

## تحلیل تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی در استان آذربایجان شرقی با استفاده از تئوری داده بنیاد

نادره قاسمی<sup>۱</sup>، حسین راحلی<sup>۲\*</sup>، حسین کوهستانی<sup>۳</sup>، فاطمه کاظمیه<sup>۳</sup>

تاریخ دریافت: ۹۹/۵/۲۵ تاریخ پذیرش: ۹۹/۷/۲۴

۱- دانشجوی دکتری توسعه کشاورزی، گروه ترویج و توسعه روستایی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه تبریز

۲- دانشیار گروه ترویج و توسعه روستایی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه تبریز

۳- استادیار گروه ترویج و توسعه روستایی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه تبریز

\*مسئول مکاتبه: Email: raheli@tabrizu.ac.ir

### چکیده

هدف: این تحقیق به منظور بررسی پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی (خارج از محدوده شهر، شهرکها و روستاهای دارای طرح هادی) در استان آذربایجان شرقی انجام گردید.

**مواد و روش‌ها:** برای رسیدن به این هدف از روش تئوری داده بنیاد استفاده شد. مشارکت‌کنندگان پژوهش حاضر، خبرگان و صاحب‌نظران پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی استان، شامل فعالان بخش کشاورزی و مسئولین و کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی و مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان‌ها، بودند. با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و گلوله‌برفی، افراد برای مصاحبه انتخاب شده و با ۲۰ نفر از آنها، تا زمان رسیدن به اشباع نظری، مصاحبه انجام گردید.

**یافته‌ها:** داده‌های بدست‌آمده در قالب ۱۲۰ کد اولیه و ۳۰ مقوله کدگذاری و تحلیل شدند. براساس هدف تحقیق، پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی به عنوان پدیده محوری انتخاب شد. در مدل استخراج شده، شرایط علی شامل مقوله‌های «تفاوت زیاد قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر»، «حرص و طمع دلالتان و افراد سودجوی»، «مشکلات بخش کشاورزی» و غیره، شرایط زمینه‌ای شامل «ایرادات و نقاط ضعف سیستم سیاستگذاری و برنامه‌ریزی»، «مشکلات و ایرادات سیستم کنترل و نظارت»، «ایرادات و نقاط ضعف سیستم قانون‌گذاری»، «کمبودها و نقاط ضعف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاه‌های ذیربط» و غیره، شرایط مداخله‌گر شامل «خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه»، «خرد شدن و پراکنده بودن قطعات اراضی کشاورزی»، «تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی» و غیره، راهبردها شامل «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی»، «تخلف از قوانین و مقررات»، «عدم وجود قوانین و مقررات جامع حفظ کاربری»، «عملکرد ضعیف دستگاهها و نهادهای متولی امر و نظارتی»، «مدیریت و برنامه‌ریزی ضعیف و نادرست» و «مشکلات استفاده از شهرک‌های صنعتی» و پیامدهای منفی شامل «کاهش تولیدات کشاورزی و امنیت غذایی»، «ایجاد مشکلات اقتصادی، اجتماعی در روستاها، مناطق کشاورزی و مکان‌های احداث ویلا»، «افزایش مشکلات و هزینه جامعه و دولت» و «تخریب و از بین رفتن خاک، اراضی کشاورزی و

محیط زیست» و پیامدهای مثبت شامل «احداث و نگهداری باغ در اطراف خانه باغ و ویلاها» و «افزایش ارزش مادی زمین» می‌باشد.

**نتیجه‌گیری:** عوامل اصلی و مستقیم تحت عنوان شرایط علی و عوامل غیر مستقیم تحت عنوان شرایط زمینه‌ای و مداخله‌گر، شرایط لازم را برای ایجاد پدیده تغییرکاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی، فراهم می‌آورند اما شرایط کافی نیستند و اگر راهبردها در این فرایند حضور نداشته و نقش خود را ایفا نکنند، این عوامل قادر به بروز این پدیده منفی نخواهند بود. در اثر این پدیده، پیامدهای منفی غیر قابل جبران در بخش کشاورزی و روستاها، ایجاد شده است. پس ضروری‌ترین و اولین اقدام برای حفظ کاربری اراضی کشاورزی، این است که بر اساس آمایش سرزمین جامع، قوانین و برنامه‌های جامع موردنیاز تدوین و اجرا گردد.

**واژه‌های کلیدی:** اراضی کشاورزی، استان آذربایجان شرقی، پایداری کشاورزی، تغییرکاربری غیرمجاز، تئوری داده بنیاد

## Analysis of Unauthorized land-Use Change in East Azarbaijan Province Using Grounded Theory

Nadereh Ghasemi<sup>1</sup>, Hossein Raheli<sup>2\*</sup>, Hossein Kuhestani<sup>2</sup>, Fatemeh Kazemiyeh<sup>3</sup>

Received: August 15, 2020 Accepted: October 15, 2020

1-Ph.D. Student of Agricultural Development, Dept. of Extension and Rural Development, Faculty of Agriculture, University of Tabriz, Iran.

2- Assoc. Prof., Dept. of Extension and Rural Development, Faculty of Agriculture, University of Tabriz, Iran.

3- Assist. Prof., Dept. of Extension and Rural Development, Faculty of Agriculture, University of Tabriz, Iran.

\*Corresponding Author Email: raheli@tabrizu.ac.ir

### Abstract

**Background and Objective:** This study was conducted to investigate the phenomenon of unauthorized change of use of agricultural lands (outside the city limits, towns and villages with a master plan) in East Azarbaijan province.

**Materials and Methods:** To achieve this goal, the grounded theory method was used. The participants of the present study were experts on the phenomenon of changing the use of agricultural lands in the province, including activists in the agricultural sector and officials and experts of the Agricultural Jihad Organization and the management of agricultural jihad in the cities. Using targeted sampling and snowball sampling method, individuals were selected for interview and 20 of them were interviewed until theoretical saturation was reached.

**Results:** The obtained data were coded and analyzed in the form of 120 initial codes and 30 categories. Based on the purpose of the study, the phenomenon of unauthorized change of use of agricultural lands was selected as a pivotal phenomenon. In the extracted model, causal conditions include the categories of "large differences in the price of agricultural land with the prices of other uses", "greed of brokers and profiteers", "problems of the agricultural sector" and ather , contextual conditions including "problems and weaknesses of the policy and planning system", "problems and shortcomings of the control and monitoring system", "problems and weaknesses of the legislative system ", " deficiencies and weaknesses of the Jihad Agricultural Organization " and ather, intervening conditions including" purchase and sale of agricultural land by agreement ", " micro Strategies and fragmentation of agricultural lands ", " cultural change and the existence of problems and social needs" and ather, strategies include "lack of land management and "comprehensive use of agricultural land protection", "violation of laws and regulations", "lack of comprehensive laws and regulations on land use protection", "Poor performance of agencies and institutions in charge of supervision and supervision", "poor and incorrect management and planning" and "problems of using industrial estates" and negative consequences including "reduction of agricultural production and food security", "creating economic and social problems in villages, agricultural areas and villa construction sites", "increasing problems and costs of society and government ", "society and government" and "destruction of soil, agricultural lands and the environment" and positive consequence include "construction and maintenance of gardens around garden houses and villas" and "increasing the value of land".

**Conclusion:** The main and direct factors called causal conditions and indirect factors called contextual and intervening conditions to provide the necessary conditions for the phenomenon of unauthorized change of use of agricultural lands, but the conditions are not sufficient and if the strategies in this process is not present and does not play its role, these factors will not be able to cause this negative phenomenon. As a result of this phenomenon, irreparable negative consequences have been created in agriculture and rural areas. The most necessary and the first step to preserve the use of agricultural lands is to preparation and implement the required comprehensive laws and programs based on comprehensive land use planning.

**Keywords:** Agricultural lands, Grounded Theory, Agricultural Sustainability, East Azarbaijan Province, Unauthorized Land- Use Change

## مقدمه

حفظ اراضی کشاورزی یکی از پایه‌های اصلی توسعه پایدار بوده و تغییر کاربری آن به معنی وابستگی به واردات خارجی و تهدید امنیت غذایی و ملی می‌باشد. در صورت حفظ نرخ رشد فعلی جمعیت، جمعیت ایران طی سالهای ۱۴۰۰ و ۱۴۴۰ به ترتیب به ۹۴ و ۱۳۸ میلیون نفر خواهد رسید لذا به تامین بیشتر مواد غذایی، نیاز می‌باشد (فاضل ساعتچی ۲۰۱۲). در طول ۵۰ سال اخیر بیش از یک سوم زمین‌های زراعی کره زمین در اثر فرسایش از بین رفته و پیش‌بینی می‌گردد با شدت ۱۰ میلیون هکتار در سال ادامه داشته باشد. در کشور ما نیز ۶/۶۶ درصد (۷۵۷/۲ کیلومتر مربع) از خاک‌ها قابلیت کشاورزی خود را از دست داده، حدود ۱۰۰ میلیون هکتار از اراضی در معرض بیابان‌زائی است (مجردآشناآباد و روحانی ۲۰۰۸). در چهار دهه اخیر بیش از ۲۵۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی در اطراف شش کلانشهر کشور کاربری‌شان را از دست داده‌اند و از ۵۰۰ شهر در کشور، ۳۰۰ شهر در وضعیت بحرانی قرار دارند (افشار ۲۰۱۴). از سال ۱۳۷۴ تا ۱۳۹۵ تقریباً ۵۶۹۹ هکتار به شکل غیر مجاز و ۹۹۱۱۵ هکتار با مجوز دولتی و در مجموع ۱۰۵۳۸۱۴ هکتار تغییر کاربری اراضی کشاورزی اتفاق افتاده است (آمارنامه اراضی کشاورزی ۲۰۱۶). سالانه ۸ هزار هکتار تغییر کاربری غیرقانونی صورت می‌گیرد که با

تغییر قانونی، تقریباً بیش از ۱۰ هزار هکتار می‌شود. از سال ۱۳۸۵ تقریباً ۶۰ هزار هکتار تغییر غیرمجاز و ۵۰ هزار هکتار با مجوز دولتی و در مجموع ۱۱۰ هزار هکتار تغییر کاربری اراضی کشاورزی اتفاق افتاده است (محمد شریفی ۲۰۱۵).

بر اساس تعریف فائو (FAO)، کاربری زمین<sup>۱</sup> به کارکرد یا هدف استفاده انسان‌ها از زمین، مربوط می‌شود. به عبارت دیگر شامل انواع فعالیت‌های انسانی است که یا به طور مستقیم زمین را استفاده می‌کند، یا از منابع آن استفاده می‌کند و یا اثر و پیامدی را بر روی زمین و منابع آن، باقی می‌گذارد (بریاسولیس ۲۰۰۵a).

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی در هشت ماده و هفت تبصره در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ تصویب شده. این قانون در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ اصلاح گردیده و در سال ۱۳۹۳ نیز طرح اصلاحی این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه شده، که تاکنون تصویب نشده است. ماده (۱) این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها را جزء در موارد ضروری، ممنوع اعلام کرده است. تبصره «۲» ماده (۱)، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی در روستاها را طبق ضوابط وزارت کشاورزی مجاز دانسته است ولی تبصره «۵» ماده (۲) قانون

<sup>1</sup>-Land Use

کاهش تنوع زیستی و تخریب اکوسیستم‌ها)، پیامدهای جمعیتی (مهاجرت و از هم پاشیدن ساختارهای جمعیتی)، پیامدهای اقتصادی (کاهش بهره‌وری زمین، افزایش هزینه حاصلخیزکردن زمین، کاهش درآمد، وابستگی به نواحی حاشیه‌ای اقتصادی و منابع خارجی) و پیامدهای اجتماعی (کاهش سلامتی و امنیت، کاهش رفاه، بیکاری، کاهش فرصت‌های زندگی، فقر و تغذیه ناکافی) می‌باشد. به طور کلی امنیت محیط زیست و انسان در معرض خطر قرار گرفته و چنین به نظر می‌آید که در قرن ۲۰، تغییر کاربری و پوشش زمین مانع رسیدن به توسعه پایدار شده است (بریا سولیس ۲۰۰۵ b).

درس‌یستم‌های کاربری زمین، روابط درونی پیچیده‌ای بین انسان تصمیم‌ساز و محیط بیوفیزیکی آنها برقرار است (پارکر و همکاران ۲۰۰۶). برای ارزیابی‌های مقیاس جهانی تغییر اقلیم، امنیت غذایی، تنوع زیستی، سازگاری اقلیمی و سیاست‌های کاهش تغییر اقلیم، مدل‌سازی بلند مدت کاربری زمین کشاورزی، یک اصل و ضرورت است (می‌پانا و همکاران ۲۰۱۴). تحلیل تغییرات کاربری و پوشش اراضی، الگوهای زمانی پیچیده نیروهای محرک موثر بر تغییرات زیست محیطی - اجتماعی را مشخص می‌کنند که شامل فرایندهای بلندمدت، از قبیل افزایش جمعیت، توسعه اقتصادی و شوک‌هایی از قبیل خشکسالی و حکم‌های سیاسی و غیره است (السون و همکاران ۲۰۰۴). علاوه بر تغییرات جمعیتی (افزایش جمعیت سالخورده و کاهش جمعیت خانوار) و اقتصادی (افزایش رفاه)، تغییرات تکنولوژیکی در ارتباطات و زیرساخت‌های حمل‌ونقل، بر الگوهای توسعه مسکونی تأثیر می‌گذارند. این تغییرات شامل توسعه مداوم زیرساخت حمل و نقل، استفاده از ارتباط تلفنی، دسترسی به اطلاعات و اینترنت می‌باشد (براون ۲۰۰۴).

توسعه پراکنده شهرها و مناطق مسکونی در نواحی زراعی، زمین کشاورزی را به صورت مستقیم و

اصلاح (۱۳۸۵)، اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب را مشمول ضوابط طرح هادی دانسته و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنا کرده است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی ۲۰۱۴). طبق قانون مذکور، «زمین کشاورزی» شامل اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره‌برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی (اصلاحیه ۱۳۸۵ - شامل، احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی) در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می‌شود. طبق آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (۱۳۸۵)، «تغییر کاربری» یعنی هرگونه اقدام که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

تغییرات کاربری زمین پیامدهای اقتصادی و زیست‌محیطی غیرقابل جبرانی دارد و رفتارهایی را برای تجارت بین المللی، اقلیم جهانی، حیات وحش و سیاست ایجاد می‌کند (لوبوسکی و همکاران ۲۰۰۸). فائو (۲۰۰۸) گزارش داد که کشاورزی و تغییر کاربری زمین از قبیل جنگل‌زدایی، عامل ۱۳ الی ۱۷ درصد انتشارات گازهای گلخانه‌ای (ناشی از فعالیت‌های انسانی) است. انسان با اقداماتی مثل جایگزین کردن منابع تجدیدپذیر انرژی با سوخت‌های فسیلی، اجتناب از جنگل‌زدایی، جنگل‌کاری، بهبود خاک و مدیریت زمین مرتعی و زراعی، می‌تواند تغییر اقلیم را کاهش دهد (مورفی و همکاران ۲۰۰۹). انواع پیامدهای موجود آمده شامل پیامدهای زیست محیطی (تغییر اقلیم، گرم شدن جهان، آلودگی اتمسفر، کاهش ازون، آلودگی و کاهش منابع آب، فرسایش و رسوب‌گذاری خاک‌ها، بیابان‌زایی،

موضوع حفاظت از اراضی کشاورزی دیده نشده و اراضی کشاورزی در قالب اجرای این طرح‌ها به شکل قانونی تخریب و تغییر یافته است. تقریباً ۲۰۰ هزار هکتار اراضی فعال کشاورزی در طرح هادی روستایی قرار دارد (افشار، ۲۰۱۵). به دلیل ضعف مدیریت، گردشگری و خانه دوم در روستاهای شمال تهران و شهرهای دیگر (بیشتر شهرهای کشور بویژه شهرهای شمالی) باعث آلودگی منابع آب، تخریب چشم اندازهای طبیعی، تغییر کاربری اراضی، افزایش مهاجرت، رکود فعالیت های کشاورزی و دوگانگی اجتماعی گردیده است (پورمحمدی و همکاران، ۲۰۱۳). قانون حفظ کاربری زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحیه آن، بدون در نظر گرفتن جامع عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی و مسائل فرابخشی حفاظت از این اراضی، به خصوص بدون آینده‌نگری و پیش‌بینی مسائل ناشی از گسترش بی‌رویه شهرنشینی و توسعه صنعتی تصویب شده‌اند. در کشورهای موفق از نظر حفظ کاربری اراضی، حق تغییر کاربری خریداری یا منتقل می‌شود ولی در ایران سیاست‌ها تغییر کاربری را تحریک و تشویق می‌کند. طبق قانون ۸۰ درصد تفاوت قیمت از متقاضی تغییر کاربری به عنوان عوارض دریافت می‌شود و این خود سبب رقابت بین دستگاهها جهت جذب این منابع می‌شود (مرکز پژوهشهای مجلس شورای اسلامی ۲۰۱۴).

اکثر مطالعات انجام شده در این زمینه، عوامل طبیعی- بیوفیزیکی و اقتصادی را بررسی کرده‌اند و عوامل سیاسی، نهادی و اجتماعی کمتر مورد توجه قرار گرفته است. همچنین مطالعات انجام شده، بیشتر کمی بوده و اغلب یک و یا چند بعد از سیستم کاربری زمین بررسی شده و تنها عوامل موثر بر این پدیده را شناسایی کرده‌اند. در ذیل به برخی از این منابع اشاره شده است.

نتایج تحقیق قاسمی (۲۰۰۳) با عنوان «بررسی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان

غیرمستقیم از تولید خارج می‌کند، ممکن است به طور غیرمستقیم از طریق دادوستد، خلافاکاری، شکایت در مورد گرد و غبار، بو، سمپاشی‌ها و صدا و در اثر یک افزایش عمومی در قیمت‌های زمین و مالیات‌های دارائی، بر کشاورزان همسایه فشار بیاورد که تولید کشاورزی را رها کنند (انجمن برنامه ریزی آمریکا ۱۹۹۹) ۲. توسعه شهر و فشار کشاورزی، از طریق کاهش زمین، شست‌وشوی املاح خاک، قطعه‌قطعه کردن مناظر و دیگر اثرات منفی بر محیط زیست، عوامل اصلی فرایندهای تخریب زمین در اروپا هستند (سکارلی و همکاران ۲۰۱۳). مهمترین عامل اقتصادی موثر بر تغییر کاربری، تفاوت قیمت زمین کشاورزی با قیمت کاربری- های دیگر می‌باشد. قیمت‌های زمین کشاورزی باید به شکل رسمی بر اساس کیفیت خاک تعیین گردد نه بر اساس قیمت‌های بازاری. مهمترین عامل موثر بر قیمت بازاری زمین کشاورزی، اهداف و انگیزه‌های مستاجران و خریداران زمین کشاورزی است. این اهداف شامل، خرید زمین کشاورزی با هدف توسعه یا ایجاد سرمایه- گذاری جدید کشاورزی، خرید با هدف بدست آوردن وجوه و امتیازات و خرید سرمایه احتکاری (به خاطر افزایش موردانتظار قیمت‌ها یا اجاره‌های زمین کشاورزی درحین نگهداری کاربری کشاورزی آن یا به علت پتانسیل تغییر کاربری آینده) (پیلکوا ۲۰۱۴).

در ایران عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شامل رشد سریع شهرنشینی، رشد شبکه های حمل و نقل و زیرساخت‌های شهری و صنعتی، توجه به منافع اقتصادی کوتاه‌مدت، فقدان برنامه آمایش سرزمین، شکل‌گیری بازارهای احتکاری زمین، فقدان شفافیت در فرایند تبدیل اراضی، تفاوت زیاد قیمت کاربری کشاورزی با دیگر کاربری-ها، نقص قوانین و غیره می‌باشد. در طرح‌های توسعه شهری و روستایی (طرح های هادی روستایی، تفصیلی و جامع شهری)

2-American planning Association (APA)

ایجاد فضاهای شهری و وجود مسایل و مشکلات عدیده اجتماعی و اقتصادی در داخل شهرها، عواملی بودند که در فرایند تبدیل اراضی کشاورزی پیرامون شهر تبریز به کاربری‌های مسکونی، صنعتی و تاسیسات زیربنایی نقش مهمی ایفا می‌کردند.

براساس نتایج تحقیق احدنژاد روشتی و حسینی (۲۰۱۱) با عنوان «ارزیابی و پیش بینی تغییرات و پراکنش افقی شهرها با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای چند زمانه و سیستم اطلاعات جغرافیایی (تبریز ۸۹-۱۳۶۳)» مشخص شد که گسترش شهر تبریز به ترتیب شدت عمل، کاربری‌های کشاورزی، مرتعی، آبی، بایر، کوهستانی پیرامون خود را تحت تاثیر قرار داده است. مقدار مساحت شهر تبریز از ۵۷۶۸ هکتار در سال ۱۳۶۳ به ۱۱۸۵۳ هکتار در سال ۱۳۸۹ رسیده و در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۱۴۳۱۲ هکتار خواهد رسید. همچنین شهر در امتداد شرقی- غربی در حال گسترش است یعنی منطقه- ای که زمین‌های مرغوب کشاورزی اطراف شهر در آنجا قرار گرفته است.

اسپیندولا و همکاران (۲۰۱۱) در تحقیقی، نقشه توزیع و سهم چهار کاربری زمین کشاورزی از سال ۲۰۰۰-۱۹۹۷، در آمازون، طراحی و عوامل موثر بر جنگل- زدایی و کاربری‌های کشاورزی شامل، مرتع، کشاورزی موقتی و کشاورزی دائمی، را استخراج کرده. ۳۰۰ عامل موثر برای دو سال ۱۹۹۷ و ۲۰۰۷ و در سه گروه، دسترسی به بازارها، سیاستهای عمومی، ساختارزمینی (ملکی) طبقه‌بندی شده است.

بونث و همکاران (۲۰۱۲) در تحقیقی الگوهای تغییرات کاربری و پوشش زمین و عوامل اقتصادی- اجتماعی آن را از سال ۲۰۰۱ تا ۲۰۱۰، در لائوس (Laos) شمالی بررسی کرده است. در این مطالعه مشخص شده که تغییرات کاربری و پوشش اراضی با تغییرات اقتصادی و اجتماعی در این منطقه، همزمان بوده، پوشش جنگلی ۷۰ درصد کاهش یافته و انواع دیگر کاربری‌های

شبه‌ستر « نشان می‌دهد که عوامل موثر به ترتیب اهمیت شامل عدم دسترسی مناسب به نهاده‌ها و خدمات حمایتی از طرف دولت، بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی، محدودیت دسترسی به منابع آبی، مشکلات حاصلخیزی خاک و وضعیت توپوگرافی واحد تولیدی، محدودیت‌های ناشی از موقعیت واحد تولیدی، موانع روانشناختی و آموزشی، بهبود دسترسی به تسهیلات و امکانات شهری، می‌باشد و از دیدگاه کارشناسان عواملی از قبیل ناهماهنگی بین سازمانها، سیاست کشاورزی دولت، مهاجرت، رشد جمعیت، اجبار سازمان‌های دولتی، گرفتاریها و کمبودهای مدیریت امور اراضی، عدم وجود آمایش سرزمین و عوامل حقوقی، بر این پدیده تاثیر می‌گذارند.

رونسولا و دیگران (۲۰۰۵) در تحقیقی سناریوهای آینده کاربری زمین کشاورزی در اروپا (۱۵ ایالت عضو اتحادیه، نروژ و سوئیس) را ارائه کرده‌اند. سال ۲۰۰۰ سال پایه بوده و سناریوها برای سال‌های ۲۰۲۰، ۲۰۵۰، ۲۰۸۰ ساخته شده‌اند. براساس این سناریوها، اگر نرخ پیشرفت تکنولوژی ادامه یابد، زمین کشاورزی کاهش خواهد یافت. در صورتی که تقاضای کالاهای کشاورزی به میزان زیادی افزایش یابد یا تصمیمات سیاسی باعث کاهش بهره‌وری زراعت گردد، زمین کشاورزی کاهش نخواهد یافت. نواحی زراعی و مرتعی در قسمت‌هایی از اروپا که تقاضای غذا و فیبر در حال افزایش است، کاهش می‌یابد. پیش‌بینی می‌شود که توسعه شهرسازی ادامه یافته و زمین جنگل، کمترین افزایش را داشته باشد. در ضمن فرصت‌های آینده، زمین زیادی را برای کشت محصولات بیوانرژی فراهم خواهد کرد.

یافته‌های حسین‌زاده‌دلیر و همکاران (۲۰۰۹) نشان داد که رشد اقتصادی، رشد جمعیت، سیاست‌ها و برنامه- ریزی‌ها، مسایل روحی و روانی، قیمت پایین زمین، دسترسی به تاسیسات زیربنایی چون راه اصلی، آب، برق، گاز، ارتباطات راه دور و غیره، لزوم انتقال واحدهای صنعتی به حواشی شهری، کمبود زمین جهت



زمین کشاورزی را در اثر سناریوهای مختلف اقتصادی بررسی کرده. نتایج نشان داد که بکارگیری سیاست توسعه ملی، مالزی را به سوی صنعتی شدن سوق داده و سرمایه را از بخش کشاورزی بیرون کشیده و نوع کاربری زمین کشاورزی در این منطقه از طریق شهرسازی، در دسترس بودن زمین کشاورزی، نیروی کار کشاورزی، پیری، عوامل اقلیمی و دسترس پذیری، تعیین شده است.

حفظ و احیاء منابع طبیعی و اراضی کشاورزی در رسیدن به اهداف برنامه‌های توسعه پایدار و اقتصاد مقاومتی نقش حیاتی دارد. تاکنون اقدامات اجرا شده برای جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی تاثیر قابل توجهی نداشته است. در استان آذربایجان شرقی رواج ساخت خانه دوم و ویلاسازی در مناطق خوش آب و هوا و اطراف شهرها و فشار زمین‌خواری و عوامل دیگر، این پدیده را به مساله مهمی تبدیل کرده و باعث شده این پدیده بویژه در شهرهای تبریز، شبستر (صوفیان)، مرند، بستان‌آباد، آذرشهر و مراغه شدت بیشتری یابد و این استان جزء ده استان بحرانی کشور می‌باشد. در این استان تقریباً از سال ۱۳۸۵ تا اواسط سال ۱۳۹۵، ۳۱۹۹ هکتار به شکل مجاز و ۴۵۷۸ هکتار به شکل غیر مجاز و در کل کاربری ۷۷۷۵ هکتار از اراضی کشاورزی (خارج از محدوده شهر و روستاها) استان تغییر یافته است (سازمان جهاد کشاورزی استان آذربایجان شرقی ۲۰۱۶). لازم به ذکر است که این آمارها رسمی بوده و میزان تغییر کاربری اراضی بیشتر از این ارقام حدس زده می‌شود. برای حفظ و مدیریت کاربری اراضی کشاورزی ضروری است که با دید یکپارچه و جامع عوامل و شرایط موثر بر این پدیده بررسی شود. لازم است نیروهای محرک موثر بر این پدیده، شناسایی، طبقه‌بندی و میزان تاثیر هر کدام اندازه‌گیری شود. با شناسایی و تحلیل عوامل، می‌توان بررسی کرد که چگونه می‌توان از به وجود آمدن عوامل و نیروهای

اراضی مثل بوته‌زار، جنگل دوم و زمین کشاورزی افزایش یافته است.

نتایج تحقیق رحیمی (۲۰۱۳) با عنوان «مدل‌سازی توسعه تبریز در سال ۱۴۱۰ با استفاده از مدل انتقال زمین - LTM» نشانگر این است که بیش از ۹۰ درصد از محدوده شهر در افق پیش‌بینی (۱۴۱۰) به اراضی ساخته شده اختصاص خواهد یافت و تنها ۱۰ درصد از محدوده شهر به کاربری فضای سبز اختصاص می‌یابد. پیش‌بینی توسعه در این تحقیق نشانگر این است که اراضی ساخته شده، ۱۴۳ درصد افزایش خواهد یافت و اراضی کشاورزی و فضاهای سبز به ترتیب ۱۱۶۰۳ و ۱۹۱۹ هکتار کاهش یافته و به ساخت و ساز اختصاص خواهد یافت.

الانینی و همکاران (۲۰۱۳) در تحقیقی اثرات سیاست‌های اقتصادی مالزی را بر الگوهای کاربری زمین کشاورزی (۱۹۶۰ تا ۲۰۰۵) ارزیابی کرده است. سه دوره اقتصادی، کشاورزی (۱۹۷۴-۱۹۶۰)، صنعتی (۱۹۹۹-۱۹۷۵) و شهرسازی (۲۰۰۰ به بعد)، مشخص شده است. سیاست‌های اقتصادی حمایت کننده صنعتی شدن و شهرسازی، از طریق رقابت با بخش‌های کشاورزی، بر کاربری اراضی کشاورزی، اثر منفی داشتند. شرایط بهتر خدماتی و برگشت بیشتر سرمایه در بخش صنعت، باعث شده نهادها از بخش کشاورزی خارج شوند. تغییر در سلیقه‌ها (به دلیل افزایش درآمد) باعث شده زمین برای محصولات پر تقاضا و پرسود (میوه‌ها و سبزی‌ها) استفاده شود. نتایج نشان می‌دهد که مدیریت پایدار زمین کشاورزی در مالزی بستگی خواهد داشت به آزادسازی تجاری نهاده‌های کمیاب (سرمایه و نیروی کار)، جهانی‌سازی، توانایی بکارگیری علم و تکنولوژی، کنترل بیماریها و آفات، بهره‌وری کشاورزی و سیاست‌های اداره زمین برای رقابت با دیگر تولید کنندگان کم هزینه.

الانینی و همکاران (۲۰۱۵) در مطالعه خود در ناحیه سلانگور (Selangor) مالزی، روند کاربری‌های آینده



در این روش تجزیه و تحلیل داده ها در سه مرحله انجام می‌شود:

کدگذاری باز<sup>۴</sup>: فرایندی است که از طریق آن، مفاهیم شناسایی شده و ویژگی و ابعاد آنها در داده‌ها کشف می‌شوند (استراوس و کربین ۱۹۹۸).

کدگذاری محوری<sup>۵</sup>: در این مرحله، نظریه‌پرداز داده‌بنیاد، یک مقوله از مرحله از کدگذاری باز را انتخاب کرده و آن را به عنوان پدیده محوری در مرکز فرایند مورد بررسی قرار می‌دهد و دیگر مقوله‌ها را به آن ربط می‌دهد. مقوله‌های دیگر شامل شرایط علی، راهبردها، شرایط زمینه‌ای، مداخله‌گر و پیامدها هستند. با ربطدهی مقوله‌ها به یکدیگر الگوی کدگذاری ترسیم می‌شود (کرسول ۲۰۰۵).

کدگذاری انتخابی<sup>۶</sup>: در این مرحله یک نظریه از روابط بین مقوله‌های موجود در الگوی کدگذاری محوری استخراج می‌شود. این نظریه شرحی انتزاعی برای فرایندی ارائه می‌دهد که در پژوهش مطالعه می‌شود. فرایند یکپارچه‌سازی و بهبودبخشی نظریه در کدگذاری انتخابی از طریق روش‌های مانند نگارش خط داستان که مقوله‌ها را به هم ارتباط می‌دهد و نحوه اثرگذاری عوامل مختلف بر پدیده مورد بررسی و چگونگی استفاده از راهبردهای خاص تبیین می‌شود. (کرسول ۲۰۰۵ و استراوس و کربین ۱۹۹۰).

مشارکت‌کنندگان پژوهش حاضر، خبرگان و صاحب‌نظران پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی استان آذربایجان شرقی، بودند که شامل فعالان بخش کشاورزی (خانه کشاورز، نظام صنفی، نظام مهندسی و اتحادیه دامداران و...) و مسئولین و کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی و مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان-ها، می‌شدند. با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند، بر

محرک جلوگیری کرد و یا میزان تاثیر آنها را کاهش داد. بنابراین هدف تحقیق حاضر، بررسی و تحلیل تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی (خارج از محدوده شهرها، شهرکها و روستاهای دارای طرح هادی) استان آذربایجان شرقی بود که برای رسیدن به این هدف از روش تئوری داده بنیاد استفاده شده است.

### روش تحقیق

تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی، از نظر نحوه گردآوری داده‌ها، میدانی و از لحاظ الگوواره (پارادایم) از نوع پژوهش‌های کیفی بوده که از روش تئوری داده بنیاد<sup>۲</sup> استفاده شده است.

روش نظریه‌سازی داده بنیاد را ابتدا دو محقق آمریکایی به نام‌های گلیسر و استراوس در سال ۱۹۶۷ در کتابی به نام «اکتشاف نظریه‌سازی داده بنیاد» معرفی کردند. هدف آن دو از ایجاد این روش آن بود که تحقیقات کیفی را نظم و ترتیب بخشند و با راهکارهای نظام‌مند از درون داده‌های گردآوری شده، نظریه ایجاد کنند. منظور از نظریه در این روش، تئوریهای کلی و جامع نیست، بلکه مدلی برای توضیح داده‌های گردآوری شده است (حسرتی ۲۰۰۶). روش تئوری داده بنیاد روشی است برای کسب شناخت پیرامون موضوع مورد مطالعه و یا موضوعاتی که قبلاً در مورد آنها تحقیق جامع و عمده‌ای نشده است و دانش ما در آن زمینه محدود است. در این روش تحقیق، محقق به جای داشتن فرضیه‌هایی برای آزمایش، سوالات تحقیقی دارد که به دنبال جوابگویی آنهاست. هدف کلی این روش ساخت نظریه‌ها به منظور درک پدیده یا پدیده‌های مورد مطالعه است. نظریه به وجود آمده از دل داده‌ها، به صورت مدل تصویری ارائه می‌شود. در صورتی که از مدل استفاده نشود ممکن است نظریه تولیدی فاقد دقت و پیچیدگی‌های لازم باشد (استراوس و کربین ۲۰۰۸).

<sup>4</sup>: Open Coding

<sup>5</sup>: Axial Coding

<sup>6</sup>: Selective Coding

<sup>3</sup>: Grounded Theory

گردید و در فرایند کدگذاری و تحلیل داده‌ها از نظرات سه نفر از اساتید استفاده شد. برای افزایش اعتبار محتوایی، نتایج نهایی در اختیار سه نفر از مصاحبه‌شوندگان قرار گرفت و از نظرات آنها استفاده شد و اصلاحات لازم انجام گردید. با استفاده از روش مصاحبه عمیق برای گردآوری داده‌ها و استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند برای انتخاب افراد مصاحبه‌شونده و شرح کلیات تحقیق و سوال‌های مصاحبه قبل از مصاحبه، میزان انتقال‌پذیری و اطمینان‌پذیری را افزایش دادیم. برای افزایش تاییدپذیری، انجام تمام مراحل تحقیق و انتخاب روش‌های جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها با هم‌فکری و مشورت گروه تحقیق انجام شد و تمام مطالب گفته شده در مصاحبه جزء به جزء یادداشت و در تحلیل داده‌ها از آنها استفاده شد.

### یافته‌های تحقیق

در تحقیق حاضر بر اساس روش تئوری داده-بنیاد، داده‌ها در سه مرحله تجزیه و تحلیل شدند: کدگذاری باز: در این مرحله متن مصاحبه‌ها، سطر به سطر بررسی و مفاهیم شناسایی شد. سپس مفاهیم براساس ارتباط و شباهت طبقه‌بندی و کدهای اولیه شناسایی شدند و در نهایت ۱۲۰ کد اولیه استخراج شد. بیشترین فراوانی مربوط می‌شود به عامل « فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار» و همه ۲۰ نفر مشارکت کننده، به این عامل اشاره کرده‌اند و از ۲۰ نفر، ۱۸ نفر به عامل «کمبود نیروی انسانی در مدیریت امور اراضی»، ۱۷ نفر به عامل «حرص و طمع دلالتان و افراد سودجو»، ۱۵ نفر به عامل «عدم وجود برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» و ۱۵ نفر به عامل «درآمد کم فعالیت کشاورزی» اشاره کرده‌اند. در مرحله کدگذاری ثانویه، موارد مشابه دسته‌بندی، موارد تکراری حذف و ۳۰ مقوله شناسایی شد (جدول ۱).

اساس تخصص و سابقه فعالیت، ۲۰ نفر از افراد برای مصاحبه انتخاب شده و تا زمان رسیدن به اشباع نظری، مصاحبه ادامه پیدا کرد.

برای جمع‌آوری داده‌ها از روش‌های مطالعه منابع اسنادی، کتابخانه‌ای و اینترنتی، مشاهدات و مصاحبه عمیق (نیمه ساختاریافته) استفاده شده است. ابتدا منابع کتابخانه‌ای و اینترنتی بررسی و تحلیل شده و شناخت کلی بدست آمد. سپس سوال‌های مصاحبه نیمه ساختاریافته طراحی گردید و با خبرگان پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی استان تا زمان رسیدن به اشباع نظری مصاحبه انجام شد. هر مصاحبه بین ۴۵ تا ۹۰ دقیقه، انجام شد و مطالب برخی مصاحبه‌ها با اجازه مصاحبه‌شوندگان ضبط و مطالب همه مصاحبه‌ها یادداشت‌برداری شد.

داده‌ها در سه مرحله، کدگذاری باز، محوری و انتخابی تحلیل شد. در مرحله اول معانی و مفاهیم به دقت بررسی و کدهای اولیه و مقوله‌ها استخراج شد. در مرحله دوم مقوله محوری انتخاب شد و دیگر مقوله‌ها شامل، شرایط علی، راهبردها، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر و پیامدها به این مقوله، ربط داده شده و الگوی کدگذاری ترسیم شد. در مرحله سوم، اصلاحات لازم، انجام و طبقه‌ها به یکدیگر ربط داده شد و مدل یا نظریه شکل گرفت.

برای بررسی قابلیت اعتماد روش تحقیق کیفی از چهار معیار اطمینان‌پذیری<sup>۷</sup> (وابستگی)، اعتبار‌پذیری<sup>۸</sup> (باورپذیری)، انتقال‌پذیری<sup>۹</sup> و تاییدپذیری<sup>۱۰</sup> (اعتماد-پذیری) استفاده می‌شود (مومنی راد و همکاران، ۲۰۱۲). برای افزایش اعتبار‌پذیری، در مرحله جمع‌آوری داده‌ها با استفاده از ادبیات نظری و مطالعات انجام شده و با در نظر گرفتن همه جوانب پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی، سوال‌های متنوع، کامل و شفاف طراحی

<sup>7</sup>: Dependability

<sup>8</sup>: Credibility

<sup>9</sup>: Transferability

<sup>10</sup>: Conformability

## جدول ۱- کدگذاری ثانویه و شکل‌دهی مقوله‌ها

مقوله‌ها	کدهای اولیه
عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی	عدم وجود آمایش سرزمین جامع (۸) عدم وجود برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی (۱۵) نقش کم سازمان جهاد کشاورزی در تصمیم‌گیری افزایش محدوده و حریم شهرها و روستاها (۱) برخورد مقطعی و سیاسی با موضوع حفظ کاربری اراضی کشاورزی (۲) کامل و جامع نبودن طرح‌های جامع شهری و هادی روستایی (عدم تعیین صحیح محدوده و حریم) (۲) عدم استفاده از ظرفیت شرکتهای خصوصی در حفظ کاربری اراضی کشاورزی (۸) عدم استفاده از ظرفیت جامعه محلی و تشکلهای مردمی در حفظ کاربری اراضی کشاورزی (۸) تداخل وظایف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای ذیربط و نظارتی دیگر (۵)
فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار	فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار (۲۰)
مدیریت و برنامه‌ریزی ضعیف و نادرست	عدم تعیین مکان ویژه برای احداث ویلا و مکان‌های تفریحی (۷) عدم قیمت‌گذاری صحیح و عادلانه در مجوزهای تبصره یک (۱) طولانی بودن فرایند صدور مجوز (۷) عدم شفافیت در امور و فرایندهای حفظ کاربری (۱) عدم امکان تهیه مدارک درخواستی برای اخذ مجوز (۱) تاثیر قانون مشمول مرور زمان (۶)
تخلف از قوانین و مقررات	فرار از پرداخت عوارض تغییر کاربری (۱) سوءاستفاده از تبصره ۴ (دور زدن قانون) (۹)
عدم وجود قوانین و مقررات جامع حفظ کاربری	تعدد قوانین و مقررات (۳) اثربخش نبودن قلع و قمع (۵) ابهام در قوانین (۴) به روز نبودن قوانین و عدم پاسخگویی به نیازها (۶) خلاء قانونی و تناقض بین قوانین، آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها (۵)
عملکرد ضعیف دستگاهها و نهاد-های متولی امر و نظارتی	عملکرد ضعیف دستگاههای ذیربط (۱) عدم همکاری و هماهنگی دستگاههای ذیربط (۷) عملکرد ضعیف دستگاههای نظارتی (۶) برخوردهای دوگانه و چندگانه دستگاههای نظارتی (۱) عدم استعلام ادارات خدمات رسان (برق، گاز، آب، تلفن و...) از سازمان جهاد کشاورزی (۱۲) عدم همکاری بنیاد مسکن (۲) عدم همکاری ادارات ثبت اسناد و املاک (۲) عدم استعلام استانداری‌ها و بخشداری‌ها (۱) عدم همکاری دهیارها و اعضای شورای اسلامی روستاها (مدیریت محلی) (۸) عدم همکاری دفاتر مشاور املاک (۱۴) عدم استعلام شهرداری‌ها از سازمان جهاد کشاورزی در حریم شهرها (۱۰)
تفاوت زیاد قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر	تفاوت زیاد قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر (۷)
خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه	خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه (اراضی کشاورزی دارای سند رسمی نیستند) (۱۱)

## ادامه جدول ۱- کدگذاری ثانویه و شکل‌دهی مقوله‌ها

حرص و طمع دلالتان و افراد سودجوه	حرص و طمع دلالتان و افراد سودجوه (۱۷)
مشکلات بخش کشاورزی	درآمد کم فعالیت کشاورزی (۱۵) مشکلات تولید در بخش کشاورزی (۳) مشکلات بازاریابی محصولات کشاورزی (۳) عدم خرید تضمینی محصولات کشاورزی (۱)
خرید شدن و پراکنده بودن قطعات اراضی کشاورزی	خرید شدن و پراکنده بودن قطعات اراضی کشاورزی (۱۰)
ایرادات و نقاط ضعف سیستم سیاستگذاری و برنامه‌ریزی	معیوب و نامناسب بودن ساختار برنامه ریزی در کشور (۳) اهمیت ندادن به برنامه‌ریزی (۱) عدم وجود تخصص و تجربه لازم در برنامه‌ریزان (۲) عدم تعامل و همکاری بین برنامه‌ریزان و بخش اجرا (عدم برنامه‌ریزی از پایین به بالا) (۱) عدم برنامه‌ریزی محلی، استانی و منطقه‌ای (۱) عدم تعامل و همکاری بین برنامه‌ریزان و بخش تحقیقات (۱) عدم تعامل و همکاری بین برنامه‌ریزان و تشکلهای مردمی (۱)
مشکلات و ایرادات سیستم کنترل و نظارت	نداشتن ضوابط اجرایی درست در دستگاههای نظارتی (۱) نداشتن قدرت اجرایی در دستگاههای نظارتی (۱) کمبود اعتبار و امکانات در دستگاههای نظارتی (۱) کم بودن تخصص و توانایی در مدیران و کارشناسان دستگاههای نظارتی (۴) کم بودن تعهد و مسئولیت‌پذیری در مدیران و کارشناسان دستگاههای نظارتی (۳)
وضعیت بازار زمین و املاک ایرادات و نقاط ضعف سیستم قانون‌گذاری	وضعیت بازار زمین (تاجران و سرمایه‌گذاران زمین) (۴) طولانی بودن فرایند قانون‌گذاری (۱) تاثیر افراد ذینفع و بانفوذ بر فرایند قانون‌گذاری (۲) عدم وجود تخصص لازم در قانون‌گذار (۲) عدم تعامل و همکاری بین دستگاههای اجرایی و قانون‌گذاران (۱) عدم تصویب قوانین در زمان مناسب و با آینده‌نگری (تصویب قوانین در اثر اجبار شرایط) (۲)
کمبودها و نقاط ضعف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای ذیربط	کم بودن تخصص و توانایی لازم در مدیران و کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای ذیربط (۴) کم بودن تعهد و مسئولیت‌پذیری در مدیران و کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای ذیربط (۳) عدم حمایت سازمان جهاد کشاورزی از کارکنان مدیریت امور اراضی (۱) کمبود اعتبار در سازمان جهاد کشاورزی (۶) کمبود نیروی انسانی در مدیریت امور اراضی (۱۸) کمبود امکانات، ماشین‌آلات و تجهیزات در سازمان جهاد کشاورزی (۱۳) کمبود حقوق، پاداش و مزایای کارکنان مدیریت امور اراضی (۷) کسب درآمد توسط ادارات خدمات رسانی (۱) نگاه بخشی به موضوع در ادارات خدمات‌رسان (۱) عدم رعایت عدالت در قضاوت (۱) دنبال منافع مالی بودن شهرداری‌ها (۱) تحت نظر سازمان جهاد کشاورزی بودن مدیریت امور اراضی (۱)

ادامه جدول ۱- کدگذاری ثانویه و شکل‌دهی مقوله‌ها

مشکلات استفاده از شهرک‌های صنعتی	ساخت شهرک‌های صنعتی در جاهای محروم و دور از دسترس (۲) ناکافی بودن تعداد شهرک‌های صنعتی (۱) گران بودن زمین در شهرک‌های صنعتی (۵) علاقه به احداث واحد تولیدی در زمین خود (۱)
تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی	چشم هم چشمی و فخر فروشی مردم برای داشتن ویلا و خانه باغ (۳) تغییر فرهنگ (تجمل گرایی و مقید نبودن به پوشش اسلامی) (۴) نیاز مردم به تفریح (۷) نبود امکانات و خدمات در روستاها (۱) ازدیاد جمعیت و توسعه شهرها و روستاها (۲) مهاجرت جوانان و تنها و سالمند بودن کشاورزان (۵) دلایل امنیتی و احساسات مردم (۱)
عدم وجود تعهد و تخصص در وکلا و کارشناسان حقوق (خارج از دستگاه‌های ذیربط) (۱)	عدم وجود تخصص در وکلا و کارشناسان حقوق (خارج از دستگاه‌های ذیربط) (۱) دنبال منافع شخصی بودن وکلا و کارشناسان حقوق (خارج از دستگاه‌های ذیربط) (۱)
عوامل محیطی و اکولوژیکی	کمبود آب و خشکسالی (۳) سیل و فرسایش و کاهش کیفیت خاک (۲)
آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط زیست	عدم آگاهی مردم از قوانین و مقررات (۱۲) عدم آگاهی مردم از ارزش زمین و محیط زیست (۸)
عدم ساماندهی و مدیریت صحیح شرکت‌های خصوصی، تشکل‌های مردمی و دفاتر مشاور املاک	عدم دعوت و سازماندهی شرکت‌های خصوصی و تشکل‌های مردمی (۱) عدم آموزش و توانمندسازی شرکت‌های خصوصی و تشکل‌های مردمی (۱) عدم ایجاد فضای رقابتی برای شرکت‌های خصوصی (۱) عدم تسهیل‌گری و ایجاد زیرساخت‌های لازم برای فعالیت شرکت‌های خصوصی و تشکل‌های مردمی (۱) عدم ثبت اطلاعات خرید و فروش در دفاتر مشاور املاک (۹) فعالیت غیرقانونی و بدون مجوز برخی دفاتر مشاور املاک (۴)
موانع تعامل و همکاری مدیریت محلی (دهیارها و اعضای شورای اسلامی روستاها)	دخالت مسئولین و ادارات بالادست در وظایف دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱) کم بودن آگاهی و تخصص دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱) سودجویی و دنبال منافع مالی بودن دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱) عدم نظارت بر عملکرد دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱) عدم شفافیت و تفکیک وظایف دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱) کم بودن تعهد و مسئولیت‌پذیری دهیارها و شورای اسلامی روستاها (۱)
ضعف آموزش و تحقیق در زمینه مدیریت اراضی کشاورزی	عدم وجود بخش ویژه تحقیق در زمینه مدیریت اراضی (۱) پایین بودن سطح کیفی مراکز آموزشی و دانشگاهها (۲) اهمیت ندادن به آموزش و تحقیق در کشور و بخش کشاورزی (۱) اختصاص ندادن اعتبار کافی به آموزش و تحقیق (۱) عدم تعامل و همکاری بین بخش آموزش و تحقیق و بخش اجرا (۲)
تخریب و از بین رفتن خاک، اراضی کشاورزی و محیط زیست	تخریب و از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی بویژه در اطراف شهر و روستاها (۳) تخریب مناظر طبیعی و محیط زیست (۱) تخریب و فرسایش خاک (۱)

## ادامه جدول ۱- کدگذاری ثانویه و شکل‌دهی مقوله‌ها

کاهش تولیدات کشاورزی و امنیت غذایی	کاهش تولیدات کشاورزی (۲) کاهش امنیت غذایی (۱) کاهش بهره‌وری در بخش کشاورزی (۲)
افزایش مشکلات و هزینه جامعه و دولت	افزایش پول بادآورده افراد رانت‌خوار و سودجو (۱) درگیری مردم با دولت و مسئولین (۲) افزایش هزینه جامعه و دولت برای پیشگیری و مبارزه (۵) افزایش هزینه جامعه و دولت برای ایجاد باغ و فضای سبز در اراضی کم بازده (۱)
ایجاد مشکلات اقتصادی، اجتماعی در روستاها، مناطق کشاورزی و مکان‌های احداث ویلا	افزایش فساد و معضلات اجتماعی در مکان‌های احداث ویلا و خانه‌باغ (۴) تبدیل مناطق کشاورزی به مناطق گردشگری و تفریحی (۱) کاهش قدرت مردم محلی و انسجام اجتماعی (۱) گران و کمیاب شدن نهاده‌های کشاورزی در محل و منطقه (۱)
احداث و نگهداری باغ در اطراف خانه باغ و ویلاها	احداث و نگهداری باغ در اطراف خانه باغ و ویلاها (۲)
افزایش ارزش مادی زمین	افزایش ارزش مادی زمین (۱)

کشاورزی و اراضی خانه باغ و ویلا خیلی زیاد است و افراد سودجو در این فرایند دخیل هستند». در مورد حرص و طمع دلالتان، یکی از مشارکت‌کنندگان می‌گوید «دلالتان زمین را از مالکان غیرساکن و روستاییان می‌خرند و با اسم شرکت واقعی یا صوری، دیوارکشی و قطعه‌بندی کرده، خانه باغ درست می‌کنند و با معامله صوری با افرادی که پول‌های بادآورده دارند، قیمت را افزایش می‌دهند». مقوله «مشکلات بخش کشاورزی» شامل زیرمقوله‌های، درآمد کم، مشکلات تولید، مشکلات بازاریابی و عدم خرید تضمینی محصولات می‌باشد. یکی از افراد در مورد درآمد کم، می‌گوید «متأسفانه، کشاورز زمین خود را می‌فروشد و در ویلای خریدار کار می‌کند و نگهبان می‌شود» و فرد دیگری در این مورد می‌گوید «کشاورز به دلیل سود اقتصادی زمینی را که به آن تعلق خاطر دارد، می‌فروشد». یکی دیگر از شرایط علی، مقوله «وضعیت بازار زمین و املاک» می‌باشد که یکی از مشارکت‌کنندگان در این زمینه می‌گوید «به تاجران زمین، ملاک گفته می‌شود و شغل خیلی پردرآمدی است. آنها با طرفندهای اقتصادی و اجتماعی

کدگذاری محوری: در این مطالعه، بر اساس هدف تحقیق تمام گفتگوها در مصاحبه‌ها در ارتباط با موضوع تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان آذربایجان شرقی، انجام شده و این پدیده، به عنوان مقوله محوری محسوب می‌شود. سپس ارتباط مقوله‌ها با همدیگر و با مقوله محوری بررسی و در پنج دسته شامل شرایط علی، راهبردها، شرایط زمینه‌ای، عوامل مداخله‌گر و پیامدها گروه‌بندی شدند. شرایط علی: مجموعه‌ای از عوامل و وقایع هستند که به طور مستقیم بر پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان، تاثیر می‌گذارند. شش عامل «تفاوت زیاد قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر»، «حرص و طمع دلالتان و افراد سودجوه»، «مشکلات بخش کشاورزی»، «وضعیت بازار زمین و املاک»، «فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار» و «عوامل محیطی و اکولوژیکی» به عنوان شرایط علی شناسایی شدند. برای تشریح بیشتر عوامل مذکور، نقل-قول‌هایی از مشارکت‌کنندگان ذکر می‌شود. در مورد تفاوت قیمت، یکی از افراد می‌گوید «تفاوت قیمت اراضی

و تجارب افراد محلی برنامه‌ریزی می‌کنند. برنامه‌ها باید محلی، استانی و منطقه‌ای تدوین شوند.» یکی از افراد در مورد مقوله «مشکلات و ایرادات سیستم کنترل و نظارت» می‌گوید، «دستگاههای نظارتی ضوابط اجرایی درستی ندارند». یکی از افراد در مورد مقوله «ایرادات و نقاط ضعف سیستم قانون‌گذاری»، می‌گوید «قانون-گذاران تخصص لازم را ندارند و از جوانب مختلف موضوع آگاه نیستند». یکی از مشارکت‌کنندگان در زمینه مقوله «کمبودها و نقاط ضعف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای زیربسط» می‌گوید، «با امکانات و شرایط فعلی قادر به اجرای کامل قانون نیستیم. سرعت ساخت و ساز بیشتر از امکانات ما است.» یکی از خبرگان در زمینه مقوله «عدم وجود تعهد و تخصص در وکلا و کارشناسان حقوق (خارج از دستگاههای زیربسط)» می‌گوید «منافع شخصی خود را در نظر می‌گیرند و از ضعف بخشنامه‌ها و از خلاء قانونی خیلی استفاده می‌کنند». یکی دیگر از عوامل زمینه‌ای، مقوله «عدم ساماندهی و مدیریت صحیح شرکتهای خصوصی، تشکل‌های مردمی و دفاتر مشاور املاک» است، یکی از مشارکت‌کنندگان در این مورد می‌گوید، «یکی از راههای پیشگیری، تقویت مردم محلی است. رعایت برخی مصالح، مانع از این می‌شود که دولت کار خود را درست انجام دهد.» عامل دیگری که زمینه را برای پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی، فراهم می‌کند مقوله «موانع تعامل و همکاری مدیریت محلی (دهیارها و اعضای شورای اسلامی روستاها)» است که یکی از خبرگان در این زمینه می‌گوید، «دهیارها و اعضای شورای اسلامی روستاها، متعهد و مسئولیت-پذیر نیستند.»

عوامل مداخله‌گر: عواملی هستند که بر فرایندها و راهبردها تاثیر می‌گذارند و باعث تشدید و تضعیف پدیده‌ها می‌شوند. شرایط عمومی محیطی هستند. بر اساس نتایج تحقیق، ه مقوله «خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه»، «خرد شدن و پراکنده بودن

در بازار موج ایجاد می‌کنند و برنامه‌ریزی شده و حسابگرانه عمل می‌کنند و به نفع خود باعث ایجاد مشکلات اجتماعی می‌شوند». مقوله «فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار» عامل دیگری است که بر اساس گفته‌های خبرگان، تاثیرش بر این پدیده خیلی زیاد است و یکی از خبرگان در این زمینه می‌گوید، «جهاد کشاورزی در مقابل هجمه ارتباطات و سفارشات و رانت‌خواری تنها است. یکی را نمایند، یکی را استاندار و یکی را فرماندار معرفی می‌کند و اداره نمی‌تواند جلو آنها بایستد». عامل دیگر شرایط علی، مقوله «عوامل محیطی و اکولوژیکی» است و یکی از افراد در این مورد می‌گوید، «خشک شدن چاه‌ها در بعضی مناطق، عامل تغییر کاربری اراضی است.»

شرایط زمینه‌ای: مجموعه شرایطی هستند که بستر مناسب را برای پدیده محوری، فراهم می‌کنند و بر راهبردها تاثیر می‌گذارند. در این تحقیق، مقوله‌های «ایرادات و نقاط ضعف سیستم سیاستگذاری و برنامه-ریزی»، «مشکلات و ایرادات سیستم کنترل و نظارت»، «ایرادات و نقاط ضعف سیستم قانون‌گذاری»، «کمبودها و نقاط ضعف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای زیربسط»، «عدم وجود تعهد و تخصص در وکلا و کارشناسان حقوق (خارج از دستگاههای زیربسط)»، «عدم ساماندهی و مدیریت صحیح شرکتهای خصوصی، تشکل‌های مردمی و دفاتر مشاور املاک»، «موانع تعامل و همکاری مدیریت محلی (دهیارها و اعضای شورای اسلامی روستاها)» جزء شرایط زمینه‌ای هستند. برای توضیح بیشتر این شرایط، نقل‌قول‌هایی از مشارکت-کنندگان ذکر می‌شود. یکی از شرایطها که زمینه را برای پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی، فراهم می‌کند مقوله «ایرادات و نقاط ضعف سیستم سیاستگذاری و برنامه‌ریزی» است و یکی از مشارکت-کنندگان در این زمینه می‌گوید، «برنامه‌ریزان از میدان عمل خبر ندارند، برنامه‌ریزی باید از پایین به بالا باشد. فقط با دید تئوری و دانشگاهی بدون استفاده از نظرات



زمینه مدیریت اراضی کشاورزی» می‌گوید، «بخش ویژه تحقیق در زمینه مدیریت اراضی، وجود ندارد.»

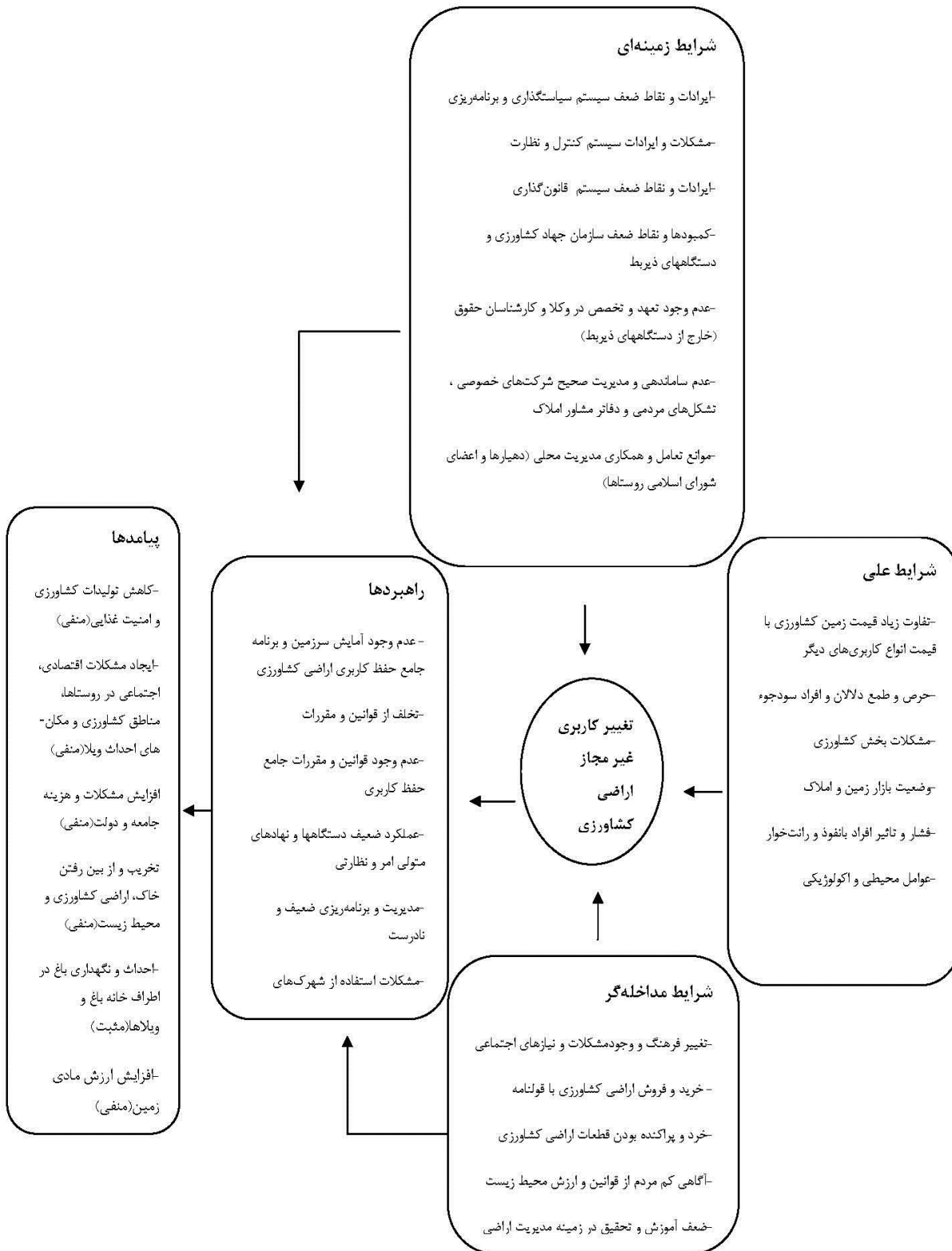
راهبردها: با توجه به اینکه در این تحقیق، پدیده محوری، یک پدیده منفی می‌باشد راهبردها نیز بعد منفی دارند. اگر تاثیر منفی راهبردها نباشد، شرایط علی، زمینه‌ای و مداخله‌ای قادر به بروز پدیده محوری نیستند. در این تحقیق شش مقوله «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی»، «تخلف از قوانین و مقررات»، «عدم وجود قوانین و مقررات جامع حفظ کاربری»، «عملکرد ضعیف دستگاهها و نهادهای متولی‌امر و نظارتی»، «مدیریت و برنامه‌ریزی ضعیف و نادرست» و «مشکلات استفاده از شهرک‌های صنعتی» جزء راهبردهای موثر بر پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی استان هستند. برای تشریح بیشتر راهبردها، نقل‌قول‌هایی از مشارکت‌کنندگان ذکر می‌شود. یکی از افراد در مورد مقوله «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» می‌گوید «تا زمانی که آمایش سرزمین و تعریف اراضی وجود ندارد، با قوانین موجود نمی‌توانند کاربری اراضی کشاورزی را حفظ کنند.» و فرد دیگری می‌گوید «ما از اول انقلاب گفته‌ایم بخش کشاورزی باید در اولویت باشد ولی در عمل برعکس عمل کرده‌ایم و الان هیچ کاری نمی‌توان کرد.» یکی از مشارکت‌کنندگان در مورد مقوله «تخلف از قوانین و مقررات» می‌گوید «بعضی مواقع با اسم کاربری کشاورزی مجوز می‌گیرند و از معافیت‌های آب، برق و تسهیلات بخش کشاورزی استفاده می‌کنند ولی طرح را به کاربری صنعتی و ویلا تبدیل می‌کنند و این به دلیل نبود نظارت است.» یکی از افراد در مورد مقوله «عدم وجود قوانین و مقررات جامع حفظ کاربری» می‌گوید «بعد از تخریب به حالت اول بر نمی‌گردد، در قانون گفته که به حالت اول برگردد ولی مشخص نکرده چه کسی برگرداند و تعریف نشده.» یکی از خبرگان در مورد مقوله «عملکرد ضعیف دستگاهها و نهادهای

قطعات اراضی کشاورزی»، «تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی»، «آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط زیست» و «ضعف آموزش و تحقیق در زمینه مدیریت اراضی کشاورزی» بر راهبرد-های پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی تاثیر می‌گذارد. برای شرح بیشتر عوامل مداخله‌گر، نقل-قول‌هایی از مشارکت‌کنندگان ذکر می‌شود. یکی از افراد در مورد مقوله «خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه» می‌گوید «اگر اراضی با سند رسمی، خرید و فروش شود و قولنامه حذف گردد، تغییر کاربری انجام نمی‌شود» و فرد دیگری می‌گوید «در هیچ جای دنیا قولنامه مورد قبول نیست». یکی از افراد در مورد مقوله «خرد شدن و پراکنده بودن قطعات اراضی کشاورزی» می‌گوید «قانون حد نصاب اراضی کشاورزی مانع خرد شدن می‌شود ولی ورثه‌ها به طور غیر رسمی و بین خود اراضی را تقسیم می‌کنند» و فرد دیگری می‌گوید «خرد شدن اراضی خیلی تاثیر دارد و جلو آن باید گرفته شود. اگر قولنامه حذف گردد، در زمان فوت یک نفر، یا یک ورثه اراضی را برمی‌دارد یا سند مشاعی می‌گیرند.» یکی از خبرگان در مورد مقوله «تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی» می‌گوید «شهرها به اندازه کافی فضای سبز و پارک ندارند و مردم برای تفریح به ویلاها هجوم می‌برند» و فرد دیگری می‌گوید «دلیل دیگر ساخت ویلا و خانه باغ، اپیدمی پز دادن خانواده‌هاست. بعضی‌ها خانه خود را در شهر فروخته و در شهرستان باغ و ویلا خریده‌اند، چون ما نگذاشته‌ایم ویلا را درست کند، بدون خانه ماند-هاند.» یکی از مشارکت‌کنندگان در مورد مقوله «آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط زیست» می‌گوید «کشاورز با قانون آشنایی ندارد، می‌گوید زمین خودم است و می‌خواهم کاربری آن را تغییر دهم و یا بفروشم، نمی‌داند که حق تغییر کاربری را ندارد.» یکی از افراد در مورد مقوله «ضعف آموزش و تحقیق در

کشاورزی و مکان‌های احداث ویلا» می‌گوید، «ساخت خانه باغ و ویلا به صورت پراکنده باعث می‌شود که نیروی انتظامی نتواند کنترل کامل داشته باشد و باعث افزایش فساد و معضلات امنیتی و اجتماعی می‌شود». یکی از خبرگان در مورد پیامد «افزایش مشکلات و هزینه جامعه و دولت» می‌گوید، «دفا تر املاک و افراد سودجو، خرید و قطعه‌بندی اراضی را به شکل غیرقانونی انجام داده و به افرادی که آگاهی کمی از قوانین و مقررات دارند، می‌فروشند و مردم را با دولت درگیر می‌کنند». یکی از مشارکت‌کنندگان در مورد پیامد «تخریب و از بین رفتن خاک، اراضی کشاورزی و محیط زیست» می‌گوید، «چون برنامه‌ای برای حفظ کاربری وجود ندارد که برای توسعه شهرها از اراضی غیر مستعد استفاده شود، اراضی مرغوب کشاورزی اطراف شهرها و روستاها از بین می‌رود». یکی از افراد در مورد پیامد مثبت «احداث و نگهداری باغ در اطراف خانه باغ و ویلاها» می‌گوید، «گاهی به خاطر احداث خانه باغ ۵۰-۴۰ متری، چندین هکتار باغ را احداث و نگهداری می‌کنند» و فرد دیگری در مورد پیامد «افزایش ارزش مادی زمین» می‌گوید، «اختلاف قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر، زیاد است». کدگذاری انتخابی: فرایندی انسجام بخش است. باردیگر، دلایل انتخاب مقوله محوری به عنوان پدیده محوری، ارزیابی و ارتباط مفاهیم، مقوله و زیرمقوله‌ها با همدیگر و با مقوله محوری، بررسی شد. فرایندها و الگوی بدست آمده به شکل یکپارچه و داستان‌گونه روایت گردید و مقوله‌هایی که نیاز به اصلاح و تغییر داشتند، شناسایی شده و بهبود یافتند تا نظریه یا مدلی منسجم و کامل ارائه گردد. در نهایت مدل مفهومی تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان ارائه گردید. (شکل ۱)

متولی‌امر و نظارتی» می‌گوید، «ادارات خدمات- رسان(برق، گاز، آب و تلفن) با دادن خدمات، فرایند خریدکردن و فروش اراضی کشاورزی را سریعتر و شدیدتر می‌کنند». یکی از افراد در زمینه مقوله «مدیریت و برنامه‌ریزی ضعیف و نادرست» می‌گوید، «فرایند مجوزدهی طولانی و مبهم است. برای جلوگیری از سودجویی و رانت‌خواری، باید فرایند مجوزدهی کوتاه و شفاف شود». و فرد دیگری در این مورد می‌گوید «بر اساس قانون مشمول مرور زمان، چنانچه از وقوع جرم درجه ۸ و ۷، ۳ سال زمان بگذرد و تعقیب نشود، قابل پیگیری نیست و با امکانات و شرایط این ادارات، ۳ سال چیزی نیست». یکی از مشارکت‌کنندگان در مورد مقوله «مشکلات استفاده از شهرک‌های صنعتی» می‌گوید «درشهرک‌های صنعتی، زمین باید به شکل اجاره و با قیمت کم، در اختیار سرمایه‌گذار قرار گیرد».

پیامدها: نتایج اثراتی هستند که بدنال بروز پدیده محوری ایجاد می‌شوند. پیامدها ممکن است منفی یا مثبت باشند. نتایج تحقیق حاضر بیانگر این است که در اثر پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان، پیامدهای منفی «کاهش تولیدات کشاورزی و امنیت غذایی»، «ایجاد مشکلات اقتصادی، اجتماعی در روستاها، مناطق کشاورزی و مکان‌های احداث ویلا»، «افزایش مشکلات و هزینه جامعه و دولت» و «تخریب و از بین رفتن خاک، اراضی کشاورزی و محیط زیست» و پیامدهای مثبت «احداث و نگهداری باغ در اطراف خانه باغ و ویلاها» و «افزایش ارزش مادی زمین» حاصل شده‌اند. برای توضیح بیشتر نقل‌قولهایی از افراد مشارکت‌کننده، ذکر می‌شود. یکی از مشارکت‌کنندگان در مورد پیامد «کاهش تولیدات کشاورزی و امنیت غذایی» می‌گوید، «برای افراد سودجو کاهش تولیدات اهمیت ندارد». یکی از افراد در مورد پیامد «ایجاد مشکلات اقتصادی، اجتماعی در روستاها، مناطق



شکل ۴-۸- مدل داده بنیاد تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان آذربایجان شرقی

## نتیجه‌گیری

بر اساس نتایج تحقیق حاضر، مقوله های «مشکلات بخش کشاورزی»، « عوامل محیطی و اکولوژیکی» و « فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار» تحت عنوان شرایط علی، تاثیر مستقیم بر پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی، دارند که به ترتیب با نتایج تحقیق قاسمی (۲۰۰۳) شامل «عدم دسترسی مناسب به نهاده ها و خدمات حمایتی از طرف دولت و بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی»، «محدودیت دسترسی به منابع آبی، مشکلات حاصلخیزی خاک و وضعیت توپوگرافی واحد تولیدی و محدودیت های ناشی از موقعیت واحد تولیدی» و « اجبار سازمانهای دولتی» هم راستا است. همچنین براساس نتایج، مقوله‌های «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی»، «عدم وجود قوانین و مقررات جامع حفظ کاربری» و «عملکرد ضعیف دستگاهها و نهادهای متولی امر و نظارتی» تحت عنوان راهبردها، مقوله‌های «آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط زیست و ضعف آموزش و تحقیق در زمینه مدیریت اراضی کشاورزی» تحت عنوان شرایط مداخله‌گر و مقوله «کمبودها و نقاط ضعف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاههای ذیربط» تحت عنوان شرایط زمینه‌ای بر این پدیده موثر هستند که به ترتیب با نتایج قاسمی (۲۰۰۳) شامل «عدم وجود آمایش سرزمین و سیاست کشاورزی دولت»، «عوامل حقوقی»، «ناهماهنگی بین سازمانها»، «موانع روانشناختی و آموزشی» و «گرفتاریها و کمبودهای مدیریت امور اراضی» مطابقت دارد.

نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد که مقوله «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» تحت عنوان راهبردها، مقوله «تفاوت زیاد قیمت زمین کشاورزی با قیمت انواع کاربری‌های دیگر» تحت عنوان شرایط علی و مقوله

«تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی» تحت عنوان شرایط مداخله‌گر بر این پدیده موثر هستند که به ترتیب با نتایج تحقیق حسین‌زاده‌دلیر و همکاران (۲۰۰۹) شامل « سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌ها»، « قیمت پایین زمین» و « رشد جمعیت و وجود مسایل و مشکلات اجتماعی- اقتصادی در شهرها» هم راستا است.

براساس نتایج بدست‌آمده مقوله « مشکلات بخش کشاورزی» تحت عنوان شرایط علی، مقوله «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» تحت عنوان راهبردها و مقوله «خرید و فروش اراضی کشاورزی با قولنامه» تحت عنوان شرایط مداخله‌گر بر این پدیده موثر هستند که به ترتیب با نتایج تحقیق اسپیندولا و همکاران (۲۰۱۱) که عوامل موثر را در سه دسته، «دسترسی به بازارها»، «سیاستهای عمومی»، «ساختارزمینی(ملکی)» گروهبندی کرده، مطابقت دارد.

نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد که مقوله « مشکلات بخش کشاورزی» تحت عنوان شرایط علی، مقوله «تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی» تحت عنوان شرایط مداخله‌گر و مقوله «عدم وجود آمایش سرزمین و برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» تحت عنوان راهبردها بر این پدیده موثر هستند که با نتایج تحقیق الانبی و همکاران (۲۰۱۳) که بیان می‌کند که «شرایط بهتر خدماتی و برگشت بیشتر سرمایه در بخش صنعت، باعث شده نهاده ها از بخش کشاورزی خارج شوند»، « تغییر در سلیقه‌ها باعث شده زمین برای محصولات پر تقاضا و پرسود استفاده شود» و « سیاستهای اداره زمین»، سازگار است.

مدل استخراج شده در این تحقیق نشان می‌دهد که مقوله‌های «مشکلات بخش کشاورزی» و «عوامل محیطی و اکولوژیکی» تحت عنوان شرایط علی و مقوله

قادر به بروز این پدیده منفی نخواهند بود. پس نقش راهبردها مشخص می‌شود به عبارت دیگر راهبردها، واکنش جامعه به پدیده مورد مطالعه هستند. در اثر تغییر کاربری، پیامدهای منفی غیر قابل جبران در بخش کشاورزی و روستاهای استان، ایجاد شده است. با توجه به اینکه اگر تاثیر راهبردهای منفی نباشد، عوامل مستقیم و غیرمستقیم شناسایی شده قادر به بروز پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی نیستند، پیشنهاد می‌گردد ابتدا آمایش سرزمین جامعه تهیه و براساس آن قوانین و برنامه‌های جامع مورد نیاز، تدوین گردد. سپس دستگاههای متولی امر و نظارتی به اجرای کامل این قوانین و برنامه‌ها ملزم گردند، از هرگونه تخلف جلوگیری شده و برای اجرای صحیح و کامل قوانین و برنامه‌ها، سیستم مدیریتی مناسب استقرار یابد.

#### سپاسگزاری

از همه کسانی که در انجام تحقیق حاضر، مرا یاری نمودند بویژه افرادی که در مصاحبه، مشارکت نمودند، سپاسگزاری می‌نمایم.  
از مدیر و کارکنان محترم مدیریت امور اراضی استان و اداره امور اراضی شهرستان تبریز سپاسگزاری می‌نمایم.

«تغییر فرهنگ و وجود مشکلات و نیازهای اجتماعی» تحت عنوان شرایط مداخله‌گر بر پدیده تغییر کاربری غیر مجاز اراضی کشاورزی استان، موثر هستند که به ترتیب با نتایج تحقیق الانبی و همکاران (۲۰۱۵) که شامل عوامل «نیروی کار کشاورزی»، «در دسترس بودن زمین کشاورزی و عوامل اقلیمی» و «شهرسازی و پیری» است، مطابقت دارد.

حفظ اراضی کشاورزی در رسیدن به اهداف برنامه‌های توسعه پایدار و اقتصاد مقاومتی نقش حیاتی دارد. استفاده از نتایج تحقیق حاضر، برنامه‌ریزان و مسئولین استان را در مدیریت یکپارچه و صحیح اراضی کشاورزی، کمک خواهد کرد. براساس نتایج، بیشترین فراوانی‌ها به ترتیب مربوط می‌شود به عوامل «فشار و تاثیر افراد بانفوذ و رانت‌خوار»، «کمبود نیروی انسانی در مدیریت امور اراضی»، «حرص و طمع دلالان و افراد سودجو»، «عدم وجود برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی» و «درآمد کم فعالیت کشاورزی». بر اساس مدل استخراج شده، عوامل اصلی و مستقیم تحت عنوان شرایط علی و عوامل غیرمستقیم تحت عنوان شرایط زمینه‌ای و مداخله‌گر، شرایط لازم را برای ایجاد پدیده تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی استان، فراهم می‌آورند اما شرایط کافی نیستند و اگر راهبردهای شناسایی شده در این فرایند حضور نداشته و نقش خود را ایفا نکنند، این عوامل

#### منابع مورد استفاده

- Afshar GH. 2014. The Law on Conservation of Agricultural Land Use will be amended by the end of 2014. Available at [www.waaj.ir/mods.php?id=News&File=print&sid=1650](http://www.waaj.ir/mods.php?id=News&File=print&sid=1650). (In Persian).
- Afshar GH. 2015. Conservation of Agricultural Land Use. Available at <http://www.ettelaat.com>. (In Persian).
- Ahadnezhad Rushati M and Hosseini SA. 2011. Evaluation and prediction of changes and horizontal distribution of cities using multi-time satellite imaging and GIS: The city of Tabriz in 1363-1389. *Research and Urban Planning*, 2(4): 1-20. (In Persian)
- American Planning Association (APA). 1999. Policy Guide on Agricultural Land Preservation. Available at <http://www.planning.org>.
- Briassoulis H. 2005a. Factors influencing land -use and land -cover change. *Land Use, Land Cover and Soil Sciences*, 1: 126-146.

- Briassoulis H. 2005b. Land -use and land -cover changes and global aggregate impacts .Land Use, Land Cover and Soil Sciences, 1: 192-208
- Brown DG. 2004. Land-use and land-cover trends in the upper midwest.School of Natural Resources & Environment. University of Michigan.
- Boundeth A, Nanseki T, Takeuchi SH and SATHO T. 2012. Land use change and its determinant factors in northern Laos: spatial and socio-economic analysis. Journal of Agricultural Science, 4(12): 190-204.
- Ceccarelli T, Bajocco S, Luigi Perini L and Luca Salvati L. 2013. Urbanisation and land take of high quality agricultural soils – exploring long-term land use changes and land capability in northern italy. International Journal Environmental Research, 8(1): 81-192.
- Creswell JW. 2005. Educational research: planning, conducting, and evaluating quantitative and qualitative research. University of Nebraska–Lincoln (2 edition).
- Espindola GM, Aguiar APD, Pebesma E, Camara G, Fonseca L. 2011. Agricultural land use dynamics in the Brazilian Amazon based on remote sensing and census data. Applied Geography, 32(2): 240-252.
- East Azerbaijan Agricultural Jihad Organization. 2016.
- Fazel Saatchi M. 2012. Study of status agricultural land use change in west locale of mazandaran Province and factors. M.Sc.Faculty of Agriculture. University of Tarbiat Modarres. (In Persian)
- Ghasemi N.2003. A Study on factors affecting agricultural land use change in Shabestar.M.Sc.Faculty of Agriculture. University of Tehran. (In Persian)
- Hasrati M. 2006. An Introduction to grounded theory. Language and linguistics. 2(3):75-86. Razi University of Kermanshah. (In Persian).
- Hosseinzadeh Dalir K, Sadr Mosavi M and Babai Aghdam F. 2009. Spatial development analysis of urban suburbs. Journal of Geography and Planning, 14(27): 61-93. (In Persian).
- Islamic Consultative Assembly Research Center.2014. Analysis of policies and approaches to agricultural land protection with emphasis on Law on Conservation of Agricultural Lands and Gardens and Amendment. (In Persian).
- Lubowski RN, Plantinga AJ and Stavins RN. 2008. What drives land-use change in the united states? A National analysis of landowner decisions. Land Economics, 84: 529-550.
- Meiyappana S, Daltonb M, O’Neillc BC and Jainaa A.K. 2014. Spatial modeling of agricultural land use change at global scale. Ecological Modelling, 291(2014):152–174.
- Mohammad Sharifi M. 2015. Factors affecting agricultural land use change in Dezful. M.Sc.Faculty of Agriculture. University of Tabriz.(In Persian).
- Mojarad Ashenaabad M and Rohani A. 2008. Soil erosion, challenges, costs and benefits of conserving it. 7th Biennial National Conference of Iranian Association of Environmental Specialists.Tehran, Iran. (In Persian).
- Momenirad A, Aliabadi Kh, Fardanesh H and Mozayeni N. 2012. Qualitative content analysis: nature, procedures and validity of results. Educational Measurement, 14(4): 187-222.(In Persian).
- Murphy D, De Vit C and Nolet J. 2009. Climate change mitigation through land use measures in the agriculture and forestry sectors. International Institute for Sustainable Development (IISD).
- Olaniyi AO, Makmom Abdullah A, Alias MFR and Sood S.2015. Hotspots of agricultural land use change in Selangor, Malaysia. Annual World Bank Conference on Land and Poverty: Linking Land Tenure and Use for Shared Prosperity Washington D.C United States of America.
- Olaniyi A.O. Abdullah A.M. Ramli M.F and Sood A.M. 2013. Agricultural land use in Malasia: an historical overview and implications for food security. Bulgarian Journal of Agricultural Science, 19(1). 60-69.

- Olson JM, Misana S, Campbell DJ, Mboile M and Mogisha S.2004. A Research framework to identify the root causes of land use change leading to land degradation and changing biodiversity.LUCID Project Working Paper 48. International Livestock Research Institute.
- Parker DC, Hessl A, Davis SC. 2006. Complexity, land-use modeling, and the human dimension: fundamental challenges for mapping unknown outcome spaces. *Geoforum*, 39(2008): 789–804.
- Popelková K. 2014. Significant factors in valuation of agricultural land in the Czech Republic – A review of past studies. Department of Trade and Accounting, Faculty of Economics and Management. Czech University of Life Sciences Prague.
- Pour Mohammadi M. Torani A and Hosseinloo M. 2013. Integrated development of rural and urban areas; A spatial and strategic approach in the residential planning system. *Geographical thought*, 7(14): 9-36. (In Persian).
- Rahimi A. 2013. Modeling the development of Tabriz in 1410 using LTM. *Journal of Urban Ecology Research*, 5(2): 99-110. (In Persian).
- Rounsevella MDA, Ewertb F, Reginstera I, Leemansc R and Carterd TR. 2005. Future senarios of European agricultural land use -II. Projecting changes in cropland and grassland. *Agriculture, Ecosystems and Environment*, 107(2005): 7–135.
- Specialized Statistics of the Country's Lands. 2016. Land use protection statistics. Land Affairs Organization of the Country. (In Persian).
- Strauss AL and Corbin J. 1990. Grounded theory research: procedures, canons and evaluative criteria. *Qualitative Sociology*. 13(1): 3-21.
- Strauss AL and Corbin J. 1998. Basics of qualitative research: techniques and procedures for developing grounded theory (2 Ed). London.
- Strauss AL and Corbin J. 2008. Basics of qualitative research: grounded theory procedures and techniques. Translation by Ebrahim Afshar. Publication of Ney. Tehran. (In Persian).