

# مدیریت اراضی رها شده شهری و سامان دهی آن‌ها با الگوی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی شهر سمنان)

مریم اسماعیلیان ناساری

دانشجوی کارشناس ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

سعید کامیابی<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان، سمنان، ایران

محمد رضا زند مقدم

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان، سمنان، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۳/۰۹/۱۶

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۰۶/۱۱

## چکیده

استان سمنان تا پیش از تقسیمات جدید کشوری ایالت قومس (کومش) می‌نامیدند که شامل نواحی سمنان، دامغان، شاهرود، بسطام، ولایت جندق و بیابانک بود. بعضی از جغرافیدانان عرب، شهر خوار (گرمسار) را نیز جزو ایالت کومش به حساب آورده‌اند. شهر سمنان در حاشیه کویر نمک و بر روی مخروطه افکنه‌ای قرار دارد که راس آن ارتفاعات مهدیشهر و قاعده آن منطبق بر کویر مرکزی ایران است. در این مقاله نگارنده با استفاده از روش علمی - کاربردی و بر اساس روش کتابخانه‌ای و اسنادی سعی در تبیین اهداف: مدیریت اراضی رها شده شهری با الگوی توسعه پایدار در شهر سمنان و بررسی ایجاد فضای سبز - پارک‌ها کمبود نیروی انسانی در سکونتگاه‌های استان سمنان همچنین شناسایی ایجاد علائم اراضی رها شده و ارائه راهکارهایی برای پیشگیری از اراضی رها شده در مدیریت شهری و بررسی عوامل جغرافیایی در ایجاد اراضی رها شده در سمنان نموده است. نتایج حاکی از آن است که بین مدیریت یکپارچه شهری و همکاری‌های متقابل مدیران شهری و مردم محلی با دستیابی به توسعه پایدار شهری رابطه مثبت و مستقیم وجود دارد، و این موضوع در برنامه‌ریزی شهری کاربرد اجرایی دارد و در شهر سمنان مانند بسیاری از کلان شهرها اراضی دچار مشکل می‌باشد. یعنی هر مقدار مدیریت شهری هماهنگ‌تر باشد و ارتباطات بیش‌تر بین مدیریت شهری و مردم برقرار شود، به همان اندازه امکان دستیابی به توسعه پایدار شهری بیش‌تر خواهد شد. همچنین شهر سمنان از ارزشمندترین بافت‌های تاریخی شناخته شده در ایران می‌باشد که متأسفانه، روزبه روز، این بافت به سمت فرسودگی کامل نزدیک‌تر می‌شود و یکی از نشانه‌های فرسودگی این بافت، شکل‌گیری و رشد روزافزون فضاهای رها شده شهر است. این فضاها علاوه بر تشویش مناظر بصری بافت تاریخی، به محل مناسبی برای فعالیتهای نامتعارف اجتماعی و سایر مسائل تبدیل شده و در عین حال، به طور غیر مستقیم، توسعه پراکنده و نامنظم را در زمین‌های حاشیه‌ای شهر سمنان موجب شده است.

**واژگان کلیدی:** اراضی، اراضی رها شده، کاربری اراضی، تغییرات جمعیتی.

## مقدمه

توسعه پایدار شهری مفهوم مشترک انسان و محیط زیست در زمین است. بنابراین می‌توان راهکارهایی برای نجات اراضی رها شده بیان کرد.

۱. حداقل رساندن پیامدهای زیست محیطی

۲. حداقل سازی مصرف منابع تجدید ناپذیر

۳. بهره‌برداری درست از منابع

این مقاله بابت بهره‌گیری از اطلاعات تفکیکی مناطق مختلف شهرسمنان و بادنظرگرفتن شاخص‌های کلان توسعه و سلامت شهری - که امروزه در ارتباط با کلان شهرها به کار می‌رود - و با استفاده از تکنیک ریاضی «تحلیل پوششی داده‌ها» به بررسی و تبیین سلامت شهری و شاخص‌های شهر سالم پرداخته و کوشیده است از این منظر، بسترهای مناسب توسعه و سلامت شهری را تحلیل نماید.

بافت تاریخی شهر سمنان یکی از ارزشمندترین بافت‌های تاریخی شناخته شده در ایران می‌باشد. این بافت که در گذشته محل زندگی اقشار اصیل و متمکن شهر سمنان بوده، امروزه تبدیل به محل زندگی اقشار عمدتاً کم درآمد و اغلب غیر بومی شده است. این امر، روز به روز، این بافت را به سمت فرسودگی کامل نزدیکتر می‌کند. یکی از نشانه‌های فرسودگی این بافت، شکل‌گیری و رشد روزافزون فضاهای رها شده است. این فضاها علاوه بر تشویش مناظر بصری بافت تاریخی، به محل مناسبی برای فعالیت‌های نامتعارف اجتماعی و سایر مسائل تبدیل شده و در عین حال، به طور غیر مستقیم، توسعه پراکنده و نامنظم را در زمین‌های حاشیه‌ای شهر سمنان موجب شده است. این تحقیق، ابتدا مسائل ناشی از وجود این فضاها در بافت تاریخی شهر سمنان را مورد بررسی و تحلیل قرار داده و براساس یافته‌های تحقیق، برنامه راهبردی برای توسعه این فضاها ارائه می‌کند. روش تحقیق به کار رفته در این پژوهش، بر مبنای تلفیق است (محمد مهدی عزیزی، مجتبی آراسته).

## پیشینه تحقیق

جمال محمدی و محمود اکبری در مقاله تحلیل فضایی و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری دو گنبدان (گچساران) در سال ۱۳۹۱ به این نتیجه رسیده‌اند که: در اقصی نقاط جهان کنترل قانونی بر کاربری اراضی شهری برای نیل به اهداف اجتماعی و اقتصادی، مؤثرترین ابزار برنامه‌ریزان شهری است. در همین راستا، به مطالعه کاربری اراضی شهری دو گنبدان پرداخته‌اند و عدم تعادل‌های موجود توزیع کاربری‌های شهری را تحلیل کرده‌اند. در سال‌های اخیر توسعه بی‌رویهی کالبدی شهر دو گنبدان به تبع سایر شهرهای ایران به طرز پرشتابی صورت گرفته و این توسعه بدون ضابطه بر نحوه استفاده از اراضی شهری تأثیر گذاشته است. نتیجهی این وضعیت، آشفتنگی در الگوی کاربری زمین شهری بوده است. از طرفی، زمین سرمایه‌ای مهم محسوب می‌شود، زیرا این انواع خدمات ضروری را برای نسل‌های انسانی فراهم می‌کند و با توجه به تغییرات مختلف اقتصادی و رشد فزایندهی کالبدی و با توجه به تغییرات مختلف اقتصادی و اجتماعی و رشد فزایندهی کالبدی شهرها در اقصی نقاط جهان، خصوصاً در شهرهای

جهان سوم به صورت مسئله مهمی قابل طرح است. به همین علت، تحت کنترل درآوردن زمین اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند. با عنایت به این مهم که شهر دو گنبدان به علت افزایش سریع جمعیت و رشد فزاینده‌ی مهاجرت‌ها با افزایش تقاضا برای زمین شهری و تسهیلات از یک سو و محدودیت امکانات سرمایه‌گذاری از سوی دیگر مواجه است، تحلیل و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری دو گنبدان می‌تواند علاوه بر نشان دادن کمبودهای موجود از طریق برنامه‌ریزی کاربری، به ساماندهی و رشد متوازن فضای شهری منجر شود.

مسعود تقوایی و اعظم صفربآبادی در مقاله نقش مدیریت شهری در دستیابی به توسعه‌ی پایدار گردشگری شهری مطالعه موردی - شهر کرمانشاه در سال ۱۳۹۰ به این نتیجه رسیده‌اند که: امروزه مدیریت شهری تحول یافته است. شهرها برای رفاه و آسایش بیش‌تر شهروندان مدیریت می‌شوند. مدیریت شهری، نقش مهمی در موفقیت برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری، به عهده دارد. این موضوع، به خصوص در ارتباط با توسعه پایدار بیش‌تر اهمیت می‌یابد. شهرها به علت دارا بودن جاذبه‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی، از مقاصد گردشگری محسوب می‌شوند. توسعه گردشگری شهری آثار مثبت و منفی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی به دنبال دارد، ایجاد تعادل در این زمینه، به‌گونه‌ای که آثار مثبت بیش از آثار منفی باشد، نیازمند اتخاذ سیاست‌های مدیریتی قوی است. بنابراین، پایداری در گردشگری شهری، مستلزم توجه نظام مند به ابعاد فنی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، تاریخی و زیست محیطی است تا استفاده از جاذبه‌های گردشگری، مطابق با نیاز امروز و حفظ و ماندگاری این منابع برای آیندگان باشد. هدف این مقاله، بررسی متغیرهای ضروری عملکرد مدیریت شهری، در ارتباط با توسعه گردشگری پایدار شهری در شهر کرمانشاه است. نتایج حاکی از آن است که بین مدیریت یکپارچه شهری و همکاری‌های متقابل مدیران شهری و مردم محلی با دستیابی به توسعه‌ی پایدار گردشگری شهری رابطه مثبت و مستقیم وجود دارد، یعنی هر مقدار مدیریت شهری هماهنگ‌تر باشد و ارتباطات بیش‌تر بین مدیریت شهری و مردم محلی برقرار شود، به همان اندازه امکان دستیابی به توسعه‌ی پایدار گردشگری شهری بیش‌تر خواهد شد.

### چارچوب نظری و مفاهیم تحقیق

#### تعریف توسعه

توسعه یک مفهوم چند بعدی و دارای بار ارزشی است یعنی توسعه جریانی است چند بعدی و پیچیده که در خود تجدید سازمان و سمت‌گیری متفاوت کل نظام اقتصادی- اجتماعی را به همراه دارد. علاوه بر افزایش و بهبود در میزان تولید و درآمد شامل دگرگونی اساسی در ساخت‌های نهادی- اجتماعی- اداری و هم چنین وجهه نظرهای عمومی مردم است. توسعه در بسیاری موارد حتی عادات و رسوم و عقاید مردم را نیز در بر می‌گیرد (کیا، ۱۳۸۴، صص ۹-۲۷). به عقیده مایکل تودارو، توسعه فرآیند بهبود بخشیدن به کیفیت زندگی مردم است (تودارو، ۱۳۷۹ صص ۴۸-۷۴۷). راجرلی استاد جغرافیای کالج کوئین ماری لندن، توسعه را فرآیندی از شدن و حالت بالقوه از وجود می‌داند (gohnston1988p103).

### تعریف پایداری

پایداری به عنوان وجه وصفی وضعیتی است که در آن مطلوب بودن امکانات موجود در طول زمان کاهش پیدا نمی‌کند و از کلمه SUS (SuSienere) یعنی نگهداشتن (به معنای زنده نگهداشتن) گرفته شده است. که بر حمایت با دوام بلند مدت دلالت می‌کند پایداری در معنای وسیع خود به توانایی جامعه اکوسیستم بهتر سیستم جاری برای تداوم کارکرد در آینده نامحدود اطلاق می‌شود بدون اینکه به طور اجبار در نتیجه تحلیل رفتن منابعی که سیستم به آن وابسته است یا به دلیل تحمیل بار بیش از حد روی آن‌ها به ضعف کشیده شود. از طرف دیگر توانایی سیستم برای استقامت و پایداری از گونه‌ای اجتناب ناپذیر وابسته به موفقیتی است که سیستم در ایجاد ارتباط با محیط بیرونی کسب می‌کند (پورمحمدی، ۱۳۷۷، ص ۲۲-۳۰).

### تعریف مدیریت شهری

تعاریف مختلف و متفاوتی برای مدیریت، ارائه شده است که برخی از آنها، عبارتند از:

- مدیریت، هماهنگ کردن منابع انسانی و مادی برای نیل به اهداف است.
- مدیریت، انجام دادن کارها، به وسیله و از طریق دیگران است.

مدیریت شهری به زبان ساده تمامی مراحل پیاده سازی مدیریت در کالبد و اجتماع شهر است. شهر به عنوان پیچیده‌ترین مصنوع بشر نیازمند به مدیریتی با دارا بودن طیفی از ادراک از این پیچیدگی‌ها است. معیارهای شناسایی شهر از گونه‌های غیر خود به طور معمول، میزان جمعیت، شغل غالب مردم ساکن، وجود شهرداری و مواردی اینگونه بوده است. امروزه، شهرها از دو جنبه اهمیت یافته‌اند: یکی به عنوان مرکز تجمع گروه عظیمی از مردم، دیگری به عنوان عمده‌ترین بازیگر نقش اقتصادی، در کل اقتصاد ملی. از اینرو، باید به مسائل و مشکلات آنها، توجه بیشتر و دقیق‌تر کرد. زیرا، در حالی که برنامه‌ریزی دقیق و درست، سبب رشد اقتصادی، تثبیت سیاسی و افزایش مشارکت شهروندان در امور شهرها می‌گردد، شکست در حل مشکلات و مسائل شهری، سبب رکود اقتصادی، نارضایتی‌های اجتماعی و سیاسی، فقر، بیکاری و تخریب محیط زیست خواهد شد (سعیدنیا، ۱۳۸۳، صص ۲۰ الی ۳۹).

با این حال نقطه شروع مدیریت شهری به معنای نوین آن رابایستی در تحولات دهه ۸۰ و ۹۰ میلادی جست. در این زمان و پس از دوره رکود نسبی دهه ۸۰ مضامین و مفاهیم جدیدی در ارتباط با نقش و وظایف دولت‌ها به وجود آمد و دولت رفاهی که در دهه ۷۰ ناکارآمدی خود را در مواجهه با رخدادهای جاری در زمینه‌های فنی و اجتماعی نشان داده بود جای خود را به دولت حداقلی داد و دولت‌های محلی در پرتو مدیریت نوین دولتی به توانمندسازی شدند. فرایند تمرکززدایی نیز در تبدیل مدیریت شهری به یک فعالیت قدرتمند و دارای اختیارات قانونی سرعت بخشید.

### تعریف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

در حال حاضر برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری را می‌توان چنین تعریف نمود: برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیتها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری است. این

برنامه‌ریزی، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکانیابی می‌کند (Chapin, 1970, p3). در این برنامه‌ریزی تلاش می‌شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکانیابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های شهری قرار گیرد (زیاری، ۱۳۷۸، ص ۱۲۵). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به مثابه سلسله اقداماتی نظام یافته است که برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی انسان که به نوعی بازبین درارتباطند صورت می‌گیرد (زیاری، کرامت الله، ۱۳۷۸، ص ۱۲۵).

### مطالعات و اقدامات مورد نیاز در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری

بدون تردید هر برنامه‌ای برای موفقیت اجرا باید شناخت دقیق و صحیح وضعیت موجود، بر آینده‌نگری واقع بینانه- ای استوار باشد تا حصول اهداف مورد انتظار را تضمین کند. برای شناخت وضعیت موجود انجام دادن مراحل ذیل ضروری است:

- مطالعه درباره‌ی ویژگی‌های طبیعی (اقلیم، توپوگرافی، هیدرولوژی و غیره)؛
  - مطالعه در باره‌ی ویژگی‌های اجتماعی و جمعیتی؛
  - مطالعه در مورد اوضاع اقتصادی (اشتغال، توزیع گروه‌های درآمدی و غیره)؛
  - مطالعه درباره‌ی کاربری اراضی در وضع موجود (سکونت، تجارت، صنعت و غیره)؛
  - مطالعه در باره ارتباطات و شبکه حمل و نقل شهری؛
  - ممیزی اراضی دایر، بایر و مشخص کردن زمین‌های مستعد برای توسعه اتی؛
- بررسی روند شئون اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر الگوهای رفتاری مردم در خصوص نحوه‌ی استفاده از زمین، عوامل مؤثر در مکانیابی و تأثیرگذاری در ارزش اقتصادی زمین (پورمحمدی، ۱۳۷۷)، ص ۱۸؛ شیعه، اسماعیل، (۱۳۷۱)، ص ۱۲۱).

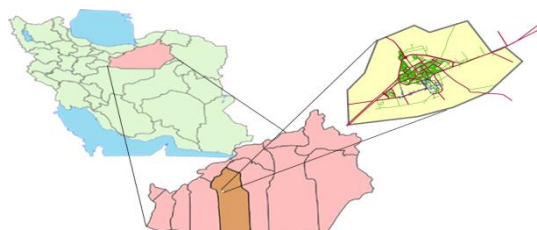
### اصلاحات ارضی

اصلاحات ارضی عبارت است از: تغییرات اساسی در میزان و نحوه مالکیت اراضی به ویژه اراضی کشاورزی و مراتع که به منظور افزایش بهره‌وری عمومی جامعه صورت می‌گیرد.

### مواد و روش‌ها

#### موقعیت منطقه مورد مطالعه

سمنان یکی از شهرهای ایران، مرکز استان سمنان و شهرستان سمنان است. این شهر در جنوب رشته کوه البرز و شمال دشت کویر در راه تهران به خراسان قرار گرفته است. آب و هوای آن خشک و معتدل می‌باشد. شهرستان سمنان از سوی خاور با شهرستان دامغان، از شمال به شهرستان مهدیشهر و از باختر به شهرستان سرخه همسایه است. در طول جغرافیایی ۵۳ درجه و ۲۳ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه واقع شده و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۱۳۰ متر است. همچنین فاصله آن تا تهران ۲۱۶ کیلومتر است و به راه آهن سراسری تهران- مشهد، متصل می‌باشد.



شکل ۱- منطقه مورد مطالعه

جمعیت شهر سمنان بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰ خورشیدی، برابر بر ۱۵۳۶۸۰ نفر است (سالنامه آماری استان سمنان، ۱۳۹۰: ۲۴). از نظر تغییرات جمعیتی، شهر سمنان طی پنج دوره پس از انقلاب روند افزایشی را داشته است. به طوری که دارای متوسط رشد جمعیتی سالیانه بالای ۳ درصد بوده است. از دلایل اصلی این موضوع مهاجرت از شهرها و استان‌های همجوار به خصوص استان‌های تهران، مازندران و گلستان نیز بحث صنعتی شدن شهر سمنان می باشد. به طوری که پیش بینی می شود جمعیت شهر سمنان در ۱۴۰۰ به بیش از ۳۰۰۰۰۰۰ نفر برسد (خدادادی، ۱۳۸۹: ۱۱).

جدول ۱- تغییرات جمعیتی شهر سمنان

شهر	جمعیت	آبان ۱۳۳۵	آبان ۱۳۴۵	آبان ۱۳۵۵	آبان ۱۳۶۵	آبان ۱۳۷۰	آبان ۱۳۷۵	آبان ۱۳۸۵	آبان ۱۳۹۰
سمنان	۲۹۰۳۶	۳۱۰۵۸	۳۸۷۸۶	۶۴۸۹۱	۷۵۱۳۱	۹۱۰۴۵	۱۲۶۷۸۰	۱۲۶۷۸۰	۱۵۳۶۸۰

منبع: سالنامه آماری استان سمنان، ۱۳۹۰: ۲۴

جدول ۲- متوسط رشد جمعیت سالیانه (بر حسب درصد)

شهر	متوسط رشد جمعیت سالیانه (درصد)	۱۳۳۵-۴۵	۱۳۴۵-۵۵	۱۳۵۵-۶۵	۱۳۶۵-۷۰	۱۳۷۰-۷۵	۱۳۷۵-۸۵	۱۳۸۵-۹۰
سمنان	+۰/۶۸	+۲/۲۵	+۵/۲۸	+۲/۹۷	+۳/۹۲	+۳/۳۷	+۳/۹۲	+۳/۹۲

منبع: سالنامه آماری استان سمنان، ۱۳۹۰: ۲۷

همراه با رشد جمعیت و انجام طرح ملی مسکن مهر در شهر سمنان توسعه فیزیکی شتابانی صورت گرفته است. این گسترش فضای کالبدی شهری چنانچه با برنامه ریزی مناسب همراه نباشد، لذا سؤال اساسی این است که: وضعیت اراضی رها شده شهری در شهر سمنان چگونه است که بر این پایه فرضیات ذیل در این تحقیق بررسی گردید

- ۱- به نظر می رسد اراضی رها شده شهر سمنان می تواند پیامدهای اکولوژیکی مثبت و معنی داری به همراه داشته باشد
- ۲- به نظر می رسد اراضی رها شده شهر سمنان می تواند استفاده چند منظوره در راستای برنامه ریزی شهری و پدافند غیر عامل داشته باشند
- ۳- به نظر می رسد که تبدیل اراضی رها شده به فضای سبز و پارک در شهر سمنان می تواند باعث زیبا سازی فضای شهری و رضایتمندی شهروندان گردد



شکل ۲- موقعیت اراضی بایر در شهر سمنان

منبع: نگارندگان

### روش تحقیق

با توجه به روش‌شناسی جغرافیایی، در این تحقیق با نگرشی سیستمی به مناطق شهری به صورت یک کل و نه تعدادی اجزای غیر مرتبط و در تعارض با هم نگریسته شده تا با تعیین مناسب‌ترین شناخت اراضی بایر و استفاده از آن در راستای مدیریت شهری بر اساس دیدگاه ساختارگرایی در قالب یک ساختار جغرافیایی به حداکثر کارایی و عدالت اجتماعی در شهر دست یافته (مؤمنی، ۱۳۷۷: ۲۹) و با توجه به دیدگاه کارکردگرایی (مؤمنی، ۲۵-۲۸) ترکیبی صحیح از کاربری‌ها و فعالیت‌ها را با تأکید بر کاربری خدمات شهری ارائه کرده تا با شناخت و انتخاب بهترین مکان، امکان ساخت و توسعه کالبدی-فضایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری جهت ارائه خدمات بهتر فراهم گردد (هادیانی، ۱۳۸۹: ۵). در این مقاله از روش توصیفی-تحلیلی و بر پایه گردآوری اطلاعات به روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است.

### اراضی بایر منطقه

درباره مکان و مساحت اراضی بایر منطقه اطلاعات دقیقی در دست نیست. نقشه‌های هوایی شهرداری و نقشه‌های ماهواره‌ای نیز به دلیل تشابه برخی اراضی زراعی با زمین‌های بایر در این باره کمکی نمی‌کند. با وجود رونق ساخت و ساز در منطقه دلیل اصلی بایر ماندن اراضی و املاک را باید در مشکلات مربوط به اسناد مالکیت یا دریافت پروانه ساخت و ساز، قولنامه‌ای بودن سند، اختلاف میان وارثان و... جست و جو کرد. البته صاحبان برخی املاک بزرگ و کوچک نیز به دلایل شخصی تمایلی برای ساخت و ساز ندارند. ممکن است برخی اراضی در طرح ایجاد فضای سبز یا اماکن خدماتی قرار داشته باشند و تملک آنها معطل تأمین اعتبار مانده باشد یا مالک برای ساخت و ساز توانایی مالی نداشته باشد و نتواند برای این کار سرمایه گذار بیابد.

### مشکلات اراضی بایر

در حالی که بسیاری از مناطق شهر با تراکم ساختمان‌ها مواجهند و تکه‌زمینی که بتوان آن را برای افزایش سرانه‌های شهروندی به کار گرفت وجود ندارد در بعضی مناطق شهر سمنان، اراضی بایر بسیاری وجود دارد. بخش بزرگ این

اراضی در حاشیه شهر سمنان قرار دارد اما تکه تکه زمین‌های کوچک و بزرگی هم هستند که در میان بافت مسکونی محله‌ها و به انتظار آبادانی، جاخوش کرده‌اند. املاک و باغ‌های متروکه، ساختمان‌های نیمه مخروبه، گاراژهای بدون استفاده، کارخانه‌های قدیمی و تکه زمین‌های بایر در حاشیه خیابان‌ها و معابر را هم باید به این اراضی افزود. البته اغلب اراضی بی استفاده در حاشیه معابر و به قول مدیران شهری لچکی‌ها که به دلیل هندسه معماری شهر خالی مانده بودند طی سال‌های اخیر به فضای سبز تبدیل شدند تا سرانه برخورداری از مواهب طبیعت برای ساکنان اندکی افزایش یابد. علاوه بر آن بخشی از پروژه‌هایی که طی سال‌های اخیر برای ارائه خدمات اجتماعی، فرهنگی، ورزشی، رفاهی و... در منطقه اجرا شده‌اند مرهون وجود همین زمین‌های خالی وسیع هستند. روی دیگر سکه ددرس‌های همسایگی با اراضی بایر است که نارضایتی ساکنان را به دلایل مختلف در پی دارد.

### طرحی برای بایرها

یکی از مزایای مهم طرح تفصیلی جدید منطقه تعیین تکلیف اراضی بایر است. این طرح راهکاری میان مدت برای غلبه بر مشکلات اراضی بایر به ویژه زمین‌های خالی میان بافت مسکونی منطقه در اختیار می‌گذارد. اراضی بایر شهر در طرح تفصیلی جدید کاربری مشخصی دارند و اغلب برای تامین سرانه‌های شهروندی در نظر گرفته شده‌اند. برای مثال اراضی بایر در طرح تفصیلی، کاربری‌های متنوع اعم از فضای سبز، خدماتی و رفاهی دارند. در واقع تامین سرانه‌های ورزشی، رفاهی، خدماتی، اجتماعی و... یکی از اهداف اصلی طرح تفصیلی جدید است که اراضی بایر وسیع در منطقه امکان تحقق آن را فراهم می‌کند.

یکی دیگر از راهکارهای دیوار کشی اطراف اراضی بایر، به اعتقاد برخی یک‌راه حل ساده برای مقابله با مشکلات همسایگی با آن است اما این روش به دلایل فنی و امنیتی ممکن نیست. چرا که اغلب زمین‌های بایر مالک مشخص دارند ولی محصور کردن زمین بدون دریافت پروانه ملکی به دلایلی ممنوع است. محصور کردن زمین بایر امکان نظارت بر آن را از بین می‌برد و احتمال بروز تخلف و جرم در آن را افزایش می‌دهد. برای مثال ممکن است در زمین محصور کاربری نامناسب و غیرقانونی صورت گیرد. زمین‌هایی که سند رسمی نداشته باشند از جمله املاک قولنامه‌ای نمی‌توانند جواز ساخت و ساز دریافت کنند. دیگر اینکه در طرح تفصیلی جدید برای ساخت و ساز در زمین‌های بایر تسهیلاتی در نظر گرفته شده تا مالکان برای ساخت بنا تشویق شوند. از جمله اینکه بر خلاف روبه قبلی به زمین‌های بایر مانند املاک کلنگی و فرسوده یک طبقه تراکم تشویقی ارائه می‌شود.

### چالش‌های اراضی رها شده

**گرفتن عوارض از اراضی رها:** آبادانی مناطق شهری پازلی است که قطعات مختلفی دارد که برخی متعلق به بخش خصوصی و برخی مربوط به حوزه بروکراسی اداری است و اگر هر یک از این بخش‌ها چالشی در برنامه ایجاد کند بی گمان آبادانی منطقه مورد نظر را با مشکلاتی مواجه خواهد کرد.

بر این اساس در حوزه شهرسازی و رونق مناطق جدید شهری به نظر می‌رسد، نقش تصمیم‌سازان و مدیران این حوزه در تشویق و ترغیب شهروندان بسیار حائز اهمیت است؛ زیرا اگر فعالان حوزه مسکن و شهرسازی و نیز



شهروندان عادی با قوانین دست و پاگیر و البته هزینه بر روبه رو شوند، کمتر ترغیب خواهند شد تا در مناطق جدید شهری سرمایه گذاری یا فعالیت نمایند. با توجه به اینکه هنوز اراضی بایر فراوانی وجود دارد و امکانات شهری مناسبی ندارد، بسیاری از مالکان اراضی رغبتی برای ساخت اراضی خود ندارند؛ زیرا در سالهای پیش اگر ملکی محصور و بنایی ساخته می‌شد، در صورت عدم سکونت حتی در و پنجره‌های آن به سرقت می‌رفت، زمین‌ها رها شده بود، اما اکنون برای این رها بودن اراضی باید مبالغی به شهرداری پرداخت شود. اما اکنون که کمی بر ساخت و سازها افزوده شده و مالکان بیشتری به دنبال ساخت اراضی خود هستند، هزینه‌های مختلفی از آنان گرفته می‌شود که بی شک در کاهش انگیزه‌ها مؤثر خواهد بود.

بیشتر افراد با گرفتن تسهیلات بانکی به دنبال ساخت اراضی خود هستند و اگر قرار باشد مبالغ هنگفتی برای دریافت صدور پروانه، رها بودن اراضی و بیمه پرداخت کنند، توان مالی برای ساخت ملک خود را از دست می‌دهند. تعداد افرادی که از این تصمیم شهرداری مبنی بر گرفتن عوارض اراضی رها و نحوه دریافت مبالغ به صورت کامل در بیمه گلایه دارند، زیاد است.

### محل تجمع نخاله‌ها و زباله‌های شهری

املاک بایر داخل شهر برای شهروندان در بسیاری از مواقع مشکل‌ساز شده بلا تکلیف ماندن این فضاها از لحاظ بهداشتی و روانی و همچنین سیمای شهر نیز معضلاتی جدی به وجود آورده است، اراضی بایر برای ساکنان اطراف مزاحمت‌های مختلفی دارند که بلند شدن گرد و خاک هنگام وزش باد، تبدیل شدن به محل تخلیه نخاله و زباله، تجمع افراد بی خانمان و بزهکار، پراکندن سنگ و کلوخ به معابر اطراف و... بخشی از آنها است. هنگام وزش باد گرد و خاک از این زمین‌ها بر می‌خیزد و هنگامی که باران شدید ببارد آب و گل در معابر اطراف راه می‌افتد. افراد بی خانمان و معتاد نیز در این زمین تجمع می‌کنند و امنیت اجتماعی محدوده اطراف را از بین می‌برند.

### آلودگی آب

منظور از آلودگی آب، آلودگی شیمیایی، میکروبی و آلودگی با مواد زاید آب دریاچه‌ها، رودخانه‌ها، اقیانوس‌ها و آبهای زیرزمینی است. هنگامی که آلودگی‌ها به طور مستقیم یا غیر مستقیم بدون تصفیه از مواد ترکیبی مضر در آب-ها تخلیه می‌شوند، آب‌ها آلوده می‌شوند. آلودگی آب‌ها بر گیاهان و ارگانیسم‌های زنده‌ای درون این آب‌ها اثر می‌گذارند. تقریباً در همه موارد، این اثرات علاوه بر گونه‌های منفرد و جمعی، گروه‌های زیستی طبیعی را نیز تخریب می‌کند. آلودگی آب یک مشکل بزرگ جهانی است که به ارزیابی مداوم و تجدیدنظر در سیاست منابع آبی در همه‌ی سطوح احتیاج دارد (از آب‌های بین‌المللی تا آب‌های درون مرزی و چاه‌ها). همواره اشاره شده‌است که آلودگی آب علت مرگ و میر در سراسر جهان است، و اینکه روزانه بیش از ۱۴۰۰۰ نفر در اثر آلودگی آب می‌میرند

## تجزیه و تحلیل

### تشریح مدل تاپسیس (Top sis)<sup>۱</sup>

هوانگ و یون<sup>۲</sup> در سال ۱۹۸۱ مدل تاپسیس را پیشنهاد کردند. این مدل یکی از بهترین مدل‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه است (مؤمنی، ۱۳۸۷، ۲۴). در روش‌های چند شاخصه از جمله تاپسیس، هدف، رتبه بندی و انتخاب گزینه‌ی برتر است (کهنسال و رفیعی، ۱۳۸۷، ۹۳). اساس این مدل بر این مفهوم استوار است که گزینه‌ی انتخابی، باید کمترین فاصله را با راه‌حل ایده آل منفی (بدترین حالت ممکن) داشته باشد. فرض بر این است که مطلوبیت هر شاخص به طور یکسان افزایش یا کاهش می‌یابد؛ نمره‌های تاپسیس بین صفر و یک است، هر چه شاخص تاپسیس به یک نزدیکتر باشد نشان‌دهنده‌ی ایده‌آل بودن رتبه آن است (مؤمنی، ۱۳۸۷، ۲۴-۲۹). ساختار کلی مدل به شرح زیر است (اصغرپور، ۱۳۸۷، ۲۶۰-۲۶۹) طی مطالعات صورت گرفته معیارهای زیر برای این موضوع مشخص شده است:

۱. شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی

۲. نسبت کاربری‌های غیر مسکونی به کل کاربری‌ها

۳. وضعیت فضای سبز

۴. شاخص‌های زیست محیطی

پس از برداشت میدانی امتیازهای زیر به هر یک از گزینه‌ها داده شده است.

منطقه	شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی	نسبت کاربری‌های غیر مسکونی به کل کاربری‌ها	وضعیت فضای سبز	شاخص‌های زیست محیطی
1	595	0.35	3	0.045
2	1119	0	3	0.059

- تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری: این ماتریس از  $n$  شاخص و  $m$  منطقه تشکیل شده است.

۲- وزن دهی به شاخص‌ها: وزن دهی به شاخص‌ها از طریق مدل آنتروپی صورت گرفته است که ساختار آن به شرح زیر است (اکبری و زاهدی کیوان، ۱۳۸۷، ۴۸-۴۶):

$$n_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sum_{i=1}^n x_{ij}} \quad (1)$$

در مرحله‌ی بعدی مقدار آنتروپی هر یک از شاخص‌ها برآورد می‌شود:

$$\sum_j j = -k \sum_{i=1}^m [n_{ij} \ln(n_{ij})] = k = \frac{l}{\ln(m)} \quad (2)$$

(3)  $d_j = l - E_j$  مقدار آنتروپی هر یک از شاخص‌ها مقداری بین صفر و یک است. بعد از محاسبه‌ی آنتروپی هر

شاخص، درجه انحراف هر شاخص، درجه انحراف هر شاخص از طریق رابطه‌ی زیر به دست می‌آید:

وزن هر شاخص از طریق رابطه‌ی ۴ محاسبه می‌شود:

$$w_j = \frac{d_j}{\sum_{i=1}^n d_i} \quad (4)$$

<sup>1</sup> - Technique for order for order preference by Similarity to Ideal Solution

<sup>2</sup> - Hwang and Yoon

۳- تشکیل ماتریس بی‌مقیاس شده: در این مرحله، با استفاده از فرمول زیر، ماتریس تصمیم‌گیری موجود را به ماتریس بی‌مقیاس شده تبدیل می‌کنیم:

$$n_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sum_{i=0}^n x_{ij}^2} \quad (5)$$

پس ابتدا مجذور هر یک از درایه‌ها را بدست می‌آوریم و سپس جذر مجموع مجذورات هر یک از شاخص‌ها را بدست می‌آوریم.

حال هر یک از درایه‌ها را بر جذر مجموع مجذورات شاخص مربوطه تقسیم می‌کنیم. حاصل مطابق جدول زیر خواهد بود.

منطقه	شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی	نسبت کاربری‌های غیر مسکونی به کل کاربری‌ها	وضعیت فضای سبز	شاخص‌های زیست محیطی
1	91.90	0.096	0.56	0.59
2	325.04	0	0.56	0.59

تعیین راه حل ایده آل مثبت و راه حل ایده آل منفی:

در این قسمت بسته به نوع شاخص و اثر گذاری آن روی هدف تصمیم‌گیری، ایده آل مثبت و ایده آل منفی تعیین می‌شود. برای شاخص‌هایی که دارای تأثیر گذاری مثبت بر روی هدف مسئله می‌باشند، ایده آل مثبت، بیشترین مقدار آن شاخص خواهد بود. به طور مثال هر چه امتیاز فضای سبز بالاتر باشد برای ما مطلوب‌تر است. به همین منوال برای شاخص‌هایی که دارای تأثیر گذاری منفی بر روی هدف مسئله می‌باشند، ایده آل مثبت، کمترین مقدار آن شاخص خواهد بود. به طور مثال هر چه حجم اراضی بایر پایین‌تر باشد برای ما مطلوب‌تر است.

جدول زیر مقادیر حداکثر و حداقل هر یک از شاخص‌ها را نشان می‌دهد:

منطقه	شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی	نسبت کاربری‌های غیر مسکونی به کل کاربری‌ها	وضعیت فضای سبز	شاخص‌های زیست محیطی
max	706.23	0.18	0.34	0.35
min	10.29	0.00	0.06	0.06

### رتبه بندی گزینه‌ها

آخرین مرحله TOPSIS رتبه بندی گزینه‌های پیش روی و تعیین بهترین گزینه می‌باشد برای این منظور کافی است فاصله نسبی هر گزینه، به ترتیب بزرگ به کوچک مرتب شود. در این حالت گزینه که دارای بزرگترین فاصله نسبی نسبت به سایر گزینه‌ها می‌باشد، بالاترین رتبه را به خود اختصاص می‌دهد.

CL	ID
0.960647	1
0.823301	2

شاخص‌های به کار رفته در پژوهش شهر سمنان

شاخص‌های کالبدی و کاربری اراضی	شاخص‌های زیست محیطی (۷ شاخص)
تراکم ناخالص جمعیت، نسبت وسعت منطقه از شهر، سهم و سرانه کاربری مسکونی، تجاری و تجاری مختلط، آموزشی، فرهنگی - مذهبی، بهداشتی و درمانی، تفریحی، گردشگری، آموزش عالی، نیروی انتظامی، خدمات‌های اجتماعی، تأسیسات حمل و نقل، سرانه‌های شهری، پروانه‌های ساختمانی بافت‌های فرسوده، درصد واحدهای مسکونی ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر به کل واحد مسکونی، درصد واحدهای مسکونی بالای ۲۰۰ متر به کل واحدهای مسکونی.	تعداد پارک‌های عمومی، سهم و سرانه‌ی پارک عمومی، فضای سبز (درخت و فضای سبز حفاظتی)، مجاری آب (رودخانه، جوی آب، قنات)، فضاهای باز، بایر و کشاورزی، معکوس سرانه‌ی تولید زباله، میزان تولید زباله.

در شاخص‌های کاربری اراضی و کالبدی، منطقه ۱ شهرداری سمنان رتبه دو را به دست آورد. منطقه یک، به دلیل قرارگیری در نیمه‌ی جنوبی سمنان با ساختار کالبدی برنامه‌ریزی شده و تنوع کاربری‌ها، در شاخص‌های کالبدی

و کاربری اراضی، تعادل نسبی ندارد. این منطقه، به صورت عرفی جزء مناطق ضعیف سمنان محسوب می‌شود. اما منطقه دو شهرداری سمنان از لحاظ ساختار کالبدی و شاخص‌های سطح و سرانه کاربری اراضی بهترین وضعیت را دارد.

### بحث و نتیجه‌گیری

ردیف	نام فرضیه	در	اثبات	دلایل	پیشنهادات
۱	به نظر می‌رسد اراضی رها شده شهر سمنان می‌تواند پیامدهای اکولوژیکی مثبت و معنی داری به همراه داشته باشد	*		پسماندهاها توجه به کمیت و کیفیت یکی از اثرگذارترین مواد مخرب محیط زیست است، پسماندها و خصوصا شیرابه آنها آب و خاک را آلوده میکند و گازهای تولید شده در مراکز دفن، آلوده کننده هوا بوده و اثر گلخانه‌ای نیز دارند. همچنین حاشیه شهر سمنان که در بر گیرنده زمینهای کشاورزی باغستان‌ها و یا اراضی بایر می‌باشد، بسته به موقعیت جغرافیایی شهر، پیشینه تاریخی و سیمای اکولوژیکی شهر سمنان از اهمیت خاصی برخوردار است که به دلیل رشد جهشی شهر اغلب در معرض تنزل ارزشهای محلی، کشاورزی و اکولوژیکی و افزایش ارزش آنها برای تقاضا توسعه شهری به نظر می‌رسند.	اختطار شهرداری به شهروندانی که اراضی را به حال خود رها کرده‌اند و چنانچه نسبت به تعیین و تکلیف آن اقدام نشود حصارکشی و تعیین حریم و محدوده از سوی شهرداری سمنان. و شهر داری با افزایش مالیات ۱۲ درصدی می‌تواند بسیاری از اراضی بایر را در شهر کاهش دهد.
۲	به نظر می‌رسد اراضی رها شده شهر سمنان می‌تواند استفاده چند منظوره در راستای برنامه‌ریزی شهری و پدافند غیر عامل داشته باشد.	*		بسازی از سطح اراضی ساخته شده شهری که مستعد جمعیت پذیری می‌باشد در قالب اراضی بایر و رها شده و با کاربری نامناسب شهری نظیر پادگان، زندانها، صنایع مزاحم و نظایر آن را به خود اختصاص داده است. با به کارگیری اراضی رها شده و تغییر کاربری اراضی دارای کاربری نامناسب در محدوده شهر سمنان نظیر پادگان، زندانها، صنایع مزاحم ظرفیت بسیار بالایی را در اختیار برنامه‌ریزان شهری قرار خواهد داد که تا سالهای دور حتی نیاز بیه یک متر مربع اراضی خارج محدوده‌های شهری و توسعه دادن محدوده شهر واز بین بردن باغات و اراضی کشاورزی نباشند.	انجمن‌های مهندسی و معماران به منظور همکاری علمی و بهره‌برداری از دانش ایشان برای نظرخواهی در مورد توسعه پایدار شهری و ساماندهی اراضی رها شده و راهکارهای نامناسب برای این امور.
۳	به نظر می‌رسد که تبدیل اراضی رها شده به فضای سبز و پارک در شهر سمنان می‌تواند باعث زیباسازی فضای شهری و رضایتمندی شهروندان گردد.	*		اهمیت منظر زیبای فضای شهری و تاثیر آن بر ایجاد احساس آرامش، نشاط، و هویت بخشی در شهروندان بر کسی پوشیده نیست. فضای شهری ارتباط قابل توجهی با شهرنشینان و محیط زندگی آنان برقرار می‌کند. اما در این میان وجود اراضی رها شده، نیمه رها شده و بناهای فرسوده در کنار اینکه برهم زنده هرمونی و نظم محیط است، مشکلاتی از جمله ناامنی و آلودگی زیست محیطی را به دنبال دارد.	برگزاری همایش‌های مدیریت جامع شهری برای اقتصاددانان، مدیران مسایل شهری، معماران و دست‌اندرکاران شهرداری به منظور پایداری شهر سمنان، الزامات مدیریتی آن، علل ناپایداری شهر سمنان، ناپایداری اجتماعی و فرهنگی سمنان و چالش‌ها و ضرورت‌ها با توجه به تخصصی شدن حوزه‌های مختلف مدیریت و نیاز جامعه به متخصص مجهز به دانش علمی در حوزه‌های مربوط انجام پذیرد.

### منابع

اداره کل هواشناسی استان سمنان، ۱۳۹۰هـ.ش.

اصغرپور، محمدجواد (۱۳۸۷). برنامه‌ریزی خطی و ویژگی، دانشگاه تهران، موسسه انتشارات و چاپ - ۲۴ اردیبهشت.  
پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۷). کاربری اراضی شهری؛ جزوه درسی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری،  
دانشگاه تبریز.

خدادادی، راحله و زیاری، یوسفعلی و دریاباری، سیدجمال‌الدین (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل و پیش بینی تغییرات جمعیت و  
اشتغال با استفاده از مدل طولی و عرضی ایزارد و تغییر سهم ضریب مکانی (مطالعه موردی شهرستان سمنان)، فصلنامه  
جغرافیای انسانی، سال دوم، شماره چهارم.

زیاری، کرامت الله (۱۳۷۸). اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه یزد.

سازمان پارک‌ها و فضای سبز استان سمنان، ۱۳۹۱ هـ.ش.

سالنامه آماری استان سمنان، ۱۳۹۰ هـ.ش.

سایت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان

سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸). کتاب سبز (طرح‌های شهری در ایران)، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور - جلد پنجم.

سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸). کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، وزارت کشور، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، تهران، ج ۲ و ۴.

شیعه، اسماعیل (۱۳۷۱). مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، چاپ سوم، تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.

قدس، محسن (۱۳۹۲). استفاده از تکنیک AHP در محیط GIS برای مکان‌یابی اراضی بایر (مطالعه موردی: شهر سمنان)،

مجله کاوش‌های جغرافیایی در مناطق بیابانی، شماره ۲

کیا، ۱۳۸۴، صص ۹-۲۷

کهنسال، محمد (۱۳۸۷). استفاده از GIS در تعیین سیمای آبخیز (مطالعه موردی: حوضه آبخیز پلرود)، سومین همایش ملی

مدیریت شبکه‌های آبیاری و زهکشی

گزارش ممنوعیت دشت سمنان، ۱۳۸۸ هـ.ش.

مهندسین مشاور شامند (۱۳۷۸). شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، بررسی تجارب تهیه و اجرای طرح‌های توسعه

شهری در ایران، جلد دوم - مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور.

رفیعی، مینو (۱۳۸۷). مسکن شهری به سوی برنامه‌ریزی محلی. ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۱۹.

هادیانی، زهره (۱۳۸۹). مکانیابی ایستگاه‌های آتش نشانی با استفاده از روش تحلیل شبکه و مدل AHP در محیط GIS مطالعه

موردی: شهر قم.

مسعود، تقوایی؛ صفربادی، اعظم (۱۳۹۰). نقش مدیریت شهری در دستیابی به توسعه پایدار گردشگری شهری (مطالعه موردی

- شهر کرمانشاه)، مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، دانشگاه اصفهان.

جمال، محمدی، و محمود، اکبری: ۱۳۹۱، تحلیل فضایی و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری دوگنبدان (گچساران)

Chapin, f. stuart, 'urban land us planing, university of illinois 1970

A.G Catanese & c. Snyder, 'introduction TO urban planning McGraw-Hill, Inc 1988

www.sasha.ir

www.Shahrsazionline.com

www.sid.com

www.brgov.org/dept/planning

www.planning.org

## **An abandoned urban land management and organize them a model of sustainable urban development (Case study Semnan)**

**Maryam Esmacelyan Nasari**

M.A. student in Geography & Urban Planning

**Saeed Kamyabi\***

Assistant Prof., Dept. of Geography, Islamic Azad University, Semnan Branch, Semnan, Iran

**Mohammad Reza Zand Moqaddam**

Assistant Prof., Dept. of Geography, Islamic Azad University, Semnan Branch, Semnan, Iran

### **Abstract**

Today, population growth, resource constraints on the one hand and other stakeholders with the development of Wonders Casts. Demographic changes caused by changes in economic activity and the starting point for changes Land are considered. Indeed, exploitation, improper land use changes and human the areas of natural resources, every day adds to disrupt the regional balance. In recent decades witnessed Land use changes are in Samna. Several factors shaped the phenomenon of land use change For example, the land is abandoned, the surfaces of the summer pasture areas, and conditions of a century The location of a large number of people are going to benefit from the favorable climate of the area. One Important factor in the changes that have occurred in the number of Samna population based on demographics such FBS and the rural population have declined sharply. As in other areas, saw a change in Iran Particular are pasture land use, this area is also visible. This article is trying to communicate Population changes with the change of land use and land use changes of Land over a period of several years to probe the system to determine the land use change information Geographic Google Earth The demographics of the population growth rateat 2 years was developed Was calculated. According to the results, the rate of abandoned land sin the study area were found in the Increased .So many people over the past years, migration and population decline (37%) which had previously been converted to dry land/ and follow the process of a large expanse of grass land (88).The Mankind the abandoned and sin the region are shown. A few of the surrounding villages Pasture Land Most of the increase has declined and abandoned lands. Finally it can be stated, the rate There is a logical relationship between population growth and land abandonment

**Keywords:** *Land, Abandoned land, Land use, Demographic changes*

---

\* (Corresponding author) saeidkamyabi@gmail.com