

تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی.

مطالعه موردی: کوی نصر تهران

*امیر فروهر^۱، رضا خیرالدین^۲

^۱دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان.
^۲استادیار گروه شهرسازی، دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.

تاریخ دریافت: ۹۳/۹/۶؛ تاریخ پذیرش: ۹۴/۷/۶

چکیده

آمایش و ساماندهی یکپارچه کاربری و فعالیت زمین، یکی از حساس‌ترین اقدامات در روند توسعه شهرها است که بر مرز میان توسعه مورد نیاز شهر و کیفیت زندگی جوامع محلی گام برمی‌دارد. موفقیت در تعادل بخشی میان این دو حیطه، نیازمند نگاهی یکپارچه به پیامدها و تعارضات احتمالی به لحاظ رفاه اجتماعی، حفاظت زیست محیطی و کارایی اقتصادی است. یکی از زمینه‌های تشدید این تعارضات، تمایل همیشگی فعالیت‌های تجاری - اداری به مکان‌گزینی در جداره‌های اصلی ارتباطی و مراکز محلات مسکونی است، که غالباً به منظور استفاده از تسهیلات زیرساختی و فرصت‌های اقتصادی - مالی موجود در نواحی مسکونی پدیدار می‌شود. پدیده مذکور تحت عنوان تجاری شدن نواحی مسکونی، طی سالیان اخیر بخش عمده‌ای از جداره‌های محلات مسکونی کلان‌شهر تهران به‌ویژه محلات مرفه‌نشین شمالی شهر را در بر گرفته و اثرات گوناگونی را بر کیفیت فضایی نواحی مسکونی بلافصل خود گذاشته است. لذا این پژوهش با هدف شناخت و ریشه‌یابی روند مذکور و روشن ساختن ضرورت آمایش فضایی در تجاری شدن نواحی مسکونی، مشخصاً به دنبال پاسخگویی به این پرسش است که روند کنونی تجاری شدن شریان‌های اصلی محلات مسکونی در شهر تهران چه تأثیری بر کیفیت فضایی نواحی مسکونی بلافصل خود گذاشته است. به منظور پاسخگویی به این پرسش، پیمایش میدانی در نواحی مسکونی بلافصل خیابان نصر صورت پذیرفته است. این تحقیق بر اساس هدف در دسته تحقیقات کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش در دسته تحقیقات علی - تطبیقی قرار می‌گیرد. سنجش و ارزیابی به کمک تلفیق تکنیک‌های کمی و کیفی ارزیابی تأثیر شامل انواع تکنیک‌های مصاحبه و گفت‌وگوهای فردی، تکنیک‌های مشاهده مستقیم، پیمایش‌های ترافیکی هدفمند، و در نهایت تکنیک‌های مشارکتی (برش‌های تاریخی، تحلیل روند و رتبه‌بندی تأثیر)، صورت خواهد پذیرفت. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که فقدان مطالعات ارزیابی اثرات تغییر کاربری زمین در روند تهیه طرح‌های توسعه محلی، نه تنها سبب تشدید گرایش‌های سودگرایانه و کاسب‌کارانه در نواحی مسکونی کوی نصر گردیده، بلکه اثرات نامطلوب و مخاطره‌آمیزی بر کیفیت زندگی جوامع محلی بلافصل خود گذاشته است. به طوری که طی سالیان اخیر، تغییر کاربری و مقیاس عملکردی فعالیت‌های مستقر در جداره اصلی خیابان نصر بر اساس پیشنهادهای طرح تفصیلی ملاک عمل، در کنار تأثیرات مثبت کوتاه مدت همچون بهبود میزان دسترسی به خدمات و تسهیلات شهری، طیف وسیعی از اثرات و پیامدهای نامطلوب را به لحاظ اجتماعی - فرهنگی، کالبدی - فضایی و ترافیکی، در محلات مسکونی بلافصل خود به دنبال داشته و در پی آن کیفیت زندگی ساکنان محلی را دست‌خوش تغییرات نامطلوبی نموده است.

واژه‌های کلیدی: تجاری شدن، ارزیابی تأثیرات؛ تغییر کاربری زمین، کیفیت محلات مسکونی، کوی نصر، تهران.

مقدمه

یکی از مهم‌ترین پیامدهای توسعه شهرنشینی، تغییر در میزان تقاضای زمین شهری به عنوان بستر مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای گوناگون است. در چنین شرایطی، آمایش و ساماندهی یکپارچه کاربری و فعالیت زمین می‌تواند علاوه بر تأمین نیازهای عمومی، اعتلای کیفیت زندگی جوامع محلی را نیز به دنبال داشته باشد. در حالی که فقدان دید یکپارچه و جامع در چنین مسائلی در سطوح راهبردی و سیاست‌گذاری، می‌تواند زمینه ظهور طیف وسیعی از تداخل‌ها و تعارضات را در خلال توسعه شهر، فراهم آورد (Verburg, 2004). یکی از مهم‌ترین این تعارضات، جدال همیشگی بر سر سازگاری کاربری‌ها با محیط مجاور از یک سو، و از سوی دیگر میل به مکان‌گزینی کاربری‌های غیر محلی - به خصوص فعالیت‌های تجاری و اداری - در نواحی مسکونی (به خصوص در مجاورت خطوط اصلی ارتباطی و مراکز محلات) به منظور استفاده از تسهیلات زیرساختی و فرصت‌های اقتصادی - مالی موجود در چنین نواحی است. روندی که در لفاف سه‌انگاری‌های نظارتی و قانونی، به تعرض و دست‌اندازی در محلات مسکونی و نهایتاً کاهش کیفیت زندگی جوامع محلی منجر می‌گردد.

این مسئله در کلان‌شهر تهران که رشد لجام‌گسیخته‌ای را طی چند دهه اخیر تجربه نموده، به یکی از چالش‌های مهم در روند توسعه شهر تبدیل گردیده است. به طوری که طی سالیان اخیر تعارضات ناشی از گسترش نواحی تجاری - اداری در نواحی مسکونی گریبان‌گیر بسیاری از محلات مسکونی شهر تهران به خصوص مناطق مرفه‌نشین شمالی شده است. در این رابطه، جدارۀ شریان‌های اصلی ارتباطی و مراکز محلات به سبب دارا بودن جاذبه‌های محیط مسکونی همچون فرصت‌های اقتصادی - مالی و تسهیلات زیرساختی موجود در این نواحی (در مقایسه با نواحی ویژه تجاری)، مورد توجه توسعه‌دهندگان بوده و محملی مناسب برای این امر در نظر گرفته می‌شود. در چنین شرایطی تعارض میان رفاه اجتماعی، کارایی

اقتصادی و منافع هر یک از ذی‌نفعان، ذی‌نفعان و بازیگران موثر، مسئله را پیچیده‌تر نیز می‌نماید (پورمحمدی، ۱۳۸۲).

فرایند مذکور می‌تواند به صورت معناداری کیفیت فضایی محلات مسکونی و در پی آن کیفیت زندگی ساکنان محلی را دگرگون نماید. از آن جایی که تغییرات فضایی در نواحی شهری همیشه مثبت نیست، نیاز است که پیامدهای تجاری شدن جداره‌های شهری در نواحی مسکونی به درستی ارزیابی و مورد سنجش قرار گیرد و سیاست‌های لازم در جهت تقویت تأثیرات مثبت و تقلیل پیامدهای نامطلوب احتمالی اتخاذ گردد. این پژوهش با هدف شناخت و ریشه‌یابی روند مذکور و روشن ساختن ضرورت آمایش و ساماندهی فضایی در تجاری شدن نواحی مسکونی، مشخصاً به دنبال پاسخگویی به این پرسش است که روند کنونی تجاری شدن دسترسی‌های اصلی محلات مسکونی در شهر تهران چه تأثیری بر کیفیات فضایی نواحی مسکونی بلافصل خود گذاشته است.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌عنوان مهم‌ترین بخش از تهیه برنامه‌های توسعه شهری، اشاره به فرایندی پیچیده، چند وجهی و معمولاً بسیار سیاسی دارد که باید توانایی در نظر گرفتن و تحلیل ارزش‌های رقابتی گوناگون و گاه متناقض را داشته باشد (AUMA, 2007). در این راستا انجمن برنامه‌ریزی کانادا، تأکید می‌کند که برنامه‌ریزی کاربری زمین تنها به جانمایی چند کاربری کلی مانند کاربری‌های تجاری، اداری، مسکونی و بهداشتی ختم نمی‌گردد، بلکه تعیین ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استقرار تمامی فعالیت‌ها و عملکردهای مختلف در ذیل هر یک از پهنه‌ها، از وظایف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین است (CIP, 2000). در واقع برنامه‌ریزی کاربری زمین تنها تعیین نحوه استفاده مادی از زمین نیست، بلکه آمایشی سه بُعدی است که به ساماندهی فضا و کیفیت محیط مربوط می‌شود (Koomen, 2007). در قالب این

پارادایم نوین، وظیفه بنیادین برنامه‌ریزی کاربری زمین، افزایش سطح رفاه اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی جوامع محلی به کمک تعادل بخشی میان وجوه مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی است (Chalifour, 2007).

در این رابطه، تغییر در نحوه استفاده از زمین به فرایندی پیچیده و چندوجهی تبدیل می‌گردد که در سطح کلان می‌تواند به صورت عامدانه و برنامه‌ریزی شده، در نتیجه سیاست‌ها و طرح‌های توسعه ملی و منطقه‌ای، و یا به صورت سهوی در نتیجه رفتار جوامع انسانی و یا نیروهای محرک بیوفیزیکی همچون تغییرات آب و هوایی و فرآیندهای ژئومورفیک رخ دهد (Fisher et al., 2005; Sherbinin, 2002). در صورتی که این تغییر در مقیاس شهری و محلی، غالباً فرایندی به شدت سیاسی بوده که در نتیجه طرح‌های توسعه شهری و اتخاذ سیاست‌های خاص توسط مدیریت شهری و یا در مواردی به صورت کاملاً شخصی در لفاف سهل‌انگاری و ناکارآمدی نهادهای نظارتی، رخ می‌دهد (Ningal et al., 2008; Ngidang, 2002).

بنابراین در بحث ارزیابی روند تغییرات کاربری زمین در مقیاس کلان و منطقه‌ای، بیش‌تر به بحث در رابطه با فاکتورهای بیوفیزیکی همچون تغییرات آب و هوایی، اکوسیستم‌ها و تأثیرات زیست‌محیطی متعاقب آن پرداخته می‌شود، در صورتی که این بحث در مقیاس خرد و محلی به سنجش روند تغییرات بر کیفیت زندگی جوامع محلی و رفاه اقتصادی-اجتماعی ایشان تاکید می‌ورزد (Fisher et al., 2005).

در این رابطه، پاسخگویی به این دو پرسش که چه عواملی منتج به تغییر کاربری و نحوه استفاده از زمین می‌شوند و چه اثرات و پیامدهایی به دنبال خواهند داشت، بحث اصلی مطالعات ارزیابی تغییر کاربری زمین است. در زمینه پرسش اول، عوامل و نیروهای محرک تغییر کاربری زمین بسیار گسترده و پیچیده بوده و همیشه روشن نیستند. با این حال، محققین دو دسته از عوامل شامل نیروهای بیوفیزیکی و نیروهای اجتماعی-اقتصادی را در این امر موثر می‌دانند (Rindfuss ; Turner et al., 2004; Briassoulis, 2000).

از سوی دیگر، اغلب تمامی آثار و پیامدهای تغییر کاربری زمین منفی و نامطلوب انگاشته می‌شود، در حالی که تغییر در نحوه استفاده از زمین می‌تواند در صورت برنامه‌ریزی یکپارچه و دید همه‌جانبه به آثار و پیامدهای احتمالی، مفید واقع گردد (Kaiser et al., 2003; IPCC, 1995). در مقابل، عدم توجه کافی به پیامدهای خرد و محلی تغییر کاربری زمین در تصمیم‌گیری‌ها و سیاست‌های تغییر کاربری اراضی، می‌تواند تأثیرات مخرب و گاه غیرقابل جبرانی بر محیط و جوامع محلی پیرامون خود بگذارد (Johnsen and Oumer, 2008). این مسئله هنگامی پیچیده‌تر می‌گردد که زمین به عنوان کالایی محدود و کمیاب در برابر توسعه سریع شهری و افزایش تقاضای متعاقب

آن، به کالایی گران و سودآور تبدیل می‌گردد و فرصت مناسبی را برای رانت خواری و دستیابی به منافع سوداگرایانه گروههای خاص فراهم می‌آورد و در مقابل کیفیت زندگی شهروندان را تهدید می‌نماید (کوکبی، ۱۳۸۵). در این راستا با توجه به رشد و توسعه روز افزون کلان‌شهر تهران، بررسی روند تغییر کاربری و عملکرد زمین در محلات مسکونی و ارزیابی تأثیرات و تحلیل پیامدهای آن، امری لازم و ضروری در جهت مدیریت زمین و متعاقباً افزایش کیفیت زندگی و بهبود رفاه جوامع محلی به حساب می‌آید.

روش تحقیق

این پژوهش بر اساس هدف در دسته تحقیقات کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش در دسته تحقیقات علی-تطبیقی قرار می‌گیرد. به منظور ارزیابی تأثیرات و تحلیل پیامدهای تغییر کاربری و فعالیت جداره خیابان نصر بر کیفیت زندگی در نواحی مسکونی بلافصل، تلفیقی از روش‌های کمی و کیفی در چارچوب روش‌های مشارکتی مورد توجه است. ابتدا به منظور شناخت و ثبت تحولات فضایی صورت گرفته طی یک دوره ۱۳ ساله، داده‌های حاصل از پیمایش میدانی با اطلاعات مندرج در اسناد توسعه، در دو بخش گروه‌های عمده و گروه‌های خرد فعالیتی مقایسه می‌گردد. در ادامه به منظور ارزیابی و سنجش تأثیرات و پیامدهای متعاقب این تغییرات در نواحی مسکونی بلافصل، ترکیبی از تکنیک‌های تلفیقی ارزیابی تأثیر، شامل انواع تکنیک‌های مصاحبه و گفت‌وگوهای فردی (در چارچوب مصاحبه‌های نیمه ساخت‌یافته)، تکنیک‌های مشاهده مستقیم، پیمایش‌های هدفمند ترافیکی، و تکنیک‌های مشارکتی ارزیابی تأثیر (برش‌های تاریخی، تحلیل روند و رتبه‌بندی تأثیر)، مدنظر است.

انجام مصاحبه‌های شخصی عمیق به عنوان رایج‌ترین و سودمندترین روش ارزیابی تأثیر پروژه، نیازمند شناسایی برش مطلوبی از اجتماع محلی مورد نظر است (ARHF, 2006؛ روچ، ۱۴۹:۱۳۸۷). در این رابطه به کمک یکی از مشاوران شورایاری محله کوی

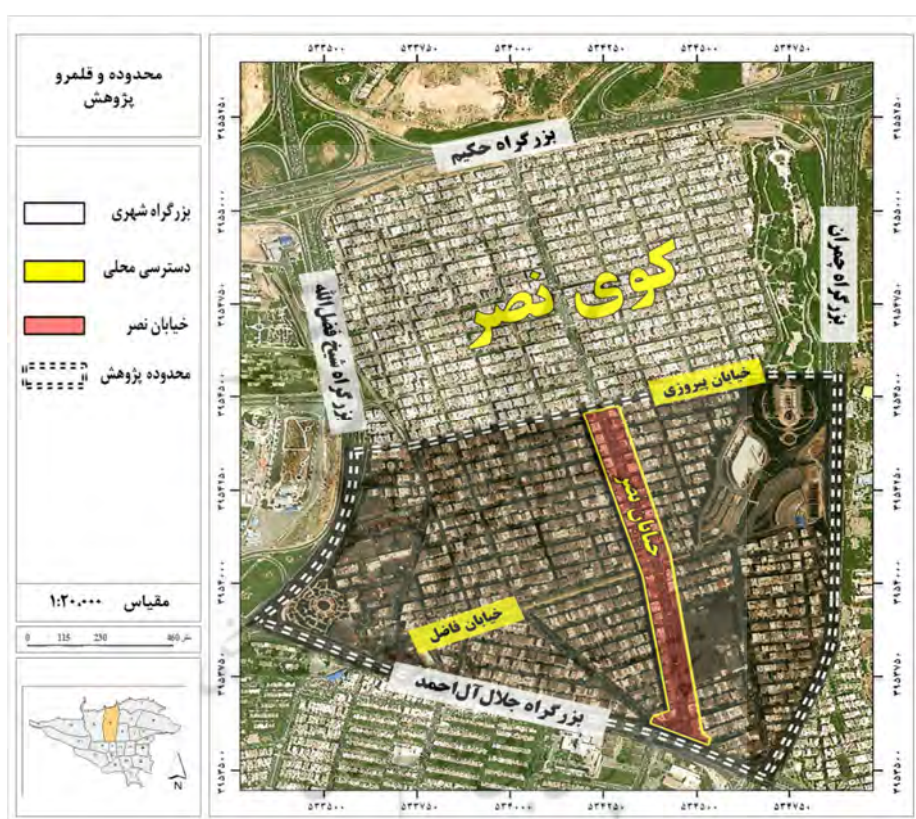
نصر، فهرستی از داوطلبان محلی و افراد ثبت نام نموده جهت انجام امور داوطلبانه در کوی نصر (شامل ۸۵ نفر) در دسترس قرار گرفت. لیست مذکور ابتدا با استفاده از روش نمونه‌گیری نظام یافته (طبقه‌بندی شده) به زیرگروه‌های مورد نظر شامل ساکنان قدیمی و ساکنان تازه‌وارد، سالمندان و جوانان، کسبه محلی، و آژانس‌های معاملات ملکی، تقسیم گردیده، سپس در هر یک از این زیرگروه‌ها، نمونه‌گیری تصادفی ساده صورت پذیرفته است. در رابطه با تعیین حجم نمونه به کمک فرمول شارل کوکران و با سطح خطای ۵ درصد، حجم نمونه مورد نظر ۷۰ نفر به دست آمد که به منظور قوام بخشی به پژوهش مقرر گردید، با اضافه کردن خریداران و مراجعه‌کنندگان به فعالیت‌های فرامحلی موجود، در نهایت پژوهش در غالب یک نمونه ۸۰ تایی (شامل ۴۵ نفر ساکن محلی، ۲۵ نفر کسبه محلی و ۱۰ نفر خریدار و مراجعه‌کننده) صورت پذیرد. لازم به ذکر است در این پژوهش به صورت عمدی سعی شد از اқشار مختلف حاضر در محدوده مورد مطالعه، تلقی‌هایشان در رابطه با تغییر در محله پرسیده شود. در تمام مراحل جمع‌آوری داده، اصول روش‌های مشارکتی ارزیابی تأثیر مانند خطوط زمانی و برش‌های تاریخی و همچنین روش‌های تحلیل روند مد نظر خواهد بود (ن.ک به روچ، ۱۳۸۷). به‌منظور تحلیل داده‌های حاصل از مصاحبه‌های شخصی و شناسایی الگوها و موضوعات مهم پیرامون هدف اساسی تحقیق، از سیستم کدگذاری استفاده شده است. همچنین به منظور آگاهی از مبداء سفر مراجعین و استفاده‌کنندگان کاربری‌های فرامحلی موجود در جداره خیابان نصر، به کمک روش سرشماری در ساعت اوج مراجعه، ۱۹۵ نفر از مراجعین و کاربران این گونه مراکز مورد بررسی آماری قرار گرفته‌اند.

محدوده و قلمرو پژوهش: کوی نصر تهران

یکی از اولین محله‌های شکل گرفته در منطقه ۲ شهرداری تهران، کوی نصر (گیشا) است. منطقه‌ای در غرب تهران که از گذشته به دلیل ویژگی‌های هویتی و اجتماعی متمایز، فرم هندسی مشخص و مرزبندی‌های

محله گیشا از بدو تاسیس به لحاظ ویژگی‌های طبیعی، منزلت اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی ساکنان و موقعیت‌های متنوع اقتصادی، جزو محلات با کیفیت شهر تهران بوده و آن را در میان سایر محلات شهر تهران زبانزد کرده است. به طوری که همواره این منطقه به عنوان محله‌ای آرام و غیر عبوری، دارای یکپارچگی اجتماعی، زنده و پویا همراه با تعاملات اجتماعی- فرهنگی از جنس محلی و به طور کلی محله‌ای مناسب برای زندگی، در نزد شهروندان مشهور بوده است (نژادرفیعی، ۱۳۸۹).

کالبدی خاص، نزد شهروندان به عنوان یک محله واحد شناخته می‌شده است. فرمی که امروزه به دلیل احاطه شدن آن توسط چهار اتوبان، حداقل به لحاظ مرزبندی و ویژگی‌های فرمی، نسبت به سایر محلات کلان‌شهر تهران متمایز و برجسته است. شالوده و ساخت اصلی این محله، بر اساس یک خیابان مرکزی طویل به نام خیابان نصر (به طول تقریبی ۱,۷ کیلومتر) شکل گرفته است و قسمت‌های شرقی و غربی این خیابان تابع فرم شطرنجی و نظمی از پیش اندیشیده شده، محله گیشا یا کوی نصر کنونی را تشکیل می‌دهند. از سوی دیگر،



شکل ۱. محدوده و قلمرو پژوهش (<http://map.tehran.ir>) حک و اصلاح توسط نگارندگان

عملکردی محله گیشا از یک محله مسکونی به یک منطقه تجاری- اداری با کارکرد و مقیاس فرامحلی و شهری است. بدین لحاظ، خیابان اصلی محله گیشا (خیابان نصر) به دو دلیل از اهمیت بالایی در تغییر و تحولات فضایی مذکور و در این پژوهش برخوردار است: اولاً مکان‌گزینی و بارگذاری انبوهی از کاربری‌ها و فعالیت‌های محلی و فرامحلی در جداره این خیابان، ثانیاً محدود شدن همه دسترسی‌های فرعی محله به

این محله، طی چند دهه گذشته تحولات کالبدی- فضایی متعددی را در درون و پیرامون خود تجربه نموده است. تحولاتی که در کنار افزایش تقاضا برای سکونت در این محدوده (متعاقب افزایش مزیت‌های نسبی و امکانات خاص به وجود آمده)، محله گیشا را آستن تغییرات و تحولات فضایی قابل توجهی نموده است. یکی از مهم‌ترین این تحولات، روند تجاری شدن این محله مسکونی و در پی آن تغییر مقیاس

این خیابان اصلی و نقش شاخص خیابان مذکور در اتصال محدوده به بزرگراه‌های پیرامونی. در واقع می‌توان این‌گونه اذعان نمود که ویژگی‌های خاص این جدارۀ شهری، در کنار فرصت‌های قابل توجه و منحصربه‌فرد اقتصادی در محدوده مذکور، محله گیشا را از یک محیط مسکونی و محلی به یک منطقه تجاری- اداری با شعاع عملکردی فرامحلی و حتی شهری تبدیل نموده است. چنین تغییر و تحولات عظیمی در هر ناحیه شهری می‌تواند طیف گسترده‌ای از تأثیرات و پیامدهای گوناگون را به دنبال داشته باشد و به صورت مستقیم و غیر مستقیم بر کیفیت زندگی ساکنان و رفاه عمومی جوامع محلی در این گونه نواحی تأثیر بگذارد. این موضوع بیانگر ضرورت مطالعه دقیق در باب شناخت و تحلیل روند تحولات فضایی موجود در محله گیشا به لحاظ تغییر کاربری و فعالیت زمین، و متعاقب آن ارزیابی و سنجش اثرات و پیامدهای این روند بر کیفیت زندگی جوامع محلی در این محدوده است. بدین منظور سعی گردید محدوده‌ای از محله گیشا برای بررسی انتخاب گردد که اولاً به لحاظ شدت تغییر و تحولات صورت گرفته شاخص باشد، ثانیاً بتواند به خوبی نمایانگر اثرات و پیامدهای گوناگون تغییرات مذکور، در سطح محله گیشا باشد (شکل ۱).

تحلیل روند تغییر کاربری و فعالیت زمین در کوی نصر تهران (دوره زمانی ۹۳-۱۳۸۱)

پیش از ارزیابی اثرات تغییر کاربری و فعالیت زمین، نیاز است شناختی مناسب از روند تغییرات صورت گرفته در محدوده پژوهش به دست آید. بدین منظور مقرر گردید پیمایشی میدانی به منظور ثبت وضع موجود کاربری و فعالیت‌های جدارۀ خیابان نصر انجام شود. در این رابطه، پیمایشگر با مراجعه میدانی به هر یک از کاربری‌های مستقر در جدارۀ خیابان نصر،

اطلاعات کاربری و فعالیت موجود در تمامی واحدهای هر پلاک را برداشت نموده است. هدف از این پیمایش، مقایسه وضع موجود کاربری‌ها و فعالیت‌های جدارۀ خیابان نصر، با اطلاعات زمین مرجع مستخرج از طرح تفصیلی منطقه ۲ شهر تهران^۱ مربوط به سال ۱۳۸۱ است. به کمک چنین مقایسه‌ای می‌توان تغییر و تحولات کاربری زمین را در جدارۀ خیابان نصر، به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت در طی یک دوره ۱۳ ساله مشاهده و بررسی نمود (شکل ۲). جدول شماره ۱ و شکل شماره ۳ بیانگر روند تغییر مساحت و درصد هر یک از آن‌ها به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت است. همان‌طور که به وضوح می‌توان مشاهده نمود، طی یک دوره ۱۳ ساله، جدارۀ خیابان نصر به تبعیت از تغییر و تحولات فضایی کل محله گیشا، تغییرات عمده و چشمگیری را تجربه نموده است. یکی از مهم‌ترین این تغییرات به لحاظ گروه‌های عمده فعالیت، تبدیل و تغییر کاربری‌های جدارۀ خیابان نصر از کاربری مسکونی مختلط با فعالیت، به کاربری‌های تجاری- اداری است. به طوری که طی این دوره، درصد کاربری مسکونی مختلط در جدارۀ خیابان نصر از ۱۹ درصد به ۱ درصد تنزل یافته است. از سوی دیگر، قطعات زمین با کد کاربری خدمات عمومی در سال ۱۳۸۱، امروزه درصد بالایی از قطعات تجاری- اداری جدارۀ گیشا را تشکیل می‌دهند. برآیند چنین تغییراتی، روند رو به رشد سهم کاربری تجاری- اداری در جدارۀ خیابان اصلی گیشا است. به طوری که طی دوره زمانی ۹۳-۱۳۸۱، سهم این کاربری از ۳ درصد به ۳۷ درصد افزایش پیدا کرده است. روند مذکور حتی قطعات زمین با کاربری فضای باز، تفریحی، و زمین‌های بایر موجود را نیز در بر گرفته و امروزه آن‌ها را تبدیل به قطعات تجاری- اداری نموده است.

۱. تهیه طرح تفصیلی منطقه ۲ تهران توسط مهندسين مشاور و معمار سرواند، در سال ۱۳۸۵ به پایان رسید. لازم به ذکر است اطلاعات پایه این طرح مربوط به سال ۱۳۸۱ می‌باشد.



شکل ۲. روند تغییر کاربری زمین در جداره خیابان نصر به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت طی دوره زمانی ۱۳۸۱-۱۳۹۳ (مطالعات میدانی نگارندگان؛ مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی تهران، ۱۳۸۵)

جدول ۱. مساحت و درصد گروه‌های عمده فعالیت در جداره خیابان نصر (مستخرج از شکل ۲)

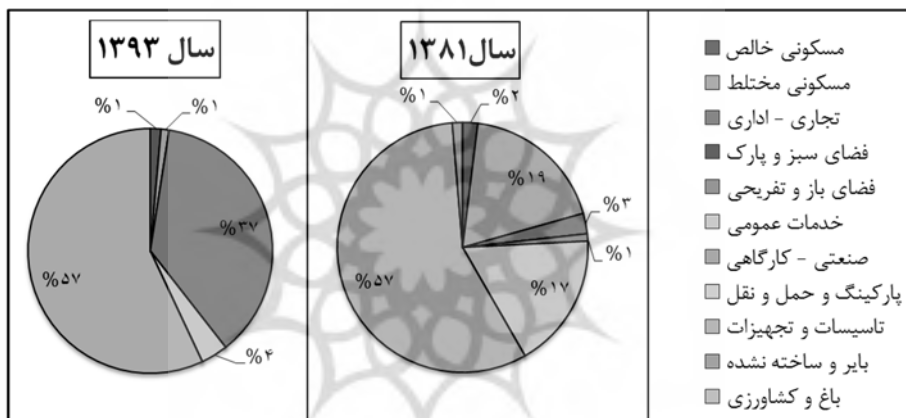
نام کاربری	سال ۱۳۸۱		سال ۱۳۹۳	
	مساحت (متر)	درصد کل	مساحت (متر)	درصد کل
مسکونی خالص	۱۱۲۹,۱	۲	۸۱۲,۷	۱
مسکونی مختلط	۱۰۸۲۷,۶	۱۹	۶۱۵	۱
تجاری - اداری	۱۵۲۳,۴	۳	۲۱۴۳۴,۴	۳۷
فضای سبز و پارک	۰	۰	۰	۰
فضای باز و تفریحی	۵۴۹,۵	۱	۰	۰
خدمات عمومی	۱۰۱۳۸,۴	۱۷	۲۰۷۴,۵	۴
صنعتی - کارگاهی	۰	۰	۰	۰
پارکینگ و حمل و نقل	۰	۰	۰	۰
تأسیسات و تجهیزات	۳۳۰۳۸	۵۷	۳۳۰۳۸	۵۷
بایر و ساخته نشده	۷۶۸,۶	۱	۰	۰
باغ و کشاورزی	۰	۰	۰	۰
جمع کل	۵۷۹۷۴,۶	۱۰۰	۵۷۹۷۴,۶	۱۰۰

است؛ زیرا طرح‌های فرادستی و به طور ویژه طرح تفصیلی مناطق، می‌تواند نقش بسزایی را در هدایت جریان‌ات توسعه و نحوه ساماندهی فضا به خصوص در نواحی محلی ایفا نماید. در خلال طرح مذکور، در هماهنگی با پهنه‌بندی کل محله گیشا یعنی

ریشه اصلی این تحولات را می‌توان در خصوصیات و ویژگی‌های اقتصادی متمایز محله گیشا، و به خصوص در جداره خیابان اصلی این محدوده جستجو نمود. اما نکته حائز اهمیت در این رابطه، پیشنهادهای طرح فرادستی این محدوده (طرح تفصیلی منطقه ۲)

قانونی و رسمی، جداره خیابان اصلی محله گیشا از یک جداره محلی با کاربری غالب مختلط مسکونی، به یک جداره تجاری، اداری و خدماتی با عملکرد مجاز ناحیه‌ای و منطقه‌ای تبدیل شده است. فارغ از اهداف و گرایش‌های محتمل سوداگرایانه و کاسب‌کارانه در روند تخصیص پهنه مذکور به جداره خیابان اصلی کوی نصر - که قطعاً مستلزم پژوهشی گسترده‌تر است، غالب فعالیت‌های مجاز در پهنه "S124" با خصوصیات یک محله مسکونی متعارض بوده و مستقر شدن این پهنه در جداره یک محله مسکونی، مستلزم نگاهی جامع و یکپارچه به چرخه تأثیر و تأثرات محتمل در سطح کل محله است.

پهنه‌بندی مسکونی با تراکم بالا، پهنه "S124" تحت عنوان محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدماتی با عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای، به جداره خیابان نصر تخصیص داده شده است (شکل ۴). نکته حائز اهمیت در این نوع از پهنه‌بندی عملکردی به شیوه طرح جامع - تفصیلی جدید تهران، مقیاس عملکردی مجاز و فعالیت‌های قانونی در هر یک از پهنه‌ها است که توسط کدبندی‌های چند رقمی تمیز داده می‌شود. با نگاهی گذرا بر عملکردها و فعالیت‌های مجاز در پهنه پیشنهادی مذکور، می‌توان اذعان نمود که بسیاری از فعالیت‌های مندرج در این پهنه به صورت ذاتی دارای شعاع و مقیاس عملکردی فرامحلی و شهری می‌باشند. در واقع طی این طرح به صورت



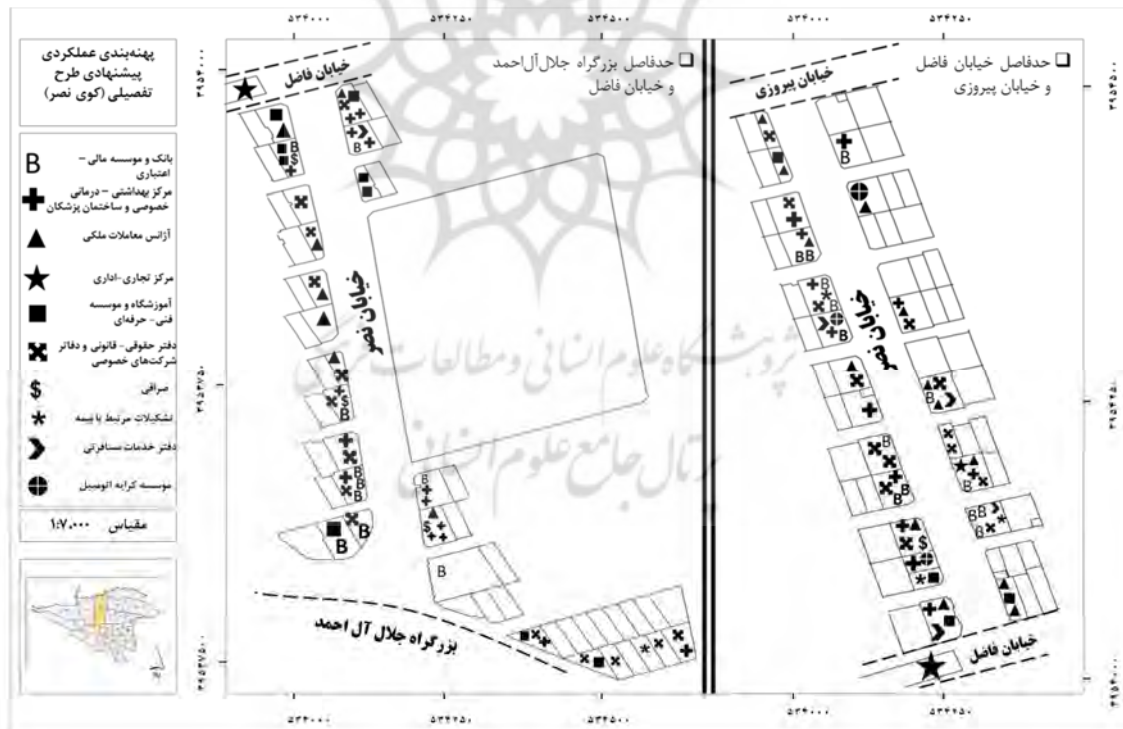
شکل ۳. درصد تغییر سهم گروه‌های عمده فعالیت‌های در جداره خیابان نصر طی دوره زمانی ۱۳۸۱-۱۳۹۳ (مستخرج از شکل ۲).

فرامین و پیشنهادهای طرح تفصیلی این محدوده و اغلب به صورت قانونی صورت پذیرفته‌اند، اما در ذات خود با ملزومات و خصوصیات یک محله مسکونی و یک جامعه محلی در تعارض آشکار قرار دارند. همان‌طور که در شکل ۴ نیز ملاحظه می‌گردد، تغییرات پیشنهادی طرح تفصیلی حتی در بخشی از نواحی این محله پا را فراتر از جداره خیابان نصر گذارده و در مواردی همچون پاساژ بزرگ نصر به داخل بافت مسکونی محلات نیز نفوذ پیدا کرده و نیمی از کل محله گیشا را می‌پیماید.

در این رابطه، به کمک تدقیق مطالعات میدانی و برداشت جزئیات فعالیت‌ها و عملکردهای فرامحلی مستقر در جداره خیابان نصر (فارغ از گروه‌های عمده فعالیت‌ها)، می‌توان به وضوح تأثیر پیشنهادها طرح تفصیلی مذکور را در وضع موجود جداره خیابان نصر، پس از گذشت یک دوره ۱۳ ساله مشاهده نمود (شکل ۵). در این رابطه بارگذاری و مکان‌گزینی انبوهی از فعالیت‌ها و عملکردهای غیرمحله‌ای در طی این دوره، جداره خیابان نصر را به یک جداره تجاری و اداری با مقیاس عملکردی فرامحلی تبدیل نموده است. تغییرات و تحولاتی که اگرچه به وضوح متأثر از



شکل ۴. پراکنش فعالیت‌ها و عملکردهای فرامحلی مستقر در جداره خیابان نصر (مطالعات میدانی نگارندگان)



شکل ۵. پهنه‌بندی عملکردی پیشنهادی طرح تفصیلی منطقه ۲ تهران در کوی نصر (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۵)

ارزیابی تأثیرات تجاری شدن کوی نصر بر کیفیت نواحی مسکونی بلافصل

در این بخش بر اساس روش‌شناسی انتخاب شده، تأثیرات و پیامدهای متعاقب تغییر کاربری و فعالیت جداره خیابان نصر بر کیفیت فضایی محدوده پژوهش و در پی آن کیفیت زندگی جوامع محلی بلافصل، به طور یکپارچه و کل نگر مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته است. در این راستا، تلفیقی از تکنیک‌های کمی و کیفی ارزیابی تأثیر مورد توجه می‌باشد. در این رابطه سعی گردید روش‌های مورد استفاده کاملاً در تطابق با هدف و سؤال اصلی تحقیق انتخاب گردد تا در نهایت یافته‌ها به صورت منطقی و هدفمند روشنگر مسائل مطرح در پژوهش باشند. نکته حائز اهمیت در این نوع ارزیابی، پرهیز از نگاه بخشی و جزءنگر به محیط و توجه به تأثیرگذاری غیرخطی و متقابل اثرات و پیامدها بوده که نیاز به نگاه جامع و یکپارچه در این گونه مطالعات را دو چندان می‌نماید.

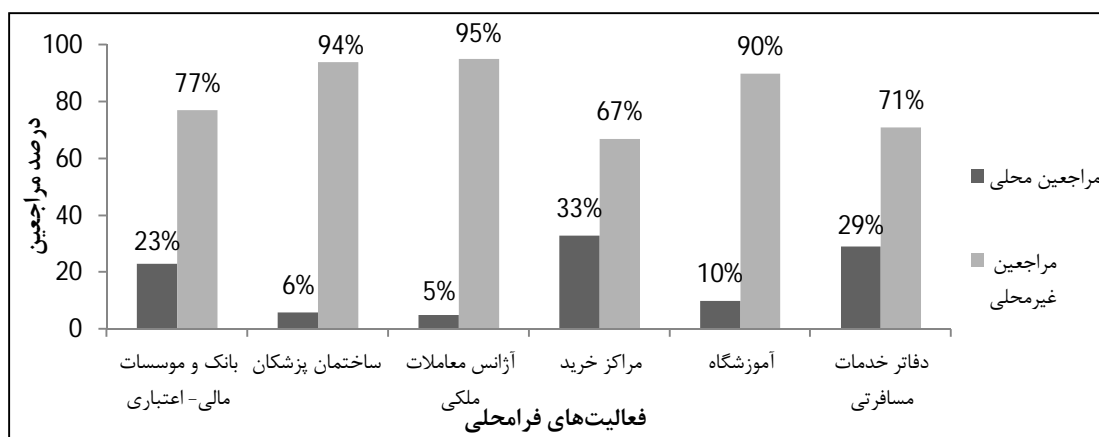
ارزیابی تأثیرات اجتماعی - فرهنگی

در این بخش از پژوهش، به منظور ارزیابی روند تجاری شدن محله گیشا بر تغییر ساختارهای اجتماعی - فرهنگی در جوامع محلی بلافصل، از مصاحبه و گفت‌وگوهای فردی نیمه ساخت یافته استفاده گردیده است. نتایج مطالعات میدانی نشان از تأثیرات و پیامدهای معنادار می‌دهد. مصاحبه‌های شخصی با ساکنان محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد که ۹۳ درصد افراد مصاحبه‌شونده، از ورود افراد غریبه و بیگانه به محلاتشان نگران بوده و آن را خدشه به آرامش و هویت محلی خود تلقی می‌کنند. مصاحبه‌شوندگان در این محدوده، تغییر کاربری در جداره خیابان نصر و جانمایی کاربری‌های فرامحلی جاذب سفر را همچون مراکز خرید، مراکز درمانی خصوصی، ساختمان‌های پزشکان، مؤسسات مالی و

اعتباری و بانک‌ها، نامتناسب با ظرفیت محله خود دانسته و انباشتگی چنین فعالیت‌هایی را به خصوص در قسمت جنوبی محله (حد فاصل بزرگراه جلال آل احمد و خیابان فاضل)، عامل ورود افراد بیگانه و غریبه به داخل محله خود می‌دانند.

از سوی دیگر ساکنان محلی، تغییر کاربری و فعالیت واحدهای مسکونی را در نواحی بلافصل خیابان نصر به دفاتر شرکت‌های خصوصی، دفاتر شرکت‌های مهندسی، دفاتر و کالت، مطب پزشکان، ساختمان پزشکان، آموزشگاههای خصوصی و سالن‌های زیبایی، عاملی بسیار پراهمیت در تشدید ورود افراد بیگانه و غریبه به حریم خصوصی خود می‌دانند. به طوری که ۷۷ درصد ساکنان اظهار نموده‌اند که تنها حدود ۱ تا ۳ نفر از ۱۰ نفری را که در کوچه محل سکونت خود به صورت روزانه مشاهده می‌کنند، متعلق به همان محل هستند و سایرین به منظور رفع نیازهای خود در آن محل حضور دارند^۱. به منظور راستی آزمایی این ادعا، مبدأ مراجعین به فعالیت‌های فرامحلی موجود در محدوده مورد مطالعه مورد با استفاده از روش سرشماری، مورد بررسی قرار گرفته است. افراد مورد بررسی در این پیمایش، شامل ۱۹۵ نفر بوده که در ساعت اوج مراجعه ظهر (۱۲ الی ۱۳) و بعد از ظهر (۱۸ الی ۱۹) به مراکز مورد نظر مراجعه نموده‌اند (شکل ۶).

۱. "...واضح است هنگامی که در یک محله مسکونی، مغازه‌های بقالی و خواربارفروشی تبدیل به مؤسسات مالی - اعتباری و مشاور املاک می‌شود، و از طرف دیگر واحدهای مسکونی به مطب پزشکان و دفاتر کاری شرکت‌های خصوصی تبدیل می‌شود، باید هر روز احتمال ورود افراد غریبه را از سراسر شهر با سطح اجتماعی و فرهنگی متفاوت، به محل زندگی خصوصی خودتان بدهید، چون تمامی این فعالیت‌ها مراجعه‌کنندگانی غیر از ساکنین محلی دارد، مگر ساکنین این محله چقدر آموزشگاه و بانک و مطب پزشک نیاز دارند؟..." (مرد، ۴۸ ساله، ساکن خیابان هفتم گیشا).



شکل ۶: سرشماری مراجعه‌کنندگان به فعالیت‌های فرامحلی موجود در محدوده مورد مطالعه به تفکیک مراجعه‌کنندگان محلی و غیر محلی (مطالعات میدانی نگارندگان)

برای ساکنان بلافصل این گونه مراکز نیز گردند^۱. به طور کلی می‌توان اذعان نمود ساکنان مرفه مناطق شمالی تهران معمولاً تمایل چندانی به ورود افراد غیر بومی با سطح فرهنگ‌های مختلف به مناطق مسکونی خود ندارند، در حالی که بارگذاری فعالیت‌های فرامحلی این موضوع را تشدید می‌نماید. به عبارت دیگر، آن‌ها نمی‌خواهند آرامش و امنیت نسبی موجود در مناطق شمالی شهر تهران به سبب ورود خیل عظیم جمعیت با اهداف متفاوت شغلی، تفریحی، خرید و غیره کاهش یابد و یا سبب افزایش معضلات اجتماعی گردد.

ارزیابی تأثیرات کالبدی- فضایی

یکی از مهم‌ترین پیامدهای تغییر کاربری زمین در محلات مسکونی، تغییرات ثانویه در گرایش‌های شغلی

نکته بسیار حائز اهمیت در خلال مصاحبه‌های صورت گرفته، اشاره ۸۸ درصدی ساکنان به پدیده رو به رشد پرسه زنی در محله گیشا، به خصوص در نواحی مجاور و داخل بازار بزرگ نصر است. ساکنان چنین پدیده نابهنجاری را نمونه بارز تجاوز به حریم خصوصی خود دانسته و پرسه زنان را به عنوان یکی از مهم‌ترین معضلات موجود معرفی نموده‌اند که می‌تواند صدمات غیرقابل جبرانی به لحاظ اجتماعی، فرهنگی و امنیتی بر کیفیت زندگی ایشان وارد نمایند. مصاحبه‌های صورت گرفته با کسبه نیز نشان می‌دهد، استفاده‌کنندگان از مراکز خرید گیشا تنها شامل طیف خریدار- فروشنده نبوده است، بلکه گروهی غالب به عنوان پرسه‌زن نیز به عنوان جزئی از این فضا حضور دارند. این گروه متمایز از خریداران واقعی، به چند سنخ تقسیم می‌گردند که همگی اساساً با خرید کالا در این مراکز کاری ندارند: زنان خانه‌دار و بازنشستگان محله، جوانان پرسه‌زن، و گروه‌های کچرو همچون افراد بزهکار، معتاد و روسپیان. در واقع پرسه زنان، مصرف‌کننده فضاهای موجود در مراکز خرید و راسته‌های بازاری محله گیشا هستند نه مصرف‌کننده کالاهای موجود. به نوعی اگرچه این قشر از فضاهای شکل‌گرفته توسط کسبه و فروشنده‌گان استفاده می‌کنند، اما در عمل نه تنها هیچ‌گونه سود و منفعتی برای کسبه و صاحبان مراکز ایجاد نمی‌کنند. بلکه خود می‌توانند سبب معضلات اجتماعی، فرهنگی و امنیتی

۱. "...اگرچه ۱۳ سال پیش که بنده در پاساژ نصر شروع به کار کردم، جذب مشتری بسیار سخت‌تر بود، اما وضع کاسبی بهتر از الان بود، چون در آن زمان مراجعه‌کنندگان به این پاساژ دو دسته بودند یا خریداران واقعی یا گروهی بزهکار معلوم‌الحال، اما حالا افرادی غالباً نوجوان و جوان از سایر نقاط شهر که چنین امکاناتی ندارد، صرفاً برای گذراندن اوقات فراغت خود و اهداف غیر از خرید به این محل می‌آیند، بنده تمایل ندارم که مردم برای گذراندن اوقات فراغت خود از محل کار من استفاده کنند و تاوان پر کردن اوقات فراغت آن‌ها را پس بدم..." (مرد، فروشنده پوشاک در پاساژ نصر، ۴۷ ساله)

همچون آموزشگاه‌های درسی-هنری، مؤسسات فنی و حرفه‌ای، مراکز بهداشتی-درمانی خصوصی، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، و تشکیلات مرتبط با بیمه است که نیاز به قرار گرفتن در معرض دید عموم به منظور بهبود کسب و کار دارند. در حالی که این تغییرات فعالیتی در بافت سکونت‌ی بلافصل جداره خیابان نصر، شامل تبدیل واحدهای مسکونی به دفاتر شرکت‌های خصوصی و مهندسی، دفاتر وکالت، مطب پزشکی، ساختمان پزشکان، آموزشگاه‌های خصوصی و سالن‌های زیبایی می‌باشد (شکل ۷).

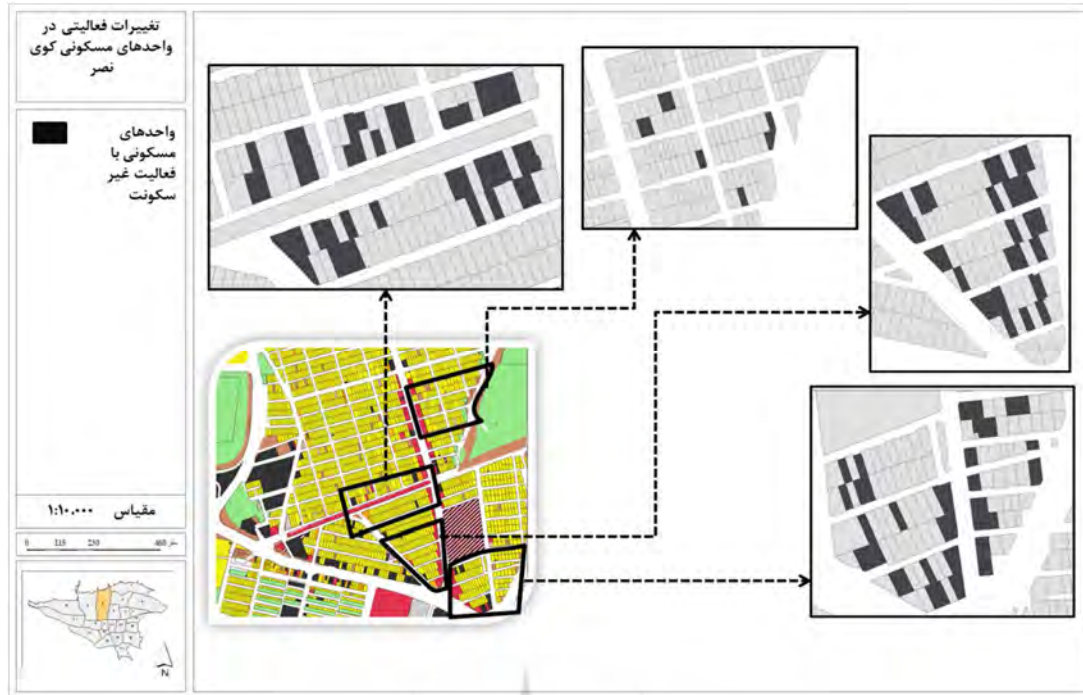
و در پی آن تغییر در نحوه استفاده از فضاهای خصوصی همچون ساختمان‌های مسکونی است (Trevidi, 2004). مشاهدات صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد، تغییر کاربری و فعالیت واحدهای مسکونی (در طیفی از تغییرات قانونی و غیرقانونی)، مهم‌ترین و اثرگذارترین تحول کالبدی-فضایی محله گیشا در طی سالین اخیر است. همان‌طور که پیش از این در شکل ۵ مشاهده گردید، چنین تغییراتی در جداره خیابان نصر شامل تبدیل اغلب واحدهای مسکونی به فعالیت‌های غیر سکونت



شکل ۷. تغییر کاربری و فعالیت واحدهای مسکونی در محدوده مورد مطالعه (مطالعات میدانی: نگارندگان)

شکل‌های ۴، ۵ و ۸، نه تنها نشان از تشدید معنادار شدت تغییرات صورت گرفته با نزدیک گردیدن به عملکردها و فعالیت‌های فرامحلی مستقر در محدوده مورد مطالعه می‌دهد، بلکه هم سویی این گرایش‌های نامطلوب فضایی را با پیشنهادها طرح تفصیلی محدوده مورد مطالعه (به خصوص در جنوب غربی محدوده مورد مطالعه)، بیش از پیش روشن می‌نماید.

به‌منظور بررسی این ادعا، پیمایشی میدانی با هدف آگاهی از فعالیت‌های مستقر در واحدهای مسکونی بلافصل خیابان نصر، در چندین بخش از محدوده مورد مطالعه صورت پذیرفت (شکل ۸). نتایج برداشت‌های میدانی هدفمند، علاوه بر تصدیق طیف رو به رشد تغییرات فعالیتی در واحدهای مسکونی، نمایانگر گرایش‌های فضایی این‌گونه از تغییرات نیز می‌باشد. به طوری که روی هم‌گذاری اطلاعات به دست آمده از



شکل ۸. تغییرات فعالیتی در واحدهای مسکونی بلافصل جداره خیابان نصر (مطالعات میدانی نگارندگان)

(مصوب ۶۶/۱۰/۲۰) شکل قانونی به خود گرفته و در قبال پرداخت عوارض و بهای خدمات به مدیریت شهری، به یک روند عادی و روزمره در این گونه نواحی شهری تبدیل گردیده است. تغییراتی که آثار نامطلوب آن را نه تنها می‌توان در نارضایتی ساکنان محلی محدوده مورد مطالعه به وضوح مشاهده نمود، بلکه عمق مخاطرات ناشی از اجرای این مصوبات را می‌توان در گزارش شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۳ درک نمود که به صراحت پیامدهای مصوبات مذکور را مخاطره‌آمیز و حتی فاجعه آمیز خوانده است.

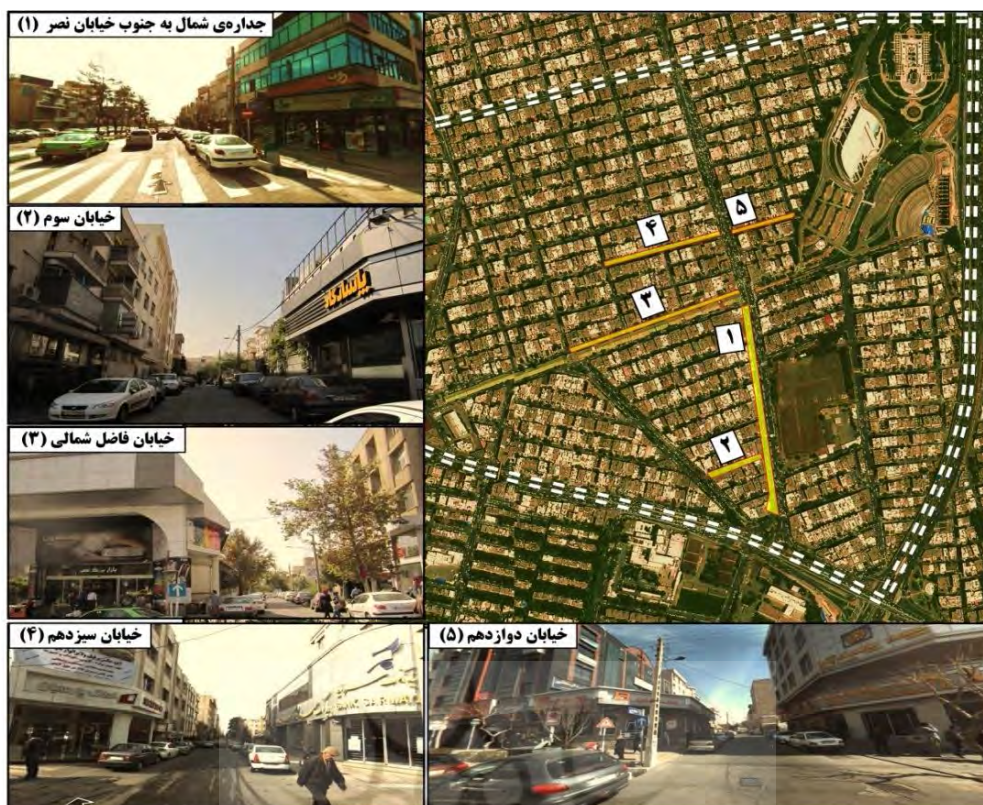
ریشه چنین تغییرات گسترده‌ای را می‌توان در دو طیف محرک‌های محیطی و قوانین حمایتی کنکاش نمود. مصاحبه با آژانس‌های معاملات ملکی در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد که کاهش تمایل ساکنان قدیمی و همچنین خریداران جدید به سکونت در نواحی بلافصل خیابان نصر به سبب معضلات موجود، و از سوی دیگر بالا بودن قیمت دفاتر تجاری و اداری در محدوده گیشا، به عنوان محرک‌های محیطی، عاملی معنادار در تغییرات فعالیتی واحدهای مسکونی در محدوده مورد مطالعه بوده است. از سوی دیگر نواقص و نارسایی‌های مصوبات قانونی در رابطه با تغییر و تبدیل کاربری و نحوه استفاده از واحدهای مسکونی، سبب تشدید تغییرات مذکور گردیده است؛ تغییراتی که اگرچه به وضوح با ابتدایی‌ترین ماهیت محلات مسکونی به عنوان محلی برای آرامش و روابط خانوادگی ناسازگار است، اما طی سالیان اخیر در پناه "تبصره الحاقی بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها" (مصوب ۸۲/۵/۱۷) و قانون "محل مطب پزشکان"

۱. "...قانون اجازه داده که پزشک محل زندگی خود را به محل کار خود تغییر دهد، اما هیچ کجای قانون نگفته است که پزشک می‌تواند هفت، هشت واحد مسکونی کنار هم را خریداری کند و به ساختمان پزشکان تبدیل کند، کدام یک از قانون‌گذاران حاضرند در محلی زندگی کنند که روزانه تعداد قابل توجهی بیمار که گاهی دارای امراض عفونی و مسری هستند به آن برای معاینه و معالجه مراجعه می‌کنند؟ آیا ما ساکنین محله باید تاوان عدم تأمین پارکینگ این واحدها و شلوغی و ازدحام ناشی از آن را بدهیم؟..." (مرد، ۴۱ ساله، ساکن خیابان دوم گیشا).

ارزیابی تأثیرات ترافیکی

مطالعات میدانی صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه حاکی از آن است که یکی از ملموس‌ترین پیامدهای تغییر کاربری زمین در کوی نصر، افزایش معضلات ترافیکی است. این پیامدها تأثیر بسزایی بر میزان رضایت از سکونت در نواحی بلافصل جداره خیابان نصر داشته است. به طوری که در خلال مصاحبه‌های صورت گرفته، ۹۶ درصد ساکنان محلی با اشاره بر تأثیر قابل توجه معضلات ترافیکی موجود بر نزول کیفیت زندگی خود، معتقدند که تنها بخش ناچیزی از جریان ترافیکی موجود در محله مسکونی‌شان متعلق به ساکنان است. در واقع ساکنان محلی ادعا دارند غالب این جریان ترافیکی از خارج از محله گیشا و به منظور دسترسی به امکانات فرامحلی موجود، سرچشمه می‌گیرد. به منظور بررسی این ادعا، از پیمایش پارکینگ به عنوان یکی از معتبرترین تکنیک‌های پیمایشی به منظور شناسایی مقاصد کاربران فضاهای شهری، استفاده شده است. در این نوع پیمایش، ثبت پلاک خودروهای سواری پارک شده و بررسی طول مدت ماندگاری این خودروها در فواصل زمانی منظم به صورت پیمایش‌های ادواری، می‌تواند اطلاعات موثقی از میزان ماندگاری افراد و همچنین مقاصد استفاده‌کنندگان از فضا به دست دهد (Litman, 2013). پیمایش مذکور در ساعات اوج ترافیک ظهر و بعد از ظهر، طی فواصل زمانی ۱۵ دقیقه‌ای، در دو بخش کلی شامل (۱) پیمایش عام در جداره شمال به جنوب خیابان نصر (حد فاصل خیابان فاضل و بزرگراه جلال‌آل احمد) (۲) پیمایش هدفمند در معابر محلی (خیابان سوم، خیابان فاضل شمالی، خیابان سیزدهم و خیابان دوازدهم)، انجام گرفته است (شکل ۹، جدول ۲).

روند تغییر فعالیت واحدهای مسکونی در مقیاس محلی، هشدار جدی در رابطه با نزول کیفیت کالبدی در سطح کل منطقه است. در واقع به دنبال تغییر فعالیت و استقرار فعالیت غیرمحلی در نواحی مسکونی، میزان تمایل به سکونت در واحدهای مسکونی مجاور این فعالیت‌ها کاهش یافته و سبب استفاده غیرمسکونی از واحدهای مسکونی موجود در منطقه می‌گردد. چنین تغییرات نامطلوبی با توجه به ناسازگاری با محیط پیرامون، به صورت تدریجی در سطح کل منطقه گسترده شده و در یک چرخه ثابت، سبب نزول کیفیت واحدهای مسکونی و به صورت تدریجی فرسودگی کالبدی-فضایی در کل ناحیه مسکونی گردد. از سوی دیگر یکی از مهم‌ترین چالش‌های بارگذاری کاربری‌های فرامحلی، خصوصاً فعالیت‌هایی با محدودیت زمان کاری، تهدید سرزندگی بدنه‌های شهری در طول شبانه روز و معضلات متعاقب آن به لحاظ امنیتی و اجتماعی است (Rindfuss et al., 2004). پیمایش شبانه در کنار مصاحبه‌های صورت گرفته با ساکنان کوی نصر، نشان از تأثیر استقرار فعالیت‌ها فرامحلی بر کاهش امنیت اجتماعی و شکل‌گیری بزهکاری‌ها و ناهنجاری‌های اجتماعی می‌دهد. به طوری که پس از اتمام ساعت کاری، بخش‌های قابل توجهی از بدنه اصلی جداره خیابان نصر (به خصوص نواحی شمالی محدوده)، به یک بدنه خاموش، غیرفعال و نفوذناپذیر تبدیل می‌گردد. بارزترین نمونه چنین تأثیری را می‌توان به وضوح در مجاورت بازار بزرگ نصر مشاهده نمود. به طوری که با اتمام ساعت کاری پاساژ، بدنه‌ای به طول تقریبی ۶۰۰ متر در سطح یک محله مسکونی از یک بدنه فعال تجاری به بدنه‌ای تاریک و خاموش تبدیل می‌گردد که بسیاری از بخش‌های مختلف این بدنه به سبب شیوه طراحی، تبدیل به مکان‌های پنهان و مناسب برای جرم می‌گردد.



شکل ۹. محدوده پژوهش در پیمایش پارکینگ (مطالعات میدانی نگارندگان)

جدول ۲. نتایج حاصل از پیمایش پارکینگ در قلمروی پژوهش (مطالعات میدانی نگارندگان)

محدوده پیمایش	زمان پیمایش	تعداد خودرو پارک شده در ابتدا	میزان ماندگاری در ۱۵ دقیقه اول	میزان ماندگاری در ۱۵ دقیقه دوم	میزان ماندگاری در ۱۵ دقیقه سوم	میزان ماندگاری در ۱۵ دقیقه چهارم
محدوده ۱	ساعت ۱۲ الی ۱۳	۲۰۷ (۱۰۰٪)	۱۲۰ (۵۸٪)	۷۷ (۳۷٪)	۴۱ (۲۰٪)	۲۱ (۱۰٪)
	ساعت ۱۸ الی ۱۹	۲۴۵ (۱۰۰٪)	۲۱۰ (۸۵٪)	۱۸۵ (۷۵٪)	۹۸ (۴۰٪)	۶۳ (۲۶٪)
محدوده ۲	ساعت ۱۲ الی ۱۳	۴۸ (۱۰۰٪)	۲۵ (۵۲٪)	۱۳ (۲۷٪)	۸ (۱۶٪)	۵ (۱۰٪)
	ساعت ۱۸ الی ۱۹	۶۶ (۱۰۰٪)	۵۱ (۷۷٪)	۴۳ (۶۵٪)	۲۹ (۴۳٪)	۱۹ (۲۸٪)
محدوده ۳	ساعت ۱۲ الی ۱۳	۱۸۳ (۱۰۰٪)	۱۳۷ (۷۴٪)	۱۰۴ (۵۷٪)	۶۹ (۳۷٪)	۴۰ (۲۲٪)
	ساعت ۱۸ الی ۱۹	۱۹۸ (۱۰۰٪)	۱۷۴ (۸۸٪)	۱۴۴ (۷۳٪)	۱۰۱ (۵۱٪)	۶۱ (۳۱٪)
محدوده ۴	ساعت ۱۲ الی ۱۳	۴۶ (۱۰۰٪)	۲۰ (۴۳٪)	۱۲ (۲۶٪)	۷ (۱۵٪)	۳ (۶٪)
	ساعت ۱۸ الی ۱۹	۳۷ (۱۰۰٪)	۳۱ (۸۴٪)	۲۸ (۷۵٪)	۲۶ (۷۰٪)	۱۵ (۴۰٪)
محدوده ۵	ساعت ۱۲ الی ۱۳	۳۱ (۱۰۰٪)	۱۵ (۴۸٪)	۱۱ (۳۵٪)	۷ (۲۲٪)	۵ (۱۶٪)
	ساعت ۱۸ الی ۱۹	۴۲ (۱۰۰٪)	۳۶ (۸۶٪)	۳۰ (۷۱٪)	۲۵ (۵۹٪)	۱۲ (۲۸٪)

می‌کنند. این موضوع بیانگر این نکته است که غالب خودروهای مذکور متعلق به افراد غیر ساکن است که به منظور استفاده از فعالیت‌های فرامحلی موجود در جداره خیابان نصر وارد محله گیشا می‌شوند و سرنشینان این خودروها (به‌عنوان استفاده کنندگان از فضا)، پس از طی مدت زمان کافی برای رفع نیازهای خود و استفاده از فعالیت‌های فرامحلی موجود، از فضا

نتایج حاصل از پیمایش پارکینگ نشان می‌دهد که جریان‌های ترافیکی موجود و نوع استفاده کنندگان از فضا در کوی نصر، به طور معناداری تحت تأثیر مقیاس عملکردی فعالیت‌های موجود در محدوده مورد مطالعه است. نتایج کلی نشان می‌دهد که به‌طور متوسط بیش از ۶۰ درصد خودروهای پارک شده در زمان اوج ترافیک ظهر، در ۳۰ دقیقه اول فضا را ترک

مراکز خرید، هدف غالب مراجعین غیرمحلی به محله گیشا قرار می‌گیرد.

بر این اساس، می‌توان سهم قابل توجهی از بار ترافیکی موجود را در معابر محلی کوی نصر، به بارگذاری کاربری‌های جاذب سفر و فعالیت‌هایی با مقیاس عملکردی فرامحله‌ای در سطح محله و به خصوص در جداره اصلی خیابان نصر نسبت داد. جریان‌هایی که به سبب تعبیه نشدن پارکینگ عمومی چه توسط بهره‌برداران از کاربری‌های تغییر یافته و چه توسط مدیریت شهری، علاوه بر شکل‌گیری پدیده ناهنجار پارک حاشیه‌ای در خیابان نصر و معابر محلی پیرامونی، سبب تبدیل دسترسی‌های محلی به خیابان‌های عبوری با ترافیک و ازدحام شدید و اختلال در آرامش نواحی مسکونی بلافاصله نیز گردیده است (شکل ۱۰). این در حالی است که قانون به طور مشخص بهره‌برداران کاربری‌های اداری، تجاری و مسکونی را ملزم به تأمین پارکینگ مورد نیاز خود نموده است، اما وجود ماده‌ای با عنوان «دریافت عوارض حذف پارکینگ» در ردیف منابع درآمدی شهرداری تهران (مطابق با تفریغ بودجه ۱۳۹۱ ارسال به فرمانداری تهران)، این التزام قانونی را نیز در ازای پرداخت هزینه نقدی به حساب متمرکز مربوط به احداث پارکینگ عمومی، قابل چشم‌پوشی دانسته و به نوعی به فروش تخلف و قانون دامن زده است. مسئله‌ای که امروزه می‌توان پیامد آن را به وضوح در معابر محلی کوی نصر و در مجاورت کاربری‌های فرامحلی، در غالب پدیده ناهنجار پارک حاشیه‌ای مشاهده و ثبت نمود. ذکر این نکته الزامی است که چنین تغییراتی تنها به پیامدهای اولیه همچون سلب آرامش ساکنان محلی ختم نمی‌شود، بلکه خود می‌تواند سرمنشأ معضلات ثانویه و وسیع‌تری همچون کاهش ضریب ایمنی عابران پیاده و دوچرخه، افزایش آلودگی صوتی و آلودگی هوا، و نهایتاً تهدید سلامتی ساکنان محلی به خصوص افراد مبتلا به بیماری‌های قلبی و تنفسی نیز گردد.

خارج می‌شوند. به طوری که نتایج پیمایش در جداره خیابان نصر نشان می‌دهد که پس از گذشت یک ساعت، تنها ۱۰ درصد از خودروهای زمان شروع پیمایش، در فضا باقی مانده‌اند.

پیمایش‌های هدفمند در معابر محلی نیز بر این امر صحنه گذاشته و نشانگر ارتباط معنادار کوتاه بودن طول مدت ماندگاری در فضا، با مقیاس عملکردی و نوع فعالیت‌های موجود است. به عنوان مثال پیمایش انجام گرفته در خیابان فاضل شمالی که در مجاورت عمده‌ترین فعالیت فرامحلی موجود در محله گیشا (بازار بزرگ نصر) قرار گرفته است، نشان‌دهنده این نکته است که اغلب خودروهای شخصی پارک شده در این معبر محلی در زمان اوج ترافیک ظهر، متعلق به خریداران و مراجعین پاساژ نصر بوده است، زیرا پس از گذشت زمان منطقی برای خرید از پاساژ (حدود ۳۰ تا ۴۵ دقیقه)، ۶۳ درصد خودروهای پارک شده فضا را ترک کرده و در انتهای این ساعت بیش از ۷۵ درصد خودروهای اولیه از فضا خارج شده‌اند. از سوی دیگر کوتاه بودن مدت ماندگاری در محدوده‌های ۴ و ۵ در ساعت اوج ترافیک ظهر، به طور واضح متأثر از نوع کاربری مجاور (غالباً بانک، مؤسسات مالی - اعتباری و دفاتر بیمه) می‌باشد. به نحوی که در ساعت اوج ترافیک ظهر، حدود ۵۵ درصد خودروهای سواری در ۱۵ دقیقه اولیه فضا را ترک می‌کنند و در نیم ساعت اولیه حدود ۷۰ درصد خودروهای ابتدایی، از فضا خارج شده‌اند. از سوی دیگر تحلیل پیمایش‌های انجام گرفته در زمان اوج ترافیک بعد از ظهر، نتایج معناداری در رابطه با تغییر میزان مدت ماندگاری در فضا، متعاقب تغییر اهداف سفر می‌دهد. در این ساعات از شبانه روز، غالباً کاربری‌هایی همانند بانک و مؤسسات مالی - اعتباری، دفاتر بیمه، دفاتر شرکت‌های خصوصی، آژانس‌های خدمات مسافرتی و مؤسسات فنی-حرفه‌ای به کار خود پایان داده، و در مقابل فعالیت‌های فرامحلی دیگر همچون مراکز بهداشتی-درمانی خصوصی، مطب پزشکان، ساختمان پزشکان و



شکل ۱۰. معضلات ترافیکی موجود در معابر محلی کوی نصر (مطالعات میدانی: نگارندگان)

نتایج و یافته‌های پژوهش

بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته و استفاده از روش‌های تحلیل روند و برش‌های تاریخی، می‌توان تغییر و تحولات مرتبط با کاربری زمین در جداره خیابان نصر و پیامدهای متوالی آن را بر کیفیت فضایی نواحی مسکونی در غالب جدول ۳ فهرست نمود.

از سوی دیگر نکته حائز اهمیت در مطالعات ارزیابی تأثیر، شناخت و درک اولویت‌های نسبی جوامع محلی در رابطه با تأثیرات و پیامدهای تغییرات صورت گرفته است. روش رتبه‌بندی تأثیر به عنوان شکل تدقیق شده‌ای از روش رتبه‌بندی مسئله یا ارجحیت در مطالعات ارزیابی تأثیر، می‌تواند نقش بسزایی در حصول این امر ایفا نماید (روچ، ۱۳۸۷). در این پژوهش از ۴۵ نفر ساکن محلی خواسته شد تا هر یک از تأثیرات و پیامدهای فهرست شده را براساس ارجحیت‌های شخصی خود، از مهم‌ترین به کم اهمیت‌ترین مرتب نمایند. شکل ۱۱ نتایج حاصل از روش رتبه‌بندی تأثیر در کوی نصر را نشان می‌دهد. نتایج حاصل از روش رتبه‌بندی تأثیر نشان می‌دهد، ۵۵ درصد از ساکنان محلی به طور عام، استقرار

کاربری‌های محلی و فرامحلی را در جداره خیابان نصر، سبب بهبود میزان دسترسی به خدمات شهری، کاهش زمان سفر، کاهش مصرف سوخت و کاهش هزینه‌های خرید دانسته و این تأثیر مثبت و در عین حال ملموس اقتصادی را در درجه اهمیت بالاتری نسبت به سایر تأثیرات و پیامدهای ممکن قرار داده‌اند. در اولویت دوم نیز، غالباً تأثیرات و پیامدهای ملموس و مستقیم همچون ازدحام و تأثیرات ترافیکی مورد توجه ساکنان محلی بوده است و اثراتی همچون آثار اجتماعی- فرهنگی و آثار کالبدی- فضایی در اولویت‌های بعدی قرار گرفته است. در نهایت تأثیر بر سلامتی انسان، به عنوان یکی از مهم‌ترین معضلات ثانویه تغییرات مذکور، در پایین‌ترین اولویت ساکنان محلی قرار گرفته است. چنین نتایجی به وضوح نشان می‌دهد که در تصور ساکنان، آثار و پیامدهای آنی و کوتاه مدت اقتصادی، بر پیامدهای نامطلوب بلندمدت غلبه دارد. این در حالی است که اثرات غیرمستقیم و معضلات ثانویه تغییر کاربری زمین در جداره خیابان نصر همچون تغییر در ساختارهای اجتماعی- فرهنگی، تغییر در کیفیت کالبدی- فضایی بافت محلی، و

طولانی تر نمودار گردد، اما پیامدها و نتایج متعاقب آن بسیار پراهمیت بوده و می‌تواند هزینه‌های گزاف و گاه غیرقابل جبرانی بر دوش جوامع محلی بگذارد.

هزینه‌های سلامتی ناشی از افزایش ترافیک، آلودگی صوتی و آلودگی هوا، می‌تواند به مراتب قابل توجه‌تر و پراهمیت‌تر از اثرات آنی و کوتاه مدت اقتصادی آن باشد. اثراتی که اگرچه ممکن است در مدت زمان

جدول ۳: ارزیابی تأثیرات و تحلیل پیامدهای تغییر کاربری زمین در کوی نصر بر کیفیت نواحی مسکونی بلافصل (مطالعات میدانی نگارندگان)

پیامد ثانویه (تغییر در کیفیت زندگی و کیفیت محیط مسکونی)	تأثیر	تغییر	رویداد
<ul style="list-style-type: none"> - تشدید ورود افراد غربیه و بیگانه به نواحی محلی - تشدید حضور افراد غیر بومی در محلات مسکونی - خدشه بر احساس هویت محلی - تشدید معضلات امنیتی و بزهکاری‌های اجتماعی - تشدید حضور پرسه زنان و بزهکاران در حریم خصوصی جوامع محلی 	تأثیرات اجتماعی-فرهنگی	تغییر کاربری و فعالیت جداره خیابان نصر از کاربری‌های مختلط مسکونی-خدمات عمومی- فضای باز و تفریحی به کاربری‌های تجاری-اداری	تهیه و تصویب طرح تفصیلی منطقه ۲ تهران (طرح فرادستی توسعه کوی نصر)
<ul style="list-style-type: none"> - کاهش تمایل به سکونت و تغییر در نحوه استفاده از فضاهای خصوصی همچون واحدهای مسکونی - استقرار کاربری‌های غیرمسکونی در واحدهای مسکونی - تشدید تمایل به تغییر و تبدیل کاربری‌های مسکونی به کاربری‌های تجاری-اداری - شکل‌گیری بدنه‌های خاموش و غیرفعال در طول شبانه‌روز و تهدید سرزندگی جداره‌های شهری - فرسودگی و نزول کیفیت کالبدی و فیزیکی نواحی مسکونی. 	تأثیرات کالبدی-فضایی	بارگذاری و مکان‌گزینی انبوهی از فعالیت‌ها و عملکردهای فرامحلی تجاری و اداری در جداره خیابان نصر	تخصیص پهنه محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدماتی به جداره اصلی خیابان نصر و بخشی از بافت بلافصل کوی نصر
<ul style="list-style-type: none"> - افزایش بار ترافیکی در معابر محلی - افزایش جریان‌های ترافیکی عبوری و غیر محلی در نواحی مسکونی - تشدید پارک حاشیه‌ای در معابر محلی - ازدحام و شلوغی در معابر محلی - کاهش ضریب ایمنی افراد پیاده و دوچرخه 	تأثیرات ترافیکی	تغییر تدریجی کاربری و فعالیت‌های مستقر در بافت مسکونی بلافصل جداره خیابان نصر	مجاز شمردن استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌ها فرامحلی و ناحیه‌ای در جداره خیابان نصر
<ul style="list-style-type: none"> - تشدید آلودگی‌های محیطی همچون آلودگی هوا و آلودگی صوتی - تشدید بیماری‌های قلبی و تنفسی. 	تأثیرات بر سلامتی انسان		
<ul style="list-style-type: none"> - بهبود دسترسی به امکانات و خدمات شهری - کاهش زمان سفر - کاهش هزینه‌های خرید 	تأثیر بر میزان دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری		



شکل ۱۱. رتبه‌بندی تأثیرات و پیامدهای تغییر کاربری زمین در کوی نصر بر اساس اولویت‌های نسبی ساکنین محلی (مطالعات میدانی: نگارندگان)

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

تشدید معضلات امنیتی و بزهکاری‌های اجتماعی، تشدید حضور پرسه زنان و بزهکاران در حریم خصوصی جوامع محلی، تأثیرات نامطلوب کالبدی-فضایی (کاهش تمایل به سکونت و تغییر در نحوه استفاده از فضاهای خصوصی همچون واحدهای مسکونی، استقرار کاربری‌های غیرسکونتی در واحدهای مسکونی، تشدید تمایل به تغییر و تبدیل کاربری‌های مسکونی به کاربری‌های تجاری-اداری، شکل‌گیری بدنه‌های خاموش و غیرفعال در طول شبانه‌روز و تهدید سرزندگی جداره‌های شهری، فرسودگی و نزول کیفیت کالبدی و فیزیکی نواحی مسکونی)، □ تأثیرات نامطلوب ترافیکی (افزایش بار ترافیکی در معابر محلی، افزایش جریان‌های ترافیکی عبوری و غیر محلی در نواحی مسکونی، تشدید پارک حاشیه‌ای در معابر محلی، ازدحام و شلوغی در معابر محلی، کاهش ضریب ایمنی افراد پیاده و دوچرخه) و تأثیرات نامطلوب بر سلامتی انسان (تشدید آلودگی‌های محیطی همچون آلودگی هوا و آلودگی صوتی، تشدید بیماری‌های قلبی و تنفسی) به دنبال داشته است.

تحت چنین شرایطی توجه به این نکته الزامی به نظر می‌رسد که اثرات و پیامدهای متعاقب تغییر

از آنجایی که شهرها و نیازهای شهروندان در حال تغییر و تحول دایمی است، در بسیاری از موارد تغییر کاربری زمین امری اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. چنین تغییری در صورت آمایش و ساماندهی یکپارچه تحولات و پیامدهای احتمالی متعاقب آن، می‌تواند نتایج مفیدی چه در مقیاس کلان و چه در مقیاس محلی به دنبال داشته باشد. در حالی که بررسی موردی این مقوله در جداره خیابان نصر نشان می‌دهد، نادیده انگاشتن ظرفیت محیط پذیرنده و عدم توجه به لزوم مطالعات ارزیابی در روند تغییر کاربری زمین توسط متولیان تهیه طرح‌های توسعه شهری، اثرات نامطلوب و مخاطره‌آمیزی بر کیفیت محیط مسکونی بلافصل خود گذاشته است. به طوری که نتایج نشان می‌دهد، تجاری شدن کوی نصر در قالب بارگذاری فعالیت‌ها و عملکردهای فرامحلی در جداره خیابان نصر، در کنار تأثیرات کوتاه مدت مثبت همچون بهبود دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری، طیف وسیعی از اثرات و پیامدهای نامطلوب را شامل تأثیرات نامطلوب اجتماعی-فرهنگی (تشدید ورود افراد غریبه و بیگانه به نواحی محلی، تشدید حضور افراد غیر بومی در محلات مسکونی، خدشه بر احساس هویت محلی،

۵. نژادرفیعی، ابراهیم ۱۳۸۹. "مونوگرافی محله کوی نصر"، اداره مطالعات اجتماعی و فرهنگی، منطقه ۲ شهرداری تهران.
6. Alberta Urban Municipalities Association (AUMA) 2007. "Sustainable Land Use Planning: Analysis and Recommendations", AUMA Convention, Available online at: http://www.ealt.ca/media/uploads/Sustainable_land_use_planning_AUMA.pdf (Website Accessed in September 2014)
7. American Planning Association (APA) 2006. "Planning and Urban Design Standards", John Wiley & Sons Inc., Hoboken, New Jersey.
8. Atlanta Regional Health Forum (ARHF) 2006. "Land Use Planning for Public Health: The Role of Local Boards of Health in Community Design and Development", National Association of Local Boards of Health, Ohio. Available online at: www.nalboh.org (Website accessed in September 2014).
9. Benjamin, W. 2003. "The Arcades Project", the Belknap Press of Harvard University Press.
10. Briassoulis, H. 2000. "Analysis of land use change: Theoretical and Modeling approaches", Regional Research Institute, West Virginia University.
11. Canadian Institute of Planners (CIP), 2000. "About Planning: What Planners Do" Available at: <http://www.cip-icu.ca/english/aboutplan/what.htm> (Accessed in September 2014)
12. Chalifour, N.J. 2007. "Ecological economics, sustainable land use, and policy choices", In: N.J. Chalifour, P. Kamari-Mbote, L. Heng Lye and J.R. Nolon, Eds. Land Use Law for Sustainable Development, IUCN Academy of Environmental Law Research Studies, Cambridge University Press: New York.
13. Johnsen, P.H. and Oumer, A.M. 2008. "Impact of land use changes on communities' livelihood strategies and environment in Kampung Empayang Sarawak", Interdisciplinary Land Use and Natural Resource Management.
14. Kaiser, E.J., David, R.G., Chapin, F.S. 1995. "Urban Land Use Planning", 4th ed. Urbana, EL University of Illinois Press.
15. Edwards, Mary. M. 2000. "Community Guide to Development Impact Analysis", Wisconsin Land Use Research Program, University of Wisconsin-Madison.
16. Fisher P.F. Coomber, A.J., Wadsworth, R. 2005. "Land use and Land cover: Contradiction or Complement", In Fisher
- کاربری زمین در کوی نصر، تنها به اثرات مستقیم و کوتاه مدت ختم نمی‌گردد، بلکه معضلات ثانویه و بلند مدت این تغییرات همچون تغییر در ساختارهای اجتماعی- فرهنگی، تغییر در کیفیت کالبدی- فضایی بافت محلی، و هزینه‌های سلامتی ناشی از افزایش ترافیک، آلودگی صوتی و آلودگی هوا، می‌تواند به مراتب قابل توجه‌تر و پراهمیت‌تر از اثرات آنی و کوتاه مدت اقتصادی باشد. این در حالی است که عدم اتخاذ سیاست‌های آینده‌نگر توسط متولیان مدیریت شهری، در کنار ضعف‌های قانونی و نظارتی در زمینه تغییر کاربری و فعالیت زمین، بر پیچیدگی شرایط محیطی در محدوده پژوهش افزوده است. از سوی دیگر، نکته حائز اهمیت توجه به اثرات و پیامدهای ناحیه‌ای و منطقه‌ای چنین تغییراتی در مقیاس کلان است. در واقع تغییرات مذکور نه تنها در یک دوره زمانی کوتاه مدت کیفیت فضایی را در مقیاس محلی کاهش می‌دهد، بلکه می‌تواند در بلند مدت سبب شکل‌گیری موجی از تغییرات نامطلوب در نواحی مسکونی پیرامونی گردد و به صورت تدریجی در سطح کل منطقه شهری گسترش یابد. نکته‌ای که امید است در پژوهش‌های آتی، در قالب مدل‌سازی فضایی تغییرات کاربری زمین به صورت عمیق و گسترده‌ای مورد توجه محققین و متولیان مدیریت شهری قرار گیرد.

منابع

۱. پورمحمدی، محمدرضا ۱۳۸۲. "برنامه ریزی کاربری اراضی شهری"، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
۲. روچ، کریس ۱۳۸۷. "ارزیابی تأثیر پروژه"، مترجم: حسن چاوشیان، تهران، نشر اختران.
۳. کوکبی، افشین ۱۳۸۵. "تحول در مفهوم و پارادایم برنامه‌ریزی کاربری زمین"، نشریه جستارهای شهرسازی، شماره ۱۵ و ۱۶
۴. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران ۱۳۸۵. "طرح تفصیلی منطقه ۲ شهرداری تهران"، نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، مهندسين مشاور معمار و شهرساز سراوند، وزارت مسکن و شهرسازی.

- Issues", Proceedings, National Academy of Sciences of the United States of America, 101(39):13976-13981.
24. Sairinen, R. 2004. "Assessing Social Impacts of Urban Land-Use Plans: from Theory to Practice", *Boreal Environment Research* 9(6): 509-517.
 25. Sherbinin, A. 2002. "A CIESIN Thematic Guide to Land Land-Use and Land Land-Cover Change (LUCC)", Center for International Earth Science Information Network (CIESIN) Columbia University Palisades, NY, USA, Available online at: http://sedac.ciesin.columbia.edu/guides/lu/CIESIN_LUCC_TG.pdf (Webpage accessed in October 2014)
 26. Smith, P. 2001. "Cultural Theory; an Introduction", New York: Blackwell publishers.
 27. Trivedi, P.R. 2004. "Environmental Impact Assessment", AHP Publishing Corporation, Delhi, DEL, India.
 28. Turner, B.L., Geoghegan, J., Foster, D.R. 2004. "Integrated Land-Change Science and Tropical Deforestation in the Southern Yucatán: Final Frontiers", Oxford: Clarendon Press.
 29. Verburg, P.H., de Nijs T.C.M., Van Ritsma, E.J., Visser, H. and de Jong K. 2004. "A Method To Analyse Neighborhood Characteristics Of Land Use Patterns", *Computers, Environment And Urban Systems*, 28: 667-690.
 - P., Unwin, D. (Eds.), *Re-presenting GIS*, Chichester, Wiley: pp. 85-98.
 17. Gutman G., Janetos, A., Justice, C., Moran, E., Mustard, J., Rindfuss, R.R., Turner, B.L. 2004. "Land Change Science: Observing, Monitoring, and Understanding Trajectories of Change on the Earth's Surface", New York: Kluwer Academic Publishers.
 18. Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) 2003. "Good Practice Guidance for Land Use, Land-Use Change and Forestry", Edited by Jim Penman, the Institute for Global Environmental Strategies (IGES), Kanagawa, Japan.
 19. Koomen, E. 2007. "Modeling Land Use Chang (Progress and Application)". Spring press.
 20. Litman, T. 2013. "Parking Management: Strategies, Evaluation and Planning", the Victoria Transport Policy Institute, Canada.
 21. Ngidang, D. 2002. "Contradictions in land use development schemes: the case of joint ventures in Sarawak", *Malaysia. Asia Pacific Viewpoint* 42: 157-180.
 22. Ningal T., Hartemink A.E., Bregt A.K. 2008. "Land Use Change and Population Growth in Ene Morob Province of Papua New Guinea Between 1975 and 2000", *Journal of Environment management* 87(1):117-24 .
 23. Rindfuss, R.R., Stephen J., Walsh, B. L., Turner B.L., Jefferson F., and Vinod M. 2004. "Developing a Science of Land Change: Challenges and Methodological

