

## ارزیابی عملکرد شهرداری آمل در راستای تحقق توسعه پایدار شهری با تاکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز

محمد رحیم رهنما<sup>۱</sup>، زهره بلوری<sup>۲\*</sup>

۱ استاد گروه جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد و جهاد دانشگاهی مشهد  
۲ دانش آموخته کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۳/۱۰؛ تاریخ تصویب: ۱۳۹۵/۱۱/۰۴)

### چکیده

امروزه با توسعه شهرها و نیاز به زمین و مسکن در سطح شهرها، شاهد تخریب و تغییر کاربری فضای سبز هستیم. بنابراین، باید به صورت دوره‌ای به ارزشیابی فعالیت‌های سازمان‌های مرتبط با این کاربری پرداخت، تا در این راستا قوانین و تصمیم‌سازی در زمینه حفظ و گسترش فضای سبز تنظیم و ساماندهی شود. این پژوهش، توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات -روش اسنادی و میدانی؛ در سطح شهرداری و شهر آمل؛ در خصوص تغییر کاربری‌های فضای سبز از سال ۱۳۸۵-۱۳۹۰ می‌باشد و از نرم‌افزار GIS، AutoCAD و Excel برای تجزیه و تحلیل کاربری فضای سبز در محدوده مورد مطالعه استفاده شده است. نتایج به دست آمده حاکی از آن است که طی دوره زمانی ۹۰-۱۳۸۵، تغییر کاربری باغ اولویت ۱ با وسعت ۳۷۶۶۱۶ مترمربع و چهار قطعه زمین به وسعت ۹۴۷۳ مترمربع با کاربری پارک که در مجموع وسعت آنها ۳۸۷۲۷۹ مترمربع صورت گرفته است. با توجه به اهمیت سلامتی و امنیت در سطح جهانی و ارتباط آن با وضعیت فضای سبز، در منطقه مورد مطالعه حفظ و گسترش کاربری فضای سبز در درجه دوم اهمیت قرار گرفته است. بنابراین، پیشنهاد می‌شود که بر اجرای صحیح قوانین مربوط به کاربری اراضی فضای سبز شهری، نظارت صورت گیرد و با ارایه ضوابط مناسب و بهره‌گیری از الگو متراکم سازی و اختلاط کاربری در داخل و محدوده شهر، در چارچوب سیاست‌های محیط‌زیستی از نابودی اراضی کشاورزی و باغی در پیرامون شهرها جلوگیری شود.

**کلیدواژه‌ها:** ارزیابی، توسعه پایدار شهری، فضای سبز، شهرداری آمل

## سرآغاز

توسعه ارتباطات جهانی در ابعاد مختلف و گسترش شهرها، مدیریت امور شهرها را به وظیفه دشوار تبدیل نموده است. اداره امور شهر، سازمان خاص و مناسب خود را می‌طلبد. از این رو، لازم است در راس آن و به منظور اداره امور شهر از فنی استفاده شود که مدیریت شهری نام دارد. مدیریت شهری باید برای شهر، برنامه‌ریزی‌هایی را به انجام برساند، فعالیت‌های شهری را سامان دهد و بر فعالیت‌های انجام شده نظارت کند و حتی برای انجام بهینه امور، انگیزش ایجاد نماید (شیعه، ۱۳۸۲). نرخ سریع توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری اراضی پیرامون شهرها شده است (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶). با توجه به پیچیدگی ذاتی شهرها و ابعاد مختلف تاثیرگذاری آن‌ها، شناخت عوامل اصلی و کلیدی در توسعه پایدار در جهت دستیابی به توسعه پایداری شهری ضروری به نظر می‌رسد. در این راستا، مباحث مختلفی مطرح می‌شود که یکی از آن‌ها در سطح خرد در چارچوب مفهوم کلی توسعه پایدار شهری، فضای سبز است. امروزه اهمیت فضای سبز شهری تا آنجاست که کارشناسان آن را به عنوان ریه تنفسی شهرها نام نهاده‌اند (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸). کاربری فضای سبز یکی از کاربری‌های مهم خدماتی برای شهرهای امروزی محسوب می‌شود و یکی از مولفه‌های نیل به توسعه پایدار شهری است که به لحاظ اهمیت مساله، مورد توجه برنامه‌ریزان شهری است. امروزه، با آگاهی بیشتر از اهمیت کارکردهای مثبت فضای سبز و آثار زیانبار توسعه ناهمگون و بی‌رویه شهرها، برنامه‌های مدیریتی در بسیاری از کشورها با منظور مقابله با این نوع تهدید، طراحی و اجرا می‌شود (مشکینی، ۱۳۸۹). در ارتباط با فضای سبز شهری به ویژه با رویکرد مدیریتی، بررسی‌های متفاوتی انجام شده است که از آن جمله می‌توان به مطالعات (قاسم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۲)، (علوی و همکاران، ۱۳۹۲)، (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۸۹)، (محمدی و همکاران، ۱۳۸۶)، (روستا، ۱۳۸۹)، (سوزنچی، ۱۳۸۳)، (محمدزاده، ۱۳۷۷)، (جیم و چن، ۲۰۰۶ و ۲۰۰۷)، (هیلسدون و همکاران، ۲۰۰۶)، (چی‌سورا، ۲۰۰۳)، (یوجی و همکاران، ۲۰۰۵)، (مارتینوی و همکاران، ۲۰۰۷) و ... اشاره کرد. اما، در محدوده مورد مطالعه در این زمینه پژوهشی صورت نپذیرفته است.

## مواد و روش‌ها

### منطقه مورد مطالعه

شهر آمل دارای ۲۱۹۴۰۰ هزار نفر جمعیت در سال ۱۳۹۰ می‌باشد. در حال حاضر، شهرداری آمل از شهرداری‌های قدیمی استان مازندران محسوب می‌شود. ساختمان شهرداری در سال ۱۳۰۲ در زمینی به مساحت ۹۷۲۵ متر مربع تاسیس و مورد بهره‌برداری قرار گرفت. درجه شهرداری آمل (۹) بوده و محدوده خدماتی آن بیش از ۲۸۰۷ هکتار و جزء سه شهرداری برتر استان می‌باشد. تاکنون دو طرح جامع برای این شهر تهیه شده که طرح جامع اولیه برای افق زمانی ۱۳۶۵ و دومین طرح جامع نیز افق ۱۳۹۲ را در نظر داشته است. طرح جامع ثانویه شهر آمل در سال ۱۳۸۰، به تصویب رسید و طرح تفصیلی آن در سال ۱۳۸۵ تهیه شده است. در این طرح، مطالعات تا افق طرح سال ۱۳۹۲ آورده شده است. به‌طورکلی، مطالعات مربوط به تغییرات کاربری فضای سبز در این طرح شامل دو بخش می‌باشد: بخش اول کاربری فضای سبز که به‌صورت کاربری فضای سبز شهری (پارک کودک و محله، ناحیه) است.

بخش دوم، کاربری فضای سبز شامل اراضی با کاربری باغی، حریم سبز، کشاورزی و فضای سبز و همچنین ضوابط و مقرراتی در حوزه کاربری اراضی باغی و کشاورزی در این طرح وضع شده است. محدوده مورد مطالعه به علت شرایط آب و هوایی و اقلیمی خاص مناطق شمال کشور و همچنین قرارگرفتن در یک فضای جغرافیایی محدود، ساحل دریای خزر در شمال و اراضی کشاورزی وسیع (عمدتا شالیزارهای برنج) در بخش دشتی، از طرفی دیگر با توجه به این که ۵۸ درصد از مساحت شهر را اراضی فضای سبز تشکیل می‌دهد و توسعه شهر نیز راهی جز از بین بردن اراضی کشاورزی، باغی که گاه بهترین اراضی است، ندارد. گسترش فیزیکی شهر نیز و به تبعه آن استفاده از اراضی شهری موجبات تغییر کاربری اراضی باغی و کشاورزی را فراهم آورده است. کاربری فضای سبز در شهر مورد مطالعه در چهار سطح قابل بررسی می‌باشد که درصد مساحت کاربری فوق به مساحت ساخته شده شهر بر اساس طرح جامع ۱۳۸۵ به شرح شکل (۱) می‌باشد.

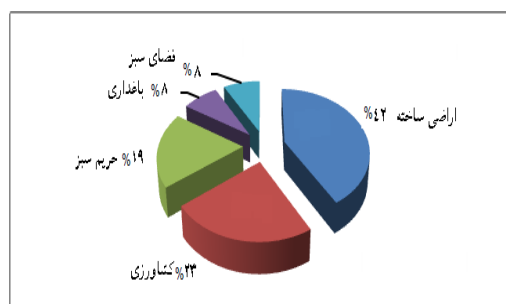
بنابراین، در این نوشتار هدف اصلی، شناسایی جایگاه فضای سبز در قوانین و مقررات شهری و ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در حفظ و نگهداری آن است. برای بررسی این موضوع، وظیفه و

مطرح و به‌عنوان دستور کار قرن بیست و یکم در سطوح بین‌المللی، منطقه‌ای و محلی تعیین شد (Roseland, 1997). از این زمان به بعد، طرح‌ریزی‌ها و تعیین‌کننده‌های سیاست در آمریکای شمالی و اروپا به طور زیادی در حال توجه کردن به معیارهایی هستند تا توسعه پایدار را رواج دهند و کیفیت زندگی در مناطق شهری را بهبود بخشند (De Sousa, 2003)

با این که طرح مقوله توسعه پایدار در غرب به حدود نیم قرن پیش برمی‌شود (عزیزی، ۱۳۸۰). بنابراین، در کشور ما مقوله نو به شمار می‌رود (اکرمی، ۱۳۸۳). بی‌شک، برای نیل به مبانی پایه‌ای این نظریه، نقش استراتژیک دولت‌ها در این برنامه‌ریزی‌ها و سیاست صحیح کاربری اراضی ضروری است (زیاری، ۱۳۸۰). در توسعه پایدار شهری، فراهم کردن محیط‌زیست شهری مناسب و به حداقل رساندن هزینه‌های محیطی شهرها به اکوسیستم‌های پیرامون از اولویت‌های اساسی است (صدرموسوی و قربانی، ۱۳۸۵). با توجه به این هدف مهم، یکی از وظایف اصلی شهرداری‌ها، حل مسایل محیط‌زیست و تبدیل محیط شهری به محیطی سالم و قابل زیست برای ساکنان آن است. به همین دلیل ایجاد و توسعه فضای سبز همواره جز فعالیت‌های اصلی شهرداری‌های کشور بوده است (علوی و همکاران، ۱۳۹۲). بنابراین، «فراهم نمودن خدمات مرتبط با حفظ و صیانت از این فضاها، مهمترین بخش مورد توجه در مدیریت شهری می‌باشد» (لطفی و همکاران، ۱۳۹۳).

### روش پژوهش

روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و نوع آن کاربردی-توسعه‌ای است. محدوده مورد مطالعه شامل کل اراضی فضای سبز شهر آمل می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات این پژوهش، حاصل بررسی‌های اسنادی و میدانی در سطح شهرداری و شهر آمل و جمع‌آوری آمار و اطلاعات در خصوص تغییر کاربری فضای سبز طی دوره زمانی ۱۳۹۰-۱۳۸۵ و استفاده از نرم افزار GIS و AutoCAD برای تجزیه و تحلیل فضای سبز در محدوده مورد مطالعه است. این پژوهش از دو فرضیه اصلی تشکیل شده است: فرضیه اول: به‌نظر می‌رسد شهرداری آمل در چارچوب وظایف قانونی در راستای حفظ و گسترش فضای سبز موفق عمل نکرده است. فرضیه دوم: به‌نظر می‌رسد که عوامل اقتصادی بیشتر از سایر عوامل در عملکرد شهرداری در حفظ و گسترش فضای سبز تاثیر داشته است.



شکل (۱): درصد اراضی فضای سبز شهر آمل، ۱۳۸۵

جایگاه قانونی شهرداری در حوزه فضای سبز شهری و بخشی مورد استناد قرار گرفته است. در بررسی فضای سبز در شهر مورد مطالعه با این پرسش روبه‌رو هستیم، آیا شهرداری آمل در چارچوب وظایف قانونی‌اش در راستای حفظ و توسعه فضای سبز موفق عمل کرده است؟ چه عواملی بر عملکرد شهرداری آمل در حفظ و گسترش فضای سبز شهری تاثیر می‌گذارد؟

نرخ سریع توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری اراضی پیرامون شهرها شده است. با ادامه تقاضای جمعیت برای اراضی شهری، برخی از کارکردهای اکولوژیک و محیطی از نظر عرضه، به‌سمت متناسب‌سازی کیفیت زندگی برای جمعیت‌های انسانی حرکت می‌کنند (زنگی آبادی و رخشانی نسب، ۱۳۸۸). آثار رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و کشورهای توسعه‌یافته محسوس بوده است. 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, 2000). 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)، چشم‌اندازهای طبیعی، گونه‌های گیاهی و منابع طبیعی شهر یکی پس از دیگری مورد مخاطره و نابودی قرار گرفته‌اند (Johnson, 2001). دانشمندان پی برده‌اند که فضای سبز می‌تواند به آرامش، جوان‌سازی 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, 2004). با بروز ضایعات به محیط‌زیست و کاهش سطح عمومی زندگی مردم، به‌ویژه در جوامع شهری طی یکی دو دهه گذشته، رهیافت توسعه پایدار به‌عنوان موضوع روز دهه آخر قرن بیستم، از سوی سازمان ملل

## وظیفه و جایگاه قانونی شهرداری در حوزه فضای سبز شهری

یکی از معیارهای ارزیابی کیفیت محیط هر شهر وجود فضاهای سبز عمومی است (صالحی‌فرد و همکاران، ۱۳۸۸). از این رو، نقش شهرداری به عنوان یک سازمان محلی بایستی عملکرد و فعالیت‌های آن در جهت تبدیل هر چه بهتر محیط شهری به محیط قابل زیست برای ساکنان آن باشد. اگر چه، شناخت این نقش می‌تواند به سیستم برنامه‌ریزی در خصوص فضای سبز شهری کمک کند (Xiao, 2009)، بلکه این قوانین و مقررات هستند که مجموعه آن‌ها وظایف و صلاحیت شهرداری را در برخورد با مسایل محیط‌زیست شهری تبیین می‌کند. بر اساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، از جمله وظایف اولیه هر شهرداری، ایجاد خیابان‌ها و میدان‌ها و باغ‌های عمومی است. افزون بر آن، براساس تبصره ۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ سد معابر عمومی و اشغال پیاده‌روها و باغ‌های عمومی برای کسب و یا سکنی و یا هر عنوان دیگری ممنوع است و شهرداری مکلف است از آن جلوگیری و در رفع موانع موجود و آزاد نمودن معابر و اماکن ذکر شده به وسیله مامورین خود راسا اقدام کند (منصور، ۱۳۸۷). به طور کلی، بر اساس مفاد قوانین مزبور در همین زمینه به شهرداری‌ها این اختیار داده شده است تا برای ایجاد فضای سبز و باغ‌های عمومی و غیره، تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک تا ابنیه واقع در محدوده شهر را به تصرف خود درآورند (تبصره ۳ ماده ۹۶ قانون شهرداری) (منصور، ۱۳۸۷). حتی در ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها مصوب جلسه مورخ ۱۳۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران هرگونه تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرح‌های مصوب شهری، تبدیل آن به کاربری‌های شهری، ممنوع اعلام کرده است. در همین مصوبات، صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرح‌های مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند، تا قبل از این که تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش‌بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد، ممنوع است (اباذری‌فومشی، ۱۳۸۸). در ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱، یکی از وظایف انجمن شهر موافقت با ایجاد و توسعه معابر و خیابان‌ها و میدان‌ها و باغ‌های عمومی بر طبق

مقررات قانون توسعه معابر و تصویب مقررات لازم برای اراضی غیر محصور شهر از نظر بهداشت و آسایش عمومی و عمران و زیبایی شهر مقرر کرده است (منصور، ۱۳۸۷). به طور کلی، براساس تبصره ۴ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوب سال ۱۳۵۹)، کاشت و حفظ و آبیاری درختان گذرگاه‌ها، میدان‌ها، بزرگراه‌ها و پارک‌های عمومی از اهم وظایف شهرداری‌ها می‌باشد (حجتی‌اشرفی، ۱۳۷۴). بنابراین، بر اساس این قوانین هرآنچه که به حفاظت و آبیاری فضاهای سبز در فضاهای شهری مربوط می‌شود وظیفه قانونی شهرداری‌ها است.

## ضوابط مقررات کاربری اراضی فضای سبز طرح تفصیلی شهر آمل

در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، نسبت به دسته‌بندی باغات موجود شهر جهت تعیین تکلیف مالکان، شش سطح به صورت اولویت‌های اول تا ششم صورت گرفته است که در ضوابط باغ اولویت اول بیان شده است. باغات سرسبز و متراکم موجود با کیفیت خوب که می‌بایست به عنوان ذخیره فضای سبز خصوصی مورد حفاظت قرار گیرند و غیرقابل تغییر کاربری می‌باشند (مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۸۵). در این خصوص توضیحاتی نیز بیان شده است. توضیح (۱): باغاتی که در طرح‌های مصوب دارای کاربری پارک و فضای سبز می‌باشند، باید با اولویت نخست توسط شهرداری آمل تملک و مورد حفاظت قرار گیرند. توضیح (۲): وجوهی که توسط شهرداری آمل جهت تغییر کاربری با ایجاد ارزش افزوده از مالکین دریافت می‌شود، در حساب بانکی مخصوص جهت تامین اعتبارات لازم جهت تملک باغات (طبقه‌بندی شده با اولویت یک) هزینه شود و گزارش آن هر شش ماه یکبار به کمیسیون ماده پنج ارایه شود. توضیح (۳): شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند باغات را ضمن توافق با مالک تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری و با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل نماید (مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۸۵).

## یافته‌های پژوهش

### بررسی فرضیه اول

فرضیه اول: به نظر می‌رسد، شهرداری آمل در چارچوب وظایف

این مطلب است که در این دوره، تغییر کاربری اراضی باغداری با وسعت ۴۲۳۴۳۶ متر مربع صورت گرفته است. در این میان بیشترین تغییرات، ۸۴۸۱۸ مترمربع و کمترین آنها ۲۲۰ مترمربع می‌باشد. توجه به شکل (۲)، این مساله را روشن خواهد کرد که وسعت تغییرات، کاربری اراضی باغی اولویت اول، ۳۷۶۶۱۶ مترمربع می‌باشد. بالاترین درصد (۹۰ درصد) تغییرات متعلق به باغ اولویت اول است؛ در حالی که باغ اولویت سوم (۴ درصد)، تغییر چندانی را نشان نمی‌دهد. شکل (۲)، نوع اولویت کاربری اراضی باغی تغییر یافته را نشان می‌دهد.

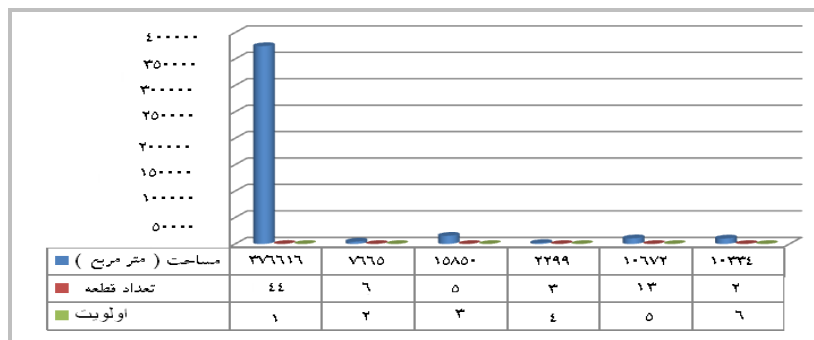
شکل (۳)، به‌طور واضح تخریب اراضی باغداری داخل شهر آمل را نشان می‌دهد. همان‌طور که پیداست، بیشترین تخریب در اراضی باغداری اولویت اول صورت گرفته است که عدم توجه به ضوابط طرح تفصیلی برای حفاظت از فضای سبز شهری از طرف مدیران شهری، که نتیجه‌ای جزء، به خطر افتادن تعادل اکولوژیکی شهر را در بر ندارد.

قانونی در راستای حفظ و گسترش فضای سبز موفق عمل نکرده است.

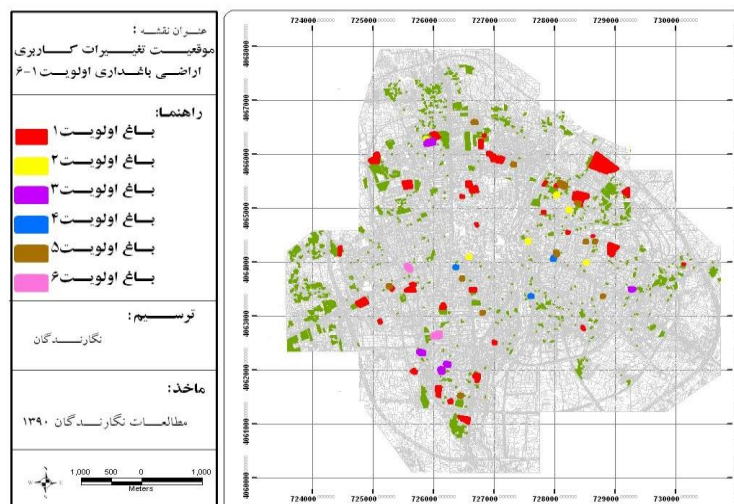
در حالت کلی و در زمینه مدیریت شهری، فضای سبز موجود در شهر آمل عمدتاً از سه قسمت عمده تشکیل می‌شود. این سه قسمت عبارت از: (۱) اراضی باغی. (۲) اراضی کشاورزی و حریم سبز شهر آمل. (۳) فضای سبز شهری می‌باشند. در ادامه، به بحث درباره چگونگی عملکرد شهرداری در چارچوب وظایف قانونی نسبت به حفظ هر یک خواهیم پرداخت.

### کاربری اراضی باغداری

توجه به نقشه‌های تفصیلی شهر آمل نشان می‌دهد که کاربری اراضی باغداری در سال ۱۳۸۵، ۸۷۹ قطعه و مساحت کل آن ۲۳۱۰۹۷۱ مترمربع است. باغ‌های دارای اولویت ۱-۶، هر کدام از آنها دارای ضوابط خاص تغییر کاربری هستند و ضوابط و مقررات آن‌ها در طرح تفصیلی بیان شده است. بررسی روند تغییرات کاربری باغی طی دوره ۵ ساله (۹۰-۱۳۸۵) براساس نقشه‌های طرح تفصیلی و مصوبات کمیسیون ماده (۵)، بیانگر



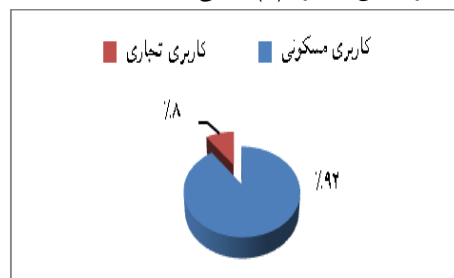
شکل (۲): نوع اولویت کاربری اراضی باغی تغییر یافته



شکل (۳): موقعیت تغییرات مربوط به کاربری باغ‌های اولویت ۱-۶

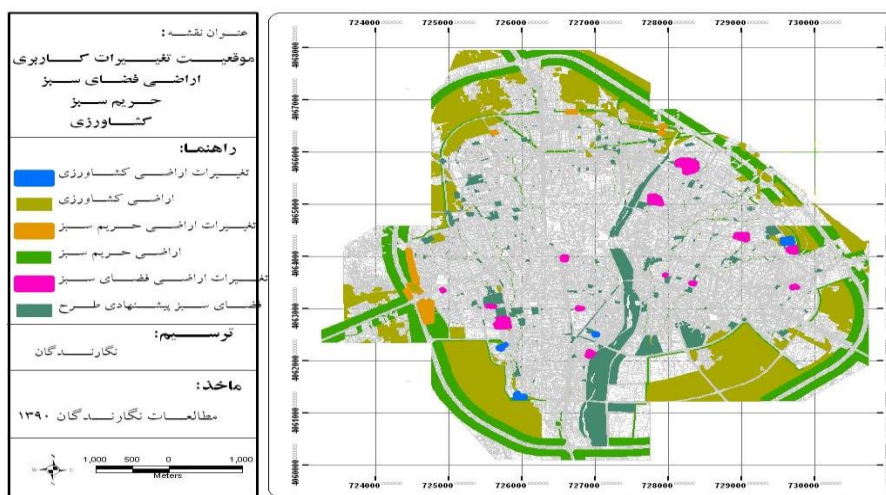
مساحت حریم سبز آمل در سال ۱۳۸۵ برابر ۵۳۳۲۵۸۹ مترمربع بوده است که از این مساحت تا خرداد ۱۳۹۰، ۱۰۴۱۷۳ مترمربع (۲درصد) آن تغییر کرده است که کمترین مساحت تغییر یافته ۵۸۱۴۱ مترمربع و بیشترین آن ۱۲۳۳ مترمربع می‌باشد. از کل مساحت اراضی تغییر یافته با کاربری حریم سبز، ۱۷۶۹۱ مترمربع به کاربری تجاری و مابقی به کاربری مسکونی تغییر یافته است. کل مساحت اراضی کشاورزی شهر آمل در سال ۱۳۸۵، برابر ۶۵۳۴۳۸۳ مترمربع می‌باشد. ۳۳۳۹۸ مترمربع از اراضی مذکور تغییر پیدا کرده است که حداقل تغییر کاربری اراضی کشاورزی ۵۳۹ مترمربع و حداکثر آن ۷۰۰۷ مترمربع می‌باشد. کل مساحت اراضی کشاورزی به کاربری مسکونی تغییر پیدا کرده است. موقعیت تغییرات مربوط به کاربری اراضی فضای سبز، حریم سبز و کشاورزی در شکل (۵)، نشان داده شده است.

قابل توجه این که از کل تغییرات کاربری اراضی باغداری ۴۲۵۶۵۱ مترمربع، ۹۲ درصد کاربری مسکونی و مابقی تجاری هستند. که در شکل شماره (۴) نشان داده شده است.



شکل (۴): درصد نوع تغییرات اراضی باغی ۹۰-۱۳۸۵

**تغییرات کاربری کشاورزی و حریم سبز شهر آمل**  
مجموعه بررسی‌های انجام گرفته بیانگر آن است که میزان تغییرات کاربری کشاورزی و حریم سبز نسبت به سایر کاربری‌ها کمترین میزان تغییرات را به خود اختصاص داده است. کل



شکل (۵): موقعیت تغییرات کاربری اراضی فضای سبز، حریم سبز و اراضی کشاورزی شهر آمل

۱۳۹۰، ۲۱۲۳۳۸ مترمربع (۸ درصد) تغییر کاربری پیدا کرده است. بالاترین مساحت تغییر یافته فضای سبز شهر آمل ۲۹۷۱۲ مترمربع و کمترین آن ۲۳۷ مترمربع می‌باشد. جدول‌های (۲) و (۳)، تغییرات کاربری فضای سبز آمل را نشان می‌دهد. همان‌طور که از جدول پیداست، بیشترین وسعت فضای سبز در سال ۹۰-۱۳۸۵ به اراضی مسکونی تغییر کاربری پیدا کرده است که این مقدار ۷۷ درصد است. در جدول زیر، تغییرات کاربری فضای سبز شهر آمل به سایر کاربری‌ها و درصد آن نشان داده شده است.

### فضای سبز شهری

بررسی روند تغییرات کاربری فضای سبز شهر آمل طی دوره ۵ ساله را می‌توان به دو بخش تقسیم نمود. نخست، کاربری پارک که در این دوره حدود ۹۴۷۳ مترمربع زمین با کاربری پارک هم به سایر کاربری‌ها تبدیل شده‌اند. بخش دیگری از تغییرات، مربوط به کاربری فضای سبز شهر آمل می‌باشد. بر اساس نقشه‌های وضع موجود طرح تفصیلی شهر آمل، اراضی فضای سبز شهر آمل در سال ۱۳۸۵، ۲۲۳۷۸۵۶ مترمربع از مساحت شهر را در برمی‌گرفت که از این مساحت تا پایان خرداد سال

جدول (۲): تغییرات کاربری فضای سبز شهر آمل به سایر کاربری ها ۹۰-۱۳۸۵

تغییرات کاربری فضای سبز شهر آمل به سایر کاربری ها در طی سال ۹۰-۱۳۸۵	مساحت (مترمربع)	درصد نسب به کل
مسکونی	۱۶۲۹۷۴	٪۷۷
درمانی و فرهنگی	۲۷۳۶۵	٪۱۳
مذهبی	۱۲۵۸۶	٪۶
نیروی انتظامی	۵۰۰۰	٪۲
تجاری	۴۴۱۳	٪۲

جدول (۳): تغییرات کاربری پارک شهر آمل به سایر کاربری ها ۹۰-۱۳۸۵

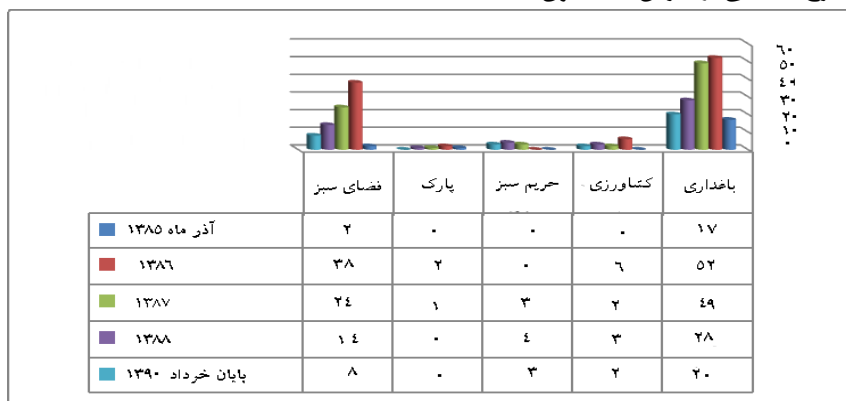
ردیف	سال	کاربری وضع موجود	کاربری جدید	مساحت (مترمربع)
۱	۱۳۸۶	پارک کودک	مسکونی	۹۵
۲	۱۳۸۶	پارک	مسکونی	۹۰۹۰
۳	۱۳۸۷	پارک کودک	مسکونی	۲۸۸

قانون شورای عالی شهرسازی و معماری صورت می گیرد. از سال ۱۳۸۵، با تصویب طرح تفصیلی ثانویه شهر آمل تا پایان خرداد ماه سال ۱۳۹۰ در مجموع ۱۷۹ مصوبه مربوط به تغییر کاربری اراضی فضای سبز به سایر کاربری موجود است. کلیه مصوبات به تفکیک نوع کاربری و سال در شکل (۶)، نشان داده شده است.

نتایج به دست آمده از موارد فوق نشان دهنده عدم توجه کافی به حفظ فضاهای سبز شهری توسط مدیریت شهرداری آمل و همچنین ناکارآمدی طرح های توسعه شهری در مقوله فضای سبز در سال های مورد مطالعه می باشد.

### بررسی مصوبات کمیسیون ماده ۵ کاربری اراضی فضای سبز

فرآیند بررسی و تصویب طرح تفصیلی از طریق کمیسیون ماده ۵



شکل (۶): کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ تغییرات کاربری اراضی فضای سبز به تفکیک و دوره زمانی ۹۰-۱۳۸۵.

### بررسی فرضیه دوم

فرضیه دوم: به نظر می رسد که عوامل اقتصادی بیشتر از سایر عوامل در عملکرد شهرداری در حفظ و گسترش فضای سبز تاثیر داشته است.

به طور خلاصه می توان نتیجه گرفت که این مصوبات در سال های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ افزایش یافته است و تغییرات کاربری باغات شهر آمل به سایر کاربری بیشترین مصوبات را به خود اختصاص می دهد.

کاربری دریافت کنند. به‌ویژه، پس از کاهش بودجه شهرداری‌ها و حذف بخشی از کمک‌های دولتی تا حدود زیادی بودجه شهرداری به این مساله وابسته شده است و تامین منابع مالی برای شهرداری از طریق، تغییر کاربری خارج از ضوابط را تشدید کرده است. در منطقه مورد مطالعه هر نوع تغییر کاربری نیاز به اخذ مصوبه از کمیسیون توافق به میزان ۵۰ درصد قیمت روز عرصه برابر نظر کارشناس رسمی و تصویب در جلسه رسمی شورای اسلامی شهر دارد و جهت اخذ تصمیم نهایی به کمیسیون ماده پنج یا کار گروه استانداری ارسال شود. بنابراین، جهت ارسال پرونده به کمیسیون موصوف نیاز به انجام توافق اولیه فی مابین شهرداری و متقاضی می‌باشد که این توافق در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی که می‌فرماید قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است منعقد می‌شود و در تعیین هزینه تمام شده تغییر کاربری نیز محدوده قرارگیری کاربری مورد نظر بر روی نقشه تفصیلی مشخص می‌شود. برای هر مترمربع تغییر کاربری قیمت منطقه‌ای آن تعیین می‌شود که در جدول (۴)، مشخص شده است. سپس براساس این که به چه نوع تراکم تبدیل خواهد شد بر اساس فرمول جدول (۵)، محاسبه خواهد شد.

جدول (۴): میانگین قیمت تغییر کاربری برای هر مترمربع کاربری فضای سبز شهر آمل، ۱۳۹۰  
مأخذ: (واحد درآمد شهرداری آمل، ۱۳۹۰)

منطقه	میانگین قیمت منطقه ای تغییر کاربری (ریال)	منطقه	میانگین قیمت منطقه ای تغییر کاربری (ریال)
۱	۱۳۰۰۰۰	۸	۵۵۰۰۰
۲	۱۰۰۰۰۰	۹	۵۰۰۰۰
۳	۸۵۰۰۰	۱۰	۴۵۰۰۰
۴	۸۰۰۰۰	۱۱	۴۴۰۰۰
۵	۶۷۰۰۰	۱۲	۴۰۰۰۰
۶	۶۶۰۰۰	۱۳	۳۵۰۰۰
۷	۶۵۰۰۰	۱۴	۲۵۰۰۰

شهرستان آمل تعیین می‌شود و ضرایب آن هر ساله تغییر پیدا می‌کند. برای درک بهتر تاثیر عوامل اقتصادی بر تغییر کاربری فضای سبز در شهر آمل، به بررسی روند ساخت و ساز واحد مسکونی در شهر آمل ۹۰-۱۳۵۵ و مقایسه آن با روند افزایش ارزش افزوده در بخش ساختمان طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵ که مطالعاتش توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک

زمین در برنامه‌ریزی شهری دو مفهوم متضاد است ۱- زمین به عنوان یک منبع طبیعی (مانند آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زندگی و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد. ۲- زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت خصوصی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است (سعیدنیا، ۱۳۸۳). زمین در مفهوم اول از دیدگاه محیط زیست و حفاظت طبیعی، برای شهر اهمیت حیاتی دارد. در مفهوم دوم قیمت زمین تابع ایجاد خدمات تولیدی یا حاصل درآمد واحدی که در آن احداث می‌شود، می‌باشد. بر اساس تئوری‌های اقتصادی، قیمت زمین هم تابع فرضیه ایجاد قابلیت تولید در آن به‌صورت ایجاد خدمات با ارزش و همین‌طور تابع درآمد خالص حاصل از واحدی که در آن زمین احداث می‌شود، می‌باشد (کیانژاد، ۱۳۸۴). بازدهی اقتصادی زمین، هرگونه سرمایه‌گذاری به منظور دستیابی به سود بیشتر را تسریع می‌کند این منفعت اقتصادی موجب افزایش ارزش اقتصادی زمین می‌شود. یکی از عوامل نادیده گرفتن ضوابط و مقررات طرح‌ها عوامل اقتصادی است. زیرا، ارزش افزوده ناشی از تفکیک زمین و تغییر کاربری موجب می‌شود که بیشتر شهرداری‌ها ارقامی به عنوان حق

جدول (۵): ضریب تغییر کاربری فضای سبز در شهر آمل  
مأخذ: (واحد درآمد شهرداری آمل، ۱۳۹۰)

نوع کاربری	باغداری	فضای سبز (پارک)
مسکونی متوسط	P۱۳	P۱۵
مسکونی کم	P۱۲	P۱۳

این ضریب تغییر کاربری هر ساله به‌وسیله اداره اقتصاد و دارایی



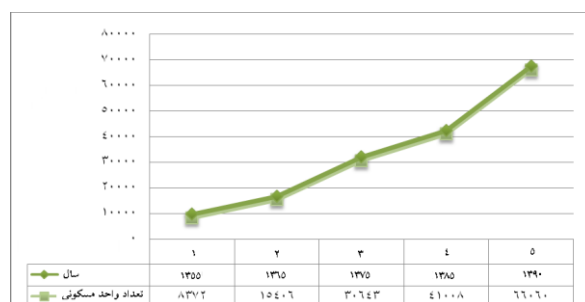
داخل محدوده خدماتی شهر می‌باشد و در شرایط رونق ساخت و ساز، عواید شهرداری‌ها از محل عوارض ساخت و ساز افزایش می‌یابد که به طور معمول سهم قابل ملاحظه‌ای از منابع درآمدی آن‌ها را به خود اختصاص می‌دهد (احمدی، ۱۳۸۸). به‌ویژه پس از کاهش بودجه شهرداری‌ها و حذف بخشی از کمک‌های دولتی تا حدود زیادی بودجه شهرداری به این مساله وابسته شده است.

### بحث و نتیجه‌گیری

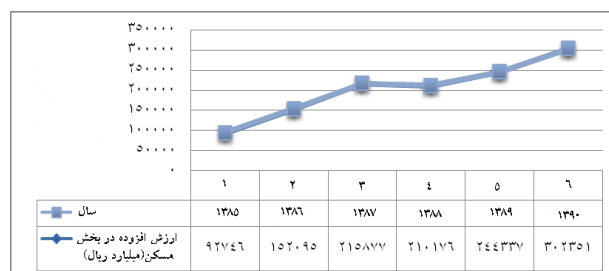
هدف این مقاله ارزیابی عملکرد شهرداری آمل در حفظ و نگهداری فضای سبز بوده است بدین منظور موقعیت فضای سبز در کل محدوده شهر آمل با استفاده از نرم‌افزار GIS مشخص شد و روند تغییرات این کاربری مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفت. بررسی‌های انجام شده به صورت خلاصه نشان می‌دهد. باغ اولویت اول روند چشمگیری از تغییرات کاربری اراضی باغداری را به خود اختصاص می‌دهد. با توجه به محاسبات انجام شده ۳۸۴۸۷۷ مترمربع یعنی ۹۲ درصد تغییرات در حوزه کاربری اراضی باغداری منجر تغییر، به کاربری مسکونی شده است. به طور کلی تمام تغییرات کاربری اراضی فضای سبز شهر آمل از طریق کمیسیون ماده ۵ از طریق کمیسیون توافق صورت گرفته است. حجم بیشتر مصوبات آن مربوط به سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۶ می‌باشد.

- شهرداری به طور متناوب میزان تحقق کاربری فضای سبز را مورد ارزشیابی قرار دهد تا از طریق کسب اطلاعات اصلی و لازم، میزان دستیابی به اهداف و استانداردهای فضای سبز، جریان فرایند برنامه‌ریزی حفظ و نگهداری فضای سبز را هدایت کند و امکان کنترل، هدایت و ساماندهی طرح‌ها و برنامه‌ها را در آینده فراهم سازد.
- سیاست‌ها و نظام قانونی و اصول و روش‌ها مورد بازبینی قرار گیرد و یک چارچوب قانونی جامع تدوین شود در تدوین قوانین جدید اصول ناکارآمد قوانین قبلی حذف شود و در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین، رویکردهای جدیدی در جهت رعایت تصمیم‌گیری‌ها، در ارتباط با حفظ و گسترش فضای سبز، برای دستیابی به سلامتی و امنیت تدوین شود.
- شهرداری باید برنامه‌های کوتاه مدت فرهنگی تدوین کند تا از طریق آن به جزئیات حفظ و نگهداری فضای سبز توجه بیشتری شود. تحقق اهداف این برنامه‌ها را از طریق

مرکزی جمهوری اسلامی ایران صورت گرفته است، پرداخته‌ایم. مقایسه نمایانگر آن است که همزمان با تحولات اقتصادی در بخش ساختمان در سال ۱۳۸۵، روند تعداد واحد مسکونی نیز به تبعیت از افزایش ارزش افزوده در بخش مسکن افزایش می‌یابد. نتیجه می‌گیریم با حاکم شدن شرایط رشد اقتصادی در بخش مسکن در سال ۱۳۸۵ و افزایش قیمت‌ها در این بخش، شرایط به بخش ساخت و ساز تسری پیدا کرده است. به گونه‌ای که، از سال ۸۷-۱۳۸۶ تعداد پرونده‌های کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری، بر طبق شکل شماره (۶) با افزایش مواجه شده است. روند صعودی افزایش تعداد واحد مسکونی در راستای افزایش ارزش افزوده در بخش مسکن و ساختمان در شکل‌های (۷ و ۸)، نشان داده شده است که امکان مقایسه را فراهم می‌سازد.



شکل (۷): روند افزایش تعداد واحد مسکونی در شهر آمل ۹۰-۱۳۵۵ مآخذ: (مطالعات طرح تفصیلی ۱۳۸۵ و مطالعات مرکز آمار ۱۳۹۰)



شکل (۸): روند افزایش ارزش افزوده در بخش ساختمان و مسکن ۹۰-۱۳۸۵ مآخذ: (نشریه نماگرهای اقتصادی، بانک مرکزی ۱۳۹۰)

با توجه به روند افزایش ارزش افزوده در بخش ساختمان و مسکن ۹۰-۱۳۸۵ و به تبع آن افزایش تعداد واحد مسکونی تا ۱۳۹۰، در این رابطه می‌توان گفت: ساخت و ساز یکی از مهم‌ترین عواملی بودند که موجب تغییر کاربری اراضی باغداری

- درآمد شهرداری از درآمد تغییر کاربری فضای سبز جدا شود تا هزینه دریافت تغییر کاربری فضای سبز در مواقع اجتناب‌ناپذیر، صرف احداث و گسترش فضای سبز و تملک اراضی که مالکین آن درخواست تغییر کاربری داده‌اند شود.
- اراضی باغی و کشاورزی که مالکین آن درخواست تغییر کاربری داده‌اند توسط شهرداری مورد تملک قانونی قرار گیرد و با اختصاص اراضی کشاورزی کم بازده به توسعه مسکونی متراکم بخش وسیعی از باغات شهر را به‌عنوان فضای سبز حفظ و نگهداری نماید و همچنین، شهرداری می‌تواند از طریق الگو متراکم‌سازی و اختلاط کاربری در چارچوب سیاست‌های حفظ محیط‌زیست از نابودی اراضی کشاورزی و باغی در داخل و پیرامون شهرها جلوگیری به عمل آورد.

فرهنگ‌سازی و آگاهی شهروندان به کارکردهای چندگانه نظام طبیعی زمینه انگیزه برای سرمایه‌گذاری طبیعی بوجود آورد یا با حمایت از سازمان‌های غیردولتی (مانند انجمن‌های طرفدار محیط‌زیست) زمینه‌سازی برای حضور مردم در آنها، گامی مهم را در جهت ایجاد فرهنگ حفظ و نگهداری فضای سبز بردارد.

- شهرداری‌ها برای حمایت از کشاورزی محلی، ایجاد فضای سبز شهری و باغ‌ها در فرایند توسعه شهر، به ترویج روش خودبسندگی مناطق شهری در تهیه محصولات مورد نیاز کشاورزی، تامین بخشی از نیازها را بر عهده‌ی اراضی موجود در داخل و حاشیه شهرها گذاشته تا از این طریق بخشی از ساکنان شهر کشاورزانی را تشکیل می‌دهند که قسمتی از نیازهای زراعی- باغی شهروندان را تولید می‌کند.

## فهرست منابع

- اباذری فومشی، م. ۱۳۸۸. مجموعه قوانین و مقررات اراضی و زمین شهری، تهران انتشارات خرسندی.
- اسماعیل‌زاده، م. و فرهودی، ر. ۱۳۹۰. شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری؛ مطالعه موردی منطقه شش تهران (دوره آماری ۱۳۷۵-۱۳۸۹). فصلنامه جغرافیایی سرزمین. ۷(۳۱): ۹۷-۱۰۵.
- احمدی، و. ۱۳۸۸. عملکرد بخش ساختمان و مسکن در سالهای ۱۳۸۷-۱۳۸۸. مجله تازه‌های اقتصاد. شماره ۱۲۷: ۳۹-۴۶.
- اکرمی، غ. ۱۳۸۳. طراحی و بازسازی روستاهای بم با نگاه توسعه پایدار. مجموعه مقالات کارگاه تخصصی تدوین منشور توسعه پایدار بم، وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- حجتی‌اشرفی، غ. ۱۳۸۴. مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای حقوقی، انتشارات گنج دانش.
- خاکپور، ب.؛ ولایتی، س. و کیانزاد، ق. ۱۳۸۶. الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال‌های ۱۳۷۸-۱۳۶۲. مجله‌ی جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای. شماره ۹: ۶۴-۴۵.
- خاکپور، ب.؛ رفیعی، ه.؛ صالحی‌فرد، م. و توانگر، م. ۱۳۸۹. بررسی عملکرد مدیریت شهری در گسترش فضاهای سبز عمومی (پارک‌ها) با استفاده از روش تاپسیس (مطالعه موردی: شهر مشهد). مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای. ۸(۱۴): ۱-۲۷.
- روستا، م. ۱۳۸۹. بررسی وضعیت حفظ و نگهداری فضای سبز (باغات) شهر جهرم در راستای توسعه پایدار، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه فردوسی مشهد، گروه جغرافیا، استاد راهنما: دکتر محمد رحیم رهنما.
- زنگی‌آبادی، ع و رخشانی نسب، ح. ۱۳۸۸. تحلیل آماری- فضایی نماگرهای توسعه فضای سبز شهری، مطالعه موردی: مناطق شهری اصفهان. مجله محیط شناسی. شماره: ۴۹، ۱۰۵-۱۱۶.
- زیاری، ک.؛ مهدنژاد، ح. و پرهیز، ف. (۱۳۸۸). مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار، چاپ اول.
- زیاری، ک. ۱۳۸۰. توسعه پایدار و مسئولیت برنامه‌ریزان شهری در قرن بیست و یکم. مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران: شماره ۱۶۰: ۳۷۱-۳۸۵.

- لطفی، ص.؛ مهدی، ع. و محمد پور، ص. ۱۳۹۳. بررسی پراکنش، استانداردها و محاسبه سرانه فضای سبز شهری براساس مدل بهرام سلطانی، موردشناسی: منطقه یک شهر قم. مجله جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای. شماره ۱۰: ۱-۱۸.
- سوزنجی، ک. ۱۳۸۳. فضاهای سبز بستر تعامل اجتماعی، مجله‌ی شهرداری‌ها. شماره ۶۷: انتشارات شهرداری‌ها، تهران.
- شیعه، ا. ۱۳۸۲. لزوم تحول مدیریت شهری در ایران، مجله جغرافیا و توسعه. شماره ۱: ۶۲-۳۷.
- صالحی فرد، م.؛ خاکپور، ب. و توانگر، م. ۱۳۸۹. تحلیلی بر ابعاد اجتماعی فضاهای سبز شهری با تاکید بر دیدگاه شهروندان (مطالعه موردی: کلانشهر مشهد). مجله فضای جغرافیای. سال دهم، شماره ۱: ۲۹-۹۳.
- علوی، ع.؛ قاسمی، ا. و احمدآبادی، ع. ۱۳۹۲. ارزیابی و تحلیل فضایی سرانه پارک‌های شهری منطقه ۶ تهران برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره هفدهم، شماره ۱: ۱۵۱-۱۲۷.
- صدرموسوی، م. و قربانی، ر. ۱۳۸۵. پیامدهای زیست-محیطی گسترش سکونتگاه‌ها، مطالعه موردی دره اسکوچای. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای. شماره ۸: ۱۳۷-۱۵۶.
- عزیزی، م. ۱۳۸۰. توسعه شهری پایدار، برداشت و تحلیلی از دیدگاه جهانی. نشریه صفا. شماره ۱۵: ۲۷-۳۳.
- مشکینی، ا. ۱۳۸۹. ارزشیابی و تحلیل کاربری‌های شهری با تاکید بر کاربری فضای سبز شهری. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای. شماره ۱۵: ۹۱-۱۱۵.
- قاسم‌زاده، ب.؛ سالک قهفرخی، ر. و جدایی، ا. ۱۳۹۲. ارزیابی اقدامات سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری تبریز در مسیر توسعه فضای سبز بر اساس تحلیل SWOT، مجله جغرافیا و توسعه شهری. شماره ۳: ۹۷-۸۱.
- محمدزاده، ر. ۱۳۷۷. فضای سبز و نقش آن در توسعه شهری، مجله سپهر، شماره ۲۶.
- محمدی، ج.؛ محمدی ده‌چشمه، م. و ابافت یگانه، م. ۱۳۸۶. ارزیابی کیفی نقش فضاهای سبز شهری و بهینه‌سازی استفاده شهروندان از آن در شهر کرد، مجله محیط‌شناسی. شماره ۴۴: ۹۵-۱۰۴.
- منصور، ج. ۱۳۸۷. قانون شهرداری‌ها، انتشارات دیدار، تهران.
- مهندسین پژوهش و عمران. ۱۳۸۵. مطالعات طرح تفصیلی طرح جامع شهر آمل.

Chiesura, A. 2004. The Role of Urban Parks for The Sustainable city, Landscape and Urban Planning. Vol 36.

De souse, C. 2003. Turning Brownfields into Green Space in the City of Toronto, landscape and Urban Planning, No, 62 : 181 – 198.

Hall, p. & Pfeiffer, U. 2000. Urban Feather Global Agenda For Twenty First Century Cities, London: Earthscan.

Hillsdona, M. J.; Panterb, C. F. & Jonesb, A. 2006. The relationship between access and quality of urban green space with population physical activity. Public Health. 120(12): 1127-1132.

Jim, C.Y. & Chen, W.Y. 2007. Consumption preferences and environmental externalities: A hedonic analysis of the housing market in Guangzhou. Geoforum. 38(2): 414-431.

Jim, C.Y. & Chen, W.Y. 2006. Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China). Landscape and Urban planning. 78(4): 422-434.

Johnson, M. P. 2001. Environmental Impact of Urban Sprawl: A Survey of the Literature and proposed research agenda, Environment and Planning, A 33: 717 – 735.

---

Roseland , R.1997. Dimension of the Eco-city, Cities, NO, 14: 197-202.

Xiao-Jun, W. 2009. Analysis of problems in urban green space system planning in China. Journal of Forestry Research: 79–82.

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