

Investigating the factors and consequences of the administrative-service development of District 6 of Tehran

عنوان مقاله: بررسی عوامل و پیامدهای تغییر کاربری‌ها به اداری-خدماتی در منطقه ۶ شهر تهران

Investigating the factors and consequences of land use changing to administrative-service in region 6 of Tehran

نویسنده: خشایار کاشانی‌جو^۱

وابستگی سازمانی: دکتری شهرسازی، استادیار گروه معماری، واحد شهرقدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

Assistant Professor in Department of Architecture, Shahr- e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

ایمیل: kashanijou@gmail.com

این مقاله برگرفته از نتایج پروژه پژوهشی انجام‌شده در مرکز مطالعات معماری و شهرسازی تحت عنوان "بررسی عوامل و پیامدهای اداری-تجاری شدن منطقه ۶ و ارائه راهکارهای تحقق حیات شهری مطلوب" است.

Abstract

Urban neighborhoods have undergone many structural and functional changes due to their intense impact on rapid urbanization. District 6 has also undergone urban changes over the years, leading to changes in use from residential to administrative-service uses. The gradual dominance of work and activity centers in residential areas and severe physical compaction, has largely led to neglect of the urban life. Therefore, with the aim of improving the quality of life and urban life in the 6th district, this research seeks to answer the question, what are the reasons for the administrative-service development of the 6th district of Tehran Municipality? The research method is based on the purpose of applied research and based on the nature of the data, mixed research. Also, the factors of administrative-service transformation of the region have been identified using thematic analysis method. The results of the research indicate that the factors of administrative-service transformation of Region 6 can be categorized into five main themes: centrality (18.31%), politics and laws (13.18%), land economy (38.56%), access (23.09%), and settlement (6.84%). Over time since the approval of the master plan, administrative use has increased by 55.43% and higher education use by 88.4% in the region. The continuation of the current trend will lead to consequences such as the growth of administrative-service uses and the decrease in housing, the increase in land prices and the change in the demographic structure, the increase in traffic problems, and the decrease in the quality of life.

Keywords: administrative-service use, quality of life, desirable urban life, District 6 of Tehran

بررسی عوامل و پیامدهای اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ شهر تهران

۲

چکیده

محله‌های شهری، به واسطه شدت اثرپذیری از شهرنشینی شتابان تحولات ساختاری و عملکردی زیادی پذیرفته است. منطقه ۶ نیز در طی سالیان متمادی، تغییرات شهری را متحمل شده که منجر به تغییرات کاربری از مسکونی به اداری-خدماتی شده است. غلبه تدریجی مراکز کار و فعالیت در بافت‌های سکونتی به خصوص در بخش جنوبی، تا اندازه زیادی به نادیده گرفتن حیات شهری انجامیده است. لذا، این پژوهش با هدف ارتقا کیفیت زندگی و وضعیت حیات شهری در منطقه ۶، به دنبال پاسخ به این پرسش است که دلایل اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ شهرداری تهران کدام است؟ روش پژوهش بر اساس هدف تحقیق کاربردی، بر اساس ماهیت داده‌ها تحقیق آمیخته است. همچنین، عوامل اداری-خدماتی شدن منطقه، با روش تحلیل مضمون شناسایی شده است. نتایج حاصل از پژوهش حاکی از آن است که عوامل اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ را می‌توان در پنج مضمون اصلی مرکزیت (۱۸,۳۱٪)، سیاست و قوانین (۱۳,۱۸٪)، اقتصاد زمین (۳۸,۵۶٪)، دسترسی (۲۳,۰۹٪) و سکونت (۶,۸۴٪) دسته‌بندی کرد. با گذشت زمان از تصویب طرح جامع، کاربری اداری ۵۵,۴۳٪ و کاربری آموزش عالی ۸۸,۴٪ در منطقه افزایش یافته است. استمرار روند موجود، پیامدهایی همچون رشد کاربری‌های اداری-خدماتی و کاهش سکونت، افزایش قیمت زمین و تغییر بافت جمعیتی، افزایش مشکلات ترافیکی و کاهش کیفیت زندگی را در پی خواهد داشت.

واژگان کلیدی: کاربری اداری-خدماتی، کیفیت زندگی، حیات شهری مطلوب، منطقه ۶ تهران

این مقاله برگرفته از نتایج پروژه پژوهشی انجام شده در مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران تحت عنوان "بررسی عوامل و پیامدهای اداری-تجاری شدن منطقه ۶ و ارائه راهکارهای تحقق حیات شهری مطلوب" است.

۱. مقدمه

محلّه‌های شهری تحت تأثیر شهرنشینی شتابان از اوایل قرن بیستم، تحولات گسترده‌ای را تجربه کرده‌اند (رهنمایی و همکاران، ۱۳۸۶). در واقع در این محلّه‌ها هم پاره‌ای از مشخصات دوره سنتی و هم برخی از ویژگی‌های دوره جدید دیده می‌شود (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۱: ۵۳-۵۴). رشد سریع شهرها، مسئله کاربری زمین‌های شهری را به یک موضوع مهم برای متخصصان و پژوهشگران تبدیل کرده است (Zhang et al., 2019).

منطقه ۶ شهرداری تهران، که ۳ درصد از مساحت تهران و ۲٫۸ درصد از جمعیت آن را شامل می‌شود، طی چند دهه اخیر تغییرات قابل توجهی را تجربه کرده و به محل استقرار بسیاری از ساختمان‌های دولتی، نهادها، و مراکز اقتصادی و تجاری تبدیل شده است (رهنمایی و همکاران، ۱۳۸۶؛ مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۴). سطح بالای تحصیلات، مرکزیت جغرافیایی تهران، و کاربری و قیمت اراضی در این منطقه باعث شده که محلاتی مانند کارگر شمالی و امیرآباد از ارزش اجتماعی بالایی برخوردار باشند. اگرچه این ارزش به دلیل تغییرات ساختاری اخیر رو به کاهش است (Habibi et al., 2018).

این منطقه به عنوان مغز متفکر حکومتی، مرکز تصمیم‌سازی و مدیریت دولتی، و موتور نظام اقتصادی و بازرگانی نوین شهر شناخته می‌شود. این منطقه به دلیل عوامل متعدد، از جمله شبکه حمل و نقل شهری متنوع و گسترده، از مزیت نسبی برای استقرار کاربری‌های منطقه‌ای، شهری، ملی و حتی فراملی برخوردار است (Shokry et al., 2021; www.region6.tehran.ir).

تغییرات منطقه منجر به افزایش کاربری‌های اداری و خدماتی در این منطقه شده که تأثیرات عمده‌ای بر بافت مسکونی و اجتماعی آن گذاشته است. تحولات مذکور، که ناشی از سیاست‌های تغییر کاربری و تراکم‌فروشی به منظور تأمین منابع مالی شهرداری است، موجب کاهش فضای مسکونی و افزایش قیمت زمین و مسکن شده است (Shokry et al., 2021; Gholipour et al., 2020). این امر منجر به کاهش حس تعلق شهروندان به محلّه‌ها و تضعیف کیفیت زندگی در این

منطقه شده است (Carmona et al., 2010). از سوی دیگر، تمرکز فعالیت‌های اداری-خدماتی در منطقه ۶، جریان ترافیک، آلودگی محیطی و فشار بر زیرساخت‌های شهری را افزایش داده و این منطقه را با چالش‌های جدی روبه‌رو کرده است (Habibi et al., 2018).

مشکلات منطقه ۶ تهران عمدتاً ناشی از عوامل بیرونی و کلان هستند که تأثیرات گسترده‌ای بر این منطقه داشته‌اند. ضعف قوانین، درآمد ناپایدار شهرداری‌ها و تغییرات مکرر در مدیریت شهری، و سیاست‌هایی مانند تغییر کاربری و فروش تراکم برای افزایش درآمد شهرداری از جمله این عوامل محسوب می‌شوند. علاوه بر این، افزایش قیمت زمین و مسکن به دلیل ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری، موقعیت مرکزی منطقه و دسترسی‌های مطلوب برای استقرار شرکت‌های ملی و بین‌المللی، و شکل‌گیری بازارهای جدید هم‌راستا با تحولات اقتصاد جهانی، همگی به تهدید حیات شهری در این منطقه دامن زده‌اند.

در بخش جنوبی منطقه ۶ تهران، شاهد غلبه تدریجی مراکز کار و فعالیت در بافت‌های سکونت‌ی و فشردگی کالبدی بوده که به نادیده گرفتن کیفیت محیط‌های سکونت‌ی و حیات شهری منجر شده است. این تغییرات به تضعیف مرزهای محله‌ای در جنوب و کاهش حس تعلق شهروندان انجامیده است و نشان می‌دهد که منطقه به سرعت در حال تبدیل شدن به یک محدوده اداری-خدماتی است. با توجه به مشکلات مطرح شده، شناسایی عوامل مؤثر بر روند اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ و پیامدهای آن بر حیات شهری ضروری به نظر می‌رسد. بررسی دقیق این روند می‌تواند به ارائه راهکارهایی برای حفظ تعادل کاربری‌ها، بهبود کیفیت زندگی شهروندان، و مدیریت بهتر منابع شهری منجر شود (Carmona et al., 2010؛ Rydin, 2011). لذا، این پژوهش با هدف ارتقای کیفیت زندگی و وضعیت حیات شهری در منطقه ۶ به دنبال پاسخ به پرسش‌های زیر است:

- علل و دلایل اداری- خدماتی شدن منطقه ۶ شهرداری تهران کدام است؟
- در صورت ادامه روند کنونی، چه پیامدهایی در انتظار حیات شهری در منطقه ۶ شهر تهران است؟

۲. پیشینه تحقیق

در چند دهه اخیر، مناطق شهری در کلانشهرها تغییرات ساختاری و کارکردی زیادی را تجربه کرده‌اند و در حال گذار به وضعیتی جدید هستند. بدین منظور، در این بخش به بررسی برخی از پژوهش‌های انجام شده در این زمینه، پرداخته شده است.

جدول ۱: پیشینه پژوهش

محقق	سال	عنوان	هدف و یافته‌ها
اسماعیل زاده و فرهودی	۱۳۹۰	شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری (مطالعه موردی: منطقه شش تهران)	بررسی تغییرات کاربری اراضی در این منطقه در بازه زمانی ۱۳۷۵-۱۳۸۹ نشان می‌دهد که مساحت اراضی مسکونی کاهش یافته و در مقابل، مساحت اراضی با کاربری اداری و تجاری افزایش یافته است.
آزموده و حقیقی	۱۳۹۶	ارزیابی کاربری‌های زمین با توجه به دسترسی حمل و نقلی (مطالعه موردی: منطقه ۶ تهران)	دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی تأثیر قابل توجهی بر ارزش نهایی هر بلوک دارد.
تابعی و همکاران	۱۳۹۶	بررسی نقش عدالت فضایی در مدیریت شهری (محدوده مطالعه: محلات منطقه ۶ تهران)	یافته‌های حاصل از رضایت شهروندان در توزیع خدمات، نشان‌دهنده نارضایتی شهروندان از شیوه آن است. نداشتن تعریف مشخص کاربری‌های محله‌ای در نظام مدیریت شهری، از مهم‌ترین جنبه‌هایی است که نابرابری را در سطح محلات شدیدتر کرده است.
پاریس	۱۳۹۶	از حاشیه به شهر، از شهر به منطقه شهری: رشد حاشیه شهری، استراتژی‌ها و تحولات	این تحقیق مسیرهای تحول شهری و توسعه اقتصادی-اجتماعی را تجزیه و تحلیل می‌کند و بر تجربیات تاریخی و ساختارهای نهادی در مناطق شهری اروپا تأکید می‌کند. این مقاله به بررسی روندهای توسعه شهری معاصر، سیاست‌های عمومی و مدل‌های حکومتی برای ارتقای زندگی شهری مطلوب و سازماندهی شهری موثر می‌پردازد.
حاتمی‌نژاد و همکاران	۱۳۹۷	ارزیابی کاربری اراضی نواحی شش‌گانه منطقه ۶ تهران با استفاده از روش مقایسه‌ای و مدل LQI در محیط GIS	توزیع کاربری‌ها در سطح منطقه ۶، با استانداردهای رایج در کشور مغایرت داشته و سرانه کاربری‌های اداری و آموزشی به مراتب از استاندارد این کاربری‌ها بیشتر است و کاربری‌های مسکونی و فضای سبز با کمبود مواجه هستند.

اسلزنوف	۱۳۹۸	تجربه توسعه کارکردهای اداری در مناطق شهری با تراکم های بالا	این مقاله تأثیر کارکردهای اداری را بر شاخص های اجتماعی-اقتصادی در مناطق شهری تجزیه و تحلیل می کند، عواملی مانند پویایی جمعیت، دستمزدها، ساخت وساز مسکن و قیمت ها را برجسته می کند، در حالی که بر اهمیت اتصالات حمل و نقل در سیاست دولت برای توسعه مؤثر خدمات اداری تأکید می کند.
اسدی و همکاران	۱۳۹۹	بررسی کیفیت محیط زیست زندگی شهری با استفاده از تحلیل چندمعیاره مکانی (مطالعه موردی: منطقه ۶ تهران)	در این مقاله، ارزیابی عواملی همچون سبزیگی، دمای سطح زمین، آلودگی هوا، آلودگی صوتی و آسیب پذیری ساختمان ها پرداخته اند.
هلشر و فرانزسکی	۱۳۹۹	دیدگاه های پژوهش تحول شهری: تحولات در، از، و توسط شهرها	تحقیقات تحول شهری بر تغییرات اساسی در سیستم های شهری برای افزایش پایداری و انعطاف پذیری متمرکز است. این دیدگاه های چندگانه را ادغام می کند، به پویایی های سیستمی و زمینه های محلی می پردازد، در نهایت زندگی شهری مطلوب را از طریق دانش عملی و رویکردهای حاکمیتی نوآورانه ترویج می کند.
تورنز و همکاران	۱۳۹۹	پیشبرد تحقیقات انتقال و تحولات شهری	تحقیقات انتقال و تحولات شهری، تئوری انتقال پایداری را با رویکردهای بین رشته ای و فرارشته ای ادغام می کند و گفت و گو بین سهامداران مختلف را تقویت می کند. هدف این حوزه ارتقای زندگی شهری مطلوب با مشارکت شهرداران، شبکه های شهرداری و سازمان های بین المللی در رسیدگی به تغییرات شهری است.
یوشعی و همکاران	۱۴۰۱	تحلیل دگرگونی های ساختاری- کارکردی محله های در حال گذار شهری (مورد: پهنه جنوبی منطقه ۶ شهر تهران)	با حرکت از بخش شمالی منطقه به سمت جنوب، میزان کاربری های مسکونی کاهش یافته و به تعداد کاربری های اداری، تجاری، آموزشی-فرهنگی، خدماتی و مختلط افزوده شده است.

چلیک	۱۴۰۲	پروژه تحول شهری: مورد آدانا سیهان	پروژه‌های تحول شهری با هدف حفظ هویت شهری، ارتقای استانداردهای زندگی و رسیدگی به مسائل اجتماعی-اقتصادی انجام می‌شود. آن‌ها بر ایجاد شهرهای انسان محور، بهبود زیرساخت‌ها و تقویت مشارکت جامعه برای اطمینان از محیط‌های زندگی پایدار و واجد شرایط در بافت‌های شهری به سرعت در حال تغییر تمرکز می‌کنند.
------	------	--------------------------------------	---

به طور کلی، از بررسی پژوهش‌ها و مطالعات انجام شده بر منطقه ۶ می‌توان متوجه شد که تغییرات کاربری در منطقه از مسکونی به اداری رخ داده و منطقه از نظر کیفیت زندگی، شرایط مطلوبی ندارد. این در حالی است که در هیچ کدام از پژوهش‌ها، به عوامل این تغییر کاربری پرداخته نشده است. لذا این پژوهش، با هدف بررسی عوامل اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ شهر تهران، تدوین و ارائه شده است.

۳. روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش بر اساس هدف "تحقیق کاربردی"، بر اساس ماهیت داده‌ها "تحقیق آمیخته" می‌باشد. روش شناسایی عوامل اداری-خدماتی شدن منطقه ۶، تحلیل مضمون، می‌باشد. روش اصلی تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش، استدلال استقرایی و نتیجه‌گیری از اطلاعات جمع‌آوری شده می‌باشد. همچنین، با ارائه نقشه‌های مکانی GIS در سطح منطقه شش با تمرکز بر بازه زمانی طرح‌های جامع مصوب شهر تهران، به ارائه راهکارهای پیشنهادی و برنامه راهبردی و عملیاتی تحقق حیات شهری مطلوب در منطقه پرداخته شده است.

۴. مبانی نظری تحقیق

رشد سریع شهرها و گسترش کالبدی آن‌ها موجب بروز بحران‌های مختلفی در زندگی شهری شده است (وان کمپ^۳ و همکاران، ۲۰۰۳: ۱۶). این وضعیت موجب شده است تا اهمیت توجه به مفهوم کیفیت زندگی، بیشتر احساس شود (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۶۸). در این بخش، به مبانی نظری مرتبط با موضوع پژوهش پرداخته شده است.

³ Van Kamp

دگرگونی یک منطقه شهری مسئله‌ای پیچیده است (کاشی و همکاران، ۱۴۰۱: ۳). شهرها به منظور ایجاد معنای متفاوت، بارها دستخوش دگرگونی‌هایی می‌شوند (کاشی و همکاران، ۱۴۰۰: ۸۸). دگرگونی ناشی از درک نیاز به ایجاد شرایط بهتر برای زندگی است (تورنر، ۲۰۰۲). هر دو واژه Transformation و Transition در معنای دگرگونی در وضع موجود است (یانگ، ۲۰۱۰: ۲۵). فرآیند دگرگونی شهری به‌طور مستمر و بلندمدت ادامه می‌یابد (بردی و مرادنژاد، ۱۳۹۹: ۷۴). تحول شهری در ایران منجر به تغییرات در کارکردهای مختلف بخش‌های شهر شده است (رهنمایی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۴). هدف اصلی این رویکرد، ایجاد تغییرات نه تنها در ابعاد کالبدی و فیزیکی، بلکه به سمت بازآفرینی اجتماعی، اقتصادی و محیطی است (کاگلا و اینام، ۲۰۰۸: ۴). تغییرات کاربری و عملکردهای شهری یکی از بخش‌های دگرگونی شهری است.

کاربری زمین همواره یکی از دغدغه‌های برنامه‌ریزان و مدیران اجرایی بوده است (فعال جلالی و قاسمی، ۱۴۰۳: ۱). الگوی گسترش فضایی-کالبدی شهرها در سطح جهانی فرآیندهایی از تغییرات کاربری زمین‌ها را به همراه دارد (خمر و نمازی، ۱۳۹۶: ۸۰). توسعه شهر هم دربرگیرنده رشد فیزیکی شهر و هم تغییر کاربری‌ها و سرانه‌های شهری است (بمانیان، ۱۳۸۷: ۱۰۶). کاربری زمین یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی - اقتصادی است (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۱۳). از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیتی دولت‌ها، تدوین سیاست‌های مرتبط با استفاده بهینه از منابع زمین شهری است (منوچهری میاندوآب و همکاران، ۱۳۹۸: ۹۲). تغییر کاربری‌ها به‌ویژه به کاربری‌های سودآور مانند اداری و تجاری، نتیجه افزایش قیمت زمین شهری است (رحیمی، ۱۳۹۶: ۲۷). شناخت عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری می‌تواند به فهم هر چه بهتر مسائل شهری کمک کند (خلجی، ۱۴۰۰: ۵).

سود قابل توجه حاصل از تغییرات کاربری زمین در شهرها موجب تغییرات کاربری شده است (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۷). مدیریت شهری با هدف سودآوری به مثابه یک منبع درآمد، رانت

زمین را تشدید کرد (سعیدی فرد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۵۳). جریان‌های فضایی بین فعالیت‌های تشکیل‌دهنده الگوی مکانی اقتصاد، مانند حرکت جمعیت، کالا، خدمات و سرمایه، به نام اقتصاد فضا شناخته می‌شود (قادرمزی و احمدی، ۱۳۹۶: ۱۰۶). تغییرات در کاربری اراضی و تراکم‌های ساختمانی از نمونه‌های این پدیده است (مارکس و کلینگ، ۲۰۱۸: ۱). سرمایه به جایی گرایش دارد که ارزش افزوده بیشتری را به همراه داشته باشد (هاروی، ۲۰۰۸: ۲۳). مداخله در مراکز شهری و تغییر کاربری به کاربری‌های تجاری، مصادیق این مسئله هستند (مولیگان^۸ و همکاران، ۱۹۹۹: ۸۵۷). مباحث مطرح شده، همگی بر حیات مطلوب شهری و کیفیت زندگی شهروندان، اثرگذار است.

بحث حیات شهری در چهار دهه آخر قرن ۲۰ بروز کرده است (حبیبی، ۱۳۷۹: ۲۱). این مفهوم سابقه در یونان دارد (غفاری و امیدی، ۱۳۸۸). دیوید اسمیت نخستین جغرافیدانی بود که درباره کیفیت زندگی صحبت کرد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۹). مفهوم کیفیت زندگی ابتدا به حوزه‌های بهداشتی محدود می‌شد (عنبری، ۱۳۸۹: ۱۵۲). سازمان بهداشت جهانی این مفهوم را ترکیبی از سلامت فیزیکی، وضعیت روان‌شناختی، روابط اجتماعی، و ارتباط این عوامل با ویژگی‌های محیطی بیان کرده است (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۴). کیفیت زندگی به عنوان زندگی در یک محیط سالم، و دسترسی به نیازهای اساسی مطرح می‌شود (مارانس^۹، ۲۰۱۵: ۱۴۶۷).

همچنین، به دلیل قرارگیری منطقه ۶ در مرکز شهر تهران، مفهوم مرکز شهر معاصر نیز اهمیت می‌یابد. مرکزیت شامل تمایل به تمرکز و حضور در مناطق مرکزی است (لاتهام^{۱۰} و همکاران، ۲۰۰۸). مرکز شهری محلی است که مردم در آن زندگی اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی

⁷ Marx & Kelling

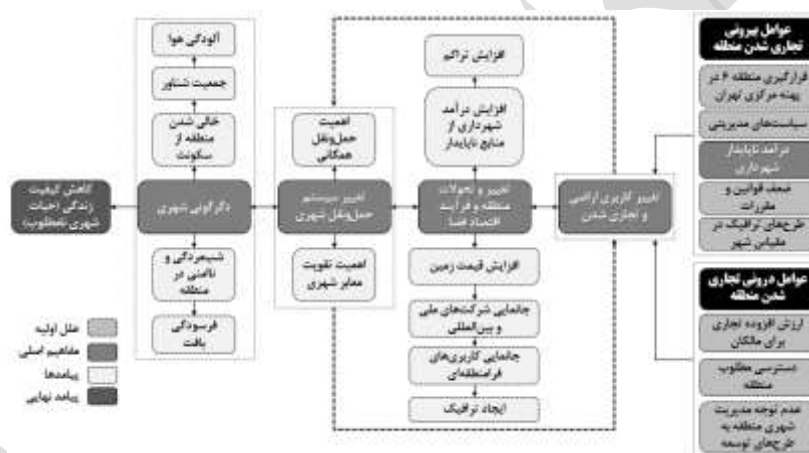
⁸ Harvey

⁹ Mulligan

¹ Marans

¹ Latham

خود را دنبال می‌کنند (اسپک، ۲۰۱۲). مراکز شهری و محدوده آن از لحاظ مقیاس، ریخت‌شناسی، عملکرد از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است (وحدانی و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۱). تمرکز فعالیت‌های اداری - سیاسی در بخش مرکزی حاکی از اهمیت آن در شهر است (کاظمیان و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۲). بخش مرکزی شهر به عنوان منطقه‌ای چند کارکردی (اقتصادی، اجتماعی، ترافیکی، اداری - سیاسی و کالبدی) شناخته می‌شود (فرج‌کرده، ۱۳۸۷: ۳۴). مرکز شهر یک مرکز مدنی و نماد هویت یک جامعه شهری به شمار می‌آید (پامیر، ۱۳۹۴). بر اساس مفاهیم مطرح شده در این پژوهش، چارچوب مفهومی زیر تدوین و ارائه شده است.



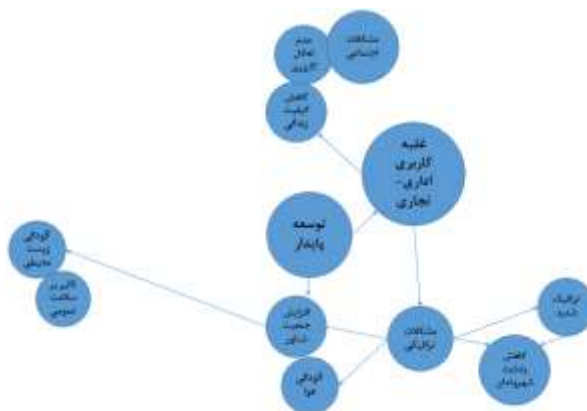
شکل ۱: چارچوب مفهومی پژوهش

پس از ارائه چارچوب مفهومی، با استفاده از تحلیل محتوای کیفی، به استخراج مضامین اصلی پرداخته شده است. برای تحلیل مضمون از شناسایی، کدگذاری و تجزیه و تحلیل داده‌های متنی مربوط به مبانی نظری، تجارب و اسناد فرادست استفاده شده است. در این بخش، کلیدواژه‌های اصلی علل ایجاد تغییرات محله‌ای و تغییر کاربری در مراکز شهری استخراج شده و میزان تکرار هر کدام در متن مشخص شده است.

جدول ۲: مضمون‌ها و کدهای علل ایجاد تغییرات محله‌ای و تغییر کاربری در مراکز شهری

مضمون	کدگذاری	تعداد تکرار در مبانی نظری و تجارب	تعداد تکرار در اسناد فرادست	درصد تکرار در کل
مرکزیت	پهنه مرکزی	۷	۳	۱۸,۳۱٪
	کاربری فرامنطقه‌ای	۷	۱۲	
	مرکز شهر	۱۲۱	۲	
	تراکم	۵۵	۲۸	
	آلودگی هوا	۱۵	۱۴	
سیاست و قوانین	سیاست مدیریتی	۶۵	۲۹	۱۳,۱۸٪
	قوانین و مقررات	۷	۵۷	
	ضعف قوانین	۲	-	
	طرح توسعه	۷	۲	
	تخلف ساختمانی	۸	۸	
اقتصاد زمین	درآمد پایدار	۱۰	۱۶	۳۸,۵۶٪
	ارزش افزوده	۱۷	۱۸	
	تغییر کاربری	۱۴۷	۱۴	
	تجاری شدن	۱۱	-	
	تجاری-اداری	۲	۶	
	اقتصاد فضا	۱۷	۴۸	
	قیمت زمین	۱۹	۸	
	کاربری زمین	۱۲۷	۸۱	
دسترسی	طرح ترافیک	۴۵	۶۴	۲۳,۰۹٪
	دسترسی	۱۱۰	۲۵	
	حمل و نقل همگانی	۳۰	۵۰	
سکونت	جمعیت شناور	۷	۳۲	۶,۸۴
	سکونت	۵۶	۱	

در شبکه مضامین مرتبط با تغییرات کاربری، مضامین اصلی توسعه پایدار و غلبه کاربری‌های اداری-تجاری به عنوان گره‌های مرکزی در نظر گرفته شده‌اند. این شبکه کمک می‌کند تا وابستگی‌های بین مضامین مختلف را بهتر درک کرده و مشاهده کنیم که چگونه یک مضمون می‌تواند بر مضامین دیگر تاثیر بگذارد.



شکل ۲: شبکه مضامین مرتبط با تغییرات کاربری در منطقه ۶ شهرداری تهران

۵. یافته‌های تحقیق

۵.۱. مضمون سکونت

جمعیت منطقه طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، با نرخ رشد مثبت ۰,۷۸ درصدی، افزایش یافته و به ۲۵۰۷۵۳ نفر رسیده است. سهم از جمعیت شهر تهران در سال ۱۳۹۵، تنها ۲,۸ بوده که ناشی از سیاست‌های کلان اقتصادی است که منجر به رشد فعالیت‌ها و خدمات در منطقه شده است. این منطقه، نسبت به جمعیت خود، بیشترین میزان جذب جمعیت مهاجران را داشته است (۱۰,۸٪).



شکل ۳: روند تحولات جمعیتی در منطقه ۶ طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵

در بررسی میزان عملکرد مسکونی در مقابل سایر عملکردها، می‌توان متوجه شد که تقریباً نیمی از منطقه به عملکرد فعالیت اختصاص دارد (۴۷,۱۶٪)، و سپس عملکرد سکونت با وجود تعداد قطعه بیشتر (۲۰۹۰۷ قطعه)، سطح کمتری نسبت به فعالیت‌ها را به خود اختصاص داده است (۴۴,۶۷٪).



شکل ۴: میزان اختلاط عملکردهای سکونت، فعالیت و فراغت در منطقه ۶

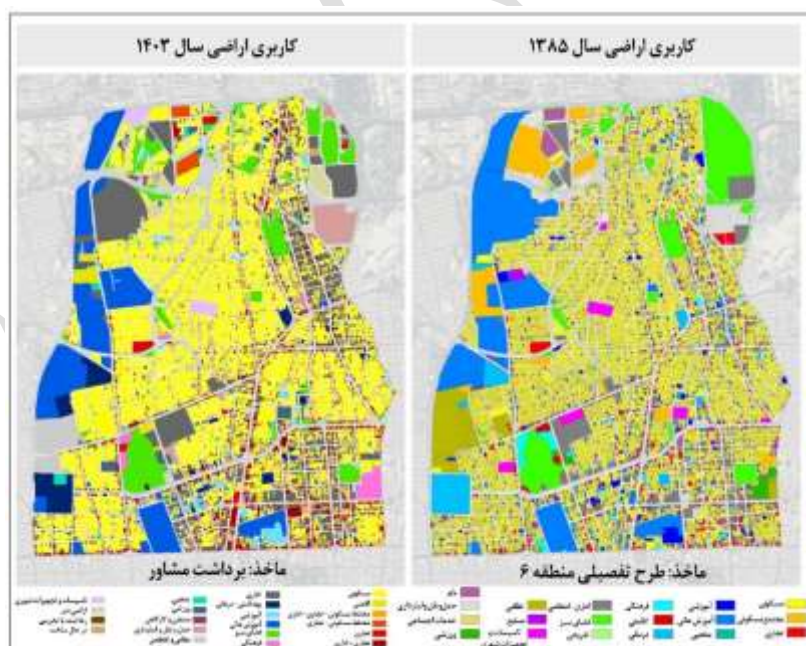
۵,۲. مضمون اقتصاد زمین

پس از گذشت حدوداً ۲۰ سال از زمان تصویب طرح جامع، ترکیب کاربری اراضی در محلات شهری منطقه ۶ تهران، دستخوش تغییراتی شده است. به طور کلی، کاربری‌های اداری افزایشی (۵۵,۴۳٪ افزایش)، و کاربری تجاری، نسبتاً کاهش یافته (۵۶,۹٪) است. برخی کاربری‌های خدماتی همچون آموزش عالی در منطقه افزایش شدیدی را تجربه کرده است (۸۸,۴٪). همچنین، سایر کاربری‌های خدماتی همچون مذهبی، فرهنگی و ورزشی نیز، نسبتاً افزایش سطح و سرانه در منطقه داشته‌اند.

جدول ۳: سطح و سرانه کاربری‌های مسکونی و خدماتی طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳

روند		سال ۱۴۰۳			سال ۱۳۸۵			کاربری
		سرانه	درصد از کل	مساحت (مترمربع)	سرانه	درصد از کل	مساحت (مترمربع)	
مساحت	سرانه	سرانه	درصد از کل	مساحت (مترمربع)	سرانه	درصد از کل	مساحت (مترمربع)	

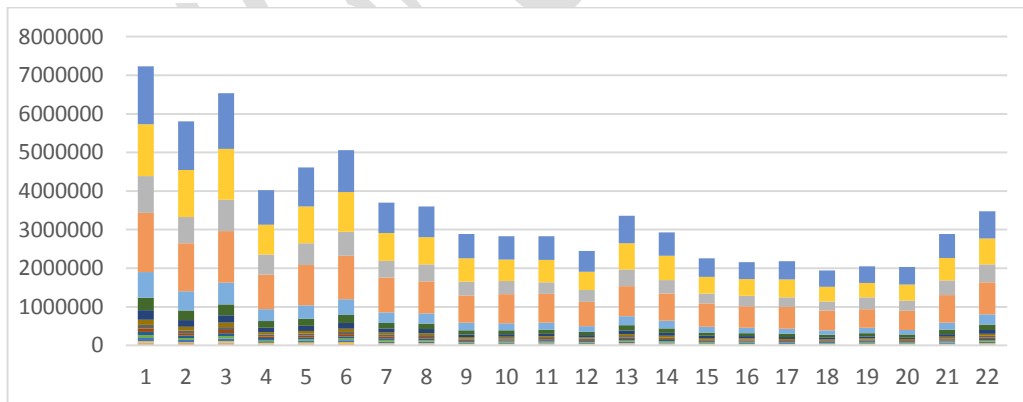
مُسکونی	۷۴۷۱۲۰۰	۳۴,۸۴	۳۲,۳۴	۷۷۴۳۰۷,۹۴	۴۳,۲۸	۲۷,۶۰	افزایشی	کاهشی
اقامتی	۳۷۰۰۰	۰,۱۷	۰,۱۶	۲۴۸۵۹۷,۱۴	۱,۳۸	۰,۸۸	افزایشی	افزایشی
تجاری	۵۵۳۶۰۰	۲,۵۸	۲,۳۹	۲۳۸۵۶۲,۷۵	۱,۳۳	۰,۸۵	کاهشی	کاهشی
اداری	۱۱۱۱۰۰۰	۵,۱۸	۴,۸۱	۲۴۹۲۷۸۹,۱۷	۱۳,۹۳	۸,۸۸	افزایشی	افزایشی
بهداشتی - درمانی	۷۱۴۲۰۰	۳,۳۳	۳,۰۹	۵۶۰۳۷۷,۸۷	۳,۱۳	۱,۹۹	کاهشی	کاهشی
آموزشی	۳۲۵۶۰۰	۱,۵	۱,۴۱	۳۵۰۴۳۹,۵۲	۱,۹۵	۱,۲۴	افزایشی	کاهشی
آموزش عالی	۲۰۰۳۷۰	۹,۳	۸,۶۷	۱۷۲۸۰۶۱,۲۱	۹,۶۶	۶,۱۶	افزایشی	کاهشی
فرهنگی	۱۸۲۷۰۰	۰,۸۵	۰,۷۹	۳۰۷۴۶۹,۱۵	۱,۷۱	۱,۰۹	افزایشی	افزایشی
مذهبی	۴۱۷۰۰	۰,۲	۰,۱۸	۱۶۰۵۴۴,۸۱	۰,۸۹	۰,۵۷	افزایشی	افزایشی
ورزشی	۱۵۴۸۰۰	۰,۷	۰,۶۷	۴۱۴۴۷۹,۷۰	۲,۳۱	۱,۴۷	افزایشی	افزایشی
فضای سبز	۱۳۰۲۴۰۰	۶,۳	۵,۶۴	۱۱۵۱۳۷۵,۹۱	۶,۴۳	۴,۱۰	کاهشی	کاهشی



شکل ۵: مقایسه کاربری اراضی سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۴۰۳ در منطقه ۶

تغییرات کاربری اراضی از مطالعه پرونده‌های کمیسیون ماده ۵ نیز رصد شده است. ۵۹,۴۲٪ تغییر کاربری‌ها، تغییر از کاربری مسکونی به سایر کاربری‌ها بوده، که از این میان، ۲۳,۱۸٪ تغییرات از کاربری مسکونی به تجاری-اداری بوده است. در مجموع، بیشترین میزان تغییرات، تغییر به کاربری‌های اداری-تجاری و سپس جهانگردی-پذیرایی (هتل) می‌باشد که ۵۲,۱۵٪ تغییرات را به خود اختصاص داده است. این مسئله خروج حیات شهری و سکونت دائم از محدوده منطقه ۶ و جایگزینی آن با سکونت موقت را نشان می‌دهد.

از دیگر مسائل بیرونی حائز اهمیت و موثر بر منطقه ۶، اقتصاد کلان و اثرگذاری آن بر قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران است. بر اساس بررسی‌های انجام شده، منطقه ۶ تهران، پس از مناطق ۱، ۲ و ۳، چهارمین منطقه گران‌قیمت شهر تهران می‌باشد. این امر می‌تواند منتج از دلایل متعددی همچون مرکزیت این منطقه در شهر تهران و به تبع آن داشتن دسترسی‌های بهتر، و نیز وجود کاربری‌های اداری-خدماتی بسیار در منطقه باشد، که این منطقه را مکانی مناسب برای استقرار کاربری‌های بسیار مهم فرامنطقه‌ای، شهری و حتی ملی نموده است. لذا، جانمایی این کاربری‌ها در این منطقه، خود عاملی برای ایجاد ارزش افزوده زمین، و نیز اقتصاد فضا شده و موجب بالا رفتن قیمت مسکن در این منطقه در مقایسه با سایر مناطق شهر تهران شده است.



شکل ۶: نمودار قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۳

تغییرات کاربری همواره یکی از منابع اصلی تامین مالی شهرداری‌ها بوده است. سال ۱۳۹۵ با ۲۲,۳۷٪ بیشترین میزان سهم از بودجه کل به عوارض تغییر کاربری اختصاص داشته است. در سال جاری نیز، این منبع درآمدی ۸,۴۹٪ از کل بودجه شهرداری تهران را به خود اختصاص داده است. جدول ۴: سهم درآمد ناشی از عوارض تغییر کاربری در بودجه مصوب سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۳ (میلیون ریال)

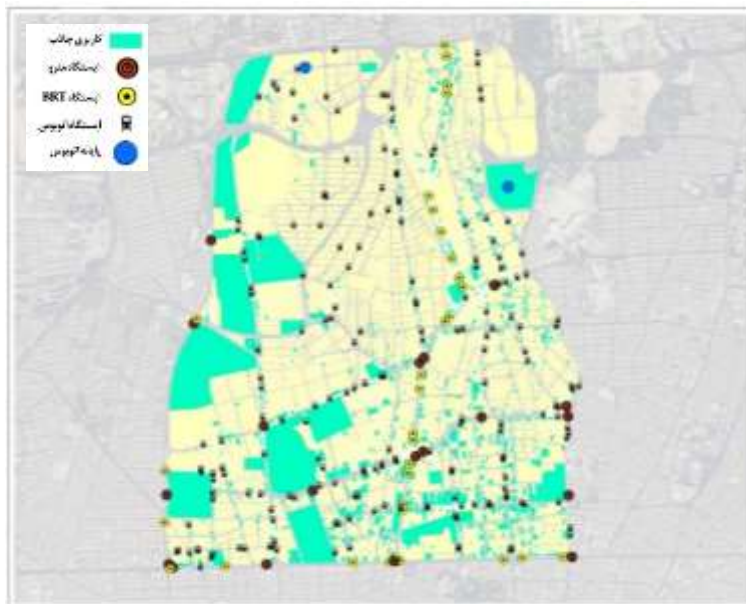
سال	منبع درآمد از عوارض تغییر کاربری	کل بودجه شهرداری تهران	درصد
۱۳۹۰	۴۱۷۱۰۰۰	۷۴۷۴۹۹۵۴	۵,۵۷٪
۱۳۹۵	۴۰۰۰۰۰۰	۱۷۸۸۰۰۰۰۰	۲۲,۳۷٪
۱۳۹۸	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۹۳۰۰۰۰۰	۱۰,۵۶٪
۱۳۹۹	۳۰۶۶۰۰۰۰	۳۰۵۷۴۴۱۸۲	۱۰,۰۲٪
۱۴۰۰	۶۱۷۵۲۰۰۰	۴۸۸۸۳۳۷۶۴	۱۲,۶۳٪
۱۴۰۱	۴۳۶۳۴۰۸۱	۵۶۸۶۸۵۰۰۰	۷,۶۷٪
۱۴۰۲	۸۱۰۴۸۵۰۰	۷۸۴۷۵۰۰۰۰	۱۰,۳۲٪
۱۴۰۳	۱۲۸۲۴۵۰۰۰	۱۵۰۹۵۰۰۰۰۰	۸,۴۹٪

۵.۳. مضمون دسترسی

طرح‌های ترافیک در پهنه مرکزی شهر تهران، با هدف کنترل آلودگی هوا و تراکم تردد و ترافیک در پهنه مرکزی، تصویب شده است. به علت ایجاد محدودیت دسترسی و نیز وجود کاربری‌های خدماتی با مقیاس فرامنطقه‌ای، لازم و ضروری است که حمل‌ونقل عمومی، به منظور ایجاد دسترسی بهتر برای شهروندان، تقویت گردد.

تعداد ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی در بخشی از منطقه که در اولین طرح محدوده ترافیک در سال ۱۳۷۹ قرار گرفته، بیشترین میزان را داشته (۱۱ ایستگاه) و سپس این تعداد در بخشی از منطقه که در طرح محدوده ترافیک سال ۱۳۸۳ قرار گرفته، کاهش یافته است (۴ ایستگاه). متأسفانه در محدوده شمالی منطقه که از زمان طرح ترافیک سال ۱۳۸۹ وارد محدوده کنترل ترافیک شده، هیچ ایستگاه مترو وجود نداشته و تمامی ایستگاه‌های مترو در محدوده مرکزی و جنوبی منطقه واقع شده است. با بررسی ایستگاه‌های BRT و مسیر آن، مشخص شد که دو مسیر انقلاب-آزادی و ولیعصر،

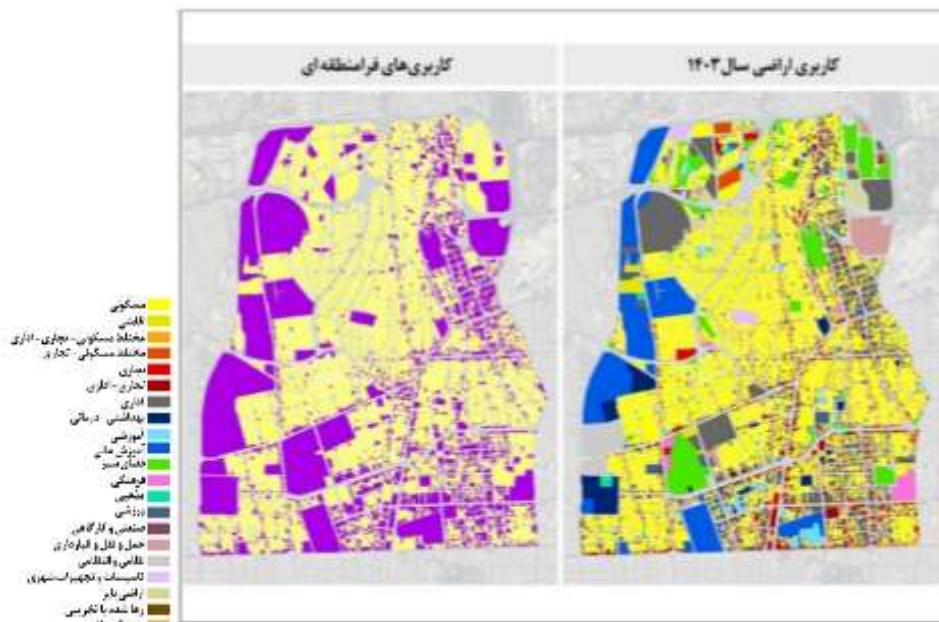
عمدتا در امتداد قرارگیری کاربری‌های اداری واقع شده، و مسیر توحید و بزرگراه چمران، در امتداد کاربری‌های آموزش عالی و بهداشتی- درمانی غرب منطقه واقع شده است. همچنین، منطقه مرکزی و شمالی منطقه ۶، که عمدتاً مسکونی می‌باشند، عموماً دسترسی اتوبوس دارند.



شکل ۷: پراکنش کاربری‌های جاذب و حمل و نقل عمومی در منطقه ۶

۵.۴. مضمون مرکزیت

پیش‌تر نیز ذکر شد که مرکزیت، یکی از عوامل اصلی تمرکز کاربری‌های فرامنطقه‌ای در منطقه ۶ می‌باشد. بررسی کاربری‌های با عملکرد مقیاس منطقه و فرامنطقه حاکی از آن است که حدود ۴۳,۲۲٪ قطعات در منطقه ۶، دارای مقیاس عملکردی منطقه و فرامنطقه هستند. در مقایسه این قطعات با کاربری آن‌ها می‌توان متوجه شد که این قطعات همگی در زمره کاربری‌های اداری، تجاری- اداری و خدماتی (عمدتاً خدماتی چون آموزش عالی و بهداشتی- درمانی) بوده است.

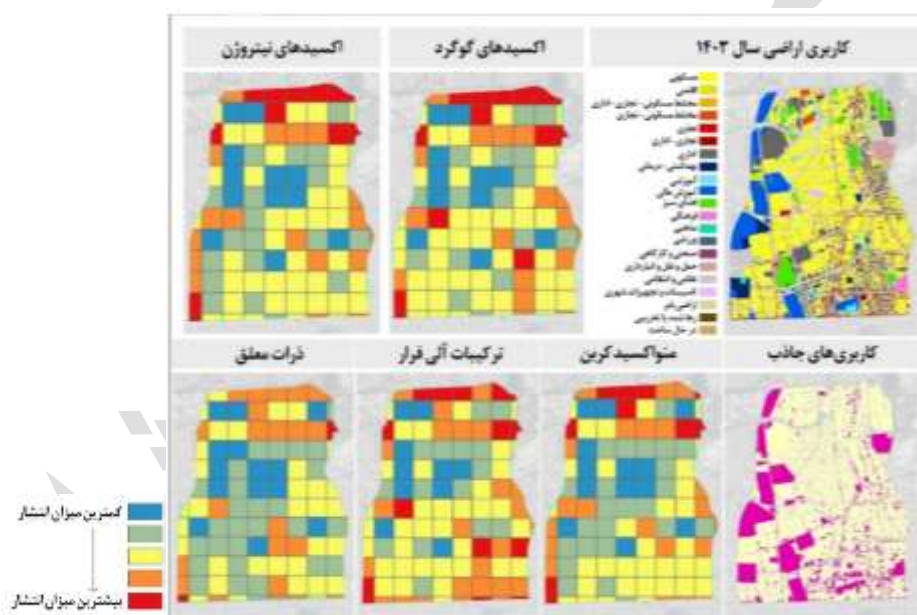


شکل ۸: پراکنش کاربری های فرامنطقه ای در مقایسه با کاربری اراضی

بررسی نظام ارتفاعی نیز حاکی از آن است که ارتفاع ابنیه در بخش هایی از منطقه که کاربری های اداری- خدماتی واقع شده، به طور کلی از مناطق مرکزی منطقه که کاربری مسکونی است، بیشتر است. طبقات ابنیه عموماً در حاشیه منطقه و در مجاورت بزرگراه ها، بیشتر بوده و هر چه به سمت مرکز پیش می رویم، از ارتفاع ابنیه به صورت عام، کاسته می شود. بیش از نیمی از منطقه (۵۷,۲۷٪)، در بازه طبقاتی ۰ تا ۵ طبقه قرار گرفته و قطعات با تعداد طبقه ۶ تا ۱۰، دسته دوم از نظر فراوانی می باشد (۱۶,۵۳٪). این در حالی است که در این منطقه، ساختمان های بالای ۱۵ طبقه نیز وجود داشته که ۰,۸۵٪ از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است.

علاوه بر موارد فوق، میزان انتشار آلودگی سالانه ناشی از تردد وسایل نقلیه و منابع ساکن در منطقه ۶ نیز ارائه گردیده است. در مجموع حدود ۳۶۱۱۹,۹ تن آلودگی در سال ۱۳۹۶ از این منطقه منتشر گردیده که ۹۴٪ مربوط به منابع متحرک و ۶٪ آن ناشی از منابع ساکن بوده است. وضعیت شاخص کیفیت هوا در ایستگاه تربیت مدرس طی نه ماهه منتهی به آذر سال ۱۴۰۰ شامل ۱,۱٪ شرایط پاک،

۵۰,۹٪ وضعیت قابل قبول، ۳۱,۷٪ وضعیت ناسالم برای گروه‌های حساس، ۱۵,۹٪ وضعیت ناسالم و ۰,۴٪ وضعیت بسیار ناسالم بوده و در کل طی ۴۸ در صد روزهای این بازه، شاخص کیفیت هوا فراتر از حد سلامت که نسبت به میانگین ایستگاه‌های واقع در شهر تهران (۲۸,۶ در صد) بیشتر می‌باشد. با نگاهی دقیق‌تر به نحوه توزیع انتشار ذرات آلاینده هوا ناشی از منابع متحرک در منطقه و مقایسه آن با کاربری اراضی، می‌توان متوجه شد که عمدتاً مرزهای منطقه، که محل تمرکز کاربری‌های اداری و خدماتی در منطقه ۶ است، تمرکز ذرات آلاینده بیشتر بوده و آلودگی هوا در این محدوده‌ها بیشتر است.



شکل ۹: توزیع انتشار ذرات آلاینده هوا ناشی از منابع متحرک در منطقه ۶

۵.۵. مضمون سیاست و قوانین

در بحث سیاست‌ها و قوانین، طرح‌های شهری همچون دو طرح ناحیه دانش‌بنیان دانشگاه تربیت مدرس و دانشگاه تهران، از طرح‌ها و سیاست‌های بسیار اثرگذار بر منطقه ۶ بوده است. با اجرا شدن این طرح‌ها، این دو دانشگاه اقدام به تأسیس پارک‌های علم و فناوری و نیز موسسات آموزشی

و پژوهشی در سطح منطقه ۶ کرده‌اند. لذا، مساحت کاربری آموزش عالی در منطقه ۶ در طی ۲۰ سال گذشته و از زمان تصویب طرح جامع شهر تهران، ۸۸،۴ درصد افزایش داشته است.

۶. بحث

ضمن بیان شرایط حال حاضر منطقه ۶ در بخش پیشین، در این بخش به پاسخ به سوالات پژوهش شده است.

پاسخ به سوال ۱: علل و دلایل اداری- خدماتی شدن منطقه ۶ شهرداری تهران کدام است؟ با نگاهی به چارچوب مفهومی پژوهش می‌توان متوجه شد که دو دسته عوامل درونی و عوامل بیرونی بر تغییرات کاربری و اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ موثر بوده است. قرارگیری منطقه ۶ در پهنه مرکزی تهران، سیاست‌های مدیریتی، درآمد ناپایدار شهرداری، ضعف قوانین و مقررات، و طرح‌های ترافیک در مقیاس شهر، از جمله عوامل بیرونی اثرگذار بر منطقه، و ارزش افزوده تجاری برای مالکان، دسترسی مطلوب در منطقه، و عدم توجه مدیریت شهری منطقه به طرح‌های توسعه، از جمله عوامل درونی است. علاوه بر آن، با استفاده از تحلیل مضمون، علل اصلی ایجاد تغییرات محله‌ای استخراج گردید. علل مختلفی که مخصوصاً بر منطقه ۶ اثرگذار بوده، پهنه مرکزی، وجود کاربری‌های فرامنطقه‌ای، تراکم، ضعف در قوانین و مقررات، طرح‌های توسعه شهری، تغییرات کاربری و به تبع آن وقوع پدیده اقتصاد فضا و افزایش قیمت زمین، طرح‌های محدوده ترافیک و... از جمله عوامل اداری-خدماتی شدن منطقه ۶ بوده که در پنج دسته و مضمون اصلی با عناوین مرکزیت، سیاست و قوانین، اقتصاد زمین، دسترسی، و سکونت، دسته‌بندی شده است.

پاسخ به سوال ۲: در صورت ادامه روند کنونی، چه پیامدهایی در انتظار حیات شهری در منطقه ۶ شهر تهران است؟

ضمن بررسی و مطالعه منطقه ۶، می‌توان متوجه شد که با ادامه روند موجود، پیامدهایی در انتظار منطقه است که به شرح زیر است:

• رشد کاربری‌های اداری- خدماتی و کاهش سکونت

با توجه به توسعه حمل‌ونقل عمومی و افزایش تقاضا برای فضاهای اداری، احتمال می‌رود که کاربری‌های مسکونی به تدریج کاهش یافته و به کاربری‌های اداری و خدماتی تبدیل شوند. این

تغییر می‌تواند به افزایش رونق اقتصادی منطقه منجر شود، اما در عین حال، کاهش هویت محله‌ای و جذابیت سکونت را نیز به همراه دارد.

- افزایش قیمت زمین و تغییر بافت جمعیتی

افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها، خانوارهای کم‌درآمد را به خروج از منطقه سوق خواهد داد و در نتیجه، جمعیت منطقه به سمت اقشار با درآمد بالاتر متمایل خواهد شد. این روند ممکن است باعث کاهش تنوع اجتماعی و افزایش تفکیک اقتصادی اقشار در منطقه شود.

- افزایش مشکلات ترافیکی و کاهش کیفیت زندگی

توسعه کاربری‌های اداری و خدماتی، به‌ویژه در بخش جنوبی و مرکزی منطقه، منجر به افزایش ترافیک و کاهش کیفیت زندگی ساکنان می‌شود. برنامه‌ریزی دقیق برای مدیریت ترافیک و توسعه حمل‌ونقل عمومی هوشمندانه از جمله اقدامات ضروری خواهد بود.

توسعه کاربری‌های فرامنطقه‌ای در منطقه ۶، تأثیرات مهم و چندگانه‌ای بر سکونت و کیفیت زندگی شهروندان داشته و خواهد داشت. یکی از مهم‌ترین پیامدهای توسعه کاربری‌های فرامنطقه‌ای، کاهش سرانه کاربری‌های مسکونی است. با افزایش ساخت‌وسازهای اداری و تجاری، زمین‌هایی که می‌توانستند برای پروژه‌های مسکونی استفاده شوند، به این نوع کاربری‌ها اختصاص یافته‌اند. این موضوع منجر به خروج خانوارها و ساکنان قدیمی از منطقه و جایگزینی آن‌ها با افراد غیربومی (کارمندان و مراجعان اداری) شده است. توسعه کاربری‌های فرامنطقه‌ای باعث می‌شود که منطقه در ساعات اداری پرتردد و شلوغ باشد، اما پس از پایان ساعات کاری، خالی از سکنه و بدون سرزندگی شود. این پدیده که به شب‌مردگی معروف است، باعث کاهش امنیت و جذابیت سکونت می‌شود. تغییر کاربری‌های مسکونی به اداری-تجاری و حضور گسترده افراد غیربومی، به تضعیف هویت محله‌ای منجر می‌شود. ساکنان قدیمی حس تعلق کمتری به محله خود پیدا می‌کنند، زیرا محیط زندگی‌شان دیگر شباهتی به فضای خانوادگی و سکونت ندارد. جدول زیر، ارتباط مضامین و پیامدهای استمرار روند موجود را نشان می‌دهد.

جدول ۵: ارتباط مضامین و پیامدهای استمرار روند موجود

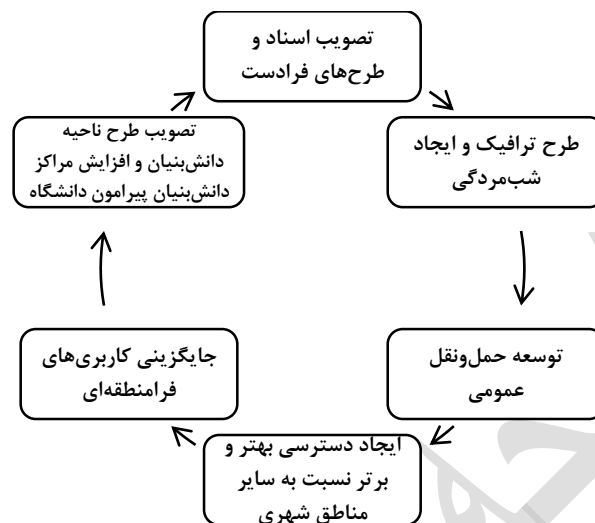
مضمون	کد گذاری	تغییرات ایجاد شده در صورت استمرار وضع موجود
مرکزیت	پهنه مرکزی	تشدید مرکزگرایی در منطقه ۶ و افزایش مرغوبیت دسترسی‌ها
	کاربری فرامنطقه‌ای	افزایش سطح کاربری‌های فرامنطقه‌ای و ترغیب به سرمایه‌گذاری در این حوزه
	مرکز شهر	افزایش کاربری‌های اداری - خدماتی با مقیاس شهری در این محدوده به علت مرکزیت شهر
	آلودگی هوا	به دلیل استقرار کاربری‌های فرامنطقه‌ای، ترافیک افزایش یافته و آلودگی هوا تشدید می‌شود
	تراکم	افزایش تراکم به دلیل کمبود سطح زمین و نیاز به توسعه عمومی
سیاست و قوانین	سیاست مدیریتی	پیشبرد منطقه به سمت کاربری‌های فرامنطقه‌ای به دلیل سیاست‌های مدیریتی
	قوانین و مقررات	افزایش شب‌مردگی به علت قوانین و مقررات و طرح‌های ترافیکی
	ضعف قوانین	استمرار تغییر غیرقانونی کاربری مسکونی به اقامتی
	طرح توسعه	کاربری‌های اداری، آموزش عالی، و بهداشتی - درمانی با توجه به طرح‌های نواحی دانش‌بنیان
	تخلف ساختمانی	استقرار غیرقانونی فعالیت‌های اداری و خدماتی در قطعات با کاربری مسکونی
اقتصاد زمین	درآمد پایدار	افزایش درآمد پایدار شهرداری به دلیل افزایش استقرار شرکت‌های دانش‌بنیان
	ارزش افزوده	افزایش قابل توجه ارزش افزوده املاک در صورت استمرار روند موجود
	تغییر کاربری	استمرار تغییر کاربری‌ها از مسکونی به اداری و خدماتی
	تجاری شدن	رشد کاربری‌های تجاری در ارتباط با کاربری‌های خدماتی و اداری
	تجاری-اداری	تشدید روند تجاری-اداری شدن به دلیل بهبود دسترسی‌ها و افزایش مرکزگرایی
	اقتصاد فضا	افزایش قیمت مسکن در صورت تداوم روندهای موجود
	قیمت زمین	افزایش قیمت زمین به دلیل جذابیت استقرار فعالیت‌های اداری-خدماتی
	کاربری زمین	افزایش میزان تغییر کاربری از مسکونی به اداری-خدماتی
	طرح ترافیک	تشدید شب‌مردگی در منطقه در صورت تداوم طرح‌های ترافیک به شکل فعلی
	دسترسی	بهبود دسترسی‌ها با توسعه حمل‌ونقل عمومی
سکونت	حمل‌ونقل همگانی	افتتاح ایستگاه‌های مترو جدید در منطقه ۶ و افزایش دسترسی به حمل‌ونقل همگانی
	سکونت	کاهش سکونت افراد در منطقه و تبدیل اقامت دائم به اقامت کوتاه مدت و موقت
	جمعیت شناور	افزایش جمعیت شناور به دلیل افزایش دفاتر کار در منطقه

۷. نتیجه گیری

به طور کلی، بررسی روند تغییرات منطقه ۶ نشان دهنده آن است که طرح‌ها و اسناد فرادست و خارجی که در شهر تهران تصویب شده‌اند، اثرات مستقیمی بر منطقه داشته‌اند. طرح ترافیک و ایجاد شب‌مردگی در پهنه مرکزی شهر تهران، و نیاز به توسعه حمل‌ونقل عمومی برای جبران محدودیت‌های تردد با خودروهای شخصی در محدوده، منجر به ایجاد دسترسی‌های قوی‌تر نسبت به مناطق دیگر شهر تهران شده که خود سرعت تغییر کاربری و افزایش کاربری‌های اداری-خدماتی فرامنطقه‌ای (۴۳,۲۲٪) را افزایش داده است.

همچنین، تصویب طرح‌هایی همچون طرح ناحیه دانش‌بنیان دانشگاه‌های تربیت مدرس و تهران، منجر به ایجاد گفتمان شهر دانش در اطراف دانشگاه تهران، و نیز افزایش مراکز درمانی (۳,۱۳٪ از منطقه) و کاربری آموزش عالی (۹,۶۶٪ از منطقه) شامل مراکز دانش‌بنیان در پیرامون دانشگاه تربیت مدرس شده، که با کاربری‌های مورد نیاز محلات و کاربری مسکونی، جایگزین شده است.

بررسی نرخ مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نیز نشان می‌دهد که میانگین قیمت مسکن در منطقه ۶، جزو بالاترین نرخ‌ها در شهر تهران بوده، به نحوی که پس از مناطق ۱ تا ۳، منطقه ۶ چهارمین منطقه گران شهر تهران است. همین امر، خود جذابیت بیشتری برای شرکت‌های خصوصی و ادارات دولتی ایجاد کرده تا به این منطقه آمده و سازمان خود را در این منطقه استقرار دهند (۱۳,۹۳٪ از منطقه). چرخه مذکور که در انتهای این بخش ارائه شده، خود نشان‌دهنده روندی است که به مرور زمان، منجر به کاهش کاربری مسکونی (۴,۷۴ مترمربع کاهش سرانه) و جایگزینی آن با کاربری‌های اداری (۴,۰۷ مترمربع افزایش سرانه)- خدماتی می‌شود. با گذشت زمان از تصویب طرح جامع، کاربری اداری (۵۵,۴۳٪) و کاربری آموزش عالی (۸۸,۴٪) افزایش یافته که در مقایسه با سایر کاربری‌ها، بیشترین میزان افزایش را به خود اختصاص داده است.



شکل ۱۰: چرخه تغییرات کاربری در منطقه ۶ تهران

۸. پیشنهادات

با توجه به بررسی روندهای موجود، می‌توان گفت که منطقه ۶ تهران در شرایط کنونی به سمت عدم تعادل پیش می‌رود. پتانسیل‌هایی که می‌تواند به ایجاد تعادل کمک کند، در جدول زیر نگارش گردیده‌است.

جدول ۶: فرصت‌های بازگرداندن تعادل به منطقه ۶

پیشنهادات برای بازگرداندن تعادل به منطقه	حفظ تعادل میان کاربری‌های مسکونی و تجاری	برای جلوگیری از کاهش جذابیت سکونت، پیشنهاد می‌شود که تعادلی میان کاربری‌های مختلف حفظ شود و از تغییرات ناگهانی در کاربری مسکونی جلوگیری گردد.
	افزایش سرزندگی شبانه	توسعه فعالیت‌های فرهنگی شبانه و استفاده از بوستان‌های بزرگ به عنوان فضاهای چندمنظوره می‌تواند به کاهش شب‌مردگی کمک کند.
	تقویت حس تعلق به محله	با اجرای برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی، می‌توان حس تعلق ساکنان به محله را افزایش داد و از کاهش هویت محله‌ای جلوگیری کرد.

۸. منابع

۱. آزموده، محمد، حقیقی، فرشید رضا (۱۳۹۶)، ارزیابی کاربری‌های زمین با توجه به دسترس‌ی حمل‌ونقلی (مطالعه موردی: منطقه ۶ تهران)، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال هشتم، شماره ۲۸، ۱۳۵-۱۴۸.
۲. اسدی، یاسمن، جلوخانی نیارکی، محمدرضا، عزیمند، کیوان (۱۳۹۹)، بررسی کیفیت محیط‌زیست زندگی شهری با استفاده از تحلیل چندمعیاره مکانی (مطالعه موردی: منطقه ۶ تهران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۲، شماره ۱، ۳۶۷-۳۸۳.
۳. اسماعیل‌زاده، مریم، فرهودی، رحمت‌الله (۱۳۹۰)، شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تاکید بر کاربری مسکونی و اداری؛ مطالعه موردی منطقه شش تهران (دوره آماری ۱۳۸۹-۱۳۷۵)، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال هشتم، شماره ۳۱، ۹۷-۱۰۵.
۴. بردی، رحیم، مرادنژاد، آنا (۱۳۹۹)، ماهیت دگرگونی شهری در شهر تاریخی مرو، پژوهشنامه خراسان بزرگ، شماره ۳۸، ۷۳-۹۰.
۵. برهانی، کاظم، رفیع‌یان، مجتبی، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۶)، تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی - تلفیقی، جامعه‌شناسی ایران، دوره هجدهم، شماره ۳، ۱۰۹-۸۶.
۶. بمانیان، محمدرضا (۱۳۸۷)، نظریه‌های توسعه کالبدی شهر، تهران، انتشارات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها: چاپ اول.
۷. پامیر، سای (۱۳۹۴)، آفرینش مرکز شهری سرزنده، اصول طراحی شهری و بازآفرینی، ترجمه مصطفی بهزادفر و امیر شکیبامنش، تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.
۸. تابعی، نادر، موحد، علی، تولایی، سیمین، کمانرودی کجوری، موسی (۱۳۹۶)، بررسی نقش عدالت فضایی در مدیریت شهری (محدوده مطالعه: محلات منطقه ۶ تهران)، برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۲(۲۱)، ۳۶-۲۳.

۹. رحیمی، اکبر (۱۳۹۶)، تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری‌های عمومی در شهر، جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۵۹، ۶۵-۸۸.
۱۰. رهنمایی، محمدتقی، فرهودی، رحمت‌الله، قالیباف، محمدباقر، و حلیمه خاتون هادی‌پور (۱۳۸۶)، سیر تحول ساختاری و عملکردی محله در شهرهای ایران، جغرافیا (انجمن جغرافیایی ایران)، شماره ۱۲ و ۱۳، ۱۹-۴۳.
۱۱. حاتمی‌نژاد، حسین، شاهی آقبلاغی، عارف، حبیبی، جواد (۱۳۹۷)، ارزیابی کاربری اراضی نواحی شش‌گانه منطقه ۶ تهران با استفاده از روش مقایسه‌ای و مدل LQI در محیط GIS.
۱۲. حبیبی، سید محسن (۱۳۷۹)، جامعه مدنی و حیات شهری، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۷، ۲۱ - ۳۳.
۱۳. خلجی، صبا (۱۴۰۰)، اثرات تغییر کاربری اراضی بر برنامه‌ریزی کاربری زمین، نشریه پژوهش‌های مکانی فضایی، سال پنجم، شماره سوم، پیاپی ۱۹، ۵-۱۸.
۱۴. خمر، غلامعلی، و نمازی، عبدالرشید (۱۳۹۶)، پیش‌بینی و شبیه‌سازی الگوی توسعه فضایی - کالبدی شهر چابهار در چشم‌انداز سال ۱۴۰۲ با بهره‌گیری از الگوی سلول‌های خودکار و RS، برنامه‌ریزی فضایی، ۷(۲)، ۹۴-۷۹.
۱۵. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲). کتاب سبز شهرداری‌ها، جلد دوم، کاربری زمین شهر، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، وزارت کشور.
۱۶. سعیدی‌فرد، فرانک، رضویان، محمدتقی، قورچی، مرتضی (۱۳۹۷)، تبیین بازتاب اقتصاد رانته بر سازمان فضایی کلانشهرها؛ نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران، پژوهش‌های دانش زمین، دوره ۹، شماره ۳۴، ۱۴۵-۱۶۴.
۱۷. سلیمانی، محمد، منصوریان، حسین، براتی، زهرا (۱۳۹۱)، سنجش کیفیت زندگی در محله‌های در حال گذار شهری (مورد مطالعه: محله دروازه شمیران از منطقه ۱۲ شهر تهران)، جغرافیا، دوره ۱۱، شماره ۳۸، ۷۵-۵۱.

۱۸. عنبری، موسی (۱۳۸۹)، بررسی تحولات کیفیت زندگی در ایران (۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵)، فصلنامه توسعه روستایی، شماره ۲، ۱۴۹-۱۸۱.
۱۹. غفاری، غلامرضا، امیدی، رضا (۱۳۸۸)، کیفیت زندگی شاخص توسعه اجتماعی، تهران: نشر شیرازه.
۲۰. غفاری، غلامرضا، کریمی، علیرضا، نوذری، حمزه (۱۳۹۱)، روند مطالعه کیفیت زندگی در ایران، فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، دوره اول، شماره ۳، ۱۰۷-۱۳۷.
۲۱. فرج‌کرده، خدر (۱۳۸۷)، جایگاه مرکز شهر در نظریه‌های ساخت شهر و برنامه‌ریزی شهری، شهرداری‌ها، سال نهم، شماره ۸۹، ۲۹-۳۴.
۲۲. فعال جلالی، امین، قاسمی، مریم (۱۴۰۳)، شناسایی عوامل موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود، جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۲۲(۲).
۲۳. قادرمزی، حامد، احمدی، عاطفه (۱۳۹۶)، تحلیل سطوح توسعه اقتصاد فضا و اثرات فضایی آن در سطح ناحیه پیراشهری سنندج، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال هشتم، شماره ۳، ۱۰۵-۱۲۲.
۲۴. کاشی، حسین، محمدی، مریم، حبیبی، میترا (۱۴۰۰)، مروری بر مفاهیم انتقال، دگرگونی و تغییرات محیط شهری و نسبت و ارتباط آن‌ها با یکدیگر، فصلنامه پژوهشی تخصصی شهرسازی و معماری هویت محیط، دوره ۲، شماره ۶، ۸۸-۱۰۷.
۲۵. کاشی، حسن، محمدی، مریم، حبیبی، میترا (۱۴۰۱)، واکاوی اثرگذاری دگرگونی و تغییرات شهری بر دلبستگی مکانی، دانش شهرسازی، دوره ۶، شماره ۱، ۱-۲۰.
۲۶. کاظمیان، غلامرضا، فرج‌کرده، خدر، پرهیزکار، اکبر (۱۳۸۶)، عوامل و متغیرهای موثر بر تبیین بخش مرکزی شهرهای میانی (مورد مطالعه: شهر بوکان)، فصلنامه مدرس علوم انسانی، ۱۳(۳)، ۱۹۷-۲۲۵.

۲۷. منوچهری میاندوآب، ایوب، رهنمایی، محمدتقی (۱۳۹۸)، تحلیلی بر فرآیند تولید فضای سرمایه‌داری دولتی در ایران، مورد مطالعه: شهر تهران، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، شماره ۱، ۸۶-۱۱۶.

۲۸. مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۴)، الگوی توسعه منطقه ۶، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران.

۲۹. وحدانی چرخه‌خون، حسن، امین‌زاده، بهناز، پارسی، حمیدرضا (۱۳۹۸)، شناسایی مراکز شهر با استفاده از فعالیت‌ها و عملکردهای شهری (نمونه پژوهشی مراکز شهری کلانشهر تبریز)، باغ نظر، ۱۶(۷۰)، ۳۰-۱۷.

۳۰. یوشعی، زهرا، آقایی‌زاده، اسماعیل، زنگانه، احمد (۱۴۰۱)، تحلیل دگرگونی‌های ساختاری-کارکردی محله‌های در حال گذار شهری، مورد: پهنه جنوبی منطقه ۶ شهر تهران، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، دوره ۹، شماره ۳۲، ۸۷-۱۱۷.

31. Cagla, H. & Inam, S. (2008). A Study on the Urban Transformation Project Format Done By the Leadership of the Local Government in Turkey. Integrating the Generations FIG WorkingWeek.
32. Carmona, M., et al. (2010). Public Places, Urban Spaces. Routledge
33. Çelik, T. (2023). Urban Transformation Project: The Case Of Adana Seyhan. 5(1), 1-13.
34. Gholipour, A., et al. (2020). "Real estate dynamics in Tehran." Economic Review
35. Habibi, S., et al. (2018). "Urban planning and policy in Tehran." Urban Studies
36. Harvey, D., (2008). Right to the City, New Left Review, Vol 53, pp 23- 40.
37. Hölscher, K., & Frantzeskaki, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in , of , and by cities. 3(1), 1-14.
38. Latham, A., McCormack, D., McNamara, K., & McNeill, D. (2008). Key concepts in urban geography. Thousand Oaks, CA: Sage.
39. Marans, R.W. (2015). Quality of urban life and environmental sustainability studies: Future linkage opportunities, Habitat International, 45(P1): 47-52.
40. Marx, C., Kelling, E., (2018). Knowing urban informalities, Urban Studies, Vol 56(3), pp 1- 31.
41. Mulligan, G., Vias, A., Glavac, S. (1999). Initial Diagnostics of a Regional Adjustment Model, Environment and Planning A., 855- 876, Vol 31, pp 855- 876.

42. Parise, A. (2018). From Periphery to City, from City to Metropolitan Area: Growth of Urban Periphery, Strategies and Transformations (pp. 21–29). Springer, Cham.
43. Rydin, Y. (2011). The Purpose of Planning: Creating Sustainable Towns and Cities. Policy Press
44. Shokry, S., et al. (2021). "Transportation and urban space." Journal of Urban Affairs
45. Sleznov, F. (2020). Experience in the Development of Administrative Functions in the Suburban Areas of Large Agglomerations. Regional Research of Russia
46. Speck, J. (2012). Walkable city [J]. New York: Farrar, Straus and Giroux.
47. Thorns, D., C. (2002). "The Transformation of Cities; Urban Theory and Urban life". Palgrave Macmillan, New York, NY, USA.
48. Torrens, J., Torrens, J., Westman, L., Wolfram, M., Wolfram, M., Castán Broto, V., Barnes, J., Egermann, M., Ehnert, F., Frantzeskaki, N., Farné Fratini, C., Håkansson, I., Hölscher, K., Huang, P., Huang, P., Raven, R., Raven, R., Sattlegger, A., Schmidt-Thomé, K., ... von Wirth, T. (2021). Advancing urban transitions and transformations research. Environmental Innovation and Societal Transitions, 41, 102–105.
49. Van Kamp, Irene and et al, (2003). Urban Environmental Quality and Human well-being Toward a Conceptual Framework and Demarcation of concepts: a Literature study" Landscape and Urban Planning 65.
50. www.region6.tehran.ir
51. Yang, Y. (2010). Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes. Doctoral dissertation. Zurich: ETH.