

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال سوم، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۵، شماره پیاپی ۴

## تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری فضای سبز (باغها) در شهر جهرم با تأکید بر نقش مدیریت شهری

مجتبی روستا (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

[rusta.m0791@gmail.com](mailto:rusta.m0791@gmail.com)

محمد رحیم رهنما (استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران، نویسنده مسؤل)

[rahnama@ferdowsi.um.ac.ir](mailto:rahnama@ferdowsi.um.ac.ir)

محمد قاسمی خوزانی (استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

سیاوش قزلی (مریی شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد جهرم، جهرم، ایران)

تاریخ تصویب: ۱۳۹۴/۰۷/۰۸

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۱۱/۰۷

صص ۵۳ - ۶۵

### چکیده

موضوع فضای سبز (باغات) در شهر جهرم موضوعی مهم و استراتژیک است و به جرأت می‌توان گفت که بخشی از هویت شهری جهرم با مسئله فضای سبز (باغات) و به‌ویژه باغات داخل شهر پیوند دارد. پژوهش پیش رو به تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری فضای سبز (باغات) در شهر جهرم طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۹ (با تأکید بر نقش مدیریت شهری) پرداخته است. روش پژوهش در این مقاله توصیفی تحلیلی است و نوع آن کاربردی توسعه‌ای است. اطلاعات مورد نیاز از دو طریق اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی (پرسش‌نامه و مشاهده) جمع‌آوری و با نرم‌افزارهای GIS و Excel تحلیل شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهند عامل اقتصادی با ۲۶/۸۴ درصد مهم‌ترین عامل تغییر کاربری باغات به شمار می‌رود. بحران آب (۱۵/۸ درصد)، عدم ثبات بازار (۴/۲۱ درصد)، کمبود خدمات پشتیبان تولید (۴/۲۱ درصد) و ناامنی در باغات (۳/۱۵ درصد)، پیشنهاد طرح‌های توسعه شهری (۹/۴۷ درصد)، راه ارتباطی (۷/۳۶ درصد)، تبدیل باغات متروکه (۴/۲۱ درصد)، مسئله ارث (۶/۳۱ درصد)، مدیریت شهری (۱۴/۷۳ درصد) و سایر (۳/۶۸ درصد) از دیگر عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغات به حساب می‌آیند. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهند بیشترین تغییر کاربری باغی در سال ۱۳۸۸ اتفاق افتاده است و ۸۳/۳ درصد از باغداران، از تغییر کاربری باغی رضایت داشته‌اند.

**کلیدواژه‌ها:** تغییر کاربری، فضای سبز (باغات)، مدیریت شهری، کمیسیون ماده ۵، شهر جهرم.

## ۱. مقدمه

## ۱.۱. طرح مسئله

فضاهای سبز به عنوان جزئی از نظام کالبدی شهر تا قرن هیجدهم عمدتاً در قالب باغ یا پردیس برای استفاده افراد متشخص اجتماعی تجلی می‌یافت (محمدزاده، ۱۳۹۰، ص. ۶۵). امروزه نقش و اهمیت فضاهای سبز و باز در محیط زیست و کیفیت مجتمع‌های زیستی به‌طور چشمگیری در حال افزایش است؛ به همین جهت در اکثر کشورها، فضاهای باز و سبز جزء لاینفک تصمیم‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین به شمار می‌آیند (چیسورا<sup>۱</sup>، ۲۰۰۴). پژوهش‌های مربوط به ساخت شهرها در دهه‌های اخیر نشان می‌دهد که بدون برنامه‌ریزی کاربری زمین نمی‌توان به الگوی بهینه زیست در شهرها دست یافت (زیاری، ۱۳۸۱، ص. ۱۵). گسترش شهرنشینی و افزایش نیاز به استفاده از زمین و از سوی دیگر محدودیت عرضه آن سبب شده که در شهرهای امروزی، موضوع نحوه و میزان استفاده از زمین به یک چالش اساسی در عرصه شهرسازی جهان و به ویژه در کشورهای در حال توسعه تبدیل شود (رهنما، ۱۳۸۷، ص. ۳۱). از نخستین کسانی که راهکار عملی در این مورد ارائه داده‌اند، ابنزر هاوارد<sup>۲</sup> است که برای پالایش و تمرکززایی از لندن، ایده احداث باغ‌شهرها را به‌صورت شهرک‌های اقماری در پیرامون آن شهر مطرح کرد (صدرموسوی و قربانی، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۸). باغ یک واژه فارسی است که از

زبان فارسی به دیگر زبان‌ها رفته و در زبان پهلوی نیز به همین شکل (Bagh) به کار برده شده است (رحمت‌آبادی، ۱۳۸۸، ص. ۸۶). ایجاد باغ به‌عنوان واحد اقتصادی از دیرباز به‌عنوان یکی از اهداف مهم ساخت باغ‌ها بوده است (متدین، ۱۳۸۹، ص. ۵۳). در ارتباط با فضای سبز شهری به‌ویژه با رویکرد مدیریتی، پژوهش‌هایی صورت پذیرفته است که از آن جمله می‌توان به مطالعات مارتینوزی<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۰۷)، قربانی و همکاران (۱۳۹۳)، صدرموسوی و رحیمی (۱۳۹۱)، خاکپور و همکاران (۱۳۸۹)، پورمحمدی و قربانی (۱۳۸۳) اشاره کرد.

باغ‌های شهر جهرم نمایانگر خلاقیت اندیشه ایرانی و از طرفی سازگاری اقلیمی بوده و اینکه نبایستی تصور باغ‌شهر<sup>۴</sup> فقط در سرزمین‌های سرسبز باشد؛ بلکه باغ‌شهر در چنین شرایطی (اقلیم گرم و خشک) اهمیت دارد. در سال‌های اخیر، در نتیجه عوامل متعددی و بر اثر بی‌تدبیری، این باغ‌ها غارت شده و به‌تدریج سکونتگاه‌های انسانی و ساخت‌وسازهای بی‌رویه، جایگزین فضاهای سبز (باغ‌ها) شده و آن‌ها را در خطر جدی نابودی قرار داده است. در این راستا، سؤال اصلی پژوهش این است که «مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌های شهر جهرم کدامند و مدیریت شهری در تغییر کاربری باغ‌ها چه نقشی دارد؟»

## ۱.۱.۱. اهداف پژوهش

هدف در پژوهش به مثابه نقطه کانونی است که تمام فعالیت‌ها به سوی آن متمرکز است و باعث

3. Martinuzzi  
4. Garden City

1. Chiesura  
2. Howard

در قالب اقشار و گروه‌های مختلف اجتماعی و اقتصادی و حفاظت از حقوق شهروندان، تشویق به توسعه اقتصادی و اجتماعی پایدار و حفاظت از محیط کالبدی است؛ بنابراین هنگامی که شهر دارای مشکلات و نارسایی‌هایی در چرخه امور است و از مشکلات بهداشت شهرداری و آلودگی‌های محیطی برخوردار است و در عین حال از اقسام آسیب‌های اجتماعی و بحران‌هایی همچون مسکن، نقص در ظرفیت کافی تأسیسات عمومی، بیکاری، کمی درآمد، زاغه‌نشینی، مشقات اجتماعی، رشد خودروی شهری و بی‌هویتی در شکل‌گیری بافت‌ها و ساختمان‌ها و ... در عذاب است، می‌توان به این نتیجه رسید که مدیریت شهری آن در تنگنا و نارسایی به سر می‌برد. در این باره مدیریت شهری باید ضمن دارا بودن برنامه برای وضع موجود شهر و فائق آمدن بر مشکلات آن، برنامه‌های آینده شهر را تدوین کرده و براساس آن‌ها به ترسیم آینده‌ایدئال که بر مبنای واقعیت‌ها و شرایط زمان و مکان قرار دارد، بپردازد و مدیریت شهری باید حافظ شهرها و منافع مردم شهرها باشد (شیعه، ۱۳۸۲، ص. ۳۹). یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر در حفظ فضای سبز (باغ‌ها) و جلوگیری از تغییر کاربری آن در هر منطقه، چگونگی مدیریت این فعالیت‌هاست.

تغییر کاربری اراضی شهری: منظور از تغییر کاربری شهری، تغییر در طرح‌های مصوب شهر می‌باشد و شامل مواردی می‌شود که در محدوده طرح جامع و خدماتی شهر واقع شده است. مقررات مورد عمل و مراحل انجام کار برای تغییر در طرح‌های شهری (جهت کمیسیون ماده ۵):

جلوگیری از انحراف منابع و فعالیت‌ها در سایر جهات خواهد شد. این پژوهش، با توجه به نوع اهداف زیر از گونه پژوهش علی است که به دنبال شناخت علل تغییر کاربری اراضی باغی با تأکید بر نقش مدیریت شهری (شهرداری) در شهر جهرم است. بنابراین اهداف فرعی‌تر آن را می‌توان به دو هدف عمده زیر تقلیل داد:

۱. شناخت عوامل مؤثر بر تغییر کاربری

باغ‌های شهر جهرم طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۷۹؛

۲. شناسایی تأثیر مدیریت شهری بر تغییر

کاربری باغ‌های شهر جهرم.

۲.۱. مبانی نظری پژوهش

مفهوم مدیریت شهری: مدیریت شهری به تمامی نهادها، سازمان‌ها و افرادی گفته می‌شود که به صورت رسمی یا غیررسمی در فرآیند مدیریت شهر اثرگذار هستند. پس مدیریت شهری فقط شهرداری و شورای شهر نمی‌باشد و هر عنصری که به شکلی در فرآیند مدیریتی شهر اثری دارد، در این حیطه قرار دارد (لطفی، عدالتخواه، میرزایی و وزیرپور، ۱۳۸۸، ص. ۱۰۵). مفهوم مدیریت شهری در تعاریف کل‌نگر از مفهوم صرف اداره امور شهر فراتر است و با ساختارهای اجتماعی، سیاسی و اقتصادی مرتبط و نقش فعالی در توسعه شهر پیدا می‌کند. در این نگرش، مدیریت شهری، مسئولیتی استراتژی است که نتایج و پیامدهای عملیاتی نیز به همراه دارد و به این علت، تعامل آن با حوزه‌های قدرت، سیاست، اجتماع و اقتصاد شهری اجتناب‌ناپذیر است (تقوایی و صفراآبادی، ۱۳۹۰، ص. ۳۹). مهم‌ترین هدف مدیریت شهری ارتقای شرایط کار و زندگی جمعیت ساکن،

مهم‌ترین اثرات کالبدی فضایی رشد شهرنشینی می‌شود به تخریب و تغییر کاربری‌های سبز و باز اشاره کرد (زیاری، مهدنژاد و پرهیز، ۱۳۸۸، ص. ۲۹۴). از زمانی که موضوع خودکفایی شهرداری‌ها بدون فراهم‌بودن بستر مناسب آن مطرح شد و کمک‌های دولتی رو به کاستی نهاد و توقعات از شهرداری افزایش یافت، برای شهرداری‌ها مسئله فروش تراکم، تغییر کاربری و اخذ جریمه‌های تخلفات ساختمان‌ها به‌عنوان منابع مالی سهل‌الوصول مورد توجه قرار گرفت. به عبارت دیگر زمینه‌ای فراهم شد که رویکرد شهرداری‌ها به ضوابط و مقررات شهرداری‌ها، تبدیل به رویکردی اقتصادی شود (کامیار، ۱۳۸۷، ص. ۱۶۰). در ایران یکی از ارکان مدیریت شهری که می‌تواند کاربری‌ها را کنترل نماید، کمیسیون ماده ۵ است که در قالب یک‌سری قوانین و مقررات اقدام به این امر می‌نماید (سرای و علیزاده شورکی، ۱۳۸۸، ص. ۷۵). به‌منظور تغییر کاربری در سطح شهر، شهرداری می‌بایست پاسخ مثبت در ارتباط با پلاک ثبتی متقاضیان را از کمیسیون ماده ۵ (در مسکن و شهرسازی استان) اخذ نماید. لذا جهت ارسال پرونده به کمیسیون موصوف نیاز به انجام توافق اولیه فی مابین شهرداری و متقاضی می‌باشد که این توافق در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می‌شود که بیان می‌کند قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است (حجتی‌اشرفی، ۱۳۸۴، ص. ۱۱۸). آگاهی از این تضاد منافع اقتصادی در مقابل منابع طبیعی، لزوم بازنگری و تغییر در محتوای قوانین و ضمانت اجرایی

- دریافت تقاضای تغییر کاربری از شهرداری مربوطه؛  
 - اخذ اظهارنظر دستگاه مورد نظر در خصوص تغییر کاربری فضاهای عمومی؛  
 - کنترل مدارک ارسالی از شهرداری براساس ضوابط توسط دبیرخانه؛  
 - بازدید از محل مورد نظر؛  
 - طرح موضوع در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵؛  
 - طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ که به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل میراث فرهنگی، ریاست جهاد کشاورزی، نماینده شورای شهر، شهردار، نماینده مشاور طرح شهری و سایر سازمان‌های عضو (نماینده نظام مهندسی، مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان، مدیر کل حفاظت محیط زیست استان، مدیر کل دفتر فنی استانداری) بدون حق رأی حسب مورد به تشخیص رئیس کمیسیون یا دبیر کمیسیون دعوت به عمل می‌آید؛  
 - ابلاغ مصوبه کمیسیون ماده ۵ به دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری ایران و سرانجام به شهرداری و متقاضی (سرای و علیزاده شورکی، ۱۳۸۸، ص. ۷۸).  
 کشف و شناسایی تغییرات کاربری زمین شهری از مهم‌ترین مسائل و نیازمندی‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. این مسئله از نظر ساماندهی و برنامه‌ریزی شهری و ساماندهی و عدالت اجتماعی در شهر و از نظر برابری و نابرابری در توزیع مالیات‌ها و ارزش افزوده در شهر حائز اهمیت است (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰، ص. ۹۸). از

برداشت میدانی) طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۹ تغییر کاربری داده‌اند، بررسی شده است (شکل ۱). لازم به ذکر است که طی این سال‌ها، باغ‌های تغییر کاربری یافته در کمیسیون ماده ۵ شهرداری جهرم ۲۱ مورد بوده و ۱۵ مورد تغییر کاربری باغ هم از طریق عملیات برداشت میدانی و مصاحبه با مالکان برداشت شده است که این باغ‌ها به‌طور غیررسمی و در توافق مالکان با شهرداری تغییر کاربری داده‌اند.

### ۲.۲. قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر جهرم، مرکز شهرستان جهرم، در نیمه جنوبی استان فارس و در فاصله ۱۸۵ کیلومتری شهر شیراز (مرکز استان فارس) قرار گرفته است (مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵). این شهر به شهرستان‌های شیراز، فسا، داراب، فیروزآباد و لارستان محدود است. جمعیت این شهر در سال ۱۳۹۰، ۱۲۷۱۵۹ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳، ص. ۱۸).

### ۳. یافته‌های پژوهش

#### ۱.۳. عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌های جهرم

عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌های جهرم را می‌توان به دو دسته عوامل خاص و عوامل عام تقسیم کرد (شهرداری جهرم، ۱۳۸۹):

۱. عوامل عام: این عوامل شامل تمامی باغ‌های شهر می‌باشند؛

#### ۲. عوامل خاص.

در جدول شماره ۱، عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌های جهرم و میزان هرکدام از آن‌ها طی سال‌های ۸۹-۱۳۷۵ ارائه شده است. طی این سال‌ها، ۱۹۰

اجتناب‌ناپذیر کرده است. در اصطلاح حقوقی، تغییر کاربری را به اخذ مجوز استفاده از زمین به‌گونه‌ای که متفاوت از آنچه در طرح‌های مصوب شهری پیش‌بینی شده است تعریف کرده‌اند (بلوری، ۱۳۸۹، ص. ۵۶). تغییر کاربری گاهی بنا بر درخواست مالک، اعلام شهرداری و موافقت کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی صورت می‌پذیرد. در این حالت نوعی گردش به قاعده تسلط و حرمت مالکیت مشهود است. گاهی دیگر تغییر کاربری بدون اطلاع مالک صورت می‌پذیرد (کامیار، ۱۳۸۷، ص. ۱۶۵).

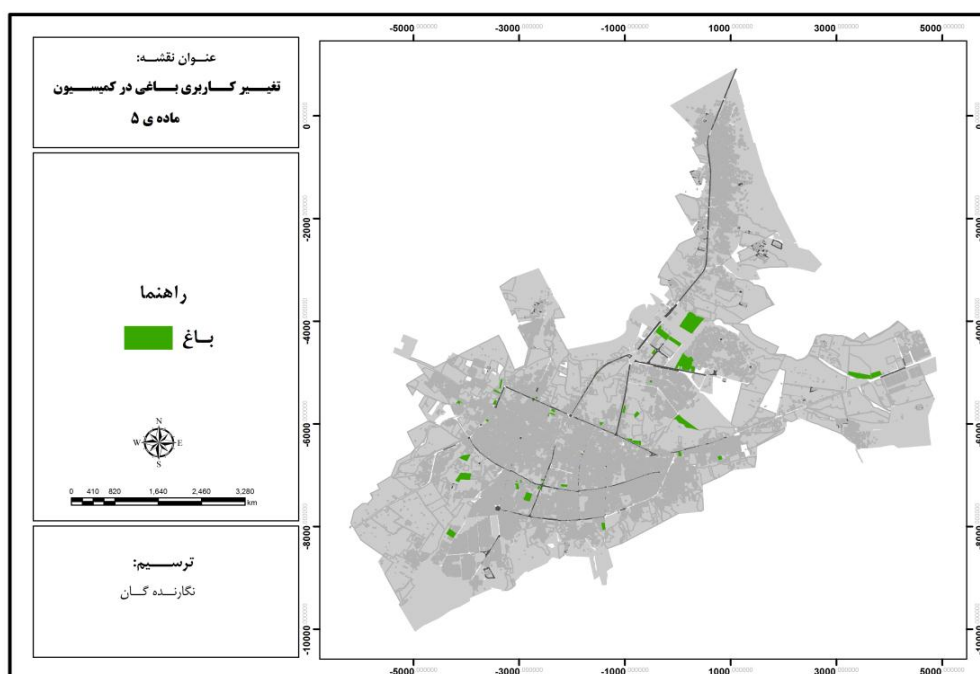
### ۲. روش‌شناسی پژوهش

#### ۱.۲. روش پژوهش

روش پژوهش در این مقاله توصیفی تحلیلی است و نوع آن کاربردی توسعه‌ای است. در این پژوهش سعی شده است عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌ها را در شهر جهرم با تأکید بر نقش مدیریت شهری بررسی شود. در این راستا، اطلاعات مورد نیاز از طریق اطلاعات کتابخانه‌ای و مطالعات پیمایشی (پرسش‌نامه و مشاهده) جمع‌آوری شده است. به‌منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات و داده‌های جمع‌آوری شده از طریق پرسش‌نامه، از نرم‌افزارهای GIS و Excel استفاده شده است. بررسی پرونده‌های تغییر کاربری اراضی باغی به‌لحاظ رعایت شکل قانونی در کمیسیون ماده ۵ در شهرداری جهرم جامعه آماری این پژوهش را تشکیل می‌دهد. برای درک بهتر نقش مدیریت شهری در تغییر کاربری باغ‌ها، ۳۶ قطعه از باغ‌هایی که (از طریق کمیسیون ماده ۵ و

مهم‌ترین عامل تغییر کاربری باغی در شهر جهرم به حساب می‌آید. چون در این پژوهش، بر نقش مدیریت شهری (در قالب کمیسیون ماده ۵) تأکید شده است، فقط به تشریح و توضیح نقش مدیریت شهری در تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها) پرداخته شده است.

هکتار از باغ‌ها به سایر کاربری‌های شهری تغییر کاربری داده‌اند که ۵۱ هکتار از آن در نتیجه عوامل اقتصادی (عمدتاً ارزش افزوده زمین و مسکن) از بین رفته است. مورد مذکور ۲۶/۸۴ درصد از کل باغ‌های تغییر کاربری یافته طی این دوره آماری را شامل می‌شود. بنابراین، می‌شود گفت که عوامل اقتصادی (عمدتاً ارزش افزوده زمین و مسکن)



شکل ۱. موقعیت قرارگیری باغ‌های تغییر کاربری یافته در کمیسیون ماده ۵ و خود باغداران

جدول ۱. عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغی در شهر جهرم سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۹

ردیف	عوامل تغییر کاربری باغی	مساحت (هکتار)	درصد	ردیف	عوامل تغییر کاربری باغی	مساحت (هکتار)	درصد
۱	عوامل اقتصادی و ارزش افزوده زمین و مسکن	۵۱	۲۶/۸۴	۴	ایجاد راه ارتباطی و نیاز به خدمات شهری	۱۴	۷/۳۶
۲	مدیریت شهری (کمیسیون ماده ۵)	۲۸	۱۴/۷۳	۵	ارث	۱۲	۶/۳۱
۳	پیشنهاد طرح‌های توسعه شهری جهت خدمات مورد نیاز شهر	۱۸	۹/۴۷	۶	تبدیل باغ‌های متروکه به فضاهای نامنظم شهری	۸	۴/۲۱

ادامه جدول ۱

ردیف	عوامل تغییر کاربری باغی	مساحت (هکتار)	درصد	ردیف	عوامل تغییر کاربری باغی	مساحت (هکتار)	درصد
۷	نامنی	۶	۳/۱۵	۱۰	کمبود خدمات پشتیبان تولید	۸	۴/۲۱
۸	سایر	۷	۳/۶۸	۱۱	نبود ثبات بازار	۸	۴/۲۱
۹	بحران آب	۳۰	۱۵/۸	۱۲	جمع	۱۹۰	۱۰۰

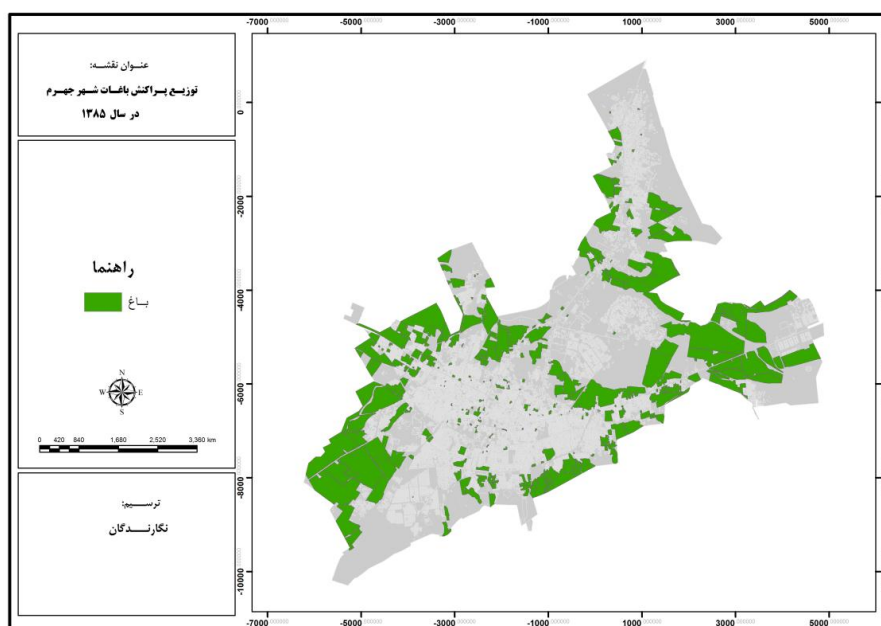
مأخذ: شهرداری جهرم، ۱۳۸۹

با این تغییر کاربری‌ها موافقت می‌کند؛ به طوری که شهر جهرم که قطب باغداری استان فارس محسوب می‌شود، اکثر باغ‌های داخل شهر از بین رفته‌اند. به طور کلی، تغییر کاربری فضای سبز و باغ‌ها در داخل شهرها عمدتاً به دلیل درآمدزایی صورت می‌گیرد. خوشبختانه، در سال‌های اخیر، شهرسازی در ممالک پیشرفته توجه خود را به موضوع پایداری زیست‌محیطی معطوف کرده و یکی از موارد پیشنهادی، کاربری‌های مختلط است (رهنما، ۱۳۸۸، ص. ۸۱).

### ۲.۳. نقش مدیریت شهری در تغییر کاربری فضای

#### سبز (باغ‌ها)

توسعه و گسترش فضای سبز در کشورهای مختلف همبستگی زیادی با محیط طبیعی و پیشرفت‌های فنی هر کشور دارد (عنابستانی و روستا، ۱۳۹۰، ص. ۷). اقدامات شهرداری جهرم در رابطه با باغ‌ها مخصوصاً در سال‌های اخیر، اقداماتی منفعت‌طلبانه و در جهت تغییر کاربری باغ‌ها بوده است. به دلیل اینکه در سال‌های اخیر شهرداری شدیداً به لحاظ مالی با مشکل مواجه بوده، تغییر کاربری باغی هم به شدت شایع است. اکثر مالکان به علت هزینه بالای باغ‌ها و کمبود آب از یک طرف، مهم‌تر از این‌ها به دلیل سود بالای اقتصادی که از تغییر کاربری نصیب آن‌ها می‌شود، دست به تغییر کاربری باغی زده‌اند. بعضی از این تغییر کاربری‌ها در کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی و معماری مطرح شده و بعضی دیگر هم مطرح نمی‌شود و در نتیجه توافق مالک با شهرداری انجام می‌شود که طی این توافق، باغدار بین ۳۰ تا ۶۰ درصد از زمین باغی را به شهرداری واگذار کرده یا به جای آن مبلغی می‌پردازد. شهرداری هم با توجه به مشکل شدید مالی که دارد،



شکل ۲. توزیع پراکنش باغ‌های شهر جرم در سال ۱۳۸۵

مسکونی بوده که معادل ۸۸/۹ درصد است. بعد از کاربری مسکونی، بیشترین تغییر کاربری فضای سبز و باغ به سمت کاربری تجاری بوده است (۵/۶ درصد). سپس بیشترین تغییر کاربری مربوط به کاربری‌های درمانی و فرهنگی است که برای هر دو کاربری، این درصد تغییر کاربری ۲/۸ بوده که بسیار ناچیز است. دلیل اینکه بیشترین تغییر کاربری باغی به کاربری مسکونی بوده، عمدتاً رونق گرفتن شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر و ارزش افزوده بسیار زیاد آن است.

برای بررسی نقش مدیریت شهری در تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها)، از باغدارانی که محدوده باغ آن‌ها در کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی استان و توسط خود آن‌ها تغییر کاربری یافته است (۳۶ مالک)، اطلاعاتی در قالب پرسش‌نامه اخذ شد. با توجه به ساختار الگوی استفاده‌شده، یافته‌های پژوهش در چهار دسته طبقه‌بندی شده‌اند: تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها) به سایر کاربری‌ها، رضایت و نارضایتی از تغییر کاربری باغی، مهم‌ترین سال‌های تغییر کاربری فضای سبز (باغ) و تغییر کاربری در کمیسیون ماده پنج و توسط خود باغداران. این محورها به شرح زیرند.

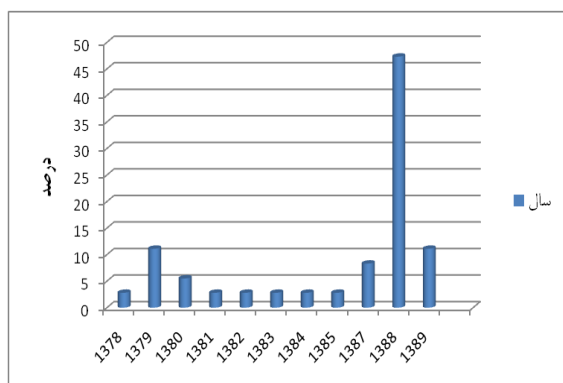
### ۱.۲.۳. تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها) به سایر

#### کاربری‌ها

همان‌طور که در شکل ۴ مشاهده می‌شود، بیشترین تغییر کاربری فضای سبز و باغ به کاربری



افزوده، باغداران بیش از سال‌های دیگر اقدام به تغییر کاربری فضای سبز و باغ خود نموده‌اند. تغییر کاربری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل از آن کاهش شدیدی را نشان می‌دهد. دلیل این امر آن است که در سال ۱۳۸۹ قیمت زمین و مسکن نسبت به سال قبلش کاهش بسیار شدیدی داشته و با افت بازار زمین و مسکن همراه بوده است، در نتیجه، باغداران هم تغییر کاربری کمتری انجام داده‌اند (شکل ۵)

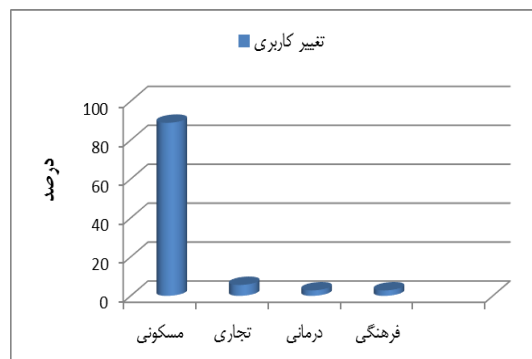


شکل ۵. سال‌های تغییر کاربری فضای سبز و باغ طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۹

#### ۴.۲.۳. تغییر کاربری در کمیسیون ماده ۵ پنج و

##### خود مالک

براساس نتایج جدول شماره ۳، ۲۱ مورد از تغییر کاربری‌های فضای سبز و باغ در کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی استان و به صورت رسمی انجام گرفته است. این رقم معادل ۵۸/۳ درصد است. ۱۵ مورد (۱۷/۴ درصد) تغییر کاربری باغی توسط خود مالک صورت پذیرفته که در کمیسیون ماده ۵ مطرح نشده و در توافق باغدار با شهرداری انجام شده است (تغییر کاربری به صورت غیررسمی می‌باشد) که از این طریق درآمد خوبی نصیب شهرداری شده است



شکل ۴. فضای سبز (باغ‌ها) تبدیل شده به سایر کاربری‌ها در شهر جهرم

#### ۲.۲.۳. رضایت و نارضایتی از تغییر کاربری

##### باغی

براساس اطلاعات جدول ۲، پاسخ مالکان فضای سبز و باغ‌ها درباره این سؤال که «آیا از تغییر کاربری فضای سبز و باغی راضی هستید؟» تعداد ۳۰ نفر (۳۳/۸ درصد) به علت کسب سود زیاد از تغییر کاربری راضی بوده و ۶ نفر (۱۶/۷ درصد) رضایت نداشته‌اند.

#### جدول ۲. رضایت و نارضایتی از تغییر کاربری

##### باغی مالکان در شهر جهرم

شرح	فراوانی	درصد
خیر	۶	۱۶/۷
بلی	۳۰	۸۳/۳
جمع	۳۶	۱۰۰

#### ۳.۲.۳. سال‌های تغییر کاربری فضای سبز (باغ)

بیشترین تغییر کاربری باغی در سال ۱۳۸۸ اتفاق افتاده است که معادل ۴۷/۳ درصد است. علت آن این است که در سال ۱۳۸۸ بالاترین قیمت زمین و مسکن در شهر جهرم بوده که بر اثر این ارزش

جدول ۴. درآمد شهرداری جهرم حاصل از تغییر کاربری فضای سبز طی سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۸۹

سال	مبلغ درآمد (ریال)
۱۳۸۱	۳۰۸۶۶۳۰۰
۱۳۸۲	۲۰۴۴۹۰۱۲۶
۱۳۸۳	۵۵۷۲۱۵۳۶
۱۳۸۴	۱۳۹۹۸۱۱۰۰
۱۳۸۵	۱۴۳۹۸۷۳۰۰
۱۳۸۶	۶۵۴۲۵۱۸۰۰
۱۳۸۷	۳۴۷۱۱۰۵۰۰
۱۳۸۸	۹۷۰۴۷۷۰۰۰
۱۳۸۹	۲۳۹۸۰۵۰۰۰
میانگین	۳۰۹۶۳۲۲۹۶

ماخذ: شهرداری جهرم، واحد درآمد، ۱۳۸۹



شکل ۶. چشم‌انداز باغ‌های اطراف شهر جهرم

#### ۴. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این مقاله، به تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها) در شهر جهرم با تأکید بر نقش مدیریت شهری پرداخته شد. یافته‌های پژوهش حاکی است عوامل مؤثر بر تغییر کاربری باغ‌های شهر جهرم به دو دسته عوامل عام و عوامل خاص تقسیم می‌شوند. طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۹، ۱۹۰ هکتار از

ولی از چارچوب قانونی عدول شده و ضوابط طرح‌های جامع نادیده گرفته شده است.

جدول ۳. میزان تغییر کاربری فضای سبز و باغ‌ها

در کمیسیون ماده ۵ در شهر جهرم

درصد	فراوانی	-
۵۸/۳	۲۱	کمیسیون ماده ۵
۴۱/۷	۱۵	باغداران
۱۰۰	۳۶	جمع

در جدول شماره ۴، میزان درآمد شهرداری جهرم حاصل از تغییر کاربری فضای سبز (باغ) طی سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۹ آمده است. نتایج ارائه شده نشان می‌دهد که بالاترین میزان درآمد حاصل از تغییر کاربری فضای سبز (باغ‌ها) مربوط به سال ۱۳۸۸ است به دلیل اینکه در این سال در شهر جهرم بالاترین ارزش افزوده مربوط به زمین و مسکن بوده (قیمت زمین و مسکن به بالاترین حد خود رسیده است) و در نتیجه، باغ‌های بیشتری به کاربری‌هایی با نفع اقتصادی و مخصوصاً کاربری مسکونی تغییر کاربری داده‌اند. همچنین با توجه به اینکه در سال ۱۳۸۹ قیمت زمین و مسکن کاهش یافته و با افت بازار زمین و مسکن همراه بوده است، از تغییرات کاربری باغی کاسته شده و به دنبال آن درآمد کمتری از این راه نصیب شهرداری شده است. میانگین درآمد شهرداری جهرم از تغییر کاربری باغی در این دوره ۹ ساله، ۳۰۹ میلیون و ۶۳۲ هزار و ۲۹۶ ریال است.

این فرآیند نیز باعث نابودی باغ‌های شهر شده است. بنابراین باید مجرای قانونی تبدیل باغ‌ها به اراضی شهری بسته شود و ضرورت دارد مدیریت شهری به منظور تخصیص بهینه کاربری‌های شهری (به‌ویژه باغ‌ها) ملاحظاتی را در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری داشته باشد. در نهایت، برای جلوگیری از تغییر کاربری باغ‌ها به سایر کاربری‌ها، راهکارهای زیر ارائه می‌شود:

۱. برای توسعه‌های زیرساخت‌های شهری از اراضی بایر داخل شهر استفاده شود تا حفظ و نگهداری باغ‌ها در راستای توسعه پایدار امکان‌پذیر شود؛

۲. دستگاه نظارت فراتر از شهرداری‌ها (استانداری و جهاد کشاورزی) بر فرآیند تغییر کاربری باغ‌ها نظارت داشته و نسبت به حفظ آن‌ها در مواردی که به صورت عمدی و غیرعمدی اقدام به خشکاندن آن‌ها نماید، جلوگیری کند.

باغ‌ها به سایر کاربری‌های شهری تغییر کاربری داده‌اند که عوامل اقتصادی (عمدتاً ارزش افزوده زمین و مسکن) مهم‌ترین عامل تغییر کاربری باغی در شهر جهرم به حساب می‌آید. بیشترین تغییر کاربری فضای سبز و باغ به کاربری مسکونی (۸۷/۹ درصد) بوده و می‌توان گفت که مصوبات کمیسیون ماده ۵ و توافق مالک و شهرداری در حوزه تغییرات کاربری فضای سبز (باغ‌ها)، به‌طور چشمگیری منجر به تغییر کاربری مسکونی شده است. نکته دیگری که باید مدنظر قرار گیرد این است که یکی از علت‌هایی که باغ‌های حاشیه شهر تغییر کاربری می‌یابند، واردکردن آن‌ها به داخل محدوده شهری از طریق روش‌های قانونی در قالب تهیه طرح‌های جامع است و وقتی وارد محدوده می‌شوند، زمین شهری تلقی شده و ارزش افزوده آن‌ها با اراضی حاشیه غیرشهری، قابل مقایسه نیست. در نتیجه، مالکان، باغ‌ها را خشک می‌کنند تا اینکه محدودیت قانونی برداشته شود و وقتی باغ به زمین بایر تبدیل شد، امکان تغییر کاربری فراهم می‌شود؛ لذا

#### کتابنامه

۱. اسماعیل‌زاده، م. و فرهودی، ر. (۱۳۹۰). شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری؛ مطالعه موردی منطقه شش تهران (دوره آماری ۱۳۷۵-۱۳۸۹). فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱(۳۱)، ۹۷-۱۰۵.
۲. بلوری، ز. (۱۳۸۹). بررسی عملکرد شهرداری آمل در راستای تحقق توسعه پایدار شهری با تأکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز. (پایان‌نامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.
۳. تقوایی، م. و صفراآبادی، ا. (۱۳۹۰). نقش مدیریت شهری در دستیابی به توسعه پایدار گردشگری شهری؛ مطالعه موردی شهر کرمانشاه. فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، ۱(۴)، ۳۵-۵۲.
۴. حجتی‌اشرفی، غ. (۱۳۸۴). مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای حقوقی. تهران: گنج دانش.

- | شماره اول | مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری | ۶۴ |
|-----------|--------------------------------|----|
|-----------|--------------------------------|----|
۵. خاکپور، ب.، رفیعی، ه.، صالحی فرد، م.، و توانگر، م. (۱۳۸۹). بررسی عملکرد مدیریت شهری در گسترش فضاهای سبز عمومی (پارک‌ها) با استفاده از روش تاپسیس (مطالعه موردی: شهر مشهد). *مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۱(۱۴)، ۲۷-۱.
۶. رحمت‌آبادی، ا. (۱۳۸۸). نظری به نقش باغ در شهرسازی و معماری ایران. *فصلنامه جستارهای شهرسازی*، ۱(۲۸ و ۲۹)، ۹۳-۸۴.
۷. رهنما، م. ر. (۱۳۸۷). پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری با تأکید بر کاربری‌های آموزشی و بهداشتی-درمانی. مشهد: جهاد دانشگاهی مشهد.
۸. رهنما، م. ر. (۱۳۸۸). شناسایی نقاط باارزش شهری. مشهد: جهاد دانشگاهی مشهد.
۹. زیاری، ک. (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
۱۰. زیاری، ک.، مهدنژاد، ح.، و پرهیز، ف. (۱۳۸۸). مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری. چابهار: انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار.
۱۱. سرایی، م. ح.، و علیزاده‌شورکی، ی. (۱۳۸۸). تأثیر کمیسیون ماده ۵ بر مدیریت کالبدی شهر یزد. *فصلنامه چشم‌انداز زاگرس*، ۱(۱)، ۸۳-۷۳.
۱۲. شهرداری جهرم (۱۳۸۹). *واحد درآمد شهرداری جهرم*.
۱۳. شیعه، ا. (۱۳۸۲). لزوم تحول مدیریت شهری در ایران. *مجله جغرافیا و توسعه*، ۱(۱)، ۶۲-۳۷.
۱۴. صدرموسوی، م.، و قربانی، ر. (۱۳۸۵). پیامدهای زیست‌محیطی گسترش سکونتگاه‌ها، مطالعه موردی: دره اسکوچای. *مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۵(۸)، ۱۳۷-۱۵۶.
۱۵. عنابستانی، ع. ا.، و روستا، م. (۱۳۹۰). الگوی ساماندهی فضای سبز شهری با استفاده از GIS در منطقه ۱۰ شهرداری مشهد. *مجله کاربرد RS و GIS در برنامه‌ریزی. دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان*، ۱(۳)، ۱۹-۷.
۱۶. کامیار، غ. (۱۳۸۷). *حقوق شهری و شهرسازی*. تهران: انتشارات مجد.
۱۷. لطفی، ح.، عدالتخواه، ف.، میرزایی، م.، و وزیرپور، ش. ب. (۱۳۸۸). مدیریت شهری و جایگاه آن در ارتقاء حقوق شهروندان. *فصلنامه جغرافیای انسانی*، ۲(۱)، ۱۱۰-۱۰۱.
۱۸. متدین، ح. (۱۳۸۹). علل پیدایش باغ‌های تاریخی ایران. *فصلنامه باغ نظر*، ۷(۱۵)، ۶۲-۵۱.
۱۹. محمدزاده، ر. (۱۳۹۰). نقدی بر توسعه فضاهای سبز استاندارد (نمونه موردی: شهرهای ایران). *فصلنامه فضای جغرافیایی*، ۱۱(۳۵)، ۸۸-۶۵.
۲۰. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۳). *سالنامه آماری شهرستان جهرم؛ سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان جهرم*. برگرفته از: <http://amar.farsp.ir>.
۲۱. مهندسین مشاور نقش محیط. (۱۳۸۵). گزارش طرح تفصیلی شهر جهرم.
22. Chiesa, A. (2004). The role of urban parks for the sustainable city. *Landscape and Urban Plan*, 68(1), 129-138.

23. Martinuzzi, S., William A., Olga, G., & Gonzalez, M. R. (2007). Land development, land use, and urban sprawl in Puerto Rico integrating remote sensing and population census data, *Landscape and Urban Planning*, 79(3-4), 288-297.