

Research Paper

A reconceptualization the theory of garden city and the cause and challenges the production of Iran's garden cities (case study: Zanjan city)

Mahboob Reyhan Kalvanagh¹, Mohsen Ahadnejad ², Taghi Heydari³

1 PhD student of geography and urban planning, Zanjan University, Iran

2 Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zanjan University, Iran

3 Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zanjan University, Iran.

Keywords

Theory, Garden city, challenge, Zanjan

ABSTRACT

In the zanjan's city, there are 4/99 square meters of green space per person, and with 8 square meters in the detailed plan, it shows a deficit of- 3/01 square meters per person. The consequence of this deficit has shown itself in the change of agricultural land use in the form of garden city. The current research is an applied type in terms of purpose, which was done with the purpose of establishing and challenging these garden cities in a descriptive-analytical method with an exploratory approach. The statistical population of the research was 30 experts Urban planning and Agricultural of Zanjan and urban planning professors of Tabriz 's University based on the snowball method.

In the first stage, the verbal variables were defined as triangular fuzzy numbers, then the analysis of the field data, which included interviews and open questionnaires, was performed using the qualitative content analysis method in three stages of open, central and selective coding, which was divided into 12 categories. They were initially identified. In the phase of axial coding, a relationship was established between the primary categories and the categories were grouped into 6 axial categories. In the selective coding stage, the core categories identified were systematically categorized into 3 general categories. Due to the fact that the amount of disagreement between the experts in the first and second stages of Delphi was less than (0.2), the survey was stopped at this stage. Weak urban management, weak rules of urban organizations, inefficient management, deficit legal transparency, and the existence of various clauses and notes regarding the change of land use have been the factors that created and challenged the issue of Garden cities in Zanjan. Therefore, clarifying the laws and its role in preventing land use change and reducing parallel work between government organizations is suggested.

*Corresponding Author.

Email Adresses: ahadnejad@znu.ac.ir

To cite this article:

reyhan, M., ahadnejad, M., & heydari, T. (2023). A reconceptualization the theory of garden city and the cause and challenges the production of Iran's garden cities (case study: Zanjan city). *Human Ecology*, 2(3),242 -258.



Doi: [10.22034/ej.2023.401380.1014](https://doi.org/10.22034/ej.2023.401380.1014)

نگرشی دوباره به نظریه باغشهر و علل تولید و چالش باغشهرهای ایران (نمونه موردی: شهر زنجان)

محبوب ریحان کلوانق^۱، محسن احدنژاد^۲، محمد تقی حیدری^۳

۱ دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان. زنجان. ایران.

۲ دانشیار گروه برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان. زنجان. ایران.

۳ دانشیار گروه برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان. زنجان. ایران.

چکیده

در شهر زنجان ۴/۹۹ متر مربع سرانه فضای سبز وجود دارد و با سرانه ۸ متر مربع برای هر شهروند در طرح تفصیلی، ۳/۰۱- مترمربع کسری سرانه فضای سبز شهری را نشان می دهد. پیامد این کمبود، خود را در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به شکل باغشهر در شهر زنجان نشان داده است. هدف پژوهش حاضر نیز که به روش توصیفی - تحلیلی با رویکرد اکتشافی انجام شده است و از نظر هدف از نوع کاربردی است؛ نگرشی مجدد به نظریه باغشهر می باشد. جامعه آماری پژوهش نیز کارشناسان اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی شهر زنجان و اساتید جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز که براساس روش گلوله برفی ۳۰ نفر انتخاب شدند. در مرحله اول متغیرهای کلامی بصورت اعداد فازی مثلثی تعریف شدند، سپس تحلیل داده های میدانی که شامل مصاحبه ها و پرسش نامه های باز بودند به روش تحلیل محتوای کیفی طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی (گزینشی) انجام شد که در ۱۲ مقوله ابتدایی شناسایی شدند. در مرحله کدگذاری محوری بین مقوله های ابتدایی ارتباط برقرار شد و مقوله ها در قالب ۶ مقوله ی محوری دسته بندی شدند. در مرحله کدگذاری انتخابی (گزینشی)، مقوله های محوری شناسایی شده بصورت نظام مند و در قالب ۳ طبقه کلی دسته بندی شدند. با توجه به اینکه میزان اختلاف نظر خبرگان در دو مرحله اول و دوم دلفی کمتر از حد آستانه خیلی کم (۰/۲) بدست آمد، نظر سنجی در این مرحله متوقف شد. ضعف مدیریت شهری، ضعف قوانین سازمانهای شهری، مدیریت ناکارآمد، نبود شفافیت های قانونی و وجود بندها و تبصره های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، از عوامل ایجاد کننده و به چالش کشیده شدن مساله باغشهر در شهر زنجان بوده اند. لذا شفاف سازی قوانین و نقش آن در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و کاهش موازی کاری بین سازمانهای دولتی پیشنهاد می گردد.

واژگان کلیدی

نظریه، باغشهر، تولید، چالش، زنجان

۱. مقدمه:

در دنیای امروز که شهری شدن جهان و جهانی شدن شهرها ویژگی برجسته آن است دغدغه برنامه ریزان، دفاع از محیط زیست و آستی شهرهای به شدت صنعت زده با طبیعت است تا جایی که اندیشه توسعه پایدار و زیست بوم گرایی به عنوان یک جنبش جهانی مطرح و مورد قبول واقع شده است و به همین خاطر است که گمان می رود باغ شهرها در فضای امروز شهری می توانند به گونه ای به نجات طبیعت، کیفیت زندگی و بهسازی شهرها و شهرنشینی کمک کنند (مهدی زاده، ۱۳۹۰: ۴۵ نقل از ریحان و همکاران، ۱۴۰۲: ۹۵). این اقدام با توجه به گسترش دامنه انواع مطالبات و تقاضا برای سکونت و فعالیت، تفرج و گذران اوقات فراغت از یک سو و کمبود فضای سبز و فزونی انواع آلودگی ها در اکثر شهرها از سوی دیگر و همچنین لزوم مدیریت سرزمین و ساماندهی انواع استقرارهای پیراشهری، به ویژه ممانعت از تخریب طبیعت و محیط زیست، تغییر کاربری اراضی مزروعی و باغات و کنترل رشد و گسترش بی برنامه و خودرو مراکز جمعیت و فعالیت، در اطراف شهرها، مورد توجه قرار گرفته است. (طرح جامع شهر کلوانق، ۱۳۹۴: ۴۶). ایده «باغ شهر» که به منظور دفاع از محیط زیست و آستی شهرهای به شدت صنعت زده با طبیعت و ایجاد تعادل میان زندگی شهر و روستا در قرن نوزدهم شکل گرفت؛ هدف این بود که با ساخت آنها از طبیعت محافظت شود، کمربندهای سبز احاطه شان کنند و مناطق مسکونی، صنعتی و کشاورزی متناسبی را در خود داشته باشند و مردمانی شاد در آنها زندگی کنند (vernet, coste; 2017). هاوارد این ایده را به منظور مرتفع ساختن مشکل افزایش تراکم جمعیت شهرها و تخلیه ی جمعیت روستاها ارائه نمود. از نظر او باغ شهرها پیوندگاه جاذبه ها، زیباییها و سرخوشیهای طبیعی روستایی با فناوریهای نوین، رفاه و امکانات زندگی شهرنشینی و بستری برای ایجاد تعادل میان صنعت و کشاورزی بود. (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۶۱). بطوری که ساکنان آن از یک طیف گسترده ای از امکانات و تسهیلات اجتماعی، آموزشی و رفاهی و تفریحی و همچنین فرصتهای شغلی، مسکن مناسب و محیط زیست سالم برخوردار می شدند. آنچه در این میان توجه هر کسی را بخود جلب می کند پافشاری هاوارد بر حفظ محیط زیست و بستر سازی برای محلی پاک از تمام آلودگی ها برای عابر پیاده است که تجلی آن در تعبیه مسیرهای ارتباطی که بعد ها «مسیر سبز» نام گرفت رخ می نماید (بصیرت، ۱۳۸۹: ۱). با نظری عمیق درباره شهرهای کشورمان درمی یابیم که شهر و شهرنشینی در ایران گذشته ای پر فراز و نشیب داشته که متاثر از عوامل اقتصادی - سیاسی - اجتماعی - مذهبی - طبیعی درونزا و برونزا دچار تحول و تغییرات زیادی گشته و هر بار کالبدی نو یافته است. فروپاشی تدریجی نظام سنتی - کشاورزی و جایگزینی نظام شهری سنتی، اصلاحات ارضی، تاثیرات جنگ تحمیلی، بالا رفتن قیمت نفت و سرازیر شدن دلارهای نفتی در دوره پهلوی و تمایل شدید به شهر و شهرنشینی، روستایی بودن بعنوان یک ضد ارزش و مهاجرت سرسام آور از روستاها به شهرها و ... همگی دست به دست هم داده و شهرهای کشور را سریع و بدون برنامه گسترش دادند (هوشیار، ۱۳۸۵: ۳). حال پس از گذشت حدود یکصد سال از مطرح شدن ایده باغشهر هاوارد، ظاهراً قرار است این طرح با تغییراتی در محتوا در ایران به اجرا در آید. تغییر الگوی شهرسازی به سمت استفاده کردن از زمین ها و باغستان های حومه شهرها و احداث باغ شهرهای تشکیل شده از واحد های ویلایی با توجه به شرایط کشورمان در مورد کمبود مسکن، آسیب دیدن زمین های کشاورزی و تنفسگاه های حومه شهرها و سوء استفاده برخی افراد و گروه های زمین خواری خواهد بود. اگرچه ایده باغشهر در شهرسازی غرب به عنوان ایده ای مهم در خلق مجتمع های پایدار و برای ارتباط بیشتر با محیط اطراف، مطرح شد اما این قضیه در کشور ما بجای اینکه بصورت ضوابطی در قالب طرح های باغشهر موجب تامین نیازها و ارتقاء سطح کیفی زندگی مردم و حفاظت از منابع محیط زیست شود و جلو ساخت و سازهای بی رویه و غیر کارشناسی در بیرون از شهرها را بگیرد، بصورت معکوس عمل نموده است و نه تنها باغشهری با ضوابط مطرح شده توسط هاوارد، در ایران شکل نگرفته، بعلاوه تمامی شهرهای ما با چنگ اندازی به اراضی کشاورزی و محیط زیست حومه شهر به نام باغشهر، بتدریج آنها را زیر ساخت و ساز درآورده و اراضی کشاورزی بجای تولید محصولات کشاورزی و تامین محصولات مورد نیاز شهر از حیطة ارتفاع خارج شده و زیر ساخت و ساز درآمده اند و تمامی شهرهای ما را با بحران زیست محیطی گرفتار کرده اند (ریحان و همکاران، ۱۴۰۲: ۹۷). در شهر زنجان در دهه های اخیر زمینهای پیرامون شهر که اراضی کشاورزی هستند، توسط تعاونیها و نهادهای خصوصی تفکیک شده و به نام باغشهر به فروش میرسند که بدون شک روند توسعه شهر را نیز در آینده تغییر خواهند داد. (محمدی میانرودان و همکاران، ۱۳۹۲: ۹۷). از آنجا که مهمترین عامل برای این شکل از تفکیک کسب سود بیشتر توسط سوداگران زمین است، بررسی چالشهای گسترش این باغشهرها کمکی برای تحلیل مسائل پیراشهری زنجان خصوصا مسائل بوجود آمده برای اراضی کشاورزی خواهد بود.

مفهوم «باغشهر» در ادبیات برنامه ریزی شهری ایران ممکن است به شکل نظری مورد توجه غیرمستقیم قرار گرفته باشد ولی «باغشهر هاوارد» با آن شرایطی که هاوارد مطرح کرده است، در ایران صورت نگرفته است. با وجود این مطالعاتی تحت عناوین باغشهر ایرانی، باغشهر

دوره صفویه، باغشهر تبریز، کرج و اصفهان و خانه های دوم با عنوان باغشهر و ... بدون تحقیق تجربی و مورد پژوهی صورت گرفته است، که در ادامه بخشهایی از این مطالعات و تحقیقات در سطح جهانی و ایران اشاره می شود:

کالیپا باسو (۲۰۱۵) در تحقیقی با عنوان « مفاهیم باغشهرها در برنامه ریزی مدرن»، به بررسی تکامل باغشهرها پرداخته و بیان کرده است که احداث باغشهرها در شمال آمریکا برای رفع نیازهای مسکن بسیار موثر بوده است. و مدعی است که با افزایش جمعیت و بالارفتن آلودگی شهرها در اواخر قرن ۱۸ در این منطقه و نبود برنامه ریزی شهری برای مقابله با این مشکلات باعث گردید تا مفهوم باغشهرها گسترش یافته و بعنوان یک جایگزین برای حفاظت از محیط زیست ظاهر گردد. (ظاهری، ۱۳۹۶:۲۴)

احسان بیلگین (۲۰۱۵) در تحقیقی با عنوان «باغشهرهای آمریکایی و تاریخچه این جنبش» به تحلیل جنبش باغشهر آمریکایی در طی دوره های تاریخی (۱) جنبش باغشهر: فراتر از زمان (۲) باغشهر بعنوان جایگزینی برای شهرهای بزرگ (۳) نمونه هایی از جنبشهای باغشهر در زمان (۴) جنبش باغشهرهای آمریکا و مراحل آن (۵) عصر طلایی جنبش باغشهر آمریکا در دهه ۱۹۲۰ و در آخر باغشهر "روپای آمریکایی" در دهه ۱۹۸۰ و پس از آن پرداخته و با در نظر گرفتن نتایج این مطالعات جنبش باغشهر را یکی از مهمترین جنبشهای اصلاح طلب در برنامه ریزی می داند که در تاریخ اتفاق افتاده است.

زینب ایلرسوی (۲۰۱۶) در تحقیقی با عنوان «باغشهر و خانه باغهای آنکارا» مطالعه موردی: آنکارا به انقلاب صنعتی قرن ۱۸، انتقال از جهان فئودالی به دنیای مدرن که بر اثر آن شهرها در سراسر جهان دستخوش تغییرات اجتماعی و کالبدی شدند، پرداخته است. که مفهوم "باغ شهر" در میان راه حل های حل مشکلات شهرنشینی در قرن نوزدهم پدیدار شد. با اعلام پایتخت شدن آنکارا که ماجراجویی برای تبدیل شدن از یک شهر کوچک به یک پایتخت را بعنوان نماد مدرنیسم تجربه کرده است، مهاجرت زیادی به این شهر صورت گرفت و جمعیت در مدت زمان کوتاهی با سرعتی زیاد افزایش یافت و در برابر این مسائل برای اولین بار مفهوم باغ شهر با طرح باغچه لی اولر برای آنکارا مطرح شد در نتیجه این طرح، به شهرنشینی آگاهانه توجه خواهد کرد و کیفیت زیست محیطی آنکارا را حفظ خواهد کرد گرچه حاصل موفقیت مطلق نیست، اما گامهای مهمی برای حل مشکل مسکن برداشته شده است.

رناتو لئو رگو (۲۰۱۶) در مطالعه خود با عنوان «باغشهرها و حومه ها در برزیل»، به سهم باغشهرها در شهرنشینی در برزیل پرداخته و به این نتیجه رسیده است که باغشهر در برزیل به عنوان ابزار برنامه ریزی و راهی برای دستیابی به مدرنیته است و در کنار آن، یک ابزار تمدن و بهترین نسخه مدرن برای شکل سالم و با کیفیت شهری است و نتیجه می گیرد که باغشهرها با خیابان ها و بلوارهای وسیع مدرن، دوربرگردان های کاربردی و ... جلوه ای از شهرسازی هنرهای زیبا ست.

ماریا گابریلا دینس (۲۰۱۶) در مطالعه خود با عنوان «باغشهرهای آمریکایی: کمر بند سبز و ال پالومار». با مطالعه روی دو باغشهر گرینبلت و ال پالومار، به مقایسه این دو شهر با باغشهرهای انگلستان که زایش باغشهر در آن صورت گرفته می پردازد و نتیجه میگیرد که عوامل تعیین کننده محلی، اجتماعی و فرهنگی هر کشور از جمله آمریکا تعیین کننده سبک باغشهرهای مختص به آن کشور است.

ظاهری (۱۳۹۶) در پایان نامه خود با عنوان « بررسی اثرات احداث باغ شهرها در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی: روستاهای شمال شهر قزوین، به بررسی تغییرات کاربری اراضی در اراضی پیرامون شهر و روستاهای ادغام شده در شهر قزوین پرداخته است. هدف تحقیق کاهش اثرات منفی این پیامدها و ساماندهی روند کنونی با استفاده از آمار توصیفی و استنباطی است. جامعه آماری ۵۳۵ خانوار از ۴ روستای شمالی قزوین و روش تحقیق از نوع کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی - تحلیلی است. و نتیجه می گیرد که تراکم و انباشت سرمایه های شهرنشینان باعث تصرف زمین های کشاورزی روستاییان و تغییر کاربری آن گشته است.

خوش چهره (۱۳۹۲) در پایان نامه خود با موضوع: پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه های دوم بر مناطق روستایی (نمونه موردی شهرستان بینالود) که از روش های مختلف گردآوری اطلاعات نظیر اسنادی، کتابخانه ای، کاوش های اینترنتی و میدانی استفاده کرده است و با روش های آمار توصیفی و استنباطی به بررسی پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه های دوم بر مناطق روستایی شهرستان بینالود پرداخته است. نتایج حاکی از آن است که گسترش خانه های دوم در روستاهای مورد مطالعه با تغییر چشم اندازهای طبیعی و تخریب باغات، تغییر کاربری اراضی، ناهنجاری های اجتماعی بعنوان اثرات منفی و اشتغال زایی، افزایش در آمد ساکنین، ارزش افزوده حاصله بعنوان تاثیر مثبت از نتایج گردشگری خانه های دوم در نمونه موردی می باشد.

اسمعیلی و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیقی با عنوان ارزیابی پیامدهای طرح باغشهر در رشد فضاهای شهری نمونه موردی: شهریار با طرح این سوال که آیا این طرح به اهداف مورد نظر خود بالاخص در زمینه حفظ باغات و جلوگیری از تغییر کاربری آنها خواهد رسید؟ با استفاده از مدل

1 İhsan Bilgin
2 Zeynep Yeşim İlerisoy
3 Renato Leão Rego
4 Maria Gabriela Dine

SWOT و پرسشنامه به این نتیجه می‌رسند که اجرای طرح باشهر را زمینه‌ای برای تغییر کاربری باغات دانسته و معتقدند که کسب درآمد و مسائل اقتصادی بر مسائل زیست محیطی پیشی گرفته لذا در صورت گسترش طرح باشهرها شاهد از بین رفتن باغات خواهیم شد. درگاهی (۱۳۹۴) در پایان نامه خود با عنوان بررسی پیامدهای زیست محیطی، کالبدی، اقتصادی - اجتماعی خانه‌های دوم بر توسعه مناطق روستایی (نمونه: بخش گلپه‌هار چناران)، که تحقیق از نوع توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است، به سنجش پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم در ۱۷ روستای مورد بررسی پرداخته است. نتایج حاکی از آن است که اشاعه‌ی خانه‌های دوم از نظر اقتصادی تاثیر زیادی بر بهبود وضعیت معیشت اهالی روستاها، افزایش قیمت اراضی غیر کشاورزی، گرانی زمین و افزایش قیمت آب در بخش کشاورزی داشته است، در سایر بخش‌ها تاثیر کمی داشته است.

توکلی بیدگلی (۱۳۹۵) در پایان نامه خود با عنوان «ارزیابی پیامدهای گسترش گردشگری خانه‌های دوم (نمونه موردی: بخش قمصر) پرداخته است. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و از نوع پیمایشی است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که گردشگری خانه‌های دوم آثار مختلفی در ابعاد، اقتصادی - زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی در منطقه گذاشته است. بطوریکه از لحاظ زیست محیطی موجب الودگی منابع آب و خاک، از بین رفتن پوشش زمین و افزایش زباله، از بعد اقتصادی باعث افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن و افزایش عوارض و مالیات، از بعد اجتماعی تغییر در سبک زندگی مردم محلی، افزایش رفتار و هنجارهای بیگانه با جامعه محلی و افزایش مهاجرت از منطقه و در بعد کالبدی تشدید تغییر در کاربری باغات و مزارع، تخریب چشم اندازهای طبیعی است.

پور جعفر و همکاران (۱۳۹۵) در پایان نامه خود تحت عنوان نقش مدیریت اکولوژیکی در حفاظت از اراضی کشاورزی در روستاهای در معرض گسترش خانه‌های دوم (ویلاسازی)، نمونه موردی: شهرستان شمیرانات، به افزایش تعداد خانه‌های دوم و نبود مدیریت صحیح ساخت و ساز خانه‌های دوم پرداخته اند و کمبود اراضی بایر در روستاها موجب گشته تغییر کاربری اراضی زراعی جهت این ساخت و سازها صورت گیرد. در نتیجه گسترش بدون برنامه خانه‌های دوم باعث از بین رفتن اراضی زراعی و تغییر کاربری اراضی زراعی و تبدیل آنها به ویلاهای بیلاقی گردد. لذا این تحقیق در پی نقش مدیریت اکولوژیکی روستایی در حفاظت و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی است. یعقوبی و حمیدی (۱۳۹۵) در تحقیقی با عنوان مدل‌سازی پیامدهای توسعه ی باغ شهرها با استفاده از نظریه ی مبنایی مورد مطالعه: شهر زنجان با هدف تحلیل پیامدهای توسعه ی باغ شهرها و ارائه ی راهکارهایی برای بهبود طرح (باشهرها) پرداخته است، روش تحقیق مبنایی و داده بنیان و مصاحبه نیمه ساختارمند بوده و نتایج نشان داد پیامدهای مفید ناشی از توسعه ی باغ شهرها بیشتر متوجه صاحبان باغ شهرها است در حالیکه پیامدهای منفی این طرح کل افراد جامعه را در بر میگیرد. بر اساس نتایج تحقیق، راهبردهای بهبود پروژه ی باغ شهرها در زنجان در هفت دسته شامل محوریت بحران آب در صدور مجوز و نحوه ی بهره برداری، اعمال دقیق مدیریت پیشگیری از احداث و توسعه ی غیراصولی، اقدامات نظارت - علمی قبل از احداث، کاهش تقاضای شهروندان برای احداث باغ شهرها، ترویج تولیدمحوری در کنار تفریح، استفاده از توانمند یهای فارغ التحصیلان کشاورزی و تلفیق آموزش و گردشگری در مدیریت باغ شهرها طبقه بندی شد. نوری قزلجه و همکاران (۱۳۹۵) در پایان نامه خود تحت عنوان بررسی فرآیند شکل گیری خانه‌های دوم و پیامدهای آن (مطالعه موردی: محور ارتباطی تبریز بستان آباد)، به بررسی خانه‌های دوم در مناطق روستاهای بیلاقی کلانشهرها پرداخته اند. هدف از این تحقیق بررسی فرآیند شکل گیری و پیدایش خانه‌های دوم در محور ارتباطی تبریز بستان آباد و پیامدهای ناشی از آن، من - جمله کالبدی فضایی و آثار زیست محیطی بوده است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی تحلیلی است که به منظور جمع آوری اطلاعات از روش میدانی و اسنادی و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از آزمون‌های آماری تی، فریدمن، رگرسیون و ... در محیط نرم افزار SPSS استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان میدهد که مهمترین عوامل مؤثر بر شکلگیری خانه‌های دوم در محور ارتباطی مورد مطالعه مهاجرت‌های روستا شهری؛ قیمت پایین مسکن؛ و پدیده ی شهرگریزی میباشد. بررسی اثرات خانه‌های دوم بر محیط روستا نیز نشان می‌دهد که مهمترین اثرات شکل گیری این خانه‌ها کالبدی و در مراحل بعد اقتصادی و اجتماعی می باشد.

ایزدی و صلح جو (۱۳۹۶) در تحقیق خود (بررسی علل و پیامدهای شکل گیری خانه‌های دوم در حومه کلان شهرها نمونه موردی: شهر مشهد) به مسائل و مشکلات موجود در کلان شهرها از جمله ترافیک، انواع آلودگی‌ها، وضعیت مسکن و میل به سرمایه گذاری در املاک پرداخته‌اند که منجر به تمایل شهرنشینان به سکونت در حومه‌های شهری شده و گسترش خانه‌های دوم را به همراه داشته است. هدف پژوهش بررسی علل و پیامدهای ناشی از شکل گیری خانه‌های دوم در حومه کلان شهر مشهد و روش تحقیق در این مطالعه توصیفی - تحلیلی است. نتایج بیانگر این است که بیشتر این خانه‌ها از دهه ۱۳۸۰ به بعد ساخته شده است. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که بورس بازی زمین، تغییر کاربری اراضی بایر و کشاورزی برای استفاده از خانه دوم، کاهش شغل‌های مرتبط با کشاورزی و افزایش شغل‌های

خدماتی، تخریب چشم انداز روستا، آسیب به منابع آب زیر زمینی و کاهش گونه‌های گیاهی و جانوری از پیامدهای ساخت خانه‌های دوم بوده و شکل‌گیری این خانه‌ها تاثیر چندانی بر افزایش امکانات و خدمات روستاییان نداشته است.

حسین پور و همکاران (۱۳۹۶)، در پایان نامه خود با عنوان: تحلیل اثرات خانه های دوم بر خزش روستایی، مورد: دهستان بابلکنار (شهرستان بابل)، با هدف فهم و تفسیر چگونگی شکل‌گیری خانه های دوم و مکانیزم های موثر در گسترش آن و پیامدهای حاصل از این خزش را در مطالعه موردی مورد بررسی قرار دهد. این تحقیق با رویکرد کیفی و مصاحبه عمیق نیمه ساختارمند استفاده شده و برای استخراج مفاهیم از روش استخراج مقولات اصلی استفاده شده است. جامعه هدف، کلیه مدیران و کارشناسان سازمانهای متولی روستایی و دهیاران محلی و مالکین بومی بودند. نتایج گویای آن است که پایین بودن صرفه اقتصادی در فعالیت کشاورزی، ضعف خدمات پشتیبان تولید، ضعف نظام حقوقی، حاکمیت مناسبات رانته، تغییر الگوی سبک زندگی و ... زمینه شکل‌گیری و گسترش خانه های دوم را در نمونه موردی موجب گشته است.

حاجی پور و همکاران (۱۳۹۷) در تحقیقی تحت عنوان بررسی تاثیر خانه های دوم بر جدایی‌گزینی فضایی در شهرهای جدید (مطالعه موردی: شهر جدید صدر) به بررسی خانه های دوم و دلایل تغییر چشم انداز حومه های شهری و مناطق شهری و روستایی پیرامون کلانشهرها پرداخته اند. رویکرد حاکم بر این پژوهش، تحلیلی توصیفی میباشد. به منظور جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی کتابخانه‌ای و همچنین آمار و داده‌های پرسشنامه های طرح ساماندهی باغشهرهای صدر، استفاده شده است. به منظور بررسی جدایی‌گزینی و میزان همپیوندی محدوده باغشهرها نسبت به سایر عرصه های شهری، از روش ماتریسی گولر استفاده شده است یافته‌های تحقیق نیز بیانگر این است که بیش از نیمی از افراد، انگیزه اصلی از تهیه باغ مسکن را گذران اوقات فراغت در ایام پایان هفته و تعطیلات بیان نمودند. نتایج حاصل از بررسی میزان همپیوندی باغشهرها با سایر عرصه های شهر حاکی از آن است که باغشهرهای صدر از منظر شاخص طبیعی و محیط‌زیستی با ۷۷.۵٪

بیشترین و از لحاظ شاخص اقتصادی با ۲۸.۱۳٪ کمترین میزان همپیوندی و یکپارچگی را با سایر عرصه های شهر صدر دارا هستند پورشاه آبادی (۱۳۹۸) در پایان نامه خود (پیامدهای تبدیل اراضی کشاورزی به باغ ویلاها مطالعه موردی: روستای شهید محمد منتظری شهرستان دزفول) که با هدف مطالعه پیامدهای تبدیل کاربری اراضی کشاورزی به باغ ویلاها روستای شهید محمد منتظری در شهرستان دزفول است. این تحقیق از نظر هدف کاربردی و بر اساس ماهیت و روش، توصیفی تحلیلی و همبستگی است جامعه آماری این پژوهش کلیه ساکنان روستای شهید محمد منتظری در شهرستان دزفول می‌باشد که در این تحقیق نمونه پژوهش به صورت تصادفی در میان ۳۵۱ نفر پرسش شونده توزیع شد. ابزار گردآوری داده‌های تحقیق پرسشنامه بوده است و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزارهای آماری SPSS استفاده شده است نتایج این تحقیق نشان داده است که تغییر کاربری اراضی باعث افزایش درآمد خانوار، تغییر منفی در ساختار اجتماعی، تغییرات منفی زیست محیطی، گسترش کالبدی و البته کاهش تولید محصولات کشاورزی در روستای شهید منتظری شده است. پیغمبر دوست (۱۳۹۹) در پایان نامه خود (ارزیابی و تغییر و تحول فضای کالبدی کاربری و کارکردی تبدیل باغات به ویلا واقع در حوضه استحقاقی شهرمردن طی دوره زمانی ۱۳۶۲ تا ۱۳۹۲) پرداخته است. این تحقیق که با هدف تعیین میزان و روند تخریب باغات و فضاهای سبز، تحلیل عوامل موثر در تخریب و تغییر کاربری باغات و فضاهای سبز شهری و ارائه راهکارهایی برای جلوگیری از تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز به منظور توسعه پایدار شهری در مردن می‌باشد، یافته‌ها حاکی از آن است که بسیاری از ویلاهای ساخته شده به صورت غیر قانونی بوده و باعث از بین رفتن اراضی کشاورزی بخصوص باغات شده‌اند و این امر باعث آسیب جدی به اقتصاد منطقه و محیط زیست وارد کرده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که تعداد ویلاها تقریباً ۲/۵ برابر شده است. به عبارتی از سال ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۴، تعداد ویلاهای ساخته شده در مردن رشد چشمگیری داشته است و کاهش مساحت پوشش فضای سبز نیز این امر را تایید می‌کند.

شامی و همکاران (۱۴۰۰) در پایان نامه خود با عنوان اثرات اقتصادی و اجتماعی احداث باغ شهرها بر روستاهای پیرامون، مطالعه موردی: شهرستان زنجان پرداخته است. این تحقیق از نظر نوع کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. و نتیجه می‌گیرد که بین احداث باغ شهر و ناپایداری اقتصادی رابطه معناداری وجود دارد و باعث نابودی اقتصاد روستاها می‌شود و باعث تصرف زمین های کشاورزی شده اند.

حیدری و همکاران (۱۴۰۱) در تحقیق خود با عنوان تحلیل نقش فضاهای باغ شهری بر حاکمیت غذایی پایدار، مطالعه ی موردی: باغشهرهای شهر زنجان به تحلیل نقش فضاهای باغشهری بر حاکمیت غذایی پایدار در شهر زنجان پرداخته است. این تحقیق از لحاظ هدف، کاربردی و به لحاظ روش از نوع طرح تحقیق با مدل ساختاری-تفسیری است که به جهت اهمیت بیشتر داده‌های کیفی به عنوان طرح تحقیق آمیخته اکتشافی محسوب می‌گردد. علی‌رغم یافته‌ها مبنی بر سهم ضعیف باغ شهر در نظام تولیدی در شهر زنجان؛ حمایت از امنیت غذایی و تنوع غذایی در درون فضاهای باغشهری در مصاف با چالش جهانی و ملی پیشنهاد گشته است. نتایج بیانگر چالش‌هایی نظیر ناامنی مالکیت

زمین، تضادهای کاربری زمین، دسترسی به آب، چارچوبهای نظارتی ضعیف برای حمایت از کشاورزی و منابع مالی ناکافی برای نگهداری یا راه‌اندازی یک باغ تولیدی می باشد.

دوتایت و همکاران^۱ (۲۰۲۲)، ژانگ و همکاران(۲۰۲۲)، سانتو و همکاران^۳ (۲۰۲۱)، قوش^۴ (۲۰۲۱) از دیگر تحقیقاتی می باشند که در غنای پایه های نظری تحقیق حاضر ، نقش موثر و برجسته ای داشتند.

۲. مبانی نظری

۱-۲. باغشهرهای زنجان

۵۳ باغ شهر در استان زنجان شناسایی شده که ۴۷ باغ شهر به ادعای سازمان جهاد کشاورزی زنجان مربوط به شهرستان زنجان بوده است ، که این باغشهرها در ۵ هزار و ۴۱۳ قطعه در اراضی کشاورزی تقسیم بندی شده است (ریحان و همکاران ، ۱۴۰۲: ۹۹). مشکل باغشهرهایی که با عنوان های پیشگامان، قائم دژ، باغشهر رضا و خرم ساوالان، شقایق ، گیسا و .. شناخته می شوند از زمانی شروع شد که آب مورد نیاز برای آبیاری درختان تامین نشد و مالکان مجبور به تهیه تانکر شدند که روستاییان منطقه مدعی بودند که این زمین ها زراعی و دیمی بوده و از روستاییان منطقه خریداری شده است. گفتنی است؛ این باغشهرها در ۱۸ کیلومتری جاده زنجان به تهران و در نزدیکی روستای اسکند از توابع بخش مرکزی شهرستان زنجان قرار دارند(محمدی ومیانرودان و همکاران ، ۱۳۹۲: ۱۱۲) . هیئت مدیره شرکتهایی که این اراضی را به نام باغشهر به اعضا فروخته است مدعی است که این باغشهرها از طرحهای سازمان جهاد کشاورزی استان بوده که مجوز آن نیز توسط مدیریت باغبانی وقت صادر شده بود؛ این در حالی است که مدیر باغبانی سازمان جهاد کشاورزی استان اظهار می کند که مدیریت باغبانی استان هیچ گونه مجوزی برای ایجاد باغشهرها صادر نمی کند و منابع طبیعی در این زمینه می تواند تاثیرگذار باشد(ریحان و همکاران ، ۱۴۰۲: ۹۹). رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان زنجان نیز با بیان اینکه این اراضی را با تغییر کاربری به باغشهر تبدیل نمودند ، اظهار داشت: حدود ۵۰ باغ شهر در زنجان وجود دارد که همه آنها بنا بر اعلام دستگاه های ناظر و متولی غیرمجازند و نباید ساخته می شدند؛ شاید بتوان گفت که یکی از سه مشکل عمده استان زنجان همین وضعیت به وجود آمده در مورد باغشهرها و ساخت و سازهایی است که در آنها صورت گرفته است که نه تنها بسیاری از مردم را درگیر خود کرده است، بلکه دستگاه های متولی مانند اداره کل دادگستری، دادستانی، نیروی انتظامی، جهاد کشاورزی و ... را نیز به خود مشغول کرده است.

۳. مواد و روش ها

۱-۳. روش پژوهش

در این پژوهش ابتدا به بررسی و استخراج تاریخچه باغشهرها در مقیاس جهانی و ایران از طریق مطالعات کتابخانه ای پرداخته شده و در گام بعدی گردآوری مدارک موجود در نمونه موردی(ناحیه شهری زنجان) انجام گرفته است.

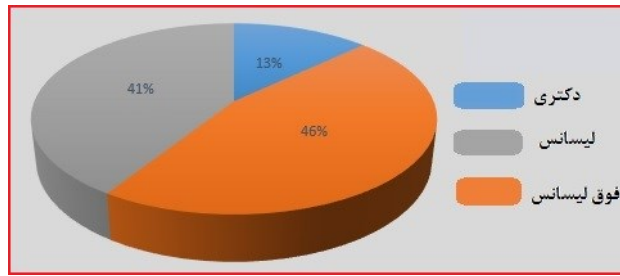
این تحقیق از نظر ماهیت از نوع پژوهشهای آمیخته (توصیفی - تحلیلی) و پیمایشی با رویکرد اکتشافی می باشد؛ این تحقیق توصیفی است از این نظر که جمع آوری و روش گردآوری اطلاعات بر پایه استفاده از منابع کتابخانه ای، اسنادی ، دیجیتالی و پایگاههای اینترنتی مرتبط با موضوع تحقیق و یا از کانال مراجعه به سازمانها و ارگانهایی چون شهرداریها و تعاونی های مسکن ومراکز علمی از جمله دانشگاهها ، بدست آمده است.

به توصیف ویژگیهای جامعه نمونه، وضعیت گذشته و موجود منطقه پرداخته است .در این روش، عمدتاً هدف، توصیف و چگونگی متغیرهای تحقیق در جامعه مورد مطالعه می باشد که زمینه ساز مرحله تحلیل - استنباطی و آزمون فرضیه های تحقیق می باشد و همچنین به لحاظ تبیین رابطه بین عدم توجه به نظریه باغشهری در نظام برنامه ریزی ایران و پیامدهای آن ، تحلیلی میباشد و از نظر هدف از نوع کاربردی است ؛ روشی اکتشافی است از این نظر که پاره ای از داده های تحقیق بصورت مصاحبه ای و اکتشافی بدست آمده است و از روش دلفی و کدگذاری و زمینه های منبعث از ساختارهای ذهنی به تناسب نیازتحقیق استفاده شده است.

۲-۳. جامعه آماری پژوهش

جامعه آماری پژوهش نیز کارشناسان اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی شهر زنجان و اساتید جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز که براساس روش گلوله برفی ۳۰ نفر انتخاب شدند؛ که در محدوده سنی ۲۵ تا ۵۰ سال قرار داشتند. ۱۳ درصد مدرک دکتری ، ۴۶ درصد مدرک کارشناسی ارشد و ۴۱ درصد مدرک کارشناسی داشتند (شکل ۱ و جدول ۱).

1 Du Toit
2 Zhang
3 Santo
4 Ghosh



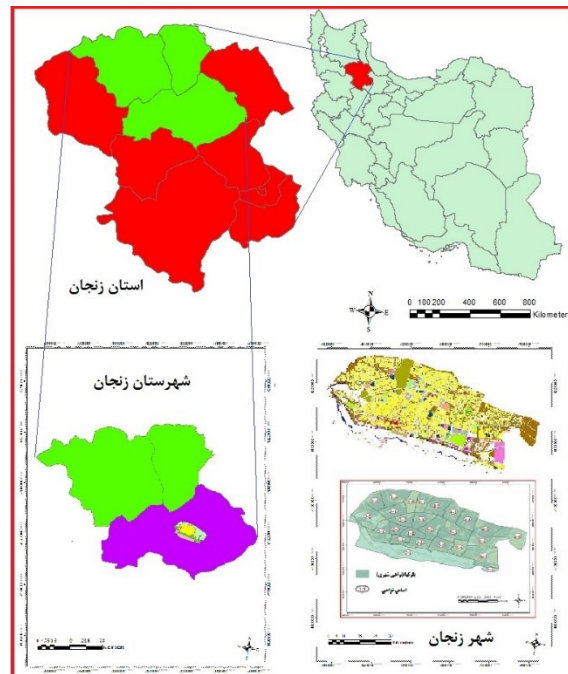
شکل ۱. یافته های تحقیق

جدول ۱. جامعه آماری پژوهش.

| گروه سنی پاسخگویان | ۲۵-۳۰ | ۳۰-۳۵ | ۳۵-۴۰ | ۴۰-۴۵ | بالا تر از ۴۵ |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| فراوانی | ۱ | ۵ | ۵ | ۷ | ۱۲ |
| درصد | ۳/۵ | ۱۶/۶ | ۱۶/۶ | ۲۳/۳ | ۴۰ |

۳-۳. محدوده مورد مطالعه

شهر زنجان از نظر موقعیت مطلق در مختصات جغرافیایی ۴۸ درجه و ۲۶ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۳۴ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۳۹ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۴۱ دقیقه عرض شمالی و در فاصله ۳۳۰ کیلومتری شهر تهران قرار گرفته است (شکل ۲). این شهر در مرکز استان و شهرستان زنجان است و از سطح دریا ۱۶۶۳ متر ارتفاع دارد. بررسی تحوت جمعیتی شهر زنجان نشان می دهد که جمعیت این شهر طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ همواره رو به افزایش بوده است. بطوری که طی این ۶۰ سال جمعیت شهر زنجان روند نرخ رشد ۷.۶۱ را داشته است. طبق آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن، جمعیت شهر زنجان در سال ۱۳۹۵ به ۴۳۰۸۷۱ نفر با نرخ رشد ۲.۲۳ درصد رسید. با وجود نرخ رشد تقریباً یکنواخت جمعیت شهر زنجان بین سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، آمارها نشان می دهد که نسبت جمعیت شهر به کل جمعیت استان، به شدت در حال افزایش است (جدول ۱). براساس مصوبات طرح جامع (۱۳۹۴) شهر زنجان به ۳ منطقه شهرداری و ۲۳ ناحیه شهری تقسیم شده است (شکل ۲ و جدول ۲).



شکل ۲. نواحی ۲۳ گانه شهر زنجان (منبع: یارقلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۱۲).

جدول ۲. مساحت و جمعیت محدوده مورد مطالعه

| سال | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۵ | ۱۴۰۰ |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| مساحت (هکتار) | ۱۵۵۰ | ۳۰۶۰ | ۳۴۶۵ | ۴۸۳۴ | ۶۷۶۳ | ۶۹۰۷ |
| تراکم جمعیتی (نفر در هکتار) | ۱۳۹ | ۹۳ | ۱۰۱ | ۶۶ | ۶۲ | ۶۲/۴ |
| جمعیت شهر | ۲۱۵۴۵۸ | ۲۸۶۲۹۵ | ۳۵۰۰۰۰ | ۳۸۰۶۹۲ | ۴۳۰۸۷۱ | ۴۳۶۲۳۲ |
| نرخ رشد | ۷/۹۳ | ۲/۴۱ | ۲/۰۳ | ۱/۷۱ | ۲/۴۳ | ۲/۴۸ |

۴. یافته های پژوهش

مساحت مسکونی کل شهر ۵۹۶ هکتار می باشد. سطوح ساخته شده مسکونی در مجموع ۳۵۶/۴ هکتار است. کل زیربنای شهر ۱۳۳۹۹۹۸۶ متر مربع می باشد. از کل ۷۰۲۳۴ قطعه مسکونی ۷۶ درصد از قطعات دارای سطح اشغال ۶۰ - ۸۰ درصد است. ۱۵ درصد کمتر از ۴۰ درصد و ۹ درصد بین ۸۰ - ۱۰۰ درصد سطح اشغال دارند. در سطح نواحی بالاترین سطح اشغال (۸۰ - ۱۰۰ درصد) مربوط به محله اسلام آباد و بی سیم و ترانس است. در این نواحی حدود ۴۱ درصد ساختمان ها با سطح اشغال ۸۰ - ۱۰۰ درصد احداث گردیده اند (جدول ۳).

جدول ۳. سطح اشغال بنا در سطوح نواحی شهر زنجان ۱۳۹۵

| ناحیه | نام ناحیه | تا ۴۰ درصد | ۶۰-۴۰ درصد | ۸۰-۶۰ درصد | ۱۰۰-۸۰ درصد |
|-------|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| ۱-۱ | میدان پایین | ۶/۳۱ | ۳/۶۲ | ۲/۵۷ | ۶/۸۰ |
| ۱-۲ | سعدی وسط، زینبیه | ۷/۳۷ | ۵/۰۴ | ۳/۹۱ | ۵/۰۵ |
| ۱-۳ | قبرباشی | ۶/۴۸ | ۴/۲۰ | ۲/۷۷ | ۵/۷۱ |
| ۲-۱ | درمانگاه | ۸/۱۲ | ۵/۳۴ | ۵/۴۳ | ۹/۲۸ |
| ۲-۲ | شهرک رجایی | ۵/۱۷ | ۶/۲۳ | ۵/۱۱ | ۴/۷۶ |
| ۲-۳ | گوئیه، فرودگاه | ۸/۷۴ | ۶/۱۳ | ۵/۹۷ | ۷/۶۴ |
| ۳-۱ | اسلام آباد | ۱۳/۹۵ | ۵/۸۱ | ۷/۷۳ | ۱۷/۷۵ |
| ۳-۲ | نانوایان، شهر آرا | ۰/۷۹ | ۵/۶۴ | ۳/۴۲ | ۰/۸۷ |
| ۳-۳ | کوی فرهنگ | ۱/۶۳ | ۴/۵۴ | ۴/۱۴ | ۱/۴۹ |
| ۳-۴ | الهییه | ۳/۵۱ | ۹/۸۴ | ۷/۶۱ | ۲/۴۵ |
| ۴-۱ | کوی نصر، آزادگان، کوی اداری | ۰/۵۶ | ۰/۶۳ | ۲/۹۲ | ۱/۱۰ |
| ۴-۲ | کارمندان، قائم، علوم پایه | ۱/۶۷ | ۹/۳۸ | ۳/۹۲ | ۱/۸۲ |
| ۴-۳ | پایین کوه، امیر کبیر، زیباشهر | ۱/۹۳ | ۱/۵۳ | ۴/۸۷ | ۱/۱۷ |
| ۴-۴ | کوی دانشگاه، گلستان، اندیشه | ۲/۷۹ | ۲/۸۴ | ۶/۴۴ | ۲/۳۱ |
| ۵-۱ | شهرک قدس، کوچه مشکی، صفا | ۵/۸۸ | ۵/۱۵ | ۴/۱۱ | ۳/۵۲ |
| ۵-۲ | ترانس، بنیاد، اعتمادیه، بیسیم | ۱۴/۱۳ | ۷/۹۱ | ۹/۷۳ | ۱۹/۴۱ |
| ۵-۳ | کوی ولیعصر، کوی انصاریه | ۴/۳۵ | ۳/۵۰ | ۹/۷۵ | ۲/۸۰ |
| ۵-۴ | شهریار، منظریه، لاله، بهارستان | ۰/۱۷ | ۰/۰۶ | ۰/۰۲ | ۰/۱۰ |
| ۵-۵ | کوی وحدت، سایان | ۲/۸۰ | ۴/۹۴ | ۲/۹۸ | ۱/۷۸ |
| ۶-۱ | میدان میوه و تره بار | ۲/۴۰ | ۱/۹۹ | ۱/۵۳ | ۱/۸۸ |
| ۶-۲ | پونک | ۰/۳۷ | ۲/۴۸ | ۰/۵۱ | ۰/۱۵ |

| | | | | | |
|-------|------|-------|------|-------|------|
| ۲/۱۴ | ۴/۵۵ | ۲/۴۳ | ۰/۷۳ | گلشهر | ۶-۳ |
| ۰/۰۱ | ۰۰۰ | ۰/۶۲ | ۰/۰۱ | گلشهر | ۶-۴ |
| ۰/۰۱ | ۰/۰۲ | ۰/۱۳ | ۰/۱۵ | - | ۷-۱ |
| ۲۲/۱۴ | ۴۵/۱ | ۱۵/۴۶ | ۱۷/۳ | | درصد |

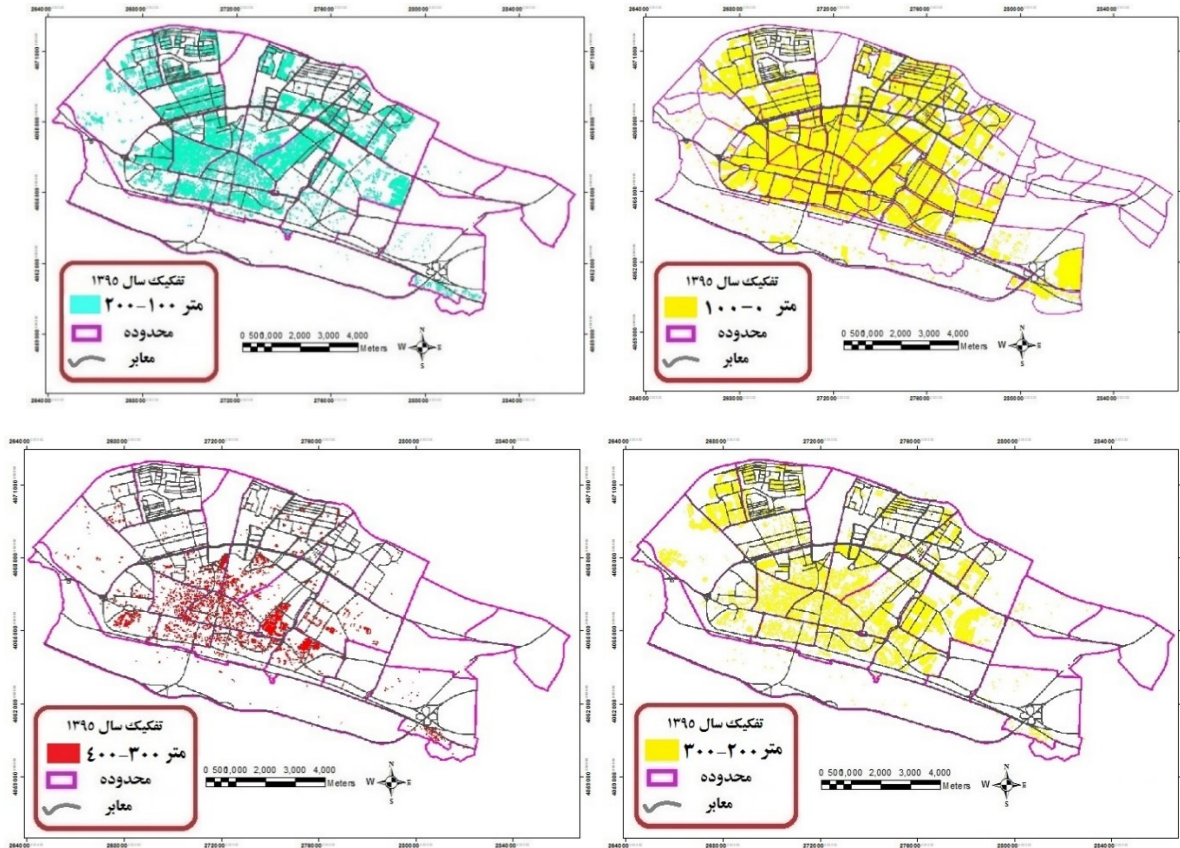
گلشهر کاظمیه (۲۰/۴۷ متر مربع) ، سایان (۲۴/۲ متر مربع) و الهیه (۲۴/۶۹ متر مربع) و اسلام آباد با (۲۹/۳۴ متر مربع) سرانه زیربنای مسکونی پایین ترین سطح زیربنای مسکونی را در شهر زنجان بخود اختصاص داده اند ، و منطقه بیسیم با ۳۱/۴۲ در رده بعدی قرار گرفته است. ناحیه قائم با زیربنای مسکونی ۳۸/۷۲ در رده های میانی از ۲۳ ناحیه شهر زنجان قرار گرفته است. بالاترین زیربنا نیز با ۶۹/۰۴ متر مربع متعلق به ناحیه انصاریه- بهارستان - لایه - منظره قرار دارد (جدول ۴).

جدول ۴. میزان سرانه زیربنا در نواحی شهر زنجان

| نواحی شهری | نام ناحیه | جمعیت | تعداد واحدهای مسکونی | تعداد خانوار | متوسط سرانه زیربنا |
|------------|-----------------------------------|-------|----------------------|--------------|--------------------|
| ۱-۱ | میدان پایین | ۱۰۴۲۴ | ۲۴۵۰ | ۲۹۹۲ | ۴۷/۰۲ |
| ۱-۲ | سعدی وسط، زینبیه | ۱۲۵۹۰ | ۳۲۹۰ | ۴۵۲۹ | ۵۷/۱۱ |
| ۱-۳ | قیرباشی | ۱۰۱۶۸ | ۲۲۷۷ | ۲۹۱۲ | ۵۴/۹۶ |
| ۲-۱ | درمانگاه | ۲۰۶۴۹ | ۵۵۶۴ | ۶۲۴۹ | ۴۳/۷۸ |
| ۲-۲ | شهرک رجایی | ۱۸۹۸۷ | ۷۱۱۰ | ۵۸۸۸ | ۵۹/۳۱ |
| ۲-۳ | گونیه ، فرودگاه | ۲۳۱۷۲ | ۶۲۷۹ | ۷۴۲۱ | ۳۷/۱ |
| ۳-۱ | اسلام آباد | ۳۵۲۲۶ | ۸۰۱۶ | ۹۴۴۴ | ۲۹/۳۴ |
| ۳-۲ | نانوایان ، شهر آرا | ۲۳۴۰۸ | ۲۷۱۲ | ۳۹۴۲ | ۵۱/۲۴ |
| ۳-۳ | کوی فرهنگ | ۱۵۸۲۳ | ۴۵۶۷ | ۴۷۲۶ | ۲۴/۶۹ |
| ۳-۴ | الهیه | ۲۸۱۲۲ | ۷۶۳۰ | ۷۸۳۶ | ۳۴/۷۴ |
| ۴-۱ | کوی نصر ، آزادگان ، کوی اداری | ۱۲۸۰۳ | ۳۲۸۰ | ۳۲۹۳ | ۴۱/۶۱ |
| ۴-۲ | کارمندان ، قائم ، علوم پایه | ۳۰۷۶۵ | ۵۸۳۹ | ۷۲۱۴ | ۳۸/۷۲ |
| ۴-۳ | پایین کوه ، امیر کبیر، زیباشهر | ۱۸۰۲۱ | ۵۳۷۶ | ۵۴۴۹ | ۳۵/۹۹ |
| ۴-۴ | کوی دانشگاه ، گلستان ، اندیشه | ۲۲۹۳۱ | ۵۰۴۵ | ۵۱۴۸ | ۳۸/۷۸ |
| ۵-۱ | شهرک قدس ، کوچه مشکی ، صفا | ۱۷۳۷۴ | ۴۳۳۹ | ۴۵۷۳ | ۵۱/۴۶ |
| ۵-۲ | ترانس ، بنیاد ، اعتمادیه ، بیسیم | ۴۱۲۱۹ | ۱۱۳۱۷ | ۸۵۵۷ | ۳۱/۴۲ |
| ۵-۳ | کوی ولیعصر ، کوی انصاریه | ۲۳۱۹۳ | ۵۴۶۲ | ۹۵۹۵ | ۶۹/۰۴ |
| ۵-۴ | شهریار ، منظریه ، لاله ، بهارستان | ۲۳۴ | ۲۷ | ۶۰ | ۵۸/۹۴ |
| ۵-۵ | کوی وحدت ، سایان | ۱۳۶۰۹ | ۳۲۶۲ | ۳۶۳۶ | ۵۰/۴۸ |
| ۶-۱ | میدان میوه و تره بار | ۳۵۳۲ | ۱۲۶۳ | ۱۲۶۹ | ۲۴/۲۴ |
| ۶-۲ | پونک | ۴۵۸۱ | ۱۱۵۴ | ۱۱۳۳ | ۵۲/۲۲ |
| ۶-۳ | گلشهر | ۱۰۵۷۵ | ۳۰۶۸ | ۳۰۹۴ | ۶۸/۶۹ |
| ۶-۴ | گلشهر | ۱۴۷۸ | ۱۹۰ | ۳۰۰ | ۲۰/۴۷ |
| ۷-۱ | - | - | - | - | - |

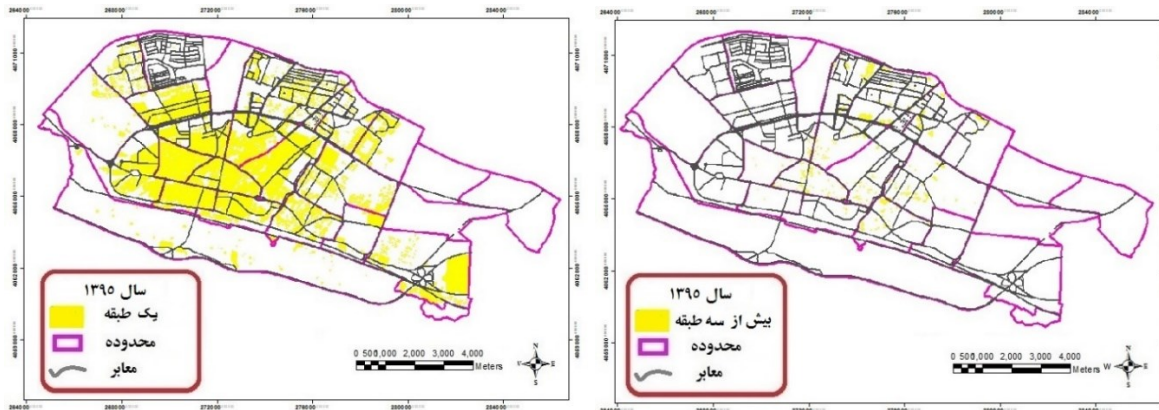
منبع: طهماسبی مقدم و همکاران : ۱۳۹۶ : ۱۵۹

اسلام آباد با ۲۵/۹۱ درصد و ناحیه بیسیم با ۲۳ درصد دارای بالاترین قطعات ۰-۱۰۰ متر مربع در بین مناطق ۲۳ گانه شهر زنجان قرار دارند. بیسیم و اسلام آباد با ۱۳/۷۴ و ۱۱/۲۷ درصد دارای بیشترین قطعات ۱۰۰-۲۰۰ متر مربع قرار دارند. ناحیه قائم نیز به ترتیب با ۲۵/۲۷ درصد و ۴۷/۴۶ درصد دارای بیشترین قطعات ۳۰۰-۴۰۰ و بالای ۴۰۰ متر مربع را در بین مناطق ۲۳ گانه شهر زنجان بخود اختصاص داده است (اشکال ۲ تا ۵).



اشکال ۲ تا ۵. تفکیکهای ۱۰۰ تا ۴۰۰ متر در شهر زنجان

بیسیم با ۱۶/۳۹ درصد و اسلام آباد با ۱۳/۷۸ درصد دارای بیشترین تعداد طبقات ساختمانی یک طبقه (محلات فرودست) را دارند، در ضمن بیسیم بعد از محلات ولیعصر و انصاریه که با ۱۳/۱۹ درصد بالاترین درصد طبقات ساختمانی چهار طبقه را دارا می باشد، قرار گرفته است. ناحیه قائم نیز بالاترین درصد را در بین ۲۳ ناحیه زنجان در داشتن ساختمانهای بیش از ۵ طبقه را بخود اختصاص داده است (اشکال ۷و۸).



اشکال ۶ و ۷. تعداد طبقات ساختمانی در شهر زنجان

اسلام آباد و بیسیم با ۱۸/۱۶ و ۱۵/۱۰ درصد بیشترین سطح اشغال ۸۰-۱۰۰ درصد و بیسیم و اسلام آباد با ۵۷۷۷ واحد و ۳۳۵۳ واحد بیشترین تراکم ۸۰-۴۰ درصد را در بین مناطق ۲۳ گانه شهر زنجان دارند. اسلام آباد و بیسیم با ۳۱۴۳ و ۲۴۶۹ واحد بیشترین تراکم ساختمانی ۸۰-۱۲۰ درصد را در بین مناطق ۲۳ گانه شهر زنجان دارند.

بعد از محلات گونیه و یدی بوروخ که با ۸۳۱ واحد در رده اول بیشترین تراکم ساختمانی ۱۶۰-۲۴۰ درصد قرارداد، ناحیه بیسیم با ۷۴۴ واحد در رده دوم بیشترین تراکم ساختمانی ۱۶۰-۲۴۰ درصد قرار دارد (جدول ۵).

جدول ۵. (سطح تراکم بنا در سطوح نواحی شهر زنجان ۱۳۹۵)

| ناحیه | زیر ۷۰ درصد | ۷۰-۱۲۰ | ۱۲۰-۱۸۰ | ۱۸۰-۲۴۰ | بالای ۲۴۰ درصد |
|-------|-------------|--------|---------|---------|----------------|
| ۱-۱ | ۵/۰۸ | ۶/۰۲ | ۱/۴۵ | ۳/۰۱ | ۱/۴۸ |
| ۱-۲ | ۵/۹۵ | ۴/۰۵ | ۳/۵۶ | ۴/۱۲ | ۱۱/۱۷ |
| ۱-۳ | ۵/۴۵ | ۵/۱۲ | ۱/۷۶ | ۳/۰۱ | ۲/۴۲ |
| ۲-۱ | ۷/۶۹ | ۹/۷۰ | ۲/۷۸ | ۲/۱۲ | ۱/۱۷ |
| ۲-۲ | ۵/۹۹ | ۵/۶۲ | ۳/۳۶ | ۲/۸۱ | ۶/۹۰ |
| ۲-۳ | ۸/۱۱ | ۷/۹۵ | ۳/۶۳ | ۳/۶۲ | ۵/۴۴ |
| ۳-۱ | ۱۰/۴۴ | ۱۷/۵۱ | ۴/۵۹ | ۲/۷۰ | ۲/۲۶ |
| ۳-۲ | ۲/۰۵ | ۱/۰۲ | ۳/۵۵ | ۵/۳۹ | ۱۲/۸۳ |
| ۳-۳ | ۴/۷۶ | ۲/۳۱ | ۲/۹۲ | -/۶۷ | -/۱۳ |
| ۳-۴ | ۴/۶۲ | ۳/۲۹ | ۱۴/۴۵ | ۷/۳۱ | ۲/۲۶ |
| ۴-۱ | ۱/۱۴ | ۱/۲۱ | ۴/۱۵ | ۲/۵۲ | ۱/۰۹ |
| ۴-۲ | ۳/۷۲ | ۲/۸۲ | ۶/۰۲ | ۳/۸۱ | ۴/۸۹ |
| ۴-۳ | ۲/۳۷ | ۱/۵۴ | ۷/۶۵ | ۲/۸۵ | ۱/۰۷ |
| ۴-۴ | ۲/۱۹ | ۱/۴۹ | ۹/۷۰ | ۱۱/۸۷ | ۷/۰۳ |
| ۵-۱ | ۵/۶۶ | ۳/۵۳ | ۳/۳۰ | ۳/۳۰ | ۶/۸۷ |
| ۵-۲ | ۱۲/۳۹ | ۱۹/۲۳ | ۴/۴۰ | ۴/۷۲ | ۷/۴۷ |
| ۵-۳ | ۴/۸۰ | ۱/۷۸ | ۱۲/۰۰ | ۱۵/۲۵ | ۱۱/۳۵ |
| ۵-۴ | -/۰۹ | -/۰۸ | -/۰۱ | -/۰۱ | -/۱۸ |
| ۵-۵ | ۴/۰۱ | ۲/۲۶ | ۲/۵۴ | ۱/۶۷ | ۳/۱۵ |
| ۶-۱ | ۲/۵۳ | ۲/۲۳ | -/۱۴ | -/۲۲ | -/۰۵ |
| ۶-۲ | -/۲۷ | -/۳۱ | ۱/۶۶ | ۶/۰۷ | ۱/۲۸ |
| ۶-۳ | -/۵۳ | -/۸۱ | ۶/۱۳ | ۱۲/۹۲ | ۹/۴۷ |
| ۶-۴ | -/۰۴ | -/۱۲ | -/۲۵ | -/۰۴ | -/۰۳ |
| ۷-۱ | -/۱۲ | -/۰۱ | -/۰۱ | -/۰۰ | -/۰۰ |
| درصد | ۳۹/۷۶ | ۳۰/۸۱ | ۱۷/۱۸ | ۷/۹۸ | ۴/۲۷ |

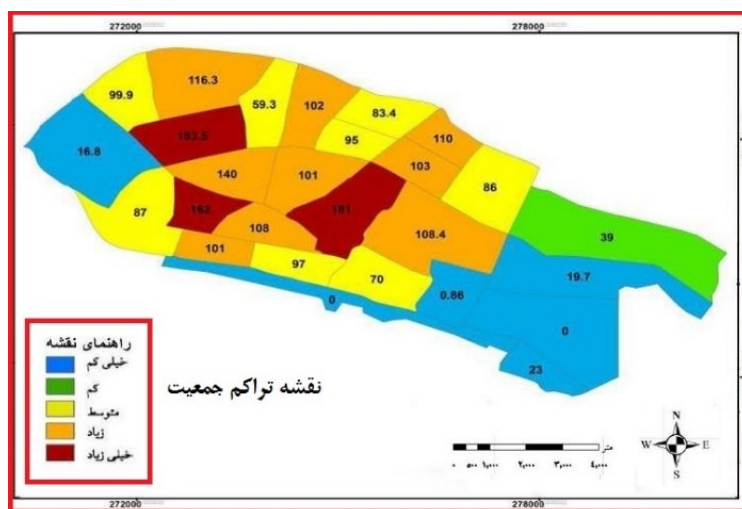
منبع: اداره راه و شهرسازی شهر زنجان، ۱۳۹۵

۴-۱. تراکم جمعیت در بلوک ها نواحی شهری

هدف از مطالعه تراکم ساختمانی در وضع موجود شناسایی پتانسیل های توسعه، افزایش ارتفاع و تعیین ظرفیت نهایی جمعیت پذیری هر یک از نواحی و محلات می باشد. آگاهی از تراکم ساختمانی موجود در برنامه ریزی ها و تخصیص فضا از اهمیت زیادی برخوردار است. عوامل کمی مؤثر در تعیین تراکم های ساختمانی عبارتند از: ضریب سطح اشغال بنا و تعداد طبقات ساختمان است. جمعیت شهر زنجان بر اساس حوزه بلوک های آماری سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ معادل ۴۳۰۸۷۱ نفر می باشد. مساحت شهر در داخل محدوده محاسباتی ۶۱.۶ کیلومتر مربع می باشد. متوسط تراکم ناخالص جمعیتی کل شهر در وضع موجود ۶۹.۹ نفر در هکتار است. توزیع تراکم ناخالص جمعیتی بین نواحی نشان می دهد که بالاترین تراکم جمعیت در ناحیه ترانس با ۲۶۶ نفر در هکتار، بی سیم با ۲۷۵ نفر در هکتار و دروازه ارک با ۲۳۷ نفر در هکتار و کمترین آن در ناحیه کوی اداری با ۰.۶۲ نفر در هکتار، کوی وحدت با ۵.۸ نفر در هکتار و نانویان با ۱۶ نفر در هکتار می باشد. نا گفته نماند که محدوده پادگان نظامی ارتش و سایت کارگاهی که در نقشه ۱۶ - ۴ به رنگ آبی و به عنوان محدوده تراکم «خیلی کم» است. به علت کاربری غیرمسکونی، خالی از جمعیت است. در این محله ها به لحاظ وسعت اراضی بایر تراکم جمعیت بسیار پایین می باشد (یار قلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۲۵).

از طرفی، بافت قدیمی شهر در واقع هسته مرکزی و حصار تاریخی شهر را دربرمی گیرد. این بافت به لحاظ قدمت به صور ارگانیک و به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر است. بافت تاریخی و قدیمی شهر زنجان دارای معابر و کوچه های باریک و پیچ درپیچ با طول زیاد که از هندسه خاصی تبعیت نکرده است.

درمجموع در این بافت با توجه به نیازهای آن زمان سلسله مراتبی از معابر شکل گرفته بود. به طوری که معابر فرعی و کم اهمیت با طول و عرض کمتر به معابر عری تر و با طول بیشتر متصل می شد که از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است. افزایش تراکم ساختمانی در شهر یکی دیگر از پتانسیل های توسعه درونی می باشد. در وضع موجود متوسط تراکم ساختمانی ۸۵ درصد می باشد. بخش هایی از شهر دارای تراکم ساختمانی پایین تر از این میزان است لذا قابلیت افزایش تراکم در آن ها وجود دارد. بافت قدیمی شهر زنجان علی رغم تراکم ساختمانی بالا از تراکم جمعیتی کمی برخوردار است (شکل ۸).



شکل ۸. تراکم جمعیتی شهر زنجان

بطور کلی، مطالعه و بررسی طرح تفصیلی پیشنهادی شهر زنجان برای سال ۱۴۰۴ نشان می دهد که در این طرح، کاربری های خدماتی پیش بینی شده برای نیاز آتی شهر، بسیار پایین تر از حد نرمال است و کیفیت زندگی در این شهر را بطور مطلوب بهبود نخواهد بخشید. چرا که در این طرح نه تنها سرانه پیشنهادی در سال های آتی از سرانه استاندارد کمتر است، بلکه در برخی موارد با توجه به رشد جمعیت، از سرانه موجود نیز کمتر خواهد شد. در این رابطه می توان به وضعیت شبکه معابر اشاره نمود. با توجه به اینکه، شهر زنجان از ضعف شبکه معابر و کم عرض بودن آن در مرکز شهر، برخوردار است. در طرح پیشنهادی، سرانه شبکه معابر از ۳۹ متر مربع به ۲۷ متر مربع کاهش یافته است. گرچه می توان گفت که با رشد عمودی شهر و افزایش آپارتمان نشینی، فضا برای تعریض معابر باز می شود، اما، عدم پیش بینی این مورد نیز، یکی از ضعف های اساسی طرح تفصیلی شهر به شمار می رود. علاوه براین در زمینه فضای مسکونی نیز سرانه فضای مسکونی از ۴۱ متر مربع به ۲۹.۸ متر مربع کاهش یافته است. براساس ضوابط شهرسازی و تصمیمات مدیران شهری مبنی بر عدم توسعه فضایی شهر به پیرامون، به نظر می رسد سیاست ها و راهبردهای طرح تفصیلی بر توسعه درونی متکی بوده، و به جای استفاده از اراضی کشاورزی و مراتع پیرامون شهر برای توسعه مجتمع های مسکونی، سیاست های بازآفرینی شهری و تجمیع و اعیان سازی و استفاده از اراضی بدون کاربری شهری، را مورد توجه قرار داده است. این امر در صورت محقق شدن، به عنوان یک امتیاز مثبت و در راستای اهداف اصلی رساله حاضر می باشد. از اینرو در یک نتیجه گیری کلی می توان گفت که، شهر زنجان از کمبود سرانه کاربری های خدماتی و حتی مسکونی و همچنین، ساختار نامناسب شبکه معابر رنج می برد. این در حالی است که در داخل محدوده شهر نیز، دارای اراضی بدون کاربری شهری (مانند باغ، مزرعه و زمین بایر و انبارهای بزرگ قابل انتقال به خارج شهر)

و همچنین زمین های تحت اشغال کاربری نظامی وسیع می باشد. و طرح تفصیلی شهر نیز، با توجه بر این شکل، منجر به فشردگی تر شدن فضای شهری و با توجه به ساختارها و توانمندی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و حتی مدیریتی شهر خواهد شد. با اینحال، به نظر می

رسد طرح تفصیلی با وجود مشخص بودن مشکلات و پتانسیل های شهری، الگوی توسعه مناسبی برای شهر زنجان جهت ارتقاء زیست پذیری شهری ارائه نداده است (یار قلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۷).

۵. بحث و نتیجه گیری

در این مرحله متغیرهای کلامی با توجه به جدول (۶) بصورت اعداد فازی مثلثی تعریف شدند، سپس تحلیل داده های میدانی که شامل مصاحبه ها و پرسش نامه های باز بودند به روش تحلیل محتوای کیفی طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی (گزینشی) انجام شد که در ۱۲ مقوله ابتدایی شناسایی شدند. در مرحله کدگذاری محوری بین مقوله های ابتدایی ارتباط برقرار شد و مقوله ها در قالب ۶ مقوله ی محوری دسته بندی شدند. در مرحله کدگذاری انتخابی (گزینشی)، مقوله های محوری شناسایی شده بصورت نظام مند و در قالب ۳ طبقه کلی دسته بندی شدند (جدول ۷) با توجه به اینکه میزان اختلاف نظر خبرگان در دو مرحله اول و دوم دلفی کمتر از حد آستانه خیلی کم (۰/۲) بدست آمد، نظر سنجی در این مرحله متوقف شد (جدول ۸ و ۹)

جدول ۶. اعداد فازی مثلثی متناظر با متغیرهای کلامی

| متغیرهای کلامی | عدد فازی مثلثی (l , m , u) |
|----------------|----------------------------|
| خیلی زیاد | (۰/۷۵ , ۱ , ۱) |
| زیاد | (۰/۵ , ۰/۷۵ , ۱) |
| متوسط | (۰/۲۵ , ۰/۵ , ۰/۷۵) |
| کم | (۰ , ۰/۲۵ , ۰/۵) |
| خیلی کم | (۰ , ۰ , ۰/۲۵) |

جدول ۷. نتایج حاصل از تحلیل محتوای کیفی

| کد | گویه های مستخرج در مرحله کدگذاری باز | کد گذاری محوری | کد گذاری انتخابی (گزینشی) |
|-----|--|---------------------------------------|--|
| E1 | ضعف نظام برنامه ریزی و طرح های توسعه شهری | ضعف قوانین | نبود شفافیت های قانونی |
| E2 | یکپارچه نبودن نهادهای اجرایی (همسو نبودن نهادها) | | |
| E3 | قانون ارث | | |
| E4 | بی توجهی و کوتاهی نهادهای دولتی | نبود قوانین و ابزارهای بازدارنده کافی | |
| E5 | مدیریت ناکارآمد و نبود نظارت موثر | ضعف برنامه ریزی | ضعف مدیریت شهری (مدیریت ناکارآمد) |
| E6 | نبود سازو کارهای نظارتی و اجرایی لازم | | |
| E7 | بی برنامه گی سازمانهای ذیربط | نبود مدیریت کارآمد | |
| E8 | نبود نظارت موثر محلی | | |
| E9 | کالایی شدن زمین | کالایی شدن زمین و منابع طبیعی | نظام سرمایه داری و سرمایه داری مستغلات |
| E10 | افزایش ارزش زمین | | |
| E11 | تبدیل اراضی کشاورزی و باغی به مسکونی | فقر اقتصادی توأم با کاهش رونق کشاورزی | |
| E12 | بالا بودن ارزش اقتصادی اراضی کشاورزی | | |

جدول ۸: نظر سنجی مرحله اول دیدگاه خبرگان در خصوص علل ایجاد و چالش باغشهرهای ایران

| کد گذاری انتخابی | کد های محوری | کد های باز | (l , m , u) | S1 |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------|----------------------|------|
| ضعف قوانین و نبود شفافیت های قانونی | ضعف قوانین | E1 | (۰/۶۳ , ۰/۸۸ , ۰/۹۸) | ۰/۸۳ |
| | | E2 | (۰/۵۶ , ۰/۸۱ , ۰/۹۵) | ۰/۷۷ |
| | | E3 | (۰/۵۸ , ۰/۸۳ , ۰/۹۸) | ۰/۸۰ |
| | نبود قوانین و ابزارهای بازدارنده کافی | E4 | (۰/۵۸ , ۰/۸۳ , ۰/۹۵) | ۰/۷۹ |
| | | E5 | (۰/۵۳ , ۰/۷۸ , ۰/۹۷) | ۰/۷۶ |

| | | | | |
|------|----------------------|-----|-------------------------------|--|
| ۰/۷۹ | (۰/۵۸ ، ۰/۸۳ ، ۰/۹۷) | E6 | نبود مدیریت کارآمد | ضعف مدیریت شهری (مدیریت ناکارآمد) |
| ۰/۸۱ | (۰/۶۱ ، ۰/۸۶ ، ۰/۹۷) | E7 | | |
| ۰/۷۶ | (۰/۵۳ ، ۰/۷۸ ، ۰/۹۷) | E8 | | |
| ۰/۸۲ | (۰/۶۱ ، ۰/۸۶ ، ۱) | E9 | کالایی شدن زمین و منابع طبیعی | نظام سرمایه داری و سرمایه داری مستغلات |
| ۰/۸۴ | (۰/۶۴ ، ۰/۸۹ ، ۰/۹۸) | E10 | | |
| ۰/۸۶ | (۰/۶۷ ، ۰/۹۲ ، ۱) | E11 | | |
| ۰/۸۴ | (۰/۶۳ ، ۰/۸۸ ، ۱) | E12 | | |

جدول ۹. نظر سنجی مرحله دوم: میانگین دیدگاه خبرگان در خصوص علل ایجاد و چالش باغشهرهای ایران

| S1-S2 | S2 | (l, m, u) | کد های باز | کد های محوری | کد گذاری انتخابی |
|-------|------|----------------------|------------|---|--|
| ۰/۰۷ | ۰/۷۶ | (۰/۵۳ ، ۰/۷۸ ، ۰/۹۸) | E1 | ضعف قوانین نبود قوانین و ابزارهای بازدارنده کافی | ضعف قوانین و شفافیت‌های قانونی |
| ۰/۰۶ | ۰/۸۳ | (۰/۶۳ ، ۰/۸۸ ، ۰/۹۸) | E2 | | |
| ۰ | ۰/۸۰ | (۰/۵۸ ، ۰/۸۳ ، ۰/۹۸) | E3 | | |
| ۰/۰۳ | ۰/۸۲ | (۰/۶۱ ، ۰/۸۶ ، ۱) | E4 | ضعف برنامه ریزی نبود مدیریت کارآمد | ضعف مدیریت شهری (مدیریت ناکارآمد) |
| ۰/۰۸ | ۰/۸۴ | (۰/۶۳ ، ۰/۸۸ ، ۱) | E5 | | |
| ۰/۰۱ | ۰/۸۰ | (۰/۵۸ ، ۰/۸۳ ، ۰/۹۸) | E6 | | |
| ۰ | ۰/۸۱ | (۰/۶۱ ، ۰/۸۶ ، ۰/۹۷) | E7 | | |
| ۰/۰۷ | ۰/۸۳ | (۰/۶۳ ، ۰/۸۸ ، ۰/۹۸) | E8 | کالایی شدن زمین و منابع طبیعی فقر اقتصادی توام با کاهش رونق کشاورزی | نظام سرمایه داری و سرمایه داری مستغلات |
| ۰/۰۶ | ۰/۷۶ | ۰/۵۳ ، ۰/۷۸ ، ۰/۹۷ | E9 | | |
| ۰/۰۲ | ۰/۸۲ | ۰/۶۲ ، ۰/۹۱ ، ۱ | E10 | | |
| ۰/۱۱ | ۰/۷۵ | ۰/۵۶ ، ۰/۷۵ ، ۰/۹۵ | E11 | | |
| ۰/۰۴ | ۰/۸۰ | ۰/۶۱ ، ۰/۸۳ ، ۰/۹۷ | E12 | | |

با توجه به اینکه میزان اختلاف نظر خبرگان در دو مرحله اول و دوم دلفی کمتر از حد آستانه خیلی کم (۰/۲) بدست آمد، نظر سنجی در این مرحله متوقف شد. در زمینه ضعف نظام برنامه ریزی و طرح های توسعه شهری می توان به اختلاف فاحش سرانه فضای سبز شهری در سطح شهر نسبت به طرح های پیشنهادی اشاره کرد؛ طبق آمار سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری زنجان، سرانه فضای سبز در شهر زنجان با لحاظ پارکهای جنگلی، خانه بوران با ۱۳۴ هکتار و گلستان با ۷۰۵ هکتار به ۱۴/۱ متر مربع برای هر نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است که نسبت به سال ۱۳۸۵ (۸ متر مربع سرانه) تقریباً دوبرابر گشته است، که در این صورت ما علناً کمبود فضای سبز در شهر زنجان را نخواهیم داشت و در مقایسه با کشور وضعیت مطلوبی است. ولی اگر این پارکهای جنگلی از سرانه فضای سبز مسکونی (شهری) کم گردد، ۴/۹۹ متر مربع سرانه فضای سبز شهر زنجان خواهد بود. تغییر کاربری اراضی کشاورزی و اراضی منابع طبیعی به شکل باغشهر پیامد و نتایج کمبود سرانه فضای سبز شهری است؛ که گسترش و توسعه پارکهای جنگلی نیز نتوانسته است این کمبودها را جبران کند و با وجود مخالفت‌های فراوان و تخریب این باغشهرها توسط سازمانهای ذیربط، از گسترش روز افزون این باغشهرها جلوگیری بعمل آید.

یافته های حاصل از روش دلفی نیز که با استفاده از پرسشنامه بدست آمده است، بوضوح پیامدهای ضعف طرح های توسعه شهری در عدم توجه به فضاهای باز و نیمه باز و فضاهای سبز شهری و تبعات آن در تغییر کاربری اراضی کشاورزی و اراضی پیراشهری به شکل باغشهر نشان داده است. زایش و توسعه باغشهرها، از نظر کارشناسان جهادکشاورزی و کارشناسان شهرسازی حاصل ضعف مدیریت شهری، ضعف قوانین سازمانهای شهری از جمله شهرداریها (کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریهاست، سرمایه داری مستغلات، مدیریت ناکارآمد، نبود شفافیت‌های قانونی و وجود بندها و تبصره‌های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، مشخص نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم گیری، موازی کاری بین سازمانهای دولتی بوده که باعث زایش ۵۳ باغشهر در استان زنجان گردیده است که همسو با توسعه شهر نبوده و به سبب محدودیت هایی که در توسعه شهری وجود دارد، توان آنکه در آینده به شهر ملحق شوند را نیز نخواهند داشت. و به جهت اینکه این باغشهرها در حریم و محدوده قانونی شهر نبوده و با چنگ اندازی در اراضی کشاورزی تولید گشته اند، توسعه منفصل نیز به آنها اطلاق نخواهد شد. لذا شفاف سازی قوانین و نقش آن در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تعریف ابزارهای بازدارنده کافی و الزام به آن و از بین بردن و یا به حداقل رساندن نقاط ضعف قوانین (از جمله طرح های توسعه شهری) و کاهش موازی کاری بین سازمانهای دولتی پیشنهاد می گردد تا بتوان به هدف نظریه باغشهر به همان صورت مطرح شده در غرب دست یافت و هم از گسترش بی برنامه خانه باغ (باغشهرها) در اراضی مستعد کشاورزی جلوگیری بعمل آورد.

۶. منابع

۱. اسمعیلی، فضل الله. متقی، افشین. وقاری، مزگان و حسینی امینی، حسن (۱۳۹۳) ارزیابی مقدماتی پیامدهای طرح باغشهر در رشد فضاهای شهری نمونه موردی: شهریار. فصلنامه جغرافیا. سال دوازدهم. شماره ۴۰، بهار
۲. ایزدی، حسن؛ صلح جو، مصطفی (۱۳۹۷)، بررسی علل و پیامدهای شکل گیری خانه های دوم در حومه های کلن شهرها، مورد پژوهی: شهر مشهد، فصلنامه برنامه ریزی منطقه ی، سال ۸، شماره ۳۱. پاییز ۱۳۹۷
۳. بصیرت، آرش. ۱۳۸۹، همه بسیج شویم برای نجات ماهی سیاه کوچلو و باهوش ترین صیادش (متنی در مورد باغ شهره- باغ راهها و نسبت آنها با حمل و نقل و حفظ محیط زیست). نشریه حیات نو، صص ۱-۳
۴. پور جعفر، سمیرا؛ فیروزنیا، قدیر؛ افتخاری، رکن الدین (۱۳۹۵). نقش مدیریت اکولوژیکی در حفاظت از اراضی کشاورزی در روستاهای در معرض گسترش خانه های دوم (ویلاسازی)، نمونه موردی: شهرستان شمیرانات. پایان نامه جهت اخذ کارشناسی ارشد رشته جغرافیا گرایش مدیریت و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه پیام نور تهران
۵. پور شاه آبادی، رضا؛ امان پور، سعید؛ ملکی، سعید (۱۳۹۸)، پیامدهای تبدیل راضی کشاورزی به باغ ویلاها؛ مورد: روستای شهید منتظری دزفول. پایان نامه کارشناسی ارشد. رشته برنامه ریزی روستایی. دانشگاه شهید چمران اهواز.
۶. پیغمبر دوست، یونس؛ اصغری زمانی، اکبر؛ حکیمی، هادی (۱۳۹۴)، ارزیابی و تغییر تحول فضایی کالبدی کاربری و کارکردی تبدیل باغات به ویلا واقع در حوضه استحفاظی شهرمردن طی دوره زمانی ۱۳۶۲ تا ۱۳۹۲، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، پردیس بین المللی ارس، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تابستان ۱۳۹۴
۷. توکلی بیدگلی، مجتبی؛ شاطریان، محسن؛ کیانی، صدیقه (۱۳۹۵)، ارزیابی پیامدهای گسترش گردشگری خانه های دوم (نمونه موردی: بخش قمصر). پایان نامه کارشناسی ارشد. رشته اکوتوریسم. دانشکده منابع طبیعی و علوم زمین. شهریور ۱۳۹۵
۸. حاجی پور، خلیل؛ پیاب، آرمین؛ داوود تبار، مهدی (۱۳۹۷)، بررسی تاثیر خانه های دوم بر جدایی گزینی فضایی در شهرهای جدید (مطالعه موردی: شهر جدید صدر). فصلنامه دانش شهرسازی دوره ۲، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۷
۹. حسین پور، زهرا، عزیزپور، فرهاد؛ پرزادی، طاهر (۱۳۹۶). تحلیل اثرات خانه های دوم بر خزش روستایی، مورد: دهستان بابلکنار (شهرستان بابل). پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد - جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی.
۱۰. حیدری، تقی؛ جهانی، داریوش؛ حقی، یعقوب؛ علیپور، دنیا و تیلکوی بگه جان، فاطمه (۱۴۰۱). تحلیل نقش فضاهای باغشهری بر حاکمیت غذایی پایدار مطالعه موردی: باغشهرهای شهر زنجان. مجله پژوهشهای جغرافیای برنامه ریزی شهری، ۱۰(۳)، ۲۱-۳۸
۱۱. خلیلی، احمد؛ مستوره قلی پور؛ آرزو تاجیک؛ نادر زالی (۱۳۹۲)، ارائه الگویی برای برنامه ریزی و طراحی باغ شهرها در نظام شهرسازی ایران، مدیریت شهری. شماره ۳۲. صص ۲۶۳-۲۸۸
۱۲. خوش چهره، محمدجواد؛ عنابستانی، علی اکبر؛ شایان، حمید (۱۳۹۲)، پیامدهای اجتماعی و اقتصادی گردشگری خانه های دوم بر مناطق روستایی (منطقه مورد مطالعه: شهرستان بینالود)، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی دانشگاه فردوسی مشهد
۱۳. درگاهی، الهه؛ فال سلیمان، محمود؛ میکائیلی، جواد (۱۳۹۴)، بررسی پیامدهای زیست محیطی، کالبدی، اقتصادی اجتماعی - خانه های دوم بر توسعه مناطق روستایی (مطالعه موردی بخش گلپهار شهرستان چناران)، پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا گرایش برنامه ریزی روستایی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی؛ دانشگاه بیرجند، شهریور ۱۳۹۴
۱۴. ریحان کلوانق، محبوب؛ احدنژاد، محسن؛ حیدری، تقی (۱۴۰۲)، واکاوی علل و عوامل موثر بر تولید باغشهر در نواحی پیراشهری زنجان، فصلنامه اکولوژی سرزمین، سال دوم، شماره دوم، بهار ۱۴۰۲.
۱۵. شامی، مهدی؛ محمدی یگانه، بهروز؛ چراغی، مهدی. اثرات اقتصادی و اجتماعی احداث باغ شهرها بر روستاهای پیرامون مطالعه موردی: شهرستان زنجان. پایان نامه جهت دریافت مدرک کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، گرایش برنامه ریزی کالبدی. دانشگاه زنجان. پاییز ۱۴۰۰

۱۶. طهماسبی مقدم، حسین؛ احداثژاد، محسن (۱۳۹۶). تحلیل فضایی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهر زنجان)، پایاننامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد، در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش آمایش شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه زنجان
۱۷. ظاهری، علی اصغر و محمدی یگانه، بهروز (۱۳۹۶)، بررسی اثرات احداث باغ شهرها در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی، مورد مطالعه: روستاهای شمال قزوین، پایاننامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد، در رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی گرایش اقتصاد و فضا، تابستان ۱۳۹۶
۱۸. لطیفی، سمیه؛ راحلی، حسین؛ یاداور، حسین؛ سعدی، حشمت؛ شهرستانی، سید علی (۱۳۹۷). شناسایی و تبیین مراحل اجرایی توسعه کشاورزی حفاظتی در ایران با رویکرد دلفی فازی. فصلنامه مهندسی بیوسیستم ایران، دوره ۴۹، شماره ۱، بهار ۱۳۹۷
۱۹. مهندسین مشاور رازان آب زاگرس، ۱۳۹۴، طرح جامع شهر - اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی
۲۰. محمدی میانرودان، ندا؛ احداثژاد روشتی، محسن. بررسی روند توسعه فیزیکی شهر با تاکید بر تغییرات منطقه پیرامون (مورد مطالعه: حریم شهر زنجان). پایان نامه جهت دریافت مدرک کارشناسی ارشد در رشته برنامه ریزی منطقه ای. دانشگاه آزاد تهران مرکزی. زمستان ۱۳۹۲
۲۱. نوری قزلجه، رضا؛ پور محمدی، محمد رضا؛ صدر موسوی، میرستار (۱۳۹۵). بررسی فرآیند شکل گیری خانه های دوم و پیامدهای آن (مطالعه موردی: محور ارتباطی تبریز بستان آباد)، پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز- ارس
۲۲. هوشیار حسن ۱۳۸۵. برنامه ریزی توسعه فیزیکی شهرهای میانه اندام (مورد نمونه: شهر مهاباد) پایان نامه کارشناس ارشد. دانشگاه تبریز
۲۳. یار قلی، وحید، احداثژاد، محسن، سجادی، ژیللا (۱۳۹۷). تبیین الگوی توسعه شهری زیست پذیر نمونه موردی شهر زنجان، رساله جهت اخذ درجه دکتری در رشته برنامه ریزی شهری. دانشگاه زنجان
۲۴. یعقوبی، جعفر و حمیدی، کلثوم (۱۳۹۵). مدلسازی پیامدهای توسعه ی باغ شهرها با استفاده از نظریه ی مبنایی مورد مطالعه: شهر زنجان. فصلنامه جغرافیا و توسعه. شماره ۴۴. پاییز ۱۳۹۵

25. Bilgin, I. (2015). Amerikan Bahçeşehir Hareketi'nin " Tarihsel Dönemler Üzerinden İncelenmesi. Güz '14-15.
26. Du Toit, Marié J; Olivia Rendón, Viktoria Cologna, Sarel S. Cilliers¹ and Martin Dallimer (2022), Why Home Gardens Fail in Enhancing Food Security and Dietary Diversity, ORIGINAL RESEARCH article Front. Ecol. Evol., 11 February 2022
27. Ghosh, Sumita (2021), Urban agriculture potential of home gardens in residential land uses: A case study of regional City of Dubbo, Australia, Land Use Policy, Volume 109, October 2021, 105686.
28. İlerisoy, Z. Y. (2016). Bahçeşehir kavramı ve Ankara Bahçelievler semti Üzerinden İrdelenmesi. International Academic Research Congress, October 2016
29. Rego, R. L. (2016). Garden cities and suburbs in Brazil: recurrent adaptations of a concept. 17th IPHS Conference, Delft 2016. History – Urbanism – Resilience, Urban Expansion & Urban Innovation.
30. Maria, G. Dines (2016). Garden cities of the Americas: Greenbelt and El Palomar, a comparative case study on the model's translation on the American continents. A THESIS Submitted to the Faculty of the University of Miami in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science Coral Gables, Florida. May 2016
31. Santo, R., Lupolt, Brent F., Kim, Ruth A., & Burrows, E. (2021). Characteristics and growing practices of Baltimore City farms and gardens. Urban Forestry & Urban Greening, 65 (5), 20-31
33. Vernet, N, Coste, A (2017) Garden Cities of the 21st Century: A Sustainable Path to Suburban Reform.
34. Zhang, Yujia, [Jordan P. Smith](#), [Daoqin Tong](#), [B.L. Turner](#) (2022), Optimizing the co-benefits of food desert and urban heat mitigation through community garden planning, Landscape and Urban Planning Volume 226, October 2022, 104488.

