

مجله

## توسعه فضاهای پیراشهری

سال اول، شماره دوم (پیاپی ۲)، پاییز و زمستان ۱۳۹۸  
شاپای چاپی ۴۱۶۴-۲۶۷۶ شاپای الکترونیکی ۴۱۷۲-۲۶۷۶  
صفحات ۱۶۵-۱۵۱



# خزش شهری و تغییرات کاربری اراضی فضاهای پیراشهری نیشابور



www.jpusd.ir

مرتضی توکلی<sup>۱</sup>، نازنین نعیم آبادی<sup>۲\*</sup>

<sup>۱</sup> دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

<sup>۲</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

\*e-mail: nazanin.naimabadi@gmail.com

پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۰۹/۰۸

دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۰۸/۰۴

## چکیده

در حال حاضر تغییر یا حفظ کاربری اراضی از مهم‌ترین عواملی است که برنامه‌ریزان و طراحان بخش توسعه از آن به عنوان ابزار مهم در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی استفاده می‌کنند. روستا منبعی شکننده و آسیب‌پذیر در برابر تغییرات محیطی و انسانی شهرها است. با توجه به محدودیت زمین و ارزش معیشتی آن در نواحی روستایی، با بهره‌گیری از زمین‌های موجود و استفاده آن در ساخت و سازهای غیر اصولی و بی‌رویه، برای احداث سکونتگاه‌های شهری مواجه هستند. در دهه‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۰ شهرستان نیشابور روند رو به گسترش داشته است. بهترین زمین‌های حاصلخیز برای کشاورزی به زیر ساخت‌وسازهای شهر رفته و بسیاری از فضاهای زیستی از جمله روستاها، زمین‌های باغی و مراتع را به شدت دگرگون کرده است. این تغییرات به گونه‌ای بوده که بسیاری از روستاهای شهرستان با محله‌های شهر نیشابور ادغام شده و کوچک‌ترین نشانه‌ای از ساختارهای روستایی ندارد. در این پژوهش سعی شده است به بررسی اثرات خزش شهری بر تغییرات کاربری اراضی فضاهای پیراشهری پرداخته شود. بر اساس نتایج به دست آمده محله‌هایی وجود دارد که در نتیجه روند و توسعه شهری، روستاهای اطراف به محله‌های این نواحی ادغام شده است. در بیشتر این محلات روند و توسعه شهری به اندازه‌ای زیاد بوده که تغییرات قابل ملاحظه‌ای را در رابطه با تغییرات اراضی کشاورزی ایجاد کرده است. در این محلات روستاهای حسین‌آباد جدید، چاه بلند، یحیی‌آباد، ده شیخ، فخریه، مرتضی‌آباد، گنبد سبز، مرتضی‌آباد، سراب کوشک، مبارکه، بکاول، زرگران، ابراهیمی، قید، شاه‌آباد حسینی، با این محلات ادغام گردیده و باعث تغییرات کاربری از تولیدی به مصرفی و خدماتی شده است.

واژگان کلیدی: تغییرات کاربری اراضی، خزش شهری، فضاهای پیراشهری، شهر نیشابور.

## مقدمه

بوده که معمولاً این تغییرات به دو صورت ایجاد می‌گردد، نوع اول تغییرات، بوسیله عوامل طبیعی و نوع دوم تغییراتی است که به وسیله انسان بر روی زمین در بهره‌برداری از منابع آن ایجاد می‌شود. این فعالیت‌ها باعث از بین رفتن جنگل‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع شده و در نتیجه شهرها و مناطق صنعتی در سطح زمین نمود پیدا می‌کنند. تحقیقات نشان داده است که بهره‌برداری‌های بی‌رویه انسان از محیط طبیعی در اکثر نقاط جهان باعث تغییرات زیادی در کاربری و پوشش اراضی گردیده که بیشتر این تغییرات مخرب و زیانبار بوده است (شفیعی، ۱۳۸۴: ۳۳). در حال حاضر مهم‌ترین مساله‌ای که بسیاری از شهرها با آن مواجه هستند مساله تغییرات وسیع کاربری اراضی کشاورزی فضاهای پیراشهری است. بیشتر شهرهای جهان، از جمله شهرهای کشور ما را، زمین‌های کشاورزی قابل کشت و باغ‌ها احاطه کرده است. در غالب موارد اساساً وجود این زمین‌ها و وجود آب موجب احداث شهر و گسترش بعدی آن شده، و هر قدر این زمین‌ها و مقدار آب موجود بیشتر بوده، شهر نیز گسترش بیشتر یافته و بر جمعیت آن افزوده شده است (هاشمی، ۱۳۷۰: ۳۴۵). نرخ سریع توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری اراضی فضاهای پیراشهری شده است. اثرات رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و کشورهای توسعه یافته محسوس بوده است. با این حال در کشورهای در حال توسعه، از جمله ایران، این نرخ رشد سریع‌تر بوده و در نتیجه منجر به تغییرات وسیعی در کاربری اراضی شده است (Hal, 2000: 7). این تغییرات کاربری اراضی نیز در شهرستان نیشابور محسوس می‌باشد. در طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۰ در نواحی شهرستان نیشابور بسیاری از محله‌ها در اثر تغییرات کاربری اراضی و ادغام شدن فضاهای پیراشهری بسیاری از اراضی تغییر شکل پیدا کرده و این تغییرات باعث تغییر کاربری تولیدی به کاربری خدماتی و مصرفی شده است. در این راستا در این تحقیق به

امروزه شهرها با رشدی شتابان در حال گسترش و توسعه هستند، به طوری که فرآیند توسعه شهرها در حال حاضر یکی از مهم‌ترین موضوعات پیش روی پژوهش‌گران مسائل شهری است. افزون بر میزان رشد شهرها، چگونگی تغییرات کاربری‌ها در سطح کلان مورد توجه می‌باشد. تصمیم‌گیری در مورد نحوه استفاده از اراضی به دلیل اثرات بسیار درازمدت آن به راحتی قابل تجدید نظر و تغییر نبوده و هر چه بر روی زمین احداث گردد، برای مدت طولانی پا بر جا خواهد بود (رضویان، ۱۳۸۱: ۴۴). در هر حال خزش شهری یا تغییر یا حفظ کاربری اراضی فضاهای پیراشهری از مهم‌ترین عواملی می‌باشند که برنامه‌ریزان و طراحان بخش توسعه از آن به عنوان ابزار مهم در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی استفاده می‌کنند (شاچری و همکاران، ۱۳۸۱: ۳۳). با توجه به این اصل که حداقل در ایران هیچ شهری نمی‌توانست وجود داشته باشد مگر اینکه منابع بالفعل یا بالقوه محیطی شرایط توسعه آن را فراهم سازند، به دنبال رشد فیزیکی شتابان سکونتگاه‌های زیستی، بخشی از بهترین و بالطبع باارزش‌ترین اراضی بلافصل، که از دیرباز شرایط زیست محیطی لازم برای تجمع انسانها در آنها وجود داشته است، در معرض نابودی قرار می‌گیرد (محمدزاده، ۱۳۸۶: ۱۳). هم‌چنین رشد فیزیکی شهرها، اراضی مرغوب کشاورزی را بلعیده و باعث از بین بردن اراضی کشاورزی می‌شود. اکثر شهرهای ایران در مراحل اولیه شکل‌گیری، با هدف استفاده از خاک‌های مرغوب برای زراعت، در کنار و یا در میان اراضی مرغوب زراعی استقرار یافته‌اند و به مرور زمان همراه با گسترش روستاها و تبدیل آنها به شهر و سپس توسعه شهرها، اراضی مرغوب زیر پیکر شهرها مدفون شده و فعالیت‌های زراعی ناگزیر به سمت اراضی نامرغوب عقب‌نشسته است (سلطانی، ۱۳۷۱: ۱۲). تغییرات پوشش و کاربری اراضی از گذشته‌های دور در سطح زمین مطرح

مسکونی و شهری است. اگر چه مطالعات اندکی در مورد تبدیل اراضی در کشورهای در حال توسعه و پیامدهای آن بر روی امنیت غذایی، مسکن طبقات کم-درآمد و اقتصاد ملی صورت گرفته است، اما شواهدی وجود دارد که تحت شرایط معینی (برای مثال در نواحی که زمین قابل کشت محدود است)، تبدیل اراضی کشاورزی مرغوب به کاربری شهری اثرات منفی به همراه خواهد داشت ( Bruyn and Opschoor, 1994: 54). تبدیل گسترده اراضی زراعی و باغات به کاربری-های شهری در زمینه امنیت غذایی، آلودگی زمین، سوانح طبیعی، ناپایداری بستر، آلودگی آب و خاک، مساله ساز خواهد بود (Bowen et al, 1991: 43-54). در جاکارتا، سالانه در حدود ۴۰ هزار هکتار از اراضی زراعی به کاربری‌های شهری تغییر می‌یابند و این در حالی است که تهی‌سازی ظرفیت تولیدی این اراضی (قابل کشت)، سالانه در حدود ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون دلار امریکا هزینه خواهد داشت (World Bank, 1992: 322). در رابطه با الگوی استفاده از زمین و توجه به زمین به عنوان یک ورودی و داده، در تصمیم‌گیری‌ها چند رویکرد متفاوت مطرح شده است. در دیدگاه اقتصاد کلاسیک، زمین به عنوان کالا، ارزش بازاری بالقوه دارد و می‌تواند به عنوان وسیله کسب سود استفاده شود. در این مورد زمین باید به بهترین و بالاترین حد کاربری اختصاص یابد که از طریق روابط عرضه و تقاضا در یک سیستم بازار متعادل تعیین می‌شود ( Susskind & Cruikshank, 1987: 121-276). دیدگاه بعدی، ارزش-های اجتماعی استفاده شده است که بیان‌کننده ارزشی است که مردم برای آرایش‌های متفاوتی از کاربری زمین به عنوان محیطی برای زندگی‌شان قایل می‌شوند (Kaiser, et al, 1995: 110). این دیدگاه، کاربری زمین را عاملی تسهیل‌گر برای دستیابی به الگوهای مطلوب فعالیت و آمال اجتماعی می‌بیند. شکل خوب کوین لینچ (۱۹۸۱)، سیستم‌های فعالیت انسان چاپین و کایزر (۱۹۷۹) و واحدهای اجتماعی روح و گیتز

بررسی خزش شهری و تغییرات کاربری اراضی فضا-های پیراشهری در شهر نیشابور پرداخته شده است. بنابراین در پژوهش حاضر به دنبال بررسی و کنکاش سؤال ذیل پژوهش می‌باشد:

خزش شهری و تغییرات کاربری اراضی فضاهای پیراشهری چه تأثیراتی در محله‌های نواحی سه و شش شهرستان نیشابور در سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۰ گذاشته است؟

به دنبال اهداف پژوهش، در ادامه نیز به بررسی مفهوم‌شناسی کاربری زمین و تغییر کاربری اراضی و خزش شهری پرداخته شده است، افراد درگیر با موضوع کاربری زمین، متفاوتند (Kaiser, et al, 1995: 110). با افزایش فشار تقاضای زمین سرانه دسترسی به منابع طبیعی کاهش خواهد یافت. فعالیت‌های نادرست کشاورزی و هر گونه بهره‌برداری ناصحیح از زمین، با روند تهی‌سازی منابع طبیعی، قطعا از طریق فشارهای زیست محیطی، فقر سرمایه منابع طبیعی را در پی خواهد داشت (Beinat, 1997: 1-14). پیامدهای نامطلوب بهره‌برداری افراطی از زمین، شامل مواردی چون فرسایش و آسیب‌پذیری خاک، از دست دادن بوم-ها، کاهش ظرفیت تحمل زمین، تغییر چشم‌اندازها، تخریب منابع طبیعی و کاهش توان تولید زمین خواهد بود (IGBP/HDP, 1995: 44) گزارش سازمان توسعه بانک جهانی در این زمینه نشان می‌دهد، تخریب سیستم‌های زیست محیطی و منابع طبیعی، بویژه در کشورهای در حال توسعه، روند و حجمی روزافزون دارد و این تهدیدی مستمر در راستای توسعه پایدار جوامع محسوب می‌شود. در این رابطه، درک جامعی از منابع طبیعی و سیستم‌های زیست محیطی (به عنوان پشتوانه اقتصاد ملی) با پیروی از الگوی توسعه پایدار و حمایت‌های دولت از الزامات است (World Bank, 1992: 322).

از مصادیق بهره‌برداری ناصحیح از منابع زمین، تغییر کاربری اراضی مولد زراعی و باغات به پهنه‌های

سودیابی عظیم محسوب می‌شود، به ویژه که ما با توسعه‌ی سریع شهرنشینی، زمین حالت بحرانی پیدا کرده و احتکار آن در اقتصاد بازار به صورت سود-آورترین بخش اقتصادی جامعه درآمده است (شکوئی، ۱۳۸۰). در کشورهای در حال توسعه، سوداگری زمین و زمین‌خواری، تأثیرات نابودکننده‌ای در روستاها و زمین‌های کشاورزی دارد و این امر در نتیجه‌ی توسعه بالقوه شهری و عدم کنترل دولت‌ها و سازمان‌های مسئول می‌باشد (ضیاء توانا و امیر انتخابی، ۱۳۸۶). این امر موجب تغییرات وسیعی در الگوهای کاربری روستاها شده است (Hall, 2000: 7). مثلاً در ناحیه متروپل مانیل فیلیپین، زمین‌های بزرگ برنج تبدیل به کاربری‌های صنعتی، مسکونی و تفریحی شده‌اند، به همین خاطر کشتزارهای برنج به علفزارهای چرای گله‌گاو تبدیل می‌شوند تا در شرایط مساعدتر بازار به کاربری‌های شهری با قیمتی قابل توجه تبدیل شوند، هرچند که از سال ۱۹۸۸ قانون اصلاحات ارضی از توزیع دوباره زمین‌های کشاورزی از مالکان به مستأجران پشتیبانی می‌کند اما در عمل این قانون به تسریع تبدیل زمین‌های کشاورزی انجامید، زیرا مالکان برای حفظ زمین‌هایشان، آنها را به کاربری‌های غیر کشاورزی تغییر می‌دهند. از سوی دیگر، ساکنین و موسسات شهری برای منابع پایه و کارکردهای زیست محیطی به محدوده‌ای به مراتب وسیع‌تر از محدوده ساخته شده شهر وابستگی دارند (Ceciliai, 2004: 8-17).

در ادامه نیز به بررسی پیشینه کوتاه از خزش شهری پرداخته شده است، خزش شهری از پیامدهای گسترش شتابان مادرشهرها به ویژه طی نیم قرن اخیر، و به معنی اتفاق، گسترش شهرها در نواحی روستایی پیرامون است که اغلب کاربرد آن بار منفی دارد (Audrey, 1985). در این فرآیند، که در نتیجه جابه‌جایی و تغییر مکان فعالیت‌ها از شهر مرکزی به پیرامون رخ می‌دهد (Anas, 1999).

(۱۹۸۵) این دیدگاه را به خوبی معرفی می‌کنند. در تئوری‌های اکولوژیک انسانی، رقابت اقتصادی بازار مدار برای فضا، شکل استفاده از زمین را مشخص می‌سازد و در تئوری‌های مارکسیستی، توسعه زمین بر حسب استثمار کارگران از طریق سرمایه‌داران تبیین می‌شود (Hawley, 1960: 44). در دیدگاه سوم، ارزش‌های اکولوژیک از مفاهیم متفاوتی در زمینه نقش محیط زیست طبیعی در حیات انسانی ریشه می‌گیرد. اورتالانو سه مفهوم در این رابطه را تعیین و تعریف می‌کند: استفاده کارآمد از منابع طبیعی، حفظ یکپارچگی سیستم‌های طبیعی و حفاظت کامل از طبیعت (Ortolano, 1984: 125). تئوری‌های اکولوژیک وضعیت‌های تعادل زیست محیطی و تهدیدهای مطرح در رابطه با این شرایط را تشریح و توصیف می‌کنند (Holling & Goldberge, 1971: 221). در طول سه دهه گذشته، پارادایمی مطرح شده است که نوعی جابه‌جایی از دیدگاه‌های کاملاً اقتصادی در مورد استفاده و توسعه زمین، به سوی رویکردی متعادل‌تر و کل نگر را نشان داده است و آن رویکرد پایداری کاربری زمین است. سه بعد اصلی کاربری زمین پایدار عبارتند از: ۱- بعد معیشتی که به ماندگاری، قابلیت بهره‌برداری و استمرار (تداوم) منابع طبیعی در یک افق بلندمدت مربوط می‌شود؛ ۲- بعد وابستگی متقابل، که بر روی ابعاد چون ترکیب‌بندی یا بخش‌بندی و ارتباطات میان انواع متفاوتی از کاربری زمین توجه و تاکید دارد؛ ۳- بعد اخلاقی، که تعهد نسبت به نسل‌های آینده را گوشزد می‌کند (Beinat, 1997: 1-14).

بررسی‌های محققان در دهه‌های اخیر نشان داد توسعه اقتصادی، شهرنشینی و رشد جمعیت در دنیا بخصوص در کشورهای در حال توسعه منجر به تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و قابل کشت به ساخت و ساز در نواحی روستایی شده است (Xu et al., 2000: 1595; GAO Et Al., 2006: 312-322. Ding et al., 2007: 712-720). با اهمیت یافتن فعالیت‌های ساختمانی، احتکار زمین و تولید آن از منابع اصلی در

جلالیان و همکاران (۱۳۹۲)، در پژوهشی تحت عنوان، تحلیل خزش شهری و تحولات کاربری اراضی در رشد فیزیکی شهر گناباد با استفاده از مدل‌های آنتروپی و هلدرن، به این نتایج دست یافتند، دو شهر در طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۹۰ نشان می‌دهد که گسترش فیزیکی این شهرها؛ به ویژه در ارومیه، بیش از نیاز قوای جمعیت آن بوده و در نتیجه، روند تبدیل زمین-های کشاورزی و روستایی پیرامون آنها به ویژه در ارومیه با شدت ادامه یافته است.

شنائی هویزه و زراعی (۱۳۹۵)، در پژوهشی تحت عنوان: بررسی تغییرات کاربری اراضی طی دو دهه دوره زمانی در حوزه آبخیز ابولعباس، به این نتایج دست یافتند، مساحت جنگل‌های انبوه و نیمه انبوه در طی این سال‌ها به ترتیب  $8/48$  و  $12/26$  درصد کاهش یافتند و جای خود را به جنگل‌های تنک شده و مراتع دادند که هر کدام به ترتیب  $10/39$  و  $12/35$  درصد افزایش یافتند، همچنین اراضی کشاورزی به طور کلی  $1/79$  درصد کاهش و مناطق مسکونی نیز در این سال‌ها  $0/19$  درصد افزایش یافتند.

کلالی مقدم (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در مناطق روستایی شهرستان رشت، به این نتایج دست یافت، مسئله تغییر کاربری اراضی کشاورزی در این شهرستان عمدتاً متأثر از عوامل اقتصادی می‌باشد تا سایر عوامل، بنابراین با شناخت این عوامل سعی شده راهکارهای مناسب در این خصوص ارائه شود. محدودیت‌ها/راهبردها: مهم‌ترین محدودیت این پژوهش عدم وجود آمار و اطلاعات دقیق از میزان تغییرات کاربری اراضی کشاورزی جنگلی در شهرستان رشت توسط سازمان‌های ذی‌ربط بوده است. راهکارهای عملی: نتایج مشاهدات میدانی و پرسشگری از بهره‌برداران بیانگر آن است که مهم‌ترین عامل تغییر کاربری اراضی زراعی، جنگلی مرتعی عوامل اقتصادی می‌باشد. مهم‌ترین راهبرد در این پژوهش اصلاح سیاست‌های اقتصادی

شکوئی بر این باور است که در زمان ما، توسعه فیزیکی ناموزون مادرشهرها یکی از مسائل مهم را در کاربری زمین به وجود می‌آورد. این نوع توسعه در ادامه گسترش شهر در اطراف آن است و از نتایج عمده می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- عدم بهره‌برداری از زمین‌های کشاورزی اطراف مادرشهرها و رها کردن این زمین‌ها به مدت چند سال برای کسب سود بیشتر (آیش اجتماعی زمین)
  - انتقال فرصت‌های اشتغال از شهر مرکزی به اطراف آن
  - کاهش زمین و در نتیجه مشکل ایجاد تاسیسات عمومی در اطراف مادرشهرها
  - افزایش هزینه تامین خدمات عمومی در بخش‌های کم تراکم اطراف شهرها (شکوئی، ۱۳۷۹).
- بنابراین، خزش شهری همیشه منجر به تغییر کاربری زمین می‌شود. حال ممکن است که این تغییر در زمین‌های زراعی و باغی صورت پذیرد و یا مراتع و جنگل‌ها و دامنه‌های کم و بیش شیب دار کوه‌ها و تپه‌ها را در بر می‌گیرد، زیرا جمعیت و فعالیت‌هایی که از شهر مرکزی در فرآیند خزش به پیرامون منتقل می‌شوند، برای استقرار در پیرامون نیاز به زمین دارند. از این رو می‌توان گفت که تغییر کاربری اراضی در پیرامون شهر نسبت مستقیم با اندازه شهر دارد و هر چه شهر بزرگتر باشد و فاقد برنامه‌ریزی دقیق، تأثیر آن در تغییر کاربری اراضی پیرامونی بیشتر است (قادر مزی، ۱۳۸۳).

افراخته و حجبی پور (۱۳۹۲)، در مطالعه‌ای تحت عنوان، خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی در روستاهای پیرامون شهر بیرجند به این نتایج دست یافتند، خزش شهری روستاهای پیرامونی را در خود حل نموده و اراضی روستایی نیز به کاربری مسکونی تبدیل شده است، همچنین منجر به تحول ساختار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و خدماتی روستاهای پیرامون شده است.

های محلی شامل طرح‌های توسعه شهری و نقشه‌ها، کتب، مقالات و پایان نامه‌های همسو با موضوع، مهم-ترین منابع مورد گردآوری داده‌ها بوده است. نقشه‌های موجود در دو مقطع زمان سال ۱۳۷۵ - ۱۳۹۰ در سیستم GIS مورد استفاده قرار گرفت. پس از تعیین محدوده قانونی شهر روی این تصاویر، میزان تغییرات اراضی کشاورزی شهر در این دو مقطع زمانی مشخص شد و میزان اراضی کشاورزی ادغام شده به نواحی سه و شش شهری شناسایی شده است. و همچنین عوامل محدود کننده توسعه شهر را مورد بررسی قرار می‌گیرد. شهرستان نیشابور با قرارگرفتن در استان خراسان رضوی، در محدوده‌ی ریاضی ۵۸ درجه و ۸ دقیقه تا ۵۹ درجه و ۲۰ دقیقه‌ی طول جغرافیایی و ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۵۲ دقیقه‌ی عرض شمالی واقع گردیده است. این شهرستان، به شکل بیضی در امتداد رشته کوه‌های بینالود قرار دارد. این رشته کوه‌ها که به صورت نوازی در جهت شمال غربی - جنوب شرقی شهرستان امتداد یافته، نیشابور را از شهرستان‌های مشهد، چناران و قوچان جدا می‌سازد. در قسمت غرب، نیشابور و سبزوار ۱۶۲ کیلومتر مرز مشترک دارند و از طریق رشته کوه طاغنکوه از یکدیگر جدا می‌شوند. در قسمت جنوب غربی، رشته کوه‌های سرخ، با ارتفاعات نسبتاً بالا، این شهرستان را از شهرستان کاشمر جدا می‌سازد. مرز مشترک نیشابور با شهرستان کاشمر حدود ۵۱ کیلومتر، با شهرستان تربت حیدریه که در جنوب شرقی شهرستان نیشابور قرار دارد، حدود ۶۹ کیلومتر است. در قسمت شرق و شمال شرقی مرز مشترک شهرستان نیشابور با مشهد و چناران به ترتیب حدود ۷۵ کیلومتر و ۶۰ کیلومتر می‌باشد، و در شمال با شهرستان قوچان، حدود ۷۷ کیلومتر مرز مشترک دارد (وزارت کشور، ۱۳۸۵).

دولت در بخش کشاورزی، اعمال سیاست‌های حمایتی هدفمند کردن یارانه نهاده‌ها در بخش تولید حمایت از تولید داخلی می‌باشد. اصالت و ارزش: نوآوری مقاله از این جهت است که طی دهه‌های اخیر با استفاده از پردازش تصاویر ماهواره‌ای در دو مقطع زمانی و نیز تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی و جنگلی در شهرستان رشت تحقیق جامعی صورت نگرفته است.

محمدی و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی تحت عنوان، شناسایی و تحلیل اثرات خزش شهری بر وضعیت توسعه نواحی روستایی پیرامون در روستاهای پیرامون شهر مریوان، به این نتایج دست یافتند، پدیده خزش شهری علاوه بر پیامدهای مثبت و محدود در بهبود وضعیت کالبدی، موجب شکل‌گیری بحران‌های اجتماعی، اقتصادی، تخریب محیط طبیعی و مدیریتی - نهادی در وضعیت توسعه روستاهای مورد مطالعه نشان داده شد.

یکالو هیلوم آرایا (۲۰۰۹) در پژوهشی تحت عنوان: استفاده از زمین‌های شهری و استفاده از آنالیز مدل‌سازی رایانه‌ای (مطالعه موردی پرتغال)، به این نتایج دست یافتند، منطقه مورد مطالعه در حال دستخوش و تغییر فوق العاده است. که این تغییرات به علت گسترش نرخ رشد شهری، مناطق زیادی از جمله پوشش جنگل، اراضی کشاورزی، تهدید و در حال تغییر و تحول می‌باشند، در نهایت، برای برنامه‌ریزان شهری و اینکه بلوک‌های ساختمانی در چه وقت باید ایجاد شوند بدون اینکه تغییری در کاربری اراضی ایجاد شود برنامه‌ریزی می‌کند.

### روش تحقیق

در این تحقیق روش توصیفی برای معرفی و روند گسترش محدوده پژوهش و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزار جی آی اس مورد استفاده قرار گرفته است. اسناد و مدارک مرتبط موجود در سازمان-

## یافته‌های تحقیق

بررسی تغییرات کاربری کشاورزی به کاربری

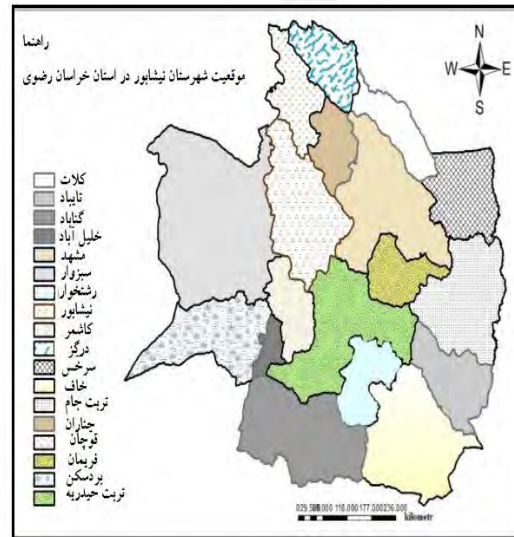
خدماتی در محله‌های نواحی ۳ و ۶

ناحیه سه

این ناحیه که مشرق شهر را تشکیل می‌دهد، شامل محلات نجف‌آباد، فضل و ارگ می‌باشد و مسیل نو ده حد شرقی آنرا از اراضی کشاورزی جدا می‌سازد. حد غربی ناحیه خیابان فردوسی، حد جنوبی خیابان امام خمینی و حد شمالی اراضی کشاورزی است. بخش غربی این ناحیه در جنوب خود بافت متراکم قدیمی مراکز شهری را دارد و در شمال گرایش به تثبیت بافت جدیدتر و بخش شرقی تماما دارای بافت نیمه روستایی با زمین‌های وسیع زیر کشت صیفی و خانه‌های خشت و گلی روستائی و چندین رشته قنات که آب مورد نیاز این اراضی را تامین کرده است. بخش شرقی ناحیه دارای چهره‌ای نیمه روستایی و چند جاده خاکی رابطه آن را با روستای مجاور شهر برقرار می‌سازد. در این بافت گذرهای نامنظم (گاه کوچه باغ) جوی‌ها و نهرهای پر آب و عریض، دیوارهای کاه‌گلی و بلند باغات و منازل همه و همه نشان‌دهنده مورفولوژی روستایی‌اند. مجموعه‌های مسکونی در این بخش کم است. در این ناحیه روستاهای حسین‌آباد جدید، چاه‌بلند، یحیی‌آباد، ده‌شیخ، فخریه به شهر ادغام شده‌اند.

### محله یک از ناحیه ۳

در قسمت شرق نیشابور، محله ۱، یکی از محلات حاشیه شهر نیشابور است. این محله شامل یک سری از خانه‌های نیمه پراکنده می‌باشد. در نزدیکی جاده کمربندی قرار گرفته است. وسعت محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۱۸۷۸۳۹ هکتار بوده است. کاربری کشاورزی با ۷۱/۹۹ درصد بیش‌ترین محدوده را در بر گرفته است. بعد از کاربری کشاورزی بیش‌ترین کاربری متعلق به فضای سبز با ۵۲ درصد، در سال ۱۳۷۵ بود است. در سال ۱۳۹۰ مساحت محدوده محله به ۴۰/۲۴۴۵ هکتار کاهش می‌یابد.

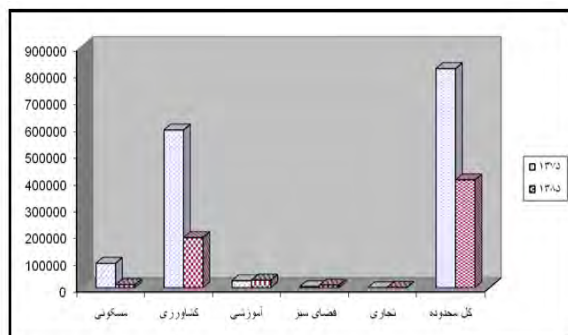


شکل ۱. موقعیت شهرستان نیشابور در استان خراسان رضوی

شهر امروزی نیشابور که نطفه‌ی اولیه و هسته‌ی مرکزی امروزی‌ش حاصل شکل‌گیری شهر از قرن هشتم به بعد می‌باشد، تغییرات اساسی را پذیرا بوده است. تا سال‌های ۱۳۳۵ به بعد، در پی سیاست‌های اجرایی، رشد و توسعه‌ی قابل ملاحظه و سریعی را شاهدیم. به طوری که در دهه ۵۵ - ۶۵ از بیش‌ترین رشد و توسعه برخوردار بوده است (مدیح، ۱۳۸۴).



شکل ۲. روند توسعه شهر در ادوار تاریخی، نگارنده، ۱۳۹۱



نمودار ۱. مقایسه مساحت کاربری‌ها در محله یک ناحیه ۳ سال

۱۳۹۰-۱۳۷۵ منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

#### محله ۲ از ناحیه سه

از محلات حاشیه‌ای شهر و تقریباً روستانشین است. این محله به صورت توسعه خود جوش به وجود آمده است. بسیاری از روستاییان اطراف شهر در آن سکونت دارند. روستای مرتضی‌آباد از سال ۱۳۴۵-۵۵ به این محله ادغام شده است. این محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۹۳/۶۲۹۴ هکتار وسعت داشته، که ۴۴/۲ درصد آن زمین‌های کشاورزی بوده، بعد از کاربری کشاورزی، بیش‌ترین کاربری متعلق به کاربری مسکونی می‌باشد. مقدار مساحت سکونتگاه‌ها در این محله ۷/۸۵ می‌باشد. در سال ۱۳۹۰ مساحت این محله به ۱۷۸/۹۰۸۱ هکتار می‌رسد کاربری ورزشی با ۰/۸۹ درصد بیش‌ترین کاربری را در سال ۱۳۹۰ دارا می‌باشد، کاربری مسکونی با ۰/۵۳ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ افزوده شده است. هم‌چنین کاربری کشاورزی در این سال به ۲۷/۸۶ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. در واقع می‌توان گفت، این افزایش مساحت در سال ۱۳۹۰ نشان‌دهنده ادغام روستاهای ده شیخ و فخریه و قسمتی از روستای یحیی‌آباد به محله می‌باشند، این نشان‌دهنده روند توسعه در این محله است. در واقع توسعه خود بخودی از تبعات بالقوه‌ی این محله است. مساحت کل محدوده بدون مساحت اراضی بایر، معابر و رودخانه است.

مقدار کاربری کشاورزی با ۴۶/۵۶ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. این اراضی کشاورزی متعلق به روستاهای یحیی‌آباد و حسین‌آباد جدید و چاه‌بلند به محله می‌باشد که به تدریج به این محله ادغام شده است. کاهش مساحت کل محدوده در سال ۱۳۹۰ به علت اینکه بخشی از اراضی کشاورزی ادغام شده در سال ۱۳۷۵ به محله ۲ در ناحیه سه در سال ۱۳۹۰ ادغام شده است. کاربری مسکونی در این محله نسبت به سال ۱۳۷۵، با ۲۷/۴۹ درصد افزایش یافته است. هم‌چنین مقدار کاربری تجاری با ۰/۳۲ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. در این محله تغییر کاربری کشاورزی ایجاد شده است. در واقع کاربری کشاورزی تغییر کاربری داده و تبدیل به کاربری مصرفی و خدماتی شده است البته مساحت کل محدوده در دو سال ذکر شده بدون مساحت‌های اراضی بایر و معابر است.

جدول ۱. مقایسه مساحت کاربری‌ها در محله یک ناحیه ۳ سال ۱۳۷۵-۱۳۹۰

نام کاربری	سال	مساحت(هکتار)	نسبت از کل(درصد)
مسکونی	۱۳۷۵	۹۱/۰۲۶	۱۱/۱۳
	۱۳۹۰	۱۰/۶۶۴۱	۲۷/۴۹
کشاورزی	۱۳۷۵	۸۸/۸۲۶۵	۷۱/۹۹
	۱۳۹۰	۱۸/۷۳۸۹	۴۶/۵۶
آموزشی	۱۳۷۵	۲/۶۴۰۰	۰/۳۱
	۱۳۹۰	۰/۲۸۵۷	۰/۷۰
فضای سبز	۱۳۷۵	۰/۴۳۳۴	۰/۵۳
	۱۳۹۰	۰/۹۵۱۷	۲/۳۶
تجاری	۱۳۷۵	۰/۰۲۶۴	۰/۰۳
	۱۳۹۰	۰/۱۳۲۲	۰/۳۲
کل	۱۳۷۵	۸۱/۷۸۳۹	۱۰۰
محدوده	۱۳۹۰	۴۰/۲۴۴۵	۱۰۰

منبع، محاسبات نگارنده تحقیق ۱۳۹۱



جدول ۲. مقایسه مساحت کاربری‌ها در محله دو ناحیه ۳ سال-

های ۱۳۷۵-۱۳۹۰

نام کاربری	سال	مساحت(هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۸۱/۳۵۰	۷/۸۵
	۱۳۹۰	۹۶/۰۴۰	۰/۵۳
کشاورزی	۱۳۷۵	۴۵/۸۳۲۲	۴۴/۲
	۱۳۹۰	۴۹/۸۸۴۷	۲۷/۸۶
تجاری	۱۳۷۵	۰/۲۴۰۴	۰/۲۳
	۱۳۹۰	۰/۴۶۵۷	۲/۶۰
آموزشی	۱۳۷۵	۲/۳۲۶۹	۲/۲۴
	۱۳۹۰	۴/۳۷۸۳	۲/۳۹
مذهبی	۱۳۷۵	۰/۱۰۵۵	۰/۱
	۱۳۹۰	۰/۸۱۰۰	۰/۴۵
فرهنگی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۵۰۹۲	۰/۳۳
ورزشی	۱۳۷۵	۱/۹۳۰۴	۱/۸۶
	۱۳۹۰	۱/۵۵۵۱	۰/۸۹
فضای سبز	۱۳۷۵	۶/۵۵۸۴	۶/۳
	۱۳۹۰	۹/۹۶۹۰	۵/۵۷
کارگاه	۱۳۷۵	۰/۱۶۱۲	۰/۱۶
	۱۳۹۰	۰/۲۵۵۱	۰/۱۴
کل	۱۳۷۵	۹۳/۶۲۹۴	۱۰۰
	۱۳۹۰	۱۷۸/۹۰۸۱	۱۰۰

منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

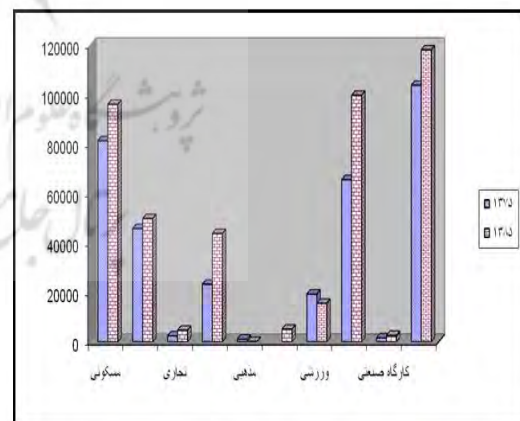
باعث ایجاد مشکلات دسترسی به این محله شده است. مساحت کل محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۳۸ هکتار بوده است. از این مقدار مساحت ۲۲ درصد اراضی کشاورزی و ۳۶ درصد کاربری مسکونی بوده، مساحت کل محله در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۴۲ هکتار بوده که نسبت به سال ۱۳۷۵ از رشد قابل ملاحظه‌ای برخوردار بوده است. در سال ۱۳۹۰ کاربری مسکونی با مقدار ۱۵ هکتار بوده که نسبت به سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. هم‌چنین نسبت به کل محدوده ۳۵ درصد می‌باشد. مساحت کاربری کشاورزی در این سال ۹ درصد می‌باشد که نسبت به سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. این افزایش و کاهش کاربری مسکونی و کشاورزی نشان‌دهنده تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل این اراضی به کاربری خدماتی و مصرفی بوده است. هم‌چنین نشان‌دهنده رشد سریع در این محله است. گنبد سبز و مرتضی‌آباد به تدریج از سال ۱۳۴۵-۵۵ به این محله ادغام شده‌اند. مساحت کل محدوده بدون مساحت اراضی بایر و معابر است.

جدول ۳. مقایسه مساحت کاربری‌ها در محله سه ناحیه ۳

سالهای ۱۳۷۵-۱۳۹۰

نام کاربری	سال	مساحت(هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۱۳/۷۹۹۶	۳۶/۰۷
	۱۳۹۰	۱۵/۱۱۷۸	۳۵/۳۴
کشاورزی	۱۳۷۵	۸/۶۱۵۸	۲۲/۵۲
	۱۳۹۰	۰/۴۴۱۹	۱/۰۳
تجاری	۱۳۷۵	۰/۲۹۲۲	۰/۷۶
	۱۳۹۰	۰/۱۰۸۰	۰/۲۵
آموزشی	۱۳۷۵	۰/۱۶۸۴	۰/۴۴
	۱۳۹۰	۰/۹۱۰۸	۲/۱۲
فرهنگی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۱۴۱۳	۰/۳۳
فضای سبز	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۴۶۷۰	۱/۰۹
کارگاه	۱۳۷۵	۱/۴۷۰۹	۳/۸۴
	۱۳۹۰	۱/۴۶۴۰	۳/۴۲
کل محدوده	۱۳۷۵	۳۸/۲۶۱۸	۱۰۰
	۱۳۹۰	۴۲/۷۷۷۰	۱۰۰

منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



نمودار ۲. مقایسه کاربری اراضی محله دو در ناحیه ۳، سال‌های

۱۳۷۵-۱۳۹۰: محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

### ناحیه سه در محله ۳

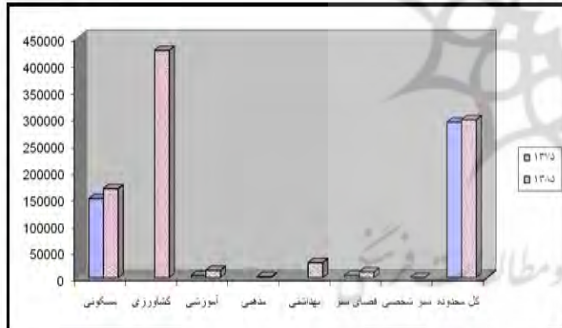
این محله در جوار مرکز شهر، دارای بافتی پراکنده و کاملاً روستایی می‌باشد. وجود رودخانه در غرب این محله

جدول ۴. مقایسه مساحت کاربری های محله چهار در ناحیه ۳.

سال ۱۳۷۵-۱۳۹۰

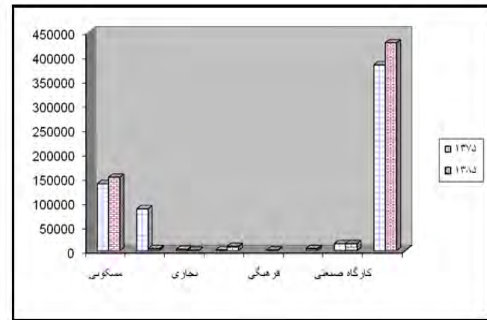
نام کاربری	سال	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۱۴/۷۹۵۹	۵۰/۸۱
	۱۳۹۰	۱۶/۶۷۴۲	۵۶/۳۷
کشاورزی	۱۳۷۵	--	--
	۱۳۹۰	--	--
آموزشی	۱۳۷۵	۰/۴۱۳۴	۱/۴۲
	۱۳۹۰	۱/۳۵۲۳	۴/۵۷
مذهبی	۱۳۷۵	--	--
	۱۳۹۰	۰/۱۸۵۲	۰/۶۲
بهداشتی	۱۳۷۵	--	--
	۱۳۹۰	۲/۸۰۵۶	۹/۴۸
فضای سبز	۱۳۷۵	۰/۴۳۴۳	۱/۴۹
	۱۳۹۰	۱/۰۷۱۸	۳/۶۲
سبز شخصی	۱۳۷۵	--	--
	۱۳۹۰	۰/۰۲۶۵	۰/۰۸
کل محدوده	۱۳۷۵	۲۹/۱۲۱۹	۱۰۰
	۱۳۹۰	۲۹/۵۷۹۰	۱۰۰

منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



نمودار ۴. مقایسه کاربری اراضی محله چهار در ناحیه ۳، سال-

های ۱۳۷۵-۱۳۹۰، منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



نمودار ۳. مقایسه کاربری اراضی محله سه در ناحیه ۳، سالهای

۱۳۷۵-۱۳۹۰، منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

#### ناحیه سه محله ۴

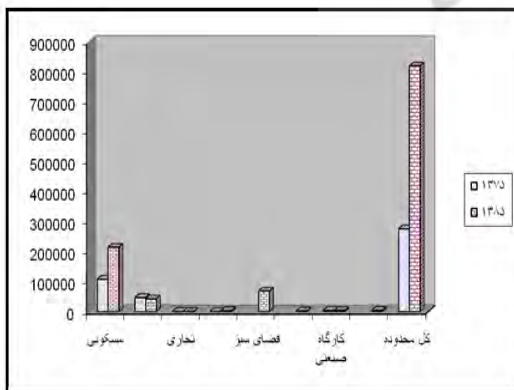
از محلات حاشیه شهر می باشد که قبلا روستای مرتضی آباد بوده و سپس توسعه یافته و به شهر متصل شده است. این محله دارای بافت نیمه پر و پراکنده است. بیشتر شبیه مناطق حاشیه شهری می باشد. دارای نرخ بالای رشد جمعیت و توسعه ای بی برنامه است. مساحت کل محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۲۹/۱۲ هکتار بوده است. از این مقدار مساحت، ۱۴/۷۹ هکتار متعلق به کاربری مسکونی می باشد. زمین کشاورزی در این محله در سال ۱۳۷۵ وجود نداشته است. در سال ۱۳۹۰ مساحت کل محله به ۲۹/۷۵ هکتار می رسد، که نسبت به سال ۱۳۷۵ رشد داشته است. کاربری مسکونی در این سال به ۵۶/۳۷ درصد می باشد که نسبت به سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. زمین کشاورزی در سال ۱۳۹۰ همانند سال ۱۳۷۵ وجود ندارد، در واقع در این محله از قبل از سال ۱۳۷۵ زمین های کشاورزی به تدریج نابود شده است. در این محله روستای مرتضی آباد از ۱۳۴۵-۵۵ به محله ادغام شده است. البته این روند نبود شدن اراضی کشاورزی از سال ۱۳۴۵ در این محله نشان دهنده روند توسعه محله می باشد و همچنین نشان دهنده تغییر کاربری اراضی کشاورزی به کاربری خدماتی و مصرفی می باشد. مساحت کل محدوده در سال های ذکر شده بدون مساحت اراضی بایر، رودخانه و معابر می باشد.

می‌باشد، این اراضی نسبت به سال ۱۳۷۵ کاسته شده و باعث تغییر کاربری کشاورزی به کاربری مصرفی و خدماتی شده است. در روند توسعه‌ی این محله روستاهای مبارکه و کوشک و بکاول تأثیر داشته‌اند. مساحت کل محدوده سال-های ذکر شده بدون مساحت اراضی بایر، راه آهن و معابر می‌باشد.

جدول ۵. مقایسه مساحت کاربری‌های محله یک ناحیه ۶، سال-های ۱۳۷۵-۱۳۹۰

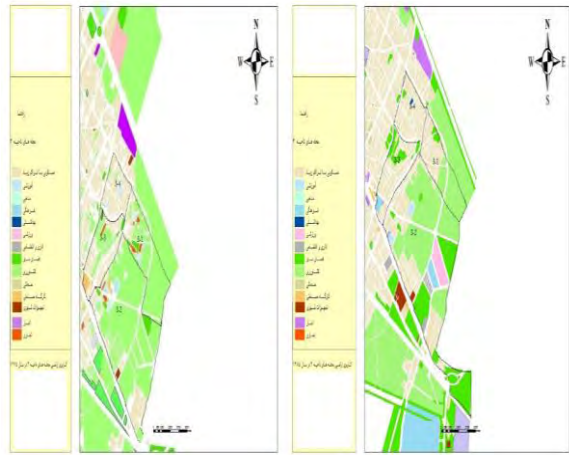
نام کاربری	سال	مساحت(هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۱۰۱۸۰۷۵	۳۹/۱۴
	۱۳۹۰	۲۱/۴۴۸۷	۲۶/۱۷
کشاورزی	۱۳۷۵	۴۶/۷۰۳	۱۶/۹
	۱۳۹۰	۲۹/۸۵۱۱	۳۶/۳۱
تجاری	۱۳۷۵	۰/۰۷۹۴	۰/۳
	۱۳۹۰	۰/۰۷۰۱	۰/۰۸
مذهبی	۱۳۷۵	۰/۰۵۳۸	۰/۱۹
	۱۳۹۰	۰/۳۵۰۷	۰/۴۲
فضای سبز	۱۳۷۵	-	--
	۱۳۹۰	۶/۸۴۳۲	۸/۳۵
سبز شخصی	۱۳۷۵	-	--
	۱۳۹۰	۰/۱۹۷۶	۰/۲۴
کارگاه صنعتی	۱۳۷۵	۰/۳۷۴۲	۱/۳۶
	۱۳۹۰	۰/۳۷۰۴	۰/۴۵
انبار	۱۳۷۵	۰/۵۸۱۰	۰/۹۲
	۱۳۹۰	۰/۴۰۸۶	۰/۴۹
کل محدوده	۱۳۷۵	۲۷/۶۰۹۷	۱۰۰
	۱۳۹۰	۸۱/۹۳۱۰	۱۰۰

منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



نمودار ۵. مقایسه کاربری اراضی محله یک در ناحیه ۶، سال‌های

۱۳۹۰-۱۳۷۵-منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۲



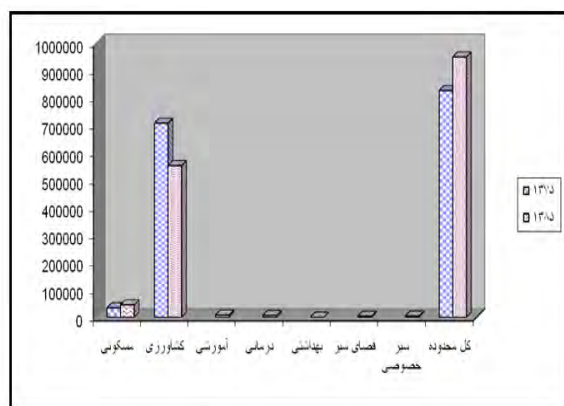
شکل ۳. کاربری اراضی محله‌های ناحیه ۳ در سال ۱۳۷۵-۱۳۹۰

### ناحیه ۶

این ناحیه در غرب شهر و شمال بخش صنعتی قرار دارد. شامل بخش‌های عید گاه، پل‌خانه و مختار است. قسمتی از اراضی این بخش برای تهیه مسکن مورد استفاده قرار گرفته و قسمت‌هایی از سطح آنرا باغات و اراضی کشاورزی شامل می‌گردد. تراکم بافت مسکونی در بخش شمال شرقی است و بناهای مسکونی در سایر بخش‌های ناحیه به صورت منفرد و نیمه روستایی است. در این ناحیه روستاهای شهرکهنه، بکاول، شاه‌آباد حسینی، قبد، کوشک، انجیدن، مبارکه ادغام شده‌اند.

### ناحیه شش محله ۱

این محله در حاشیه شهر نیشابور در کنار مسیر راه‌آهن قرار دارد، شامل بافت نیمه روستایی است. مساحت کل محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۲۷ هکتار بوده که ۱۶/۹ درصد اراضی کشاورزی و ۳۹/۱۴ درصد زمین مسکونی بوده است. در سال ۱۳۹۰ کل مساحت این محله به ۸۱ هکتار رسیده که نسبت به سال ۱۳۷۵ از رشد قابل ملاحظه‌ای برخوردار بوده است. از این مقدار مساحت ۲۶/۱۷ درصد متعلق به کاربری مسکونی می‌باشد، اراضی مسکونی در این سال نسبت به سال ۱۳۷۵ از رشد زیادی برخوردار بوده است. هم‌چنین مقدار مساحت کاربری کشاورزی در این سال بالغ بر ۵/۱۹ درصد مساحت نسبت به کل محدوده



نمودار ۶. مقایسه کاربری اراضی محله دو در ناحیه ۶: سالهای

۱۳۷۵-۱۳۹۰ / منبع: محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

### ناحیه شش محله ۳

این محله بافت کاملاً روستایی، در حاشیه شهر نیشابور قرار دارد. روستای ابراهیمی به تدریج در این محله ادغام شده است. در سال ۱۳۷۵ مساحت کل محله بالغ بر ۴۰ هکتار وسعت داشته که ۵۲/۸۲ درصد زمین کشاورزی، و ۲۴/۹۴ درصد زمین مسکونی بوده است. در سال ۱۳۹۰ مساحت کاربری مسکونی به ۱۴/۳۰ درصد کاهش می‌یابد و تبدیل به کاربری درمانی و بهداشتی می‌شود. مساحت کل محله در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۵۹ هکتار رسیده است. مقدار زمین کشاورزی در سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. این افزایش مساحت زمین کشاورزی و ادغام شدن روستاهای قبد و شاه‌آباد حسینی و ابراهیمی به محله است.

ناحیه شش محله ۲  
این محله در واقع یک آبادی کوچک در جوار شهر است. نام این آبادی محله زرگران است. این آبادی در سال ۱۳۷۵ به محله ادغام شده است و کاملاً دارای بافت روستایی است و در جوار راه آهن قرار دارد. مساحت این محله در سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۸۲ هکتار بوده، از این مقدار مساحت، ۸۵/۶ درصد اراضی کشاورزی و ۴/۲ درصد زمین مسکونی بوده است. در سال ۱۳۹۰ کل مساحت این محله به ۹۴ هکتار افزایش می‌یابد. مساحت اراضی کشاورزی در این سال نسبت به سال ۱۳۷۵ به ۵۸/۲۸ درصد نسبت به سال ۱۳۷۵ کاهش می‌یابد. هم‌چنین کاربری مسکونی به ۴/۷۹ درصد افزایش می‌یابد. در واقع می‌توان گفت در این محله اراضی کشاورزی تغییر کاربری دادند و به کاربری مصرفی و خدماتی تبدیل شده‌اند. افزایش مساحت کل محله در سال ۱۳۹۰ نشان‌دهنده ادغام شدن روستای بکاول به این محله می‌باشد. روستاهای زرگران، بکاول به این محله ادغام شده‌اند.

جدول ۶. مقایسه مساحت کاربری‌های محله دو ناحیه ۶، سال-

های ۱۳۷۵-۱۳۹۰

نام کاربری	سال	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۳/۴۴۱۴	۴/۲
	۱۳۹۰	۴/۵۱۲۵	۴/۷۹
کشاورزی	۱۳۷۵	۷۰/۶۷۲۷	۸۵/۶
	۱۳۹۰	۵۵/۲۵۷۱	۵۸/۲۸
آموزشی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۸۰۲۵	۰/۷۲
درمانی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۶۸۲۷	-
بهداشتی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۰۲۱۰	۰/۰۲
فضای سبز	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۴۱۸۱	۴/۴۱
سبز خصوصی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۴۷۸۳	۵/۰۴
کل محدوده	۱۳۷۵	۸۲/۵۵۹۳	۱۰۰
	۱۳۹۰	۹۴/۷۹۹۹	۱۰۰

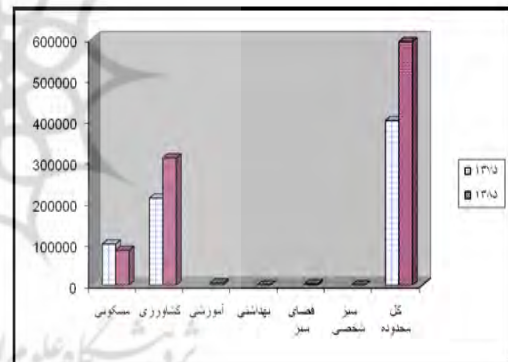
منبع، محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱

جدول ۷. مقایسه مساحت کاربری های محله سه ناحیه ۶، سال-

های ۱۳۷۵-۱۳۹۰

نام کاربری	سال	مساحت(هکتار)	درصد نسبت به کل محدوده
مسکونی	۱۳۷۵	۹/۹۸۰۴	۲۴/۹۴
	۱۳۹۰	۸/۴۷۵۸	۱۴/۳۰
کشاورزی	۱۳۷۵	۲۱/۱۳۹۴	۵۲/۸۲
	۱۳۹۰	۳۰/۹۸۰۹	۵۲/۲۸
آموزشی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۴۹۰۹	۰/۸۲
بهداشتی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۰۴۹۱	۰/۰۸
فضای سبز	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۲/۹۴۷	۰/۴۹
سبز شخصی	۱۳۷۵	-	-
	۱۳۹۰	۰/۰۱۷۴	۱/۶۸
کل محدوده	۱۳۷۵	۴۰/۰۱۷۰	۱۰۰
	۱۳۹۰	۵۹/۲۵۳۴	۱۰۰

منبع: محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



نمودار (۶): مقایسه کاربری اراضی محله سه ناحیه ۶، سال های

۱۳۷۵-۱۳۹۰/منبع: محاسبات نگارنده تحقیق، ۱۳۹۱



شکل ۴: کاربری اراضی محله های ناحیه ۶ در سال ۱۳۷۵-۱۳۹۰

### نتیجه گیری

با توجه به نتایج در تحقیق در واقع می توان گفت توسعه بیشتر شهر به صورت پراکنده و خود جوش بوده و باعث ادغام شدن روستاها به شهر می باشد. این ساخت و سازهای ناگهانی باعث پیدایش محلات جدید در مجاورت شهر شده اند، در به وجود آمدن این محلات هیچ گونه طرح و برنامه ای صورت نگرفته است. این ساخت و سازهای بی برنامه، منجر به وجود آمدن محله هایی با بافت فقیر نشین و روستایی شده است. که هیچ گونه خدمات و امکانات به این محلات تعلق نمی گیرد. شهر نیشابور مرتباً در حال توسعه و گسترش است. محلات شهر ناهمگون و نامتجانس است، تعدادی از این محلات بسیار متمرکز و پرتراکم و بعضی بسیار پراکنده و نیمه روستایی هستند. یک محله در نیشابور کاملاً مسکونی و یک محله دارای تراکم مسکونی بسیار کم می باشد است. بنابراین توسعه همه جانبه در شهر باید مدنظر باشد. در هر حال شهر گستره ای یکنواخت و همگن نیست. از دو ناحیه (سه و شش) در نیشابور محله هایی وجود دارد که در نتیجه روند و توسعه شهری، روستاهای اطراف به محله های این نواحی ادغام شده اند. در بیشتر این محلات روند و توسعه شهری به اندازه ای زیاد بوده که تغییرات قابل ملاحظه ای را در رابطه با تغییرات اراضی کشاورزی ایجاد کرده است. در این محلات روستاهای حسین آباد جدید، چاه بلند، یحیی آباد، ده شیخ، فخریه، مرتضی آباد، گنبد سبز، مرتضی آباد، سراب کوشک، مبارکه، بکاول، زرگران، ابراهیمی، قید، شاه آباد حسینی، به این محلات ادغام شده اند. با عنایت به موارد ذکر شده، ساخت و سازهای شهری و روند توسعه شهر باعث خزش شهری و تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل این اراضی به کاربری مصرفی و خدماتی شده است. که این نتایج دلالت بر اثبات فرضیه می باشد.

با توجه به نتایجی که از تحقیق بدست آمد و همچنین در بخش اثبات فرضیات تحقیق که به آن



کاربری اراضی (مطالعات تطبیقی شهرهای ارومیه و اصفهان)، فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی. ۲(۴). صص ۷۳-۹۸.

قادر مزی، حامد. ۱۳۸۳. نقش روستاشهرها در توسعه روستاهای پیرامونی، مطالعه موردی روستاشهر دهلگان، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، به راهنمایی دکتر مهدی طاهرخانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

سلطانی، کامبیز بهرام. ۱۳۷۱، مجموعه مباحث روشهای شهرسازی، محیط زیست، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ۳۷:۹۱.

شاچری، ع. شجاعی، م. امامی، ا. و باغبان، ر. ۱۳۸۱. مجموعه قوانین و مقررات حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها. سازمان امور اراضی،

شکوئی، حسین، ۱۳۷۹، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، چاپ چهارم، انتشارات سمت، تهران. صفحات ۵۹۲:۱۹۹.

شفیعی، محمد، ۱۳۸۴. کاربرد فناوری سنجش از دور در ارزیابی و مدل سازی تغییرات کاربری اراضی دشت قزوین ۱۱:۲.

شنائی هویزه، سیده مائده. زراعی، حیدر. ۱۳۹۵. بررسی تغییرات کاربری اراضی طی دو دهه دوره زمانی (مطالعه موردی: حوزه آبخیز ابوالعباس). پژوهشنامه مدیریت حوزه آبخیز، سال هفتم، شماره ۱۴. صص ۳۲۵

رضویان، محمد تقی. ۱۳۸۱. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری تهران: انتشارات منشی ص. ۴۴:۲۵۴.

کلالی مقدم، ژیللا. ۱۳۹۳. بررسی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی (نمونه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت). مجله پژوهش برنامه‌ریزی روستایی، سال ۴. شماره ۱. شماره پیاپی ۹.

پرداخته شد، پژوهش حاضر با مرور مطالعات پیشین، راهکارهای متعددی را در این خصوص معرفی شد که به شرح ذیل مطرح شده است:

\* ایجاد نگرش جامع در مورد مساله باغ‌ها و اراضی کشاورزی و تکیه بر حفظ اراضی کشاورزی، موجب کشیده نشدن سریع باغ‌ها و اراضی کشاورزی به داخل مناطق شهری در قالب طرح‌های توسعه شهری می‌شود.

\* هدایت سمت توسعه شهر در جهاتی غیر از زمین‌های کشاورزی، از آنجا که توسعه فیزیکی شهر امری اجتناب‌پذیر است و با ورود جمعیت به شهرها، گسترش فیزیکی شهر نیز ضرورت می‌یابد، باید سعی شود توسعه شهر به سمتی هدایت گردد که زمین‌های مرغوب کشاورزی در این فرآیند نابود نشود.

\* استفاده از زمین‌های بایر و خالی موجود در داخل شهر، با توجه به مزایای استفاده از این زمین‌ها، باید به استفاده از این زمین‌ها در توسعه‌های آینده شهر الویت داده شود.

\* استفاده از زمین‌های بایر اطراف روستا جهت ایجاد مکان‌هایی برای اقتصاد خود روستا، مانند صنایع تبدیلی و کارگاه‌های صنعتی که پیامدهایی از جمله ایجاد شغل و افزایش مهارت‌ها و کسب سود برای روستاییان..

## منابع

ابراهیم زاده، عیسی. و رفیعی، قاسم. ۱۳۸۸. تحلیلی بر الگوی گسترش کالبدی فضایی شهر مرودشت با استفاده از مدل‌های آنتروپی، پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۶۹، صص ۱۲۳.

افراخته، حسن. حجبی پور، محمد. ۱۳۹۲. خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی (مورد: روستاهای پیرامونی شهر بیرجند)، فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیایی. ۱۱(۳۹)، ۱۵۸-۱۸۵.

جلالیان، حمید. ضیائیان، پرویز. دارویی، پرستو. کریمی، خدیجه. ۱۳۹۲. تحلیل خزش شهری و تحولات

- Cecilia, T. 2004. Rural urban linkages and Pro-Poor Agricultural Growth an Overview-Helsinki' Workshop 8-17.
- Ding, H., Wang, R.C. and Wu, J.P. 2007. Quantifying land use change in Zhejiang coastal Region, China Using multi-temporal landsat TM/ETM images. *Pedosphere*. 17: 712-720.
- IGBP/HDD, 1995. landuse and land cover ghange, Science/research plan, Stockholm, Geneva. pp.42.222.
- Susslind, L, Cruikshank. J.1987. Breaking the Impasses: Consensual approaches to resolving Public disputes. New York: Basic Books. pp.121:276.
- Hawley. A, 1960. Human ecology: A theory of Community structure. New York: Ronald Pres PP.44:474.
- Holling, C.S., Goldberg, M. A. 1971. Ecology and Planning. *Journal of the American Institute of Planners*. 37 (4). pp 221-30.
- Ortolano, L, 1984. Environmental planning and Decision making. New York: John Wiley & Sons. pp.125:234.
- Xu, W. 2004. The changing dynamics of land-use Change in rural China: a case study of Yuhang, Zhejiang Province. *Environment and Planning*. A 36:1595-1615
- Gao, J., Liu, Y.S. and Chen, Y.F. 2006. Land cover Changes during agrarian restructuring in northeast China. *Applied Geography*. 26: 312-322.
- World Bank. 1992. World development report: Development and environment, World Bank Washington D.C. PP.322.
- Yikalo, H, And Aray, F. (2009), URBAN Land Use Change Analysis And Modeling: A Case Study of Setubal and Sesimbra, Portugal. *Remote Sensing* ISSN 2072-4292. 1549:1563
- محمد زاده، رحمت. ۱۳۸۶. بررسی زیست محیطی توسعه فیزیکی شتابان شهرها با تاکید بر شهرهای تهران و تبریز، توسعه‌ای، شماره نهم، ۹۳:۱۱۲.
- محمدی، سعدی. مرادی، اسکندر. حسینی، شرمین. ۱۳۹۷. شناسایی و تحلیل اثرات خزش شهری بر وضعیت توسعه نواحی روستایی پیرامون (مطالعه موردی: روستاهای پیرامون شهر مریوان). نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیستم، شماره ۵۶.
- هاشمی، ف. ۱۳۷۰، حفظ زمین های کشاورزی و باغ ها در طرح ریزی کالبدی، مجموعه مقالات کنفرانس بین المللی طرح ریزی کالبدی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ص ۳۴۵.
- Audrey N. Clark, 1985, Longman Dictionary Of Geography; human and physical, Longman. pp.454:736.
- Anas, A., 1999, the Cost and Benefits of Fragmented Metropolitan Governance, The New Regionalist Policies, state university of New York at Boffalo, symposium of Regionalism promise and problems. pp.20:29.
- Hall, p, Pfeiffer, U. 2000. Urban Featur Global Agenda for Twenty-first Century Cities. Did geon, A. M., N Redeloff, V. C., Housing Density
- And Landscape Patters on Bird Species Richness Across the United Staes *Ecol. Apl.* 17 (7).
- Kaiser, E J, Godschalk, D.R, Chapin F. S. Jr. 1995. Urban land use planning (4th ed). Urbana: University of Illinois press. pp110.
- Peiser, R 2001. "Decomposing urban sprawl", *Town Planning Review* 72.
- Beinat, E, P. Nijkamp. 1997. landuse planning and Sustainable development, Research Memorandum , Veije University, Amsterda. PP.1:14.
- Bowen, Richard L., Linda J. Cox., Morton F. 1991, the Interface between Tourism Agriculture. *Journal of Tourism Studies* 2:43-54.