



Research Paper

# The Effects of Corona on Urban Space Limitation and Change of Use and Price Growth of Garden Lands around the City (Case Study: Garden Cities in the Western Suburbs of Zanjan)

Esmail Daviran <sup>\*1</sup> 

<sup>1</sup> Assistant professor and faculty member of the Department of Geography, Farhangian University, Tehran, Iran.



10.22080/USFS.2023.4133

**Received:**

November 10, 2022

**Accepted:**

February 24, 2023

**Available online:**

March 15, 2023

## Abstract

Comparing Ebenezer Howard's Garden city model with the garden cities of developing countries like Iran is more of a fallacy, the feedback of which is the change in the use of agricultural land and the growth of its price, especially in the era of special demand. The special period of demand is the period in which the need to provide private-family leisure space is felt more due to an internal or external factor. One of these periods was the two-year peak period of the Corona virus, which increased the need and demand for private spaces in the vicinity of cities due to the limitations of many urban spaces and the necessity of observing social distances. One of these sources of providing private space for agricultural land was a garden on the outskirts of the city, the tendency to buy which increased during the Corona era. This research, in a descriptive-explanatory manner with a fundamental nature, investigated the limitations of the city's public spaces in the days of Corona and the tendency to buy garden lands around the city of Zanjan and examined the price trends and changes in the use of garden lands in the western suburbs of Zanjan during the Corona period. The data was collected through the library documentary and field methods. The analysis of data was done with the help of aerial photos and Spss software, using stepwise multivariate regression and Pearson statistical models. The results of the research show that the restriction of public spaces caused by Corona in Zanjan city has led to the tendency to buy gardens around Zanjan and the growth of land prices. The need for long-term accommodation in the garden space has led to the change of use in the garden land and the construction of unauthorized buildings. The results of the statistical regression model explain the variance of related variables with a regression coefficient of 69% and show a positive correlation with an appropriate level of significance. There is a strong two-way significant relationship between land price variables and geographic distance, services, and garden facilities at the 95% confidence level with a Pearson coefficient higher than 70.0000 and a significance of Sig=0.0000 in the Pearson statistics.

**Keywords:**

Corona, space limitation, Baghshahr, land price, Zanjan

**\*Corresponding Author:** Esmail Daviran

**Address:** Assistant professor and faculty member of the Department of Geography, Farhangian University, Tehran, Iran.

**Email:** a.daviran@cfu.ac.ir

**Tel:** 09127420345

## Extended Abstract

### 1.1. Introduction

The idea of a garden city in developing countries is completely contradictory to the concept of Ebenezer Howard's garden theory and has developed land use change around the city under the pretext of building garden complexes. In Iran, this concept was more about the separation of agricultural or garden lands around the cities, first by housing cooperatives and then privately, and then they were given to cooperative members or individuals in the form of agricultural land converted into new gardens. The outbreak of Corona disease since the end of 2018, the closure of many public spaces in the city, and the residence of many families have led to the emergence of social-psychological tensions and moral density in residential units. They also decreased the mobility and activity of family members (especially children), leading them to urban environments. In the meantime, the increase in the price of gardens and the conversion of agricultural lands around the city to garden cities on the one hand and the emergence of land speculation tendencies in these lands, on the other hand, led to the emergence of new urban problems and challenges such as the lack of growth of garden cities with the aim of economic, not social, profit. The closure of the city's public and recreational spaces due to the Corona disease makes the city residents feel the need to have such a leisure space more and more necessary and the tendency to buy gardens and agricultural land for recreation and residence increases. Numerous studies show that agricultural and garden lands around the cities are gradually segregated or handed over to city residents as private or cooperative garden complexes.

### 1.2. Research Methodology

The current research was carried out through a descriptive and explanatory approach with a fundamental nature. The studied statistical population includes three garden complexes of Eram, Ishraq, and Ishraq Sabz Zangan in the western suburbs of Zanjan city (Zanjan-Tabriz axis) with 700 garden city plots and a sample size of 230 cases. Stepwise regression analysis and Pearson correlation with economic, social, physical, managerial, and infrastructure variables were used for data analysis with the help of SPSS software.

### 1.3. Research Findings

During the corona era and with the restriction and closure of the city's public spaces, unauthorized constructions have increased in the garden cities of the western suburbs of Zanjan, more than 50% of which have been done due to the long-term settlement of the owners for avoiding the pollution caused by the corona atmosphere of the city. The interpretation of the aerial maps shows the increase in the number of constructions and the change of use of the gardens in the western suburbs of Zanjan during the years of the Corona epidemic. According to field statistical data, there is a strong correlation between the geographical distance from the central city and the price with a significance level of  $p=0.000$ . Increasing or decreasing the level of access to related services and facilities has led to an increase or decrease in the price of garden cities. The regression correlation level obtained with the 69% coverage level of the variance changes shows the correlation of building construction variables for long-term residence in the Corona era as the most important motivation for the change of use. The size of the large ratio of the F



value and corresponding to the very appropriate significance level (Sig) explains the optimal regression model for the variable of unauthorized land use change. Most of the garden owners in the western suburbs of Zanjan city live in private apartments or apartment complexes in the middle and uptown areas of the city according to the geographical distance. The gardens in the western suburbs of Zanjan city are mainly managed by an elected board of trustees and receive a monthly or annual charge. The owners of these gardens are mostly employees and have an average income of 9 million Tomans per month. The purpose of the garden owners in the western suburbs of Zanjan is to spend their free time and have fun and pay more attention to its private and family tourism aspect than agriculture and earning money.

#### **1.4. Conclusion**

The obtained results indicate that the limitation of the public spaces of the city and the lack of introduction of an alternative model have an effect on the tendency to buy a garden more, the increase of the garden's price in proportion to the geographical distance, and the extensive change of use (construction) in the city garden complexes. In general, during the Corona period and due to the restrictions on the

use of public spaces in the city and the closure of many spaces, the garden cities of the western suburbs of Zanjan were associated with the continuous presence of families, mainly with the aim of staying away from the city and viral contamination caused by urban gatherings, and this caused the price of these gardens to increase. The continuation of this method of land use will lead to serious environmental risks and double the pressure on natural resources. It is necessary for urban management to cause minimal damage to resources and organize the sustainable preservation of the environment in a cooperative management manner with proper guidance and a construction plan.

#### **Funding**

There is no funding support.

#### **Authors' Contribution**

The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work

#### **Conflict of Interest**

The authors declared no conflict of interest.

#### **Acknowledgments**

The authors appreciate all the scientific consultants in this paper.



علمی پژوهشی

# اثرات کرونایی محدودیت فضای شهری، تغییر کاربری و رشد قیمت اراضی باغی پیرامون شهر (مطالعه موردی: مجموعه‌های باغی حومه غربی شهر زنجان)

اسماعیل دویران<sup>۱\*</sup> <sup>۱</sup> استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فرهنگیان، تهران، ایران.

10.22080/USFS.2023.4133

## چکیده

مقایسه الگوی باغشهر ابنزر هوارد با باغشهرهای کشورهای درحال توسعه مانند ایران بیشتر مغالطه‌ای است که بازخورد آن تغییر کاربری اراضی زراعی و سپس رشد قیمت آن به‌ویژه در دوران ویژه تقاضا است. دوران ویژه تقاضا دورانی است که در آن برآثر یک عامل داخلی یا خارجی احساس نیاز به تهیه فضای فراغت خصوصی - خانوادگی بیشتر احساس می‌شود. یکی از این دوره‌ها، دوره اوج دوساله ویروس کرونا بود که باتوجه به محدودیت بسیاری از فضاهای شهری و ضرورت رعایت فاصله‌های اجتماعی، نیاز و تقاضا به فضای خصوصی در مجاورت شهرها افزایش یافت. یکی از این منابع تأمین فضای خصوصی اراضی زراعی، باغی حومه شهری بود که گرایش به خرید آن در دوران کرونا بیشتر شد. این پژوهش به شیوه توصیفی - تبیینی با ماهیت علی پس رویدادی به بررسی محدودیت فضاهای عمومی شهر در ایام کرونا و گرایش به خرید اراضی باغی پیرامون شهر زنجان پرداخته و روند قیمت و تغییرات کاربری اراضی باغی حومه غربی شهر زنجان در ایام کرونا را بررسی نموده است. روش گردآوری اطلاعات به شیوه کتابخانه‌ای - اسنادی و میدانی و روش تجزیه تحلیل با استفاده از عکس‌های هوایی و نرم‌افزار SPSS در غالب مدل‌های آماری رگرسیون چند متغیره گام‌به‌گام و پیرسون بوده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد محدودیت فضاهای عمومی ناشی از کرونا در شهر زنجان منجر به گرایش به خرید باغ در پیرامون شهر زنجان و رشد قیمت زمین شده است. نیاز به اسکان طولانی‌مدت در فضای باغی منجر به تغییر کاربری در اراضی باغی و احداث ابنیه‌های غیرمجاز گردیده است. نتایج مدل آماری رگرسیون با ضریب رگرسیونی ۶۹ درصد واریانس متغیرهای مرتبط را تبیین نموده و با سطح معناداری مناسب، همبستگی مثبت را نشان می‌دهد. بین متغیرهای قیمت زمین و فاصله جغرافیایی، خدمات و امکانات باغ در سطح اطمینان ۹۵ درصد با ضریب پیرسون بالاتر از ۷۰٪ و معناداری  $\text{Sig} = 0/0000$  در آماره پیرسون ارتباط معنادار دوسویه قوی وجود دارد.

تاریخ دریافت:

۱۰ آبان ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش:

۵ اسفند ۱۴۰۱

تاریخ انتشار:

۲۴ اسفند ۱۴۰۱

کلیدواژه‌ها:

کرونا، محدودیت فضایی، مجموعه باغی، قیمت زمین، زنجان.

\* نویسنده مسئول: اسماعیل دویران

آدرس: استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فرهنگیان، تهران، ایران. ایمیل: a.daviran@cfu.ac.ir

تلفن: ۰۹۱۲۷۴۲۰۳۴۵



## ۱ مقدمه

دیباگرام سه مغناطیسی هوارد در پاسخ به این سؤال بود که مردم به کجا خواهند رفت؟ کجا را برای زندگی انتخاب خواهند کرد؟ شهر؟ روستا؟ یا به شهر - روستا؟ (اعتزادی، ۱۳۹۵: ۷۰). گرچه هوارد ایده باغ شهری خود را در تصور زندگی مردم در شهر - روستا دنبال می‌کرد و بر این باور بود که باید بین کار و زندگی مردم ارتباطی برقرار شود اقدام به تشکیل مؤسسه باغ شهرها و طراحی دو شهر لچ ورث ولوین در پیرامون لندن کرد. اما باگذشت زمان، اصول ایجاد باغشهرها از آنچه در ایده اصلی بود دور شد و در بسیاری از کشورهای غربی به‌دوراز اصل نظریه باغشهر اقدام به طراحی و ساخت شهرک‌ها صرفاً با نام باغشهر (بدون محتوای اصلی) در پیرامون شهرها نمودند. در کشورهای در حال توسعه این ایده کاملاً متناقض از مفهوم تئوری باغشهری شناخته شده و تغییر کاربری اراضی پیرامون شهر را به بهانه ساخت مجموعه‌های باغشهری توسعه یافت. در کشور ایران این مفهوم بیشتر به تفکیک اراضی کشاورزی یا باغی پیرامون شهرها ابتدا توسط تعاونی‌های مسکن، سپس بخش خصوصی انجام گرفت و در قالب زمین زراعی تبدیل شده به تازه باغ به اعضای تعاونی یا به اشخاص واگذار گردید. فارغ از مزایا و معایب این نوع واگذاری‌ها و انتقادهای فراوان صورت گرفته بر نحوه واگذاری، تغییر کاربری، توسعه ساخت‌وساز داخل آن‌ها، آنچه امروز شاهد هستیم تعدد مجموعه باغ‌های پیرامون شهرهای به‌ویژه شهرهای بزرگ و شتاب تغییر کاربری بر آن افزوده و حتی اراضی کشاورزی پیرامون را نیز به زیر رشد شتابان خود می‌برد. در این بین افزایش قیمت قطعات باغی و تبدیل اراضی زراعی پیرامون شهر به مجموعه‌های باغی از یک طرف و به‌وجود آمدن گرایش‌های سوداگری زمین در این اراضی از سوی دیگر، منجر به بروز مشکلات و چالش‌های شهری جدید مانند بی‌رویی رشد (باهدف انتفاع اقتصادی نه اجتماعی)،

کالایی شدن اراضی زراعی و باغ (به‌جای انتفاع کشاورزی)، بروز بحران‌های آبی ناشی از کاهش سطح آبی‌های زیرزمینی (با مصرف بی‌رویه آب)، تفکیک و تبدیل باغ‌ها به خانه ویلاها و ساخت‌وسازهای گسترده و بی‌ضابطه در داخل آن‌ها، بروز مسائل اجتماعی و امنیتی، طبقاتی شدن شیوه الگوی سکونت و از همه مهم‌تر به‌وجود آمدن الگویی جدید از سوداگری زمین در این اراضی شده است.

شهر زنجان به‌عنوان مرکز استان و یکی از شهرهای شمال غرب کشور با هوای معتدل مدیترانه‌ای است. احداث مجموعه‌های باغی در حومه شهر از سال ۱۳۸۱ با طراحی و احداث اولین عنوان باغشهری توسط تعاونی مسکن علوم پزشکی شروع می‌شود. با احداث این مجموعه باغی، توسعه توسعه مجموعه‌های دیگر از سال ۱۳۸۴ پیش گرفته و در فاصله سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ اوج گسترش خود را داشته است. در حال حاضر بیش از ۸۰ مجموعه باغی (با عنوان باغشهری) در پیرامون شهر زنجان وجود دارد (یعقوبی و حمیدی، ۲، ۱۳۹۵: ۹۱). این مجموعه‌های باغی در روند تحولی خود همواره دچار تغییر و دگرگونی شده و امروزه به کالایی تلفیقی سرمایه‌ای و اقتصادی تبدیل شده است تا ضمن حفظ ارزش پول خریداران جنبه فراغتی نیز داشته باشد. شیوع بیماری کرونا از اواخر سال ۱۳۹۸ و تعطیلی بسیاری از فضاهای عمومی شهر و خانه‌نشینی بسیاری از خانواده‌ها منجر به بروز تنش‌های اجتماعی - روانی و تراکم اخلاقی در واحدهای مسکونی گردیده و اعضای خانواده‌ها (به‌ویژه کودکان) را به دلیل ایستایی، کاهش تحرک‌پذیری و فعالیت به محیط‌های پیرامون شهری سوق داده است. طوریکه خانواده‌ها در جهت کاهش سطح تحرک و فعالیت اعضای خانواده، افزایش روحیه، استفاده از فضای باز، پرکردن اوقات فراغت گرایش به داشتن زمین باغی در پیرامون شهر دارند. همین امر منجر گردید اراضی باغشهری



جغرافیایی از شهر، امکانات و تجهیزات و برخورداری از تأسیسات عمومی (آب و برق) با میزان قیمت و گرایش مکانی خرید باغ ارتباط معنادار وجود دارد.

## ۲ مبانی نظری

تا لحظه نگارش این پژوهش آمار جمعیت جهان بالغ ۸/۰۰۸ میلیون نفر<sup>۱</sup> است که بر اساس آخرین آمار (منتهی به اکتبر ۲۰۲۲) از این تعداد نزدیک به ۶۲۴ میلیون نفر به ویروس کرونا مبتلا و بیش از ۶/۵ میلیون نفر فوت کرده‌اند. سهم فوت‌شدگان در غرب آسیا بالغ بر ۲۳ میلیون نفر بوده است که از این مقدار سهم ایران نزدیک به ۱۴۵ هزار فوت‌شده است.<sup>۲</sup>

علاوه بر جان‌باختن حجم عظیمی از مردم جهان و کشور ایران، یکی از آثار بسیار مهم این ویروس، تعطیلی فضاهای عمومی شهر و ایستایی جمعیت در واحدهای مسکونی بوده است. تعطیلی فضاهای عمومی و ماندگاری ساکنان شهری در واحدهای مسکونی به تدریج منجر به ایجاد تراکم‌های اجتماعی در واحدهای مسکونی شده و به تراکم اخلاقی را منجر گردیده و امنیت روانی و اجتماعی ساکنان را دچار مسائل جدی کرده است. در این فضا گرایش به فضاهای باز پیرامونی و حومه شهر به‌عنوان فضاهای آزادتر و البته نزدیک‌تر شهری است که اندکی از تراکم و ایستایی جمعیت مسکونی کمتر می‌کند. الگویی که منجر به زیر کشت بردن اراضی زراعی پیرامون شهر و تغییر کاربری و تبدیل آن به اراضی باغی و باغ ویلاها شده و روزبه‌روز روند گسترش آن را شدت بخشیده است. در فضای کنونی به وجود آمده ناشی از گسترش بیماری و نیاز مردم به استفاده از فضای باز خصوصی و نیمه‌خصوصی، گرایش به تبدیل و تفکیک اراضی یکپارچه باغی به مقیاس کوچک و یا تبدیل و تفکیک اراضی زراعی به اراضی باغی شدت می‌گیرد و در قدم

پیرامون باتوجه‌به باز بودن فضا و امکان تفریح و گذران اوقات فراغت در ایام گسترش بیماری به‌عنوان فضای جایگزین موردتوجه قرار گرفته و گرایش به خریدوفروش در آن‌ها رشد داشته باشد. نیازی که در مقطع زمانی انتهایی سال ۱۳۹۸ به طور اعم در کشور و به طور اخص در شهر زنجان در ساکنان شهری ایجاد گردید تا نسبت به تأمین فضای سکونتی باز در پیرامون شهر اقدام نمایند. افزونی تقاضا در تهیه چنین فضایی و اولویت فضای باغی پیرامون شهر در پاسخ به این نیاز، به تدریج سوداگری زمین و رشد شتابان قیمت آن را داشته است.

در این پژوهش منظور از باغشهر، مجموعه‌های باغی هستند که حاصل تفکیک اراضی کشاورزی و باغی پیرامون شهر و واگذار شده به مردم (ابتدا در غالب تعاونی‌های ادارات مختلف، سپس بخش خصوصی) هستند که در ظاهر عنوان باغشهر را در ادبیات اداری مدیریت شهری داشته ولی با مختصات تئوری باغشهری در تضاد است. این پژوهش با این سؤال که عوامل توسعه مجموعه‌های باغی و تبدیل اراضی زراعی حومه غربی شهر زنجان در زمان بیماری کرونا چگونه بوده است؟ روند قیمت زمین و باغ در فاصله شروع و گسترش، ثبات و کاهش بیماری در پیرامون شهر زنجان چگونه است؟ رابطه فاصله جغرافیایی، سطح برخورداری اراضی باغشهری از امکانات و خدمات با میزان تقاضا، معاملات و قیمت آن در ایام کرونا چگونه بوده است؟ در پاسخ به سؤال‌های مزبور فرض بر این است که او لا تعطیلی فضاهای عمومی و تفریحی شهر در دوران کرونا منجر به افزایش تقاضا و گرایش خانواده‌ها به اوقات فراغت در باغشهرهای پیرامون شهر، منجر به افزایش قیمت گردیده است. دوم اینکه بین افزایش تقاضا و نیاز به اسکان طولانی‌مدت جهت اوقات فراغت در ایام کرونا و عدم اخذ مجوز و تغییر کاربری باغ‌های پیرامون شهر همبستگی وجود دارد. سوم اینکه میزان فاصله

2. <https://covid19.who.int/>

1. [www.worldometers.info](http://www.worldometers.info)



اما این ایده رفته‌رفته ابزاری برای سیستم سرمایه‌داری گردید که طبیعت پیرامون شهر را در دست بگیرد و آن را بخشی از نظام‌های سوداگری خود نماید. سیر مادی تاریخ روندی اجتناب‌ناپذیر ایجاد کرده است تا طبیعت برای ایجاد سرمایه استفاده بشود. به عقیده رابینز شیوه تولید ترکیبی از عناصر کلیدی اجتماعی و مادی است. این عناصر ثابت هستند و شامل نیروی کار، فناوری و سرمایه می‌شوند، اما روابط متقابل، ترکیب و ترکیب مجدد آن‌ها در جریان دائمی است و به راه‌های متفاوتی برای امرارمعاش از طبیعت منجر می‌شود (Robbins, 2019: 55).

هنری لوفور از این نوع توسعه به‌شدت انتقاد کرده و بیان می‌کند جوامع سرمایه‌داری و نئولیبرال با مکانیسم‌های بازار آزاد، کسب‌وکار و سودآوری مشخص می‌شود. به نظر می‌رسد که پول و سود در برنامه‌ریزی شهری معاصر غالب است که منجر به تسلط کسب‌وکار و حاکمیت بر شهرهای ما می‌شود (Lefebvre, 2003: 54). به عقیده تیزوت درست است که تفکر موارد تمرکز بر طبیعت دارد. ولی برای درک این تفکر باید به این نکته توجه کرد که طبیعت در نتیجه فعالیت‌ها و فرهنگ انسانی بخشی از شیوه تولید ما شده است (Tizot, 2018:11). دیوید هاورن نیز حق شهر را مهم‌تر از آزادی فردی و دسترسی به منابع شهر و پیرامون می‌داند. به عقیده وی شهرنشینی امر اجتناب‌ناپذیر است ولی باید روش آنچه در حال اتفاق افتادن است را تغییر داد. کمبود مسکن، فضاهای شهری، آلودگی و تفکیک هنوز هم مشکلات رایج بسیاری از شهرها است که می‌توان آن را در سیستم سرمایه‌داری نئولیبرالیستی دانست (Harvey, 2012). ویلیام مورمن در تحقیقات روی باغ شهرهای جدید انگلستان و مقایسه آن با باغشهرهای اولیه موارد (لج ورث و آنوین) به این نتیجه می‌رسد که ایده باغشهرها هوارد در حومه لندن تغییر پیدا کرده است و با وجود اجرای بعضی از مشخصات باغشهر، در سیستم اجاره و مشترک نگاه‌داشتن زمین به نفع عموم نتوانسته است عمل

بعدی با تغییر کاربری اراضی باغی به باغ ویلاها الگوی سکونتی به خود می‌گیرد.

گرچه ایده باغشهری به لحاظ تئوریک به اواخر قرن ۱۹ و در پاسخ به توسعه برنامه‌ریزی نشده محیط‌های شهری بود (Gataric and els, 2019: 34). طوریکه اندیشمندان مختلف هرکدام از دریچه‌ای به موضوع تمرکززدایی و هدایت برنامه‌ریزی شهری تمرکز می‌کردند. مارشال به کاهش هزینه‌های اجتماعی ناشی از تجمع صنعت در شهرها و ضرورت ایجاد شهرهای جدید تأکید می‌کند. کروپوتکین تأثیر برق و توسعه فناوری ارتباطی را بر تمرکززدایی در مناطق شهری پیش‌بینی کرد و به امکان لذت بردن ساکنان شهری از سبک زندگی روستایی و شهری به طور هم‌زمان اشاره می‌کند (Jovanovic, 2005). موارد به تأثیر از این دو نفر مفهوم باغشهر را مطرح می‌کند و پیشنهاد ایجاد یک نوع شهر جدید را به‌منظور کاهش تفاوت بین سکونتگاه‌های روستایی و شهری ارائه کرد (Secerov, 2012).

باغشهر هوارد موضع انتقادی نسبت به سیستم سرمایه‌داری داشت و روش جدیدی برای زندگی ارائه می‌کرد که به تأثیر از سیستم سوسیالیسم تعاونی بود. در این سیستم شرکتی وجود داشت که اقدام به خرید زمین و تفکیک آن به قطعات مشخص کرده به مردم اجاره می‌داد تا هم بتواند مسکن ارزان را تأمین کند و هم شرکت را به لحاظ مالی تأمین نماید. هوارد امیدوار بود که این یک باغشهر امن با حس اجتماعی بالا را ایجاد کرده که درعین حال دارای یک زندگی فرهنگی شکوفا است (William Moerman, 2020: 10). ایده باغشهرهای فردای هوارد تأکید زیادی بر طبیعت دارد؛ اما از دیگر مشکلات شهری مانند وضعیت نامناسب مسکن و کیفیت بد هوا انتقاد کرده و می‌نویسد: شهرهای بزرگ بیشتر به قبرستان بدن ما تبدیل می‌شوند، آیا می‌توانیم وقتی خانه‌هایمان کثیف، دارای زهکشی نامناسب، آلوده و کثیف است، از آن تعجب کنیم؟ (Howard, 1902: 43).



یعقوبی و حمیدی به موضوع پیامدهای توسعه باغشهری با استفاده از نظریه مبنای پرداخته و به این نتیجه رسیدند که پیامدهای مفید توسعه باغشهری بیشتر صاحبان آن‌ها را شامل شده، ولی پیامدهای منفی آن کل جامعه را در برمی‌گیرد. (یعقوبی و حمیدی<sup>۴</sup>، ۱۳۹۵: ۸۹). قرنی آرانی به ارزیابی به تحلیل عوامل مؤثر بر کاربری اراضی کشاورزی به باغ ویلا شهرستان اصفهان پرداخته و به این نتیجه رسیدند که در تغییر کاربری اراضی به باغ ویلا عوامل اجتماعی (خرید خانه دوم و تفریح در آن) بیشترین تأثیر را داشته‌اند. ضمن اینکه درآمد بالای تغییر کاربری به باغ ویلا و ایجاد ارزش افزوده مهم‌ترین عوامل اقتصادی تغییر کاربری لحاظ گردیده است (قرنی آرانی<sup>۵</sup>، ۱۳۹۸: ۲۹۷). به عقیده بسیاری از محققان و دانشمندان مانند گرب، مونز، استیگلز و آلترمن باوجود اینکه برنامه ریزان شهری و حقوق‌دانان روی کنترل این موضوع ارزش زمین مشارکت دارند، ولی از بعد اقتصادی روایت دیگری برقرار است. طوریکه به عقیده آلترمن افزایش ارزش زمین به‌عنوان یک منبع بالقوه برای تأمین مالی محسوب می‌شود. (Vejchodska, 2022: 1).

بر اساس گزارش هیئتات<sup>۶</sup> مقدار شهرنشینی در آسیا از ۱۷ درصد سال ۱۹۵۰ به ۴۰ درصد در سال ۲۰۰۵ و در سال ۲۰۲۰ به بیش از ۵۱ درصد رسیده است. مطالعات نشان می‌دهد که افزایش جمعیت شهری بیشتر در حفاصل شهر و پیرامون آن رخ داده و اراضی وسیعی بین شهر و حومه آن تغییر کاربری و تبدیل به منطقه سکونتی گردیده‌اند. اثر منفی این موضوع به زیر بار رفتن زمین‌های کشاورزی و تمایل کشاورزان به فروش زمین‌های خود باتوجه به پیدا کردن ارزش افزوده آن است (Rukmana & Rudiarto, 2016: 23). به عقیده پیسمن که در روی اراضی ویلایی پیرامون شهر فلاندر بلژیک مطالعه کرده است، حومه‌های پیرامونی شهر در آینده با

نماید و دیگر نمی‌توان ایده طراحی باغشهرهای انگلستان را متأثر از ایده اتوپایی هوارد دانست (Moerman, 2020: 68). به عقیده مرفورد ایده باغشهر هوارد خصلت حومه‌ای ندارد، بلکه آنتی‌تز حومه است.

اما در کشور ایران، از مفهوم باغشهر توصیف‌های بسیار متنوع و متفاوتی وجود دارد. احسان اله مؤید به مفهوم باغشهر در باغشهر اصفهان دوره شاه‌عباس صفوی می‌پردازد. میرفندرسکی اصلاح باغشهر برای شهرهای تاریخی ایران بکار می‌گیرد و به تأثیر از چهارباغ اصفهان نظریه باغ اندر باغ را طرح می‌نماید. (اعتضادی، ۱۳۹۵: ۷۲). مجتبی انصاری اصطلاح باغشهر را برای اصفهان بکار می‌گیرد (انصاری و محمودی زاده<sup>۱</sup>: ۱۳۸۶: ۴۰). حسین سلطان‌زاده از اصطلاح باغشهر برای شهرهای ایرانی به دلیل تفاوت باغشهر با مفهوم باغشهر موارد که اصطلاحی مدرن است، استفاده نمی‌کند (سلطان‌زاده<sup>۲</sup>، ۱۳۸۲). در حوزه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری عمدتاً نگاه به مقوله باغشهر با نگاه هوارد بوده و مفاهیم باغشهر را در قالب اندیشه‌های باغشهری هوارد بسط می‌دهند. در این نگاه ضمن تفاوت قائل شدن بین آنچه در نظریه هوارد است و آنچه در کشور ایران به‌عنوان باغشهر شناخته می‌شود بیشتر مقوله باغشهر را به اراضی زراعی و باغی پیرامون شهر پیوند زده که در نتیجه رشد شهری و تغییر کاربری آن‌ها رشد می‌یابد. در مطالعات جغرافیایی عمدتاً به موضوع ارزیابی اثرات منفی و مثبت ایجاد باغشهرها در پیرامون شهرها هرچند به صورت محدود پرداخته شده است. قربانی و همکاران به ارزیابی باغشهر شهر مراغه پرداخته و ضمن بررسی حجم تغییر کاربری صورت گرفته، عدم تعادل در نظام کاربری اراضی و اثرات مخرب تغییر کاربری در نظام باغشهری پرداخته شده است (قربانی و همکاران<sup>۳</sup>، ۱۳۹۴: ۱۵).

4. Yaqoubi and Hamidi

5. Qarani Arani

6. UN-Habitat

1. Ansari and Mohammadinejad

2. Sultanzadeh

3. Gorbani and els.





یا در غالب مجموعه‌های باغشهری خصوصی یا تعاونی به ساکنان شهر واگذار می‌گردد. گرچه ابتدای واگذاری هدف توسعه زیست‌محیطی و حفظ اراضی پیرامون شهر و شاید هم توسعه بخش کشاورزی و تأمین نیازهای خورد ساکنان شهر باشد. اما این روند به تدریج تغییر مسیر پیدا کردن و با ساخت‌وسازهای داخل آن ضمن تغییر کاربری، جنبه سکونتی به خود گرفته و سکونت را با طبیعت یکسان می‌سازد. این مهم به ظاهر ایرادی نداشته و تداعی‌کننده الگوی سکونتی است که در آن ساکنان شهر با داشتن زمینی به کشاورزی و تأمین نیازهای خود و شهر نیز می‌پردازند، اما به تدریج با افزایش تقاضا جنبه اقتصادی به خود گرفته و تداعی سوداگری زمین پیرامون شهر می‌شود. با گسترش این الگو با توجه به ناکافی بودن خدمات سکونتی در اراضی پیرامون و تأمین نیاز توسط شهر مرکزی، تقاضای خدماتی نیز افزایش یافته و با فشار تدریجی وارد شده توسط مالکان این باغشهرها، مدیریت شهری را مجبور به ارائه خدمات زیرساختی خواهد نمود. ادامه تحقق این امر منجر به گسترش سکونت از حال موقت یا فصلی فعلی به حالت دائم و پایدار خواهد شد.

### ۳ روش تحقیق

پژوهش حاضر به شیوه توصیفی و تبیینی با ماهیت علی پس رویدادی است که در آن برای گردآوری داده‌ها از مطالعات اسنادی - کتابخانه و مطالعات میدانی (برداشت و تکمیل پرسش‌نامه) استفاده گردیده است. در روش اسنادی کتابخانه‌ای با استفاده از مطالعات نظری و بررسی اسناد و نقشه‌های موجود اقدام به تدوین چارچوب مؤلفه‌ها و متغیرهای پژوهش گردید. در مطالعات میدانی با استفاده از برداشت میدانی قیمت اراضی و امکانات فیزیکی و کالبدی باغشهرها مورد مطالعه و تکمیل پرسش‌نامه مالکان باغ‌ها، داده‌های مورد نظر حاصل گردید. جامعه آماری مورد مطالعه شامل سه مجموعه باغی ارم، اشراق و اشراق سبز زنگان در حومه غربی شهر زنجان (محور زنجان - تبریز) با ۷۰۰ قطعه باغشهر است. حجم نمونه با استفاده از روش

سبک زندگی خانه‌های تک‌واحدی مجزا به همراه باغ خصوصی شکل خواهند گرفت و زمین‌های کشاورزی پیرامون شهرها را خواهند بلعید (Pisman, 2011: 89)؛ بنابراین مطالعات متعدد نشان می‌دهد که توسعه و گسترش شهرها عامل اصلی تغییر کاربری حومه شهر بوده است. در ایران این مهم علی‌رغم وجود قوانین بازدارنده مانند قانون حفظ اراضی کشاورزی و باغات باز به صورت تدریجی گسترش تغییرات اراضی کشاورزی و باغی شهر به مجموعه‌های باغ شهری و ویلا باغ مسکونی - تفریحی را شاهد هستیم (Parsipour and els, 2019: 175-177). فارغ از مطالعات و پژوهش‌های صورت‌گرفته، آنچه امروز در باغشهرها به معنای اراضی زراعی تبدیل‌شده به باغ، ویلا و یا باغ‌های تفکیک‌شده حومه‌ای شهرها مواجه هستیم، بروز شیوه‌ای از زیست شهری است که الگوی پاندولی به خود گرفته و بیشتر به محل تفریح و گذران اوقات فراغت تبدیل‌شده است. در این شرایط ساکنان شهر مرکزی و گاهی ساکنان کلان‌شهرهای اطراف (مانند تهران) با توجه به الگوی زندگی متراکم شهری کمبود فضاهای گذران اوقات، آرزو و آرمان خود را در داشتن تکه‌ای زمین یا باغ در پیرامون شهر دانسته و دارایی خود را در تهیه آن صرف می‌کنند. تغییر سبک زندگی سکنه شهری ناشی از تراکم‌های اجتماعی و زیستی داخل شهر و انتخاب فضای نسبتاً طبیعی حومه شهر جهت تفریح و سکونت روزانه، هفتگی و فصلی، منجر به افزایش تدریجی قیمت اراضی کشاورزی آبی پیرامون شهر گردیده و با توجه افزایش تقاضا و محدودیت تأمین این نوع سکونت، سوداگری زمین افزایش و به تبع آن قیمت‌ها و در نتیجه باز تفکیک اراضی نیز افزایش می‌یابد. علاوه بر آن در شرایط تعطیلی فضاهای عمومی و تفریحی شهر بر اثر بیماری کرونا، احساس نیاز به داشتن چنین فضای فراغتی برای ساکنان شهر را بیش از پیش ضروری کرده و گرایش به خرید اراضی باغی و زراعی جهت تفریح و سکونت افزون‌تر می‌نماید. مطالعات متعدد نشان می‌دهد اراضی زراعی و باغی پیرامون شهرها به تدریج تفکیک‌شده و



خارجی و داخلی و همچنین ارسال پرسش‌نامه متغیرها به حدود ۲۰ نفر از کارشناسان با تخصص‌های مختلف کشاورزی، جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری، علوم اجتماعی، محیط‌زیست بوده است که نهایتاً با بررسی و پالایش نتایج به‌دست‌آمده و با توجه به چارچوب نظری تشریح شده و مدل مفهومی (شکل ۱) مستند به ۵ مؤلفه (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، برخورداری و مدیریتی) و ۳۰ متغیر بوده است. پایایی ابزار پژوهش نیز با استفاده از آلفای کرونباخ به دست آمد که مقدار آن برای مجموع مؤلفه‌ها و شاخص‌ها برابر با ۰/۶۹ است که نشان از پایایی نسبتاً مناسب است. خلاصه مؤلفه‌ها و متغیرها در جدول ۱ آمده است.

نمونه‌گیری مورگان و کوکران حدود ۲۴۸ مورد به‌دست‌آمده که پس از پالایش داده‌ها ۲۳۰ مورد داده تکمیل‌شده و قابل استناد به دست آمد. پس از جمع‌آوری داده‌ها، طبقه‌بندی آن‌ها انجام و در نرم‌افزار SPSS22 پیاده گردید. در جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها و پاسخگویی به سؤال و فرضیه‌های پژوهش از مدل‌های آمار توصیفی و استنباطی استفاده گردیده است. طوریکه در آمار استنباطی برای تحلیل داده‌ها و پاسخگویی به سؤال و فرضیه‌ها از تحلیل رگرسیونی با آماره رگرسیون گام‌به‌گام و از تحلیل همبستگی با آماره ضریب همبستگی پیرسون استفاده گردیده است.

روایی ابزار پژوهش (متغیرها) حاصل مبانی نظری و با استفاده از مطالعات انجام‌گرفته پیشین

جدول ۱. مؤلفه‌ها و متغیرهای پژوهش

مؤلفه	متغیرها
فیزیکی - کالبدی	ساخت خانه، محوطه‌سازی مساحت، توپوگرافی، سند و مجوز
دسترسی و برخورداری	آب کشاورزی، آب شرب، برق، گاز، شبکه راه، نهبانی، خدمات فروشگاهی، خدمات ایمنی، خدمات درمانی - بهداشتی
اقتصادی	شغل، میزان درآمد، نحوه تأمین هزینه‌های باغ، قیمت زمین و باغ
اجتماعی	سن، تأهل، تعداد فرزند، نوع سکونت در شهر مرکزی، علت خرید باغ، تحصیلات، علت ساخت و تجهیز، گرایش به باغ
مدیریتی	دارابودن هیئت‌امنا، نحوه تأمین هزینه نگهداری مجموعه، تأمین امنیت، سیستم مدیریت و توزیع آب، منابع مالی مجموعه، دفع زباله

اراضی پیرامون ابتدا توسط تعاونی‌های دولتی و سپس ورود بخش خصوصی به تفکیک واگذاری اراضی زراعی پیرامون شهر جهت احداث باغ نمود. به‌تدریج با گسترش شیوه واگذاری اراضی باغی و زراعی، بخش خصوصی نیز اقدام به تفکیک‌های مجاز و غیرمجاز واگذاری آن و واگذاری به تقاضای ایجادشده نمودند. در حال حاضر در پیرامون شهر زنجان مجموعه باغ‌های بسیار متعدد با اسامی مانند علوم پزشکی، ساوالان، رضوان، ارم، فردوس، نگین، رضا، فرهنگیان، اشراق سبز، ارم غربی، گیسا و... شکل‌گرفته است. بیشترین باغشهرها در حومه

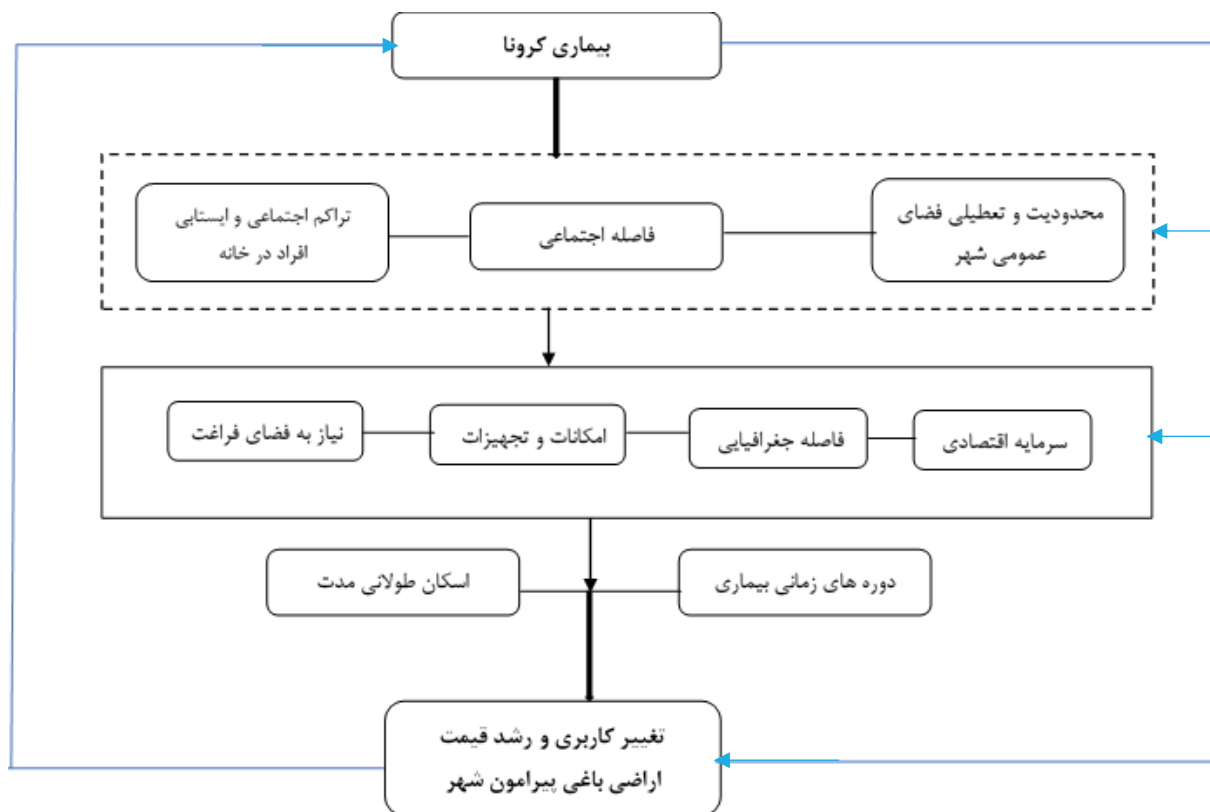
## ۴ محدوده مورد مطالعه

استان زنجان با جمعیت بیش از ۱/۲ میلیون نفر به‌عنوان یکی از استان‌های شمال غربی کشور است. شهر زنجان با جمعیت بیش از ۴۳۰ هزار نفر و مساحت ۶۵۰۰ هکتار به‌عنوان مرکز استان زنجان شناخته می‌شود. با توجه به آب هوای زنجان، پیرامون این شهر عمدتاً به فعالیت‌های کشاورزی و باغی توأم با مجموعه صنایع مستقر اختصاص یافته است. شروع احداث مجموعه باغی در حومه این شهر به اواخر دهه ۸۰ (ش. ۵) برمی‌گردد، که منجر به خرید

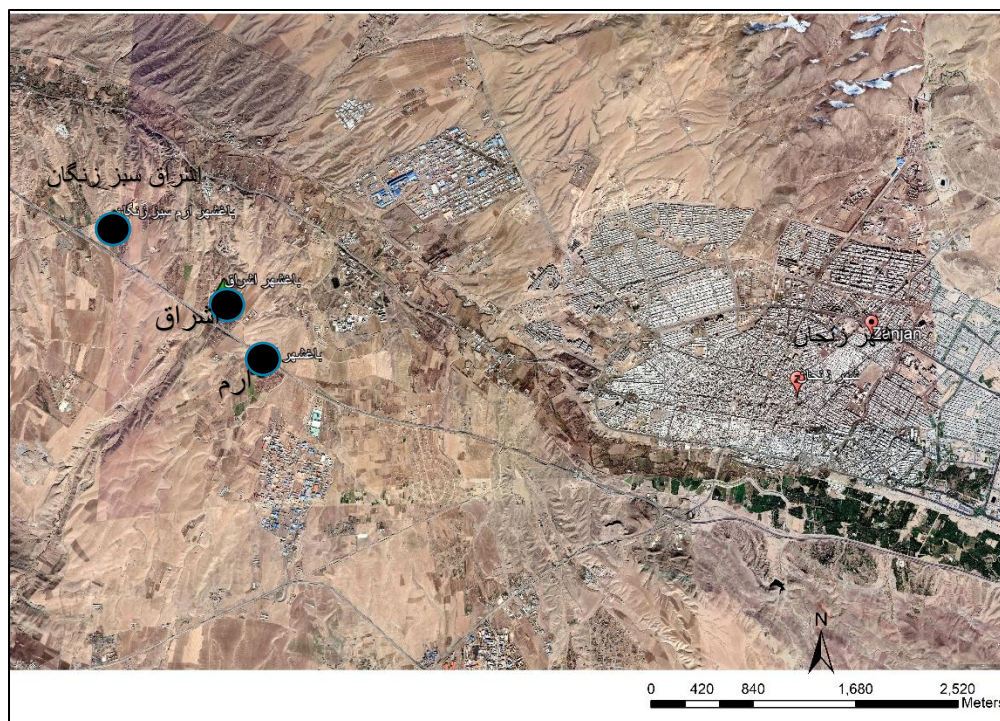


آزادراه زنجان - تبریز واقع گردیده است. مجموعه اشراق زنجان بلافاصله بعد از مجموعه ارم و در فاصله حدود ۸ کیلومتری با بیش از ۲۰۰ قطعه در نیمه شمالی محور مزبور با امکان تردد از جاده قدیم زنجان - میانه واقع شده است. مجموعه اشراق سبز زنگان نیز به عنوان مجموعه انتهایی حومه غربی در فاصله حدود ۲۰ کیلومتری محور مزبور با امکان تردد از محور قدیم زنجان - میانه واقع شده است که دارای حدود ۲۰۰ قطعه باغی است (شکل ۲).

غربی شهر زنجان و در مجاورت محور قدیم و آزادراهی زنجان - تبریز استقرار یافته‌اند. حال حاضر در محور مزبور تا فاصله ۲۵ کیلومتری بیش از ۸ مجموعه باغی وجود دارد که از بین آنها سه مجموعه ارم، اشراق و اشراق سبز زنگان به عنوان نمونه‌های مورد مطالعه این پژوهش استفاده گردیده است. مجموعه باغی ارم در بین مجموعه های حومه غربی دارای ارزش افزوده بالاتری است. این مجموعه با حدود ۳۰۰ قطعه تفکیکی در فاصله ۵ کیلومتری



شکل ۱- مدل مفهومی اثر کرونا بر تغییر کاربری و رشد قیمت اراضی مجموعه باغ های پیرامون شهر زنجان



شکل ۲. موقعیت مجموعه باغی مورد مطالعه نسبت به شهر مرکزی (زنجان)

و ۱۴ درصد در مناطق برخوردار و تنها ۱ درصد در مناطق کم‌برخوردار اقتصادی شهر مرکزی زندگی می‌کنند. به لحاظ شغلی مالکان باغ‌ها عمدتاً دارای مشاغل کارمندی (۶۶ درصد) و آزاد (۲۷ درصد) می‌باشند. مشاغل کارگری نیز ۷ درصد را مالکان را شامل می‌شود. بررسی درآمد مالکان باغ‌ها بر اساس خوداظهاری آنان نشان می‌دهد که اکثر مالکان در طبقه درآمدی بالاتر از ۷ میلیون تومان در ماه قرار دارند. طوریکه ۶۱ درصد مالکان دارای درآمد ۷ تا ۱۰ میلیون، ۲۵ درصد ۱۰ تا ۱۵ میلیون و ۹ درصد با درآمد بیشتر از ۱۵ میلیون تومان می‌باشند. ۹۰ درصد مالکان نیز هزینه‌های جاری باغ را از درآمد شغل اصلی خود تأمین می‌نمایند. علت خرید یا مالکیت صاحبان باغ‌ها با اولویت فراغت و تفریح و سپس سرمایه‌گذاری روی زمین می‌باشد. جدول شماره ۲ یافته‌های توصیفی را نشان می‌دهد.

## ۵ یافته‌ها و بحث

### ۵٫۱ یافته‌های توصیفی

بر اساس یافته‌های توصیفی و میدانی ۹۳ درصد قطعات مجموعه دارای میانگین مساحت ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ متر و ۷ درصد مابین ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر هستند. مجموعه باغ‌های مورد مطالعه عمدتاً به صورت هیئت‌امنائی مدیریت شده و دارای محدوده مشخص با اقدامات امنیتی مانند دوربین مدار بسته، فنس‌کشی و نگهبانی است. میانگین سنی مالکان باغ ۴۸ سال، ۱۰۰ درصد متأهل و حداقل دارای یک فرزند هستند. بر اساس داده‌های توصیفی به دست آمده از سبک و نوع سکونت در شهر مرکزی (زنجان) ۶۵ درصد در آپارتمان شخصی، ۱۹ درصد در مجتمع آپارتمانی و ۱۶ درصد در خانه‌های ویلایی تا ۲۰۰ متر سکونت دارند. داده‌ها نشان می‌دهد به لحاظ طبقه‌بندی محل سکونت در شهر مرکزی نزدیک به ۸۵ درصد مالکان باغ‌ها در مناطق متوسط



جدول ۲. خلاصه وضعیت آمار توصیفی مجموعه باغ های مورد مطالعه در حومه غربی شهر زنجان

متغیر	گویه	درصد	متغیر	گویه	درصد
وضعیت تغییر کاربری	صرفاً باغ	۱۳	میانگین سنی	میانگین	۴۸
	محوطه سازی شده	۲۰	میزان تأهل	درصد	۱۰۰
	محوطه سازی نشده	۶۶	میانگین تعداد فرزند	نفر	۱٫۵
مساحت	۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ متر	۹۳	میانگین درآمد	میلیون تومان	۹
	۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر	۷	نوع سکونت و سبک زندگی در شهر مرکزی	ویلايي	۱۶
وضعیت توپوگرافی	صاف شیب زیر ۲۰	۶۹	موقعیت اقتصادی محل زندگی	آپارتمان شخصی	۶۵
	شیب ۲۰ تا ۴۰	۲۶		مجتمع آپارتمانی	۱۹
	شیب ۴۰ درصد به	۵		برخوردار	۱۳
مجوز ساخت خانه	دارد	۲۷	متوسط	۸۵	در شهر مرکزی
	ندارد	۶۰	کم برخوردار	۲	
	فاقد خانه	۱۳	تفریح و فراغت	۷۵	
میزان برخورداری از شبکه	درصد برخورداری	۸۹	علت خرید باغ	کسب درآمد	۳
	دسترسی مستقیم	۳۴	داشتن هیئت امنا	سرمایه گذاری	۲۰
فاصله از شبکه راه اصلی	۱ تا ۲ کیلومتر	۳۵	سیستم تأمین و توزیع آب	سایر	۲
	۲ تا ۴ کیلومتر	۳۱		قطره ای	۱۰۰
	کمتر از ۲ کیلومتر	۳۵		غرقابی	۰
دسترسی به خدمات بهداشت و درمانی	بین ۲ تا ۴ کیلومتر	۳۳	منابع مالی مجموعه	کرتی	۰
	بیشتر از ۴ کیلومتر	۳۲		حق شارژ مالکان	۱۰۰
	میزان امنیت (نگهبانی و	۷۸		اجاره	۰
شغل مالک	آزاد	۲۷	تأمین هزینه های جاری باغ	فروش محصول	۰
	کارمند	۶۵		حقوق شغل	۱۰۰
	کارگر و کشاورز	۸		اجاره یا فروش	۰
داشتن هیئت امنا	انتخابی	۱۰۰	نحوه تأمین آب	سایر	۰
				چاه عمیق	۱۰۰

## ۵٫۲ یافته های استنباطی

در راستای پاسخگویی به سؤالها و تبیین فرضیه های پژوهش از مدل های آماری رگرسیون گام به گام و همبستگی پیرسون استفاده گردید. فرض اول پژوهش به محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی و تفریحی شهر در دوران کرونا و اثر آن بر افزایش تقاضای فضای گذران اوقات فراغت خصوصی و افزایش قیمت باغشهرهای پیرامون شهر پرداخته است.

جهت تبیین این فرضیه به بررسی دو شاخص قیمت باغ در طول سال های کرونا و قبل از آن پرداخته شده و با علت گرانش مردم به خرید باغ

تطبیق داده شد. بدین منظور بر اساس برداشت میدانی از مشاوران املاک، مالکان باغها، هیئت امنا و فعالین حوزه خرید و فروش باغ قیمت های نسبی سال های ۱۳۹۷-۱۴۰۱ در مجموعه مورد مطالعه به دست آمد. نتایج نشان می دهد روند رشد قیمت در طول سال های درگیری با ویروس کرونا و تعطیلی بسیاری از فضاهای عمومی شهر بسیار چشمگیرتر از سال قبل از آن (۱۳۹۸) بوده است. طوریکه در فاصله سال های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۸ که جامعه درگیر ویروس مزبور نبوده است میزان رشد قیمت اراضی باغی به طور میانگین ۱۵ درصد است که این مقدار در فاصله یک سال بعد (۱۳۹۹) به ۲۰۸ درصد و در

در راستای پاسخگویی به سؤالها و تبیین فرضیه های پژوهش از مدل های آماری رگرسیون گام به گام و همبستگی پیرسون استفاده گردید. فرض اول پژوهش به محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی و تفریحی شهر در دوران کرونا و اثر آن بر افزایش تقاضای فضای گذران اوقات فراغت خصوصی و افزایش قیمت باغشهرهای پیرامون شهر پرداخته است.

جهت تبیین این فرضیه به بررسی دو شاخص قیمت باغ در طول سال های کرونا و قبل از آن پرداخته شده و با علت گرانش مردم به خرید باغ



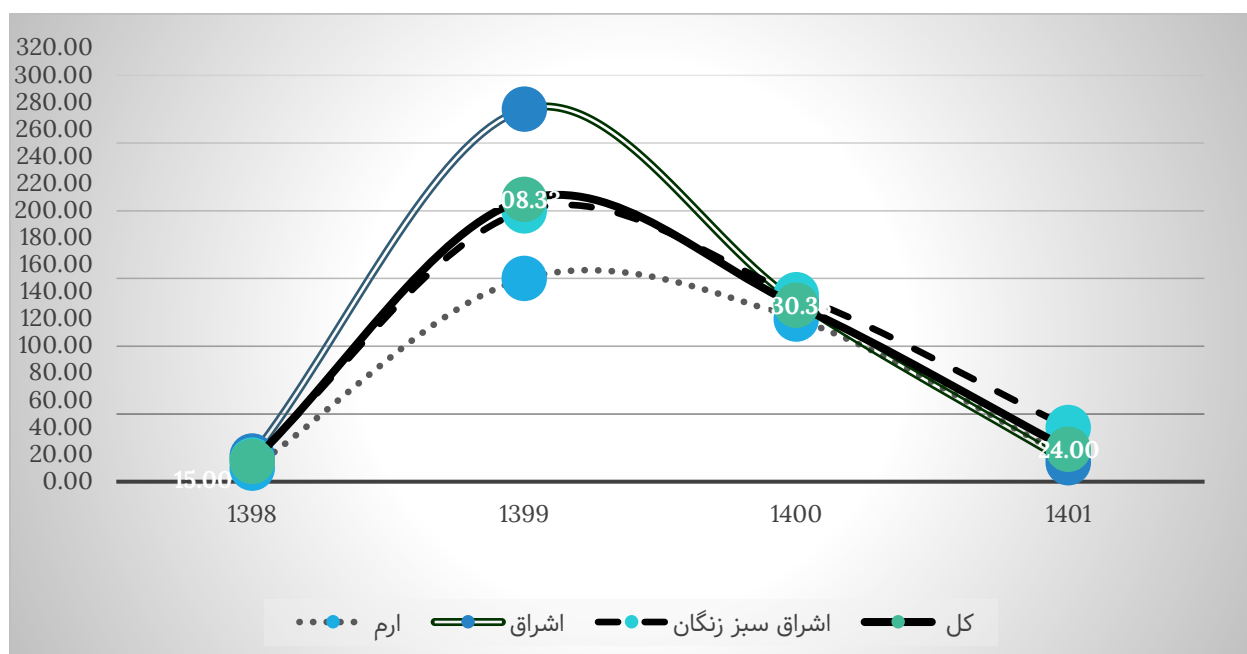
میزان افزایش قیمت اراضی باغی نیز در مقایسه با سال‌های اوج کرونا کمتر گردیده

است. طوریکه میزان رشد قیمت اراضی باغی در سال ۱۴۰۱ در مقایسه با سال ۱۴۰۰، ۲۴ درصد بوده است (جدول و شکل ۳).

فاصله سال بعدازآن (۱۴۰۰) نسبت به سال قبل (۱۳۹۹) ۱۳۰ درصد و نسبت به سال مبدأ (۱۳۹۸) ۷ برابر گردیده است. باتوجه به کندشدن فرایند گسترش ویروس کرونا و کنترل آن در سال ۱۴۰۱ مشاهده می‌شود میزان تقاضا کاهش و به تناسب

جدول ۳. تغییرات قیمت باغ در اراضی باغی حومه غربی زنجان (میلیون ریال در مترمربع)

سال	باغشهر	ارم	اشراق	اشراق سبز زنگان	میانگین قیمت کل
۱۳۹۷	۱/۸	۰/۶۷	۰/۶۰	۱/۰۲	
۱۳۹۸	۲	۰/۸	۰/۷	۱/۱۷	
درصد افزایش	۱۰	۱۹	۱۶	۱۵	
۱۳۹۹	۵	۳	۱/۲	۳/۳۷	
درصد افزایش	۱۵۰	۲۷۵	۲۰۰	۲۰۸/۳۳	
۱۴۰۰	۱۱	۷	۵	۷/۶۷	
درصد افزایش	۱۲۰	۱۳۳	۱۳۸	۱۳۰/۳۳	
سه‌ماهه اول ۱۴۰۱	۱۳	۸	۷	۹/۳۳	
درصد افزایش	۱۸	۱۴	۴۰	۲۴	



شکل ۳. نمودار درصد رشد قیمت اراضی باغی حومه غربی زنجان ۱۳۹۸-۱۴۰۱



بررسی سطح رابطه و همبستگی بین متغیرهای محدودیت فضایی ایام کرونا بر افزایش قیمت زمین نشان می‌دهد که رابطه دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد با مقدار ( $r=0/011$  و  $p=0/000$ ) با جهت مثبت و معنادار است (جدول ۴). در نتیجه از کنار هم گذاشتن روند قیمت زمین و باغ در حومه غربی شهر زنجان در سال‌های مورد مطالعه و محدودیت‌های فضاهای عمومی شهر در اثر ویروس کرونا با توجه به داده‌ها و آزمون آماری تبیین شده، فرض اثرگذاری محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی و تفریحی شهر در دوران کرونا بر افزایش تقاضا و قیمت باغ شهرهای حومه غربی شهر زنجان مورد تأیید قرار می‌گیرد.

از طرف دیگر بررسی علت خرید باغ توسط مالکین فعلی نشان می‌دهد ۹۴ درصد مالکین محدودیت کرونایی فضاهای عمومی شهر، ضرورت رعایت فاصله اجتماعی و نیاز خانواده به فضای شخصی جهت گذران اوقات فراغت را دلیل بر خرید و اقامت دوره‌ای روزانه و هفتگی و حتی ماهانه و فصلی در آن دانسته‌اند. بررسی اثر کرونا بر قیمت باغ نیز نشان می‌دهد که از دید فعالین حوزه املاک و مالکان باغ شهرها، تأثیر کرونا با توجه به محدودیت حضوری ایجاد شده در فضاهای مختلف از یک طرف و زندگی ساکنان شهر در آپارتمان (۸۴ درصد) بر بالارفتن تقاضای باغ شهری و خرید آن بیشتر شده است. طوریکه ۹۴ درصد اثر ویروس کرونا و نیاز به داشتن محل گذران اوقات فراغت را در بالارفتن قیمت اراضی بالاتر از حد متوسط دانسته‌اند.

جدول ۴. سطح ارتباط و همبستگی محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی شهر، گرایش به خرید باغ و افزایش قیمت مجموعه باغ‌ها

متغیر	آماره	گرایش به خرید باغ و محدودیت فضاهای عمومی شهر	افزایش قیمت باغ شهرها
گرایش به خرید باغ و محدودیت فضاهای عمومی شهر	Pearson Correlation	۱	۰/۱۱
	Sig. (2-tailed)		۰/۰۰۰
	N	۲۳۰	۲۳۰
افزایش قیمت باغ شهرها	Pearson Correlation	۰/۱۱	۱
	Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	
	N	۲۳۰	۲۳۰

محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد مقدار ساخت‌وساز محوطه و ایجاد بنا در باغشهرها به شدت گسترش پیدا کرده است. طوریکه مقایسه نقشه هوایی سال ۱۳۹۸ و ۱۴۰۱ نشان می‌دهد تغییر کاربری در اراضی باغی در غالب محوطه‌سازی و احداث بنا به شیوه غیرمجاز افزایش چشمگیری داشته است (شکل ۴). مطالعه داده‌های آماری نیز نشان می‌دهد بیش از ۶۰ درصد بناهای ایجاد شده در باغشهرها فاقد مجوز قانونی بوده و از این مقدار

فرض دوم این بود که بین افزایش تقاضا و نیاز به اسکان طولانی‌مدت جهت اوقات فراغت در ایام کرونا و عدم اخذ مجوز و تغییر کاربری باغشهرهای پیرامون شهر همبستگی وجود دارد. جهت تبیین این فرضیه از آزمون رگرسیون گام به گام استفاده گردید. این آماره به بررسی اثر چند متغیر مستقل بر متغیر وابسته است (غیاثوند<sup>۲</sup>، ۱۳۹۵: ۱۹۹).

از طرف دیگر بررسی نقشه‌های هوایی از شروع تا تعدیل کرونا (اسفند ۱۳۹۸ تا خرداد ۱۴۰۱) در

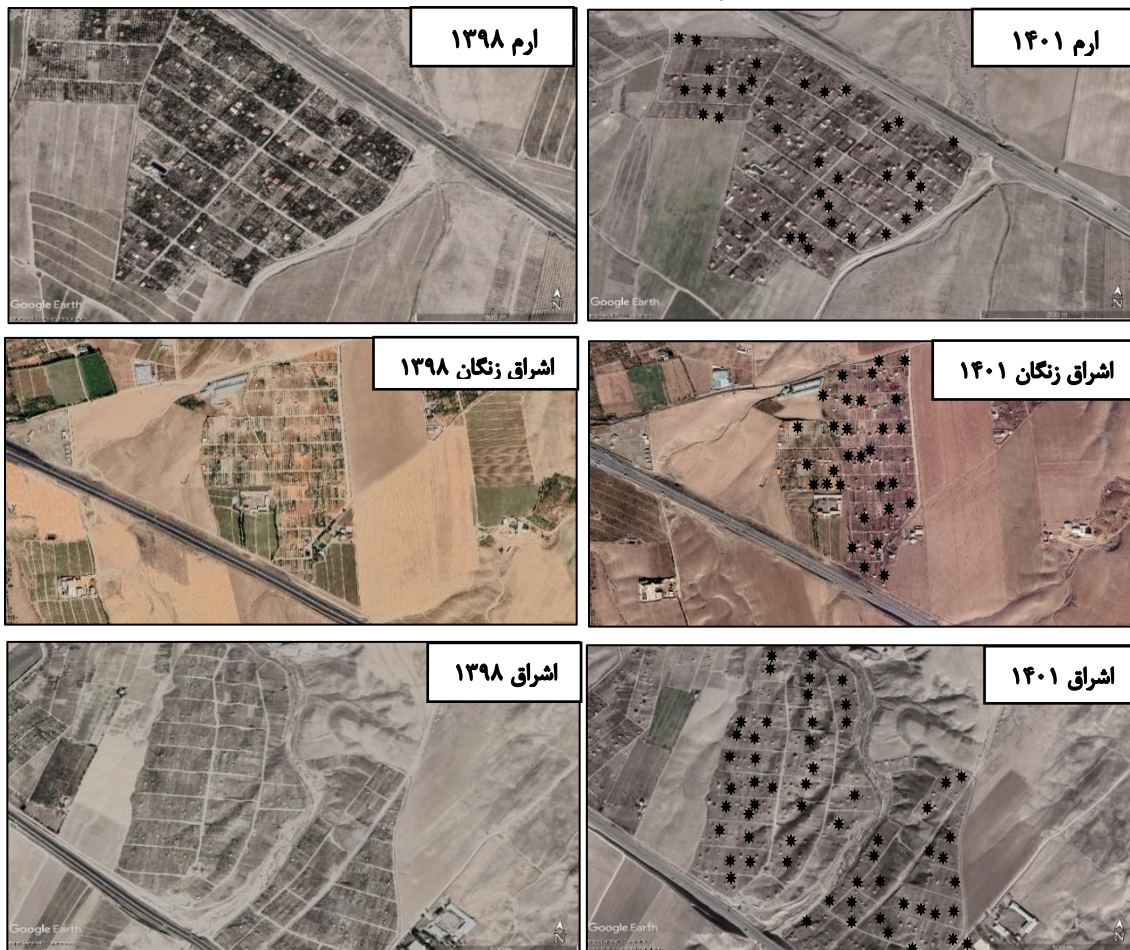
<sup>۲</sup>. Ghiasvand

<sup>۱</sup>. Stepwise



فضای امن و باز بیش از ۵۴ درصد علت ساخت خانه در فضای داخل باغ بوده است.

بیش از ۴۵ درصد در سه سال اخیر احداث شده‌اند. داده‌های آماری حاصل از برداشت میدانی نشان می‌دهد نیاز به اقامت طولانی‌مدت در ایام کرونا در



علامت (\*) در تصاویر ۱۴۰۱ نقاط تغییر کاربری یافته (احداث بنا) دوران کرونا را نشان می‌دهد. (منبع: برداشت میدانی نویسنده-۱۴۰۱)

شکل ۴. تغییرات احداث بنا در مجموعه باغ‌های مورد مطالعه از زمستان ۱۳۹۸ تا خرداد ۱۴۰۱

و متغیر تعطیلی فضاهای عمومی شهر برابر با ۸۳۳٪ با ضریب تعیین ۶۹۳٪ و ضریب تعیین تعدیل یافته ۶۹۰٪ است. این داده نشانگر آن است که بیش از ۶۹ درصد از واریانس متغیر تغییر کاربری بدون مجوز از طریق متغیرهای مستقل اشاره شده تبیین شده است (جدول ۵).

در جهت تبیین مقدار وابستگی، و چگونگی تبیین اثرپذیری متغیر تغییر کاربری و اخذ مجوز از احداث بنا، محدودیت فضاهای شهری، اسکان طولانی مدت، نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون چندمتغیره گام به گام استفاده شد. نتایج نشان می‌دهد که همبستگی متغیرهای ساخت و ساز بدون مجوز به منظور اسکان طولانی مدت ناشی از ویروس کرونا





**جدول ۵. تبیین مقدار همبستگی و ضرایب تعیین و تعدیل یافته تغییر کاربری مجموعه های باغی**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.816a	.665	.664	.248346	.665	393.479	1	198	.000
2	.833b	.693	.690	.238250	.028	18.136	1	197	.000

مقدار به دست آمده و اندازه بزرگ آن و سطح معناداری بسیار مناسب (Sig) مدل ارائه شده به خوبی متغیر وابسته (تغییر کاربری) را توصیف می کند (جدول ۶).

از طرفی آزمون معناداری ضریب تعیین نیز نشان می دهد مقدار F نسبت متوسط واریانس رگرسیون به متوسط واریانس باقیمانده به دست آمده برابر با ۲۲۲/۸۳ با سطح معنادار ۰/۰۰۰ است. باتوجه به

**جدول ۶. تبیین مدل رگرسیونی متغیر وابسته از طریق عملگرها مستقل مجموعه باغ ها (آنوا)**

ANOVAa						
	Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	24.268	1	24.268	393.479	.000b
	Residual	12.212	198	.062		
	Total	36.480	199			
2	Regression	25.298	2	12.649	222.835	.000c
	Residual	11.182	197	.057		
	Total	36.480	199			

استاندارد متغیر ساخت بنا، متغیر میزان تغییر کاربری به اندازه ۸۸۳ انحراف استاندارد افزایش می یابد. در مقابل با افزایش یک واحد در میزان متغیر اخذ مجوز شاهد کاهش ۰/۱۸۱ انحراف استاندارد در تغییر کاربری هستیم (جدول ۷). لذا متغیر علت ساخت بنا به دلیل تعطیلی فضاهای عمومی شهر و ضرورت استمرار اقامت طولانی مدت در محیط باغی ناشی از تسری ویروس کرونا در اجتماعات شهری بیشترین تأثیرگذاری مثبت را در تغییر کاربری داشته است. با توجه تفسیر زمانی عکس های هوایی تغییرات کالبدی باغشهرها و آزمون رگرسیون گام به گام فرض وجود همبستگی بین افزایش تقاضا و نیاز به اسکان طولانی مدت جهت اوقات فراغت در ایام کرونا و عدم اخذ مجوز و تغییر کاربری باغ های پیرامون شهر مورد تأیید قرار می گیرد.

نتایج به دست آمده نشان می دهد که ضریب رگرسیون (b) متغیر علت ساخت خانه برابر با ۳۶۶ و متغیر تغییر کاربری برابر با ۰/۱۹۶ است. ضریب رگرسیون استاندارد شده (Beta) به ترتیب برای متغیرهای ذکر شده برابر با ۸۸۳ و ۰/۱۸۱ برآورد شده است. در این مطالعه ضریب تعیین (R2) برابر با ۰/۶۹۳ برآورد شده است که به معنای پوشش و تبیین بیش از ۶۹ درصدی واریانس تغییرات مربوط به متغیر است. با توجه به داده های حاصل از رگرسیون چندمتغیره گام به گام می توان معادله رگرسیون غیراستاندارد را بدین گونه بیان کرد که با افزایش مقدار ساخت بنا (نیاز به اسکان طولانی مدت ناشی از ویروس کرونا) مقدار ۳۶۶ واحد بر تغییر کاربری افزوده می شود و در عین با کاهش مقداری اخذ مجوز به میزان ۰/۱۶۷ واحد شاهد تغییر کاربری باغ ها هستیم. در معادله رگرسیونی استاندارد شده نیز با افزایش یک واحد انحراف



## جدول ۷. تبیین مدل رگرسیونی غیراستاندارد و استاندارد شده تغییر کاربری مجموعه باغ ها

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF	
1	(Constant)	3.516	.042		83.770	.000	3.433	3.599					
	علت ساخت بنا	.338	.017	.816	19.836	.000	.372	.305	.816	.816	.816	1.000	1.000
2	(Constant)	3.296	.065		50.341	.000	3.167	3.426					
	علت ساخت بنا	.366	.018	.883	20.771	.000	.401	.332	.816	.829	.819	.860	1.162
	اخذ مجوز	.167	.039	.181	4.259	.000	.090	.245	-.149	.290	.168	.860	1.162

Dependent Variable: تغییر کاربری

نشان می‌دهد هرچه قدر میزان فاصله مجموعه از شهر افزایش و فاصله دسترسی آن از محور اصلی بیشتر می‌شود به همان اندازه میزان قیمت آن کاهش می‌یابد. در واقع بین قیمت باغشهرها با میزان فاصله جغرافیایی و دسترسی به شبکه اصلی رابطه معکوس با جهت منفی وجود دارد. طوریکه با بهره‌مندی مجموعه باغشهری از شبکه دسترسی مطلوب‌تر، امکانات، خدمات و تجهیزات بیشتر و در عین حال فاصله فیزیکی نزدیک‌تر با شهر مرکزی (زنجان) قیمت افزایش می‌یابد (جدول ۸).

فرض سوم پژوهش به ارتباط معنادار فاصله جغرافیایی شهر، امکانات و تجهیزات و برخورداری از تأسیسات عمومی (آب و برق) با میزان قیمت مجموعه باغ‌ها اشاره دارد. با توجه به داده‌های پارامتریک فاصله‌ای و نسبی، جهت بررسی این فرض از آزمون همبستگی پیرسون یا همبستگی گشتاوری استفاده گردید. ضریب همبستگی پیرسون بین ۱- و ۱ تغییر می‌کند. تغییر بین ۰ تا ۱ بیانگر اثر مثبت و مستقیم و ۰ تا -۱ اثر معکوس و منفی را نشان می‌دهد. نتایج حاصل از همبستگی متغیر فاصله و قیمت زمین باغشهرهای مورد مطالعه

## جدول ۸. متغیرهای قیمت و فاصله و دسترسی به خدمات و تجهیزات در مجموعه‌های مورد مطالعه

باغشهر	فاصله از شهر مرکزی	فاصله از محور اصلی	دسترسی به خدمات	سطح پوشش باغ (برق - آب، آب شرب)	میانگین قیمت مترمربع (میلیون ریال)
ارم	۵ کیلومتر	دسترسی مستقیم	کمتر از ۲ کیلومتر	۹۰ درصد	۱۳
اشراق	۸ کیلومتر	۱ تا ۲ کیلومتر	بین ۲ تا ۴ کیلومتر	۸۵ درصد	۸
اشراق سبز زنگان	۲۰ کیلومتر	۲ تا ۴ کیلومتر	بیشتر از ۴ کیلومتر	۷۴ درصد	۷

ضریب همبستگی برای متغیر فاصله از شهر مرکزی برابر با  $r = -0.850$  یا  $p = 0.000$  و متغیر فاصله از محور اصلی برابر با  $r = -0.712$  یا  $p = 0.000$  است. این داده گویای آن است بین متغیر قیمت زمین و

بررسی همبستگی داده‌های مزبور در آزمون پیرسون با متغیر مستقل قیمت و متغیرهای وابسته فاصله جغرافیایی، دسترسی به خدمات، سطح پوشش تأسیساتی باغ (آب و برق) نشان می‌دهد که مقدار



برای دو متغیر مزبور، همبستگی مثبت نسبتاً قوی با جهت مستقیم را نشان می‌دهد. بنابراین باتوجه به ضریب همبستگی آماره پیرسون و سطح معناداری به دست آمده فرضیه ارتباط معنادار بین فاصله و دسترسی جغرافیایی باغشهرها از شهر مرکزی باقیمت آنان و میزان دسترسی به خدمات و امکانات باقیمت زمین و گرایش مکانی خرید باغ مورد تأیید قرار می‌گیرد (جدول ۹).

متغیرهای فاصله از شهر مرکزی و فاصله از محور اصلی، همبستگی قوی منفی و معکوس وجود دارد. طوریکه با افزایش یا کاهش مقدار فاصله از شهر و محور اصلی قیمت زمین کاهش یا افزایش می‌یابد. بررسی همبستگی متغیرهای قیمت زمین و دسترسی به خدمات و سطح پوشش تأسیسات مقدار همبستگی برای دسترسی به خدمات برابر  $r = 0/712$  با  $p = 0/000$  و برای سطح پوشش خدماتی برابر  $r = 0/695$  با  $p = 0/000$  است. آزمون پیرسون

جدول ۹. نتایج آزمون آماری پیرسون متغیر مستقل قیمت زمین و متغیرهای وابسته به آن

متغیر مستقل	متغیر وابسته	مقدار آماره (Pearson Correlation)	سطح معناداری Sig. (2-tailed)	حجم نمونه N
قیمت زمین	فاصله از شهر مرکزی	-0/1850	0/000	230
	فاصله از محور اصلی	-0/748	0/000	230
	دسترسی به خدمات	0/712	0/000	230
	سطح پوشش تأسیساتی باغ (برق و آب)	0/695	0/000	230

اشراق در مقایسه با دو مجموعه دیگر بیشترین تغییر کاربری را داشته است.

- بر اساس داده‌های آماری میدانی میزان فاصله جغرافیایی از شهر مرکزی با میزان قیمت در ارتباط همبسته قوی با سطح معناداری  $p = 0/000$  وجود دارد. بدین معنی که هرچه قدر فاصله جغرافیایی مجموعه باغ‌ها به شهر نزدیک‌تر می‌شود به تناسب قیمت آن نیز افزایش می‌یابد. البته مطالعات میدانی دیگر از سایر مجموعه باغ‌ها نشان می‌دهد که عامل فاصله جغرافیایی با عامل دسترسی به شبکه اصلی تواما منجر به افزایش قیمت شده‌اند.
- افزایش یا کاهش سطح دسترسی به خدمات و تأسیسات وابسته، منجر به افزایش یا کاهش قیمت باغ‌ها گردیده است. باین حال تأثیرگذاری فاصله و دسترسی به شبکه اصلی راه بیشترین تأثیر را در افزایش قیمت داشته است.
- سطح همبستگی رگرسیونی به دست آمده با سطح پوشش ۶۹ درصدی تغییرات واریانس، نشان از همبستگی متغیرهای ساخت بنا جهت اقامت طولانی مدت در دوران کرونا به عنوان مهم‌ترین

#### در کلیت مباحث حاصل از پژوهش نشان می‌دهد:

- در مجموعه‌های باغی حومه غربی شهر زنجان در دوران کرونا با محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی شهر ساخت‌وسازهای غیرمجاز افزایش یافته که بیشتر آن‌ها با فصل اسکان طولانی مدت مالکان و دوری از آلودگی ناشی از فضای کرونایی شهر بوده است. طوریکه بیش از ۵۰ درصد ساخت‌وسازهای غیرمجاز به دلیل امکان سکونت طولانی مدت انجام گرفته است. گرایش به داشتن بنا برای سکونت با حداقل امکانات و سپس تجهیز و توسعه تدریجی ناشی از طولانی شدن کرونا و پایدار ماندن محدودیت فضاهای عمومی شهر اساس تغییر کاربری بوده است.
- تفسیر نقشه‌های هوایی نشان دهنده افزایش حجم ساخت‌وسازها و تغییر کاربری باغ حومه غربی شهر زنجان در طول سال‌های همه‌گیری کرونا است. طوریکه مطابق با نقشه‌های هوایی ۱۳۹۸ و ۱۴۰۱، در فاصله دوران کرونا اوج احداث بنا در مجموعه باغ‌ها را شاهد بودیم. در این بین مجموعه باغی



منطقی مدیریت داخلی مجموعه باغ‌ها و در نتیجه افزایش ارزش افزوده آن گردیده است.

- مالکان باغشهرهای حومه غربی زنجان عمدتاً کارمند و دارای میانگین سطح درآمدی ۹ میلیون تومان در ماه هستند. این داده نشان می‌دهد طبقه کارمند با سابقه بالا علی‌رغم تورم اقتصادی موجود و با داشتن منابع درآمدی دیگرگرایش به خرید باغ بیشتر است.

- مالکان باغشهرهای حومه غربی شهر زنجان هدف از داشتن باغ را در تفریح و گذران اوقات فراغت دانسته و بیشتر به جنبه گردشگری خصوصی و خانوادگی آن توجه دارند تا کشاورزی و کسب درآمد. بالارفتن سطح ایستایی اعضای خانواده در منزل، محدودیت و تعطیلی بسیاری از فضاهای عمومی شهر، ضرورت حفظ فاصله اجتماعی، نیاز به داشتن تفریح و گذران اوقات فراغت شخصی در خانواده‌ها را بیشتر نموده و بخشی از رفع این نیاز در مجموعه‌های باغی اطراف شهر نمود پیدا کرده است.

- در کلیت مجموعه‌های باغی حومه غربی شهر زنجان، با توجه به محدودیت استفاده از فضاهای عمومی شهر و تعطیلی بسیاری از فضاها در ایام کرونا، با حضور مداوم و مستمر خانواده همراه بوده است. این امر عمدتاً با هدف دوری از شهر و آلودگی و ویروسی ناشی از اجتماعات شهری، رعایت فاصله اجتماعی، تفریح، گذران اوقات فراغت، استفاده از فضای باز طبیعی، رونق گرفته و با توجه به متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، سطح برخورداری، فاصله جغرافیایی، مدیریت مجموعه باغی، از یک طرف منجر به افزایش تغییر کاربری و احداث بنا در مجموعه‌ها و از طرف دیگر دوره افزایش قیمتی بیشتری را در مقایسه با سایر بازارهای موازی (مانند مسکن) سپری کرده است.

انگیزه تغییر کاربری محسوب می‌شود. دوران کرونا و ضرورت رعایت فاصله اجتماعی در فضاهای عمومی و توصیه به ماندگاری در منازل منجر شده است که مالکان باغ‌ها اقدام به احداث بنا در باغ‌های نموده و فاصله اجتماعی را با انتقال و سکونت طولانی‌مدت در فضای طبیعی (خصوصی) مجموعه‌های باغی انجام دهند.

- اندازه نسبتاً بزرگ مقدار F و به تناسب سطح معناداری بسیار مناسب (Sig) مدل رگرسیونی مطلوبی را تغییر کاربری غیرمجاز تبیین می‌کند. بدین معنی که تغییر کاربری غیرمجاز صورت گرفته با تعطیلی فضاهای عمومی شهر، نیاز به فضای خصوصی گذران اوقات فراغت وابستگی کامل دارد.
- بیشتر مالکان باغ شهرهای حومه غربی شهر زنجان متناسب با فاصله جغرافیایی در آپارتمان شخصی یا مجتمع‌های آپارتمانی شهر و در مناطق متوسط رو به بالای شهر ساکن هستند. این موضوع نشان می‌دهد مالکان باغ‌ها از طبقات متوسط رو به بالای جامعه بوده و سبک زندگی شهری آپارتمانی دارند. با توجه به میانگین مساحت آپارتمان‌های مناطق متوسط و برخوردار شهر زنجان (۱۲۰ متر) و میانگین بعد خانوار (۳٫۴ نفر)<sup>۱</sup> نبود فضای مناسب در داخل آپارتمان، نیاز به فضای طبیعی تفرجگاهی و همچنین تعطیلی فضاهای عمومی شهر در کنار داشتن سرمایه حداقلی لازم برای خرید یا احداث بنا در باغ گرایش این طبقه اجتماعی - اقتصادی برای مالکیت قطعات باغی بیشتر بوده است.

- باغشهرهای حومه غربی شهر زنجان عمدتاً به صورت هیئت‌امنایی انتخابی اداره شده و با دریافت حق شارژ ماهانه (سالانه) اداره می‌شوند. داشتن هیئت‌امنا مؤثر با مدیریت کارآمد در این مجموعه‌های باغی در توسعه سطح امکانات رفاهی، تقسیم بهینه آب، اخذ مجوزهای تأسیساتی و تجهیزاتی لازم، ارتباط با دستگاه‌های خدمات‌رسان مؤثر بوده است و همین عامل منجر به ایجاد نظام

۱. داده‌های آماری حاصل از گزارش‌های اداره کل راه شهرسازی زنجان و اداره کل ثبت احوال زنجان (۱۴۰۱).



## ۶ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

ایام کرونا ایجاد شده و افراد متوسط و برخوردار شهر سعی در اقامت طولانی‌مدت در مجموعه‌های باغشهری داشته و به همین دلیل هم احداث بنا و تجهیز آن را مقدم بر توسعه کشاورزی دانسته‌اند. بر اساس مطالعه انجام‌شده در پیرامون شهر زنجان و کاربست نقشه‌های هوایی، مدل‌های آماری رگرسیون گام‌به‌گام، پیرسون، این مهم حاصل شده که ارتباط بین متغیرهای احداث بنا، اخذ مجوز، تغییر کاربری، فاصله جغرافیایی، سطح برخورداری اقتصادی مالکان، شیوه و سبک سکونت در شهر مرکزی، امکانات مجموعه باغشهری و محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی شهری بر اثر کرونا بانگیزه تهیه زمین باغی و به‌تناسب آن افزایش سطح قیمت ارضی ارتباطی چندسویه و همبسته بوده است. طوریکه داده‌های حاصل نشان از تغییر مسیر از روند بطئی افزایش قیمت در سال‌های قبل از کرونا به افزایش تند و یک‌باره قیمت ارضی در طول دو سال کرونا و سپس با کاهش سطح همه‌گیری بیماری، دوباره متناسب با نرخ تورم جامعه به روند معمول برگشته است. بنابراین نتایج به‌دست‌آمده حاکی از تأثیر محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی شهر، عدم معرفی الگوی جایگزین، گرایش به خرید باغ را بیشتر و متناسب با فاصله جغرافیایی قیمت آن را افزایش و تغییر کاربری گسترده (ساخت بنا) در مجموعه‌های باغشهری به وجود آورده است. ادامه این شیوه تغییر کاربری منجر به بروز خطرات جدی زیست‌محیطی و فشار مضاعف منابع طبیعی را به دنبال خواهد داشت. پیشنهاد بر این است با توجه به اجتناب‌ناپذیر بودن ساخت‌وسازهای غیرمجاز، علی‌رغم کنترل و پیشگیری قانونی متعدد سازمان‌های زی ربط، با هدایت درست و با برنامه ساخت‌وسازها، حداقل خسارت بر منابع را وارد کرده و حفظ پایدار محیط‌زیست را به شیوه مدیریت مشارکتی اساس کار قرارداد.

ایده‌های ابنیزر هوارد در مورد باغ شهر قطعاً آرمان‌شهر بود. و در کار خود شهری اتوپیایی را توصیف می‌کند که در آن مردم به طور هماهنگ باهم زندگی می‌کنند و طبیعت احاطه شده است. (William, 2020: 14). اما این ایده بنا به اذعان کارشناسان، متخصصان و مدیران شهری از ماهیت اصلی خود دور شده و تبدیل به ظواهری از مجموعه‌های باغی می‌شود که بیشتر سعی بر فشارآوردن بر منابع طبیعی و ایجاد حومه‌نشینی جدید طبقاتی است. تغییر کاربری‌های متعدد و خارج از ضوابط و مقررات الگوی باغشهری پیوند یافته با طبیعت را تبدیل به الگوی ویلا نشینی، خانه باغ نشینی با تغییرات گسترده کالبدی - فیزیکی است. در این شرایط با گسترش ویروس کرونا و عدم پاسخگویی شهر به نیازهای رفاهی - تفریحی ساکنان آن به‌ویژه ایجاد محدودیت و تعطیلی فضاهای عمومی شهر و عدم معرفی جایگزین، منجر به خوداندیشی ساکنان به خرید باغ‌ها و باغشهرهای پیرامون شهری کرده، الگویی برای پرکردن اوقات فراغت و رفع محدودیت‌های ایجاد شده می‌نمایند. این امر منجر افزایش تقاضا و بروز محدودیت فضایی در باغشهرها شده و ضمن افزایش قیمت اراضی باغشهری تغییرات گسترده کاربری باغی را به دنبال داشته است. مطالعات نشان می‌دهد که روند تغییرات قیمت زمین دوران کرونا در اراضی باغی پیرامون شهری در مقایسه با تغییرات سایر اراضی (مسکونی، تجاری و...) بیشتر بوده و تغییر کاربری اراضی با احداث تدریجی یا به‌یک‌باره ابنیه سکونتی گسترش یافته است. فارغ از مزایا و معایب چنین تغییرات، آنچه حائز اهمیت است شکل‌گیری شیوه‌ای از سکونت دوم ساکنان شهری است که در



## منابع

- Ansari, M. and Mohammadinejad, H. (2008). Iranian garden, an allegory of heaven, emphasizing the values of the Persian garden during the Safavid era. *Journal of Fine Arts*, No. 29. 48-39(In Persian).
- Etezadi, L.(2015). Studies of the Iranian garden and the fallacy of Bagshahr, ambiguities and contradictions in the understanding and application of the term Bagshahr. *Sepeh Quarterly*, 72(26). 65-85(In Persian).
- Sultanzadeh, H.(2004). From the garden to the park. *Journal of Anthropology*- No. 4-113-91(In Persian).
- Ghiathund, A. (2015). Application of statistics and spss software in data analysis. Second edition, Tehran: Tisa Publications (In Persian).
- Ghorbani, R., Timuri, R., Jadidian, A and Turkmennia, N.(2014). Evaluation of urban land use change in the direction of urban development instability (case example: Bagshahr Maragheh during the years 1380 to 1390). *Human settlement planning studies*, 10(31), 15-27(In Persian).
- Qarani A., Behrouz; T., Aman, E. and Nowrozi, A.(2018). Analysis of the factors affecting the change of land use from rural agriculture to garden villa (case study: Kararaj and South Baran villages of Isfahan city. *Rural Research Quarterly* 2(10), 294-309(In Persian).
- Yaqoubi, J. and Hamidi, K. (2015). Modeling the consequences of city garden development using the basic theory studied: Zanjan city. *Geography and Development Quarterly*. 44(14). 105-89(In Persian).
- Gatarić, D., Belij, M., Đercan, B. and Filipovic,D.(2019).THE ORIGIN AND DEVELOPMENT OF GARDEN CITIES – AN OVERVIEW.The Origin and Development of Gardencities.<http://dx.doi.org/10.5937/zrgfub1901033G>. 33-43.
- Harvey, D. (2010) *Social Justice and the City*. Athens: University of Georgia Press.
- Howard, E.(1902). *Garden Cities of To-morrow*. London: SwanSonnenschein & Co.
- Jovanovic, M. (2005). Međuzavisnost koncepta urbanog razvoja i saobraćajne strategijevelikog grada. Beograd: Univerzitet u Beogradu – Geografski fakultet
- Lefebvre, H. (2003) *The Urban Revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Parsipour,H., Popović, S., Behzadfar,M. and Škatarić, G. (2019). CITIES EXPANSION AND LAND USE CHANGES OF AGRICULTURAL AND GARDEN LANDS IN PERI-URBAN VILLAGES (CASE STUDY: BOJNURD). *Journal of Agriculture & Forestry*, Vol. 65 Issue 3:p 173-187.
- Pisman,A. (2011). Urban and suburban lifestyles and residential preferences in a highly urbanized society. *Journal of Urban studies in Belgium*. N1-2, p89-104.
- Robbins, P. (2019). *Political Ecology: A Critical Introduction*, 3rd Edition. Hoboken Newjersey : A John Wiley & Sons, Ltd., Publication.
- Rukmana's, S. and Rudiarto, I. (2016). LAND USE CHANGE IN SUBURBAN AREA: A CASE OF MALANG CITY, EAST JAVA PROVINCE. *Journal of Geoplanning*, N1(3). p23-32.
- Secerov, V. (2012). *Strateško planiranje grada*. Beograd: Univerzitet u Beogradu – Geografski fakultet, Asocijacija prostornih planera Srbije.
- Tizot, J. (2018). Ebenezer Howard's Garden City Idea and the Ideology of Industrialism', *Cahiers Victoriens et Edouardiens* 87, p1-20.



Vejchodska, E. (2022). Bridging land value capture with land rent narratives. Journal of Land Use Policy, N 114, p1-11.

William, M. (2020). From the Garden City Movement Onwards Utopianism in British Garden Cities. Department of  
[www.covid19.who.int/](http://www.covid19.who.int/) statistics data.

Human Geography Examiner: Mads Barbesgaard SGEM08 Supervisor: Anders Lund Hansen. University of  
Lund. p1-85.

[www.worldometers.info/](http://www.worldometers.info/) statistics data.