



مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای

سال ششم، شماره بیست و دوم، پاییز ۱۳۹۳

تحلیلی بر تخریب باغات و فضاهای سبز شهری در فرایند گسترش شهری

مطالعه موردی؛ باغشهر مراغه طی سال‌های ۱۳۷۳-۱۳۸۵

رسول قربانی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز، ایران *

راضیه تیموری: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز، ایران

علیرضا جدیدیان: کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، پردیس ارس، ایران

دریافت: ۱۳۹۲/۲/۲۲ - پذیرش: ۱۳۹۳/۵/۲۷، صص ۴۲-۲۳

چکیده

تصور شهر جدا از محیط‌های طبیعی، اجتماعی و انسان ساخت متعلق به قلمرو اکولوژیک آن یعنی محیط‌هایی که در بهره‌وری از فضا و منابع زیست‌کره با شهر سهیم‌اند، محال است. در اکثر شهرهای ایران توسعه شهری بدون ملاحظات اکولوژیکی باعث از بین رفتن باغات و فضاهای سبز شهری شده و نیز منجر به رشد بی‌قواره شهرها در راستای گسترش افقی صورت گرفته در داخل باغات و فضای سبز شده است. شهر مراغه دومین شهر پرجمعیت استان آذربایجان شرقی یکی از شهرهای متضرر از چنین روندی است. مطالعه تطبیقی تغییرات کاربری فضای سبز و باغات با استفاده از مستندات طرح‌های شهری و قابلیت‌های نرم افزارهای سیستم اطلاعات جغرافیایی و همچنین تحلیل و ارزیابی دلایل تخریب باغات و فضاهای سبز شهری مراغه با استفاده از بررسی پرونده‌های مربوط به تغییر کاربری‌های صورت گرفته در دوره زمانی ۱۳۷۳ الی ۱۳۸۵، نشان از تخریب عرصه‌های مذکور در چارچوب‌های قانونی (رای کمیسیون ماده ۵، پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد) و غیر قانونی (تصمیمات مدیریت شهری خارج از ضوابط موجود، تخریب و تغییر کاربری غیرمجاز توسط مالکین، تخریب و تبدیل شدن به اراضی بایر در اثر عدم توجه مالکین و نیز تخریب به دلایل نامشخص) است. یافته‌های تحقیق نشان دهنده انهدام و تغییر کاربری فضاهای سبز و باغات به میزان ۶۵/۵ درصد توسط ارگان‌های دولتی و در چارچوب‌های قانونی و ۳۲/۶ درصد بصورت غیر قانونی و توسط مالکین و ۱/۹ درصد نیز به دلایل نامشخص صورت گرفته است که هشدار برای متخصصان امر و سیاست‌گذاران توسعه شهری برای مواجهه با مشکلات باغ زدایی در روند توسعه‌های شهری است.

واژه‌های کلیدی: گسترش شهری، تغییر کاربری، تخریب باغات و فضاهای سبز، باغشهر مراغه

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

یک شهر خواسته یا ناخواسته با سازمان طبیعی و انسان ساخت حوزه نفوذ خود ارتباطی پویا و زنده دارد. انواع فضاهای سبز موجود در سطح شهر دارای ارزشهای تفریحی، فرهنگی - اجتماعی و اکولوژیکی هستند (Savard et al., 2000:48; Tarrant and Cordell, 2002:131). بطوریکه بین شهر قابل زندگی و نواحی سبز شهری رابطه‌ای عمیق وجود دارد، در سطح بین‌الملل بویژه در طی ۱۰ الی ۱۵ سال اخیر ساختار فضای سبز شهری کانون توجه مطالعات قرار گرفته است (Casperson, 2006:7). در سالهای اخیر رشد سریع جمعیت و شهرنشینی باعث کمبود فضای سبز موجود در شهرها شده و علیرغم گرایش و توجه مردم به اینگونه فضاها به خاطر رشد آگاهی آنها از این مناطق به عنوان مکانی برای تفریح و کاهش استرس و سایر فواید آن افزایش یافته است (Gul, 2006:57).

محیط زیست انسان‌ها مجموعه‌ای است از روابط متقابل بین انسان‌ها با محیط اطراف خود که تعادل بیولوژیک را سبب می‌شود و چگونگی برقراری این رابطه و تأثیرپذیری خصوصیات اکوسیستم‌ها در کیفیت زندگی انسان‌ها و سلامت روانی آنها تأثیر دارد. بحث فضای سبز شهری و چگونگی تأثیر گذاری آن بر پایداری شهر باعث اهمیت این بخش زنده شهری می‌شود.

اکثر شهرهای جهان سوم به تبع از الگوی پراکنده شهری در راستای تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز و باغات و زمینهای زراعی اطراف شهرها گام بر میدارند که توسعه ناپایدار شهری را بر شهرها القا می‌کند. مراغه یکی از این شهرها است که زمانی به

عنوان باغشهر مراغه، شهر قابل سکونت و پایدار را در دل انواع فضاهای سبز به شهروندان عرضه می‌کرد.

بر طبق سرشماری آبان ۱۳۹۰ جمعیت کشور برابر ۷۶ میلیون نفر است که بر اساس برآورد، جمعیت ایران تا سال ۱۴۰۰ به ۹۰ میلیون نفر خواهد رسید و با در نظر گرفتن نرخ رشد شهرنشینی فعلی نیاز، به فضای بیشتری جهت توسعه است. اگر چه رشد مترکم شهر (عمودی)، تامین بخشی از نیازها را ممکن می‌سازد، اما گسترش غالب در حومه‌ی شهرها روند فیزیکی را تسریع خواهد کرد. تا جایی که توسعه نامناسب کاربری‌ها باعث تحلیل و از بین رفتن نظام ارگانیک توسعه شهری می‌شود و محیط طبیعی و مصنوعی را دچار بحران می‌سازد (ملازاده ۱۳۸۷: ۲). از مساحت کل کشور تنها در ۳۲ میلیون هکتار آن امکان کشاورزی وجود دارد که ۱۹ میلیون هکتار اراضی با استعداد خوب و متوسط کشاورزی جهت کشت آبی و دیم است. در ۱۳ میلیون هکتار باقی مانده، مبادرت به امر کشاورزی تنها در گرو سرمایه‌گذاری سنگین است (میر فتح اللهی ۱۳۷۶، صص ۱-۲). بنابراین، تعالی و توازن زندگی اجتماعی در گرو یک برنامه ریزی دقیق و مدیریت صحیح است که در آن مدیریت نیازهای شهری و مدیریت منابع محیطی توأم در ارتباط با هم اعمال گردد. بصورتی که از طرفی ظرفیت‌های شهر و واحدهای شهری تامین گردد و از طرف دیگر محیط طبیعی در ارتباط با یک جامعه انسانی از آلودگی‌ها و تباهی‌ها در امان بوده و تداوم مستمرش را برای آیندگان حفظ نماید (حجازی ۱۳۷۲، صص ۴-۵). لیکن شهرهای ایران، و از جمله شهر مراغه در فرایند توسعه و گسترش خود، منابع طبیعی سبز خود را که شامل انواع باغات و زمینهای کشاورزی و مزارع بوده اند به نفع توسعه فیزیکی شهر

محدوده شهری دارای فضاهای سبز انبوهی در داخل و خارج از محدوده فوق بویژه شمال، غرب و جنوب است. همجواری شهر با کوهستان سهند از شمال و جاری بودن رودها و چشمه‌ها از این کوهستان به سمت شهر از جمله عبور رودخانه صوفی چای از داخل شهر مراغه باعث امکان دسترسی به آب سطحی و همچنین چاههای پرآب در داخل شهر بویژه باغات شده و آبادانی آنها را بدنبال داشته است.

این شرایط طبیعی مناسب عاملی شده که مراغه به عنوان یک باغشهر در سطح کشور مطرح شده و حفظ این عنوان در گرو حفظ و توسعه عوامل بوجود آورنده آن از جمله فضاهای سبز شهر مراغه می باشد. گسترش فیزیکی شهر و همچنین همجواری شهر مراغه با باغات خصوصی زمینه گسترش فضاهای شهری را در داخل و پیرامون این باغات فراهم آورده و در مواردی باعث محصور شدن قطعاتی از آنها داخل محدوده شهر شده است. تداوم این روند باعث شده که قطعات محصور نیز به مرور زمان دستخوش تخریب و تغییر کاربری شوند. تا چند سال قبل قسمت اعظم فضاهای سبز داخل و خارج از محدوده شهری با روش‌های مختلفی به کاربری‌های غیر یا اراضی بایر تبدیل شده اند. این تغییر کاربریها باعث کاهش میزان مساحت این کاربری از حدود ۱۸ درصد مساحت شهر در سال ۷۱ به ۱۰ درصد در سال ۸۵ شده است. بررسی تصاویر ماهواره ای شهر مراغه گویاترین گواه بر این تغییرات و تخریبها در فضاهای سبز شهر است. علیرغم وجود قوانین و ضوابط بازدارنده از جمله قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها شاهد این تغییر کاربری‌ها بوده ایم که باغشهر مراغه را با تهدید جدی مواجه نموده اند و در صورت عدم توجه تهدید جدی

و به ضرر توسعه پایدار شهری از دست داده است. در این میان علاوه بر نقش ناگهانه مردم، مدیریت شهری با اعمال نظراتی در چارچوب قانون و گاهی قانونی جلوه دادن عملکرد خود در این میان نقشی پررنگتر را در تخریب باغات و فضاهای سبز مراغه ایفا نموده است.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

فضای سبز از طرفی روح انسان ماشین زده شهری را با طبیعت آشتی داده، ایمنی روانی برقرار می‌کند و از طرف دیگر در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل کاهش بار آلودگی‌های زیست محیطی به شمار می‌رود. این الگوی حیات سبز، محیط زیست انسان را قابل سکونت کرده، با آثار سوء گسترش صنعت و کاربرد نادرست تکنولوژی مقابله می‌کند، یعنی تعادل بخشی به متابولیسم شهر از یک سو و بالا بردن سح زیبایی از سوی دیگر، سبب افزایش کیفیت زیستی در شهرها می‌شود. چرا که به نحو مؤثری می‌تواند در کاهش گرد و غبار، آلودگی‌های شیمیایی، آلودگی هوا، تعدیل درجه حرارت، افزایش نسبی رطوبت و تلطیف هوا ایفای وظیفه کند (مرصوصی و بهرامی، ۱۳۸۹، ۱۲۵-۱۲۶). پوشش گیاهی در مناطق شهری از این جهت حائز اهمیت است که می‌تواند شرایط محیطی و تبدلات انرژی را بوسیله انعکاس انتخابی و جذب تشعشعات خورشیدی کنترل نماید (Goward, 198, 137) و به عنوان عاملی مؤثر در کنترل آلودگی هوا و تاثیرگذار بر سلامت انسانها معرفی شود.

شهر مراغه به عنوان شهر متوسط در نظام سلسله مراتب شهری کشور، مرکز شهرستان و دومین شهر استان آذربایجان شرقی که جمعیت آن از ۳۶۵۵۱ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۱۴۹۹۲۹ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده (پایگاه مرکز آمار ایران)، با مساحت حدود ۲۵۰۰ هکتار

تر نیز خواهد شد. بررسی روند و دلایل این تغییر کاربریها و تبدیل فضاهای سبز بویژه فضاهای سبز خصوصی به کاربری‌های دیگر در فاصله سال‌های ۷۱ تا ۸۵ همچنین راهکارهای موجود جهت حفظ و گسترش فضاهای سبز باغشهر مراغه، ایده اصلی شکل‌گیری این پژوهش بوده است (جدیدیان، ۷۱، ۱۳۹۱).

۱-۳-اهداف

هدف این پژوهش تعیین میزان و روند تخریب باغات و فضاهای سبز شهر مراغه در دهه‌های اخیر است و همچنین تحلیل عوامل موثر در تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهری و در نهایت بررسی عوامل موثر در حفظ باغات و فضاهای سبز باقیمانده در باغشهر مراغه است. بنابراین اهداف این مقاله به ترتیب زیر طبقه بندی شده‌اند:

تعیین میزان تخریب باغات و فضاهای سبز در طی سالهای تهیه طرحهای جامع شهر مراغه.

تحلیل عوامل موثر در تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهری در شهر مراغه.

بررسی علل حفاظت از باقیمانده باغات و فضاهای سبز شهری شهر مراغه

ارائه راهکارهایی برای جلوگیری از تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز به منظور توسعه پایدار شهری در مراغه.

۱-۴-پیشینه پژوهش

در زمینه تحلیل علل تخریب باغات و فضاهای سبز شهری در اثر توسعه شهری در کشور ایران تحقیقات چندانی صورت نگرفته است، فقط در قالب چند مقاله و پایاننامه تحقیقاتی محدود از جمله موارد مطرح شده در زیر صورت گرفته است.

- قربانی و همکاران (۱۳۸۳) طی مقاله‌ای شیوه‌های حفاظت از باغها و اراضی کشاورزی و آثار آن بر

تراکم شهری در ایران را مورد بررسی و تحلیل قرار داده‌اند. در این مقاله تاکید شده است که همجواری مکان استقرار شهرها با اراضی حاصلخیزی 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 محدوده‌های شهری منجر شده است. تداوم این روند ناکارآمدی 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 می‌سازد. ولی آنچه در کشورمان شاهد آن هستیم فقط برخورد انفعالی در چهارچوب مصوبات شهرسازی و طرح‌های کالبدی است که نتیجه‌ای جز به تاخیر 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 می‌سازد. در این زمینه، مقاله با روش تحلیلی تاریخی به استناد مصوبات شورای عالی شهرسازی و طرح‌های شهری به رشته تحریر درآمده است

- احمدی (۱۳۸۵) در پایاننامه خود ساماندهی فضاهای سبز شهری با تاکید بر راهبرد محور سبز را در شهر مراغه مورد بررسی قرار داده است. در این پایاننامه محقق سعی نموده با بیان مبانی نظری فضاهای سبز شهری به جایگاه و اهمیت فضاهای سبز عمومی شهری بپردازد. در ادامه ضمن بیان روشهای حفاظت از فضاهای سبز شهری به تحلیل سهم و سرانه‌های فضای سبز در شهر مراغه پرداخته و نتایج را با استانداردهای رایج مقایسه نموده است.

۱-۶- روش تحقیق

در این تحقیق میزان و علل تخریب یا تغییر کاربری و یا عوامل موثر بر حفاظت از برخی لکه‌های فضاهای سبز و باغات شهر مراغه مورد بررسی قرار گرفته است. برای این منظور تغییر کاربریهای صورت گرفته طی‌های جامع شهر مراغه در سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. تا تاثیر این طرحها و نیز تاثیر طرح‌های توسعه شهری را در روند تغییر کاربری‌های فضاهای سبز شهری به سایر کاربری‌ها مورد ارزیابی قرار گیرد. روش عمده تحقیق حاضر مقایسه‌ای و تحلیلی است و برای جمع‌آوری داده‌ها، از شیوه‌های کتابخانه‌ای و پیمایشی بهره گرفته شده است در این راستا، علاوه بر اسناد طرح‌های شهری، ۱۹۰ مورد پرونده املاک تغییر کاربری در شهرداری مراغه، مورد پژوهش قرار گرفته است تا میزان تغییر و تخریب کاربری فضاهای سبز و باغات شهر مراغه بررسی شود. جامعه آماری، کل محدوده شهر، جمعیت ساکن در محدوده شهر، باغات و فضاهای سبز واقع در داخل محدوده شهر و متصل به محدوده که در معرض تغییر کاربری واقع شده‌اند، است.

۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

متغیرها و شاخصهای مورد بررسی در این پژوهش تعداد باغات و فضاهای سبز تغییر کاربری یافته به سایر کاربریها و نیز باغات و فضاهای سبز تخریب شده هستند که طی طرح‌های جامع شهر مراغه مصوب سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵ به وقوع پیوستند، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند، همچنین در این مقاله تغییرات و تخریبات صورت گرفته در طی دو دوره مذکور بر حسب متر مربع مورد محاسبه و مقایسه قرار گرفته است. در واقع محدوده زمانی تحقیق حاضر

- صاحب‌دل (۱۳۸۵) در پایاننامه خود رژیم حقوقی حاکم بر تغییر کاربری املاک را مورد پژوهش قرار داده است. در این پایاننامه محقق کوشیده است تا به بررسی انواع تغییر کاربری اراضی شهری اعم از قانونی و غیر قانونی پرداخته و با مطالعه انواع اراضی و کاربری‌ها به آثار حقوقی تغییر کاربری غیر قانونی دست یابد.

- میرفتح‌اللهی (۱۳۷۶) در پایاننامه خود تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهر کلاردشت و پیامدهای آن را مورد تحلیل قرار داده است. در این تحقیق محقق کوشیده تا اثرات رشد فیزیکی شهر را مشخص کرده و با تاکید بر تغییر کاربری ناشی از این رشد فیزیکی در اراضی کشاورزی پیامدهای ناشی از آن از جمله پیامدهای روانی و زیست محیطی را مورد بررسی قرار دهد.

۱-۵- سوال‌ها و فرضیه‌ها

این پژوهش بر آنست تا فرایند تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهر مراغه را در اثر گسترش فیزیکی شهر مراغه و در پی طرحهای توسعه شهری در قالب سئوالات زیر مورد تجزیه و تحلیل قرار دهد.

- چه میزان از فضاهای سبز شهر مراغه در فاصله سالهای ۷۳ تا ۸۵ تخریب یا تغییر کاربری یافته‌اند و علل عمده آنها کدامند؟
- عوامل عمده حفاظت باغات و فضاهای سبز شهری مراغه کدام عوامل بوده‌اند؟
- از چه راهکارهایی جهت حفظ و توسعه فضاهای سبز و مقابله با تخریبها و تغییر کاربری آنها در مراغه می‌توان استفاده کرد؟

کاربری پارک ملی در خارج از محدوده شهر تثبیت شده است.

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۲-۱- اهمیت فضاهای سبز بر زندگی شهری

امروزه توسعه و گسترش فضای سبز با توجه به گسترش روز افزون جمعیت و ساخت و سازهای شهری و نیاز ضروری انسانها به فضای سبز جهت ایجاد تعادل اجتماعی، جسمانی و روحی در افراد به طور چشمگیری رو به افزایش است (تراپی فارسانی، ۱۳۸۴، ۱۸۷). پارکها و فضاهای سبز شهری قادرند فرصت‌های تفریحی با ارزشی را برای کسانی که در شهرها زندگی می‌کنند فراهم نمایند (Muderrso and Dem, 2004: 72). در زمینه پایداری شهرها، فضای سبز در زندگی شلوغ، پیچیده و ناآرام شهری گویی تنها عنصر آرامش بخش و پالاینده است که هم دردهای روانی را التیام می‌بخشد و هم صحت روح و جسم را تضمین می‌کند و تاثیر حیاتی آن زمانی اهمیت خود را نشان می‌دهد که بدانیم ۳۴ درصد عمر انسان‌ها در تفریح، گردش و استراحت فکری سپری می‌شود. فضای سبز از طرفی روح انسان ماشین‌زده شهری را با طبیعت آشتی داده، ایمنی روانی برقرار می‌کند و از طرف دیگر در بسیاری از موارد مهم‌ترین عامل کاهش بار آلودگی‌های زیست محیطی به شمار می‌رود (مرصوصی و بهرامی، ۱۳۸۹، ۱۲۵). چنانکه در اغلب مطالعات بر پارک‌ها و فضاهای سبز شهری به عنوان عامل مهمی که می‌تواند کیفیت زندگی اجتماعی را ارتقاء دهد، تاکید شده است. به گونه ای که باربوسا معتقد است، فضای سبز نقش تعیین کننده‌ای در حمایت از سیستم‌های اجتماعی و اکولوژیکی شهری دارد (Barbosa et al, 2007: 13).

سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ منطبق بر زمان تهیه دو طرح جامع متوالی شهر بوده و از اسناد و یافته طرح‌های مذکور برای بررسی موضوع استفاده شده است.

۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

محدوده مورد مطالعه کل محدوده شهر مراغه است. شهر مراغه به علت قدمت زیاد یکی از شهرهای باستانی و تاریخی محسوب می‌شود که در جنوب غربی آذربایجان شرقی، در جنوب شهرستان تبریز، و در غرب شهرستان هشترود قرار گرفته است. شهر مراغه، مرکز شهرستان مراغه و دومین شهر استان آذربایجان شرقی با مساحت حدود ۲۵۰۰ هکتار دارای جمعیتی برابر با ۱۵۱۴۸۶ نفر در سال ۱۳۸۵ است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵)، وجود باغات در اطراف و داخل شهر مراغه و پراکندگی آنها در سطح شهر باعث شده که مراغه به عنوان یکی از باغشهرهای استان و کشور مطرح باشد. این موضوع اهمیت توجه به حفظ و توسعه باغات این شهر را چند برابر کرده و توجه جدی مردم و مسئولین را در این زمینه طلب می‌نماید. این شهر در حال حاضر دارای ۱۴ پارک عمومی است. همچنین در هسته مرکزی شهر قسمتی از باغات به مساحت حدود ۹۱ هکتار به عنوان پارک جنگلی حفاظت می‌گردد (مهندسین مشاور پروژه پرداز تبریز: ۱۳۸۹: ۱۸۴).

مراغه در عین مواجه بودن با پدیده تخریب باغات، از تجربه موفق در امر حفاظت با عنوان پارک ملی مراغه برخوردار هست که بر اساس آن باغات واقع در ضلع شرقی شهر به مساحت حدود ۹۱ هکتار جهت حفاظت، طبق بند ۱۵ مصوبه کمیسیون ماده ۵ استان در تاریخ ۷۴/۶/۱۳ به پارک بزرگ شهر تغییر یافته است و محدوده مذکور در طرح جامع جدید پیشنهادی شهر با افزایش مساحت تا حدود ۱۲۵ هکتار به عنوان

۲-۲- نظریات عمده طرفداران فضای سبز شهری در برنامه ریزی شهری

- نظریه توسعه پایدار

از مهمترین اثرات کالبدی - فضایی رشد شهرنشینی می توان به تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز و باز اشاره نمود (Kong and Nakagoshi, 2005). فضای سبز شهری بر اساس کارکردهای متنوع خود، نقش برجسته ای در ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان ایفا می کند و از این رو عامل کلیدی در شکل گیری شهر پایدار است (Chiesura, 2004, 130). کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه، توسعه پایدار را اینگونه معرفی می کند: توسعه پایدار فرآیند تغییری است در استفاده از منابع، هدایت سرمایه گذاریها، سمت گیری توسعه تکنولوژی و تغییری نهادی است که با نیازهای حال و آینده سازگار باشد (نصیری، ۱۳۷۸، ۱۷۳).

- نظریه شهر سالم

ایده شهر سالم در ساکنان شهر انگیزه قوی احساس مسئولیت و علاقه مندی به محل سکونت خودشان را ایجاد می کند.

شهر سالم هم از آرمان شهرها متأثر است، هم از این جهت که به دنبال نارضایتی از وضعیت موجود شهرها مطرح شده و در پی ایجاد محیطهای سالم شهری برای زندگی انسانهاست و هم از ایده های نوین شهرسازی تأثیر پذیرفته است. از این حیث ایده شهر سالم نه صرفاً یک ایده آرمانگرایانه و تخیلی، بلکه ایده ای است عملی و اجرایی و تا حدود زیادی جنبه های واقع گرایانه دارد (پاپلی یزدی و همکار، ۱۳۸۶: ۳۴۳-۳۴۵).

- نظریه شهر سبز

بنا به تعریفی که سازمان حفاظت محیط زیست در همایش شهر سبز ارائه داده است، شهری است که

مردم در آن نسبت به محیط زیست خود (هوا، آب، خاک، گیاهان، جانوران و انسانها) احساس مسئولیت می کنند و در مشارکت با نهادهای مدنی و سازمانهای دولتی، محیطی سالم و آرام و پر نشاط با حداقل استانداردهای زیست محیطی، به وجود می آورند. در این شهر سرانه فضای سبز، آلودگی های دیداری و شنیداری در سطح قابل قبول و سرانه تولید زباله کمترین است و بهترین شکل بازیافت مواد به همراه جداسازی آن از مبداء وجود دارد. همچنین مصرف انرژی و مواد در آن بهینه و نزدیک به استانداردهای جهان است (موسی کاظمی محمدی، ۱۳۸۰، ۱۰۳).

- نظریه شهر اکولوژیک (اکوسیستی)

اکوسیستی به معنی شهر بومی، دلالت بر این واقعیت دارد که می توان با همان کیفیت و خردمندی که در نگهداری فضای خصوصی خانه صورت می گیرد، تمام محیط یک شهر را مراقبت کرد (ترنر، ۱۳۸۴، ۱۸۰).

مفهوم شهر اکولوژیک، رعایت ملاحظات زیست محیطی در توسعه و ادامه حیات شهر است، به نحوی که محدودیت های اجتماعی در برابر انسان متناسب آنچه طبیعت ایجاد نموده باشد. شهر اکولوژیک، بدون تخریب طبیعت و زندگی معنی دارد؛ بنابراین، شهر برای لذت شهر نشینان مورد بهره برداری قرار می گیرد. در این شهر منطقه جغرافیایی تنها بر اساس مرزهای طبیعی تعیین می شود و هر منطقه در مجموع خودکفاست و نوعی جامعه ارگانیک برقرار است. در شهر اکولوژیک کل کارکرد شهری در فواصل سازگار و بهینه پیاده قرار می گیرد بنابراین وسایل نقلیه موتوری محدود گردد.

در واقع شهر اکولوژیک مبتنی بر طراحی اکولوژیک یعنی ادغام فرآیندهای زنده و کاهش آثار تخریب زیست محیطی قرار دارد. این الگو به سلامت، زیبایی،

آسایش، امنیت، عوارض فرهنگی و سنتها در توسعه فشرده و متنوع احترام خاصی قائل است.

۲-۲- رویکردها و تجارب جهانی جهت حفظ باغات و فضاهای سبز شهری

حفاظت باغات و فضاهای سبز شهری و همچنین فضاهای سبز و زمینهای زراعی و باغی اطراف شهرها دارای اهمیتی ویژه است و امروزه مسئله حفاظت از عرصه‌های سبز به موضوعی جهانی تبدیل شده که به ابداع رویکردها و تجاربی جهت حفظ باغات و فضاهای سبز شهری در سطح جهانی منجر شده است. موارد زیر از جمله این رویکردها و تجارب هستند؛

- استراتژی تنوع زیستی^۱؛ برای حفاظت و توسعه باغات و فضاهای سبز شهری بر راهبردهایی نظیر تبدیل زمینهای بایر به فضاهای سبز و نیز توسعه پارکها در زمینهای بلا استفاده و ساماندهی حاشیه رودخانه‌ها و ایجاد بامهای سبز تاکید شده و بعنوان حوزه معین مشخص، و استفاده‌های غیر کشاورزی در آنها بشدت محدود می‌شود.

- روش حوزه بندی؛ با اختصاص بخشی از اراضی کشاورزی کم بازده به توسعه مسکونی پرتراکم، بخش وسیعی از باغها برای فضای سبز تجهیز و حفظ می‌شوند (پورمحمدی و قربانی ۱۳۸۳).

- رویکرد انتقال حق توسعه^۲؛ که در واقع به معنای حفاظت از زمین بوسیله انتقال حقوق توسعه از یک منطقه به منطقه ای دیگر است. یکی از موفق ترین رویکردهای بازار محور در راستای حفاظت از فضاهای باز است (رفیعیان و همکاران ۱۳۹۰). رویکرد انتقال حق توسعه؛ یک ابزار نظارتی برای استفاده از زمینهایی است که در اثر توسعه حقوق ارزش

افزوده^۳ آنها امکان جدا شدن حق توسعه یک قسمت از قطعه زمینی و فروش امتیاز آن وجود دارد (Taintor, 2001: 8). این رویکرد روشی پیچیده برای محافظت از فضاهای سبز و باز است که توسط کشور مونگومری^۴، مریلند^۵ و برخی از جاهای دیگر به کار گرفته شد (Thompson, 2002).

- رویکرد استفاده از تراکم ویژه باغات؛ این روش رایجترین روش برخورد با باغات و اراضی کشاورزی است. با اعمال تراکم‌های ویژه باغات به قطعات بزرگتر با نسبت اشغال کمتر تفکیک می‌شوند تا منطقه سرسبزی خودش را حفظ نماید، با وجود این مقررات، منطقه بندی میتواند فقط به کاهش تراکم توسعه‌های مسکونی بیانجامد و نمی‌تواند مانع حقوق توسعه شود (صدر موسوی و قربانی ۱۳۸۵).

- سایر تجارب جهانی در این راستا؛ برای حفاظت از باغات و فضاهای سبز در شهر پکن اقدام به تهیه طرح جامع فضای سبز بر پایه اصول اکولوژیکی در سه سطح محلی، منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای و ارتباط مابین آنها شده که باعث تحکیم توسعه پایدار شهر و منطقه-ای که شهر در آن قرار گرفته شده است. خوشه‌های سبز با پارکها، باغات، سطوح جنگلی، زمین‌های کشاورزی و رودخانه‌ها ترکیب و در یک شبکه اکولوژیکی فضاهای سبز شهری، پارکهای جنگلی، کوهها و فضای منطقه‌ای با هم دیده شده‌اند (11-2: Feng, 2005). در شهر شانگهای چین در قالب برنامه توسعه بلند مدت شهر^۶، محور برای نظم دادن به کاربری زمین شهری مطرح گردیده که در تمامی آنها به حفاظت زمین‌های کشاورزی و باغات و گسترش آنها و نیز در باز آراستن زمین موجود و افزایش دوباره

3 . Montgomery
4 . Maryland
5 . SMLUP

1. Biodiversity
2 . TDR

وزنگنه شهرکی، ۱۳۸۸، ۲۳). در مقابل در فرم شهر فشرده یا متراکم، تاکید بر رشد مراکز شهری موجود و زمینهای بازیافتی و در عین حال اجتناب از گسترش و پخش شدن در حاشیه‌هاست (حسینیون، ۱۳۸۵، ۱۴).

۳- تحلیل یافته‌ها

توسعه شهر مراغه از هر دو الگوی رشد متراکم و فشرده پیروی کرده است، تا زمانیکه تخریب باغات و فضاهای سبز اطراف شهر جهت توسعه شهر در نظر گرفته نشده بود، شهر به صورت متراکم به رشد خود ادامه می‌داده است ولی از زمان اجرای طرحهای جامع و پس از اعمال توسعه‌های شهری به ضرر فضاهای سبز و باغات اطراف شهر، رشد مراغه به صورت پراکنده مسیر خود را طی کرده است.

برای بررسی میزان تغییرات حادث شده در کاربری فضای سبز شهر مراغه، عرصه اختصاص یافته به دو طرح جامع متوالی شهر مراغه طی سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵ با یکدیگر مقایسه شده، میزان و عوامل مؤثر بر تغییرات باغات و فضاهای سبز مورد تحقیق و بررسی قرار گرفته است.

۳-۱- بررسی تطبیقی تغییرات اراضی باغی و فضاهای

سبز شهر مراغه طی سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵

بر اساس نتایج بدست آمده از بررسی‌های صورت گرفته، تغییرات سطوح محدوده شهر، باغات و فضاهای سبز به شرح جدول زیر است:

جدول ۱- تغییرات سطوح باغات و فضاهای سبز و

محدوده شهر مراغه در سال ۷۳ و ۸۵ به هکتار

سال	مساحت داخلی محدوده شهر	مساحت باغات و فضای سبز (داخل محدوده)	مساحت پارک ملی (خارج از محدوده)
۱۳۷۳	۲۵۳۰.۶	۴۴۶.۵	۹۰.۵۰
۱۳۸۵	۲۵۸۴.۹	۲۶۶.۳۰	۸۵.۴۳

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنگان بر اساس نقشه کاربری اراضی شهر مراغه در

سالهای ۱۳۷۳-۱۳۸۵

محدوده زمین قابل کشت تاکید شده است (Kelly & Becker, 2000). در شهرهای سیدنی و ملبورن استرالیا طی برنامه‌ریزی استراتژیک اخیر، جهت مدیریت منابع طبیعی، حفظ تنوع زیستی، کنترل آلودگی و پایداری زیست محیطی، تمهیداتی برای حفاظت و بهبود سیستم‌های طبیعی مدنظر قرار گرفته شده است. در طرح جامع لندن انواع فضاهای سبز شهری در قالب یک شبکه سبز با عملکردهای متنوع به هم متصل شده و دسترسی به فضاهای سبز را برای همه شهروندان مهیا کرده است (turner, 1991) پیتر لینک برای توسعه فضاهای سبز در شهر، استفاده از انواع فضاهای بلااستفاده نظیر گورستانهای متروکه، مرداب‌ها، حاشیه رودخانه، محل کارخانه‌های قدیمی، اراضی بایر و نظایر آنها را تاکید می‌نماید (Harnik, 2010).

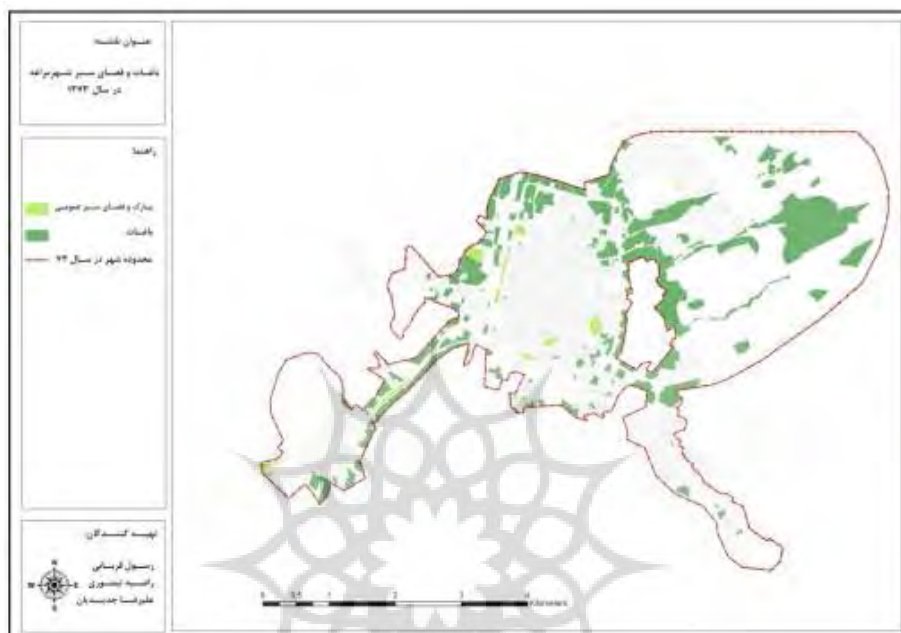
۳-۲- الگوهای توسعه شهری

رشد کالبدی و فیزیکی یک شهر، فرایندی است در دو قالب کلی گسترش بیرونی (پراکنده) و درونی (فشرده) که هر یک کالبدی با ویژگیهای متفاوت را ایجاد می‌نماید و در نهایت مدل خاصی از چهره کالبدی بر جای می‌گذارد. توسعه کم تراکم و پراکنده مناطق شهری، به لحاظ آثار متعدد و مخرب بر محیط زیست و نواحی شهری، اندیشمندان و سیاستگذاران مسایل شهری را به چاره جویی واداشته است. در این راستا افزایش تراکم به عنوان روش مقابله با پراکنش فزاینده مناطق شهری، بخش عمده ای از مباحث توسعه پایدار را در دهه‌های اخیر به خود اختصاص داده است (پورمحمدی، قربانی، ۱۳۸۲، ۹۰)

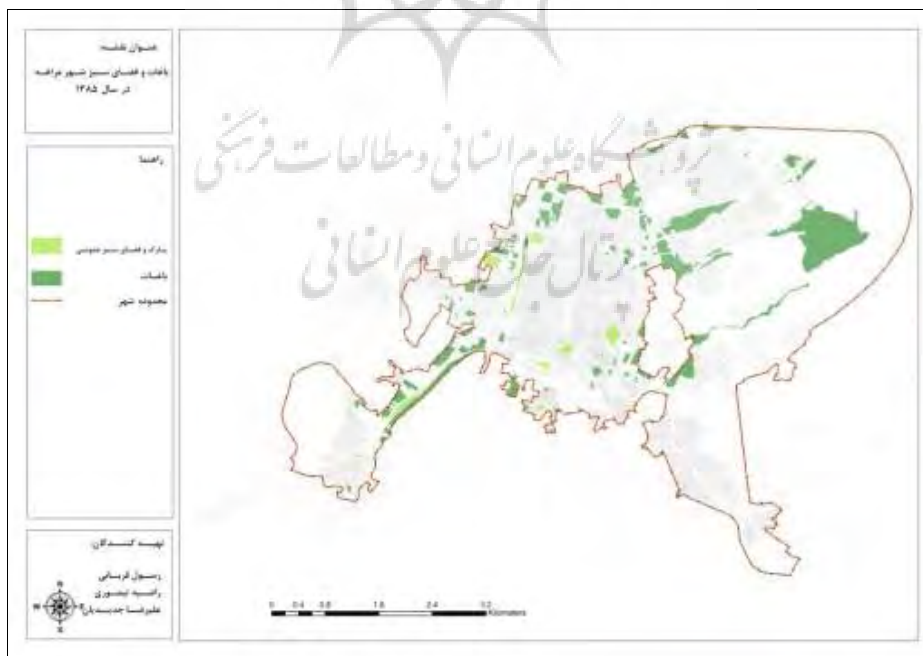
الگوی رشد پراکنده شهری در نیم قرن اخیر در قالب اصطلاح "اسپرال" در ادبیات پژوهش‌های شهری وارد شده است. این الگو هم اکنون در بسیاری از هسته‌های شهری کشورهای درحال توسعه دیده می‌شود (قراخلو

مجموعاً می‌توان گفت در فاصله سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ میزان ۱۸۵۲۵۴۴ مترمربع از باغات و فضاهای سبز و پارک ملی مراغه تخریب و از بین رفته است.

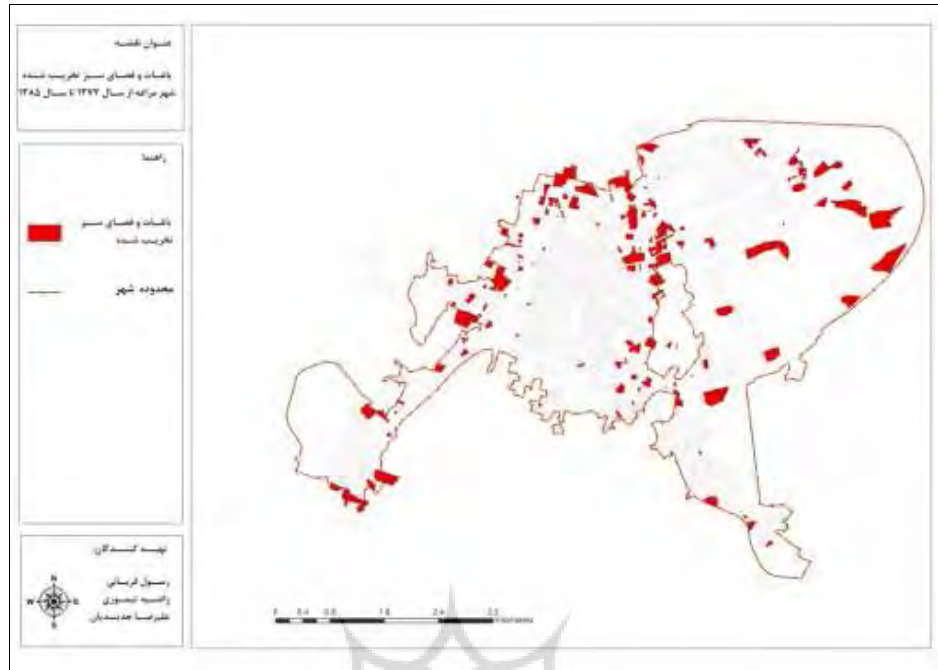
در سال ۱۳۸۵ مساحت محدوده شهر نسبت به سال ۱۳۷۳ میزان ۲/۱٪ افزایش یافته است، در حالیکه مساحت باغات و فضای سبز شهر ۴۰٪ و مساحت پارک ملی ۵/۵٪ کاهش پیدا کرده است.



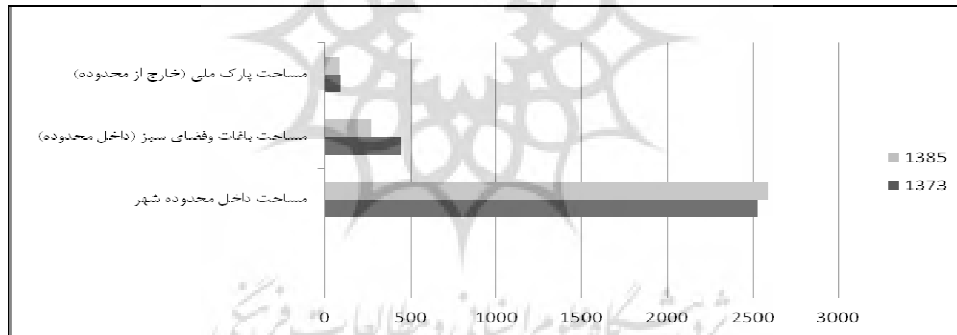
شکل ۱- باغات و فضای سبز مراغه در سال ۱۳۷۳



شکل ۲- باغات و فضای سبز مراغه در سال ۱۳۸۵



شکل ۳- باغات و فضای تخریب شده شهر مراغه از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵



شکل ۴- مقایسه مساحت محدوده و باغات و فضای سبز شهر مراغه در سالهای ۷۳ و ۸۵ به هکتار

ماخذ: مطالعات نگارندگان بر اساس بررسی‌های وضع موجود طرح‌های جامع مراغه در سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵

پیامدهای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، پیشنهادات قانونی طرح‌های شهری، تصمیمات مدیریت شهری، عدم نگهداری مناسب و یا تخریب عمدی مالکین اشاره کرد:

- عملکرد کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری

۲-۳- تحلیل عوامل موثر در تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهر مراغه در سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵

مطابق بررسی پرونده‌های تغییر کاربری فضای سبز در شهر مراغه در طی سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ عوامل مختلفی در فرایند تخریب و تغییر کاربری باغات (باغ زدایی) شهر مراغه تاثیر گذار بوده اند که از عمده ترین آنها می‌توان به مصوبات کمیسیون ماده ۵، آثار و

۱۳۷۹ و ۱۳۸۰ هیچ نوع تغییر کاربری صورت نگرفته است. بیشترین مساحت تغییر یافته از کاربری ویژه باغات به کاربری مسکونی به مساحت ۴۸۳۲۴۴ مترمربع بوده است. نکته جالب توجه اینست که علیرغم خارج از محدوده بودن پارک ملی و عدم صلاحیت کمیسیون ماده ۵ در خصوص موارد خارج از محدوده شهر، باز حدود ۲۰۰۶۰ مترمربع از کاربری پارک ملی تغییر کاربری یافته است. البته این موضوع علی‌رغم بند ۷۵ در محدوده‌های دیگر نیز اتفاق افتاده است که در اثر آن مساحت محدوده شهر ۸۷۷۳۱ مترمربع افزایش یافته است.

– پیامدهای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب سال ۱۳۱۰ است، این قانون پس از تصویب بارها اصلاح شده است. در اصلاحی که در سال ۱۳۶۵ آروی این قانون صورت گرفت، موادی بر آن اضافه گردید که از جمله مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن» است. بر اساس این مواد تصرفات و تجاوزات غیر قانونی متجاوزین به املاک دولت و مردم شکل قانونی به خود گرفته و باعث تفکیک

۷ – به استناد بند ۵ ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها مصوب ۷۸/۸/۱۰ بیان شده که "قبول تقاضای مربوط به افزایش محدوده طرحهای مصوب اعم از اینکه از طریق سازمانها، اشخاص یا شرکتهای تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداری ها و سایر اعضاء کمیسیون ماده ۵ و طرح این تقاضاها در کمیسیونهای مذکور در شوراهاى شهرداری استان ها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می باشد" (وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۸۸ ص ۴۵). به استناد بند ۱ این ضوابط، منظور از تحقق شرایط، رسیدن تراکم ناخالص جمعیت شهر به پیش بینی طرحهای مصوب شهری است که هنوز این موضوع در شهر مراغه محقق نشده است.

در شهر مراغه از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵، ۴۵ مورد جلسه کمیسیون ماده (۵) تشکیل شده است. تشکیل جلسات کمیسیون با توجه به درخواست مالکین برای تغییر کاربری یا درخواست شهرداری برای تغییر کاربری یا اصلاح قسمت‌هایی از طرح تفصیلی و ارجاع درخواستها به دبیرخانه کمیسیون صورت گرفته است. با توجه به بررسی‌های انجام شده ۱۰۲ مورد تغییر کاربری ملک، در بازه زمانی فوق توسط رأی کمیسیون صورت گرفته است که بیشترین این تغییر کاربریها از کاربری باغات به مسکونی بوده است. بر اساس این آراء در بازه زمانی سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵، مساحت ۲۸۴۸۲۸/۲۱ مترمربع از باغات به سایر کاربریها تبدیل شده اند. این درحالی است که چون اکثر آراء به استناد ماده ۱۴ قانون زمین شهری صادر شده و ۳۰٪ مساحت را تغییر کاربری داده است، علیرغم آن و به دلایل مختلف از جمله عدم توانایی شهرداری در تبدیل نگهداری مابقی فضای سبز با عنوان فضای سبز عمومی، ۷۰٪ نیز توسط شهرداری تفکیک و تبدیل شده است. با این اوصاف مساحت واقعی تغییر کاربری یافته به تبع آراء کمیسیون ماده ۵ برابر ۵۶۲۷۰۰ مترمربع بوده است. بیشترین تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز توسط کمیسیون ماده ۵ در سال ۱۳۷۶ به مساحت ۱۹۱۹۷۱ مترمربع بوده است و در سالهای

۶ – بر اساس ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان بوسیله کمیونی به ریاست استاندار (و در غیاب او معاون عمرانی استاندار) و با عضویت شهرداری و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری همچنین رئیس شورای شهر ذریبط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری و شهرسازی) بدون حق رای انجام میشود (منصور ۱۳۸۸: ۱۱۷۵).

ارزش افزوده ناشی از تفکیک و تغییر کاربری باغات شهری نقش موثری در تخریب این کاربری‌ها داشته است. این عامل باعث تغییر اکثر کاربری‌ها به مسکونی شده و مالکین به صورت مجاز یا غیر مجاز از این تغییر کاربریها سود برده‌اند. بر اساس بررسی انجام شده در فاصله سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ تعداد ۲۱ مورد تغییر کاربری غیر مجاز توسط مالکین در شهر مراغه شناسایی شده است. در همه ۲۱ مورد فوق تغییر کاربری از باغات به مسکونی صورت گرفته و مساحت ۱۹۴۷۱۶ مترمربع از باغات شهر تخریب شده است. در نتیجه این تخریب‌ها ۳۳۹۲۰ مترمربع به محدوده شهر اضافه شده است. طبق نقشه (شماره ۴)، تبدیل غیر مجاز باغات توسط مالکین بیشتر در نقاط حاشیه نشین شهر که متصل به محدوده شهر هستند و همچنین در قسمت شمال شرقی شهر و اطراف روستای جهانگیر که در اثر توسعه کالبدی شهر وارد محدوده شهری شده است، قابل است.

- تخریب و تبدیل شدن به اراضی بایر در اثر عدم توجه مالکین

عدم سود آوری باغات از بابت تولید محصولات باغی و فروش آنها و همچنین هزینه‌های مربوط به نگهداری از باغات و همچنین افزایش روز افزون قیمت اراضی شهری باعث شده است تا مالکین باغها به امید اینکه با بالاترین قیمت ملک خود را به فروش خواهند رساند به انتظار می‌نشینند. از طرفی وجود مالکین یا ورثه متعدد برای برخی از باغات و عدم تفاهم آنها در حفظ باغ یا فروش آن باعث شده است که قسمتهایی از این باغات در اثر مرور زمان به حالت بایر تبدیل شوند. این موضوع علاوه بر بحث مورد نظر تحقیق حاضر به یک معضل زیست محیطی و اجتماعی نیز تبدیل شده است. تجمع حیوانات موزی و پسماندهای شهری از

باغات و زمینهای کشاورزی داخل شهرها و نهایتاً از بین رفتن آنها شده است. با توجه به صدور سند مالکیت به اراضی تفکیکی ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، بدون توجه به ضوابط شهرسازی و مجاز نمودن شهرداریها به صدور مجوز احداث، برای قطعات تفکیکی در سال ۱۳۷۷، مقدار ۲۲۷۷۳۰ مترمربع از باغات تخریب شده اند (جدیدیان، ۱۳۹۱، ۱۰۱).

- پیشنهادهای طرح‌های توسعه شهری

با مقایسه نتایج طرح جامع شهر مراغه در سال ۱۳۷۳ (مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۷۱)، با طرح جامع ۱۳۸۵ مراغه (مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵) در بازه زمانی مورد مطالعه، تعداد ۲۱ قطعه باغ با مساحت‌های متفاوت به کاربریهای غیر منظور شده‌اند. البته شاید اجبار در تامین برخی سرانه‌ها و دسترسی‌ها عامل این موضوع بوده است. اما در هر حال باغات متمرکز و آبدی نیز بدلیل این موضوع از بین رفته است. بدلیل این عامل ۳۵۰۵۴۳ مترمربع از باغات سطح شهر به سایر کاربریها از جمله مسکونی، آموزشی، ورزشی، اداری، کارگاهی و توسعه معابر اختصاص یافته‌اند.

- تصمیمات و مصوبات مدیریت شهری

در برخی مواقع، بنا به ضرورت یا اجبار شهرداری، با استناد به مصوبات کمیسیونهای داخلی شهرداری، شورای شهر یا صورتجلسات موجود فی مابین مسئولین شهری نسبت به تغییر کاربری املاک اقدام شده است. در بازه زمانی مورد مطالعه ۱۳ مورد از این تغییر کاربریها اتفاق افتاده و شناسایی شده است. اکثر آنها از کاربری باغات به مسکونی، ۲ مورد به کاربری مسکونی و ۱ مورد به کاربری حمل و نقل تغییر کاربری یافته اند. مجموعاً مساحت ۷۷۰۷۸ مترمربع در اثر این عامل از بین رفته است.

- تخریب و تبدیل غیر مجاز توسط مالکان

در بررسی انجام شده سعی گردید علل هر کدام از تغییر کاربری‌های صورت گرفته دقیقاً مشخص گردد. ولی با توجه به گذشت زمان و همچنین عدم دسترسی به اطلاعات بدلیل عدم ایجاد آرشیو صحیح و بایگانی اطلاعات به صورت سنتی در برخی موارد، (تنها ۳ مورد) امکان دسترسی به عامل تغییر میسر نگردید. در هر حال تعداد ۳ مورد از باغات با علل نامشخص در فاصله زمانی مورد مطالعه به مساحت ۳۵۰۲۹ مترمربع به کاربری مسکونی تبدیل شده‌اند.

یک طرف و بروز برخی ناهنجاری‌های اجتماعی از طرف دیگر در این اراضی باعث ایجاد مزاحمت به همسایگان این اراضی شده است. بر اساس تحقیق حاضر ۲۰ مورد از این تخریبها شناسایی شده‌اند که ۱۸ مورد آنها به مساحت ۴۰۶۳۲۷ مترمربع تخریب باغات داخل محدوده و ۲ مورد آنها به مساحت ۵۱۵۰ مترمربع تخریب پارک ملی در خارج از محدوده بوده است.

- تغییر کاربری و تخریب با علل نامشخص

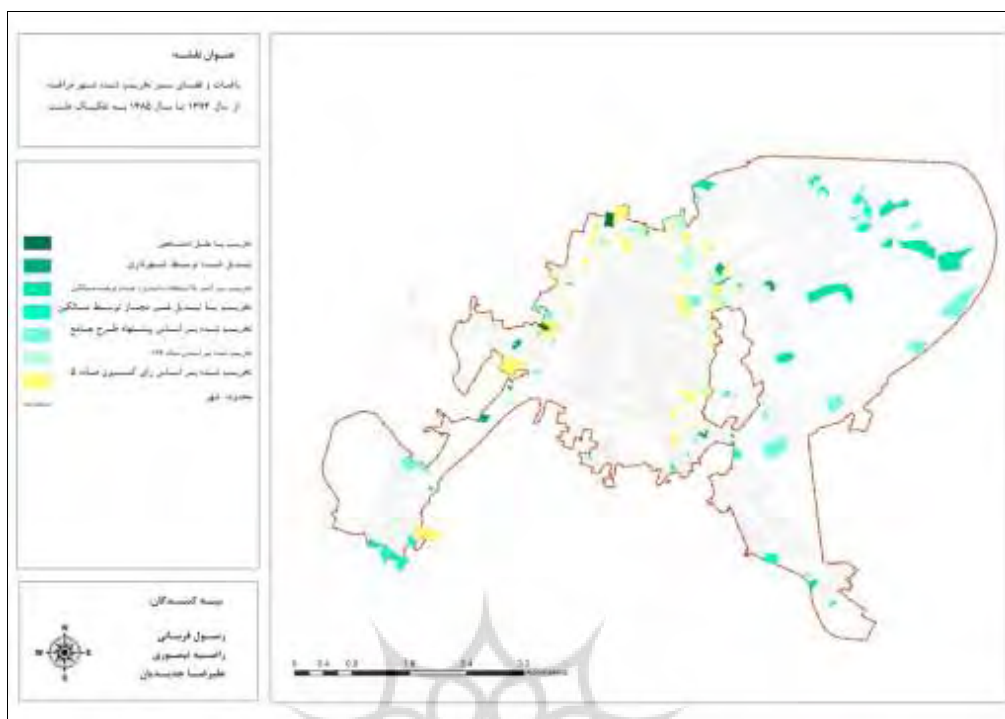
جدول ۲- عوامل موثر در انهدام و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهر مراغه (مساحت/متر مربع)

ردیف	تغییر کاربری از فضای سبز به:	رای کمیسیون ماده ۵	مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت املاک	پیشنهادات طرحهای توسعه شهری	مصوبات و تصمیمات مدیریت شهری	غیر مجاز توسط مالکین	عدم توجه مالکین	علل نامشخص
۱	مسکونی	۴۸۳۲۴۴	۲۲۷۷۳۰	۸۹۲۶۴	۶۳۴۷۹	۱۹۴۷۱۶	-	۳۵۰۲۹
۲	تجاری	۳۱۶۸	-	-	-	-	-	-
۳	آموزشی	۱۹۱۰۵	-	۹۱۰۳۵	-	-	-	-
۴	بهداشتی	۱۹۰۰	-	-	-	-	-	-
۵	فرهنگی	۳۷۰۰۰	-	-	-	-	-	-
۶	گردشگری	۱۹۰۰	-	-	-	-	-	-
۷	تاسیسات شهری	۳۱۸۹	-	-	-	-	-	-
۸	صنایع	۱۹۸۰	-	۴۱۴۱۷	-	-	-	-
۹	اداری	۱۱۲۱۴	-	۶۵۰۰۵	-	-	-	-
۱۰	معابر	-	-	۸۰۲۷	۱۳۵۹۹	-	-	-
۱۱	ورزشی	-	-	۲۳۴۲۴	-	-	-	-
۱۲	بایر	-	-	-	-	-	۴۱۱۴۷۷	-
۱۳	حمل و نقل	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	عملکرد شهری	-	-	۳۱۸۷۱	-	-	-	-
مجموع مساحت		۵۶۲۷۰۰	۲۲۷۷۳۰	۳۵۰۵۴۳	۷۷۰۷۸	۱۹۴۷۱۶	۴۱۱۴۷۷	۳۵۰۲۹
درصد		۳۰/۳	۱۲/۲	۱۸/۹	۱/۴	۱۰/۵	۲۲/۱	۱/۹

ماخذ: بررسی‌های اسنادی و مطالعات نگارندگان بر اساس طرح‌های جامع شهر مراغه طی سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵

درصد، بیشتر از بقیه عوامل دخیل در تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز شهری مراغه بوده است. سهم هر کدام از عوامل مذکور در تخریب و تغییر کاربری فضاهای مذکور در جدول (۲) مندرج است.

به طور خلاصه می‌توان گفت که در طول ۱۳ سال، ۱۸۵۹۲۷۳ مترمربع معادل ۱۸۵/۹۲ هکتار از باغات، فضای سبز و پارک ملی شهر مراغه به دلایل مورد اشاره از بین رفته و تغییر کاربری یافته‌اند (جدول ۲). بر این اساس، سهم آراء کمیسیون ماده ۵ با ۳۰/۳



شکل ۵- تخریب‌های انجام شده بر روی باغات و فضاهای سبز شهری مراغه به دلایل غیر از کمیسیون ماده ۵

با توجه به بررسی فضاهای سبز و باغات حفظ شده، عواملی که باعث حفاظت از این فضاها شده اند را می‌توان به ترتیب ذیل بیان نمود:

الف: باغات و فضاهای سبزی که در تملک مدیریت شهری و سایر ارگانهای دولتی بوده‌اند.

ب: باغاتی که بدلیل عدم نیاز مالی مالکین به ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری حفظ شده‌اند.

پ: باغهایی که بدلیل تعدد مالکان و وراثت بلا تکلیف باقی مانده‌اند.

ج: باغهایی که بدلیل برخی ضوابط موجود و اعمال شده در طرحهای توسعه شهری و مدیریت شهری حفظ شده‌اند.

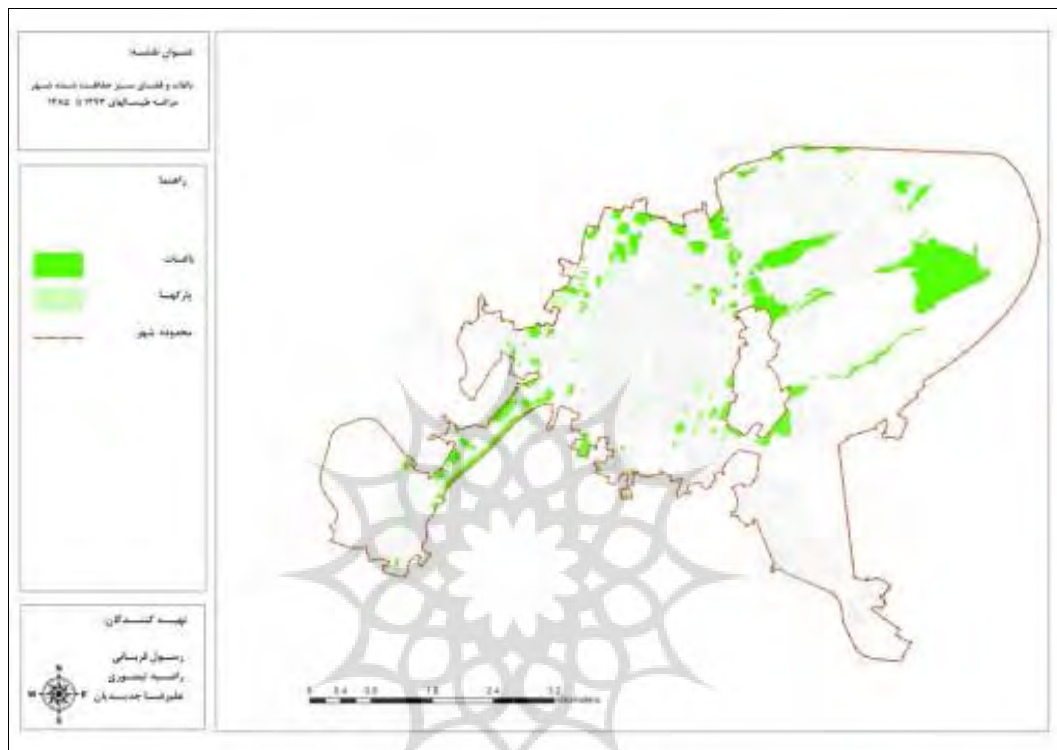
د: باغهایی که بدلیل عدم امکان ساخت و ساز با توجه به توپوگرافی آن، در حالت خود باقی مانده‌اند.

همچنین بررسی زمانی روند میزان تخریب در سالهای مختلف موید آنست که بیشترین میزان تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهر مراغه در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ صورت گرفته و دلیل آن اجرای طرحهای مسیرگشایی توسط شهرداری در سالهای فوق بوده است که شهرداری برای تامین منابع مالی اجرای این طرحها در مواردی ناگزیر به تغییر کاربری باغات داخل شهر شده است.

۳-۳- بررسی عوامل موثر در حفظ باغات و فضاهای سبز شهر مراغه در سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵ در مقایسه نقشه‌های وضع موجود باغات و فضاهای سبز شهر در سال ۱۳۷۳ و ۱۳۸۵ گویای آنست که لکه‌های سبزی وجود دارند که از خطر تخریب در امان مانده‌اند. (نقشه ۵)

ن: باغاتی که در منطقه توسعه آتی شهر بوده و در داخل محدوده واقع هستند و امکان تبدیل به اسکان غیر رسمی را نداشته و فعلاً بابت تکلیف باقی مانده اند.

ه: باغاتی که بدلیل عبور برخی تاسیسات یا موانع مصنوعی از جمله راه آهن عبوری از اطراف آنها با کاهش ارزش مواجه شده و تغییر کاربری آنها ارزش افزوده ایجاد نمی‌کند.



شکل ۶- باغات و فضای سبز حفاظت شده شهر مراغه طی سال‌های ۷۳ تا ۸۵

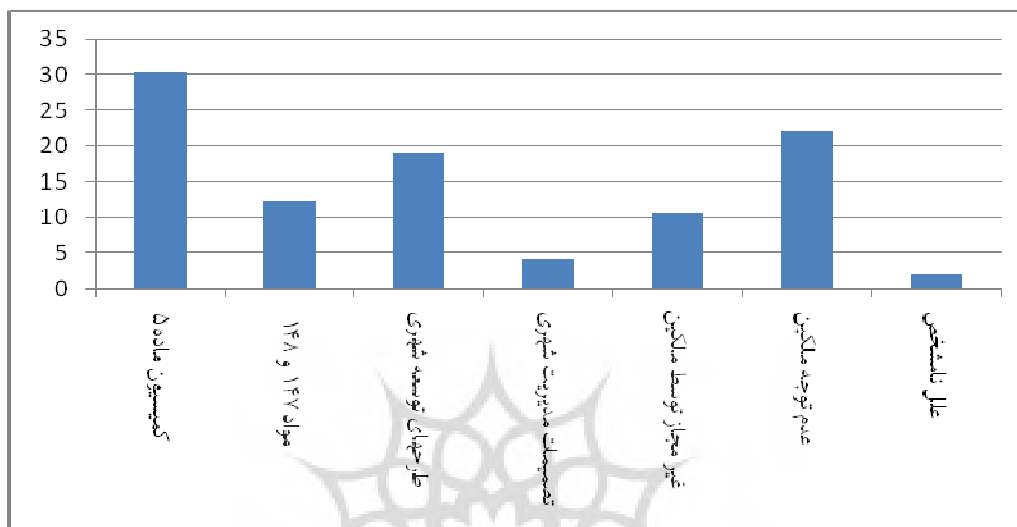
۴- نتیجه‌گیری

فضاهای سبز شهر مراغه به دو شکل قانونی و غیر قانونی صورت گرفته است از اشکال قانونی تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهر مراغه می‌توان به مواردی نظیر ارائه مجوز توسط کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورایی شهری سازی و معماری ایران، سنددار کردن اراضی تفکیک شده غیر قانونی به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و صدور مجوز احداث بنا در این اراضی، پیشنهادهای طرح‌های توسعه شهری برای تامین برخی سرانه‌ها و کاربری‌های

همجواری شهر مراغه با باغات کشاورزی زمینه گسترش فضاهای شهری را در داخل و پیرامون این باغات فراهم آورده و در مواردی باعث محصور شدن قطعاتی از آنها داخل محدوده شهر شده و به مرور زمان دستخوش تخریب و تغییر کاربری شده‌اند. این تغییر کاربریها باعث کاهش میزان مساحت باغات از حدود ۱۸ درصد مساحت محدوده شهر در سال ۷۳ به ۱۰ درصد در سال ۸۵ شده است. بررسی‌های نشان دهنده آنست که تغییر کاربری و تخریب باغات و

باغات و تخریب تدریجی این فضاها، و همچنین تغییر کاربری‌های صورت گرفته توسط مدیریت شهری به استناد مقتضیات زمانی خود خارج از ضوابط موجود، اشاره نمود.

عمومی در اراضی مذکور اشاره کرد. و همچنین از نمودهای غیرقانونی تغییر کاربری و تخریب باغات و فضاهای سبز شهری می‌توان به مواردی چون تبدیل کاربری غیر مجاز مالکین، عدم توجه به نگهداری



شکل ۷- سهم عوامل مختلف در فرایند باغ زدایی در شهر مراغه (به درصد)

ماخذ: مطالعات میدانی نگارندگان

از نکات مورد توجه دیگر در این پژوهش، عوامل موثر در حفاظت بوده که در طی سال‌های مورد بررسی لکه‌های اندکی از باغات و فضاهای سبز شهری، هنوز بر روی نقشه این شهر قابل مشاهده است که دلایل عمده آن غیرممکن بودن تبدیل و تخریب آنها و عدم توجه اقتصادی تغییر و تخریب آنها است.

۵-پیشنهادها

مقابله با تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز شهری، ضرورت استفاده فعال از ابزارهای گوناگون اقتصادی، اکولوژیکی و شهرسازی را، متناسب با شرایط محلی، می‌طلبد. ولی آنچه در کشورمان شاهد آن هستیم فقط برخورد انفعالی در چهارچوب مصوبات شهرسازی و طرح‌های کالبدی است که نتیجه‌ای جز به تاخیر

از طرفی، مسأله خودگردان بودن اداره امور شهرداریهاست که برای تامین هزینه‌های جاری و عمرانی خود بایستی منبعی تعریف نمایند که یکی از این منابع، تامین مالی، که در سال‌های اخیر مطرح شده، همان تغییر کاربری و تفکیک اراضی بوده است، بطوریکه یکی از دلایل تخریب و تغییر کاربری صورت گرفته طی سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ اجرای طرح‌های مسیرگشایی شهرداری و نیاز شدید به منابع مالی بوده که منجر به برخی تغییر کاربری باغات داخل شهر شده است. در عین حال جهت‌گیری نامناسب گسترش شهر در طرح‌های شهری و کشیده شدن توسعه شهر بر روی اراضی کشاورزی و باغات موجب تشدید تخریب آنها شده است.

آثار آن بر تراکم شهری در ایران، نشریه صفا، شماره ۳۸، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا و رسول قربانی، (۱۳۸۲)، ابعاد و راهبردهای پارادایم تراکم سازی فضاهای شهری، فصلنامه مدرس، دوره ۷، شماره ۲.

ترابی فارسانی، ن، (۱۳۸۴)، "فضای سبز اکولوژیک راهبردی مناسب برای توسعه فضای سبز پایدار" ماهنامه پیام سبز؛ شماره ۴

ترنر، تام (۱۳۸۴) شهر همچون چشم انداز، ترجمه فرشاد نوریان، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری شهرداری تهران.

جدیدیان، علیرضا، (۱۳۹۱)، تحلیلی بر تخریب باغات و فضاهای سبز در فرآیند گسترش شهری و راهبردهای مقابله با آنها مطالعه موردی: شهر مراغه، پایاننامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پردیس ارس (دانشگاه تبریز).

حسینیون، سولماز، (۱۳۸۵)، شهر فشرده شهر فردا، مجله شهرداریها، سال ۶، شماره ۷۳

حجازی، میر اسدالله (۱۳۷۲)، تعیین تغییرات کاربری زمین در شهر تبریز از زمان اجرای طرح جامع (پایاننامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه تربیت مدرس.

رفیعیان، مجتبی و همکاران (۱۳۹۰)، امکان سنجی حفاظت از ارزشهای محیطی باغات سنتی شهر قزوین با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه (TDR)، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، دانشگاه فردوسی مشهد.

صدرموسوی، میرستار، قربانی، رسول (۱۳۸۵)، پیامدهای زیست محیطی گسترش سکونتگاهها مطالعه موردی دره اسکوچای، مجله جغرافیا و

انداختن فرایند تخریب، اتلاف منابع و استفاده ناکارآمد از فضا نداشته است.

اتخاذ سیاست توسعه تراکم شهری در کشور و احراز نقش کلیدی اراضی کشاورزی در آن ضرورت تدوین استراتژی جامع برای رویارویی مناسب و کارا با مقوله فوق را بیش از پیش مطرح می‌سازد.

توسعه درون‌زای شهری و جلوگیری از توسعه‌های پراکنده و نیز جلوگیری از گسترش‌های فیزیکی شهر به سوی مرزهای خارج از حریم شهر می‌تواند عاملی مؤثر در راستای حفاظت از تخریب باغات و زمینهای زراعی و کشاورزی اطراف شهر باشد.

همچنین احیای فضاهای سبز درون شهری در انواع سطوح (شهری، ناحیه‌ای، محله‌ای) و اعمال کمربندهای سبز جهت جلوگیری از توسعه فیزیکی شهر و نیز جهت افزایش سطوح لکه‌های سبز، گامی مؤثر در راستای توسعه پایدار شهرها و نیز داشتن شهری سبز از گامهای مهم به شمار می‌روند.

برای تبعیت از الگوی رشد و توسعه درون‌زا و تراکم شهری شهر مراغه، استفاده از زمینهای بایر شمال شرق شهر مراغه پیشنهاد می‌شود، تا زمینهای کشاورزی، فضاهای سبز و باغات شهر در معرض تخریب و تغییر کاربری جهت توسعه و رشد شهری قرار نگیرند.

منابع

پاپلی یزدی، محمد حسین، رجبی سناجردی، حسین (۱۳۸۶) نظریه‌های شهر و پیرامون، انتشارات سمت، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، قربانی، رسول (۱۳۸۳)، شیوه‌های حفاظت از باغ‌ها و اراضی کشاورزی و

- توسعه ناحیه ای، شماره هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۵.
- قراخلو، مهدی و زنگنه شهرکی، سعید، (۱۳۸۸)، شناخت الگوی رشد کالبدی- فضایی شهر با استفاده از مدل‌های کمی (مطالعه موردی شهر تهران)، نشریه جغرافی و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۰، شماره پیاپی ۳۴، شماره ۲.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۶)، الگوی نشریه نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، شهرستان مراغه ۶-۱-۲.
- ملازاده، مهدی (۱۳۸۷)، بررسی و مدل سازی روند توسعه فیزیکی مرند برای ارائه الگوی بهینه با استفاده از تصاویر ماهواره ای چند زمانه و GIS (پایاننامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه یزد.
- میرفتح الهی، سید عسگر (۱۳۷۶)، تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهر کلاردشت و پیامدهای آن (پایاننامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه شهید بهشتی.
- نصیری، حسین (۱۳۷۸) توسعه و توسعه پایدار، چشم انداز جهان سوم، پایاننامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۸)، مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از تاریخ تاسیس تا پایان شهریور ۱۳۸۸، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، نشر توسعه ایران، تهران.
- Barbosa, Olga, et al (2007), Who benefits from access to green space? A case study from Sheffield, UK, *Landscape and Urban Planning Journal*, No. ۸۳, available at: www.sciencedirect.com
- Caspersen, O., and Cecil C. and Anton S., 2006, *Green Space Planning and Land Use: An assessment of urban regional and green structure planning in Greater Copenhagen* *Geografisk Tidsskrift, Danish Journal of Geography*, 106(2).
- Chiesura, A (2004) "The role of urban parks for the sustainable city" *Landscape Urban Plan*, no 68
- Feng L., Rusong W., Juergen Paulussena, Xusheng Liub, 2005, *Comprehensive concept planning of urban greening based on ecological principles: a case study in*
- توسعه ناحیه ای، شماره هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۵.
- قراخلو، مهدی و زنگنه شهرکی، سعید، (۱۳۸۸)، شناخت الگوی رشد کالبدی- فضایی شهر با استفاده از مدل‌های کمی (مطالعه موردی شهر تهران)، نشریه جغرافی و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۰، شماره پیاپی ۳۴، شماره ۲.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۶)، الگوی نشریه نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، شهرستان مراغه ۶-۱-۲.
- ملازاده، مهدی (۱۳۸۷)، بررسی و مدل سازی روند توسعه فیزیکی مرند برای ارائه الگوی بهینه با استفاده از تصاویر ماهواره ای چند زمانه و GIS (پایاننامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه یزد.
- میرفتح الهی، سید عسگر (۱۳۷۶)، تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهر کلاردشت و پیامدهای آن (پایاننامه کارشناسی ارشد)، دانشگاه شهید بهشتی.
- نصیری، حسین (۱۳۷۸) توسعه و توسعه پایدار، چشم انداز جهان سوم، پایاننامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۸)، مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از تاریخ تاسیس تا پایان شهریور ۱۳۸۸، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، نشر توسعه ایران، تهران.
- Barbosa, Olga, et al (2007), Who benefits from access to green space? A case study from Sheffield, UK, *Landscape and Urban Planning Journal*, No. ۸۳, available at: www.sciencedirect.com
- Caspersen, O., and Cecil C. and Anton S., 2006, *Green Space Planning and Land Use: An assessment of urban regional and green structure planning in Greater Copenhagen* *Geografisk Tidsskrift, Danish Journal of Geography*, 106(2).
- Chiesura, A (2004) "The role of urban parks for the sustainable city" *Landscape Urban Plan*, no 68
- Feng L., Rusong W., Juergen Paulussena, Xusheng Liub, 2005, *Comprehensive concept planning of urban greening based on ecological principles: a case study in*
- تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳.
- مهندسین مشاور پروژه پرداز تبریز (۱۳۸۹)، طرح راهبردی گردشگری مراغه، استانداری آذربایجان شرقی، تبریز.
- مهندسین مشاور زیستا (۱۳۷۱)، طرح تفصیلی مراغه، جلد دوم، اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، تبریز.
- مهندسین مشاور نقش محیط (۱۳۸۵)، طرح جامع مراغه، جلد اول، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، تبریز.

- Urban Recreation Parks”, Journal of Applied Sciences, Vol.4.
- Savard,J, Clergeau,P.,Mennechez,G.,2000, Biodiversity concepts and urban ecosystem, Lanscape Urban Plann. 48,131-142.
- Taintor, R., 2001, Transfer of Development Rights Report, South County Watersheds Technical Planning Assistance Project, University of Rhode Island.
- Tarrant,M.C., Cordell, H.K., 2002, Amenity values of public and private forests: examining the value-attitude relationship, Environ. Manage. 30(5), 692-703.
- Thompson, C.,Ward ,2002, Urban Open Space in the 21st century, Landscape and Urban Planning,60, 59-72.
- Turner, T., 1991, Towards a Green Strategy for London, London Planning Advosory Committee.
- Zista Consulting Engineers, 1992, Detailed plan of Maragheh, Vol.2, Department of Housing and Urban Development in East Azarbaijan Province, Tabriz.
- Beijing, China, Landscape and Urban Planning. 72, 325-336
- Goward,S. & at al. (1985), Observed relation between thermal emission and reflected spectral radiance of a complex vegetated landscape, Remote Sensing of Environment, 18.
- Gul,A., and G.,2006, Multi – criteria analysis for locating new urban forests: an example from Isparta, Turkey, journal of Urrban Foresty & Urban Greening. Vol 5.
- Harnik, P., 2010, Urban Green: Innovative Parks for Resurgent Cities, Island press, Washington, DC.
- Kelly, E.,& Becker, B., 2000, Community Planning; Introduction to the Comprehensive Plan, Island Press. Washington, DC.
- Kong, F. and Nakagoshi, N.,2005, Spatial-temporal gradient analysis of urban green spaces in Jinan, China, Landscape Urban Plan.
- Muderrso.Lo.H.and Dem.R.Z.(2004),”The Relationship between Perceived Safety in