

شیوه های حفاظت از باغ ها و اراضی کشاورزی و آثار آن بر تراکم شهری در ایران

دکتر محمدرضا پورمحمدی

دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز

رسول قربانی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز

چکیده

همجواری مکان استقرار شهرها با اراضی حاصلخیز کشاورزی زمینه گسترش فضاهای شهری را در داخل و پیرامون این اراضی فراهم آورده و در مواردی به محصور شدن قطعات بزرگی از آنها در داخل محدوده های شهری منجر شده است. تداوم این روند ناکارامدی فرم شهر و تخریب سریع تر اراضی کشاورزی را در پی دارد، که مقابله با آن ضرورت استفاده فعال از ابزارهای گوناگون اقتصادی، اکولوژیکی و شهرسازی را، متناسب با شرایط محلی، آشکار می سازد. ولی آنچه در کشورمان شاهد آن هستیم فقط برخورد انفعالی در

چهارچوب مصوبات شهرسازی و طرح های کالبدی است که نتیجه ای جز به تأخیر انداختن فرایند تخریب، اتلاف منابع و استفاده ناکارآمد از فضا نداشته است.

اتخاذ سیاست متراکم سازی فضاهای شهری در کشور و نقش کلیدی اراضی کشاورزی در آن ضرورت تدوین استراتژی جامع برای رویارویی مناسب و کارا با مقوله فوق را بیش از پیش مطرح می سازد. در این زمینه، مقاله حاضر، با روش تحلیل تاریخی به استناد مصوبات شورای عالی شهرسازی و طرح های شهری به رشته تحریر درآمده است.

۱. مقدمه

تبدیل اراضی کشاورزی به کاربری‌های شهری - صنعتی و پیامدهای اقتصادی و زیست محیطی آن یکی از مسائل دیرین سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری است. این مقوله در کشورهای توسعه یافته از زمان شکل‌گیری شهر صنعتی مطرح بوده، لیکن پیشینه آن در کشور ما به دهه‌های ۴۰ و ۵۰ برمی‌گردد. با وجود این، به دلیل شرایط فضایی خاص ایران مقوله مذکور اهمیت و حساسیت بیشتری دارد، به طوری که نسبت میانگین اراضی جنگلی کشورهای جهان ۳۱ درصد و اراضی کشاورزی ۳۶ درصد است (هیرد، ص ۲۱)، در حالی که این نسبت‌ها در کشور ما به ترتیب ۷/۵ و ۱۱ درصد است و از کل اراضی کشاورزی فقط ۶ میلیون هکتار یا ۳/۶ درصد مساحت کشور را زمین‌های آبی و باغ‌ها تشکیل می‌دهند.

با توجه به محدودیت‌های اقلیمی کشور، اکثر نقاط شهری - سکونتی در نقاط کانونی اراضی مذکور که حاصلخیزترین بخش منطقه است استقرار یافته و با توسعه شهرها این اراضی تخریب می‌شوند یا داخل مناطق شهری قرار می‌گیرند و این روند با توجه به نرخ بالای رشد جمعیت باشدت تمام ادامه دارد، به طوری که رشد جمعیت شهری کشور طی چهار دهه ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵ به طور متوسط معادل ۴/۷ درصد بوده و تعداد جمعیت در این مدت ۶ برابر شده است.

در چنین شرایطی محدودیت عرصه‌های طبیعی برای اسکان جمعیت، محاط شدن اکثر شهرهای کشور به وسیله اراضی کشاورزی و باغ‌ها، رشد فزاینده جمعیت شهری و در نهایت توسعه کم‌تراکم شهرها بر اثر راه یافتن باغ‌ها به داخل محدوده‌های شهری از مشکلات عمده توسعه شهری است، که معلوم نبودن وضعیت باغ‌ها داخل محدوده بر شدت این روند افزوده است. این مقاله با بررسی اجمالی نگرش‌ها و راهبردهای مواجهه با این پدیده به طور عام، تحلیل روند تحول مصوبات شورای عالی شهرسازی و چگونگی برخورد طرح‌های شهری با اراضی کشاورزی و

1. green belts
2. green wedge

باغ‌ها در ایران، تأثیر آن را در شکل‌گیری الگوهای تراکم شهرها بررسی کرده است.

۲. راهبردهای حفاظت از باغ‌ها و فضاهای سبز در توسعه شهری

در قرن بیستم، همزمان با رشد سریع شهرها، راهکارهای گوناگونی در سطوح شهری و منطقه‌ای برای هماهنگی ساختن توسعه شهری با طبیعت پیرامون و ادغام طبیعت در شهرها، در عین حفظ فضاهای باز و اراضی کشاورزی ارائه شده است، که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

- الف) کمربندهای سبز^۱: در این شیوه فضاهای سبز به صورت حلقه یا حلقه‌هایی بافت قدیمی یا موجود شهر را دربر می‌گیرند و ساخت و ساز در پیرامون شهر را محدود می‌کنند. از کمربندهای سبز در موارد زیر استفاده می‌شود:
- جلوگیری از نابودی زمین‌های کشاورزی پیرامون شهرها بر اثر گسترش فضاهای شهری،
- محدود کردن رشد بی‌رویه شهر و هدایت آن به سوی نقاط مورد نظر از جمله شهرک‌های اقماری،
- تصفیه و تلطیف هوای شهری و غربال کردن بادهای ورودی به شهر،
- بهره‌برداری اقتصادی با بازدهی مناسب از سرمایه‌گذاری‌ها. (مجنونیان، ۱۳۷۴، ص ۴۲)

با استفاده از کشت فشرده در کمربندهای سبز حاشیه شهرها نیز می‌توان شرایط اقلیمی شهرها را بهبود بخشید و ضمن کمک به تعادل اکولوژیکی شهرها، سیلاب‌ها را کنترل کرد. (Edwards, p.46)

ب) کمان‌های سبز^۲: در این روش شعاع‌های سبز از نزدیکی مرکز شهر آغاز می‌شود و به طرف بیرون گسترش می‌یابد و پیرامون شهر را احاطه می‌کند. از کمان‌های سبز برای مهار رشد بی‌رویه شهرها و هدایت آن‌ها در جهت‌های مورد نظر، برقراری پیوند میان هسته اصلی شهر و شهرک‌های اقماری و جدا کردن فضاهای اصلی شهر از حومه‌ها استفاده می‌شود. (حیدری چپانه، ص ۳۰) این مدل با

شهرهایی که ساخت ستاره‌ای دارند، انطباق بیشتری دارد. در طرح جامع مسکو به علت عبور رودخانه از وسط شهر، امکان تحقق عینی این مدل فراهم شده است. (شکل ۱)

این دو مدل با سیاست‌های توسعه شهری و حفاظت از اراضی و باغ‌های کشاورزی حاشیه شهرها انطباق بیشتری دارد. لیکن برای تنظیم دسترسی به فضاهای سبز و فضای باز درون شهری نیز الگوهای گوناگونی مورد استفاده‌اند، که از آن جمله می‌توان به الگوی شبکه‌های سبز^۳، که بر مجموعه به هم پیوسته‌ای از فضاهای سبز در درون شهرها تأکید دارد و به پارک‌های سلسله مراتبی^۴ که بر مبنای سلسله مراتب عملکرد پارک‌ها در محیط شهری استوار است اشاره کرد. (Turner, p. 373)

ج) تمرکز غیر متمرکز در توسعه شهری^۵: در این روش سعی می‌شود شهر تک مرکزی به شهر چند مرکزی برپایه تراکم‌سازی فعالیت‌ها در مراکز فرعی انتخاب شده برای حمل و نقل و محورهای توسعه تبدیل شود و اراضی کشاورزی در داخل محور و گره‌های شهری حفظ شوند.

د) توسعه حمل و نقل مبنا در منطقه شهری^۶: این شیوه، بر مبنای تجدید ساختار سیستم حرکتی و بر پایه تغییر وسایل نقلیه، عدم تشویق نیاز به سفر و محدود کردن استفاده از اتومبیل استوار است و رشد شهری به سوی محورها و گره‌های معین و مجهز به مسیرهای ترانزیت هدایت می‌شود و از طریق درهم کردن و اختلاط کاربری‌ها در چارچوب برنامه‌ریزی حمل و نقل و سیاست‌های زیست‌محیطی امکان پذیر است. (Burgess, p. 21) به این ترتیب، بر مبنای یک برنامه‌ریزی منطقه‌ای مجموعه‌های زیستی به طور متمرکز در نواحی خاصی توسعه می‌یابند و اراضی کشاورزی از تهدید توسعه در امان‌اند.

۳. روش‌های حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی

روش‌های گوناگونی برای حفاظت و بهره‌برداری از اراضی کشاورزی در مقابل استفاده شهری - صنعتی از آن‌ها در

جهان در حال تجربه است که از جمله آن‌ها می‌توان به روش‌های زیر اشاره کرد:

تقویت استفاده‌های اقتصادی ازاراضی کشاورزی: در این روش با اتکا به نظر خودبسندگی مناطق شهری در تهیه محصولات مورد نیاز کشاورزی، تأمین بخشی از نیازها برعهده اراضی موجود در داخل و حاشیه شهرها گذاشته می‌شود، و بخشی از ساکنان شهر کشاورزی هستند که با تولید، قسمتی از نیازهای زراعی - باغی شهروندان را برطرف می‌کنند.

در شهرهای کشورهای جهان سوم، به دلیل وجود سه عامل توانایی (مهاجران روستایی مجرب در کشاورزی)، ضرورت (شمار زیاد بیکاران و شاغلان بخش‌های غیررسمی) و فرصت (زمین‌های کشاورزی و اراضی بایر در داخل و حاشیه شهر) دلایل قابل قبولی برای توسعه کشاورزی شهری و حفاظت از عرصه‌های سبز فراهم شده است. (Choguill, p. 149) به ویژه آنکه در کنار مزارع و باغ‌های کشاورزی می‌توان مزارع پرورش ماهی را نیز راه‌اندازی کرد و علاوه بر بازده اقتصادی بخشی از نیازهای اکولوژیکی شهر به فضای سبز را تأمین کرد. (بهرام سلطانی، ص ۱۲۶)

از این روش به طور وسیعی در کشورهای جنوب افریقا و جزایر کوچک اقیانوس آرام استفاده می‌کنند. در این جزایر، با افزودن امکانات تفریحی و توریستی به باغداری شهری بر درآمد شاغلان این بخش نیز افزوده شده است.

(Thaman, p. 217)

حقوق توسعه قابل انتقال: بر مبنای این روش، شهر به سمت باغ‌ها و اراضی کشاورزی ممنوع توسعه می‌یابد و حقوق توسعه از مالکان اراضی مذکور سلب می‌شود. لیکن برابر ارزش آن در جهات مورد نظر برای توسعه شهر، زمین در اختیار مالکان قرار می‌گیرد، تا هم توسعه شهری تداوم یابد و هم زمین‌های کشاورزی حفظ شوند.

(Geoghengan, p. 91)

از جمله مدل‌هایی که از این نوع در کشور چین تجربه شده، مدل شبکه سلولی^۷ است. در این مدل، با در نظر

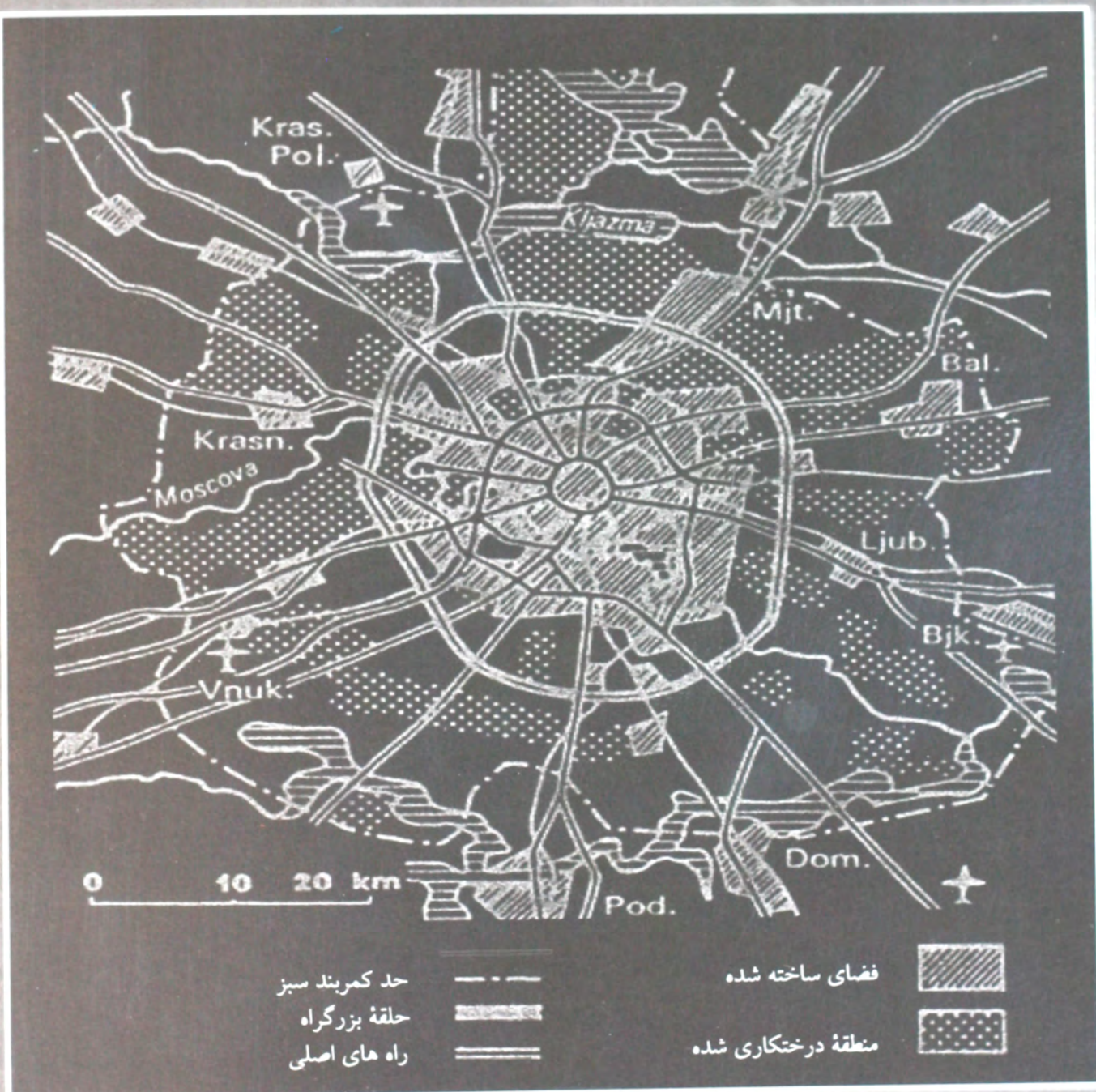
3. green network

4. system Park

5. concentrated decentralization

6. transit-oriented development

7. cellular automata



شکل ۱. سیاست احداث کمربند سبز برای کنترل توسعه شهری (شهر مسکو)
 مأخذ: برنار شاریه، ۱۳۷۳، ص ۲۴۸

گرفتن رشد جمعیت و تقاضای زمین برای توسعه از یک سو، و قابلیت اراضی در دسترس برای تولید غذا از سوی دیگر، نواحی مساعد برای توسعه را مکان یابی می کنند. کاربرد این مدل با بهره گیری از سیستم اطلاعات جغرافیایی امکان حفاظت از اراضی کشاورزی را در منطقه دلتای رودخانه پیرل^۸ تا ۳۷ درصد افزایش داده است.

(Yeh & Li, p.87)

روش حوزه بندی خوشه ای: از روش حوزه بندی خوشه ای هم برای حفظ فضای باز در داخل شهرها و هم برای حفاظت از باغ ها و اراضی کشاورزی حاشیه شهرها استفاده می شود. در بُعد شهری، با استفاده از طرح های مسکونی خوشه ای، ساختمان ها با ارتفاع بیشتری در اطراف یک محوطه باز و سبز احداث می شوند و در واقع با تجمع سرانه فضای باز واحدهای مسکونی، فضای وسیع و قابل استفاده ای به وجود می آید. ولی درحاشیه شهرها، با اختصاص بخشی از اراضی کشاورزی کم بازده به توسعه مسکونی پرتراکم، بخش وسیعی از باغ ها برای فضای سبز تجهیز و حفظ می شوند. (B.K.Kahng, p.7)

منافع اکولوژیکی و حمایت های مالیاتی: در این شیوه به تأثیر مطلوب باغ ها و اراضی کشاورزی بر تعدیل درجه حرارت، آلودگی هوا، کنترل سیلاب و در نتیجه صرفه جویی در هزینه های مربوط (نظیر هزینه های مصرف انرژی، درمان و زیرساخت ها) توجه شده است و صاحبان املاک مذکور حمایت می شوند و تخفیف های مالیاتی به آنها تعلق می گیرد. خاصه آنکه در قرن حاضر نواحی شهری (۴/۴ - ۳/۳ درجه) نسبت به سایر نواحی جهان با سرعت بیشتری (۳/۵ - ۱/۹ درجه) گرم تر خواهند شد.

(Stone & Rodgers, p. 195)

همچنین با برنامه ریزی مناسب زیرساخت ها و محدود کردن عرضه آنها برای استفاده های غیرکشاورزی می توان از تبدیل این کاربری به کاربری های دیگر جلوگیری کرد.

به طور کلی امروزه با ترکیب اهداف کشاورزی و

جنگل کاری پایه ای اساسی برای عملکرد جدید فضاهای باز شهری به وجود می آید. در این چارچوب، گیاهان ضمن تأمین ارزش های زیبایی شناختی، در جهت بهبود اقلیم خود شهر، تولید چوب و جذب حیات وحش به کار می آیند و تنوع مکانی و کاربری های تفریحی را به وجود می آورند. (پوردیهیمی، ص ۳۱)

۴. راهبردهای حفاظت از باغ ها و اراضی کشاورزی در ایران

سیاست ها و برنامه ها و مقررات مربوط به حفاظت و نگهداری از اراضی کشاورزی را در فرایند توسعه شهری ایران می توان در سه بخش زیر طبقه بندی کرد:

سیاست های مدیریت رشد شهری: با توجه به اینکه رشد جمعیت و توسعه فیزیکی شهری ایران در سال های پس از انقلاب روند پرشتابی را تجربه کرده، سیاست های متفاوتی از سوی سیاستگذاران توسعه شهری برای کنترل آن اتخاذ شده است، که حفظ باغ ها و اراضی کشاورزی همواره یکی از محورهای سیاست های مذکور بوده است. این سیاست ها عبارت اند از:

۱) طرح های آماده سازی شهری: تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۱ یکی از اقدامات اساسی است که پس از پیروزی انقلاب برای تولید زمین در مقیاس وسیع، جهت پاسخگویی به نیازهای فزاینده مسکن انجام شده است. طبق ماده ۱ این قانون، کلیه زمین های موات شهری، اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد، در اختیار جمهوری اسلامی است و مدارک مالکیت گذشته ارزشی ندارد. (حجتی، ص ۳۱۲) از اهداف اصلی این سیاست، جلوگیری از احداث واحدهای مسکونی در زمین های مناسب برای کشاورزی است. به استناد این قانون، طی سال های ۱۳۷۵ - ۱۳۶۱ در حدود ۵۸۳/۱ هزار هکتار زمین به تملک در می آید و ۶۱/۳ هکتار زمین واگذار می شود. بدین ترتیب در طی ۱۴ سال حدود ۵۰ درصد نیازهای زمین از این طریق تأمین شده و این امر نقش

بسیاری در شکل‌گیری الگوهای توسعه و تراکم در شهرهای ایران داشته است. (معمدی، ص ۱۷ - ۱۴)

تملك و عرضه گسترده اراضی موات و دولتی حاشیه شهرها بدون تنظیم بازار زمین از یک‌سو موجب توسعه شهر در ورای باغ‌های حاشیه شهرها شد و از سوی دیگر، به علت مقرون به صرفه شدن بهسازی بافت‌های قدیمی، تخلیه بیشتر آن‌ها را در دهه نخست پس از انقلاب به دنبال داشت، که در هردو مورد به کاهش تراکم ناخالص شهرها و افزایش محصورشدن باغ‌ها به وسیله کاربری‌های شهری کمک کرد.

۲) ایجاد شهرهای جدید: ایجاد شهرک‌های جدید مسکونی از سال‌های قبل از انقلاب در ایران مورد توجه بوده است، لیکن این سیاست یک دهه پس از پیروزی انقلاب و به دنبال رشد انفجاری جمعیت شهرهای بزرگ و کسب تجربه در طرح‌های آماده سازی به‌طور وسیعی به کار گرفته شد و از سال ۱۳۶۸ مراحل مطالعاتی طراحی و اجرایی ۱۲ شهر جدید پیرامون شهرهای بزرگ کشور آغاز شد. از اهداف عمده احداث این شهرک‌ها، جذب سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ، فراهم کردن مکان مناسب برای انتقال کارخانه‌های صنعتی آلاینده هوا از شهرهای بزرگ و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و باغ‌های پیرامون شهرهای مذکور بود. بدین ترتیب، حفاظت از اراضی کشاورزی یکی از هدف‌های عمده احداث شهرهای جدید بود و این شهرها همگی با فاصله از شهر اصلی و خارج از محدوده‌های زراعی احداث شدند.

۳) تراکم سازی: رشد سریع جمعیت و فضاهای شهری و افزایش مشکلات زیرساختی و زیست‌محیطی شهرهای بزرگ موجب توجه بعدی سیاستگذاران مسائل شهرسازی کشور به مقوله تراکم‌سازی فضاهای شهری شد. این سیاست برای نیل به اهداف تراکم‌سازی سه هدف عمده کوچک‌سازی و انبوه‌سازی واحدهای مسکونی، ترمیم بافت‌های فرسوده و استفاده بهینه از اراضی شهری را سرلوحه فعالیت خود قرار داده است.

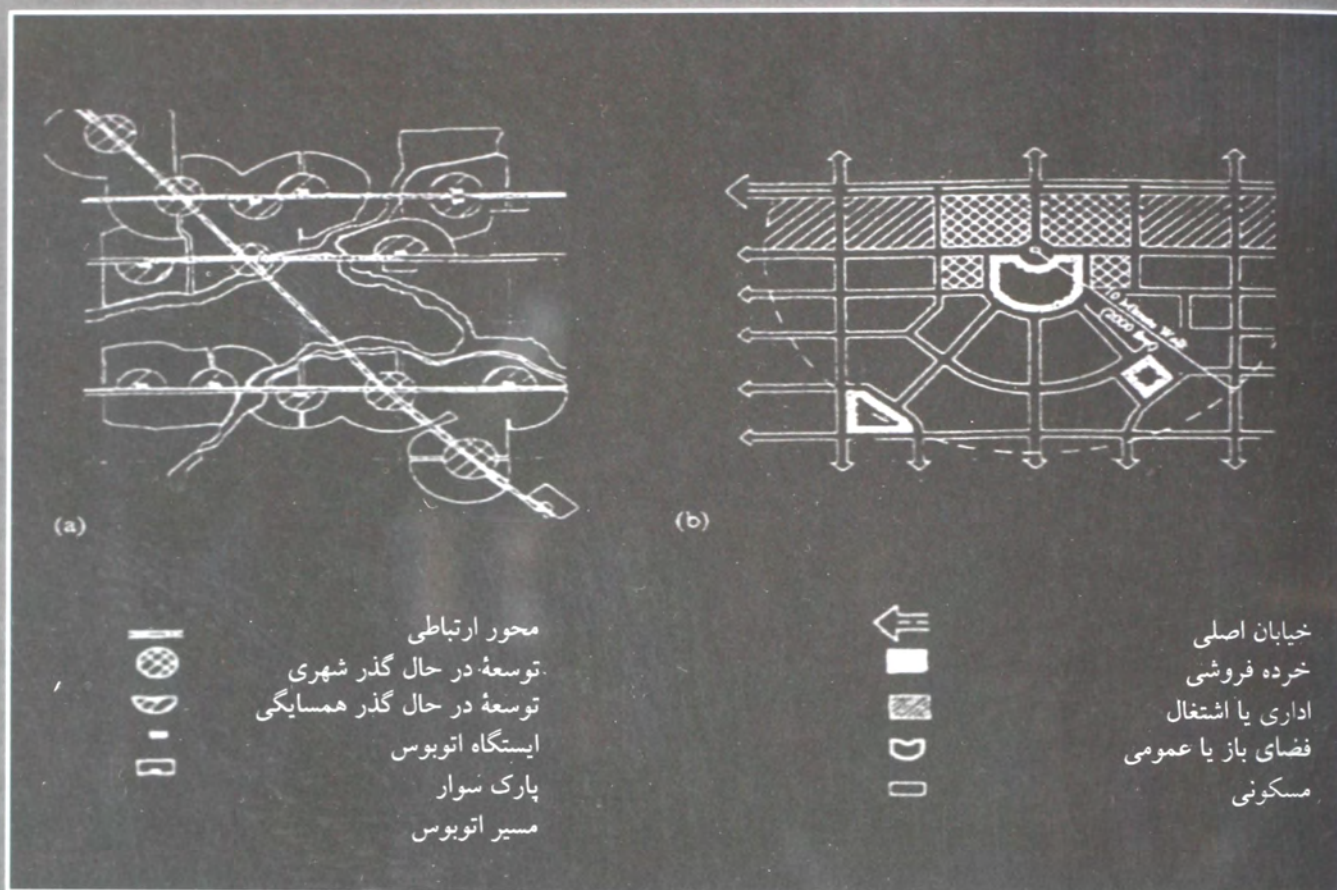
برای پیشگیری از گسترش شهرها به نواحی حومه‌ای و پیرامونی شهرها، ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهر در تاریخ ۷۸/۸/۱۰ به تصویب رسید. طبق بند ۱ این مصوبه، هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی جامع شهری تا زمانی ممنوع است که تراکم ناخالص جمعیتی یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه همه تغییرات احتمالی قانونی و مصوبه‌های بعدی تا این تاریخ) براساس طرح‌های مصوب تحقق نیافته باشد. (مجبی، ص ۱۴۸۵)

در این سیاست‌ها، در سطح کلان، بر به حداقل رساندن مصرف اراضی کشاورزی برای اهداف توسعه شهری تأکید می‌شود و حفاظت از اراضی مذکور در سر لوحه اهداف قرار دارد.

۵. هدایت توسعه شهری در سطوح شهری و محلی به نواحی غیر کشاورزی

از اقدامات حفاظتی دیگر که در ایران تجربه شده است استفاده از ابزارهای قانونی برای حفاظت اراضی کشاورزی است. از جمله این قوانین، قانون حفظ اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ شورای عالی شهرسازی است. طبق ماده ۲ این قانون، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است مسیر توسعه شهرها و شهرک‌ها (منفصل یا متصل) را حتی‌المقدور در خارج اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی کند و از اراضی غیرزراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده کند و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند. (حجتی، ص ۱۲۴۲)

این قانون در تصمیمات مربوط به تعیین جهات مطلوب برای توسعه مناطق شهری جایگاه مناسبی یافته است و در تمامی طرح‌های شهرسازی از این قانون استفاده می‌شود. در سال‌های اخیر بر اهمیت حفاظت از باغ‌ها افزوده شده و طبق مصوبه «ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهر» سال ۱۳۷۸ شورای عالی شهرسازی، تغییر کاربری باغ‌ها، اراضی کشاورزی و جنگل‌ها برای مقاصد شهری به کلی ممنوع شده



شکل ۲. توسعه در حال گذر یا حمل و نقل مینا در ساماندهی شهری
 مأخذ: Banai, 1998, p. 173.

باغ‌ها و اراضی مشجر دو هزار متر و حداکثر سطح اشغال ساختمان در آن ۱۰ درصد است. این قانون به دلیل مشکلات اجرایی در سال ۱۳۶۶ لغو شد. همچنین بر اساس این قانون حداقل مساحت تفکیک اراضی زراعی ده هزار متر مربع اعلام شده است، که می‌توان در آن یک واحد ساختمانی حداکثر به مساحت ۲۵۰ متر مربع احداث کرد. (حجتی، ص ۶۱ - ۱۳۶۰) این ضابطه در سال ۱۳۷۸ در راستای سیاست متراکم‌سازی مناطق شهری کنار گذاشته شد و تفکیک باغ‌ها و اراضی کشاورزی داخل محدوده‌های شهری به‌طور کلی ممنوع گردید.

و طرح‌های جامع شهری موظف به استفاده از کمربندهای سبز برای کنترل توسعه و تراکم‌های شهری شده‌اند. (حجتی، ص ۱۴۵۸)

مقررات منطقه‌بندی و حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی: مقررات منطقه‌بندی شهری در چارچوب تراکم‌های ویژه باغ‌ها در طرح‌های جامع شهری ایران برای حفاظت از باغ‌ها در شهر اعمال می‌شود و براساس مصوبه «ضوابط و مقررات تفکیک باغ‌ها و مزارع در محدوده شهری» سال ۱۳۶۲ شورای عالی شهرسازی، حداقل تفکیک

اعمال تدابیر و مقررات حفاظت از اراضی کشاورزی:

اولین رهیافت قانونی در این زمینه مربوط به سال ۱۳۵۲ است که به علت رشد سریع جمعیت و گسترش شهرها در اراضی کشاورزی و باغ‌های حاشیه شهرها، قانون «حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت» به تصویب رسید. براساس این قانون، قطع هرگونه درخت در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری، و در روستاها بدون اجازه وزارت کشاورزی و اداره منابع طبیعی ممنوع است. (وطنی، ص ۵۹۳ - ۵۹۲)

همچنین در لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز شهرها مصوب ۱۳۵۹، شهرداری‌ها جهت حفظ و نگهداری باغ‌ها و درختان شهری موظف به شناسایی و شناسنامه‌دارکردن درختان شدند. این قانون به‌طور نسبی در برخی شهرها به اجرا درآمد، لیکن به علت عدم استقبال مالکان و فشار بازار زمین این قانون نتوانست کارایی قابل توجهی برای حفاظت از اراضی کشاورزی داشته باشد.

اعمال حقوق قابل انتقال و اقتصادی کردن بهره برداری از باغ‌ها: در شیوه حقوق قابل انتقال توسعه، به مالکان اراضی اجازه داده می‌شود تا در بخشی از زمین خود کاربری‌های شهری احداث کنند و مابقی آن را به عنوان فضای سبز در اختیار شهرداری قرار دهند، که این نسبت به‌طور معمول، به صورت ۳۰ درصد سهم مالک و ۷۰ درصد سهم شهرداری برای فضای سبز اعمال شد و در شرایط تکامل یافته‌تر آن بخش وسیعی از باغ‌های شهری با مشارکت مالکان آن از فرایند توسعه خارج شده است. این شیوه به‌طور وسیعی در شهرهای شمال غربی کشور از جمله ارومیه و تبریز اعمال شده است. همچنین در شهر شیراز علاوه بر استفاده از این شیوه، باغ‌های شهری با کاربری‌های گردشگری و فراغتی تلفیق یافته‌اند، تا درآمد باغداران افزایش یابد و رغبت بیشتری برای حفاظت از باغ‌ها به وجود آید. (قیاسی و همکاران، ۱۳۷۱)

۶. باغ‌ها و اراضی کشاورزی داخل محدوده و تراکم شهری

نتیجه بررسی شهرهای کشور از نظر تراکم نشان می‌دهد که تراکم ناخالص شهرهای کشور بسیار اندک است، که به کاهش کارایی خدمات و زیرساخت‌های شهری و افزایش هزینه‌های شهری، اتکای بیشتر به خودرو و کاهش کیفیت فضای شهری منجر شده است. با وجود این، مقایسه تراکم ناخالص با تراکم خالص مسکونی در شهرهای نمونه گویای فاصله زیاد این دو نوع تراکم است، که گاهی به بیش از دو برابر می‌رسد.

تعمق بیشتر در کاربری اراضی شهری براساس اطلاعات طرح‌های توسعه شهری بیانگر وجود مقادیر زیادی زمین‌های کشاورزی و باغ در داخل محدوده‌های شهری است. به‌طورمثال، در شهر شیراز در زمان تهیه طرح جامع ۱۵ درصد مساحت محدوده باغ‌ها، ۱۴ درصد زمین‌های مزروعی و ۲۱ درصد اراضی بایر بوده است. (معتمدی، ص ۱۶) نسبت‌های مذکور برای شهر تبریز به ترتیب برابر ۶/۵۴، ۱۰/۲۲ و ۲۳/۱ درصد بوده است. (طرح جامع تبریز،

جدول ۱. تراکم‌های جمعیتی شهرهای منتخب کشور، ۱۳۷۵

شهر	تراکم ناخالص	تراکم در بافت فشرده	تراکم مسکونی
تهران	۸۷	۱۳۸	۳۰۴
اصفهان	۵۹	۹۳	۲۳۸
شیراز	۷۵	۱۰۰	۲۷۰
تبریز	۸۵	۹۸	۱۲۹
همدان	۷۵	۱۳۴	۲۰۰
اراک	۸۱	۱۰۰	۲۳۰
یزد	۳۷	۵۸	۱۲۵

مأخذ: رفیعی، ص ۵۰

۷. نتیجه گیری

استفاده از اهرم فضای سبز برای هدایت و کنترل توسعه و تراکم‌های شهری در یک قرن اخیر مورد توجه بوده و در کشورما نیز به رغم پیشینه چند دهه‌ای آن با اتخاذ سیاست متراکم‌سازی اهمیتی خاصی یافته است. در این خصوص، نکاتی چند قابل ذکر است:

۱) شرایط طبیعی کشور و محدودیت‌های شدید آب و خاک در آن نیازمند نگرشی بسیار فراتر از تجارب موجود در کشورهای مرطوب و سرسبز توسعه یافته در حفظ اراضی کشاورزی است؛ زیرا در بخش‌های عمده کشور باغ‌ها و اراضی کشاورزی حالت شبه واحه‌ای دارند و در نزدیکی آن‌ها زمین‌های لم یزرع و بایر گسترده شده است.

۲) مطالعه و بررسی باغ‌ها مقوله‌ای چند بعدی است، که اهمیت ابعاد اکولوژیکی، اقتصادی و تفرجگاهی آن بر ابعاد کالبدی‌اش برتری آشکاری دارد. در نتیجه نمی‌توان صرفاً به اتکای طرح‌های کالبدی به حل معضل باغ‌ها درون شهری پرداخت و برخوردهای آمرا نه با آن نیز نتوانسته است به کنترل و هدایت توسعه شهر و ساماندهی تراکم‌های آن منجر شود.

۳) حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی در شرایط نبود سایر مکانیسم‌های مکمل، (خاصه مالکیت و حمایت‌های مالیاتی) نتیجه‌ای جز تخریب باغ‌ها، تفکیک نامناسب و نامطلوب، تشدید روند تخریب و بایرکردن این اراضی و اتلاف سرمایه به شکل‌های گوناگون نداشته و نخواهد داشت و این مسئله تأثیر سوئی بر استفاده برنامه‌ریزی شده از فضا و اعمال تراکم‌های مورد نظر خواهد گذاشت.

۴) اشاعه تفکر توسعه پایدار در جهان رویکردهای گوناگونی در مسائل مختلف شهری به همراه داشته است، که مهم‌ترین آن‌ها توسعه شهرهای سالم، شهر اکولوژیک و شهر فشرده است. در این دیدگاه‌ها به جای نادیده گرفتن مسئله باغ‌ها و اراضی کشاورزی به ارزیابی آن‌ها از ابعاد اکولوژیکی و زیبایی‌شناختی و اقتصادی می‌پردازند. بدین ترتیب، نگهداری این فضاها از نظر اقتصادی مقرون به صرفه و از نظر

ج ۱۲، ۱۳۶۸، ص ۴۵۶) این ارقام برای شهرهای کوچک‌تر بیشتر است. این موضوع در عین آنکه گویای نسبت بسیار زیاد اراضی کشاورزی در داخل محدوده یا داخل بافت شهری است، بیانگر روند انهدام آن‌ها نیز هست؛ به‌طوری‌که اراضی بایر در واقع باغ‌ها و مزارع رهاشده‌ای هستند که به امید تبدیل به کاربری‌های شهری از گردونه تولید خارج شده‌اند.

فقدان نگرش جامع در مورد مسئله باغ‌ها و تکیه بر نگرش‌های موزه‌ای و منفعل، موجب کشیده شدن سریع باغ‌ها و اراضی کشاورزی به داخل مناطق شهری در قالب طرح‌های توسعه شهری شده است. از جمله عواملی که تخریب باغ‌ها و اراضی کشاورزی را در دهه‌های اخیر تشدید کرده است، نحوه تملک و مکان‌یابی پروژه‌های آماده‌سازی است؛ به‌طوری‌که ۹۲ درصد اراضی تملک شده اراضی دولتی و موات‌اند و اکثر پروژه‌ها در حاشیه شهرها و در امتداد محوره‌های دسترسی ایجاد شده‌اند، (معمدی، ص ۱۵) و به طور ناخواسته باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی بین محدوده آماده سازی و بافت پر شهری قرار گرفته است. این روند به کاهش شدید تراکم شهری و پایین آمدن امکان بازسازی بافت‌های مرکزی شهرها منجر شده است.

عامل دیگری که در کشیده شدن باغ‌ها به داخل محدوده‌های شهری و کاهش تراکم مؤثر بوده است عدم توسعه زیرساخت‌ها طبق زمان‌بندی طرح‌های توسعه و در نتیجه گسترش شهر در امتداد محوره‌های ارتباطی است. این موضوع هم در مراحل توسعه شهر و هم در تعریف محدوده‌های شهری نقش تعیین‌کننده‌ای بر وسعت و تراکم شهری دارد. بر اساس تحقیقات انجام شده عواملی نظیر وسعت مزارع، شیب و بازده اقتصادی آن‌ها، فاصله تا نزدیک‌ترین مرکز شهر و فاصله تا نزدیک‌ترین بزرگراه‌ها بر فرایند تبدیل مزارع به کاربری‌های شهری تأثیر چشمگیری می‌گذارد. (Delphis, p. 542) بنابراین تأکید بر بایر بودن زمین بدون توجه به سایر عوامل نمی‌تواند مانع از قرار گرفتن اراضی کشاورزی در فرایند تخریب شود.

اکولوژیکی حیاتی است.

۵) با توجه به ویژگی‌های هر شهری می‌توان از الگوهای گوناگون توسعه شهری جهت حفظ اراضی کشاورزی و ساماندهی آن‌ها استفاده کرد؛ لیکن با توجه به تجارب موجود، الگوهای چند هسته‌ای که در آن‌ها کمربندهای غریض سبز گنجانده شده‌اند؛ برای ساماندهی منطقه‌ای و الگوهای تک مرکزی متکی به کمان‌های سبز جهت ساماندهی تراکم در سطح شهری کارایی بهتری دارند.

۶) در نهایت، در مورد باغ‌ها باید به نکات چندی توجه شود: اول: این فضاها محدود و تا حدود زیادی منحصر به فردند؛ دوم: این باغ‌ها ثروت ملی و متعلق به همه احاد جامعه‌اند و سوم: در یک نگرش پایدار، نسل‌های آتی از این فضاها سهمی دارند و نباید مانع بهره‌مندی آن‌ها از چنین فضاهایی شویم.

منابع و مآخذ

۱. برناوشاریه، ژان، "شهرها و روستاها"، ترجمه سیروس سهامی، مشهد، نشریه نیکا، ۱۳۷۳.
۲. بهبهانی، هما، "سیر تغییر مفهوم پارک‌های از قرن ۱۵ تا به امروز در غرب"، فصلنامه فضای سبز، سازمان پارک‌ها و فضای سبز

شهر تهران، شماره های ۶-۵، ۱۳۷۳.

۳. بهرام سلطانی، کامبیز، مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، محیط زیست، تهران، مرکز مطالعات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱.

۴. پوردییمی، شهرام، "نگاهی به آینده شهرها: بازیافت فضاهای شهری"، نشریه صفحه، دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۳، ۱۳۸۰.

۵. حبیبی، سید محسن، از شار تا شهر، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۵.

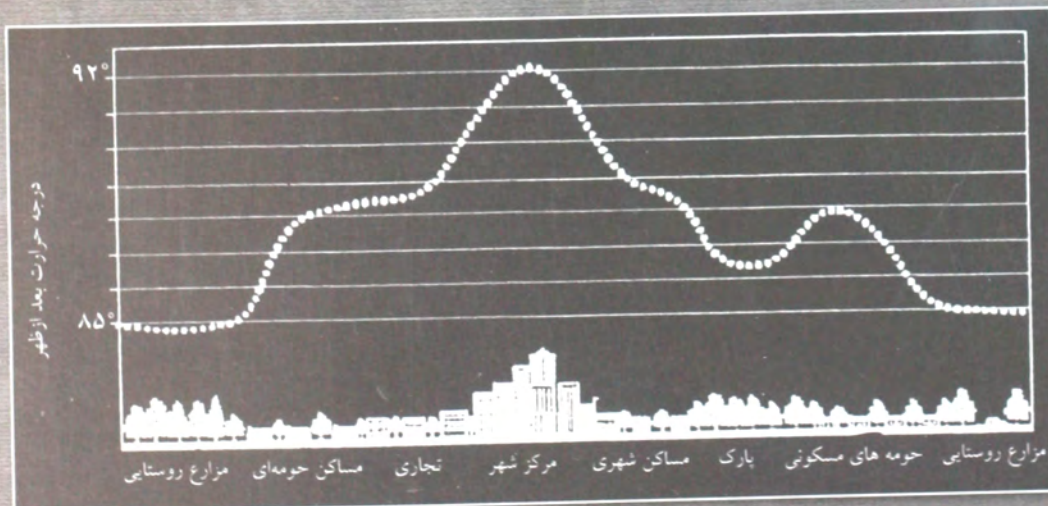
۶. جنتی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری‌ها و شورای شهر، تهران، گنج دانش، ۱۳۷۹.

۷. حیدری چیان، رحیم، جایگاه فضای سبز در برنامه‌ریزی شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی - دانشگاه تبریز، ۱۳۷۸.

۸. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه عمران، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۹.

۹. رفیعی، مینو، "تراکم در شهرها"، فصلنامه شهر، شماره ۱۸، ۱۳۸۰.

۱۰. شوی، فرانسوا، شهرسازی، تخیلات و واقعیات، انتشارات



شکل ۳. نیمرخ تأثیر فضاهای باز بر تشکیل جزایر حرارتی در شهرها
مآخذ: Stone & Rodgers, p. 188.

Press, London, 2000.

24. Choguill, Charles, "Urban Agriculture and Cities in the Developing World", *Habitat International*, Vol. 19, No. 2, 1995.

25. Delphis F. et al., "The Use of Cluster Analysis in Distinguishing Farm Land Prone to Residential Development", *Environmental Management*, Vol. 25, No. 5, 2000.

26. Edwards, Brian, *Sustainable Architecture*, 2nd ed., Architecture Press, Oxford, 1999.

27. Geoghegan, Jacqueline, "The Value of Open Spaces in Residential Land Use", *Land Use Policy*, No. 19, Elsevier Science Ltd, 2002.

28. Kahng, B.K., "A Mass-Transit Oriented Compact Urban-Module-Networked metropolis", The International Workshop on New Approaches to Land Management for Sustainable Urban Regions, Korea, 2001.

29. Thaman, R., "Urban Food Gardening in the Pacific Islands", *Habitat International*, Vol. 19, No. 2, 1995.

30. Turner, T., "Open Space Planning in London", *Town Planning Review*, Vol. 63, No. 4, 2001.

31. Scatterth, Waite D., "Sustainable Cities or Cities Contribute to Sustainable Development", *Urban Studies*, Vol. 34, No. 10, 1994.

32. Stone & Rodgers, M., "Urban Form and Thermal Efficiency", *A.P.A. Journal*, Vol. 67, No. 2, 2001.

33. Yeh, A & X. Li, "The Need for Compact Development in Fast Growing Areas of China", *Compact Cities*, Spon Press, London, 2000.

دانشگاه تهران، ۱۳۷۵.

۱۱. غمامی، مجید، "رابطه شهر و منطقه تهران، تنگناها و ضرورت‌ها"، فصلنامه مدیریت شهری، تهران، سازمان شهرداری‌های کشور، شماره ۶، ۱۳۸۰.

۱۲. قربانی، رسول، ارزیابی طرح جامع ارومیه، تهران، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، وزارت کشور، ۱۳۷۴.

۱۳. معتمدی، مسعود، "زمین و جایگاه آن در توسعه شهری"، مجله شهرداری‌ها، تهران، سازمان شهرداری‌های کشور، ۱۳۸۱.

۱۴. مهندسین مشاور شارمند، طرح جامع (تجدید نظر) یزد، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۳.

۱۵. مهندسین مشاور عرصه، طرح توسعه و عمران شهر تبریز، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۸.

۱۶. مجنونیان، هنریک، مباحثی پیرامون پارک‌ها، فضای سبز و تفرجگاه‌ها، تهران، سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر تهران، ۱۳۷۴.

۱۷. میرمیران، هادی، "طرح جامع منطقه اصفهان و تأثیر آن در ساختار کالبدی منطقه"، مجموعه مقالات طرح‌ریزی کالبدی، تهران، مرکز مطالعات شهرسازی ایران، ۱۳۷۱.

۱۸. وطنی، محمد حسن، مجموعه قوانین و مقررات شهرداری‌ها و امور شهری، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۶۴.

۱۹. هاشمی، فضل‌الله، "حفظ زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها در طرح‌ریزی کالبدی"، مجموعه مقالات سمینار طرح کالبدی، تهران، مرکز مطالعات تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱.

۲۰. هیبرد، بی. جی.، جنگلداری شهری، سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر تهران، ۱۳۷۴.

۲۱. یاراحمدی، امیر، به سوی شهرسازی انسانگرا، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۷۸.

22. Banai, R., "The New Urbanism Assessment of the Core Commercial Areas", *Planning and Design*, Vol. 2, 1998.

23. Burgess, R., "The Compact City Debate: A Global Perspective", *Compact Cities*, Spon

