲ و کنترل تعدد

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

تغییرات کاربری خیابان گیشا مطابق با جدول (۹) به‌منظور کنترل و تعدیل‌بخشی از اثرات تغییرات کاربری جداره خیابان گیشا که جنبه سوداگری و درآمدزایی دارد؛ پیشنهاد شد.

به‌بیان‌دیگر راهبرد و سیاست‌های پیشنهادی با این هدف و رویکرد تعریف شد که تغییرات کاربری به کاربری‌های تجاری توجیه اقتصادی کافی را نداشته باشد تا بتوان به تعدیل ادامه روند این تغییرات کمک کرد. مسائل دیگری که در تحلیل پیرامون علل این تغییرات کاربری، بررسی پیامدها و برنامه‌های تعدیل آن می‌تواند در پژوهش‌های آتی مطرح باشد؛ شناسایی کنشگران این تغییرات کاربری به‌منظور ارزیابی نقش آن‌هاست. همچنین بررسی متون قانونی به‌منظور تحلیل خلأهای قانونی اثرگذار در تغییرات کاربری می‌تواند در تحلیل این روند موردبررسی قرار گیرد. در نهایت با بررسی میزان رضایت ساکنین با توجه به تغییر عملکردی خیابان گیشا می‌توان پژوهش و تحلیل‌هایی انجام شود که چه میزان از این تغییرات در راستای منافع عمومی و به‌منظور افزایش کیفیت زندگی بوده است.

منابع

ادل، ماتیو (۱۹۹۲)، اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای، ترجمه فریبرز رئیس دانا (۱۳۸۰)، تهران؛ *انتشارات قطره.*

ایمانی شاملو، جواد و مجتبی رفیعیان (۱۳۹۵)، قدرت و بازتعریف نظریه برنامه‌ریزی شهری با تأکید بر دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا، *راهبرد سال*، سال بیست و پنجم، شماره هشتاد:۲۸۷-۳۱۹.

برهانی، کاظم (۱۳۹۷)، ارائه الگو برنامه‌ریزی راهبردی تغییرات کاربری زمین در کلان‌شهرها با نمونه مطالعاتی تهران، *رساله دکتری، دانشگاه تربیت مدرس.*

پاشازاده، مهدی (۱۳۹۴)، تحلیل و عوامل مؤثر بر تغییر کاربری مسکونی به تجاری با نمونه منطقه ۱۹ محدوده نعمت‌آباد شرقی تهران، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.*

خراشادی زاده، حسین، سلیمانی مهرنجاتی، محمد، تولایی، سیمین، خیرالدین، رضا و قهرمان عبدلی۱۳۹۸؛ تبیین نظام شهری منطقه کلان‌شهری تهران، *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، سال۲۲، ۴۰۳-۴۲۲.

ذوقی، محمود، صفایی، امیر و بهرام ملک محمدی (۱۳۹۳)، رهنمودهای تئوری بازی در تحلیل مناقشه تغییر کاربری اراضی، دارآباد تهران، *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، دوره دوم، شماره سوم:۳۹۱-۴۰۷.

زبردست، اسفندیار، خلیلی، احمد، دهقانی، مصطفی (۱۳۹۲)، کاربرد روش تحلیل عاملی در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری، *نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۱۸(۲).

عبده کلاهچی، محسن، قلعه‌نویی، محمود و رضا خیرالدین (۱۳۹۹)، تبیین عوامل مؤثر بر توزیع منافع تغییر کاربری زمین با استفاده از چارچوب برنامه‌ریزی ارتباطی، *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، آماده انتشار.

عزیزی، محمدمهدی و مصطفی دهقانی (۱۳۹۱)، سنجش عوامل تغییرات کاربری زمین روند گسترش کلان‌شهرها، منطقه ۲۲ تهران، *معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، دوره هفتم، شماره سیزدهم:۳۴۳-۳۵۹.

فروهر، امیر و رضا خیرالدین (۱۳۹۳)، تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی، مطالعه موردی کوی نصر تهران، مجله آمایش جغرافیایی فضا، *فصلنامه علمی-پژوهشی دانشگاه گلستان*، سال ششم، شماره بیستم:۶۳-۸۴.

مصطفوی اصفهانی، نازنین و رضا خیرالدین (۱۳۹۹)، منش و فرهنگ سوداگری مدیریت شهری برای تأمین درآمد، مورد کاوی: تغییر کاربری سوداگرانه در جداره‌های شهری کوی نصر تهران، *همایش ملی اخلاق و فرهنگ شهرنشینی.*

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

وثوقی امیری، علیرضا و دیگران (۱۳۹۸)، بررسی تأثیر سازمان‌ها به‌عنوان یک کنشگر شهری بر روند تغییر کاربری منطقه ۶ شهر تهران، *نشریه علوم تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، سال بیست و دوم، شماره۶۵: ۴۳۸-۴۲۳.

Abdehkolahchi M, Ghalehnoee A. Explaining the Factors Affecting the Distribution of Land Use Change Interests Using the Communicative Planning Framework. *jgs* 2023; 23 (69): 16 (in persian).

Azizi, Mohammad Mehdi and Mostafa Dehghan (1391), Assessment of Influencing Factors on Land Use Changes in UrbanExpansion of Metropolis, Case Study: District 22 of Municipality of Tehran, *Armanshahr Architecture and Urban development*, 7th period, 13th number, 343-359 (in persian).

Borhani, Kazem(1397), Presenting the strategic planning model of land use changes in metropolises with the case study of Tehran, *PhD thesis, Tarbiat Modarres university* (in persian).

Carlos Loures,Luis(2019), landuse planing and land use change as catalysts of sustainable development, http://creativecommons.org/licenses/by/3.0.

Edel, Matthew(1992), Urban and regional economics, Fariborz Raeis Dana (translator) (1380), Tehran, *Published in Ghatre* (in persian).

Forouhar, Amir and Reza Kheyroddin(1393), The Impact of Commercialization on the Spatial Quality of Residential Neighbourhoods: Evidence from Nasr Neighbourhood of Tehran, *Geoghraphical planning and Quarterly Journal*, 6th year, 20th number, 63-84(in persian).

Gwamna,Emmanuel,Yusoff,Wan zahari and mohd firdaus ismail(2015), Determinants of land use and property value,*Advanced science letters*,Vol4,400-407.

Hubacek,Klaus(2002),The economics of landuse change,*International institute for applied systems analysis schossplatz.*

Jauhiainen,Jussi(2007), Urbanisation,capital and landuse in cities

Kheyroddin Reza, Golriz Keyvan, 2014, Assessment of Urban Texture Demolition and Renewal Process, *Manzar*, Vol. 6, No. 27, Pp: 39-43.

Kheyroddin Reza, Imani J, Forouhar A, 2013, An Analysis of Spatial Consequences of Urban Management Measures in Old and New Sections of the Metropolis of Tabriz, *Journal of Urban Economics and Management* Vol.1 No. 4, Pp: 93-109.

Kheyroddin Reza, Taghvaee A, Imani J, 2012, Spatial Evolution Analysis of Metropolises Associated with Changes in Oil Prices (Case Study: Tabriz Metropolis), *Journal of Iranian Architecture and Urbanism Association*, No. 6, Pp: 17-36.

Kheyroddin, Reza, Taghvaee, Aliakbar, Foruhar, Amir.(2014) “The Influence of Metro Station Development on Neighbourhood Quality, The Case of Tehran Metro Rail System”, *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, Vol2, No2, PP: 64-75, SPSD Press, Kanazawa, Japan.

Kheyroddin, Reza. 2010, “A geo-referenciel analysis on urban governance policies in Tehran metropolis (The years 1993-2007) Toward urban integration or spatial segregation?”,*Tehran University Press*, Vol. 2, No. 42, Pps: 71-82.

Khorashadi Zadeh H, Solimani mehranjani M, Tavallaei S, kheyroddin R, Abdoli G. The Explanation of Urban System Transformations in the Tehran's megalopolis region. *jgs* 2022; 22 (65):403-422 (in persian).

Khorsand R., Alalhesabi M., Kheyroddin R., 2020, Redefining the concept of the 24-hour city and city nightlife for holy cities, with the use of Islamic instructions: A Case study of the holy city of Karbala, *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 671 (1), 012116

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]

Mostafavi Esfahani, Nazanin and Reza Kheyroddin(1399), The nature and culture of speculative urban management to provide income, case study: landuse changes speculatively in Nasr area, Tehran, *National conference of urban ethics and culture*(in persian).

Nahavandi E., Zabetian E., Pour Ahmad A., Kheyroddin R., 2017, Spaces' livability in modern commercial centers, MANZAR, *The Scientific Journal of landscape*, Vol 9, Issue 40, 54-67

Oduwaye, Leke (2013)،Urban Planning Implications of Changing Land Use Structure of Metropolitan Lagos, Nigeria. *Proceedings of 18th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society*. pp. 1055-1065. ISSN 2521-3938.

Pashazade, Mehdi(1394), Analysis and effective factors on the change of residential to commercial landuse with the case study of area 19 of Nemat Abad area, *East of Tehran, Master Thesis, Islamic Azad University of Central Tehran branch* (in persian).

Puarwanto,Agung ndru,Ernawati,Jenny and Agus Dwi Wijaksono(2017), The factors of land use conversion from settlement area to commercial area at IR.Soekarno/Merr street,Rungkut street and Medokan Ayu street,Surabaya,*International journal of enviromrntal&Agriculture research*,Vol3,Issue4,86-93.

Shamlo Imany, Javad and Mojtaba Rafian(1395), Powerand Re-definition of Urban Planning Theory (with an Emphasis on Political Economy in Oil-Based Economies), *Rahbord Faza*, 25th year, number80, 319-287 (in persian).

Shirvani Dastgerdi A., Kheyroddin R., 2022, Policy Recommendations for Integrating Resilience into the Management of Cultural Landscapes, *Sustainability*, Vol.14, Issue14, 8500.

vousoghi amiri A, marzi R, bashtam M, pourhazhir ardestani K, ghalamro S S. Studying the influence of organizations as a city model based on the changes of user change in zone 6 of tehran. jgs 2022; 22 (65):423-438(in persian).

Zabetian E., Kheyroddin R., 2018, The Role of Comfort Perception, Especially Thermal Comfort in the Pattern of Citizens' Behavior in Urban Spaces (Case Study of Imam Khomeini Square and Imam Hussein in the City of Tehran), *Urban Management*, Vol. 17, Issue 50, Pages: 5-19.

Zebardast, Esfandiar, Khalili, Ahmad and Mostafa Dehqani(1392), Application of Factor Analysis Method in Identification of Decayed Urban Fabrics An, *Journal of Fine Arts: Arcitecture and Urban Planning*, 18(2), (in persian).

Zoghi, Mohammad, Amir Safae and Bahram Malekmohammadi(1393), Insights on Game Theory in Conflict Analysis of land use change (Case Study: Tehran Dar Abad land area), *Geographical Urban Planning Research*, third number, 391-407(in persian).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.24.75.22]