



## روند ساخت ویلا باغ‌ها در ایران

### شاهین موظف\*

دانشجوی ارشد، گروه معماری، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

shahin.movazzaf@gmail.com

### مظفر عباس زاده

استادیار، گروه معماری، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

mo.abbaszadeh@urmia.ac.ir

### چکیده

امروزه انسان با تعریف محیط‌هایی همچون محل کار، محل زندگی و... نسبت به فعالیتی که دارد محیط‌های مختلفی را برمی‌گزیند یکی از جدیدترین محیط‌هایی که در دهه‌های اخیر رشد پیدا کرده‌است ویلا باغ می باشد که برگرفته شده از تاریخ غنی این سرزمین، محیطی جهت دوری گزیدن از شلوغی و استرس شهر برای همدلی و نزدیکی با افراد و اقوام نزدیک استفاده می‌شود. ولی روند ساخت‌وساز و ایجاد ویلا باغ‌ها در کشور ایران سبب ایجاد مشکلات عدید زیست محیطی و اجتماعی شده‌است با توجه به گستردگی موضوع در ابعاد مختلف، هدف مطالعه بررسی و ریشه یابی مشکلات در هر یک از این ابعاد همچون بعد قانونی، فرهنگی و زیست محیطی می‌باشد چرا که در صورت نپرداختن به این موضوع با ساخت و سازهای غیرمجاز آسیب‌های جدی به محیط زیست وارد می‌شود. در این تحقیق با مروری بر ماهیت و ضرورت ویلا سازی در کشور به روند ویلا سازی، در کشور ایران تنها از طریق تغییر کاربری زمین می‌باشد مشکلات و تبعاتی که این روند سبب شده پرداخته شده است و با روش تحلیلی توصیفی، به بررسی و قابل نتیجه‌گیری بودن وضع موجود سعی شده‌است که در نهایت با نتیجه گیری به نبود زیرساخت‌های قانونی در این زمینه، عدم قابل حل بودن این مشکل با جلوگیری ساخت ویلا باغ‌ها توسط قانون و در نهایت به ساخت ویلا باغ‌ها یک نیاز فرهنگی و اجتماعی بودن نتیجه گیری می‌شود لذا باید با مطالعه و بررسی ابعاد مختلف این موضوع بستر قانونی مناسب توسط نهاد های قانونگذار و اجرایی پیش بینی و ساخته شود.

**کلمات کلیدی:** ویلا سازی، خانه باغ، محیط زیست، تغییر کاربری زمین، شهر، فضای سبز،



## مقدمه

از دیرباز تاریخ زندگی بشر، انسان همواره به دنبال ساخت خانه و سرپناه بوده‌است که با پیشرفت تمدن بشر نیاز به محیط‌های بیشتر نیز افزایش یافت به عنوان مثال با شروع اولین زندگی جمعی علاوه بر نیاز وجود خانه، نیازهایی همچون محل‌هایی برای گردهمایی برای مشورت و تصمیم‌گیری، مکان‌هایی برای برگزاری آیین‌های دینی و مذهبی مختلف و محیط‌هایی برای رهبریت جمع که معمولا خانه یا سرپناهی بزرگتر از سایر خانه‌ها بود و به خانه رییس ده یا شهر اختصاص داشت تا با بزرگتر بودن این خانه نسبت به سایر خانه‌های اطراف حاکمیت در ذهنیت افراد جامعه شکل بگیرد. همواره بدین شکل بوده‌است که خانه‌های مربوط به رهبریت سیاسی شهر یا روستا و همچنین محیط‌های مربوط به برگزاری آیین‌های مذهبی شاخص‌تر و بزرگتر بود.

روند تعریف فضاها برای نیازهای مختلف با شروع انقلاب صنعتی به اوج خود رسید و فضا و مکان‌های بسیارزبادی تعریف و شکل گرفتند و همین سبب پیشرفت تمدن و زندگی اجتماعی شد در نتیجه سبب مهاجرت خیل عظیم مردم کشورهای مختلف از روستا نشینی به شهرنشینی شد در میان همین روند بود که محل کار و محل زندگی تعریف جداگانه‌ای برای اولین بار یافتند و دیگر همانند زندگی روستایی کار در محل زندگی انجام نمیشد. البته جداسازی کامل فضاها و زون‌بندی آنها اشکالاتی را نیز دربر داشت، همچون خلوت بودن محل‌های کار و ایجاد زمینه بزهکاری در این مکان‌ها در ساعات تعطیل و غیراداری ولی این مسئله سبب رد کامل جداسازی فضاها نمی‌شود چرا که نمیتوان یک سری از فعالیت‌های کاری در محل زندگی انجام داد بنابراین بایستی با ارائه راه‌حل‌های مطالعه شده و سنجیده شده به تفکیک و ترکیب صحیح فضاها پرداخت.

اگر از جنبه زیست‌محیطی و روانشناسی انسان به این روند پرداخته شود به این نکته میتوان دریافت که بشر از ابتدا از طبیعت زاده شده است و به طبیعت تعلق دارد که این مسئله در روان و ذهن جای گرفته همین نیز سبب می‌شود هنگام مشاهده مناظر طبیعی انسان آرامش گرفته استرس و ضربان قلب پایین می‌آید و برعکس همین موضوع صادق می‌باشد شلوغی و ترافیک شهر صداهای ناهنجار همگی به دلیل حجم بالای اطلاعاتی که در لحظه وارد ذهن انسان می‌شود غیر قابل پردازش می‌شود در نتیجه سبب سلب آرامش و افزایش استرس می‌گردد. پس لذا زندگی شهری و تفکیک و ایجاد فضاهای جدید که به کلی انسان را از محیط طبیعی بدور می‌دارد سبب مشکلات فروانی در زمینه سلامت جسم و روان می‌شود.

در این میان یکی از فضاهایی که به صورت ابتکاری و با الهام گرفتن از گذشته ایجاد شده و به شدت مورد استقبال قرار گرفته به خصوص در دهه‌های اخیر در کشورمان با روند صعودی رو به رشد است ویلا باغ‌ها می‌باشند به طور عموم مردم این مکان‌ها را برای پیوند دوباره با طبیعت که از طبیعت زاده شده است و جهت دوری گزیدن از شلوغی‌های شهر و گرفتن دوباره آرامش روان و دورهمی‌های خانوادگی انتخاب می‌کند. در کشورمان روندی که ساختن این فضاها دارد تبدیل باغ‌ها به ویلا باغ‌ها می‌باشد که بدلیل درست اجرا نشدن و وجود موانع قانونی سبب مشکلات زیادی شده‌است و یک سری آسیب‌های زیست‌محیطی و اجتماعی را به بار آورده است که بایستی با بررسی دقیق این روند مطرح کردن مشکلات و عوارض آن آسیب شناسی شود تا بلکه بتوان توجه لازم برای ارائه و یافتن راه‌های مناسب برای جواب این مسئله ایجاد نمود.



## ۲- تعریف ویلا سازی

ویلا به ساختمانی گفته می‌شود که در تعریف امروزه از چهار طرف به بیرون نما داشته‌باشد و معمولاً آن را در اطراف شهرها یا در بیلاق‌ها می‌سازند. البته در بعضی از کشورها قوانین ساخت و ساز به شهروندان اجازه ساخت ویلا در داخل شهر را می‌دهد و خانه‌های مسکونی به صورت ویلایی ساخته می‌شوند.

در ایران در فرهنگ عامه معمولاً به خانه‌هایی که نمای چهار طرف داشته باشند یا سقف شیب‌دار داشته باشند خانه‌های ویلایی گفته می‌شود و در شمال ایران به خاطر اقلیم مرطوب اکثر خانه‌ها به صورت ویلایی ساخته می‌شدند و با گسترش شهرها از تعداد ویلاها در مراکز شهرها کاسته شد ولی در حومه و شهرک‌های ویلاها به چشم می‌خورند.

## ۳- تاریخچه ویلا باغ‌ها و باغ سازی

وقتی به تاریخچه باغ‌سازی و ویلا باغ‌ها در دنیا پرداخته شود باید به ۲۰۰۰ سال قبل از میلاد رجوع شود اولین باغ‌ها در کشور مصر و در اطراف رود نیل باغ‌های زیتون با طرح‌های هندسی بسیار معمولی در اطراف معابد، معابر و کاخ‌ها درختان کهن مرا با گیاهان زینتی معطر پیچک گیاهان رونده کاشته شده است. بعضی تاریخدان‌ها شروع باغ‌سازی را از باغ‌های بابل می‌دانند که بخت نصر پادشاه بابل ۶۰۰ سال پیش از میلاد مسیح برای ملکه خود ساخت. باغ‌سازی در بابل به صورت سازمان یافته تشکیل می‌شود و ساخته می‌شود که باغ‌های معلق یکی از عجایب هفتگانه هستند بخاطر سیستم کاشت گیاهان و پنج طبقه بودن و سیستم‌های پیشرفته آبیاری مورد توجه است. باغ‌ها در یونان دومین بخش از باغ‌سازی در تاریخ می‌باشد باغ‌سازی به منظور جهت تفریح در یونان رواج داشت که این باغ‌ها محل تجمع فلاسفه بود.

شاید یکی از اولین اقدامات بشر در عرصه معماری منظر باغ‌سازی بوده باشد، مرحله‌ای که انسان‌ها اقدام به ایجاد فضای سبز مصنوع می‌کنند و نهایتاً به باغ‌ها و پارک‌های امروزی می‌انجامد. باغ‌سازی در کشورهای مختلف سابقه دیرینه‌ای دارد. هنر باغ‌سازی با تقدم و تأخر زمانی در کشورهای نظیر ژاپن، ایران، انگلیس، فرانسه و ایتالیا وجود داشته‌است و در هر یک از این کشورها، این هنر به روش‌ها و شیوه‌های خاص خود انجام می‌گرفته‌است. به عنوان مثال در باغ‌های ژاپنی دخل و تصرف زیادی در طبیعت نمی‌شود و همه چیز همان گونه که هست، نهایت کمال و زیبایی را القاء می‌کند. برای مثال هریک از اشکال و ابعاد سنگ، در باغ ژاپنی معنای نمادین مشخصی دارد. سنگ بزرگ نشان کوه است، سنگ‌های تیز و سرکش نشان آتش و سنگ‌های صیقلی نمادی از آب. درباره باغ‌های معلق بابل هم بسیار شنیده شده‌است. باغ‌هایی که حاکم بابل، بخت النصر، برای ملکه خود ساخته بود. باغ‌هایی در چندین طبقه با تراس‌های وسیع درختکاری شده که بسیار شگفت انگیزتر نحوه آبیاری این تراس‌ها در سال ۶۰۰ ق. م. است. در اصول باغ‌سازی اروپا اما، نسبت به باغ‌های شرقی دخل و تصرف بیشتری انجام می‌شود. باغ‌های تراس بندی شده ایتالیایی نمونه بارزی از این تصرفند، به این معنی که باغ در سطوح مختلف ساخته می‌شود. باغ‌های هندسی و غیرهندسی انگلیسی که از خطوط منظم یا منحنی وار و درهم پلان آن‌ها پیداست که طراح سعی در اعلام حضور خود داشته‌است. این‌ها عمدتاً باغ‌هایی هستند با درختان هرس شده به اشکال مختلف و مجسمه‌های سنگی که هر از گاهی سر برمی‌آورند. (روحانی، ۱۳۸۹)



#### ۴- سابقه‌ی باغ سازی در تمدن ها

##### ۴-۱- بین‌النهرین (اولین تمدن)

ویژگی‌های این دوره : در این دوره مردم اهمیت بسیاری به طبیعت داده و به‌طور کلی می‌توان گفت که طبیعت را پرستیده و طبیعت برای آن‌ها مقدس بوده‌است. به علت مقدس بودن طبیعت برای آنها، آن‌ها از طبیعت در زندگی خود الهام گرفته‌اند. در این دوره زمین را به عنوان منبع بقا و عنصر طبیعی برشمرده و به همین دلیل زمین نیز برای آن‌ها مقدس بوده‌است. آب را عامل تولید، بقا، رویش گیاهان و خنک کردن هوا دانسته‌اند و به همین علت آب نیز یک ارزش معنوی برای آن‌ها داشته‌بود.

##### ۴-۲- مصر باستان

باغیایی که از این دوره باقی مانده‌است تحت دیرالبحری است که بقایایی از این دوره باقی مانده‌است. پایه و اساس معماری سرزمین مصر طبیعت بوده که فرم هرمی شکل داشته که تقلیدی از کوه‌ها است و سر ستون‌های آن تقلیدی از گل‌های نیلوفر بوده‌است که اصطلاحاً به آن‌ها *lutus* می‌گفتند یا تقلیدی از گل‌های پاپیروس بوده که به آن *cyperus papyrus* می‌گویند. معبد دیرالبحری از ویژگی‌های معماری و فضای سبز این دوره بوده که شامل یک تراس بوده و به عنوانیک آمفی تئاتر روباز استفاده می‌شده‌است. سیستم باغسازی در مصر باستان به صورت قطعات مسطح مستطیلی شکل بوده که گیاهان با فرم منظم در داخل این قطعات کاشته می‌شدند. باغ‌های این دوران دارای یک سری کانال‌های آب بوده و در اطراف آن نخلهایی کاشته می‌شده که معمولاً به فرم شطرنجی بوده‌است.

دوران مصر باستان را می‌توانیم به سه دوره تقسیم کنیم:

- دوران مصر کهن
- دوران مصر میانه
- دوران مصر جدید

که از ۳۰۰۰ سال قبل از میلاد تا ۳۰۰ سال قبل از میلاد است. ویژگی‌های مصری‌ها در معماری به صورت پایه‌ها و ستون‌ها در معابد و در ارتفاع آن‌ها بوده‌است. هدف آن‌ها از هرمی ساختن بناها اعتقاد آن‌ها به یک زندگی ابدی یعنی از خاک به آسمان بوده‌است. از فرم گیاه نخل نیز تقلید می‌کرده‌اند. هرم بزرگتر مربوط به رامسس دوم است به ارتفاع ۱۴۵ متر و دو هرم دیگر به ارتفاع ۶۴ متر است که مربوط به دو فرزند رامسس دوم است که در قاهره به نام *gi Za* قرار دارند. ستون‌های این معابد معمولاً تقلیدی از طبیعت است. از گیاه *papyrus* برای سر ستون‌های معابد و کاخ‌ها استفاده می‌شده‌است. مصری‌ها به این معتقد بودند که انسان‌ها دارای زندگی ابدی اند به همین دلیل معابدی را که برای یک فرد می‌ساختند معمولاً با سنگ بود ولی برای انسان‌های زنده با خشت خام می‌ساختند. برای گورستان‌های خود از سنگ استفاده می‌کردند و مرده‌ها را مومیایی می‌کردند و همه مواد لازم برای ادامه زندگی را در اختیار آن‌ها در معابد می‌گذاشتند.

##### ۴-۳- یونان باستان

از قرن ۵ تا ۴ پیش از میلاد بوده‌اند. شیوه معماری و نوع استقرار معابد باز همگام با طبیعت بوده‌است و نظم هندسی معابد در کنار نظم طبیعی شکل می‌گرفته و با آن ادغام می‌شده‌است نمونه آن معبد آکروپولیس بوده‌است، که در واقع یک مجموعه‌ای از باغ، کتابخانه، حمام، معبد، و یک قصر بوده‌است. باغسازی در دوران یونان باستان بعد از اسکندر اهمیت پیدا می‌کند و با تسلط رومیان بر یونان پیشرفت خیلی زیادی در باغسازی حاصل می‌شود و اولین باغ یا پارک عمومی در دوره یونان کهن احداث شد.



#### ۴-۴- روم باستان

از اواخر قرن ۴ تا قرن ۵ پیش از میلاد بوده‌است. ویژگی‌های این دوره کاشت متقارن درختان، ایجاد فرم‌های هندسی است فرم باغ‌های رومی مانند یک تابلوی طراحی بوده‌است. عناصر این باغ‌ها شامل مجسمه اساطیری و قهرمانان رومی، فواره‌ها، استخرها و معابد بوده‌است. فرم باغ‌ها بیشتر به صورت ویلا باغ بوده‌است و عمدتاً برای تفریح و اقامت اشراف در خارج از شهر روم بوده‌است. گیاهان به فرم گیاه قابل قبول نبودند بلکه از تکنیک Art Topiary استفاده می‌شده برای فرم دهی به گیاهان. در واقع گیاه را موقعی قبول داشتند که فرم معماری شده داشتند که به اشکال مکعب، استوانه، و کرده بوده‌است. باغسازی در قرون وسطی ویژگی‌های این بخش: با از بین رفتن امپراطوری روم حدود دو قرن باغسازی و ویلاسازی از بین می‌رود و فقط محدود می‌شود به دیرها و معابد. عمدتاً در قرون وسطی هیچگونه اثر مهمی در باغسازی نمی‌بینیم. در قرن‌های ۹ و ۱۰ میلادی به معابد هم توجه نمی‌شد و و هنر باغسازی روبه فراموشی گذاشته شد. در قرن ۱۱ میلادی، نورمن‌ها روی کار می‌آیند که به مذهب روی می‌آورند و معابد رونق می‌گیرند و تا حدودی به باغسازی اهمیت داده می‌شود. در قرن ۱۷ میلادی پادشاه انگلستان که مخالف مذهب بوده دیرها را تعطیل می‌کند و باغسازی نیز تعطیل می‌شود که دوران نزول باغسازی و معماری است.

#### ۴-۵- قرن ۱۵ تا انتهای قرن ۱۶

این دوره در تاریخ هنر و معماری به نام انسانگرایی و بها دادن به انسان می‌نامند. در این دوره:

- یک سری روش‌های طراحی، معماری و روش‌های باغسازی را احیا کردند.

- فرم باغ‌ها معمولاً سعی می‌کردند از عناصری که در قدیم استفاده می‌شده‌است استفاده کنند

بر روی یک نقطه پرسپکتیو مرکزی کار می‌کردند (در قدیم) ولی در این دوره پرسپکتیو به صورت یک نقطه گریز به وجود می‌آید. از تابلوها به باغ‌ها توجه زیادی شد به طوری که وقتی در فرم‌های باغسازی توجه می‌کنیم می‌بینیم که یک سری باغ‌های تناثر مانند است و در این حالت جلوه خودش را نشان می‌دهد ولی در قرون بعدی فرم ایستا ندارند. قبل از این در نقاشی‌ها از شکل افراد استفاده می‌شد ولی از این دوران به بعد نقاشان به کشیدن منظره‌ها روی آوردند مثلاً در آثار داوینچی و رافائل می‌توانیم ببینیم. باغهایی که ساخته می‌شد عمدتاً ویلا باغ بود. در بعضی از باغ‌ها معمولاً آن چیزی که امروز به عنوان یک چشم‌انداز در باغسازی به کار می‌بریم در آن زمان مرسوم بود؛ که به صورت over look بود. معمولاً باغ‌ها بر روی بلندی‌هایی ساخته می‌شد که بر سطح شهر مشرف بود.

#### ۵- باغ و ویلا باغ در تاریخچه ایران و تعریف باغ ایرانی

باغ ایرانی به باغ‌هایی گفته می‌شود که بر پایه معماری و عناصر تشکیل دهنده آن از جمله ساختار هندسی، آب و درختان و کوشک میانی و غیره عمدتاً در فلات ایران و مناطق پیرامونی متأثر از فرهنگ آن رواج داشته‌است. در ادبیات ایران به باغ ایرانی «باغ سرا»، پردیس یا فردوس، بوستان یا بوستان گفته می‌شده‌است. واژه باغ ایرانی جدید و ترجمه پرشن گاردن است.





باغ ایرانی سه ساختار و طراحی منحصر به فرد دارد: اول: در مسیر عبور جوی آب قرار دارد. دوم: محصور است با دیوارهای بلند. سوم: در داخل باغ عمارت تابستانی و استخر آب قرار دارد. این سه مشخصه باغ‌های ایرانی را متمایز می‌کند. در واقع این باغ‌سراهای ایرانی را جهانگردان اروپایی که مشاهده کردند آن را با مشخصه و نام «پرشن گاردن» وصف کردند. باغ ایرانی یا «باغ سرای» به ساختار و طراحی منحصر به فرد آن اشاره دارد. باغ ایرانی با تاریخ پیدایش قنات پیوند دارد اولین باغ‌های ایرانی در مسیر خروجی قنات‌ها شکل گرفته‌است. نمونه این گونه باغ‌ها را می‌توان در طبرستان، یزد، گناباد، و بیرجند و اکثر مناطق کویری دید. یکی از مشخصه‌های باغ ایرانی عبور جوی آب در داخل باغ هست که معمولاً در این باغ‌سراها در وسط باغ استخر و یک عمارت یا ساختمان تابستانی وجود داشته‌است. بعضی باغ‌ها به صورت چهار باغ بوده و آب را در ۴ مسیر عبور می‌داده‌اند. (عجم، ۱۳۸۳)

باغ ایرانی پاسارگاد را ریشه معماری این باغ‌ها دانسته‌اند. کوروش بزرگ شخصاً دستور داده بود که باغ پاسارگاد چگونه ایجاد شود و درخت‌ها نیز به چه شکل کاشته شوند و در واقع هندسی‌سازی باغ و شکل و شمایل آن از دیدگاه کوروش به باغ ایرانی گرفته شده‌است. در دوره ساسانیان نیز باغ‌ها در جلوی کاخ‌ها و معابد شکل گرفتند و این موضوع در دوره اسلامی نیز ادامه یافت.

قدیمی‌ترین سند تصویری که نظم باغ ایرانی را به تصویر می‌کشد به دوره ساسانیان بازمی‌گردد. در نقش برجسته طاق بستان، صحنه شکار خسرو پرویز، طرح باغ-شکار او را در طاق بستان نشان می‌دهد. این نقش برجسته تا حدود زیادی هندسه باغ و عملکرد آن را هویدا می‌کند. (مهربانی گلزار، ۱۳۹۱)

آغاز ساماندهی باغ را باید در زمان هخامنشیان جستجو نمود. در باغ‌های سلطنتی پاسارگاد (سده ۶ پیش از میلاد) وجود هندسه سازمند و منظم در باغ شاهی (اختصاصی) و در مقیاس کلان در باغ‌های پیرامون کاخ‌ها، تبدیل به الگویی شده‌است که بعدها در دوره ساسانی و پس از اسلام شاهد تکامل آن هستیم. در نوشته‌های گزنفون آمده‌است که شاه هخامنشی هر جا ساکن می‌شده و به هر جا که می‌رفته، همواره در نظر داشته‌است که در همه جا باغ‌هایی باشد پر از آفریده‌های زیبا، که از زمین می‌روید. این باغ‌ها را پردیس می‌نامند. اگر هوا مانع نباشد، شاه بیشتر اوقات خود را در چنین باغ‌هایی به سر می‌برد.

در دوران ساسانی (۶۳۳-۲۲۴م) باغ‌سازی گسترش فراوانی می‌یابد. جایگاه والای طبیعت در تفکر زرتشت به ویژه پرستش آب موجب گردید تا علاوه بر انتظام انسانی در باغ چشم‌اندازها و بستر طبیعی نیز مطرح گردد. باغ قصرهای این دوره همانند تخت سلیمان و کاخ فیروز آباد بیستون در بستر طبیعی جذاب مانند دریاچه و چشمه مکان‌یابی گردیدند.

تنوع هندسی مشخص‌ترین ویژگی باغ‌های این دوره‌است. انتظام‌های محوری، مرکزی و چهاربخشی در باغ‌های این دوره دیده می‌شود. با استقرار تمدن اسلامی در دوره بنی‌امیه در سامره و اندلس باغ‌هایی احداث گردیدند که همچنان از باغ‌های ساسانی مورد الگوبرداری قرار گرفته بود. بسیاری از محققین با شکوه‌ترین عصر باغ‌سازی در ایران را در دوره صفویه می‌دانند. در این دوره باغات در گستره شهر به عنوان هنر شکل دهنده ساختار فیزیکی شهر بودند و همچون منظومه‌ای سبز تمامی ساختار شهر را تحت تأثیر قرار می‌دادند. باغ‌سازی در دوران صفویه از قزوین شروع شد. این شهر به عنوان پایتخت صفویه انتخاب گردید و به صورت باغ شهر سازمان یافته بود که اکنون از باغ‌های درباری بجز چند ساختمان چیزی باقی نمانده‌است. در زمان شاه عباس، پایتخت از قزوین به اصفهان تغییر مکان داد. در اصفهان از همنشینی فضاهای شهری، خیابان، میدان و باغ ساختار هندسی این باغ شهر شکل گرفت.



سیر تحول طراحی باغ در دوره صفویه نیز همانند زنجیره‌ای به دوره تیموریان مرتبط بوده و در دوران قاجاریه به علت ارتباطات فرهنگی گسترده ایران با اروپا نشانه‌هایی از الگوی باغ سازی اروپایی در باغ‌های ایران نفوذ کرد و در دوران پهلوی به علت سهولت تردد بین ایران و دیگر کشورهای اروپایی احداث باغ‌ها و پارک‌های اروپایی یا آمیخته‌ای از آن‌ها رواج یافت.

ابتدایی‌ترین و ساده‌ترین اصل هندسی باغ ایجاد محوری در میانه باغ و به موازات طول آن می‌باشد. به‌طور معمول در دو طرف این محور درختان سایه انداز کاشته شده‌است. هندسه باغ از تقسیمات راست گوشه تشکیل شده‌است. مهم‌ترین این تقسیمات، انتظام چهار بخشی است. انتظام باغ بر اساس هندسه محوری و تقارن است. شکل باغ ایرانی شامل انتظام آب، انتظام گیاه و انتظام معماری است. این انتظام در قالی‌های ایرانی نیز قابل جستجو می‌باشد و عناصر این انتظام (آب، گیاه و معماری) در نگارگری ایرانی موجودند و تصویری ایده‌آل از باغ ایرانی را ارائه می‌دهند.

## ۶- قوانین مربوط به ویلا سازی

### ۶-۱- قانون حفظ اراضی کشاورزی

ماده ۱ - به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

- تبصره ۱ - در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آراء اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.
  - تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.
  - تبصره ۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آن‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.
- ماده ۲ - در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصاد و دارائی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.
- تبصره ۱ - تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.
  - تبصره ۲ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل یا منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.
- ماده ۳ - مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیر مجاز، اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد.



در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضائی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

- تبصره ۱ - سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.
- تبصره ۲ - هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تاسه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴ - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنائی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زه‌کشی، سدها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین‌های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۵ - از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶ - مقدار سیصد هکتار اراضی غیر قابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ - وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می‌باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین‌نامه اجرائی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه روز چهارشنبه سی و یکم خرداد ماه یک هزار و سیصد و هفتاد چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴.۴.۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. (مصوبات مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۵)

## ۲-۶- روند تغییر کاربری زمین

متقاضی درخواست خود را به همراه مدارک مالکیت و مجوز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح و نظریه اداره کل محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذیربط در چهارچوب ماده ۷ قانون تحویل مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان می‌دهد، جهت تغییر کاربری زمین مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان پس از بررسی و درخواست نسبت به تهیه گزارش و کروکی و مدارک مورد نیاز اقدام و به همراه درخواست متقاضی و سایر مدارک مربوطه به مدیریت امور اراضی استان ارسال می‌نماید.

گزارش مدیریت جهاد کشاورزی و درخواست متقاضی، ثبت دبیرخانه کمیسیون مستقر در مدیریت امور اراضی می‌گردد. در صورت غیرزراعی و غیرباغی بودن زمین مورد نظر جهت تغییر کاربری زمین پس از تأیید ریاست سازمان پاسخ لازم به متقاضی و مراجع ذیربط توسط دبیرخانه اعلام می‌گردد. دبیرخانه کمیسیون مستقر در مدیریت امور اراضی در صورت عدم تأمین مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف مدت یک ماه از تاریخ





ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج می‌نماید. در صورت ارائه مدارک و مستندات و تکمیل بودن پرونده و تشخیص زراعی و باغی بودن زمین مورد نظر، تقاضا در نوبت دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد (توسط دبیرخانه کمیسیون مستقر در مدیریت امور اراضی) و سپس جهت تغییر کاربری زمین طرح پرونده در کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و اعلام نظر کمیسیون در مورد درخواست تغییر کاربری توسط دبیرخانه کمیسیون مستقر در مدیریت امور اراضی: در صورت مخالفت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی نتیجه به متقاضی و دستگاه ذیربط توسط دبیر کمیسیون اعلام می‌شود. در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری چنانچه طرح مورد نظر مشمول پرداخت عوارض قانونی نباشد توسط دبیر کمیسیون، مجوز لازم صادر می‌گردد. در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری زمین، چنانچه طرح مشمول پرداخت عوارض باشد پرونده توسط دبیر کمیسیون به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان جهت تعیین قیمت اراضی از طریق کمیسیون تقویم مستقر در شهرستان ارجاع می‌گردد.

کمیسیون تقویم اراضی مستقر در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان نسبت به تعیین قیمت اراضی اقدام و نظر کمیسیون تقویم توسط مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان به دبیرخانه کمیسیون جهت ابلاغ به متقاضی به منظور واریز مبلغ ابلاغ می‌گردد. پس از واریز مبلغ ارزیابی توسط متقاضی به حساب خزانه توسط مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان فیش مربوطه به دبیرخانه کمیسیون مستقر در مدیریت امور اراضی ارسال می‌گردد. مجوز تغییر کاربری برابر مساحت مورد مصوب جهت اجرای طرح برای متقاضی و یا به دستگاه استعلام کننده توسط دبیر کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مستقر در مدیریت امور اراضی صادر می‌گردد و نتیجه به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان نیز اعلام می‌گردد. مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان بر حسن اجرای طرح نظارت داشته و در صورت احراز هرگونه تخلف پرونده به مراجع قضائی صالحه ارجاع می‌گردد.

### ۳-۶- قوانین و ضوابط احداث اتاق کارگری نگرهبانی

در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوبه ۱۳۸۶ و تعیین مصادیق آن یکی از مواردی که مشمول تغییر کاربری می‌باشد احداث خانه کارگری و نگرهبانی است ولی چون به کرات مشاهده شده‌است که در بسیاری از نقاط کشور افراد یا نهادهایی اقدام به قطعه بندی اراضی کشاورزی نموده اند و سپس مالکین آن استفاده از این امر اقدام به احداث ساختمان‌های ویلایی غیرمتعارف تحت عنوان نگرهبانی و کارگری کردند و موجب تخریب و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی شده‌اند لذا نمایندگان وزارتخانه های جهاد مسکن و صنایع محیط زیست گردشگری در جلسه ۳۰/۱۰/۸۹ خود عنوان ساختمان نگرهبانی و کارگری را از مشمول معافیت تغییر کاربری حذف نمودند و مالکین این گونه اراضی از این تاریخ نمی‌توانند اقدام به احداث ساختمان تحت عنوان نگرهبانی و کارگری در ملک خود بنمایند از این رو متقاضیانی که واقعاً قصد احداث اتاق کارگری و نگرهبانی دارند باید با مراجعه به امور اراضی جهاد کشاورزی شهرستان ها درخواست خود را ارائه دهند تا کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری در استان مربوطه درخواست وی را بررسی و طبق ضوابط اتخاذ تقسیم نمایند. در این خصوص بند ج ضوابط فنی و اجرایی فعالیت های ذیل تبصره ۱ ردیف ۳ از بند الف دستورالعمل ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مقرر می‌دارد.

ج) بند ۵ و ۷:

#### ۱- احداث اتاق کارگری و نگرهبانی

۱-۱ برای صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگرهبانی در باغات رعایت ضوابط بند ه ردیف های ۳ و ۴ این بخشنامه الزامی است.

۲-۱ صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگرهبانی در اراضی زراعی و باغاتی که مساحت اسناد آنها اعم از شش دانگ مشاعی بالاتر از حد نصاب

های فنی و اقتصادی می‌باشد فقط برای یکبار و در مجموعه حداکثر تا سطح ۵۰ متر مربع مجاز خواهد بود.



۳-۱ صدور مجوز احداث اتاق کارگری و نگهداری در اراضی زراعی و باغی که مساحت اسناد آنها اعم از شش دانگ یا مشاعی کمتر از حد نصاب های فنی و اقتصادی می‌باشد فقط برای یک بار و در مجموع حداکثر تا سطح ۳۰ متر مربع مجاز خواهد بود

۴-۱ به منظور به حداقل رساندن مساحت تبدیل اراضی ضروری است محل احداث اتاق کارگری و نگهداری در مبادی ورودی باغ و مزرعه طراحی شود به نحوی که نیاز به احداث جاده های داخل اراضی زراعی و باغات بدین منظور نباشد. در یکی از آرای محاکم تجدید نظر به این نکته اشاره شده است که احداث اتاق کارگری و انبار بدون گرفتن مجوز قانونی از مصادیق تغییر کاربری بوده و جرم محسوب می‌گردد و صدور پروانه از سوی شهرداری در خارج از محدوده قانونی شهر مجوز تغییر کاربری نیست. (مصوبات هیئت وزیران، ۱۳۸۶)

#### ۴-۶- قوانین و ضوابط ساخت و ساز در حریم روستایی و روستاها

با بررسی قوانین مرتبط به ساخت و سازها در حریم روستایی می‌توان به این نکته دریافت همه این قوانین در جهت ساخت و سازهای مسکونی می‌باشند. همانند ساخت و سازها در حریم شهری که شهرداری‌ها و نظام مهندسی قوانین و ضوابط تعیین کرده است برای حریم روستایی نیز این چنین قوانین خاص و دقیق با در نظر گرفتن مسائل مختلفی همچون ایمنی و ساخت صحیح و اصولی ساختمان نهاده شده است. به عنوان مثال قوانینی وجود دارد که اجازه ساخت و ساز به بیش از دو طبقه مسکونی داده نمی‌شود و یا بایستی ساختمان‌ها در جوار یکدیگر ساخته شوند و اگر در زمینی ساختمانی ساخته می‌شود بایستی سطح اشغال شصت درصد رعایت شود و همچنین بایستی در شمال یا جنوب زمین ساخته شود. اگر این قوانین با تعریف ویلا و ویلا باغ مقایسه و تطابق داده شود می‌توان دریافت که زمینه ای برای ویلا باغ در نظر گرفته نشده و با قوانینی که موجود است نمی‌توان ویلا (که از هر چهار طرف باز شو دارد) ساخت. این قوانین صرفاً برای روستاها و خانه های روستایی در نظر گرفته شده است و فقط در محدوده طرح هادی اجازه ساخت و ساز مسکونی داده شده است لذا بر اساس این قوانین نمی‌توان ویلاها را حداقل در محدوده طرح هادی ساخت و زمینه ساخت و ساز شهرک های ویلایی در این محدوده تعریف و ایجاد نشده است. (برزگران، ۱۳۹۶)

#### ۷- جمع بندی روند ویلا سازی در کشور

قوانین که به ویلا باغها مربوط می‌باشد به تشریح ذکر شد که اولین قوانین حفظ اراضی کشاورزی می‌باشد در این قانون که در اوایل انقلاب اسلامی وضع شده است به منظور حفظ اراضی کشاورزی نهادینه شده و بزرگترین تهدید اراضی کشاورزی ویلا سازی و ساخت و ساز مسکونی معرفی شده بدین منظور به طور کل ویلا باغ نفی شده است و جلوگیری کامل از این روند به عمل آمده است که همانطور در بخش روند تغییر کاربری زمین ذکر شده است مگر در موارد خاص و معدود زمین کشاورزی نباشد، نمی‌توان تغییر کاربری زمین انجام داد پس لذا از منظر قانون ویلا باغ به طور کامل نفی شده است در زمینه‌هایی دیگری همچون ساخت ساز با مساحت محدود در داخل باغ ها صرفاً اجازه به ساخت اتاق نگهداری داده شده است و با این منظور و جلوگیری از ساخت و ساز با کاربری غیر از اتاق نگهداری در زمین‌های روستایی نیز به نیاز ویلا باغها پاسخی داده نشده است و هر گونه ساخت و ساز در خارج از حریم طرح هادی نفی شده است.

با وجود محدودیت قانونی و نبود زمینه برطرف کردن نیاز کشور به ویلا باغ که نیاز فرهنگی نیز محسوب می‌شود و ریشه در تاریخ و فرهنگ عموم مردم دارد اما در عمل به صورت عموم مشاهده می‌شود ساخت و ساز عمده ویلا باغ در اکثر نقاط کشور که با وجود تمام محدودیت‌های قانونی انجام می‌شود که این موارد یا به صورت ساخت و ساز غیرقانونی می‌باشد و یا با استفاده از درزهای قانونی و یا قانونی کردن این روند با استفاده از فساد اداری می‌باشد از آنجایی که نمی‌توان با محدود کردن هر چه بیشتر روند رو به رشد ویلا باغها را گرفت و این عمل تنها باعث افزایش قانون شکنی و فساد اداری می‌شود پس لذا بایستی زمینه قانونی مناسب به در نظر گرفتن تمامی موارد اجتماعی، زیستی محیطی و سایر موارد به صورت مطالعه شده به رفع این نیاز مبرم برنمود.



## ۸- نتیجه‌گیری

ویلا باغ‌ها تحت عنوان باغ‌سازی سابقه تاریخی طولانی دارد که به بیش از چهار هزار سال قبل برمی‌گردد و از اولین تمدن‌های شکل گرفته وجود داشت چرا که در دوران اولیه تمدن‌ها نیز این نیاز به باغ‌سازی و کوشک درون آن احساس شد مردم و یا حاکمان بتوانند اوقات فراغت خود را در این مکان‌های زیبا سپری کنند. این روند ویلا باغ‌ها تقریباً در هر تمدنی با شباهت‌های زیاد به یکدیگر وجود داشت و تا به امروز نیز موجود می‌باشد و در کشور های مختلف به صورت عمده در حال ساخت و ساز می‌باشد که شاید نمونه پیش‌تاز در این زمینه را کشور امارات نام برد که در درون حریم شهری نیز به صورت گسترده در حال ساخت ساز ویلا باغ می‌باشند.

اگر از جنبه روانی نیز بپردازیم شلوغی‌ها شهر و ترافیک و استرس‌های به بار آمده مشکلات روانی زیادی را برای سلامت مردم به بار آورده است و بشر هنوز به زندگی شهر به صورت کامل سازگار نشده چرا که بشر از طبیعت زاده شده است و با طبیعت می‌تواند به آرامش روانی خود دست یابد وجود ویلا باغ‌ها و باغ‌سازی در ریشه تاریخی تمدن‌ها نیز گواهی این موضع را می‌دهد.

کشور ایران با داشتن تاریخی طولانی که تمدنی چند هزار ساله معرفی می‌شود ویلا باغ‌ها ریشه در فرهنگ و تمدن این مرز بوم نهانیده شده است و تبدیل به موضوعی فرهنگی شده است و ارتباط دادن ویلا باغ‌ها به سایر کشورها و یا غرب‌زدگی اشتباه می‌باشد. در چندین دهه گذشته به طور کلی به این موضوع پرداخته نشده است و از نیم قرن پیش تا به امروز که زندگی هر چه بیشتر شهری و ماشینی شده است و نیاز به باغ‌ها جهت سکونت و تفریح بیشتر از دوران قبل می‌باشد.

متأسفانه توسط قانون به طور کل نفی شده است و با وجود قوانین فعلی زمینه‌ی مناسبی برای این موضوع نیز فراهم نمی‌باشد که نتیجه آن ساخت سازه‌های غیرمجاز و فسادهای اداری می‌باشد. این نوع از ساخت و ساز ویلا باغ‌ها کنترلی بر روی آن نمی‌باشد و به شکل افسارگسیخته در حال روی دادن است آسیب‌های خیلی جدی به محیط زیست نیز وارد می‌کند که بعضاً مشاهده می‌شود که در حریم رودخانه‌ها ساخت و سازه‌های گسترده انجام می‌شود که این خود آسیب خیلی جدی به وجود می‌آورد و با ساخت و سازها در مکان‌هایی که نباید انجام شود آسیب جبران ناپذیری به طبیعت وارد می‌شود که این خود ناشی از نفی موضوع و جلوگیری کامل نیاز ویلا باغ با استفاده از قانون می‌باشد.

کشور ایران به عنوان اقلیم خشک معرفی می‌شود کشاورزی در اقلیم‌های خشک که بار مصرفی آب خیلی زیاد دارا می‌باشد به آب‌های زمینی و اقلیم زیست محیطی آسیب‌های جدی به بار می‌آورد که متأسفانه برداشت بیش از حد مجاز در دهه اخیر باعث از بین رفتن منابع زیادی از آب های زیر زمینی شده است. در این مناطق خشک ساخت و ساز ویلا باغ‌ها و شهرک‌های ویلایی می‌تواند پاسخ بهتری نسبت کشاورزی باشد و آسیب‌های کمتری هم وارد شود که این موضوع نیز نیاز به بررسی مطالعه شده توسط متخصصان این زمینه می‌باشد. شهرک‌های ویلایی دارای جاذبه توریسمی می‌باشد و با کمتر آسیب رساندن به طبیعت می‌توان منافع اقتصادی بیشتری را نیز بدست آورد.

ویلا باغ‌ها جنبه‌های زیادی را در برمی‌گیرد و نیاز به مطالعه و بررسی از هر جنبه می‌باشد ولی این حقیقت کاملاً مشهود می‌باشد که ویلا سازی اصولی یک نیاز ضروری می‌باشد نمی‌توان نفی و جلوگیری کامل از آن کرد. در این مقاله با بررسی قانون‌های مرتبط با این موضوع نتیجه‌گیری می‌شود بایستی به طور اصولی و دقیق بازنگری شود، زمینه مناسب این موضوع فراهم شود. با این ضوابط موجود فقط زمینه فساد و آسیب‌های زیست محیطی فراهم می‌شود و با این حقیقت هم باید در نظر داشت که همواره کشاورزی به نفع محیط زیست نمی‌باشد به خصوص در اقلیم خشک کشور ایران و راه بهتری جهت استفاده از این زمین‌ها موجود می‌باشد پس لذا حفاظت از اراضی کشاورزی به هر قیمتی صحیح نمی‌باشد



#### منابع

- روحانی، غ، طراحی باغ و احداث فضای سبز، چاپ سوم، تهران، انتشارات فرهنگ جامع، ۱۳۸۹.
- عجم، م، قنات میراث فرهنگی و علمی ایرانیان. باغ سرا، سمینار ملی قنات گناباد، ۱۳۸۳.
- مهربانی گلزار، م. کشف ساختار فضایی و منظرین مجموعه پاسارگاد، مجله منظر، شماره ۲۰، ۱۳۹۱.
- مصوبات مجلس شورای اسلامی، قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، وبسایت مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۵.
- مصوبات هیئت وزیران، آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، وبسایت مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۶.
- برزگران، الف، ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حریم روستایی و روستاها، استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور، وبسایت ایران دهیار، ۱۳۹۶