فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۸، شماره دوم، تابستان ۱۳۹۲، شماره پیاپی ۱۰۹

محمدرحیم رهنما، دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد و مدیر گروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری- منطقه‌ای جهاد دانشگاهی مشهد
مجتبی روستا، مدرس برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور جهرم
E-mail: Rahnema@ferdowsi.um.ac.ir

شماره مقاله: ۹۰۰ **صص: ۱۲۶-۱۱۳**
وصول: ۱۳۹۱/۴/۲۳ پذیرش: ۱۳۹۱/۱۲/۱۸

M. Rahnema
M. Rousta

تحلیل تغییر کاربری و چگونگی حفظ و نگهداری فضای سبز (باغ‌ها) شهر جهرم در راستای توسعه پایدار

چکیده

مطالعه پیرامون فضای سبز (باغ‌ها) به ویژه باغ‌های شهری گر چه در جهان دارای سابقه نسبتاً طولانی است، ولی در ایران توجه چندانی به این موضوع نشده است. در این راستا، پژوهش حاضر به تحلیل تغییر کاربری و چگونگی حفظ و نگهداری فضای سبز (باغ‌های) شهر جهرم در راستای توسعه پایدار طی سال‌های ۸۵– ۱۳۷۵ می‌پردازد. این پژوهش حاصل بررسی‌های محلی و میدانی در سطح شهر جهرم و تکمیل پرسشنامه و جمع‌آوری آمار و اطلاعات و استفاده از نرم‌افزار GIS برای تجزیه و تحلیل فضای سبز (باغات) در محدوده مورد مطالعه است. نتایج به دست آمده از این پژوهش حاکی از آن است که طی دهه ۸۵– ۱۳۷۵، حدود ۵۸۰/۳۶ هکتار به علت افزایش محدوده شهر به مساحت باغات شهر اضافه شده و ۱۹۰/۸ هکتار از باغات نیز به سایر کاربری‌های شهری تغییر کاربری داده‌اند. بیشترین وسعت باغات به اراضی بایر (۴۶/۲ درصد) و کاربری مسکونی (۳۵/۴۴ درصد) تبدیل شده است. همچنین، از نظر ۷۰/۶ درصد مالکان باغی، مهمترین دلیل و انگیزه‌ی تغییر کاربری باغات، عوامل اقتصادی (عمدتاً ارزش افزوده زمین و مسکن)، است. کم-آبی و ورود به محدوده شهر از دیگر دلایل تغییر کاربری باغات بوده است. برای آزمون تفاوت قیمت‌های زمین باغی قبل و بعد از تغییر کاربری از طریق نرم افزار SPSS آزمون T-test گرفته شد که قیمت زمین باغی پس از تغییر کاربری حدود ۲/۱ برابر افزایش قیمت را نشان می‌دهد و قیمت اولیه حدود ۴۷/. قیمت بعد از تغییر کاربری است. بنابراین، پیشنهاد می‌گردد آب مورد نیاز باغات تأمین شود و از اراضی بایر داخل شهر برای رفع نیازهای مسکونی و غیرمسکونی استفاده شود تا حفظ و نگهداری باغات در راستای توسعه پایدار امکان‌پذیر گردد.

واژه‌های کلیدی: تغییر کاربری، حفظ و نگهداری، فضای سبز (باغات)، شهر جهرم، توسعه پایدار.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

مقدمه

امروزه در تمامی شهرها روزانه و به صورت مکرر و پراکنده در سطح شهر شاهد تخریب و تغییر کاربری فضای سبز (باغات) هستیم. مالکان باغات از یک طرف در یک مقطع زمانی با سپری کردن مشکلات زیاد مبادرت به احداث باغ می‌کنند و در مقطعی دیگر با دست خود به طرق مختلف سعی در تخریب آن دارند. به دنبال آن، پس از مدتی شاهد احداث توسعه‌های مسکونی و غیرمسکونی در قسمتی از باغات خواهیم بود و به تدریج که اطراف باغات به فعالیت‌های غیر از باغ تبدیل می‌شوند (تغییر کاربری می‌دهند)، درون باغات نیز تخریب می‌گردد و یا ممکن است در نتیجه تهیه طرح‌های تفصیلی، بخش‌هایی از اراضی زراعی و باغات به صورت قانونمند به سایر کاربری‌ها تخصیص یابند. همچنین، رشد صنعت و افزایش جمعیت در شهرها، به افزایش تقاضا برای فضاهای مسکونی– خدماتی منجر شده و با توجه به توان مدیریت شهری در برآوردن نیازها، سوداگران به موضوع‌های بهداشتی، تأمین نور کافی و هوای سالم و فضاهای گذران اوقات فراغت توجه کافی نمی‌کنند. از سوی دیگر، شکاف عرضه و تقاضا گسترده شده و به ایجاد ارزش افزوده به منظور تبدیل کاربری باغات به فضاهای مسکونی و خدماتی به صورت غیرقانونی و در نتیجه رونق بازار سوداگرایان منجر شده است.

شهرنشینی به عنوان دومین انقلاب در فرهنگ انسان، باعث دگرگونی در روابط متقابل انسان‌ها با یکدیگر شده، با افزایش جمعیت شهرنشین، بهره‌برداری از محیط تشدید می‌گردد (سرایی و مؤیدفر، ۱۳۸۹: ۴۷). در چند دهه‌ی گذشته رشد شتابان شهرنشینی و گسترش فعالیت‌های صنعتی، زیرساخت‌های شهری را کاهش و ضایعات زیست- محیطی را افزایش داده است (زیاری، ۱۳۸۴: ۱۷). مطالعات نشان داده است که افزایش جمعیت و گسترش شهرنشینی موجب تبدیل فضاهای سبز شهری به سطوح بتنی خشن و نفوذناپذیر می‌شود؛ و این روند به ویژه در کشورهای در حال توسعه و جهان سوم نمودی جدی‌تر دارد (Shi, ۲۰۰۲: ۱۸). به نظر می‌رسد در ایران شهرهایی که با مسأله گسترش سریع سکونتگاه‌های خود روبه‌رو بوده‌اند، این توسعه با تخریب و نابودی اراضی کشاورزی آنها همراه است. به عبارت دیگر، بخش زیادی از زمین مورد نیاز توسعه فیزیکی این دسته از شهرها، از طریق تغییر کاربری اراضی کشاورزی آنها فراهم شده است (اسمعیل‌پور و عزیزپور، ۱۳۸۸: ۳۷). موضوع فضای سبز (باغات) در شهر جهرم یک موضوع مهم و استراتژیک است و اهمیت این کاربری به حدی است که می‌توان آن را یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی و اقتصاد پایه شهر به شمار آورد. بیشتر این فضای سبز، فضای سبز خصوصی (باغات) است و می‌توان جهرم را یک باغشهر نامید. در سال‌های اخیر، بنا به دلایل متعددی که مهمترین آنها اقتصادی است، بسیاری از باغات شهر تغییر کاربری داده و به سایر کاربری‌ها مخصوصاً کاربری‌های انتفاعی‌تر مانند مسکونی تبدیل شده‌اند و روند تغییر کاربری باغی در داخل محدوده شهر شایع است و تخریب و تغییر کاربری باغات موجب گسترش کالبدی بی‌رویه شهر شده است. لذا ضرورت توسعه پایدار، حفظ چنین فضاهایی است. از طرفی، اهمیت بلندمدت کاربری فضای سبز (باغ) بر منافع کوتاه‌مدت و وضع قوانین سخت‌گیرانه و عدم رعایت قوانین مرتبط با باغات توسط مدیریت شهری، زمینه تحقیق چگونگی حفظ و نگهداری فضای سبز (باغات) را در شهر جهرم ایجاد نموده است. لذا این پژوهش سعی دارد با توجه به مسائل و مشکلات موجود فضای سبز (باغات) شهر جهرم به ارائه‌راهکارها، پیشنهادها و برنامه‌ریزی‌هایی برای حفظ و نگهداری باغات این شهر در راستای توسعه پایدار طی سال‌های (۸۵– ۱۳۷۵) بپردازد. در این راستا، سؤال اصلی تحقیق این است که: «تفاوت بین ارزش اقتصادی حاصل از

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

تغییر کاربری‌ها، چه تأثیری بر باغات شهر داشته اشت؟». سپس با فرض اینکه «به نظر می‌رسد تفاوت بین ارزش اقتصادی حاصل از تغییر کاربری‌ها، باعث تغییر اراضی باغی شهر شده است» این مقاله به بررسی و تجزیه و تحلیل اطلاعات می‌پردازد.

اهداف تحقیق

- بررسی میزان تغییرات کاربری باغات در شهر جهرم در دهه اخیر؛
- بررسی تفاوت ارزش اقتصادی سایر کاربری‌های شهر نسبت به باغات؛

داده‌ها و روش‌ها

روش تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی- تحلیلی است و نوع آن کاربردی– توسعه‌ای است. محدوده مورد مطالعه آن شهر جهرم است که اطلاعات مورد نیاز از طریق اطلاعات کتابخانه‌ای، مطالعات اسنادی و مطالعات پیمایشی (پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده) جمع‌آوری شده است. همچنین، با استفاده از نرم افزار GIS به تجزیه و تحلیل باغات در محدوده مورد مطالعه پرداخته شده است. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات و داده‌های جمع‌آوری شده از طریق پرسشنامه، از نرم‌افزارهای Spss و Exell استفاده شده است. در این پژوهش ۳۶ مورد از باغاتی که از طریق کمیسیون ماده ۵ و برداشت میدانی تغییر کاربری داده‌اند، بررسی شده‌اند تا قیمت بین باغات و زمین باغی تبدیل شده به سایر کاربری‌ها به لحاظ تفاوت درآمد اقتصادی محاسبه شده و از طریق پرسشنامه، اطلاعات جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل گردیده است.

محدوده مورد مطالعه

شهر جهرم به عنوان مرکز شهرستان جهرم در نیمه جنوبی استان فارس و در فاصله ۱۸۵ کیلومتری شهر شیراز (مرکز استان فارس) قرار گرفته است (مهندسان مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵: ۱۰). جمعیت این شهر در سال ۱۳۸۵، ۱۰۵۲۸۵ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

مبانی نظری تحقیق

با ادامه تقاضای جمعیت برای اراضی شهری، برخی از کارکردهای اکولوژیک و محیطی از نظر عرضه، به سمت متناسب‌سازی کیفیت زندگی برای جمعیت‌های انسانی حرکت می‌کنند (زنگی‌آبادی و رخشانی‌نسب، ۱۳۸۸: ۱۰۵). نرخ سریع توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری اراضی پیرامون شهرها شده است. تأثیرات 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 به تغییرات وسیعی در کاربری اراضی منجر شده است (Hall,۲۰۰۰). نتایج مطالعات متعدد در سراسر جهان نشان داده است که به دنبال سرعت یافتن رشد شهرها و گسترش آنها در زمین‌های پیرامون خود، پیامدهای منفی چندی به دنبال دارد. فضاهای سبز شهری (شامل باغات و اراضی کشاورزی)، چشم-

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

اندازهای طبیعی، گونه‌های گیاهی و منابع طبیعی شهر یکی پس از دیگری مورد مخاطره و نابودی قرار گرفته‌اند (Johnson,۲۰۰۱: ۷۱۷–۷۲۰). دانشمندان پی برده‌اند که فضای سبز می‌تواند به آرامش، جوان سازی و کاهش خشونت مردم کمک کند. گذشته از مزایای اجتماعی و فیزیولوژیک، طبیعت شهری می‌تواند مزایای اقتصادی را نیز، چه برای مدیران شهری و چه برای شهروندان فراهم سازد (Cheisura, ۲۰۰۴:۱۲۹). طرح مقوله "توسعه پایدار" در غرب به حدود نیم قرن پیش بر می‌گردد (عزیزی، ۱۳۸۰: ۲۰)، لیکن در کشور ما مقوله‌ای نو به شمار می‌رود (اکرمی، ۱۳۸۳: ۶۴). با بروز ضایعات زیست- محیطی و کاهش سطح عمومی زندگی مردم، بویژه در جوامع شهری طی یکی دو دهه گذشته، رهیافت توسعه پایدار به عنوان موضوع روز دهه آخر قرن بیستم، از سوی سازمان ملل مطرح و به عنوان دستور کار قرن بیست و یکم در سطوح بین‌المللی، منطقه‌ای و محلی تعیین گردید (Roseland,۱۹۹۷: ۱۹۹). از این زمان به بعد، طرح-ریزی‌ها و تعیین‌کننده‌های سیاست در آمریکای شمالی و اروپا به طور زیادی در حال توجه کردن به معیارهایی‌اند تا توسعه پایدار را رواج دهند و کیفیت زندگی در مناطق شهری را بهبود بخشند (De Sousa,۲۰۰۳: ۱۸۱)، در حالی‌که طی چند دهه اخیر به تأثیر آلودگی‌های زیست - محیطی ناشی از تخلیه‌ی صنعتی پی برده شده اما به تأثیر الگوهای شهری بر روی شرایط زیست - محیطی به طور کامل توجه نشده است (EEA, ۲۰۰۱). بی‌شک، برای نیل به مبانی پایه‌ای این نظریه، نقش استراتژیک دولت‌ها در این برنامه‌ریزی‌ها و سیاست صحیح کاربری اراضی ضروری است (زیاری، ۱۳۸۰: ۳۷۱). لذا مهمترین جنبه توسعه پایدار، مدیریت منابع است (سرایی و زارعی فرشاد، ۱۳۸۸: ۱۶). شکوفایی اقتصادی دهه‌های ۶۰ و ۷۰ قرن بیستم، گسترش سریع مراکز فعالیت و سکونت به سوی حومه‌ها و تخریب گسترده‌ی نواحی طبیعی پیرامون شهرها را در پی داشت که واکنش‌های زیست - محیطی فراوانی را برانگیخت و به ظهور ایده‌های نوینی منجر شد، که بر حفاظت از فضاهای باز و زمین‌های کشاورزی تأکید داشتند. از جمله این ایده‌ها می‌توان به شهرهای پایدار و شهرهای اکولوژیک که در دهه‌های پایانی قرن بیستم توجه بسیاری را به خود جلب کردند، اشاره نمود. در توسعه پایدار شهری، فراهم کردن محیط زیست شهری مناسب و به حداقل رساندن هزینه‌های محیطی شهرها به اکوسیستم‌های پیرامون از اولویت‌های اساسی است (صدرموسوی و قربانی، ۱۳۸۵: ۱۳۸- ۱۳۹). غلبه دیدگاه‌های زیست - محیطی و اکولوژیک در ادبیات مربوط به توسعه پایدار، مفهوم شهر اکولوژیک یا بوم شهر را در مباحثی نظیر برنامه‌ریزی شهری و توسعه اقتصادی و نیز عدالت اجتماعی وارد کرده و به عنوان مبانی نظری تمام مفاهیم مطرح شده قبلی آورده شده است (رهنما و عباس‌زاده، ۱۳۸۷: ۷۱).

اصول مشخص در توسعه پایدار شهری را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

صرفه‌جویی در مصرف انرژی، کاهش فاصله محل کار و زندگی، کاهش استفاده از ماشین برای سفرهای کاری، توسعه شبکه حمل و نقل عمومی و دسترسی پیاده، حفظ تنوع زیستی و فرهنگی شهر، بازیافت صد درصد زباله و فاضلاب و کاهش آلودگی‌های زیست - محیطی (Rahnama,۲۰۰۵: ۳۵۷). خوشبختانه، در سال‌های اخیر، شهرسازی در ممالک پیشرفته توجه خود را به به موضوع پایداری زیست - محیطی معطوف نموده و یکی از موارد پیشنهادی، کاربری-های مختلط است (رهنما، ۱۳۸۸: ۸۱). به اعتقاد ما مسلمانان زمانی فرا خواهد رسید که توجه به اصل توسعه پایدار به عنوان یکی از آموزه‌های مکتب، انسان را از اتلاف منابع تجدیدناپذیر باز خواهد داشت و بدین ترتیب تمام ارکان کره خاکی در تعادل به سر خواهند برد (http://www.bashgah.net).

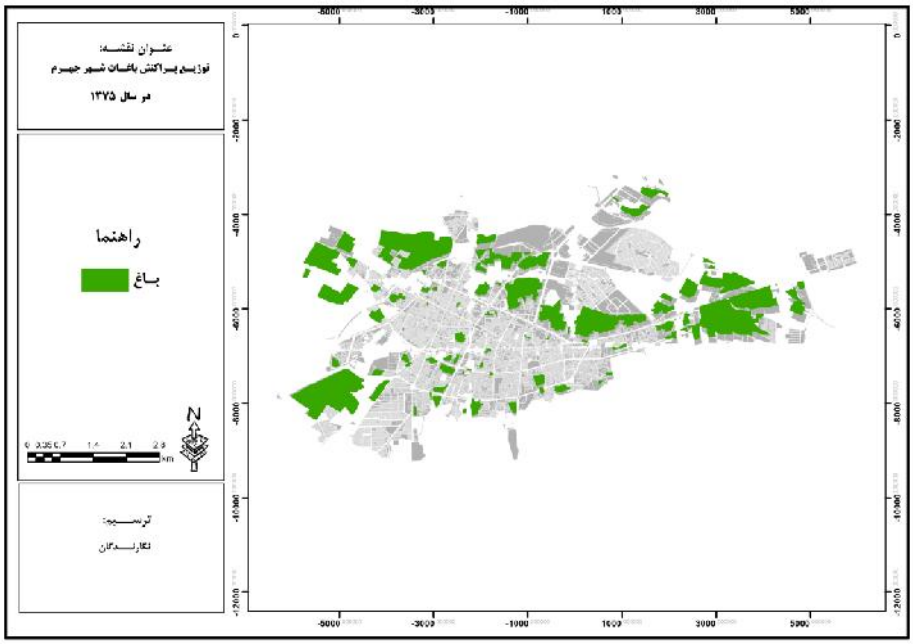
[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

نتایج

بررسی وضعیت باغات شهر جهرم در دهه ۸۵ - ۱۳۷۵:

باغات مرکبات و نخلستان‌های واقع در درون و پیرامون شهر جزو عوامل طبیعی و شاخص شهر هستند. انبوهی و تراکم باغات در قسمت‌هایی از پیرامون شهر شاخص بوده، چشم‌انداز و دید مطلوبی را برای شهر پدید می‌آورند که در اکثر قسمت‌های شهر قابل مشاهده است. علاوه بر این، چنین چشم‌اندازی به عنوان یک عامل هویتی عمل کرده و بیانگر خصوصیات ویژه شهر جهرم است.

در سال ۱۳۷۵، حدود ۴۳۷ قطعه باغ با وسعت ۶۸۱/۵۲ هکتار از سطح شهر را به خود اختصاص داده‌اند. این کاربری ۳۰/۲ درصد از مساحت شهر است.



نقشه ۱- توزیع پراکنش باغات شهر جهرم در سال ۱۳۷۵

در سال ۱۳۸۵، حدود ۴۳۸ قطعه باغ ۲۹/۶۱ درصد از سطح شهر را به خود اختصاص داده است. به طور کلی در سال ۱۳۸۵ میزان افزایش باغات نسبت به سال ۱۳۷۵، ۵۸۰/۳۶ هکتار بوده است. علت این افزایش، این است که در سال ۱۳۸۵ به مساحت شهر اضافه شده و بسیاری از اراضی مزروعی که در سال ۱۳۷۵ در داخل محدوده شهر نبودند، در سال ۱۳۸۵ جزو محدوده شهر شده و به باغ تبدیل شده‌اند. در این دوره ده‌ساله، ۵۸۰/۳۶ هکتار به سطح باغات شهر جهرم افزوده شده و حدود ۱۹۰/۸ هکتار هم از بین رفته است. در مجموع ۳۹۰ هکتار بر سطح باغات اضافه شده است.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

روند تغییرات کاربری باغی شهر جهرم در دهه ۸۵ - ۱۳۷۵:

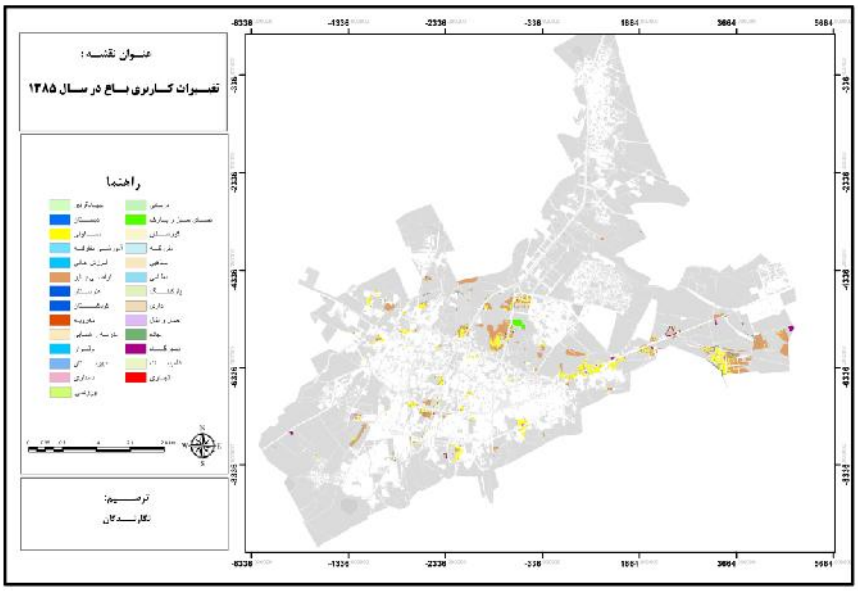
بررسی روند تغییرات کاربری باغی در شهر جهرم طی یک دوره ۱۰ ساله (۸۵– ۱۳۷۵) بر اساس نقشه‌های وضع موجود طرح تفصیلی شهر جهرم، صورت پذیرفته است. روند تغییرات کاربری باغی را در این دوره می‌توان به دو بخش تقسیم نمود: نخست، اینکه در این دوره ۱۰ساله، باغات زیادی در سطح شهر جایگاه خود را به سایر کاربری‌های شهری و عمدتاً اراضی بایر و مسکونی داده‌اند. دوم، باغاتی که در این دوره۱۰ساله به سطح شهر اضافه شده و هنوز هم وجود دارند.

جدول شماره ۱، تغییرات کاربری باغی شهر جهرم در سال ۱۳۸۵ را نشان می‌دهد. همان‌طور که از جدول پیداست، بیشترین وسعت باغات در سال ۱۳۸۵ به اراضی بایر تغییر کاربری داده است که این مقدار ۴۶/۲ درصد است. علت آن هم این است که در این دوره زمانی باغات زیادی به دلیل کم‌آبی و خشکسالی خشک شده و از بین رفته است و یا مالکان آنها را از بین برده‌اند. به علاوه، به علت هزینه بالای باغات و قیمت پایین محصولاتشان (عدم تناسب بین میزان تولید، قیمت محصول و هزینه) باغات بسیار زیادی توسط صاحبان این باغات رها شده و به اراضی بایر تبدیل شده است. عدم هماهنگی بین قیمت زمین و تراکم یا نوع استفاده پیشنهادی در طرح‌های مصوب، باعث شده تا مالکان حاضر به فروش ارزانتر زمین خود نباشند و خریداران نیز تمایلی به پرداخت بهای روز زمین و احداث بنا بر اساس ضوابط موجود نداشته باشند. این مورد هم به نوبه خود باعث شده تا بسیاری از باغات متروکه شده و به اراضی بایر تبدیل شوند. پس از آن کاربری مسکونی با ۳۵/۲۴ درصد قرار دارد. بالارفتن بیش از حد قیمت زمین و مسکن و افزایش نرخ رشد بی‌سابقه آنها مخصوصاً در چند سال اخیر مهمترین دلیل است. حدود ۴/۹۲۷۶ هکتار (۲/۶ درصد) باغات هم به تعمیرگاه تبدیل شده‌اند. پس از این کاربری‌ها، کاربری باغات به کاربری جاده (۲/۴۴ درصد) تبدیل شده؛ که در این رابطه می‌توان گفت که بستر اولیه اغلب راه‌های موجود را باغات تشکیل داده‌اند. در جدول زیر، تغییرات کاربری باغات شهر جهرم به سایر کاربری‌ها و درصد آنها آمده است.

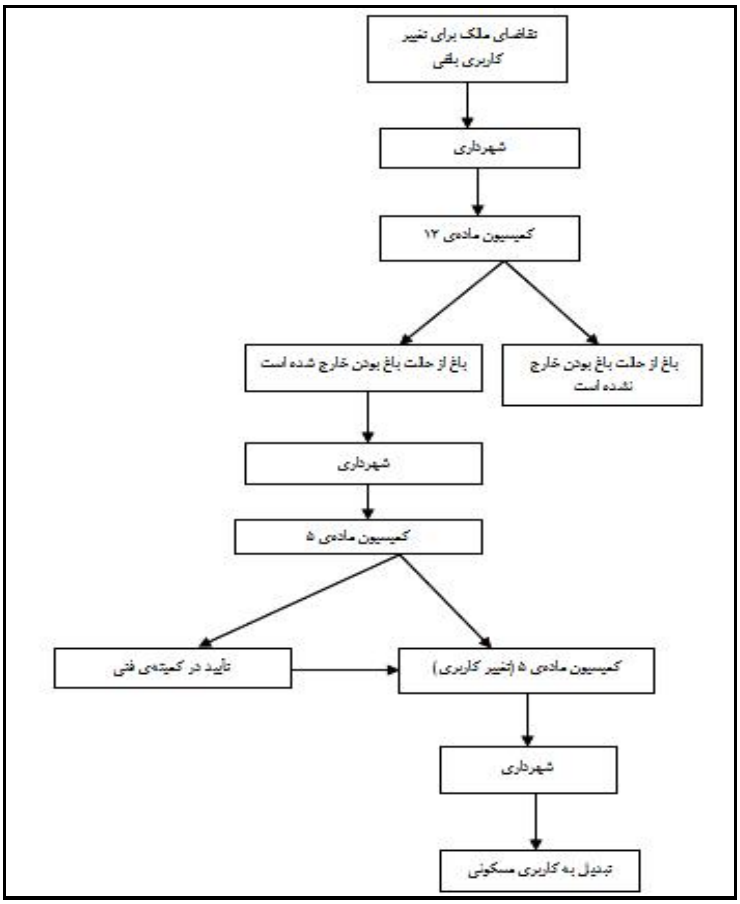
جدول ۱- تغییرات کاربری باغی شهر جهرم به سایر کاربری‌ها در سال ۱۳۸۵

تغییرات کاربری باغی شهر جهرم در سال ۱۳۸۵ به سایر کاربری‌ها	مساحت (متر مربع)	درصد نسبت به کل
اراضی بایر	۸۹۲۱۹۳	۴۶/۷۵
مسکونی	۶۷۲۵۳۰	۳۵/۲۴
تعمیرگاه	۴۹۲۷۶	۲/۶
جاده	۴۶۷۴۶	۲/۴۴
فضای سبز و پارک	۳۲۹۲۸	۱/۷۲
سایر	۲۱۴۳۸۳	۱۱/۲۵
جمع	۱۹۰۸۰۵۶	۱۰۰

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]



نقشه ۲- تغییرات کاربری باغ شهر جهرم در سال ۱۳۸۵



نمودار ۱- فرآیند تبدیل کاربری اراضی باغی

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

دلایل و انگیزه‌های تغییر کاربری باغی

برای بررسی علل و انگیزه تغییر کاربری باغی، از مالکانی که باغشان در کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی استان تغییر کاربری داده است (۳۶ مالک) و بنگاه‌های املاک و آژانس‌های مسکن پرسشگری شده که با توجه به ساختار الگوی مورد استفاده، یافته‌های تحقیق در پنج دسته طبقه‌بندی شده‌اند: علل تغییر کاربری باغات و فضای سبز به سایر کاربری‌ها، قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری باغی (مترمربع به ریال)، مهمترین مسائل و مشکلات حفظ و نگهداری کاربری فضای سبز و باغات، مقایسه روند قیمت واحد مسکونی در ۶ کلانشهر کشور با شهر جهرم طی سال‌های ۸۶– ۱۳۷۰، مقایسه قیمت زمین، واحد مسکونی و باغ در شهر جهرم طی سال‌های ۸۹– ۱۳۷۰. این محورها به شرح زیر هستند:

۱- علل تغییر کاربری باغی

همان‌گونه که از نمودار مربوط به علل تغییر کاربری‌ها پیداست، عامل اقتصادی (عمدتاً ارزش‌افزوده کاربری زمین و مسکن) با بیشترین درصد (۷۰/۶ درصد)، اصلی‌ترین و مهمترین عامل مؤثر بر تغییر کاربری فضای سبز و باغات بوده است. سپس عامل "کمبود آب" با ۱۷/۶ درصد و ورود باغات به محدوده شهری با ۱۱/۸ درصد از عواملی بوده‌اند که باعث تغییر کاربری فضای سبز و باغات شده‌اند. حال این سؤال در ذهن ایجاد می‌شود که چرا مسؤولان (شهرداری) باغات را وارد محدوده شهری می‌کنند؟ پاسخ این است که ورود باغات به محدوده شهری، تغییر اعطای ارزش کاذب به زمین بوده و لذا تفاوت زیادی با اراضی خارج از محدوده شهری برای آنها ایجاد می‌گردد و امکان تغییر کاربری را تشدید می‌کند. بنابراین، باید به این مسأله توجه کرد که طرح‌های توسعه شهری مشکل دارند و نباید اراضی باغی و زراعی را وارد محدوده شهری نمایند.



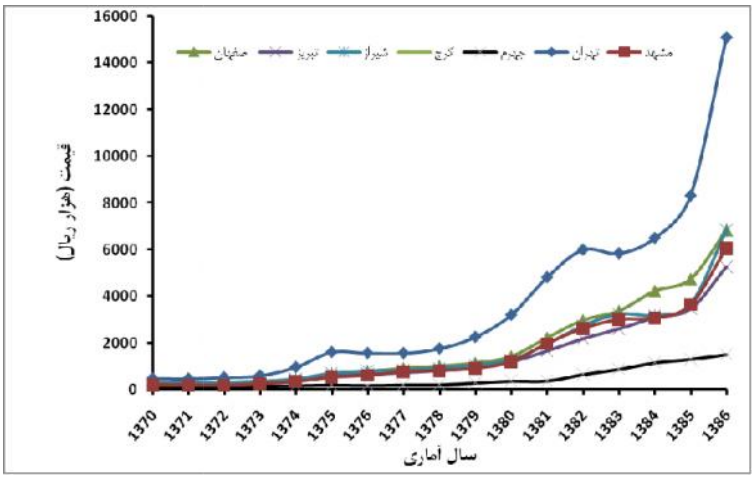
نمودار ۲- علل تغییر کاربری فضای سبز و باغات به سایر کاربری‌ها

۲- مقایسه روند قیمت واحد مسکونی در شش کلانشهر کشور با شهر جهرم طی سال‌های ۸۶– ۱۳۷۰

همچنین، برای درک بهتر تأثیر عوامل اقتصادی بر تغییر کاربری باغی در شهر جهرم، به مقایسه روند قیمت واحدهای مسکونی شش کلانشهر عمده کشور با شهر جهرم طی سال‌های ۸۶– ۱۳۷۰ پرداخته شده است. مقایسه قیمت واحد

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

مسکونی در شهر جهرم با شش کلانشهر کشور نمایانگر تفاوت بسیار زیادی است. چون در کلانشهرها عوامل اقتصادی مهمترین عامل بر تغییر کاربری‌ها (باغی) است و از طرفی نیز روند قیمت واحد مسکونی در شهر جهرم به تبعیت از کل کشور بوده است؛ نتیجه می‌گیریم که در شهر جهرم عوامل اقتصادی مهمترین عامل بر تغییر کاربری باغات محسوب می‌شوند. بدیهی است که اگر قیمت برای سال‌های ۸۹- ۱۳۸۷، برای این شش کلانشهر موجود بود، امکان مقایسه بهتری فراهم می‌آمد.



نمودار ۳- مقایسه روند قیمت واحد مسکونی در کلانشهرهای کشور با شهر جهرم طی سال‌های ۸۶- ۱۳۷۰

۳- قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری باغی

از جدول شماره ۲، می‌توان به تفاوت قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری باغی به خوبی پی برد. میانگین قیمت قبل از تغییر کاربری باغی ۵۵۱۳۸۹ ریال در مترمربع بوده است. این مقدار برای بعد از تغییر کاربری باغی ۱۱۵۹۷۲۲/۲۲ریال در مترمربع است که حدود ۲/۱ برابر افزایش قیمت را نشان می‌دهد که قیمت اولیه حدود ۴۷٪ قیمت بعد از تغییر کاربری است. بنابراین، تفاوت فاحشی بین قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری باغی به وجود آمده که مهمترین مسأله در تغییر کاربری باغات بوده است. جدول شماره ۲ این وضعیت را نشان می‌دهد.

جدول۲- قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری باغی (مترمربع به ریال)

ردیف	قیمت زمین بعد از تغییر کاربری باغی با تفکیک (مترمربع به ریال)	قیمت زمین قبل از تغییر کاربری باغی (مترمربع به ریال)
۱	۲۰۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰
۲	۱۵۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰
۳	۱۰۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰
۴	۱۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۵	۱۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۶	۸۵۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

۷	۹۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۸	۱۵۰۰۰۰۰	۶۵۰۰۰۰
۹	۱۳۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰
۱۰	۱۵۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰
۱۱	۱۶۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰
۱۲	۱۸۰۰۰۰۰	۸۵۰۰۰۰
۱۳	۸۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰
۱۴	۹۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۱۵	۹۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰
۱۶	۳۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰
۱۷	۴۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۱۸	۱۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۱۹	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۲۰	۴۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۲۱	۱۲۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰
۲۲	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۲۳	۵۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۲۴	۸۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰
۲۵	۱۸۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۲۶	۱۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۲۷	۵۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۲۸	۵۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰
۲۹	۱۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰
۳۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۳۱	۸۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۳۲	۸۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۳۳	۱۷۰۰۰۰۰	۸۵۰۰۰۰
۳۴	۱۸۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۳۵	۱۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰
۳۶	۱۵۰۰۰۰۰	۸۵۰۰۰۰
میانگین	۱۱۵۹۷۲۲/۲۲	۵۵۱۳۸۹

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

در ادامه، این قیمت‌ها با آزمون تفاوت میانگین‌ها (آزمون T-test) تحلیل شده که نتایج حاصله نشان می‌دهد با توجه به Sig (سطح معناداری) جدول که کمتر از ۰۵/. است، فرضیه صفر مبنی بر عدم تفاوت مابین قیمت زمین باغی قبل و بعد از تغییر کاربری، رد می‌شود. این بدین معناست که تفاوت بین قیمت زمین باغی قبل و بعد از تغییر کاربری به لحاظ آماری معنادار بوده، این تفاوت نمی‌تواند حاصل تصادف باشد.

جدول شماره ۳- آزمون تفاوت میانگین بین قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری

	Paired Differences				t	df	Sig. (۲-tailed)
	میانگین	انحراف معیار	۹۵٪ Confidence Interval of the Difference				
			Lower	Upper			
قیمت قبل از تغییر کاربری * قیمت بعد از تغییر کاربری	-۶۰۸۳۳۳,۳۳۳۳	۲۸۶۴۸۱,۱۱۳۸۱	-۷۰۵۲۶۴,۵۹۶۷۴	-۵۱۱۴۰۲,۰۶۹۹۳	-۱۲,۷۴۱	۳۵	.۰۰۰

همچنین، جدول شماره ۴ به همبستگی و رابطه بین قیمت زمین قبل و پس از تغییرکاربری پرداخته است. با توجه به مقدار همبستگی آنها، همبستگی بالایی بین این دو متغیر مشاهده می‌شود.

جدول شماره ٤- همبستگی میان قیمت زمین قبل و بعد از تغییر کاربری

		N	Correlation	Sig.
Pair ۱	قیمت قبل تغییر کاربری *قیمت بعد تغییر کاربری	۳۶	.۸۹۱	.۰۰۰

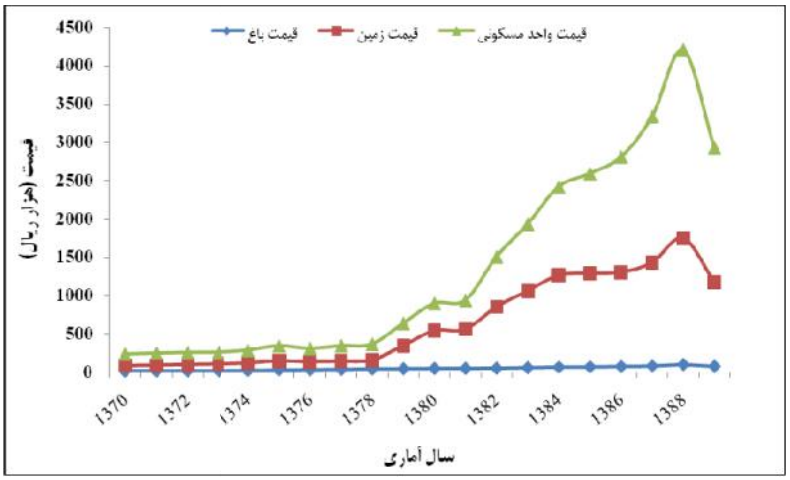
٤- متوسط قیمت زمین، مسکن و باغ در شهر جهرم طی سال‌های ۸۹- ۱۳۷۰

جدول شماره ۵، متوسط قیمت زمین، واحد مسکونی و باغ در شهر جهرم طی سال‌های ۸۹– ۱۳۷۰ را نشان می‌دهد. قیمت زمین، مسکن و باغ در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۷۰ به ترتیب ۱۵/۷، ۱۱/۶ و ۵/۹ برابر شده است. لذا می‌توان گفت با توجه به اینکه طی سال‌های (۸۹– ۱۳۷۰) تغییرات قیمت زمین و مسکن حداقل ۲ و حداکثر ۳ برابر قیمت باغ است، خود زمینه را برای تغییرات کاربری باغی از لحاظ اقتصادی فراهم آورده است. به طور خلاصه و مختصر در مورد قیمت‌های زمین، واحد مسکونی و باغ در شهر جهرم می‌توان نتیجه گرفت که تفاوت فاحشی بین قیمت زمین و مسکن و باغ وجود دارد و در نتیجه، این تفاوت قیمت، خود گویای بسیار مناسبی برای تغییر کاربری باغی به سایر کاربری‌هاست.

جدول ۵- مقایسه متوسط قیمت زمین، واحد مسکونی و باغ در شهر جهرم طی سال‌های ۸۹- ۱۳۷۰

-	سال	۷۰	۷۱	۷۲	۷۳	۷٤	۷۵	۷٦	۷۷	۷۸	۷۹
باغ	قیمت	۱۳	۱۵	۱۵	۱۶	۱۸	۲۷	۳۰	۳۵	۴۲	۴۵
واحد مسکونی	قیمت	۱۵۰	۱۵۵	۱۵۵	۱۵۰	۱۶۷	۱۹۵	۱۷۲	۲۰۰	۲۰۷	۲۹۰
زمین	قیمت	۷۰	۷۶	۸۴	۹۰	۱۰۰	۱۲۰	۱۰۵	۱۰۷	۱۱۵	۳۰۰
-	سال	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸٤	۸۵	۸٦	۸۷	۸۸	۸۹
باغ	قیمت	۴۹	۵۰	۵۲	۶۰	۶۷	۷۰	۷۵	۸۲	۱۰۰	۷۷
واحد مسکونی	قیمت	۳۵۶	۳۷۵	۶۵۰	۸۷۰	۱۱۵۰	۱۳۰۰	۱۵۰۰	۱۹۰۰	۲۴۵۰	۱۷۵۰
زمین	قیمت	۴۹۰	۵۱۰	۸۰۰	۱۰۰۰	۱۲۰۰	۱۲۲۰	۱۲۳۰	۱۳۵۰	۱۶۵۰	۱۱۰۰

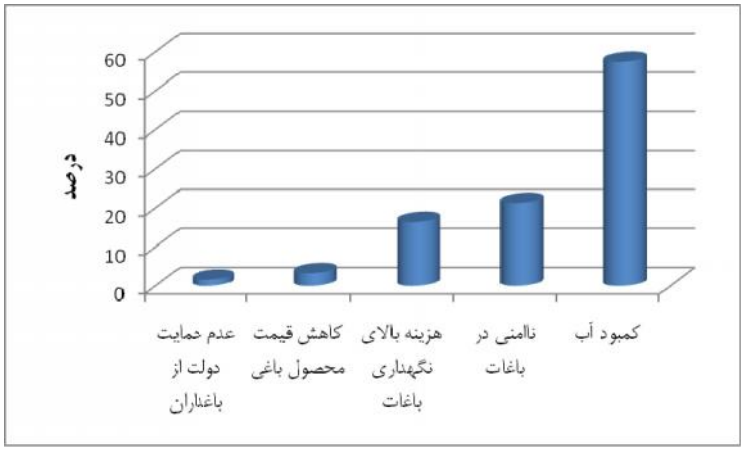
[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]



نمودار ٤- مقایسه قیمت زمین، واحد مسکونی و باغ در شهر جهرم طی سال‌های ۸۹- ۱۳۷۰

۵- مشکلات حفظ و نگهداری فضای سبز (باغات)

همچنین در پاسخ به سؤال «مهمترین مسائل و مشکلات حفظ و نگهداری فضای سبز و باغات شهر چیست؟» عامل "کمبود آب" با ۵۷/۴ درصد مهمترین مشکل حفظ و نگهداری فضای سبز و باغات است که باید در این مورد تدابیر خاصی اندیشیده شود. ناامنی در باغات با ۲۱/۳ درصد در رتبه دوم جای دارد. در این مورد باید گفت که بسیاری از باغات هنگام برداشت محصولات (معمولاً شبانه) مورد دستبرد واقع می‌شوند. هزینه بالای نگهداری فضای سبز و باغات با ۱۶/۴درصد، کاهش قیمت محصولات باغی با ۳/۳ درصد و عدم حمایت دولت از باغداران با ۱/۶درصد از دیگر مسائل و مشکلات حفظ و نگهداری فضای سبز و باغات شهر جهرم هستند. نمودار زیر، این مشکلات را نشان می‌دهد.



نمودار ٥- مهمترین مسائل و مشکلات حفظ و نگهداری کاربری فضای سبز و باغات

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

نتیجه‌گیری

شهر عرصه‌ای اجتماعی است که بر روی عرصه‌ای طبیعی ایجاد می‌گردد و در واقع، شهر یک فرم و معلول قلمداد می‌گردد. فرم و معلولی که فرآیندهای مختلف اقتصادی–اجتماعی و سیاسی–فرهنگی در شکل‌گیری و عینیت یافتن آن تأثیر داشته‌اند. رسالت جغرافیدانان به راستی عبور از فرم‌ها و ظواهر و توجه و شناسایی این فرآیندها و علت‌هاست. تغییرات کاربری اراضی باغی در شهر جهرم نیز به عنوان یک معلول در نظر گرفته شده است. بررسی تغییرات کاربری باغات شهر جهرم در راستای توسعه پایدار، طی سال‌های ۸۵– ۱۳۷۵ نشان از آن دارد که طی این دوره ۱۰ساله، حدود ۵۸۰/۳۶ هکتار به سطح باغات شهر جهرم افزوده شده است و حدود ۱۹۰/۸ هکتار هم از بین رفته و به سایر کاربری‌های شهری تبدیل شده است. در مجموع، ۳۹۰ هکتار به سطح باغات شهر اضافه شده است. بیشترین وسعت باغات به اراضی بایر (۴۶/۲ درصد) و کاربری مسکونی (۳۵/۴۴ درصد) تبدیل شده است. به علاوه، بر اساس نتایج حاصل از پرسشنامه، مشخص شد که مهمترین دلیل و انگیزه مالکان برای تغییر کاربری باغی خود، عوامل اقتصادی (عمدتاً ارزش افزوده زمین و مسکن) بوده است (۷۰/۶ درصد). همچنین، میانگین قیمت قبل از تغییر کاربری باغی ۵۵۱۳۸۹ ریال در مترمربع بوده است. این مقدار برای پس از تغییر کاربری باغی ۱۱۵۹۷۲۲/۲۲ریال در مترمربع است که حدود ۲/۱ برابر افزایش قیمت را نشان می‌دهد و قیمت اولیه حدود ۴۷٪ قیمت بعد از تغییر کاربری است. از طرفی، قیمت زمین، مسکن و باغ در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۷۰ به ترتیب ۱۵/۷، ۱۱/۶ و ۵/۹ برابر شده است. لذا می‌توان گفت با توجه به اینکه طی سال‌های (۸۹– ۱۳۷۰) تغییرات قیمت زمین و مسکن حداقل ۲ و حداکثر ۳ برابر قیمت باغ است، خود زمینه را برای تغییرات کاربری باغی از لحاظ اقتصادی فراهم آورده است. بنابراین با قاطعیت می‌توان گفت که تفاوت بین ارزش اقتصادی حاصل از تغییر کاربری‌ها، باعث تغییر کاربری اراضی باغی شهر جهرم شده است. کمبود آب (۱۷/۱۶ درصد) و ورود به محدوده شهری (۱۱/۸ درصد) از دیگر دلایل و انگیزه مالکان باغات برای تغییر کاربری باغی خود بوده است. همچنین، کمبود آب مهمترین مشکل حفظ و نگهداری فضای سبز و باغات است که باید در این مورد تدابیر خاصی اندیشیده شود. ناامنی در باغات، هزینه‌ی بالای نگهداری فضای سبز و باغات، کاهش قیمت محصولات باغی و عدم حمایت دولت از باغداران، از مهمترین مسائل و مشکلات حفظ و نگهداری فضای سبز و باغات شهر جهرم هستند.

لذا پیشنهادات بدین شرح ارائه می گردد:

۱- در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری حساسیت ویژه در حفظ و نگهداری باغات و فضای سبز اعمال شود و از ورود باغات به محدوده طرح‌های جامع خودداری شود.

۲- شهرداری‌ها از تغییر کاربری باغات به سایر کاربری‌ها در قالب **کمیسیون‌های توافق** خودداری نمایند.

۳- دستگاه نظارت فراتر از شهرداری‌ها (استانداری، جهاد کشاورزی) بر فرایند تغییر کاربری باغات نظارت و نسبت به حفظ آنها در مواردی که به صورت عمدی و غیرعمدی اقدام به خشکاندن آنها نماید، جلوگیری نمایند.

منابع

۱. اسمعیل‌پور، نجما و ملکه عزیزپور. (۱۳۸۸). «تغییر کاربری اراضی کشاورزی و افزایش نسبی دمای شهر یزد ناشی از رشد سریع آن»، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ش ۱۲، صص ۳۷– ۵۳.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

۲. اکرمی، غلامرضا. (۱۳۸۳). «طراحی و بازسازی روستاهای بم با نگاه توسعه پایدار»، مجموعه مقالات کارگاه تخصصی تدوین منشور توسعه پایدار شهر بم، وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

۳. رهنما، محمدرحیم. (۱۳۸۸). شناسایی نقاط با ارزش شهری، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول.

۴. رهنما، محمدرحیم و غلامرضا عباس‌زاده. (۱۳۸۷). اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول، ۱۴۸ صفحه.

۵. زنگی‌آبادی، علی و حمیدرضا رخشانی نسب. (۱۳۸۸). «تحلیل آماری- فضایی نماگرهای توسعه فضای سبز شهری (مطالعه موردی: مناطق شهری اصفهان)»، مجله محیط شناسی، شماره ۴۹، صص ۱۰۵- ۱۱۶.

۶. زیاری، کرامت‌اله. (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران: انتشارات سمت، چاپ ششم.

۷. ـــــــــــ (۱۳۸۰). توسعه پایدار و مسئولیت برنامه‌ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران: ش ۱۶۰، صص ۳۷۱-۳۸۵.

۸. زیاری، کرامت‌اله، حافظ مهدنژاد و فریاد پرهیز. (۱۳۸۸). مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار، چاپ اول، ۴۷۴ صفحه.

۹. سرایی، محمدحسین و سعیده مؤیدفر. (۱۳۸۹). «بررسی میزان پایداری توسعه در شهرهای مناطق خشک با تأکید بر مؤلفه‌های زیست - محیطی: شهر اردکان»، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، شماره پیاپی ۳۷، صص ۴۷– ۷۶.

۱۰. سرایی، محمدحسین و عبدالحمید زارعی فرشاد. (۱۳۸۸). جای پای بوم‌شناختی (EF) به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله محیط شناسی، ش ۵۰، صص ۱۵- ۲۶.

۱۱. شهرداری جهرم. (۱۳۸۹). واحد املاک.

۱۲. صدرموسوی، میرستار و رسول قربانی. (۱۳۸۵). پیامدهای زیست - محیطی گسترش سکونتگاه‌ها، مطالعه موردی: دره اسکوچای، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ش ۸، صص ۱۳۷-۱۵۶.

۱۳. عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۰). «توسعه شهری پایدار، برداشت و تحلیلی از دیدگاه جهانی»، نشریه صفه، ش ۳۳، دانشگاه شهید بهشتی، صص ۱۵-۲۷.

۱۴. مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن.

۱۵. مهندسان مشاور نقش محیط. (۱۳۸۵). طرح تفصیلی شهر جهرم.

۱۶. Chiesura Anna, (۲۰۰۴), The Role of Urban Parks for The Sustainable city, Landscape and Urban Planning.

۱۷. De souse, C (۲۰۰۳), Turning Brownfields into Green Space in the City of Toronto, landscape and Urban Planning, No, ۶۲, P ۱۸۱ – ۱۹۸.

۱۸. EEA, (۲۰۰۱), Europes Environment – The Dobris Assessment, Copenhagen.

۱۹. Hall, p, Pfeiffer, U, (۲۰۰۰), Urban Feather Global Agenda For Twenty – First Century Cities, London: Earthscan.

۲۰. http://www.bashgah.net.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]

۲۱. Johnson, M. P , (۲۰۰۱), Environmental Impact of Urban Sprawl: A Survey of the Literature and proposed research agenda, Environment avd Planning, A ۳۳, ۷۱۷ – ۷۳۵.

۲۲. Rahnama, et al,(۲۰۰۵), Accessibility and Sustainability in Sydney, International. Conferences of Health Risk, Blonya, Italy, P ۳۵۶–۳۷۰.

۲۳. Roseland , R.(۱۹۹۷), Dimension of the Eco-city, Cities, NO, ۱۴, P ۱۹۷–۲۰۲.

۲۴. Shi, Long, (۲۰۰۲), Suitability Analysis and Decision Making Using GIS, Spatial Modeling.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-11-07]