

ارزیابی مقدماتی پیامدهای "طرح باغ ویلا" (باغشهر) در رشد فضاهای شهری (نمونه موردی شهریار)

فضل‌الله اسمعیلی^۱، افشین متقی^۲، مژگان وقاری^۳ و حسن حسینی‌امینی^۴

چکیده

امروزه شهرها از دو نماد جغرافیایی (محیط طبیعی و محیط انسان ساخت) بهره‌مند هستند. بشر امروزه در پی فعالیت‌های روزانه و در تکاپو برای گذران زندگی روزمره و معاش خود و در جهت احداث مسکن، چه به‌عنوان سرپناه و چه به‌منظور سرمایه‌گذاری، مستمراً این دو نماد را تغییر شکل داده و محیط زیست شهری را دگرگون می‌سازد. در این فرآیند فضاهای سبز، باغ‌ها و جنگل‌ها تبدیل به آسمان خراش‌ها و شهرک‌های مسکونی می‌شوند. شهرنشینان امروزی با احساس خلأ عمیق از دستیابی به طبیعت، خود را به دور از آسایش و آرامش راستین می‌یابند.

منابع طبیعی، کشاورزی، باغات پیرامون شهرها همه و همه بشر شهرگرا را به سوی خود می‌خواند تا از فشارهای زندگی شهری بکاهد و روح انسانی را دوباره زنده کند اما گسترش فیزیکی شهرها منجر به از بین رفتن محیط طبیعی پیرامونی و زمین‌های زراعی شده است. در این میان طرح "باغ ویلا" از دید مدیران شهری بخشی از تلاش برای پایدار ساختن فضای سبز شهرها و یکی از راه‌حل‌هایی است که برای حل مشکلات محیط زیست شهری در نظر گرفته شده است. در این تحقیق پس از بررسی انجام شده از وضع موجود شهریار به‌عنوان نمونه موردی، در نهایت به ابعاد منفی و مثبت این طرح پی برده و موفقیت‌آمیز بودن و یا نبودن این طرح را آشکار نموده‌ایم.

کلیدواژگان: شهر، محیط زیست شهری، فضای سبز، باغ ویلا.

۱. استادیار، گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور، صندوق پستی ۳۶۹۷-۱۹۳۹۵ تهران. ایران. Gity_salahi@yahoo.com

۲. استادیار دانشگاه خوارزمی

۳. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

۴. پژوهشگر دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و نویسنده مسئول amini1388@yahoo.com

مقدمه

بشر به‌عنوان گونه‌ای از موجودات این سیاره خاکی از دیرباز پیوندی ناگسستنی با طبیعت پیرامون خود داشته است. به دنبال پیامدهای انقلاب صنعتی، بشر وارد عصر جدیدی می‌شود که به تدریج این پیوند کم‌رنگ می‌گردد و حتی در مواردی دست به تخریب طبیعت برای مقاصد زندگی مدرن می‌زند. شهرهای دوره جدید به شدت بر محیط زیست محیطی و تنوع زیستی مناطق اطرافشان تأثیر می‌گذارند. این شهرها برای تأمین غذا، مواد و انرژی موردنیاز شهروندان خود، با افزایش فشار بیش از حد تحمل محیط، باعث آلوده‌سازی مناطق کشاورزی، باغات و اراضی طبیعی می‌شوند. جای پای شهری (منطقه‌ای که برای فراهم کردن منابع و دفع مواد زاید یک شهر به آن نیاز است) به‌طور چشم‌گیری منجر به از دست رفتن تنوع زیست محیطی می‌شود. کشورهای مختلف در تلاشند تا با تشویق بر حفاظت از تنوع زیستی در فضاهای سبز شهری (پارک‌ها، باغات و مناطق جنگلی) فرایند تخریب محیط را تغییر دهند. برای این منظور لازم است که فضاهای سبز و کشاورزی پیرامون شهرها به شکل بوم شناختی اداره شوند و پرورش گیاهان بومی، حیوانات یا گونه‌های آبی در سکونتگاه‌های شهری تشویق گردد.

تغییر کاربری باغات از جمله دغدغه‌های مدیریت شهری می‌باشد؛ که موجب کاهش فضای سبز و در نتیجه کاهش کیفیت زندگی شهروندی می‌شود. در این خصوص طرح **باغ ویلا** به منزله نقطه عطفی از دید تهیه‌کنندگان این طرح محسوب می‌شود که با هدف جلوگیری از تخریب اینگونه اراضی عمل می‌نماید. این طرح در سالهای اخیر به‌عنوان طرحی با هدف جلوگیری از تخریب این گونه اراضی در طرح جامع برخی از شهرها منجمله شهریار مطرح شده است. بنا به گفته تهیه‌کنندگان این طرح به موجب آن به مالکین باغات و اراضی سبز پیرامون شهرها اجازه داده می‌شود تا با توجه به اهداف طرح، بخشی از زمین خود را بر اساس ضوابط تعیین شده به ساخت مسکن اختصاص دهند.

با توجه به اهمیت فضاهای سبز در حیات بشری و با نظر به اینکه امروزه ما در عصری زندگی می‌کنیم که مسائل اقتصادی و مالی بیش از مسائل طبیعی و زیست محیطی مدنظر است، لذا پیش‌بینی می‌گردد که با اجرای این طرح، نه تنها برای جلوگیری از تخریب باغات چاره‌ای اندیشیده‌ایم، بلکه خود زمینه نابودی باغات را فراهم نموده‌ایم.

هدف از این تحقیق بررسی میزان موفقیت طرح باغ ویلا در اراضی پیرامون شهرها با هدف جلوگیری از تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی و ارزیابی پیامدهای مثبت و منفی این طرح و همچنین بررسی اثرات آن بر رشد کالبد شهری با تأکید بر مورد شهریار است.

سوالات تحقیق

- ۱) آیا این طرح به اهداف مورد نظر خود بالاخص در زمینه حفظ باغات و جلوگیری از تغییر کاربری آنها خواهد رسید؟
- ۲) اجرای این طرح چه تأثیری بر رشد فضائی شهر شهریار خواهد داشت؟

فرضیات تحقیق

به منظور یافتن پاسخ منطقی برای سؤال‌های پژوهش، فرضیات زیر مطرح می‌گردد که بایستی مورد بررسی قرار گیرند:

- ۱) با توجه به اینکه بعد از اعطای مجوز ساخت ویلا در باغها، به تدریج مالکین در اکثر موارد اقدام به از بین بردن درختان و در نتیجه تبدیل آن به اراضی بایر برای تبدیل به کاربری مسکونی می‌نمایند، لذا پیش‌بینی می‌شود که این طرح موجب حفظ فضاهای سبز و عدم تغییر کاربری باغها در شهر نخواهد شد.
- ۲) اجرای طرح باغ ویلا در شهریار با توجه به پیامدهایی که احتمال می‌رود داشته باشد یعنی تبدیل کاربری باغات به کاربری مسکونی، باعث رشد کالبدی شهر خواهد شد.

روش‌شناسی تحقیق

در مطالعه حاضر از روش پژوهش و جمع‌آوری اطلاعات اسنادی و میدانی - پیمایشی بهره گرفته شده است. جامعه آماری پژوهش، شهر شهریار و اراضی زراعی و باغات پیرامونی آن می‌باشد و همچنین از مدل SWOT و پرسشنامه نیز جهت بررسی بهتر محدوده مورد مطالعه بهره گرفته‌ایم.

مبانی نظری تحقیق

برای جغرافیدان بیش از هر چیز شهر به‌عنوان فضای جغرافیایی و در معنای اخص کلام با مفهوم فضای شهری مطرح است؛ فضایی که سکونتگاه‌های متمرکز انسان را در بطن خود جای داده است. برای جغرافیدان شهر بر حسب اشغال آگاهانه فضایی از طبیعت مفهوم پیدا می‌کند که به مقتضای تکنیک متداول زمان، انسانها آن را در اختیار می‌گیرند و بر همین اساس اولین عاملی که مشخص‌کننده شهر است، موقع جغرافیایی و دومین عامل مقر و مکان و یا روشتر نشستگاه شهر است که موقعیت شهر می‌تواند آن را تقویت یا تضعیف کند. (فرید، ۱۳۷۳: ۳۶)

در طول تاریخ اندیشمندان متعددی با نظرات و اهداف متفاوت و گاه شبیه به هم آمدند و رفتند و هریک پیرامون رهایی از جنبه‌های مضر انقلاب صنعتی بر شهر و پیرامون خود پیشنهادهاتی بیان نمودند. از این میان ابنزر هاوارد^۱ با هدف کسب آسایش بیشتر برای شهروندان گرفتار در عصر انقلاب صنعتی، پیشنهاد ایجاد باغشهرهایی را نمود تا بتواند انسان صنعت زده را به دامن طبیعت بازگرداند.

در همین دوران نظریات فضای سبز و طراحی شهری با هدف ایجاد محیط زیست سالم شهری و انسانی بیان گردید که برای فضاهای سبز درون و بیرون شهرها ارزش بالایی قائل بود. به تدریج با گسترش شهرها و دست‌اندازی به اراضی پیرامونی که گاه دارای قابلیت‌های کشاورزی و باغداری بسیاری بودند، مسئله رانت زمین مطرح گردید. در این زمینه ریکاردو^۲ که یکی از پیشگامان نظریه رانت محسوب می‌شود به بیان روند شکل‌گیری رانت در شهرها پرداخت و این مسئله را یکی از مسائل لاینفک شهری دانست.

به دنبال آن نظریه توسعه پایدار^۳ و ونیز توسعه پایدار شهری مطرح شد. در این نظریه موضوع نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و واردکردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدنپذیر مطرح شد. این نظریه، پایداری شکل شهر، الگوی پایدار سکونتگاهها، الگوی مؤثر حمل و نقل در زمینه مصرف سوخت و نیز شهر را در سلسله مراتب ناحیه شهری بررسی می‌کند، زیرا ایجاد شهر را فقط برای لذت شهرنشینان می‌داند.

1. Ebenizer Howard (1850-1928)

2. Ricardo

3. Sustainable Development

همچنین در طول تاریخ در ایران و جهان، همواره فرهنگ باغ، باغسازی و ویلاسازی از اهمیت و جایگاه والایی برخوردار بوده است. باغسازی در بین‌النهرین، مصر و یونان ریشه در تاریخ قبل از میلاد دارد. به تدریج از اواخر قرن چهارم میلادی در روم ویلا - باغ‌هایی ساخته می‌شدند که به‌عنوان مکانی برای تفریح و اقامت اشراف در خارج از شهر، فرم خاص منظر رومیان را آشکار می‌ساخت. در ویلا - باغ‌ها عناصر معماری مثل آب، مجسمه و... با گیاهانی که به یاری تکنیک خاصی شکل می‌یافتند، ترکیب می‌شدند و به صورت متنوعی هرس می‌شدند و به اشکال مکعب، استوانه، کره و... در می‌آمدند. با سقوط امپراطوری روم، به مدت دو قرن باغبانی و باغسازی افول کرد و فقط در دیرها توسط راهب‌ها یا راهبه‌ها انجام می‌گرفت.

در قرن یازدهم میلادی "نورمن" های انگلیسی به مذهب روی آوردند و دیرها دوباره رونق گرفت و باغبانی مورد توجه قرار گرفت. در دوران انسانگرایی (قرن پانزدهم تا شانزدهم میلادی) مفهوم منظر زیبا، سبب به وجود آمدن "ویلا - باغ - منظر" شد که ضرورت استقرار بنا به سوی محیط اطراف را مطرح ساخت. در طراحی این باغها سعی گردید که بناها در فراسوی باغ و زاویه دید، قرار داده شوند. در دوره باروک (قرن هفدهم) باغ‌ها با توجه به شکل‌گیری اشرافیت جدید به صورت "ویلا - پارک" تجلی یافته است.

در نهایت، در عصر روشنفکری (قرن هجدهم)، دوران دگرگونی عظیم اجتماعی - سیاسی، پیشرفت‌های تکنیکی، تاریخ‌گرایی و باستان‌شناسی، اعتقاد نامحدود به علم و دانش و ترویج فرهنگ و آموزش، عمومی شناخته می‌شود. فضاهای نوین شهری مثل میدان، بلوار و... در کنار باغهای عمومی و گردشگاه‌ها شکل می‌گیرد. المان گیاهی وارد فضاهای شهری می‌شود.

"ویلا - پارک - منظر" شاخص منظره سبزی این دوره شناخته می‌شود. در تاریخ تمدن و فرهنگ شهری ایران باغ و فضاهای سبز جایگاه ویژه‌ای داشته است. در کتب قدیمی از پردیسه‌های باستانی خوزستان (بهشت‌های جاودانی) صحبت به میان آمده است و به نظر می‌رسد که چه قبل از هخامنشیان و چه در زمان آنها هنر باغ‌سازی در تخت‌جمشید و شوش به منتهی درجه زیبایی خود رسیده باشد (رضویان، ۱۳۲: ۱۳۸۱).

به‌طوری که از نوشته‌های مورخان یونانی برمی‌آید نزدیک به سه هزار سال پیش، پیرامون خانه‌های بیشتر ایرانیان را باغها احاطه کرده بوده و واژه پردیس به همان باغهای پیرامون خانه‌ها

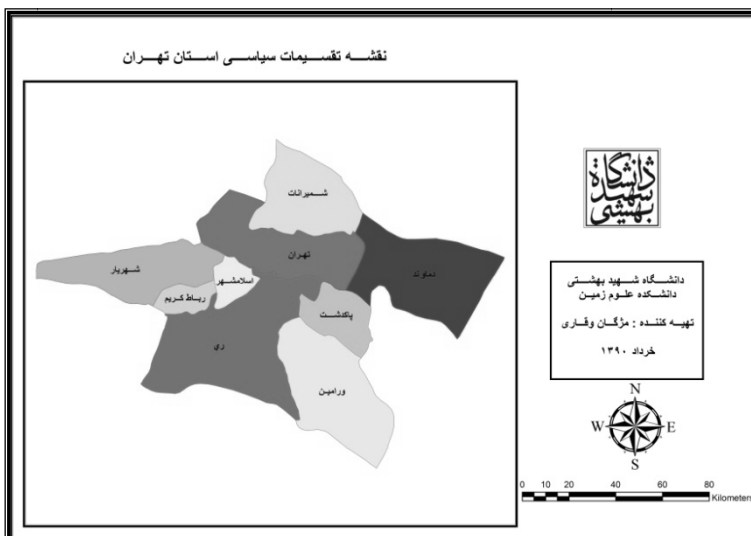
گفته می‌شده است (آریان‌پور، ۱۳۶۵: ۴۶).

ویلا نیز تاریخ طولانی دارد اما به‌طور خلاصه در زمان رومی‌ها ویلا یک خانه بزرگ در حومه شهر به‌شمار می‌رفت. بعد از سقوط امپراطوری روم باستان، ویلا به‌معنی یک محوطه کشاورزی مستحکم بود. به تدریج در قرون وسطی به خانه‌های اعیانی حومه شهر بدل شد (با بازگشتی به گذشته). در زمان حال ویلا در حومه شهر معانی ذهنی بسیاری دارد. آنچه در عرف محلی بیشترین تأکید را دارد این است که ویلا یک خانه تک‌خانوار در حومه شهر است، اما با این حال کاربرد این واژه با توجه به موقعیت بازار ممکن است متفاوت باشد. هنگامی که نمودار قیمت ویلا در پایین‌ترین حد خود باشد، ویلا به معنی خانه‌های معمولی دارای حیاط در شهر به‌شمار می‌رود و همچنان که قیمت ویلا بالاتر می‌رود به معنی خانه‌های تجملی بسیار بزرگ در حومه شهر و در نقاط خوش آب و هوا است.

نمی‌توان گفت سابقه ایجاد باغ ویلاها به چه دوره‌ای برمی‌گردد. بشر زاده طبیعت است و از همان ابتدا به دامان طبیعت پناه برده و در دل آن مأوا گزیده است. اما شاید بتوان گفت مقوله باغ ویلاها تا حدی متفاوت از زندگی بشر نخستین است؛ چرا که در این مورد انسان به‌عنوان مالک طبیعت عمل نموده و از آن نگهداری و محافظت می‌نماید.

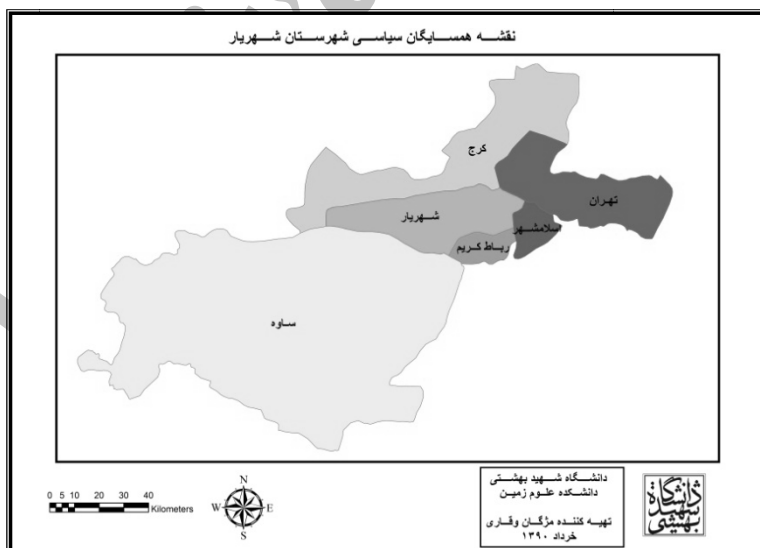
محدوده مورد پژوهش

محدوده مطالعاتی در این تحقیق شهر شهریار از توابع شهرستان شهریار استان تهران می‌باشد. شهرستان شهریار با مساحتی در حدود ۱۳۰۰ کیلومترمربع بین ۵۰ درجه و ۲۰ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۱۴ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۴ دقیقه عرض شمالی از نصف‌النهار گرینویچ قرار گرفته است. موقعیت ریاضی شهر شهریار ۵۱ درجه و ۳۰ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۴۰ دقیقه عرض شمالی است. این شهرستان با مساحت مذکور حدود ۶.۱۱ درصد از مساحت استان تهران و حدود تقریبی $\frac{1}{1268}$ از وسعت کشور را به خود اختصاص داده است.



شکل ۱: نقشه تقسیمات سیاسی استان تهران

این شهرستان در جنوب غربی تهران واقع شده است و نسبت به شهرهای همسایه خود دارای موقعیت ذیل می‌باشد. از شمال به کرج، از شمال شرق به تهران، از شرق به اسلامشهر، از جنوب شرقی به رباط کریم و از جنوب به زرند و ساوه و از شمال غرب به اشتهارد محدود می‌شود.



شکل ۲: نقشه تقسیمات سیاسی شهرستان شهریار

با توجه به مراحل رشد و توسعه تهران و مرکزیت داشتن آن و وجود مشاغل مختلف و متنوع، باعث جذب اقشار عظیم مهاجرین به خود شده و این افزایش جمعیت تهران عمدتاً پس از اصلاحات ارضی ابعاد گسترده‌ای به خود می‌گیرد. رونق شهری از یک سو، و فروپاشی روابط سنتی تولید در روستا به واسطه اصلاحات ارضی از سوی دیگر، باعث افزایش نرخ مهاجرت به تهران شده است. افرادی که از نظر بنیه مالی ضعیف هستند و قدرت خرید مسکن در تهران را نداشته و از سویی برای حفظ کار خود در تهران، بهترین و مؤثرترین شیوه را در خارج شدن از متروپل تهران دانسته و در این هنگام است که نواحی مجاور تهران از جمله شهریار مورد هجوم شدید مهاجرین قرار می‌گیرد. بدین صورت نظام شهری شهریار دچار تحول و دگرگونی شده و اجزای آن از یک هسته مرکزی و نواحی روستایی و حوزه نفوذ فراتر می‌روند.

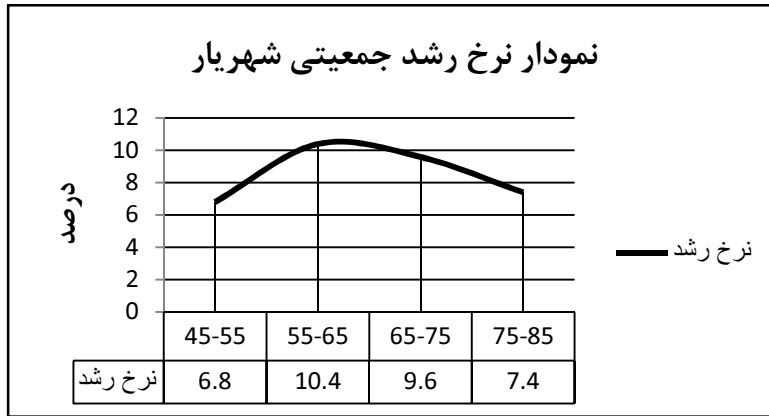
ویژگی‌های جمعیتی و کالبدی محدوده

نتایج حاصله از مقایسه نرخ رشد جمعیت در دوره‌های مختلف سرشماری، بیانگر این مطلب است که رشد جمعیت شهریار با افت و خیزهایی در طول تاریخ همراه بوده است. به ترتیب طی دهه‌های ۴۵-۵۵ و ۵۵-۶۵ و ۶۵-۷۵ و ۷۵-۸۵ نرخ رشد جمعیت شهریار به: ۶.۸٪، ۱۰.۴٪، ۹.۶٪ و ۷.۴٪ رسیده است که به جز سالهای ۶۵-۵۵ و ۶۵-۷۵ که افزایش جمعیت حاصل از پیامدهای جنگ و ورود مهاجران افغانی می‌باشد در دهه اخیر (۷۵-۸۵) که شاهد کنترل‌های شدید جمعیتی بودیم، باز هم در شهرستان شهریار شاهد افزایش نرخ رشد به نسبت نرخ رشد جمعیت ایران که ۳.۲٪ است هستیم. در نتیجه روند گسترش شهر شهریار و دست‌اندازی به اراضی پیرامونی برای تأمین مسکن این خیل عظیم جمعیتی، هر روزه شاهد تغییر کاربری باغات و اراضی کشاورزی این شهر هستیم. جدول و نمودار زیر به وضوح بیانگر این تغییرات هستند.

جدول ۱: نرخ رشد جمعیت شهریار از ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵

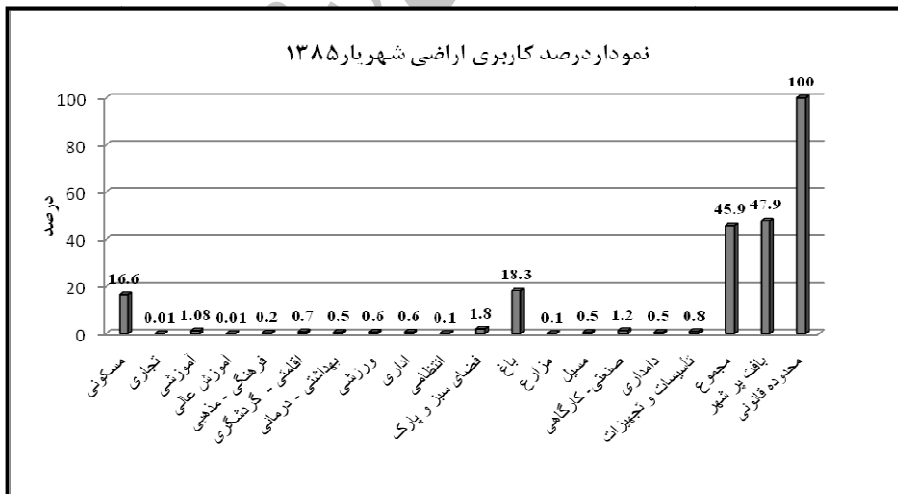
سال	۴۵-۵۵	۵۵-۶۵	۶۵-۷۰	۷۵-۷۰	۷۵-۸۵
نرخ رشد جمعیت	۶.۸	۱۰.۴	۱۱.۹	۷.۴	۷.۴

مأخذ: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر شهریار ۱۳۸۹



نمودار ۱: نرخ رشد جمعیتی شهر شهریار

کاربری عمومی و نحوه استفاده از زمین در شهریار نحوه پخش کاربری در شهر شهریار تحت تأثیر عوامل مختلف گونه‌ای خاص دارد که می‌توان تصمیمات عاجل مدیریت شهری بواسطه رشد روزافزون جمعیت و نیاز به ساخت‌وساز بافت‌ها و گسترشی گسسته نظیر بردآباد (امیریه) و اندیشه و عواملی نظیر آن را مطرح کرد. در نمودارهای زیر به ترتیب درصد و سرانه کاربری‌های مختلف در شهریار نشان داده شده است.



نمودار ۲: درصد کاربری اراضی شهر شهریار (۱۳۸۵)

مأخذ: با استفاده از اطلاعات برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر شهریار ۱۳۸۹

با توجه به درصد و سرانه کاربری مسکونی و نیز با توجه به جدول مقایسه نرخ رشد شهریار در طی دهه‌های مختلف، به این نتیجه می‌رسیم که روز به روز از درصد کاربری باغات و اراضی سبز کاسته شده و به کاربری مسکونی افزوده می‌گردد.

طرح باغ ویلا و اهداف آن

در این خصوص طرح باغ ویلا به‌عنوان طرحی است برای جلوگیری از تغییر کاربری باغات که در طرح جامع اخیر برخی از شهرها منجمله شهریار لحاظ و پذیرفته شده است. در داخل شهرها متولیان این طرح شهرداری‌ها هستند و در خارج از محدوده قانونی شهرها تولیت آن با سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه می‌باشد. بنا به گفته مسئولین، قبلاً هم طرحی با عنوان "تراکم ویژه باغات" در محدوده قانونی با هدف حفظ باغات و اراضی سبز در شهرداری اجرا می‌شده که طی آن اقدام به دادن مجوز برای ساخت واحدهای مسکونی در باغات می‌شده، اما به دلیل مواجهه با مشکلاتی از جمله تأمین امنیت برای ساکنین و عدم توانایی در فراهم نمودن خدمات شهری کافی و همچنین مقرون به صرفه نبودن آن برای شهردای، این طرح لغو شده و اکنون طرح "باغ - ویلا" در شرف جایگزینی با طرح سابق می‌باشد.

بنا به گفته مسئولین امر، این طرح با اهداف عدیده‌ای پا به عرصه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری نهاده است که از جمله این اهداف می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

۱. ایجاد سکونتگاه‌های موقتی یا دائم در باغ‌های خصوصی و جلوگیری از فرسوده شدن باغات و احیاء آنها
۲. مقرون به صرفه شدن نگهداری از باغات و اراضی سبز و جلوگیری از قطعه قطعه شدن این اراضی در نتیجه قوانین مربوط به ارث
۳. بالا رفتن سطح تولید محصولات و کسب درآمد برای مالکین
۴. جلوگیری از مبدل شدن باغات به فضاهای امن برای افراد سودجو و بزهکاران

بنا به گفته تهیه‌کنندگان این طرح در واقع احداث و گسترش باغ ویلا طی فرآیندی صورت می‌گیرد که به موجب آن به مالکین باغات و اراضی سبز پیرامون شهرها اجازه داده می‌شود تا با

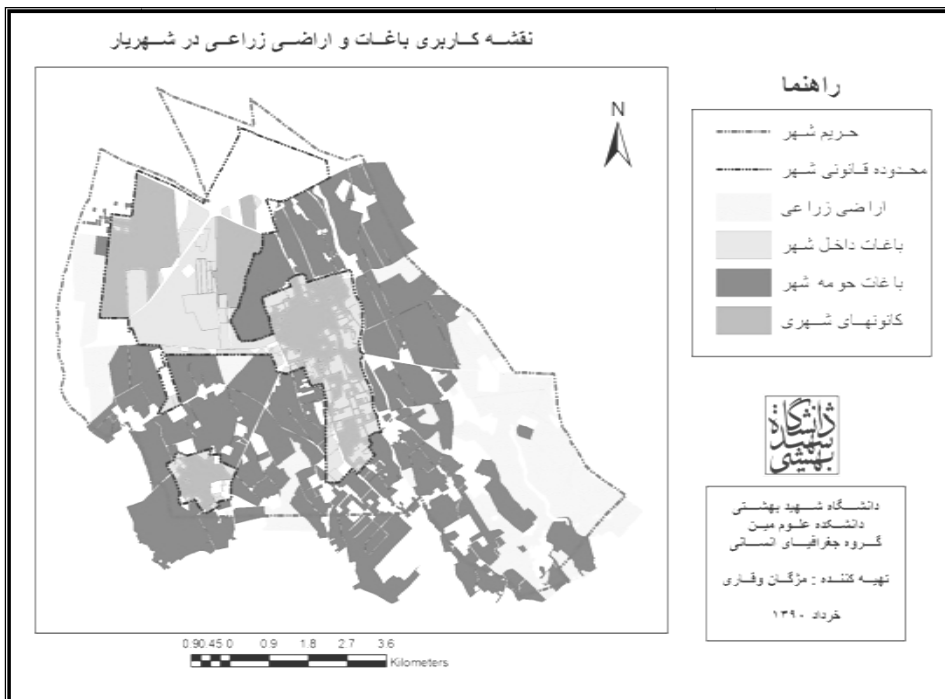
توجه به اهداف طرح، بخشی از زمین خود را به ساخت مسکن اختصاص دهند. این طرح ابتدا از سوی مالکین به صورت پیشنهاد به استانداری مربوط ارائه می‌گردد و بعد از تصویب، و طی مراحل قانونی، مجوز ساخت بنا به زیربنای حداکثر ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع در مساحت‌های ۲۰۰۰ متری به مالک داده خواهد شد (در مساحت‌های کمتر یا بیشتر از مورد ذکر شده تا ۱۰ درصد سطح اشغال ویلا، به مالک داده خواهد شد).

در زمینه نحوه مطلع شدن مالکین از این طرح در پی گفتگویی که با مسئولین شهرداری شهریار انجام شد، عنوان نمودند که آن دسته از مالکینی که از نظر مالی قوی باشند و همچنین با شهرداری در ارتباط باشند، شخصاً به شهرداری و استانداری مراجعه نموده و در جریان این طرح قرار خواهند گرفت. تفاوتی که این طرح با طرح پیشین (تراکم ویژه باغات) دارد در این است که مالک با پرداخت مبالغی به شهرداری و شرکت مربوطه برای تأمین زیرساخت‌های شهری منجمله راه، آب شرب شهری، برق و سایر تجهیزات، شخصاً اقدام می‌نماید و یا شهرداری در قبال امتیازاتی که می‌گیرد (بخشی از زمین) اقدام به تأمین امکانات مورد نیاز مالک می‌نماید در نتیجه برای شهرداری نه تنها مقرون به صرفه است بلکه به نوعی کسب درآمد هم محسوب می‌شود.

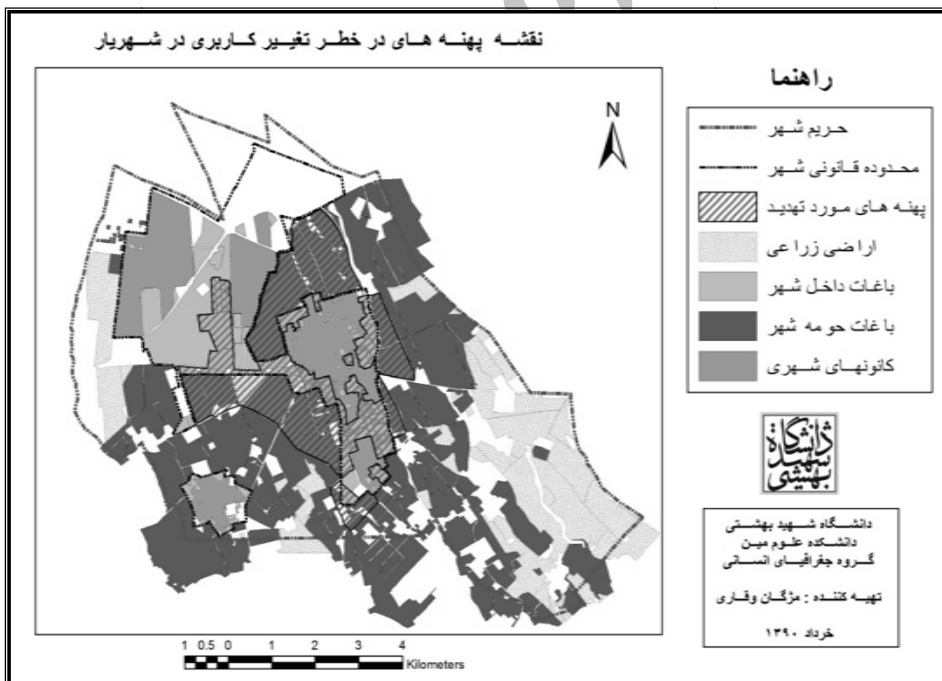
یافته‌های تحقیق

شهر شهریار بر اساس آخرین آمار کشاورزی موجود دارای حدود ۴۳۰ هکتار باغ است^۱ و از نظر توزیع فضایی پراکندگی آن بیشتر در سمت شمال، غرب و شرق این شهر می‌باشد. مالکیت این باغات به صورت خصوصی می‌باشد و در حدود بیش از ۵۰ درصد افراد بومی را شامل می‌شود. علاوه بر آن دارای اراضی زراعی بسیاری نیز می‌باشد و همین عوامل موجبات پیشنهاد اجرای طرح باغ ویلا را برای این شهر فراهم ساخته است. نقشه کاربری باغات شهریار بیانگر نحوه پراکندگی باغات در داخل شهر و حومه شهر می‌باشد که در صورت عدم حفاظت از آنها در آینده شاهد از صحنه محو شدن آنها خواهیم بود.

۱. برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر شهریار ۱۳۸۹



شکل ۳: نقشه کاربری باغات و اراضی زراعی در شهر شهریار



شکل ۴: نقشه پهنه‌های در خطر تغییر کاربری در شهر شهریار

در رابطه با طرح باغ ویلا و آگاهی از نظر مالکین پیرامون اجرای این طرح با تهیه پرسشنامه از مالکین باغات، از نظرات آنها در مورد طرح آگاهی یافتیم؛ در ادامه به بررسی نتایج حاصل از پرسشنامه می‌پردازیم.

نتایج حاصل از پرسشنامه از مالکین باغات

در این خصوص به‌طور تصادفی از ۵۰ نفر از مالکین باغات شهریار پرسشنامه تهیه شد. به‌طوری که از نتایج پرسشنامه برآمده در حدود ۶۵ درصد مالکین از مردم بومی محل بودند و مساحت باغ اکثریت آنها بیش از ۲۰۰۰ مترمربع بود. در حدود ۸۰ درصد مالکین، علت حفظ باغات را کسب سود عنوان نمودند و در حدود ۲۰ درصد مابقی، باغات را برای استراحت و تفریح در ایام تعطیل عنوان نمودند. پس از توضیح ساز و کار طرح باغ ویلا برای مالکین حدود ۳۰ درصد با اجرای طرح و هدف آن موافق بودند و در حدود ۷۰ درصد نیز اجرای این طرح را زمینه‌ای برای تغییر کاربری باغات دانستند و همگی بر این موضوع معتقد بودند که امروزه کسب درآمد و مسائل اقتصادی بر مسائل زیست محیطی پیشی گرفته است. به‌طورکلی می‌توان به موارد زیر که از جمله موانع حفظ باغات از دیدگاه مالکین و نیز پژوهشگر می‌باشد اشاره نمود.

موانع حفظ باغات

۱. افزایش جمعیت و نیاز به مسکن؛ ۲. ارزش زمین در حاشیه خیابان‌ها؛ ۳. عایدات کم حاصل از فروش میوه؛ ۴. تعریض خیابان‌ها جهت حل ترافیک شهری؛ ۵. فروش باغات به افراد غیرکشاورز و غیربومی؛ ۶. طرح قانون تفکیک و صدور سند (۷۰ و ۳۰ درصد)؛ ۷. تفکیک اراضی کشاورزی در نتیجه قوانین مربوط به ارث؛ ۸. پیری و ناتوانی برخی مالکین از ادامه نگهداری باغات و فروش آنها و ۹. سودجویی برخی زمین‌خواران برای کسب درآمدهای بیشتر.

تحلیل اطلاعات با استفاده از مدل (SWOT)

در پی بررسی‌های انجام شده در مورد وضع موجود شهریار به نتایجی دست یافتیم که در اینجا در قالب از مدل (SWOT) به تحلیل و سپس نتیجه‌گیری از آنها می‌پردازیم:

جدول ۲: تحلیل (SWOT) از وضعیت موجود شهریار

قوت (S)		ضعف (W)
محوطه طبیعی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود اراضی حاصلخیز و باغات و اراضی کشاورزی - شیب مناسب اراضی برای ساخت‌وساز - آب و هوای مطبوع (خرد اقلیم مناسب) 	<ul style="list-style-type: none"> - روند موجود تخریب باغات و اراضی زراعی - کاهش منابع آب (اختصاص به مصارف شهری) - عدم رعایت حریم مسیل و ساخت و ساز در آن
فضایی - کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود تنوع در بافت شهری - وجود ویژگیهای بارز طبیعی در ساختار کالبدی - وجود اراضی بایر یکپارچه - وجود محوره‌های فعالیتی قوی ۵ 	<ul style="list-style-type: none"> - کمبود سرانه خدمات عمومی شهری - عدم وجود انسجام فضایی در بافت شهری - وجود مراکز سکونت ناپیوسته در مجاورت شهر
سکونت - سکونت	<ul style="list-style-type: none"> - سرانه بالای زمین مسکونی - قیمت پایین اراضی مستعد سکونت - ارتفاع کم ساختمانها در پهنه‌های سکونت - تراکم مناسب ساختمانی 	<ul style="list-style-type: none"> - ناهمگونی بافت اجتماعی در محلات ناشی از وجود محلات مسکونی دارای ویژگیهای متفاوت - امنیت پایین در فضاهای گمشده (رها شده) شامل باغات متروکه، اراضی حاشیه مسیل و بایر در محدوده شهر
ارتباطات و حمل و نقل	<ul style="list-style-type: none"> - دسترسی مناسب به حوزه‌های پیرامونی - قرارگیری در مجاورت راههای عمده ارتباطی شهرستان - حمل و نقل آسان بین کانونهای شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - عبور شریانهای بین شهری از درون محدوده شهر - وجود گره‌های متعدد در شبکه درون‌شهری - فاصله زیاد میان کانونهای شهری
فرصت (O)		تهدید (T)
محوطه طبیعی	<ul style="list-style-type: none"> - امکان حفظ و توسعه فضاهای سبز و طبیعی به دلیل برخورداری از اقلیم مناسب - امکان توسعه اقتصاد متکی بر باغداری و کشاورزی - امکان جذب گردشگر 	<ul style="list-style-type: none"> - تغییر در الگوی معیشت ساکنین از کشاورزی به خدمات - تغییر در میکروکلیم (خرد اقلیم) در پی تخریب اراضی طبیعی - نابودی منابع طبیعی - تهدید اراضی زراعی به دنبال کمبود منابع آب و آلودگی محیطی
فضایی - کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> - امکان استفاده از ویژگیهای بارز طبیعی در جهت افزایش خوانایی - امکان استفاده از هسته‌های با هویت تاریخی در سازماندهی مجدد تقسیمات شهری - استفاده از اراضی طبیعی در تأمین فضاهای باز و سبز عمومی 	<ul style="list-style-type: none"> - احتمال از هم گسیختگی بیش از حد ساختار کالبدی - امکان گسترش ناموزون هسته‌های سکونتی - امکان از بین رفتن عناصر هویت بخش بافتهای تاریخی در پی ساخت و ساز بی ضابطه
سکونت - سکونت	<ul style="list-style-type: none"> - هویت بخشی به محلات با بهره‌گیری از عناصر و ویژگیهای تاریخی - امکان بسط الگوهای مناسب بومی موجود در سطح شهر 	<ul style="list-style-type: none"> - کاهش کیفیت سکونت در شهر - عدم شکل‌گیری هویت کالبدی در محلات شهری - گسترش بی‌رویه ساخت‌وساز غیر رسمی در محلات حاشیه‌ای شهر
ارتباطات و حمل و نقل	<ul style="list-style-type: none"> - امکان توسعه سبز راهها - امکان توسعه سیستمهای نوین حمل و نقل درون شهری و برون شهری - امکان ساماندهی حمل و نقل عمومی شهری با استفاده از مدیریت ترافیک 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان کاهش سرعت متوسط ترافیک در معابر شهر به دلیل وجود تقاطع‌های متعدد - امکان افزایش وابستگی به اتومبیل در محدوده شهر - کاهش کیفیت محیطهای مسکونی با افزایش تردد ترافیک عبوری

با توجه به نتایج بدست آمده از مطالعات جغرافیایی، جمعیتی، کاربری‌ها و نحوه استفاده از اراضی و همچنین اطلاعات به دست آمده از مطالعات میدانی محدوده شامل: مصاحبه با مدیران شهری شهریار و پرسشنامه تهیه شده از برخی مالکین باغات شهریار و نیز با استفاده از مدل SWOT، به نتیجه‌گیری از اطلاعات حاصله و آزمون فرضیات پرداختیم.

آزمون فرضیات و پیشنهادهای پژوهش

همانگونه که در تعریف طرح باغ ویلا عنوان نمودیم، این طرح با هدف حفظ باغات و اراضی پیرامون شهرها و جلوگیری از تغییر کاربری آنها به کاربری مسکونی پا به عرصه مدیریت شهری نهاده است. بر مبنای سؤالات مطرح شده در این تحقیق فرضیات عنوان شده عبارتند از:

فرضیه اول: با توجه به موقعیت قرار گیری شهریار نسبت به کلانشهر تهران و اثرات آن بر شهریار و براساس نتایج حاصل از پرسشنامه‌های تهیه شده از مالکین باغات مبنی بر وجود موانع متعدد در مسیر حفاظت از باغات انتظار می‌رود بعد از اعطای مجوز ساخت ویلا در باغها، به تدریج مالکین در اکثر موارد اقدام به از بین بردن درختان و در نتیجه تبدیل آن به اراضی بایر برای تبدیل به کاربری مسکونی می‌نمایند، لذا پیش‌بینی می‌شود که این طرح موجب حفظ فضاهای سبز و عدم تغییر کاربری باغها در شهر نخواهد شد. در نتیجه فرضیه اول اثبات می‌گردد.

فرضیه دوم: همه روزه افراد بسیاری برای کار و فعالیت به تهران مهاجرت می‌نمایند اما توانایی تأمین مسکن را ندارند در نتیجه به سمت شهرهای اقماری تهران که از لحاظ هزینه‌های تأمین مسکن پایین‌تر از تهران هستند، هجوم می‌آورند از سوی دیگر روند رشد طبیعی جمعیت و نیز تبدیل روستاها به شهر و گسترش روزافزون آنها موجبات رشد فیزیکی شهرهای پیرامونی را فراهم می‌آورد. در این رابطه شهریار یکی از شهرهایی است که با دارا بودن اراضی بسیار این قابلیت را دارد که بخشی از این خیل عظیم جمعیتی را در خود جای داده و روزه‌روز شاهد رشد بیشتر کالبد شهری خواهیم بود؛ در نتیجه اجرای طرح باغ ویلا در شهریار با توجه به پیامدهایی که احتمال می‌رود داشته باشد (تبدیل کاربری باغات به کاربری مسکونی)، باعث رشد کالبدی شهر خواهد شد.

با توجه به مطالعات انجام شده در شهریار به این نتیجه رسیدیم که با اعطای مجوز ساخت ویلا به مالکین باغات به تدریج به خاطر پیشی گرفتن اهمیت مسائل اقتصادی و مالی بر مسائل زیست محیطی در عصر جدید باغات و فضاهای سبز پیرامون شهرها دستخوش سودجویی زمین‌خواران خواهد شد و با توجه به خیل عظیم جمعیت مهاجر در منطقه شهریار و نیز رشد ارگانیک جمعیت، در نهایت ما شاهد رشد فضاهای شهری خواهیم بود. پس فرضیه دوم نیز اثبات می‌گردد.

پیشنهادها

- شناسایی باغات و مزارع موجود در سطح شهر و حریم و تهیه شناسنامه باغات و مزارع.
- ایجاد پایگاه اطلاعاتی و ثبت تمامی اطلاعات مربوط به باغات و اراضی سبز پیرامون شهریار در این پایگاه و وضع قوانین محدودکننده برای از بین بردن این اراضی.
- وضع قوانین منع تغییر کاربری باغات و ایجاد نهاد اراضی سبز در شهرداری‌ها و بازدید مأمورین این نهاد از باغات به‌طور سالیانه و یا ۶ ماه یکبار برای جلوگیری از تغییر کاربری این اراضی.
- شناسایی باغات و یا مزارع در حال تخریب و یا تغییر کاربری به فعالیت‌های سازگار با پوشش سبز.
- افزایش امنیت در باغات و مزارع متروکه با ابزارهایی از قبیل: افزایش نظارت عمومی و خصوصی، ایمن‌سازی محیط مصنوع.
- اجرای سیاست کمربند سبز و الحاق باغات و اراضی سبز به این منطقه.
- توسعه الگوی بهره‌برداری اقتصادی در باغات و مزارع از طریق توسعه کشاورزی - باغداری نو (استفاده از تکنولوژی نو)
- اصلاح روش‌های نگهداری از باغات از طریق: اصلاح منابع آب، سیستم آبیاری و در نهایت تأمین منابع آب موردنیاز برای حیات باغات و مزارع.
- تأمین سرانه‌های موردنیاز شهر با رویکرد استفاده از اراضی بایر درون بافت، تأمین برخی سرانه‌های خدماتی سازگار با مزارع در محدوده مزارع درون شهر، استفاده از باغات برای افزایش سرانه فضاهای سبز عمومی، رعایت سلسله مراتب شهری در مکانیابی تأمین خدمات عمومی.

- توسعه کشاورزی و باغداری به عنوان فعالیت اقتصادی پایه در شهر، تشویق فعالیتهای مرتبط با عرضه محصولات کشاورزی، استقرار صنایع مبدل دارای استانداردهای زیست محیطی در شعاع دسترسی مناسب به مزارع و باغات.
- ایجاد چشم‌اندازهای نوین در اقتصاد شهری.
- ارائه تسهیلات تشویقی همسو با اهداف توسعه گردشگری و توسعه اشتغال محلی.
- جلوگیری از تفکیک باغات در اثر قوانین مربوط به ارث با خرید باغات و اراضی کشاورزی توسط شهرداری به عنوان منابع ملی و اعطای زمین، مطابق قیمت باغ خریداری شده به مالکین.
- ایجاد صندوق حمایت از فضای سبز در شهرها با هدف بسط و گسترش فضای سبز باغ و باغچه.
- راهکارهای ذکر شده تا حد قابل توجهی می‌تواند از تغییر کاربری باغات و اراضی سبز بکاهد البته در این راه اتکای شهرداری به منابع درآمدی پایدار و آموزش نیروی انسانی شهرداری برای هدایت توسعه شهر به روش راهبردی و نیز حمایت‌های دولت الزامی است.

منابع

۱. آریان‌پور، علیرضا (۱۳۶۵)، پژوهشی در شناخت باغهای ایران، تهران: نشر گلشن؛
۲. برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر شهریار ۱۳۸۸؛
۳. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: نشر منشی؛
۴. شیعه، اسماعیل (۱۳۷۱)، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران؛
۵. طرح هادی شهرستان شهریار؛
۶. فرید، یدالله (۱۳۷۳)، جغرافیا و شهرشناسی، تهران: انتشارات دانشگاه تبریز، چاپ سوم؛
۷. مصاحبه با مسئولین شهرداری شهریار؛
۸. نتایج سرشماری عمومی کشاورزی شهریار، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۲؛
۹. نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهریار، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵؛
۱۰. نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهری‌ار، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۵؛
۱۱. نقشه زمین‌شناسی شیت تهران، ۱:۲۵۰۰۰۰، سال ۱۳۶۳، سازمان زمین‌شناسی کشور؛
۱۲. نقشه ۱:۵۰۰۰۰۰ سازمان نیروهای مسلح؛
13. <http://amar.sci.org.ir>;
14. <http://forum.geomapia.net>;
15. <http://www.tehran.agri-jahad.ir>.