

طرح‌های هادی روستایی و تغییر کاربری اراضی مطالعه موردی: روستاهای دهستان چمرود (شهرستان لنجان، اصفهان)

دکتر سید رامین غفاری^۱

تاریخ وصول: ۱۳۹۳/۷/۶، تاریخ تایید: ۱۳۹۳/۹/۲۰

چکیده

طرح هادی روستایی نخستین تلاش سازمان یافته و فراگیر ملی است که با هدف ساماندهی کالبدی و بهینه‌سازی کاربری اراضی در بافت فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی کشور تهیه و اجرا می‌گردد، امروزه اندک زمانی پس از طی فرایند بررسی و تصویب با انبوهی از تقاضای تغییر در کاربری‌های مصوب با چالشی جدی مواجه است. موضوعی که این مقاله در پی بررسی و شناخت عوامل موثر در آن است. در راستای نیل به اهداف این پژوهش ضمن بهره‌گیری از جنبه‌های توصیفی - تحلیلی از سه روش مشاهده، بررسی اسنادی و پرسش‌نامه‌ای نیز استفاده خواهد شد، گردآوری داده‌ها از ۱۴ نقطه‌ی روستایی دارای طرح هادی در قلمرو تحقیق و ارزیابی و پردازش آن‌ها در نرم‌افزار SPSS نشان می‌دهد که بین عوامل اجتماعی - اقتصادی و تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی روستایی ارتباط معناداری وجود دارد. همچنین عوامل اقتصادی به مرتب بیش از عوامل و انگیزه‌های اجتماعی در تغییر کاربری اراضی سهم‌اند.

کلیدواژگان: عوامل اجتماعی - اقتصادی، تغییر کاربری اراضی، طرح هادی روستایی.

۱. استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور.

مقدمه

کاربری زمین^۱ در مفهوم نوع و چگونگی استفاده از زمین به کار می‌رود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: ۱۳۸۶: ۵). در ادبیات برنامه‌ریزی توسعه‌ی کالبدی، کاربری زمین به نوع پوشش و اشغال زمین توسط فعالیت‌های مختلف انسان در بافت کالبدی یا بافت ساخته‌شده و مسکونی روستا اطلاق می‌شود که کاربری کشاورزی تنها یکی از انواع آن‌هاست. طرح هادی روستایی از جمله طرح‌هایی است که با هدف فراهم‌سازی زمینه توسعه و عمران نقاط روستایی بایستی در راستای تأمین عادلانه‌ی امکانات از طریق ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان، حفاظت از محیط زیست و هدایت وضعیت فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی موثر واقع شود.

امروزه در کشور ما به منظور ساماندهی و هدایت منطقی بافت کالبدی روستا و با صرف هزینه‌های مادی و معنوی اقدام به تهیه‌ی طرح‌های هادی در نقاط روستایی می‌گردد، مع‌الوصف تجربیات چند دهه‌ی اخیر معرف این واقعیت است که اندک زمانی پس از طی فرایند بررسی و تصویب طرح‌های مذکور در مراجع ذیربط حجم بالایی از درخواست‌های تغییر در کاربری‌های مصوب به دیگر کاربری‌ها روانه‌ی دهیاری‌ها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌عنوان متولی تهیه طرح می‌گردد، این درخواستها که معمولاً از سوی مردم و یا دستگاه‌های اجرایی و دولتی می‌باشد برانگیخته از عوامل و انگیزه‌های مختلفی است.

تغییرات پیاپی در طرح‌های مصوب نتیجه‌ای جز برجای ماندن نقشه و طرحی غیر کاربردی و به دور از واقعیت و اتلاف منابع مادی و معنوی و ناکام ماندن این طرح‌ها از اهداف مورد انتظار ندارد، لذا لازم است تا با ریشه‌یابی و تعدیل عوامل تأثیرگذار، در راستای کاربردی نمودن بیشتر چنین طرح‌هایی همت گماشت. بر این مبنا مهمترین هدف پژوهش فرازو بررسی عوامل و انگیزه‌های اقتصادی و اجتماعی موثر در تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی روستایی است.

بیان مسأله و ضرورت پژوهش

زمین، اساس منابع طبیعی محسوب می‌شود. در طول تاریخ، انسان بیشتر مواد مورد نیاز خود را

1. Land use

برای تغذیه، سوخت، لباس و مسکن از زمین تامین کرده است. زمین به عنوان بوم انسان و فضای زندگی او، پایگاه تولد، زندگی و مرگ او به‌شمار می‌آید. زمین همواره به صورت یک اکوسیستم، یعنی مجموعه‌ای از موجودات زنده و محیط آنها عمل می‌کند و از این رو کارایی هر اکوسیستم به نوع و کیفیت کاربری زمین وابسته است. به‌کارگیری زمین در فعالیت‌های انسانی، ضرورتاً برای سود مادی، مفهوم کاربری زمین را نمی‌رساند. کاربری زمین در روستا (کشاورزی، جنگلداری و غیره) که گاهی از آن به عنوان "کاربری کارکردی زمین" نام می‌برند با کاربری زمین در شهر (صنعت، تجارت، خانه‌سازی و غیره) متفاوت است. چنین می‌نماید که کاربری زمین، جنبه‌های فضایی همه‌ی فعالیت‌های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می‌دهد.

بنابر این کاربری زمین را می‌توان اینگونه تعریف کرد: کاربری زمین به طور ذاتی درباره‌ی تمام جنبه‌های فضایی و فعالیت‌های انسان در زمین و طریقه‌ای که سطح زمین می‌تواند برای نیازهای مختلف آماده شود، و از آن بهره‌برداری گردد بحث می‌کند (رضویان، ۱۳۸۱: ۳۱-۳۲).

مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که سوء‌کارکرد و بی‌توجهی مردم محلی، مشاورین و مسئولین دستگاه‌های اجرایی به اشکال و با انگیزه‌های مختلف در فرایند بررسی، تهیه و اجرای مصوبات طرح‌های هادی روستایی موجبات تغییرات پیاپی در طرح پیشنهادی کاربری اراضی را فراهم می‌نماید.

به هر حال درصد و میزان تغییر در کاربری‌های مصوب بسته به شرایط و مقتضیات مکانی - فضایی از روستایی به روستای دیگر و از منطقه‌ای به منطقه‌ی دیگر می‌تواند متفاوت باشد. بر این اساس تحقیق حاضر می‌کوشد تا با بهره‌گیری از مدل‌های علمی رایج ضمن ارزیابی عوامل موثر در تغییرات ساختاری - کارکردی و بازتعریف کاربری‌ها پیشنهادها و راهکارهایی چند برای پایداری بیشتر طرح و متناسب‌سازی آن با امکانات، توان‌ها و محدودیت‌ها و نیز کاهش نارسایی‌های ارائه نماید.

با توجه به حساسیت غیرقابل انکار نقش محیط طبیعی در طرح‌های هادی روستایی، مداخله‌ی مستقیم در فرایند شکل‌یابی سکونتگاه‌های روستایی و بی‌توجهی به کاربری اراضی پیشنهادی بنا به دلایل مختلف مقوله‌ای توأم با مخاطرات بالقوه برای روستا خواهد بود (فرهنگ: ۱۳۸۷، ۱۲). چنانکه در خصوص تأثیر مثبت و پایدار این‌گونه مداخله‌ها در کیفیت‌ها تردیدی کاملاً جدی وجود دارد (زرگر: ۱۳۷۸، ۱۳).

با اینحال مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که امروزه عملکرد سه‌گانه مردم، مشاورین و مسئولین دستگاه‌های اجرایی به اشکال مختلف و به‌عنوان عوامل موثر درونی و بیرونی، بنا به دلایل و با شیوه‌های مختلف موجبات تغییر در طرح پیشنهادی کاربری اراضی می‌گردد که فرایند بررسی و تصویب در مراجع ذیربط را ظاهراً با موفقیت به انجام رسانیده‌اند (غفاری، ۱۳۸۹: ۹۲).

تخطی از طرح پیشنهادی می‌تواند با نادیده گرفتن خط محدوده‌ی روستا و تجاوز به اراضی کشاورزی و منابع ملی خارج از بافت عینیت یابد و یا بی‌توجهی به سطوح و کاربری‌های پیشنهادی واقع در بافت کالبدی روستا محقق گردد تا آنجا که شاهد تقاضاهایی مبنی بر تغییر کاربری آموزشی به اداری، مسکونی به تجاری، سایر کاربری‌ها به مسکونی، کاهش عرض معابر پیشنهادی و اشکال مختلف دیگر باشیم.

موضوعی که اغلب به منظور جلب رضایت مردم و اجتناب از بروز تنش‌های احتمالی با آن موافقت می‌شود و بدین طریق زمینه بروز تغییراتی متوالی و اساسی، اما تدریجی در طرح‌های مصوب فراهم می‌گردد. بنابراین بررسی و تحلیل ابعاد مختلف موضوع و یافتن راهکاری به منظور کاهش یا حذف تغییرات تدریجی اما مستمر و مداوم در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی در طرح‌های هادی مصوب ضرورتی است اجتناب ناپذیر که این پژوهش در پی دستیابی به آن است.

مبانی نظری

طرح هادی روستا (تعریف، اهداف و رویکردها)

بر اساس تعریف طرح هادی روستایی طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تجاری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی را بر حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی و طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید (آئین‌نامه‌ی نحوه‌ی بررسی ... ۱۳۷۹: ۹). در سال ۱۳۶۲ تجارب حاصل از نخستین طرح‌هایی که به‌منظور ساماندهی کالبدی نقاط روستایی، تحت‌عنوان «روان‌بخشی» به صورت موردی در چند استان کشور تهیه شد، منجر به برنامه‌ای گسترده و فراگیر در سال ۱۳۶۷ برای تهیه طرح‌های هادی روستایی در ایران گردید (احمدی: ۱۳۷۴: ۲۴).

طرح هادی روستایی با در پیش گرفتن رویکردی مبتنی برمحوریت تحولات کالبدی در توسعه روستا به اجرای پروژه‌های دهگانه‌ای پرداخت که همگی در پی دگرگون سازی کالبد و به تبع آن توسعه روستا بوده است (پاپلی‌یزدی: ۱۳۸۲، ۴۵).

امروزه طرح هادی روستایی مهمترین ابزار مدیریت توسعه روستایی در ایران است. این طرح‌ها عمدتاً جنبه‌های کالبدی نقاط روستایی را مورد توجه قرار می‌دهند و بخش عمده قابل اجرا یا اجرا شده طرح‌های هادی نقاط روستایی کشور نیز جنبه کالبدی دارند. گرچه در مورد سایر نیازهای نقاط روستایی نیز برنامه‌هایی تعیین می‌شود ولی کمتر اجرا می‌شوند. طرح هادی روستایی برگرفته از الگوی طرح هادی و جامع شهری است که دارای سابقه‌ای طولانی در ایران هستند. دخالت شهرسازان و افراد مرتبط با مباحث برنامه‌ریزی شهری در تهیه طرح هادی روستایی نیز بر غلبه رویکرد طرح‌های هادی و جامع شهری بر طرح‌های هادی روستایی افزوده است. به گونه‌ای که تلاش اندکی برای تعدیل رویکردهای پیش‌بینی و برآورد نیازها، طرح‌ریزی کالبدی، کمیات فضایی یا سرانه‌ها در طرح‌های هادی روستایی انجام می‌شود. این مساله سبب بروز مشکلاتی در هدایت توسعه نقاط روستایی کشور شده است که ضرورت تعدیل روش در برنامه‌ریزی روستایی را مطرح ساخته است. طرح این ضرورت، ریشه در تفاوت‌های بین شهرها و نقاط روستایی در زمینه‌های نیازهای فضایی، شرایط اجتماعی، زیست محیطی و تعاملات بین جوامع انسانی و محیط‌های طبیعی تحت تصرف آنها دارد. بنابراین استفاده از شرایط و مقتضیات نقاط روستایی برای برنامه‌ریزی آنها ضرورتی است که در فرایند و رویکرد تهیه طرح هادی روستایی تاکنون فراموش مانده است. استفاده‌ی طرح هادی از الگوها و کمیات مطلوب رایج در برنامه‌ریزی‌های شهری که در نتیجه تجربه‌ی آنها در محیط‌های شهری بسط یافته‌اند، نشانی از این فراموشی است.

به‌طورکلی اهداف مورد نظر از تهیه و اجرای چنین طرح‌هایی عبارتند از:

أ. ایجاد زمینه‌ی توسعه و عمران نقاط روستایی با توجه به شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی.

ب. تامین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی.

ج. هدایت وضعیت فیزیکی روستا.

د. ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان و خدمات زیستی و عمومی (مجموعه قوانین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۷۸: ۱۷۹).

برنامه‌ریزی و تعیین کاربری اراضی در طرح هادی روستایی

اگر کاربری زمین^۱ یا کاربری اراضی و نحوه استفاده از آن را عبارت از بررسی نوع استفاده از زمین به نسبت انواع فعالیت‌های مختلف، اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... بدانیم (شیعه، ۱۳۸۶: ۸).

برنامه‌ریزی کاربری‌زمین در واقع مدیریت خردمندانه‌ی فضا به منظور بهینه‌سازی الگوی توسعه و فعالیت انسان است. موضوع اصلی کاربری اراضی نحوه تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف و هماهنگی آنها با یکدیگر است که به عنوان نیازهای فضایی تلقی می‌گردد (شکوئی، ۱۳۸۳: ۲۵۳).

به عبارت دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی، تقسیم زمین و مکان برای کاربری‌ها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا^۲ صورت می‌گیرد (چاپین و کی‌سر، ۱۹۷۸: ۹۸).

در طرح‌های هادی روستایی نقشه کاربری اراضی در واقع فرم گرافیکی حاصل از طی فرایند پیش‌بینی جمعیت، نیازسنجی خدمات، تعیین توان‌ها و تنگناهای محیطی (طبیعی، اقتصادی، اجتماعی) و الویت‌بندی نیازهای کالبدی در یک دوره زمانی مشخص است که در قالب نقشه‌ای مشتمل بر لکه‌های معرف کاربری‌های مختلف تهیه و ارائه می‌گردد (غفاری، ۱۳۸۷: ۹۲).

با تعیین کاربری اراضی و ترسیم خط محدوده قانونی - خدماتی روستا که مبتنی است بر نیازمندی‌های اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی، با توجه به امکانات مالی، برنامه‌های عمرانی و تأمین خدمات روستایی، مسیر توسعه آتی تعریف می‌گردد (آسایش، ۱۳۷۵: ۱۹۳). بدینوسیله نه تنها مانعی بالقوه در برابر تعدی و تجاوز به اراضی کشاورزی و منابع طبیعی واقع در حریم روستا فراهم می‌شود بلکه، زمینه رشد فیزیکی معقول و متناسب با نیاز جمعیتی آن نیز مهیا می‌گردد. برنامه‌ریزی کاربری اراضی علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف

1. Land Use
2. Efficient spatial layout

مختلف زندگی می‌باشد. هدف اصلی و اساسی برنامه‌ریزی کاربری زمین استفاده به‌جا و مناسب و در نهایت، آماده‌سازی زمین جهت مصارف مختلف شهری است، بنابراین در برنامه‌ریزی کاربری زمین بایستی زمین موردنیاز جهت رسیدن به اهداف آینده برآورد گردد. در واقع برنامه‌ریزی کاربری زمین و مدیریت خردمندانه فضا به‌منظور بهینه‌سازی الگوی توسعه فعالیت‌های انسان است.

تغییر کاربری زمین

در اینجا منظور تغییر در کاربری اراضی پیشنهادی در محدوده‌ی قانونی و خدماتی نقاط روستایی است که برای یک افق زمانی مشخص (۱۰ ساله) و بر مبنای جمعیت پیش‌بینی شده توسط مهندسين مشاور و پس از طی فرایندی، بررسی و در مراجع ذیربط تصویب می‌گردد. این تغییرات با درخواست‌های مردمی و اداری با هدف تغییر از یک یا چند کاربری مصوب و پیشنهادی طرح به کاربری‌هایی جز آنچه تصویب شده می‌باشد. معمولاً کارکرد سه‌گانه‌ی مردم، مشاوران (برنامه‌ریزان و طراحان) و دستگاه‌های دولتی به‌عنوان عوامل مؤثر داخلی و خارجی، بنابه دلایل و با شیوه‌های مختلف می‌تواند موجبات تغییر در برنامه‌ها و طرح‌های کالبدی- هادی مصوب و یا به عبارتی اجرایی نشدن طرح پیشنهادی کاربری زمین را فراهم آورد.

تخطی از طرح پیشنهادی و درخواست تغییر کاربری می‌تواند به یکی از اشکال زیر باشد:

- نادیده گرفتن خط محدوده روستا و تجاوز به اراضی کشاورزی و منابع ملی خارج از بافت؛
- بی‌توجهی به سطوح و کاربری‌های پیشنهادی واقع در داخل بافت کالبدی روستا؛
- پرهیز از عقب‌نشینی لازم و رعایت عرض معابر پیشنهادی؛
- رویکرد کالبدگرایانه.

نظر به ویژگی‌های کالبدی روستا در مقایسه با شهر یکی از جنبه‌های اصلی سیاست‌گذاری در زمینه‌ی نقاط روستایی اصلاح کالبد روستا به مفهوم اصلاح مسکن، معابر و زیرساخت‌ها بوده است. اصلاح مسکن با توجه به وقوع حوادث غیرمترقبه و احتمالاً ترکیب نامناسب زندگی دام و انسان قبل از جنبه‌های کالبدی مطرح بوده است به‌طوری که در برنامه‌های عمرانی اول و دوم نیز اشاراتی به موضوع فوق شده است. اما اصلاح معابر و زیرساخت‌ها به سال‌های متاخر و

مخصوصاً به بعد از وقوع انقلاب برمی‌گردد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۸: ۱۴۸).

• نظریه‌ی نقش اجتماعی زمین

زمین از نظر ارزش و نقش اجتماعی در آسایش، امنیت، زیبایی، رفاه و کیفیت زندگی بشری تاثیر اساسی دارد. مساله‌ی زمین و چگونگی آن در عرصه‌ی اجتماعی همواره منشا منازعات و مشکلات اجتماعی و حقوقی و تعارضات میان منافع عمومی و خصوصی و نحوه‌ی بهره‌برداری در آن بوده است. هنری جورج معتقد است محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره‌برداری از اراضی در راستای منافع عمومی مردم در شهرها و نقاط روستایی است (وارد استیفن، ۱۹۹۲: ۲۰-۳۰). اسکات اعتقاد دارد که سیستم برنامه‌ریزی کاربری زمین باید مبتنی بر حفظ اراضی کشاورزی اطراف شهرها و نقاط روستایی باشد و بایستی مصلحت عموم در کاربری‌ها در نظر گرفته شود (پیتر هال، ۱۹۹۲: ۷۳).

• نظریه‌ی نقش اقتصادی زمین

بسیاری از نظریه‌پردازان معتقدند که زمین به عنوان ثروت ملی محسوب می‌شود. بنابراین بازار زمین و مسکن یک بازار عادی نیست؛ چون بایستی با تقاضا تطبیق داده شود. از آنجا که ارزش افزوده زمین بسیار بالاتر و سریعتر از سایر کالاهاست، بنابراین ارزش اضافی زمین عامل اساسی تغییر فضاهای شهری و روستایی است (ژان باستیه، ۱۳۷۷: ۲۹۰). جک هاروی معتقد است، چون زمین و مسکن از منابع نادری هستند، ضروری است در بهره‌برداری از آنها حداکثر کارایی در نظر گرفته شود. بنابراین ضوابط و مقررات خاصی بایستی در نحوه‌ی استفاده‌ی مطلوب از زمین تدوین گردد. به بیان دیگر دخالت در بازار زمین جهت تامین منافع همگانی و راهبردهای مناسب کاربری زمین متناسب با راهبردهای محیطی و اجتماعی در طرح‌های کاربری اراضی ضروری است (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۲۵).

• نظریه‌ی نقش طبیعی زمین

به جهت نقش زمین در تامین رفاه و آسایش عمومی و به عنوان یک ثروت عمومی و از طرف

دیگر افزایش جمعیت ضروری است، ضوابط و مقررات و معیارهایی از آن در راستای منافع عمومی و حفاظت بهینه و درخور پایدار آن در نظر گرفته شود. در دنیای امروز زمین از مواهب کمیاب به شمار می‌رود، به همین دلیل بر سر استفاده از آن میان فعالیتهای گوناگون انسان مانند زراعت و باغداری، مراتع و جنگل، صنعت و معدن، شهر و روستا و ... رقابت وجود دارد. پس تخصیص عاقلانه‌ی زمین به این فعالیت‌ها از جمله مباحث برنامه‌ریزی کاربردی است (زیاری، ۱۳۷۸: ۴۲-۴۳).

• نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار کاربری زمین

نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار در راستای حمایت از منابع محیطی ارائه شده است. مبانی نظری این رویکرد بر نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدنپذیر مطرح است. این نظریه موضوع‌های جلوگیری از آلودگی محیط ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط محلی، ناحیه‌ای و ملی، عدم حمایت از توسعه‌های زیان‌آور و حمایت از بازیافت‌ها را مطرح می‌کند (اندرو بلوور، ۱۹۹۴: ۶).

این نظریه راه رسیدن به این اهداف را با برنامه‌ریزی‌های شهری، روستایی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی که برابر قانون کنترل کاربری‌ها و کنترل بیشتر در شهر و روستاست. این نظریه به مثابه دیدگاهی راهبردی، به نقش دولت در این برنامه‌ریزی‌ها اهمیت بسیار می‌دهد و معتقد است، دولت‌ها باید از محیط زیست شهری حمایت همه جانبه‌ای کنند (میکاییل کنی، ۱۹۹۹: ۲۹).

به این ترتیب با اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین، توسعه‌ی پایدار حاصل می‌آید. در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای اقتصادی و مادی و هم به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید. از این نظر زمین دارای خواص و ویژگیهای کالایی، فضای کارکردی، زیباشناختی و فعالیتی است که می‌باید در برنامه‌ریزی و مدیریت زمین مورد توجه اساسی قرار گیرد (پیتر دال، ۱۹۹۹: ۳۷).

معرفی قلمرو تحقیق

دهستان چمرود در مرکز بخش باغباداران از توابع شهرستان لنجان در استان اصفهان و در حاشیه رودخانه‌ی زاینده‌رود قرار گرفته است این دهستان با وسعت ۱۸۹ کیلومتر مربع در ۸ کیلومتری مرکز بخش و ۳۳ کیلومتری مرکز شهرستان لنجان (زرین‌شهر) می‌باشد. دهستان مذکور در ۵۱ درجه و ۲ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۱۳ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۲۲ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۳۱ دقیقه عرض شمالی قرار دارد و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۸۷۰ متر می‌باشد. مرکز این دهستان روستای کرچگان می‌باشد و دیگر نقاط روستایی آن عبارتند از؛ خشوئیه، چم‌پیر، مورکان، رحمت‌آباد، برنجگان، کته‌شور، همام، سعیدآباد، دورک، صادق‌آباد، قلعه ترکی، حاج الوان، زرد خشوئیه و آیدوغمیش (شبکه‌ی اینترنت: www.lengan.gov.ir).

اهداف پژوهش

مهمترین هدف این پژوهش عبارت است از بررسی عوامل و انگیزه‌های اجتماعی - اقتصادی موثر در ارائه‌ی درخواست تغییر کاربری اراضی در طرح پیشنهادی و مصوب.

فرضیه‌های پژوهش

۱. بین عوامل اجتماعی و تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی مصوب ارتباط وجود دارد.
۲. بین عوامل اقتصادی و تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی مصوب ارتباط وجود دارد.

روش‌شناسی تحقیق**فرآیند کار**

در این پژوهش، پس از بیان اهداف و فرضیات موردنظر، مطالعات مقدماتی درباره‌ی موضوع تحقیق انجام و سپس مرحله‌ی تحقیق اسنادی و کتابخانه‌ای آغاز شد. در این مرحله با مراجعه به منابع کتابخانه‌ای و بانک‌های اطلاعاتی، اطلاعات مورد نظر فیش‌برداری و جمع‌آوری شد. برای مطالعات میدانی پس از طرح سوالات و تنظیم پرسشنامه، این پرسشنامه در نقاط روستایی موردنظر به وسیله‌ی ساکنین نقاط روستایی، مشاورین حقیقی و حقوقی تهیه‌کننده‌ی طرح هادی

نقاط روستایی مورد مطالعه و مسئولین دستگاه‌های اجرایی و ادارات مستقر در قلمرو تحقیق تکمیل شد و پس از جمع‌آوری داده‌ها به کمک نرم‌افزار SPSS مورد پردازش و تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

جامعه‌ی آماری و حجم نمونه

جامعه‌ی آماری این پژوهش را ۱۴ نقطه‌ی روستایی مستقر در دهستان چم‌رود از توابع بخش باغبهدران استان اصفهان با جمعیتی معادل ۸۴۱۸ نفر تشکیل می‌دهد که در آن‌ها طرح هادی روستایی تهیه و اجرا شده است.

همچنین با توجه به اینکه پرسشنامه در سه بخش مربوط به مردم، مسئولین و مشاورین تهیه و در سه مرحله‌ی جداگانه توزیع و تکمیل شده است. ۲۰ پرسشنامه توسط مسئولین دستگاه‌های اجرایی، ۱۴ پرسشنامه توسط مشاورین حقیقی و حقوقی تهیه‌کننده‌ی طرح‌های هادی روستایی و ۳۸۲ پرسشنامه توسط اهالی نقاط روستایی مورد مطالعه تکمیل شده است. گفتنی است حجم نمونه‌ی بدست آمده برای تعیین تعداد پرسشنامه‌ی مردمی از طریق فرمول کوکران ($P, q=5$) محاسبه شده است.

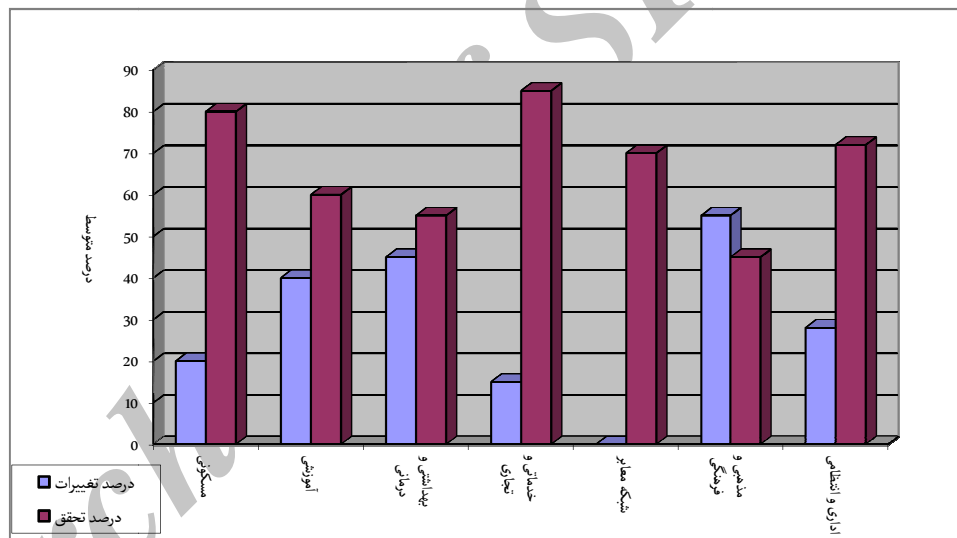
یافته‌های پژوهش

بر اساس مطالعات میدانی و بررسی مستندات موجود (طرح‌های هادی تهیه شده در نقاط روستایی واقع در قلمرو تحقیق) چنانچه در جدول نمودار شماره‌ی (۱) نیز مشاهده می‌شود. در یک بازه‌ی زمانی ۱۰ ساله (۱۳۸۰-۱۳۹۰) از مجموع هفت عنوان کاربری عمده پیشنهادی در طرح هادی نقاط روستایی بالاترین درصد تحقق کاربری‌ها مربوط به کاربری خدماتی و تجاری با ۸۵ درصد و کمترین آن مربوط به کاربری مذهبی و فرهنگی با ۴۵ درصد می‌باشد، ضمن اینکه در همین بازه‌ی زمانی بالطبع بیشترین و کمترین تغییر کاربری نیز مربوط به دو عنوان کاربری فوق‌الذکر می‌باشد.

جدول ۱: درصد متوسط تحقق و تغییر کاربری‌های غالب در دهه‌ی ۱۳۸۰-۱۳۹۰

توضیحات	مجموع (درصد)	اداری و انتظامی	مذهبی و فرهنگی	شبکه معابر	خدماتی و تجاری	بهداشتی و درمانی	آموزشی	مسکونی	از به	
									از	به
	۱۰۰	۶	۱	۴	۶	۴	۳	۸۰	از	به
	۱۰۰	۰	۰	۵	۱۰	۰	۶۰	۲۵	از	به
	۱۰۰	۰	۰	۵	۱۰	۵۵	۰	۳۰	از	به
	۱۰۰	۰	۰	۵	۸۵	۰	۰	۱۰	از	به
عدم تکمیل پروژه	۷۰	۰	۰	۷۰	۰	۰	۰	۰	از	به
	۱۰۰	۰	۴۵	۱۰	۱۵	۰	۰	۳۰	از	به
	۱۰۰	۷۲	۰	۰	۱۰	۰	۰	۱۸	از	به

مأخذ: مطالعات میدانی و مجموعه نقشه‌های کاربری اراضی در طرح‌های هادی



نمودار ۱: متوسط درصد تحقق و تغییر در کاربری اراضی روستایی در دهه ۱۳۸۰ - ۱۳۹۰

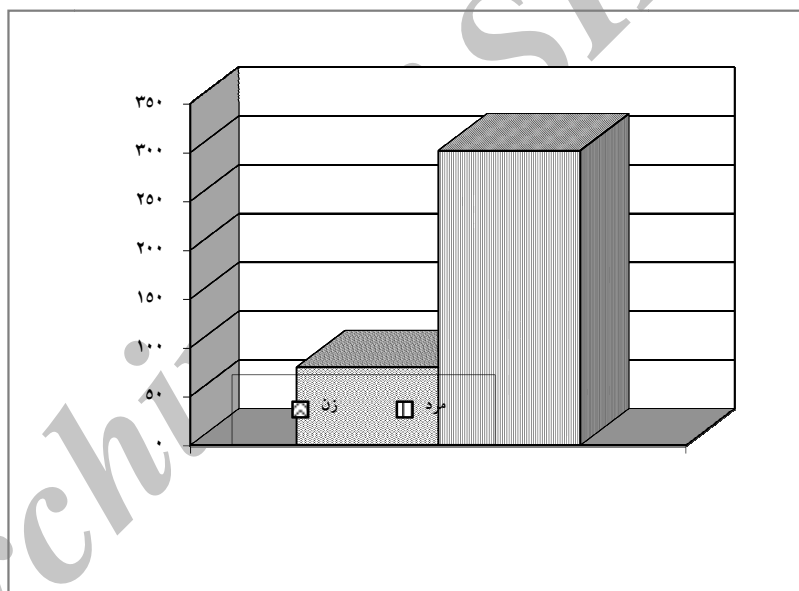
الف. نتایج توصیفی

وضعیت جنسی پاسخگویان (اهالی روستا)

بررسی ترکیب جنسی نمونه‌ی آماری نشان می‌دهد که ۷۹ درصد پاسخگویان مرد و ۲۱ درصد زن می‌باشند

جدول ۲: فراوانی جنسی پاسخگویان

متغیر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
زن	۸۰	۲۱	۲۱
مرد	۳۰۲	۷۹	۱۰۰
جمع کل	۳۸۲	۱۰۰	



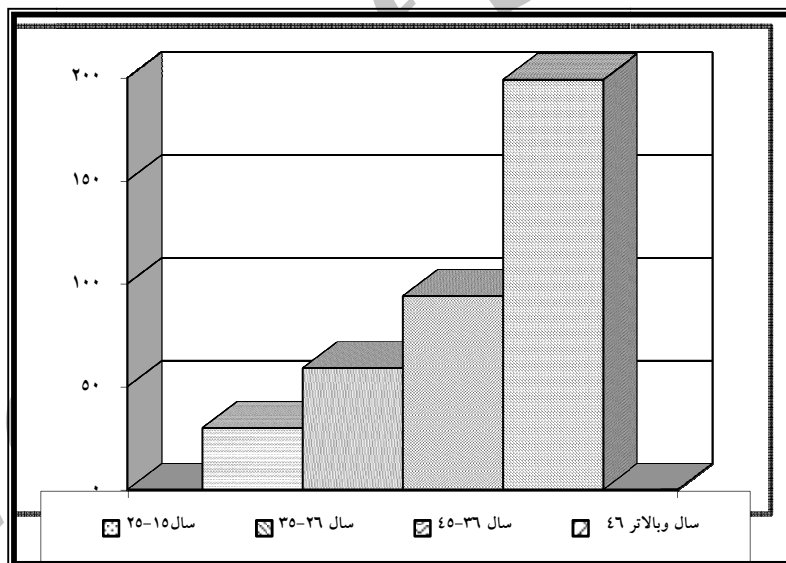
نمودار ۲: فراوانی جنسی پاسخگویان

توزیع سنی پاسخگویان (اهالی روستا)

بر اساس نتایج حاصل در گروه‌های ده‌گانه‌ی سنی، بیشترین پاسخ‌ها با ۵۲ درصد مربوط به گروه سنی ۴۶ ساله و بالاتر می‌باشد. در رده‌های دیگر، گروه سنی ۲۵-۱۵ ساله ۸ درصد، ۳۶-۴۵ ساله ۱۵ درصد و ۴۵-۳۶ ساله ۲۵ درصد از پاسخ‌ها را به خود اختصاص داده‌است.

جدول ۳: فراوانی سنی پاسخگویان

متغیر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
۱۵-۲۵ سال	۳۰	۸	۸
۲۶-۳۵ سال	۵۹	۱۵	۲۳
۳۶-۴۵ سال	۹۴	۲۵	۴۸
۴۶ سال و بالاتر	۱۹۹	۵۲	۱۰۰
جمع	۳۸۲	۱۰۰	



نمودار ۳: فراوانی سنی پاسخگویان

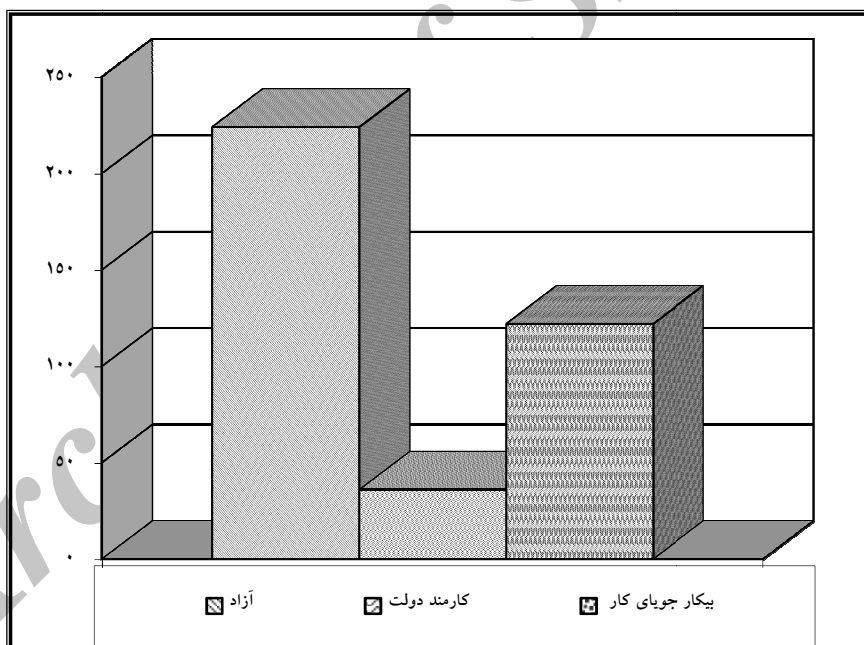
مأخذ: محاسبات مولف

وضعیت شغلی پاسخگویان (اهالی روستا)

نتایج حاصل نشان می‌دهد که بیشترین تعداد پاسخ‌ها را افراد دارای شغل آزاد با ۵۹ درصد، کارمندان دولت با ۹ درصد و بیکاران جویای کار با ۳۲ درصد به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۴: وضعیت شغلی پاسخگویان

متغیر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
آزاد	۲۲۴	۵۹	۵۹
کارمند دولت	۳۶	۹	۶۸
بیکار جویای کار	۱۲۲	۳۲	۱۰۰
جمع	۳۸۲	۱۰۰	



نمودار ۴: وضعیت شغلی پاسخگویان

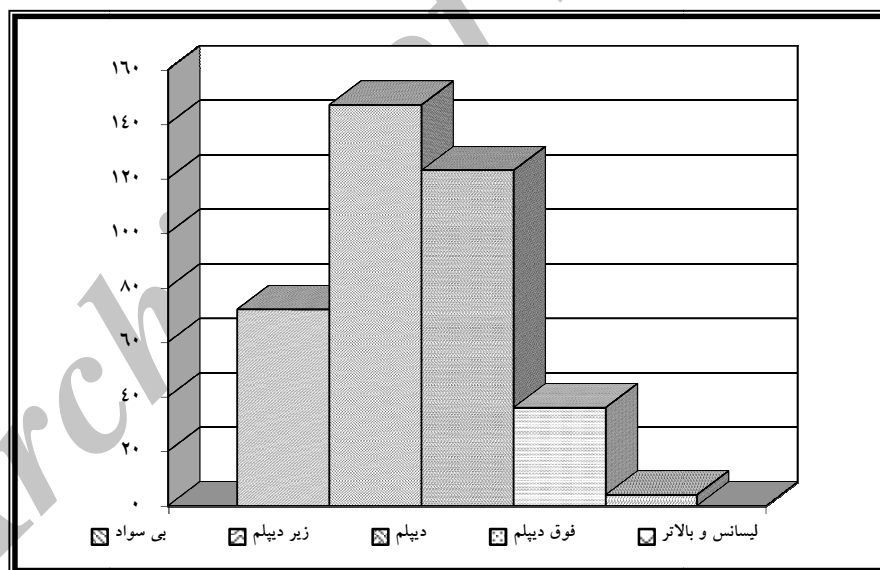
مأخذ: محاسبات مولف

وضعیت تحصیلی پاسخگویان (اهالی روستا)

بررسی وضعیت تحصیلی پاسخگویان نشان می‌دهد که بیشترین تعداد پاسخگویان را افراد دارای مدرک زیر دیپلم با ۳۹ درصد به خود اختصاص داده‌است. پس از آن دیپلم با ۳۲ درصد، بی‌سواد با ۱۸ درصد و افراد دارای مدرک فوق دیپلم و بالاتر با ۱۰ درصد هستند.

جدول ۵: فراوانی میزان تحصیلات پاسخگویان

متغیر	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
بی‌سواد	۷۲	۱۸	۱۸
زیر دیپلم	۱۴۷	۳۹	۵۷
دیپلم	۱۲۳	۳۲	۸۹
دیپلم فوق	۳۶	۱۰	۹۹
لیسانس و بالاتر	۴	۱	۱۰۰
جمع	۳۸۲	۱۰۰	



نمودار ۵: فراوانی میزان تحصیلات پاسخگویان

مأخذ: محاسبات مولف

ب. نتایج مربوط به آزمون فرضیه‌ها

آزمون فرضیه‌ی نخست

۱. بین عوامل اجتماعی و تغییر کاربری اراضی رابطه معناداری وجود دارد. جهت بررسی این فرضیه از آزمون خی دو استفاده شده است. نظر به نتایج آزمون خی دو در جدول زیر در عوامل اجتماعی (ناهمگونی قومی - فرهنگی، عدم آگاهی از وجود طرح‌های مصوب، عدم ابلاغ و عدم اطلاع‌رسانی و...) مقدار سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد. همچنین با درجه آزادی (۴) و (۵) درصد) خطا مقدار خی دو جدول برابر است با ۹/۴۹ که کوچکتر از خی دو به دست آمده برای هر کدام از عوامل اجتماعی است. بنابراین بین فراوانی‌های مشاهده شده و مورد انتظار در این عوامل تفاوت معناداری وجود دارد و بین عوامل اجتماعی و تغییر کاربری اراضی مصوب رابطه‌ی معناداری وجود دارد.

جدول ۶: آزمون خی دو، رابطه‌ی بین عوامل اجتماعی و تغییر کاربری اراضی

سطح معناداری	درجه‌ی آزادی	خی دو	عوامل اجتماعی
۰/۰۱	۴	۳۶/۵۰	ناهمگونی قومی - فرهنگی
۰/۰۰۰	۴	۱۰۶/۴۰	عدم آگاهی از وجود طرح هادی مصوب
۰/۰۲۵	۴	۹۰/۸۰	عدم ابلاغ و عدم اطلاع‌رسانی به موقع بنیاد مسکن یا دیگر مراجع ذیصلاح به مردم و دستگاه‌های اجرایی
۰/۰۰۰	۴	۴۴/۳۰	استقرار اراضی پیشنهادی مسکونی در مجاورت با اراضی طایفه یا خانواده‌ای دیگر با سابقه خصومت

مأخذ: محاسبات مولف

جدول ۷: آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن فرضیه‌ی اول

متغیرها	ضریب همبستگی اسپیرمن	سطح معناداری	تعداد
عوامل اجتماعی موثر در تغییر کاربری اراضی	۰/۶۵	۰/۰۱۰	۳۸۲

مأخذ: محاسبات مولف

بر اساس نتایج آزمون، ضریب همبستگی بین عوامل اجتماعی و تغییر کاربری اراضی نقاط روستایی قلمرو تحقیق ۰/۶۵ است و مقدار سطح معناداری برابر است با ۰/۰۱ که کوچکتر از ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه‌ی ما با ۰/۹۵ درصد اطمینان مورد تایید و حمایت قرار می‌گیرد.

آزمون فرضیه‌ی دوم

۲. بین عوامل اقتصادی و تغییر کاربری اراضی رابطه معناداری وجود دارد. با توجه به نتایج آزمون خی دو در جدول شماره‌ی (۸) مقدار سطح معناداری در عوامل اقتصادی (تأمین منافع سازمانی، سطح درآمد، دستیابی و بهره‌گیری از اراضی ارزاتر یا رایگان برای اجرای پروژه‌های سازمانی، بی‌توجهی طرح به حقوق شخصی و مالکیت فردی مردم و...) کمتر از ۰/۰۵ است. همچنین با درجه‌ی آزادی (۴) و (۵) درصد خطا مقدار خی دو جدول برابر است با ۹/۴۹ کوچکتر از خی دو به دست آمده برای هر کدام از عوامل اقتصادی می‌باشد. بنابراین بین فراوانی‌های مشاهده شده و مورد انتظار در این عوامل تفاوت معناداری وجود دارد و بین عوامل اقتصادی و تغییر کاربری اراضی رابطه‌ی معناداری وجود دارد. شایان ذکر است عوامل اقتصادی تاثیر قوی‌تری بر پذیرش تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی روستایی دارد.

جدول ۸: آزمون خی دو، رابطه‌ی بین عوامل اقتصادی و تغییر کاربری اراضی

سطح معناداری	درجه آزادی	خی دو	عوامل اقتصادی
۰/۰۱	۴	۵۵/۳۰	تأمین منافع سازمانی بدون در نظر گرفتن طرح مصوب
۰/۰۰۰	۴	۹۹/۴۰	سطح درآمد روستایی و تأثیر آن در گریز از مصوبات طرح
۰/۰۲۵	۴	۸۵/۵۲	دستیابی و بهره‌گیری از اراضی ارزاتر یا رایگان برای اجرای پروژه‌های سازمانی بدون توجه به طرح مصوب
۰/۰۱	۴	۴۸/۱۲	عدم تخصیص بودجه‌ی مناسب و مکفی برای تملک اراضی پیشنهادی در طرح توسط دستگاه‌های اجرایی و دولتی
۰/۰۱۲	۴	۴۵/۸۶	بی‌توجهی طرح به حقوق شخصی و مالکیت فردی مردم
۰/۰۱۴	۴	۵۸/۲۳	دشواری و پر هزینه بودن آماده‌سازی زمین در بافت‌های فرسوده در نتیجه درخواست تغییر کاربری زمین
۰/۰۰	۴	۲۳/۱۲	بهره‌گیری از اعتبارات و وام‌های بازسازی یا بهسازی در نتیجه الزام تبعیت از طرح مصوب
۰/۰۰	۴	۸۹/۲۵	عدم پرداخت قیمت عادلانه‌ی زمین توسط دستگاه‌های اجرایی به مردمی که در زمین آنها کاربری دولتی لحاظ شده

مأخذ: محاسبات مولف

جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و ارائه‌ی پیشنهادها

- بر اساس نتایج تحقیق بین عوامل اجتماعی-اقتصادی و تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی مصوب ارتباط معناداری وجود دارد و در این بین عوامل اقتصادی تأثیر شدیدتری بر تغییر کاربری اراضی دارند.
- بر این اساس و با توجه به مباحث قبلی راهکارها و پیشنهادهایی به شرح زیر جهت دوام و پایداری بیشتر طرح و انطباق آن با نیازهای مردمی و واقعیات محلی ارائه می‌گردد:
- تملک اراضی پیشنهادی مشاور در کاربری‌های غیر مسکونی که در قلمرو مالکیت اشخاص قرار می‌گیرد و واگذاری یا فروش این اراضی به ادارات و سازمان‌های دولتی.
 - کاهش یا متناسب‌سازی هزینه‌های فنی و عوارض مربوط به اخذ پروانه‌ی ساختمان با توان اقتصادی مراجعین روستایی، به منظور تشویق و ترغیب در پی‌گیری موضوع.
 - کوتاه نمودن سیکل (گردش کار) اداری حاکم در دریافت پروانه‌ی ساختمان و حذف مقررات دست و پاگیر.
 - توجه مشاورین طرح به گرایش‌های اخیر مردمی در زمینه‌ی ایجاد واحدهای مسکونی و ارائه‌ی طرح توسعه بر این اساس، ضمن رعایت مسائل زیست محیطی.
 - تلاش و پی‌گیری ارگان‌های مسئول به‌منظور سنددار نمودن کلیه‌ی ابنیه‌ی و اراضی روستایی و قانونمند نمودن این امر.
 - تشویق و ترغیب مردم و شوراهای اسلامی ده در احیای سنت‌های حسنه‌ی حاکم در جوامع روستایی به خصوص همیاری‌های اجتماعی جهت تملک زمین در داخل محدوده‌ی روستا برای افراد بی‌بضاعتی که اراضی آنها پس از تهیه‌ی طرح یا در معرض کاربری‌های اداری قرار می‌گیرد و یا خارج از محدوده‌ی روستا واقع می‌شود.
 - توسعه و گسترش زیرساخت‌ها به ویژه راه‌های ارتباطی بین مزارع جهت تسهیل در دسترسی زارعین روستایی به محل کار خود، بازاریابی و بازاریابی به موقع محصولات تولید شده و پیشگیری از احداث بنا در اراضی کشاورزی.
 - هماهنگی شوراهای اسلامی با معتمدین و ریش سفیدان محلی در رفع تنازعات قومی طایفه‌ای به‌منظور برقراری انسجام بیشتر اجتماعی و کالبدی روستا.
 - برگزاری کلاس‌های توجیهی و آموزشی برای اعضای شوراهای اسلامی به منظور تبیین

- اهداف و اهمیت تهیه‌ی طرح.
- واگذاری تهیه‌ی طرح‌های هادی روستایی به مشاورین مجرب و ترجیحاً بومی و روستاشناس به‌منظور پیشگیری از اعمال نگرش‌های شهرسازانه و برخورد نامتناسب با واقعیات موجود در روستا.
 - متناسب و واقعی ساختن حق‌الزحمه‌ی تهیه‌ی طرح با هزینه‌های موجود و اعمال ضرایب افزایشی به‌منظور تهیه‌ی طرح در نقاط روستای دور افتاده و خارج از حوزه‌های شهری، در راستای ارتقای کیفی کار.
 - رعایت اصل طراحی و برنامه‌ریزی با مردم و برای مردم در کلیه‌ی مراحل تصمیم‌گیری، تهیه، تصویب و اجرای طرح از طرف مسئولین و مشاورین.
 - انجام به موقع تعهدات مالی و خوش حسابی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با مشاورین و پیمانکاران به‌منظور جلب اعتماد و اطمینان ایشان و در نتیجه ارتقاء سطح کیفی طرح‌ها (فصلنامه مسکن و انقلاب: ۱۳۷۲، ۵۰-۵۲).
 - نظارت کامل کارفرما در فرایند نقشه‌برداری از روستا، انجام مطالعات و تهیه‌ی طرح و نیز ارائه‌ی نقشه‌ی به‌نگام به مشاورین جهت پیشگیری از مشکلات بعدی.
 - ملزم نمودن مشاورین به ترسیم دقیق خط محدوده و لحاظ شرایط اجتماعی- فرهنگی در تعیین همجواری‌ها و ارائه‌ی سطوح و سرانه‌های پیشنهادی.
 - ابلاغ طرح مصوب به کلیه‌ی سازمان‌ها و ادارات مرتبط با روستا توسط معاونت‌های عمرانی استانداری‌ها و الزام ایشان به رعایت دقیق تمامی اصول و ضوابط ارائه شده در طرح.
 - استعلام تمامی دستگاه‌های دولتی از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، پس از تصویب طرح و پیش از ارائه‌ی هرگونه خدمات و یا مجوزی در خصوص احداث ابنیه‌ی دولتی یا غیردولتی.
 - تشکیل جلسات ارشادی جهت نمایندگان و کارشناسان ادارات و سازمان‌های عضو در گروه‌های کارشناسی به‌منظور تشریح اهداف و شرح خدمات ارائه شده به مشاورین و پیشگیری از بروز تشتت آراء و ارائه‌ی نظرات غیرکارشناسی.
 - لحاظ برنامه‌های دیگر ارگان‌های اجرایی در طرح توسط مشاورین (آسایش: ۱۳۷۴، ۹۲-۹۳).
 - بررسی دقیق وضعیت کالبدی و نیازهای واقعی روستا (توسط مشاور).
 - تهیه‌ی نقشه‌های اجرایی - تفصیلی بر اساس طرح‌های هادی مصوب.

کتابشناسی

۱. آسایش، حسین (۱۳۷۵)، برنامه‌ریزی روستایی در ایران، تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور؛
۲. آئین‌نامه‌ی نحوه‌ی بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (۱۳۷۹) وزارت مسکن و شهرسازی، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، نشر موسسه فرهنگی، تهران؛
۳. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶)، راهنمای مطالعات کاربری زمین روستایی، نشر شریف، تهران؛
۴. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۸)، ارزشیابی اثرات اجرای طرح هادی روستایی، انتشارات بنیاد، تهران؛
۵. پاپلی‌یزدی، محمدحسین و ابراهیمی، محمدمیر (۱۳۸۲)، نظریه‌های توسعه روستایی، انتشارات سمت، تهران؛
۶. حاجی ابراهیم زرگر، اکبر (۱۳۷۸)، درآمدی بر شناخت معماری روستایی ایران، دانشگاه شهید بهشتی؛ تهران؛
۷. رضویان، محمدتقی و پیرامزاده، حبیب (۱۳۸۷)، عملکرد مدیریت شهرهای کوچک در برنامه‌ریزی کاربری اراضی (مطالعه‌ی موردی: شهر بناب)، فصلنامه‌ی پژوهش‌های جغرافیایی، شماره‌ی ۶۲؛
۸. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران؛
۹. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد؛
۱۰. شبکه‌ی اینترنت: www.lengan.gov.ir؛
۱۱. شکویی، حسین (۱۳۷۳)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری (جلد اول) انتشارات سمت، تهران؛
۱۲. غفاری، سید رامین (۱۳۸۹)، تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی مصوب، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌های روستایی: مسکن و بافت، جلد دوم، معاونت بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
۱۳. فرهنگ، مظفر و دیگران (۱۳۸۷)، ارزیابی اثرات اجرایی طرح هادی بر محیط زیست نقاط روستایی ایران، نشریه‌ی علوم محیطی، سال پنجم، شماره‌ی سوم؛
۱۴. مجموعه قوانین و مقررات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۷۸)، انتشارات بنیاد مسکن مسکن، تهران؛
۱۵. مهدی‌زاده، جواد (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه‌ی پایدار، مهندسین مشاور فرهاد، نشریه‌ی جستارهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، تهران؛

16. Blowers, Andrew, (1994), **Planing for Sustainable Environment: A Report by the Town and country planning Association;**
17. Hall, Peter (1992), **urban and regional Planning Routledge, London;**
18. Kenny, Michael and Meadowcroft, Sames (1999), **planning sustainability, Routledge, London;**
19. Lowe, Philipo Christopher Ray, Neili Ward. Rachel Woodward (1999), **"Participation in Rural development". European foundation for the emprovement of living and working condition;**
20. Ward T, Tephden v. (1992), **"the garden city: past, present and future", E and FN Spon, London.**

Archive of SID