

نقش مدیریت روستایی در حفظ اراضی کشاورزی با تاکید بر خانه‌های دوم نمونه موردی: روستاهای دهستان زیرتنگ سیاب (استان لرستان)

گیتی صلاحی اصفهانی^۱ و پارسا التیامی‌نیا^۲
تاریخ وصول: ۱۳۹۳/۸/۱۵، تاریخ تایید: ۱۳۹۳/۹/۳۰

چکیده

از آنجایی که یکی از عوامل بروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت گردشگری و به ویژه ساخت و سازهای ناشی از تقاضاهای تفریحی و خانه‌های دوم است، مدیران روستایی (شورا و دهیارها) می‌توانند کارایی موثری در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی داشته باشند.

سعی مقاله بر این است تا با هدف بررسی نقش مدیریت روستایی در حفظ اراضی کشاورزی با تاکید بر خانه‌های دوم در دهستان زیرتنگ سیاب استان لرستان، پاسخگوی این سوال باشد؛ مدیران روستایی چگونه توانسته‌اند در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ نقش‌آفرین باشند؟ برای پاسخ علمی به سوال فوق از روش توصیفی - پیمایشی استفاده شده است و روش جمع‌آوری داده‌ها و تحلیل اطلاعات، اسنادی، پیمایشی، و میدانی است. بر اساس نتایج بدست آمده، توجه به یرشاخص‌های: توجیه روستاییان برای جلوگیری از فروش اراضی کشاورزی، منصرف نمودن فروشندگان زمین، هماهنگی با سازمانهای ذیربط... می‌تواند میزان نقش‌آفرینی مدیران روستایی را در حفاظت از اراضی کشاورزی را نشان دهد.

کلیدواژگان: مدیریت روستایی، خانه‌های دوم، دهستان زیرتنگ سیاب اراضی کشاورزی.

۱. استادیار جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور، ایران.

۲. کارشناس ارشد برنامه‌ریزی روستایی، پیام‌نور تهران جنوب، ایران، eltyami.parsa129@gmail.com

مقدمه

به‌طور کلی پدیده خانه‌های دوم را می‌توان متأثر از عواملی دانست که سبب توسعه گردشگری روستایی می‌شوند. رشد و گسترش این پدیده در مناطق روستایی عمدتاً بعد از جنگ جهانی دوم و تحت تاثیر افزایش درآمد و توان مالی، لزوم بهره‌گیری از اوقات فراغت و تسهیل در جابجایی به دلیل بهبود شبکه حمل و نقل بوده است، سابقه شکل‌گیری این پدیده در ایران از قدمت بیشتری برخوردار بوده و مشخصاً به دوران قاجار باز می‌گردد و حتی برخی از روستاهای شمال کشور از گذشته‌های بسیار دور با این پدیده مانوس بوده‌اند (ضیایی و صالحی نسب، ۱۳۸۷: ۷۵).

برخی از متخصصان خانه‌های دوم را با مفهوم "خرده شهرگرایی فصلی" پیوند می‌زنند و آن را ذیل این مفهوم توضیح می‌دهند. مقبولیت و فراوانی خانه‌های دوم اساساً پدیده‌ای است متعلق به بعد از سال ۱۹۴۵ که ناشی از ترکیبی از درآمد کافی که بتواند به اقلام غیر اساسی اختصاص یابد و وقت آزاد کافی برای اینکه این درآمد در راه فعالیت‌های اوقات فراغت مورد استفاده قرار گیرد، می‌باشد. در گذشته، تصرف خانه‌های دوم به بخش کوچک و مرفه جامعه محدود می‌شد. اشرافیت و بورژوازی در انگلستان، فرانسه، سوئد و سایر کشورهای اروپایی از قرن هفدهم به آن طرف بازگشت از شهر به روستا را ظرف تعطیلات آخر هفته و تابستان موجب شد (فشارکی، ۱۳۷۳: ۱۳۳).

در واقع یکی از عوامل بروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت گردشگری است؛ از اینروست که موضوع کاربری زمین برای مقاصد گردشگری، از موضوعات کلیدی محسوب می‌شود. اینکه فعالیت گردشگری و به ویژه ساخت و سازهای ناشی از تقاضاهای تفریحی و خانه دوم، چگونه و با چه مکانیسمی مدیریت و کنترل شود، ماهیت بهره‌برداری از منبع تجدیدناپذیر زمین را تعیین خواهد کرد (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۵).

در این بین، بخش کشاورزی از مهمترین بخشهای اقتصادی کشور با نقش عمده در تولیدات، صادرات، اشتغال و تأمین نیازهای غذایی کشور است. توسعه بخش کشاورزی پیش شرط و نیاز ضروری بخش اقتصادی کشور است و تا زمانی که موانع توسعه در این بخش برطرف نشود، سایر بخشها به شکوفایی، رشد و توسعه دست نخواهند یافت (تیموری و خلیلیان، ۱۳۸۷: ۷۷-۵۵). از نظر برنامه‌ریزان و مدیران، با اندازگیری بهره‌وری می‌توان اطلاعات سودمند برای تسهیل

تصمیم‌گیری ارائه کرد. امروز با توجه به کمیابی منابع تولید، بهره‌وری بهترین و مؤثرترین روش دستیابی به رشد اقتصادی است (اکبری و رنجکش، ۱۳۸۲: ۱۴۲-۱۱۷). در سازماندهی، حفظ و توسعه اراضی، و پایداری کشاورزی مهمترین عامل پویا و کارساز، مدیریت می‌باشد.

مدیریت در واقع، به‌عنوان یکی از فعالیتهای اجتماعی بشر سابقه‌ای بس دیرینه دارد، شاید مدیریت را به‌عنوان یکی از مهمترین فعالیتهای زندگی اجتماعی بشر امروز بدانیم. در عصر حاضر به مدد این فعالیت است که مأموریت‌ها و اهداف سازمانها تحقق می‌یابند، از منابع و امکانات موجود بهره‌برداری می‌شود و توانایی و استعدادهای انسانها از قوه به فعل درمی‌آید. در فرآیند برنامه‌ریزی و توسعه روستایی، مدیریت جایگاه و نقش بسیار مهمی دارد. بدون مدیریت روستایی مشروع و کارآمد، اهداف توسعه روستایی تحقق نخواهد یافت (خسروی و همکاران، ۱۳۹۰: ۳).

مدیریت روستایی فرآیند چند جانبه است که شامل سه رکن "مردم، دولت و نهادهای عمومی است. در این فرآیند با مشارکت مردم و از طریق تشکیلات و سازمان‌های روستایی، برنامه‌ها و طرحهای توسعه روستایی تدوین و اجرا گردیده و تحت نظارت و ارزشیابی قرار می‌گیرد. (رضوانی، ۱۳۹۰: ۲۱۱).

مدیریت فرآیند به‌کارگیری مؤثر و کارآمد منابع مادی، مالی، اطلاعاتی و انسانی از طریق سازماندهی، بسیج منابع و امکانات، هدایت و رهبری برای دستیابی به اهداف سازمانی بر اساس نظام ارزشی و چتر فلسفی حاکم بر جامعه را مدیریت گویند (موسویان، ۱۳۸۴: ۴).

با تمامی تعاریف عنوان شده از مفهوم مدیریت، مدیریت در معنای علمی آن، آنچنان که در کتب مدیریتی از آن یاد شده در روستاهای ایران اعمال نمی‌شود و آنچه وجود دارد، نوعی مدیریت ناقص یا شبه مدیریت است که در آن تمامی جنبه‌ها و وظایف مدیریت اجرا نمی‌شود (عبدالهیان و همکاران، ۱۳۸۵: ۲۲۹).

با توجه به توضیحات ارائه شده، اینکه آیا مدیران روستایی (شوراها و دهیاری‌ها) کارایی مؤثری در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی دارند یا به صورت نمایشی اعلان حضور می‌کنند، مهم و قابل توجه است. لزوم یک مشارکت واقعی به نوبه زیادی به حمایت‌های دولت و همینطور به مشارکتهای مردمی وابسته است. عوامل دیگر مانند دانش و آگاهی اعضای شورای روستا و دهیاری و همی‌نطور مردم روستایی و دسترسی به راه‌های مواصلاتی و نزدیکی به مراکز اداری قابل ذکر هستند.

این پژوهش به بررسی نقش مدیران روستایی (شوراها و دهیاری‌ها) در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی می‌پردازد. هر دهستان به علت شرایط جغرافیایی و دارا بودن اقلیم خاص خود و بالتبع وضعیت کشاورزی، بخصوص در زمینه‌های مختلف و بعضی بعلت توریستی بودن مناطق روستایی آن، ضروری تشخیص داده شد که به بررسی نقش مدیریت روستایی آنها در منطقه پرداخته شود. بعلاوه هر دهستان به علت شرایط جغرافیایی متنوع و حضور انواع روستاها شامل روستاهای جلگه‌ای، کوهستانی، جنگلی و... باعث ارزیابی آگاهانه ما از عوامل مختلف تاثیرگذار بر نقش مدیران روستایی در حفظ و حراست اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ خواهد بود.

بر همین مبنا، این تحقیق در پی پاسخگویی به دو پرسش می‌باشد که آیا مدیران روستایی (شورا و دهیار) دهستان زیرتنگ سیاب توانسته‌اند در حفاظت از اراضی کشاورزی خوب عمل کنند؟ دوم اینکه آیا مدیران روستایی در جلوگیری از گسترش و توسعه خانه‌های دوم در این دهستان، خوب عمل کرده‌اند؟

فرض اول تحقیق؛ مدیران روستایی در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ خوب عمل نکرده‌اند.

فرض دوم؛ مدیران روستایی زیرتنگ سیاب در جلوگیری از گسترش و توسعه خانه‌های دوم خوب عمل نکرده‌اند.

پیشینه تحقیق

در مبحث برنامه‌های مدیریتی در حفظ اراضی و و به صورت مجزاتر، خانه‌های دوم مطالعات زیادی صورت گرفته است که در زیر، این بررسی‌ها که بصورت مقالات، کتب یا پایان‌نامه و... می‌باشد بر اساس سلسله مراتب زمانی، ارائه می‌گردد:

در ابتدا، حفاظت از باغها و اراضی کشاورزی به قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰ برمی‌گردد که در تبصره ۲ ماده ۱۹ آن، جلوگیری از تفکیک و تجزیه اراضی نسقی موضوع قانون اصلاحات ارضی مورد تأکید قرار گرفته بود. بعداً نخستین قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۶/۱۴ بود که با تصویب آن مقرراتی برای محدود کردن تبدیل نوع

کاربری زمینهای کشاورزی به وجود آمد (مبارکیان، ۱۳۸۸: ۵۹-۷۶). این قانون برای نخستین بار تغییر کاربری اراضی کشاورزی را ممنوع اعلام نمود. مطابق ماده ۲ این قانون: تفکیک و تقسیم اراضی کشاورزی که قبل از تهیه طرحهای جامع بهره‌وری از سرزمین شمال کلیه اراضی اعم از دایر و بایر خارج از محدوده قانونی شهر باشد. به قطعات کوچکتر از ۲۰ هکتار و همچنین بدلیل نوع استفاده از اراضی کشاورزی محدوده قطب‌ها جزآنچه که در طرح جامعه مربوطه ذکر شده به غیر کشاورزی ممنوع است.

خداکرمی (۱۳۷۹) در پایان‌نامه خود با عنوان «بررسی علل تخریب محیط زیست در اراضی کشاورزی» به این نتیجه رسیده که مشکلات زیادی منجر به تخریب اراضی کشاورزی در کشور ما شده است که از جمله: فرسایش خاک مهمترین عامل کاهش حاصلخیزی خاک بوده که نمود خود را در کاهش مواد غذایی، تخریب بافت و کاهش رطوبت خاک نمایان می‌سازد. نتایج حاصل از این تغییرات ایجاد شرایط نامناسب برای رشد محصولات زراعی بوده که خود منجر به کاهش مداوم تولیدات زراعی می‌گردد.

رضوانی (۱۳۸۱): در پژوهشی با عنوان: «تحلیل روند و ایجاد گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی (شمال تهران)»؛ نتایج گویای اینست: گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، عمدتاً به صورت خودجوش و فاقد نظارت و گسترش برنامه‌ریزی شده، بوده است.

مهدوی حاجیلویی و همکاران (۱۳۸۷): در پژوهشی با عنوان: «نقش و تاثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی کلاردشت»، چنین بیان می‌دارد: شکل‌گیری این پدیده در نواحی روستایی تاثیر چشمگیری بر دگرگونی اقتصادی و اجتماعی آن داشته است. معتمدی (۱۳۸۸) در پایان‌نامه‌ای با عنوان «بررسی علل شکل‌گیری و پیامدهای فضایی خانه‌های دوم در حومه‌های شهری، مطالعه موردی: شیراز»، نتایج حاصل از بررسی ادبیات موضوع این مطالعه نشان می‌دهد که عللی همچون، افزایش میزان رفاه، افزایش اوقات فراغت، میزان مالکیت اتومبیل، افزایش میزان مهاجرت‌ها؛ وضعیت مسکن اول و سن سرپرست خانوار در شکل‌گیری خانه‌های دوم در اغلب کشورها نقش موثری داشته‌اند. همچنین گسترش خانه‌های دوم پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و محیطی متنوعی را در بر داشته است که از آن جمله می‌توان به برقراری رابطه انسان و محیط، افزایش تورم در قیمت مسکن، کاهش میزان تقاضا برای خدمات محلی؛ ایجاد اشتغال در مناطق روستایی، توسعه محلی، جایگزینی افراد محلی با گردشگران فصلی خانه‌های دوم،

افزایش هزینه‌های خانوار، آسیب رساندن به محیط زیست و اتلاف منابع اشاره کرد. بر اساس نتایج بدست آمده عواملی چون خواست مسئولین سازمان‌های دولتی و غیردولتی، گذران اوقات فراغت، علاقه به امور باغداری و نیز سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از عوامل مهم تاثیرگذار در گسترش خانه‌های دوم در شهر شیراز بوده است. همچنین از مهم‌ترین اثرات ناشی از گسترش خانه‌های دوم در این شهر می‌توان به افزایش فضای سبز در اطراف شیراز، بهبود کیفیت خاک، ایجاد تعاملات فضایی بین شهر با حومه آن، ایجاد اشتغال و آسیب به منابع آب زیرزمینی شیراز اشاره کرد.

صالحی نسب (۱۳۸۴): در پایان‌نامه‌ای با عنوان «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی رودبار قصران (شمیرانات)»، بیان می‌دارد؛ از پیامدهای زیست محیطی رشد گسترده خانه‌های دوم در این ناحیه می‌توان، به افزایش آلودگی منابع آب و همچنین تخریب چشم‌انداز طبیعی ناحیه اشاره کرد. در زمینه‌های اجتماعی - فرهنگی نیز خانه‌های دوم دارای پیامدهای منفی بوده که مهمترین آنها برهم خوردن یکپارچگی اجتماعی روستاییان و تشدید نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی در روستاهاست. در زمینه‌های اقتصادی اگر چه گسترش خانه‌های دوم اثرات مثبتی مانند افزایش درآمد و اشتغال روستاییان در بخش خدمات داشته ولی اثرات منفی نیز مانند: رکود فعالیت‌های کشاورزی از طریق تبدیل باغات مولد به به باغات تفریحی غیرمولد، افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، بورس بازی زمین، به همراه داشته است. در مهمترین پیامدهای کالبدی گسترش خانه‌های دوم در ناحیه می‌توان، توسعه شهری، تغییر کاربری اراضی، گسترش فیزیکی بافت روستاها اشاره کرد.

رضاپور (۱۳۸۸)، در پژوهش خود تحت عنوان «ارزیابی و روند توسعه فیزیکی شهر بجنورد با تاکید بر تغییر الگوی کاربری کشاورزی»، عنوان کرده که با مقایسه نقشه‌ها و عکس‌های هوایی در سال‌های مختلف این وضعیت را تأیید می‌کند که اراضی کشاورزی، زیر ساخت و ساز قرار گرفته‌اند. محدودیت توسعه شهر در بعضی جهات باعث تشدید حرکت توسعه فیزیکی شهر به سمت اراضی شده است. همچنین هجوم گروه‌های اجتماعی کم‌درآمدها و عدم توازن آنها برای سکونت در شهر باعث روی آوردن آنها به سمت روستاهای نزدیک به شهر و در نتیجه به زیر ساخت ساز رفتن اراضی کشاورزی در حد فاصل روستاهای نزدیک شهر شده است.

صالحی جوزجانی (۱۳۸۹)، در کار پژوهشی خود با عنوان «قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و

باغ‌ها در ایران از دیدگاه حقوق بین‌الملل محیط زیست» بیان کرده که تا زمانی که دولت‌ها خود را مقید به معاهدات بین‌الملل و منافع ملی کشورهای متبوع ننمایند. روند تخریب و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به همین صورت ادامه خواهد داشت و نباید انتظار مقابله موثر با تغییر کاربری‌های غیرمجاز عرصه‌های زراعی و باغی را داشت و توانایی موفقیت در کنترل تغییرات اراضی را متصور شد. زیرا جز در سایه همفکری و همبستگی بین‌المللی و عزم و اراده ملی و مدیریت صحیح نمی‌توان با پدیده تخریب و تغییر کاربری‌های غیرمجاز اراضی زراعی و باغها مقابله نمود.

براساس مطالعات انجام شده در شهر مشهد درباره ارتباط توسعه گردشگری با کاربری اراضی این شهر، یافته‌ها نشان می‌دهند که گردشگری نقش مهمی در تغییر کاربری اراضی شهر مشهد دارد. تغییرات کاربری اراضی خسارت‌های جبران‌ناپذیری را بر اراضی مستعد کشاورزی گذاشته‌اند که موجب از بین رفتن باغات و زمین‌های کشاورزی واقع در محدوده این شهر برای ساخت‌وسازهای مسکونی، خدماتی و رفاهی شده است (مرادی، ۱۳۸۱: ۱۰۹). از نظر زمانی آخرین کار پژوهشی مرتبط با این موضوع توسط رهنما و خادم‌الحسینی (۱۳۹۳) در مقاله با عنوان «تاثیرگذاری ایجاد خانه‌های دوم بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در شهر سی سخت» انجام شده که نتایج یافته نشانگر اینست که؛ تقریباً تمامی باغهای خریداری شده در این منطقه توسط غیر بومی‌ها، تبدیل به خانه باغ و ویلا شده است و به عنوان خانه‌های دوم مورد استفاده قرار می‌گیرد.

در مجموع تا جای که نگارنده اطلاع دارد تاکنون در ایران، موضوع نقش مدیریت روستایی در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی (با تاکید بر خانه‌های دوم) که موضوع تحقیق حاضر است، مورد مطالعه واقع نشده است و در این زمینه کاملاً خلأ احساس می‌شود.

اهمیت موضوع و ضرورت انجام تحقیق

امروزه تأثیر و اهمیت توسعه روستایی مبنی بر توسعه فعالیت‌های کشاورزی بر توسعه اقتصاد کشور برکسی پوشیده نیست. نیاز بخش‌های مختلف اقتصادی کشور به کشاورزی روستایی واقعیتی است که اگر مورد بی‌توجهی قرار گیرد لطمه بزرگی بر روند رشد و توسعه کشور

خواهد زد. قبول اهمیت توسعه‌ی فعالیت‌های روستایی در اقتصاد فعلی و آینده کشور و نیاز به درآمدهای ارزی حاصل از آن و استفاده از تولیدات این بخش برای مصرف داخلی، ضرورت توجه به بخش کشاورزی را امری مسلم می‌نماید. بهره‌گیری از توانمندی‌های این بخش می‌تواند کشور را در تحقق اهداف توسعه‌ای خویش یاری رسانده و توجه و عنایت بیشتر به آن می‌تواند بنیانی محکم برای حرکت رو به رشد و توسعه ملی پی‌ریزی نماید (مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۱: ۸۲).

زمین‌های کشاورزی اطراف روستاها و شهرها که تأمین‌کننده بخشی از نیازهای مردم است، ضرورت حفظ و حراست از آنها برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد. این زمین‌ها بر اثر همجواری با بافت شهری و روستایی و از طرفی افزایش تقاضای روز افزون زمین در شهر و روستا موجبات گرانی شدید زمین و سوداگری آن را پدید آورده و مالکان این زمین‌ها برای کسب منفعت و درآمد شخصی اقدام به معاملات پنهانی و ساخت و سازهای غیرمجاز می‌نمایند. زیرا اصولاً در کشورهای جهان سوم و از جمله ایران هنوز نحوه استفاده از اراضی تا حدودی تابع عوامل غیربرنامه‌ای مثل نیروی اقتصادی بازار، منافع شخصی و حقوق سنتی مالکین است. و تقسیم و تفکیک زمین بر اساس همان شیوه‌های کهنه و منسوخ انجام می‌گیرد. مسئله برنامه‌ریزی و حفظ زمین و اراضی کشاورزی علاوه بر مسائل و تنگناهای عمومی، با برخی مشکلات مضاعف و ویژه، روبرو بوده که به مدیریت و ساختارهای خاص اقتصادی و اجتماعی آنها مربوط می‌شود.

با توجه به موارد فوق و مسائل پیچیده دیگری که در اثر افزایش جمعیت و گسترش و توسعه شهر به وجود آمد است. از جمله مسئله خانه‌های دوم است که به دلیل گسترش راههای ارتباطی و بهبود وسایل نقلیه شکل گرفته است، که باعث تغییر کاربری اراضی کشاورزی بخصوص در روستا شده است. لذا مدیران روستایی وظیفه دارند به مسائل روستایی بپردازند، مسئله، نظارت و جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و تغییر کاربری آن ... در حیطه کاری این مدیران قلمداد می‌شود. با توجه به رشد جمعیت و توسعه بی‌سابقه شهرها و تغییر کاربری‌ها در زمین‌های پیرامون شهرها و روستاها، و گسترش خانه‌های دوم ضروری است به بررسی نقش مدیران روستایی در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی پرداخته، تأثیر تصمیمات و اجرای برنامه‌ها توسط مدیران در زمینه توسعه سکونتگاهها و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و حفظ و حراست از اراضی به‌طور مناسبی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل می‌باشد.

مبانی حقوق حفاظت از اراضی زراعی و باغ‌ها

در مکتب "سود انگارانه" اقتصاد بازار است که اکوسیستم‌های کشاورزی را شدیداً تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. به همین سبب مالکین و صاحبان اراضی مستعد کشاورزی و باغی معمولاً با انگیزه‌های اقتصادی قوی به دنبال تغییر کاربری و استفاده از سایر "کاربری‌های رقیب" برای چنین فضاها هستند. در سالیان اخیر به دلیل افزایش روزافزون جمعیت و گسترش شهرنشینی و تحت فشار توسعه و گسترش فضای شهری و صنعتی، اراضی زراعی و باغی و اراضی جنگلی اطراف شهرها و روستاها به شدت در معرض تخریب و تبدیل قرار گرفته است و آمارها حکایت از گسترش تخریب این فضاها دارند به طوری که هم اکنون در ایران با مقایسه اطلاعات موجود در عکس‌های هوایی آمارها نمایانگر آهنگ سریع تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی در حواشی کلانشهرهای کشور است. به طوری که از سال ۱۳۳۴ تاکنون مساحت اراضی تغییر کاربری یافته صرفاً در اطراف هفت کلانشهر کشور (تهران، اصفهان، کرج، مشهد، اهواز، شیراز، تبریز) ۱۶۶/۵۷۰ هکتار از اراضی مرغوب زراعی و باغی تخمین زده می‌شود. متأسفانه سیر صعودی این امر در سالیان اخیر به گونه‌ای است که علیرغم تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در سال ۱۳۷۴ تاکنون بیش از ۱۵۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی از گردونه تولید خارج شده (سالی ۱۰ هزار هکتار) و تغییر کاربری داده‌اند و این در حالی است که ایران ۱۸/۷ میلیون هکتار زمین زراعی و باغی دارد و با سیاستهای کنونی دولت احتمال اینکه به مساحت آنها اضافه شود، بسیار بعید است. به همین دلیل روند تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی کشور بسیار نگران‌کننده است در این راستا قانونگذاران در سراسر جهان جهت حمایت و حفاظت از این فضاها و در مسیر توسعه پایدار کشاورزی دست به تدوین و توسعه قواعد و قوانین زده‌اند تا از تخریب بی‌رویه آنها جلوگیری نمایند. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با الحاقات و اصلاحات مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی در این راستا پیش‌بینی شده است (صالحی جوزجانی، ۱۳۸۹: ۲۲).

روابط فضایی تأثیرگذار بر تغییرات کاربری اراضی

در تغییر کاربری اراضی روستاها و بویژه روستاهای حوزه نفوذ شهرها، عواملی چند، تأثیرات عمیق و در عین حال سریعی بر جای می‌گذارند. در پاراگرافهای ذیل به تشریح برخی از آنها می‌پردازیم.

الف. شهرگرایی روستا؛ شهرگرایی نواحی روستایی فرایندی اجتماعی است که شامل گسترش ایده‌ها و شیوه‌های زندگی شهری در نواحی روستایی بوده، مشخص‌ترین حالت آن، حرکت جمعیت از شهرها به نواحی روستایی است. این پدیده که ناشی از گسترش روابط شهر و روستاست، می‌تواند از طریق شکل‌گیری و گسترش کارکردهای تفریحی و سکونتی در نواحی روستایی پدید آید.

ب. ارتباط فیزیکی؛ در زمان کنونی، گسترش راه‌ها و وسایل ارتباطی به ارتباط تنگاتنگ شهر و روستا و به تأثیر متقابل این دو واحد جغرافیایی انجامیده و سیمای نوینی از ساختار سکونتگاه انسانی به نام روستاشهرها شکل گرفته است.

ج. ارتباط اقتصادی: ارتباط اقتصادی یکی از عوامل ایجاد و توسعه یکپارچگی فضایی بین شهر و روستا بوده، از جمله عوامل تأثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی به‌شمار می‌رود و در این میان اهداف اقتصادی، مهمترین عامل در تصمیم‌گیری نسبت به نوع کاربری زمین است و سود و درآمد، از اهداف اقتصادی کاربری زمین به‌شمار می‌آید.

د. نقش خوابگاهی؛ با افزایش ارتباط فیزیکی، برخی از روستاها، بتدریج عنوان فضای توریستی و خوابگاهی به خود می‌گیرند و برای شهرسانی که روستاهای پیرامون شهرها به‌منظور گذران اوقات فراقت از کار و یا محل سکونت و خوابگاه انتخاب می‌نمایند، نقش ایفا می‌کنند، که بدان روستا شهرنشینی اطلاق می‌شود و سرانجام حرکت شهروندان به داخل روستا به‌منظور به دست آوردن خانه‌های دوم برای گذران اوقات فراغت را باید به موضوع افزود (ظاهری، ۱۳۹۱: ۱۰۱ - ۱۰۳).

نقش مدیران و مشکلات مدیریتی، تشدیدکننده عوامل تغییر کاربری اراضی کشاورزی

مهمترین عامل موثر بر بهبود بهره‌وری از منابع تولید در بخش کشاورزی برای رسیدن به کشاورزی پایدار عامل انسانی است. زیرا انسان است که می‌تواند تناسب لازم در ترکیب

نهادها را مشخص و بکار برد که شامل همه مدیران، کارشناسان، محققین، کارمندان، کارگران، کشاورزان و مصرف‌کنندگان است. روابط این افراد سیستم پیچیده‌ای را به وجود می‌آورد که در چارچوب یک نظام مناسب و سازماندهی و تشکیلات مفید امکان سازماندهی عملی، هماهنگی بین بخش‌ها و زیربخش‌ها و سیستم مناسب کنترل، ارزشیابی، نظارت را برای رسیدن به توسعه پایدار در بخش کشاورزی فراهم می‌نماید. با توجه به این امر می‌بینیم مشکلات زیادی را در اصول صحیح مدیریت پایدار سیستم‌های کشاورزی ایجاد نموده است. ضمن اینکه ناهماهنگی و عدم انطباق سازماندهی و تشکیلات موجود کشاورزی، منابع طبیعی خود محدودیت‌ها و مشکلات را در دستیابی به اهداف توسعه پایدار بیشتر نموده است. طبعاً تحقق این اهداف ارزشمند در گروه سازماندهی و استقرار تشکیلات مناسب و هماهنگ با نیازهای فنی، اقتصادی و اجتماعی بخش کشاورزی است که ضرورت معتدل نمودن سازماندهی نیروها و ایجاد تشکیلات مناسب کشاورزی و منابع طبیعی را تأکید می‌نماید (خداکرمی، ۱۳۷۹: ۶۴-۶۵).

روش‌شناسی تحقیق

با توجه به موضوع و هدف تحقیق، از روش توصیفی-تحلیلی استفاده شده است. این پژوهش در توصیف و بسط موضوع از مطالعات کتابخانه، و همچنین با بهره‌گیری از مقالات، پایان‌نامه‌ها و بررسی‌های مختلف در حوزه فناوری حفاظت اراضی و خانه‌های دوم، استفاده است و در اثبات و تحلیل مباحث عنوان شده، بصورت میدانی (پیمایش) اقدام به بررسی مدیریت روستایی در حفظ اراضی با تأکید بر خانه‌های دوم در دهستان زیرتنگ سیاب اقدام شده است که برای کسب اطلاعات میدانی از ابزار پرسشنامه با سوالات بسته در قالب طیف لیکرت طراحی و پرسشنامه بین ۸۲ نفر از مردم روستاهای مورد مطالعه و مدیران روستایی (دهستان زیرتنگ سیاب) توزیع گردید.

متغیرهای عملیاتی تحقیق

در این پژوهش با توجه به تأکید پژوهش بر نقش مدیریت روستایی در حفظ اراضی کشاورزی و ممانعت از گسترش خانه دوم در دهستان زیرتنگ، متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش، براساس متغیرهای زیر صورت گرفته است:

متغیرهای پرسشنامه‌های اول برحسب میزان موافقت پاسخگویان در متغیرهای زیر مورد واکاوی قرار گرفته است.

جدول ۱: متغیرهای مورد بررسی

بررسی گسترش ویلاها در توسعه
افزایش تعداد ویلاها در افزایش آلودگی
افزایش ویلاها در ازدحام و شلوغی
بررسی فروش اراضی روستا و منغعت فروشنده
بررسی فروش اراضی روستا به غریبه‌ها و میزان ضرر روستا
حضور غریبه‌ها و تاثیر آنها در توسعه روستا
میزان آمادگی برای فروش اراضی کشاورزی
عملکرد مدیریت روستایی در افزایش تعداد ویلاهای روستایی
تمایل کشاورزان به فروش اراضی
عدم تمایل کشاورزان به فروش اراضی

در مرحله بعد نقش مدیران در حفظ اراضی با توجه به متغیرهای زیر تحت‌عنوان میزان تاثیرگذاری مدیران بر حفاظت از اراضی کشاورزی و جلوگیری از گسترش خانه‌های دوم با توجه به متغیرهای زیر سنجیده شده است.

جدول ۲: متغیرهای مورد بررسی در میزان تاثیرگذاری مدیران در حفظ اراضی کشاورزی

توجیه روستاییان برای جلوگیری از فروش اراضی کشاورزی
منصرف نمودن فروشندگان زمین
هماهنگی با سازمانهای ذی‌ربط به منظور جلوگیری از تغییر کاربری اراضی
دعوت از کارشناسان سازمانهای ذی‌ربط برای توجیه مردم برای عدم فروش اراضی
عدم تایید معاملات زمین
انتخاب محدوده مشخص برای ساخت ویلا با هماهنگی سازمانهای ذی ربط
مخالفت با گسترش ویلاسازی
جلوگیری از واگذاری انشعاب آب و برق و مانند آن
سایر با ذکر نوع اقدام
میزان نقش مدیران روستایی درحفاظت اراضی کشاورزی

روش تجزیه و تحلیل

در تجزیه و تحلیل پژوهش از آنجایی که روند بررسی میدانی (پیمایشی) می‌باشد، در تحلیل آماری بدست آمده از مجموع متغیرهای مورد بررسی در این پژوهش، از نرم‌افزار SPSS 19، استفاده شده است و همچنین در طراحی نقشه از موقعیت دهستان و نقطه‌یابی روستاهای مورد بررسی از نرم‌افزار Arc GIS 9.2 استفاده شده است.

جامعه آماری

جامعه آماری تحقیق، دهستان زیر تنگ سیاب از توابع شهرستان کوهدشت است که این دهستان، به دلیل شدت و کثرت وجود خانه‌های دوم و همچنین رایج بودن خرید و فروش اراضی در روستاهای این دهستان به عنوان جامعه هدف در این تحقیق، گزینش و مورد واکاوی واقع شده است.

از میان روستاهای دهستان تعداد چهار روستا که دارای خانه‌های دوم هستند با ۱۵۴۳ نفر جمعیت، معادل ۳۰۶ خانوار به‌عنوان نمونه انتخاب شده است. با توجه به واحدهای تحلیل تحقیق که روستاییان و مدیران روستایی می‌باشد. برای صحت انجام تحقیق به ۲۰ درصد خانوارهای روستائیان پرسشنامه توزیع شد، در مجموع ۷۰ نفر از روستاییان و ۱۲ نفر از مدیران روستایی (شوراها و دهیاری) به ازای هر روستا (۳ نفر)، با استفاده از نمونه‌گیری تصادفی به عنوان جامعه نمونه و واحد تحلیل انتخاب شده‌اند که با مراجعه به آنها داده‌های لازم برای تحقیق جمع‌آوری شده است.

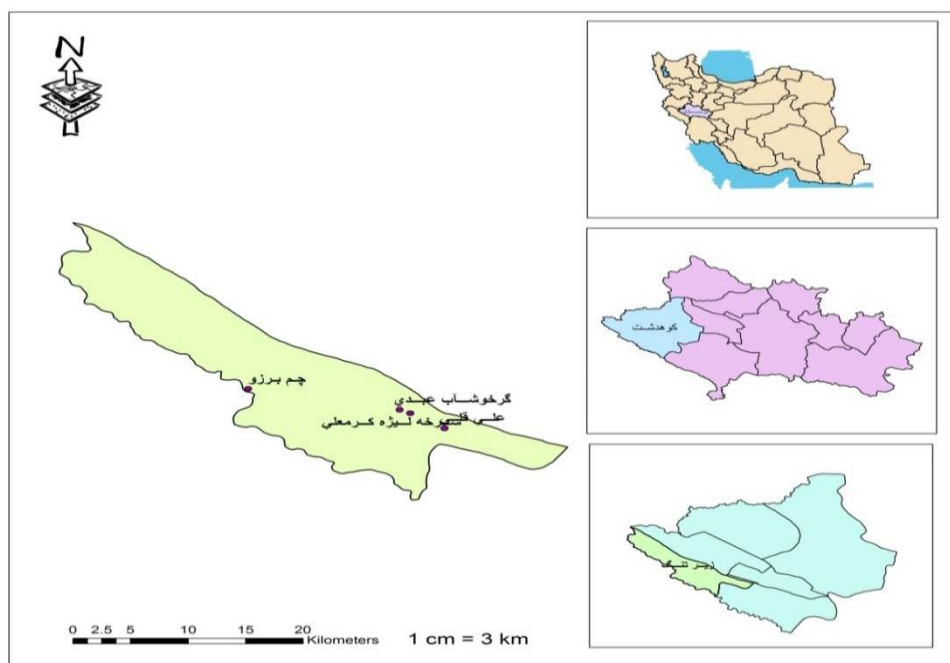
Archive

جدول ۳: تعداد جمعیت، خانوار و پرسشنامه توزیعی دهستان مورد بررسی

تعداد پرسشنامه	فاصله‌ی تا مرکز شهرستان	تعداد خانوار	جمعیت	نام روستا
۲۵	۴۵ کیلومتر	۹۰	۵۵۴	گرخوشاب
۱۸	۴۶ کیلومتر	۸۷	۳۹۶	چم برزو
۱۷	۴۲ کیلومتر	۴۵	۳۸۷	کرمعلی
۱۰	۴۸ کیلومتر	۸۴	۲۰۶	ده علی قلی
۷۰ پرسشنامه	-----	۳۰۶	۱۵۴۳	جمع
۱۲ پرسشنامه	-----	۱۲	۱۲	مدیران روستا (دهیار و شورا)

محدوده مورد مطالعه

دهستان زیرتنگ از توابع بخش کوهنانی شهرستان کوهدشت می‌باشد، و همجوار با بخش‌های طرهان، رومشکان، مرکزی و بخش لومار استان ایلام واقع شده است. از نظر جغرافیایی در ۴۷ درجه و ۳۶ دقیقه درازای خاوری و ۳۳ درجه و ۳۲ دقیقه پهناى شمالی و ارتفاع ۱۱۹۵ متری از سطح دریا قرار دارد. آب و هوای این منطقه، معتدل و نیمه خشک بوده و بیشترین دمای هوا در این منطقه ۴۲ درجه و کم‌ترین دما ۷- درجه است. میزان بارندگی این به‌طور متوسط ۴۵۰ میلی‌متر در سال است. جنس خاک منطقه آهکی و رسی است و مهمترین اقلام زراعی و باغی این منطقه شامل گندم، جو، بنشن، ذرت، چغندر قند، تره‌بار، سیب، انار، انگور، هلو، انجیر و زردآلو است. دام‌داری نیز به شیوه‌های سنتی نیز، رواج کامل دارد (هواشناسی استان لرستان، ۱۳۹۴).



نقشه ۱: موقعیت دهستان و روستاهای مورد بررسی، مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۴

یافته‌ها

• مستندات آماری

جدول ۴: وضعیت و نوع مسکن موجود دهستان زیرتنگ سیاب

نام روستا	شخصی	استیجاری	خانه‌های دوم	درصد مسکن
چم برزو	۷۴	----	۱۳	۱۱/۳۱
ده علیقلی	۶۵	-----	۱۹	۱۵/۹۶
گرخوشاب	۶۲	-----	۲۸	۲۵/۲
ده کرمعلی	۳۹	-----	۶	۲/۷
مجموع	۳۰۶	----	۶۶	۵۵/۱۷

با توجه مستندات آماری بدست آمده از بخش‌داری کوهنانی (۱۳۹۴)، در بررسی از وضعیت و نوع مسکن دهستان زیرتنگ سیاب، به ترتیب روستای چم‌برزو دارای ۷۴ مسکن شخصی، ۱۳

مسکن (خانه دوم)، با میزان ۱۱/۳۱ درصد، ده علیقلی دارای ۶۵ مسکن شخصی، ۱۹ خانه دوم (۱۵/۹۶ درصد)، گرخوشاب ۶۲ مسکن شخصی، ۲۸ خانه دوم (۲۵/۲ درصد)، ده کرمعلی نیز با ۳۹ مسکن شخصی، و ۶ خانه دوم با میزان (۲/۷ درصد) می‌باشد. در این دهستان خصوصاً در چهار روستای مورد بررسی مسکن از نوع استیجاری طبق جدول فوق، وجود ندارد.

جدول ۵: وسعت اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ سیاب (به هکتار)

نام روستا	دیم	آبی	بایر	مجموع
ده کرمعلی	۱۰۰	۱۳۵۰	۳۸	۱۴۸۸
چم برزو	۲۴	۲۶۵	۱۱	۳۰۰
ده علی قلی	۲۱۶	۸۹۵	۲۵	۱۱۳۶
گرخوشاب	۳۰۰	۲۹۰۰	۳۷	۳۲۳۷
مجموع	۱۸۹۰	۴۱۶۰	۱۱۱	۶۱۶۱

با توجه با مستندات در جدول شماره ۵، ده کرمعلی از مجموع ۱۴۸۸ هکتار وسعت اراضی کشاورزی، ۱۳۵۰ هکتار آن (آبی)، ۱۰۰ هکتار به صورت دیم، و همچنین ۳۸ هکتار آن به صورت بایر بوده، روستای چم‌برزو از مجموع ۳۰۰ هکتار اراضی کشاورزی، ۲۴ هکتار از این اراضی (دیم)، ۲۶۵ هکتار (آبی) و ۱۱ هکتار از این اراضی (بایر) بوده، روستای علیقلی از مجموع ۱۱۳۶ هکتار، ۲۱۶ هکتار از این اراضی (دیم)، ۸۹۵ هکتار آن (آبی) و ۲۵ هکتار نیز، اراضی بایر بوده، روستای گرخوشاب نیز، از مجموع ۳۲۳۷ هکتار، ۳۰۰ هکتار از این میزان اراضی به صورت (دیم)، ۲۹۰۰ هکتار به صورت (آبی) و ۳۷ هکتار از این اراضی به صورت بایر، هستند.

جدول ۶: محصولات باغی دهستان زیرتنگ سیاب (به هکتار)

نوع محصول باغی	وسعت اراضی باغی	میزان برداشت (تن)	مجموع	سابقه فعالیت باغی		
				کمینه	پیشینه	میانگین
انار	۱۴۹۵	۲۵ تا ۳۰ تن در هکتار	۴۱۸۵۰ تن	۲ سال	۵۰ سال	۱۵ سال
انجیر	۵	۱ تن در هکتار	۵ تن	۱	۳۰	۱۰ سال

با توجه به جدول شماره ۶، همانطور که مشاهده می‌شود، پوشش باغی غالب دهستان زیرتنگ سیاب در مجموع در دو نوع باغی انار و انجیر خلاصه می‌شود. باغات انار این منطقه دارای وسعتی قریب به ۱۴۹۵ هکتار و با توجه به برداشت تقریبی ۲۵ الی ۳۰ تن در هر هکتار، براساس آخرین برداشت سالانه (۱۳۹۳) میزان برداشت باغات انار در مجموع ۴۱۸۵۰ تن بوده است و سابقه فعالیت باغی انار در این منطقه با کمینه سنی ۲ سال، و بیشینه سنی ۵۰ سال می‌باشد. دومین نوع پوشش باغی دهستان زیرتنگ سیاب درخت انجیر است که وسعت آن چیزی قریب به ۵ هکتار در مجموع می‌باشد که میزان برداشت انجیر با تقریب یک تن در هکتار، در مجموع با میزان پنج هکتار در منطقه رونق دارد. کمینه سنی درخت انجیر در این منطقه یک سال و بیشینه سنی این درخت قریب به ده سال است.

جدول ۷: شیوه‌های آبیاری اراضی کشاورزی و باغی

میزان (درصد) پوشش آبیاری		شیوه آبیاری
اراضی کشاورزی	اراضی باغی	سستی
۹۸/۸۵	۹۱/۱۴	
۱/۱۵	۸/۸۶	قطره‌ای

با توجه به جدول شماره ۷، شیوه‌های آبیاری کشاورزی و باغی دهستان زیرتنگ سیاب در مجموع به دو شکل سستی و قطره‌ای، غالب بوده و از این میزان طبق جدول فوق، ۹۸/۸۵ درصد اراضی کشاورزی و ۹۱/۱۴ درصد از اراضی باغی این دهستان به صورت سستی، آبیاری می‌شود و تنها چیزی قریب به ۱/۱۵ درصد از اراضی کشاورزی و ۸/۸۶ درصد از اراضی باغی از طریق شیوه‌های جدید آبیاری (روش قطره‌ای) صورت می‌پذیرد.

جدول ۸: وسعت اراضی تخریب شده دهستان زیرتنگ سیاب دوره زمانی ۱۳۸۸-۱۳۹۳ (دوره ۵ ساله)

ردیف	نام روستا	میزان به هکتار
۱	ده کرملی	۱۵
۲	چم برزو	۲
۳	ده علی قلی	۱۱
۴	گرخوشاب	۳۳
۵	مجموع	۶۱

در بررسی اراضی تخریب شده دهستان زیرتنگ سیاب که در برهه زمانی ۵ ساله (۱۳۸۸-۱۳۹۳) صورت پذیرفته است، یافته‌ها و مستندات جدول شماره ۸، گویای این است که از مجموع ۶۱ هکتار اراضی تخریب شده در این دهستان که تبدیل به خانه‌های دوم، ویلا باغ و ... شده، به ترتیب از بیشترین میزان تخریب و تبدیل این اراضی به خانه‌های دوم، مربوط به روستای گرخوشاب با میزان ۳۳ هکتار تخریب و در مقابل تبدیل به خانه‌های دوم شده، در مرحله بعد ده کرمعلی با میزان ۱۵ هکتار، ده علیقلی با میزان ۱۱ هکتار و کمترین میزان تخریب به روستای چم‌برزو با میزان تخریب ۲ هکتار و در مجموع ۶۱ هکتار از این اراضی طی دوره زمانی ۵ سال از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ مورد تخریب واقع شده و به مرور تبدیل به خانه‌های دوم یا به صورت ویلا باغ بسط و توسعه پیدا کرده است.

جدول ۹: وسعت اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ سیاب (به هکتار)

نام روستا	دیم	آبی	بایر	مجموع
ده کرمعلی	۱۰۰	۱۳۵۰	۳۸	۱۴۸۸
چم برزو	۲۴	۲۶۵	۱۱	۳۰۰
ده علیقلی	۲۱۶	۸۹۵	۲۵	۱۱۳۶
گرخوشاب	۳۰۰	۲۹۰۰	۳۷	۳۲۳۷
مجموع	۱۸۹۰	۴۱۶۰	۱۱۱	۶۱۶۱

با توجه با مستندات در جدول ۹، ده کرمعلی از مجموع ۱۴۸۸ هکتار وسعت اراضی کشاورزی، ۱۳۵۰ هکتار آن (آبی)، ۱۰۰ هکتار به صورت دیم، و همچنین ۳۸ هکتار آن به صورت بایر بوده، روستای چم‌برزو از مجموع ۳۰۰ هکتار اراضی کشاورزی، ۲۴ هکتار از این اراضی (دیم)، ۲۶۵ هکتار (آبی) و ۱۱ هکتار از این اراضی (بایر) بوده، روستای علیقلی از مجموع ۱۱۳۶ هکتار، ۲۱۶ هکتار از این اراضی (دیم)، ۸۹۵ هکتار آن (آبی) و ۲۵ هکتار نیز، اراضی بایر بوده، روستای گرخوشاب نیز، از مجموع ۳۲۳۷ هکتار، ۳۰۰ هکتار از این میزان اراضی به صورت (دیم)، ۲۹۰۰ هکتار به صورت (آبی) و ۳۷ هکتار از این اراضی به صورت بایر هستند.

جدول ۱۰: محصولات باغی دهستان زیرتنگ سیاب (به هکتار)

نوع محصول باغی	وسعت اراضی باغی	میزان برداشت (تن)	مجموع	سابقه فعالیت باغی		
				کمینه	بیشینه	میانگین
انار	۱۴۹۵	۲۵ تا ۳۰ تن در هکتار	۴۱۸۵۰ تن	۲ سال	۵۰ سال	۱۵ سال
انجیر	۵	۱ تن در هکتار	۵ تن	۱	۳۰	۱۰ سال

با توجه به جدول شماره ۱۰، همانطور که مشاهده می‌شود، پوشش باغی غالب دهستان زیرتنگ سیاب در مجموع در دو نوع باغی انار و انجیر خلاصه می‌شود. باغات انار این منطقه دارای وسعتی قریب به ۱۴۹۵ هکتار و با توجه به برداشت تقریبی ۲۵ الی ۳۰ تن در هر هکتار، براساس آخرین برداشت سالانه (۱۳۹۳) میزان برداشت باغات انار در مجموع ۴۱۸۵۰ تن بوده است و سابقه فعالیت باغی انار در این منطقه با کمینه سنی ۲ سال، و بیشینه سنی ۵۰ سال می‌باشد. دومین نوع پوشش باغی دهستان زیرتنگ سیاب درخت انجیر است که وسعت آن چیزی قریب به ۵ هکتار در مجموع می‌باشد که میزان برداشت انجیر با تقریب یک تن در هکتار، در مجموع با میزان پنج هکتار در منطقه رونق دارد. کمینه سنی درخت انجیر در این منطقه یک سال و بیشینه سنی این درخت قریب به ده سال است.

جدول ۱۱: شیوه‌های آبیاری اراضی کشاورزی و باغی

میزان (درصد) پوشش آبیاری		شیوه آبیاری
اراضی کشاورزی	۹۸/۸۵	سنتی
اراضی باغی	۹۱/۱۴	
قطره‌ای	۱/۱۵	قطره‌ای

با توجه جدول شماره ۱۱، شیوه‌های آبیاری کشاورزی و باغی دهستان زیرتنگ سیاب در مجموع به دو شکل سنتی و قطره‌ای، غالب بوده و از این میزان طبق جدول فوق، ۹۸/۸۵ درصد اراضی کشاورزی و ۹۱/۱۴ درصد از اراضی باغی این دهستان به صورت سنتی، آبیاری می‌شود و

تنها چیزی قریب به ۱/۱۵ درصد از اراضی کشاورزی و ۸/۸۶ درصد از اراضی باغی از طریق شیوه‌های جدید آبیاری (روش قطره‌ای) صورت می‌پذیرد.

جدول ۱۲: وسعت اراضی تخریب شده دهستان زیرتنگ سیاب دوره زمانی ۱۳۸۸-۱۳۹۳ (دوره ۵ ساله)

ردیف	نام روستا	میزان به هکتار
۱	ده کرمعلی	۱۵
۲	چم‌برزو	۲
۳	ده علی‌قلی	۱۱
۴	گرخوشاب	۳۳
۵	مجموع	۶۱

در بررسی اراضی تخریب شده دهستان زیرتنگ سیاب که در برهه زمانی ۵ ساله (۱۳۸۸-۱۳۹۳) صورت پذیرفته است، یافته‌ها و مستندات جدول ۱۲، گویای این است که از مجموع ۶۱ هکتار ارضی تخریب شده در این دهستان که تبدیل به خانه‌های دوم، ویلا باغ و ... شده، به ترتیب از بیشترین میزان تخریب و تبدیل این اراضی به خانه‌های دوم، مربوط به روستای گرخوشاب با میزان ۳۳ هکتار تخریب و در مقابل تبدیل به خانه‌های دوم شده، در مرحله بعد ده کرمعلی با میزان ۱۵ هکتار، ده علیقلی با میزان ۱۱ هکتار و کمترین میزان تخریب به روستای چم‌برزو با میزان تخریب ۲ هکتار و در مجموع ۶۱ هکتار از این اراضی طی دوره زمانی ۵ سال از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ مورد تخریب واقع شده و به مرور تبدیل به خانه‌های دوم یا به صورت ویلا باغ بسط و توسعه پیدا کرده است.

فرضیه اول:

مدیران روستایی در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ سیاب به خوبی نتوانسته‌اند عمل کنند.

جدول ۱۳: جدول آزمون فرضیه (فرض شماره ۱)

میانگین تفاوت	آزمون T			آزمون لون		انحراف استاندارد	میانگین	گروه مستقل
	سطح معناداری	درجه آزادی	نمره T	سطح معناداری	نمره F			
۱/۲	۰/۰۰۰۱	۴۲۶	۱۲/۶۲	۰/۰۰۰۱	۱۹/۲۳	۰/۶۱	۳/۲۳	مدیران روستای
	۰/۰۰۰۱	۹۶/۲۸				۰/۸۹	۱/۴۴	مردم

با توجه به آزمون فوق و فرضیه شماره ایزو هس، چون مقدار (sig) سطح معناداری در جدول لون (Levene s) کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد؛ (یعنی: ۰/۰۰۰۱) واریانسها نابرابرند و با توجه به مقدار (sig) سطح معناداری در جدول T، چون این مقدار کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد (۰/۰۰۰۱). با توجه به میانگین‌های بدست آمده در جدول آماره‌های گروه نیز مشاهده می‌شود که میانگین اکتسابی میزان موفقیت از دید مدیران بالا و با میانگین (۳/۲۳) از نمره کل ۵ و از دید مردم در حد بسیار پایین با میانگین (۱/۴۴) با همدیگر متفاوت می‌باشد. بنابراین فرضیه با توجه به اکثریت نظرسنجی‌ها که از ساکنین (مردم ساکن) صورت گرفته است، فرض فوق تأیید می‌شود و می‌توان نتیجه گرفت مدیران روستایی در حفظ و حراست از اراضی کشاورزی دهستان زیرتنگ سیاب خوب عمل نکرده‌اند.

فرضیه دوم:

مدیران روستایی دهستان زیرتنگ سیاب در جلوگیری از گسترش و بسط خانه‌های دوم، خوب عمل نکرده‌اند.

جدول ۱۴: جدول آزمون فرضیه (فرض شماره ۲)

میانگین تفاوتها	آزمون T			آزمون لون		انحراف استاندارد	میانگین	گروه مستقل
	سطح معناداری	درجه آزادی	نمره T	سطح معناداری	نمره F			
۱/۰۶	۰/۰۰۰۱	۴۲۶	۷/۸۷	۰/۲۹۷	۱/۱۶	۰/۸۸	۳/۱۱	مدیران روستا
	۰/۰۰۰۱	۸۱/۶۲				۱/۰۳	۱/۶۴	مردم

با توجه به آزمون فوق و فرضیه شماره ۲ پژوهش، چون مقدار (sig) سطح معناداری در جدول لون (Levene s) کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد (یعنی: ۰/۰/۲۹۱) واریانس‌ها برابرند و با توجه به مقدار (sig) سطح معناداری در جدول T، چون این مقدار کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد (۰/۰۰۰۱). با توجه به میانگین‌های بدست آمده در جدول آماره‌های گروه نیز مشاهده می‌شود که میانگین اکتسابی میزان موفقیت از دید مدیران روستا بالا و با میانگین (۳/۱۱) از نمره کل ۵ و از دید مردم در حد پایین و با میانگین (۱/۶۴) با همدیگر متفاوت می‌باشد. بنابراین فرضیه فوق تأیید می‌شود و می‌توان نتیجه گرفت: مدیران روستایی دهستان زیرتنگ سیاب در جلوگیری از گسترش و بسط خانه‌های دوم، خوب عمل نکرده‌اند.

نتیجه‌گیری

نتایج بدست آمده از پژوهش حاضر، با توجه به زیرشاخص‌های: توجیه روستاییان برای جلوگیری از فروش اراضی کشاورزی، منصرف نمودن فرشتگان زمین، هماهنگی با سازمان‌های ذی ربط ...، دعوت از کارشناسان برای توجیه مردم برای عدم فروش اراضی، عدم تأیید معاملات زمین، انتخاب محدود مشخص برای ساخت ویلا و غیره، مخالفت با گسترش ویلاسازی، جلوگیری از واگذاری انشعاب آب و برق، مانند آن، مورد آزمون و تحلیل قرار گرفته است. نتایج نشان داد مدیران روستایی دهستان زیرتنگ سیاب در در حفاظت از اراضی کشاورزی و همچنین در جلوگیری از توسعه خانه‌های دوم، خوب عمل نکرده‌اند.

وضعیت خانه‌های دوم و خرید و فروش اراضی در دهستان زیرتنگ، با توجه به نتایج به‌دست آمده از تحقیق حاضر ساخت خانه‌های دوم (ویلاها) در این دهستان از سال ۱۳۸۸ شروع شده و در سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ شتاب گرفته است. در این دهستان بیشترین خانه‌های دوم به دلیل

موقعیت خاص جغرافیایی و آب و هوایی نسبت به دهستانهای اطراف وجود دارد. بیشتر ویلاها متعلق به روستاییانی که قبلاً در این روستاها ساکن بوده‌اند، می‌باشد. در این دهستان جز دو سه روستا بنگاه معاملات املاک وجود ندارد. شوراها و دهیاران هیچ کدام دارای بنگاه املاکی نمی‌باشند و مدیران روستایی پیشین نیز دارای بنگاه معاملات املاک نبودند. در روستاهای مورد مطالعه خرید و فروش اراضی رواج دارد. در بیشتر موارد اهالی زمیندار کل یا قسمتی از زمین زراعی خود را فروخته‌اند که این اراضی بین ۱ تا ۵ هکتار می‌باشد. شوراها قولنامه‌های خرید و فروش اراضی و تقسیم اراضی بین وراث را تأیید می‌کردند و برای تأیید به اعضای هر قولنامه مبلغ ۱۵ تا ۲۰ هزار تومان دریافت و آن را صرف نیازهای روستا (ساخت مسجد و بهبود وضعیت معابر و...) می‌کردند. در روستاهای مورد مطالعه ماهانه ۱ تا ۲ مورد خرید و فروش اراضی وجود دارد. خریداران املاک بیشتر روستاییان ساکن شهر و غیر بومی‌ها جهت ساخت ویلا هستند. فروشندگان اراضی اکثراً کشاورزان مسنی بودند که توانایی کشاورزی نداشتند.

مهمترین عوامل فروش و تغییر کاربری اراضی کشاورزی در دهستان زیرتنگ:

بر اساس پرسشنامه و مصاحبه با روستائیان دهستان زیرتنگ انگیزه افراد برای فروش زمین‌های خود و تغییر کاربری آن را عوامل زیر عنوان شده است:

۱. ادامه تحصیل فرزند روستایی در شهر
۲. بالا رفتن ناگهانی قیمت زمین و افزایش تقاضا از سوی خریداران به منظور احداث ویلا و..
۳. نداشتن منابع مالی کافی برای مرمت و نوسازی منزل مسکونی که با معماری سنتی قدیمی بوده و تبدیل آن به خانه‌ای با سبک معماری جدید و ساخت طبقات فوقانی به منظور اسکان فرزندان پسر و خانواده او.
۴. خرید ملک یا آپارتمان در شهر
۵. تقاضایی فرزندان برای مهاجرت به شهر جهت استفاده از امکانات آموزشی. از مواردی به شمار می‌آیند که روستایی به دلیل عدم تأمین منابع مالی آن از سود حاصل از فروش محصولات کشاورزی مجبور به فروختن اراضی می‌شوند.

انگیزه مالکان خانه‌های دوم برای انتخاب دهستان زیرتنگ (بخش کوهنانی):

۱. جذابیت‌های تابستانی و زمستانی؛

۲. گذران اوقات فراغت؛

۳. ایجاد محل آرامش و سکوت؛

۴. دیدار با بستگان؛

۵. تعلق به روستا عنوان کردند.

در روستاهای مورد مطالعه برخی از خانه‌های دوم متعلق به بومی‌ها می‌باشد که دارای باغ نیز هستند. لذا در زمان تعطیلات جهت رسیدگی به باغات به روستا مراجعه می‌کنند و دیداری با بستگان خود نیز دارند.

تعداد روزهای اقامت خانه‌های دوم بین یک هفته تا دو ماه است که بیشتر مربوط به فصل بهار و تابستان است.

نکته جالب توجه اینکه مالکان خانه‌های دوم هیچ گونه مشارکتی در امور روستا ندارند.

راهکارها و پیشنهادها

از آنجاییکه مدیریت روستایی در دهستان زیرتنگ سیاب نسبت به حفاظت و حراست از اراضی کشاورزی به خوبی نتوانسته، عمل کند و همچنین روند مدیریتی حاکم در این دهستان نه تنها توسعه خانه‌های دوم را در این منطقه کاهش و تقلیل نداده، بلکه این روند به مراتب نسبت به سال‌های گذشته نیز بیشتر شده است بر همین مبنا، با توجه به اهمیت اراضی کشاورزی در بازساخت اقتصادی و معیشتی محلی، منطقه‌ای و ملی، این موضوع، ایجاب می‌کند که برای توسعه روستایی، اشتغال روستایی، افزایش درآمد، همچنین برای جلوگیری از تخلیه جمعیتی و مهاجرت، باید نگاه ویژه‌ای به این موضوع شود به‌همین منظور با توجه به توسعه صعودی خانه‌های دوم در دهستان زیرتنگ سیاب، راهکارهای پیشنهادی زیر، مطرح می‌شود:

۱. تدوین و عملیاتی‌سازی قانون منع تغییر کاربری اراضی کشاورزی به ساخت خانه‌های

دوم یا ویلایی در مناطق روستایی؛

۲. طراحی همکاری تام دولت و ارگان مرتبط با امور روستایی با مدیران روستایی و مردم

روستا در حفظ اراضی کشاورزی؛

۳. اعطای وام‌های بلاعوض کشاورزی جهت گسترش و توسعه کشاورزی و ایجاد اشتغال؛

۴. ترویج و توسعه، مشارکت بین مردم ساکن در روستاها و مدیران روستایی (شوراها و دهیاری‌ها)؛
۵. رفع موانع و مشکلات توسعه کشاورزی در این منطقه؛
۶. توسعه رفاهی و ارتقای سطح امکانات دهستان زیر تنگ؛
۷. ایجاد و توسعه بازاریابی برای محصولات کشاورزی منطقه.

Archive of SID

کتابشناسی

الف. کتاب:

۱. رضوانی، محمدرضا (۱۳۹۰)، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی توسعه روستایی در ایران، نشر قومس؛
۲. فشارکی، پریدخت (۱۳۷۵)، جغرافیای روستایی، انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی؛
۳. مطیعی‌لنگرودی، سیدحسن (۱۳۸۱)، جغرافیای اقتصادی ایران (کشاورزی)، انتشارات جهاد دانشگاهی فردوسی مشهد؛

ب. مقاله

۱. رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۱)، تحلیل روند و ایجاد خانه‌های دوم در نواحی روستایی (شمال تهران)، پژوهش‌های جغرافیایی، ش ۴۵، تابستان ۱۳۸۲، صص ۷۳-۵۹؛
۲. رهنما، عبدالمطلب و خادم‌الحسینی، احمد (۱۳۹۳)، تاثیرگذاری ایجاد خانه‌های دوم بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی (شهر سی سخت)، اولین همایش ملی توسعه پایدار در افق ۱۴۰۴، شهریور ۱۳۹۳، اصفهان؛
۳. ضیایی، محمود و صالحی نسب، زهرا (۱۳۸۷)، گونه‌شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آنها بر نواحی روستایی مورد مطالعه: رودبار قصران، پژوهش‌های روستایی جغرافیای انسانی، شماره ۶۶، صص ۷۱-۸۴؛
۴. ظاهری، محمد (۱۳۹۱)، تحلیلی بر نقش روابط فضایی در تغییرات کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ شهرها (مطالعه موردی: روستاهای تبریز)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره مقاله ۷۴۶، صص ۱۰۱-۱۰۳؛
۵. عبدالهیان، حمید؛ شریعتی، سیما؛ شوشتری‌زاده، الهام (۱۳۸۵)، اندازه‌گیری عملکرد مدیریت روستایی در ایران بر اساس عوامل تأثیرگذار بر فرآیند مدیریت روستایی در روستاهای ایران، فصلنامه علوم انسانی، ویژه‌نامه مدیریت، صص ۲۶۷-۲۲۷؛
۶. قدمی، مصطفی، علیقلی‌زاده فیروزجایی، ناصر و بردی آنا مرادنژاد، رحیم (۱۳۸۸)، بررسی نقش گردشگری در تغییر کاربری اراضی مقصد (نمونه مطالعه: بخش مرکزی شهرستان نوشهر)، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره سوم، صص ۲۱-۴۲؛
۷. مطیعی‌لنگرودی، سیدحسن، رضوانی محمدرضا، کاتب ازگمی، زهرا (۱۳۹۱)، بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان لیچارکی حسن رود بندر انزلی)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، شماره اول؛
۸. مهدوی حاجیلویی، مسعود، قدیری معصوم، مجتبی و سنایی، مهدی (۱۳۸۷)، نقش و تاثیر خانه‌های

دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۵، پاییز ۱۳۸۷، صص ۳۱-۱۹؛

ج. پایان‌نامه

۱. خداکریمی، زهرا (۱۳۷۹)، در بررسی علل تخریب محیط زیست در اراضی کشاورزی، پایان‌نامه کارشناسی مهندسی محیط زیست، دانشگاه آزاد تهران. استاد راهنما: علی خلدبرین؛
۲. رضاپور، محمد (۱۳۸۸)، ارزیابی ورودت توسعه فیزیکی شهر بجنورد با تاکید بر تغییر الگوی کاربری کشاورزی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشگاه پیام نور تهران. دانشکده علوم اجتماعی، استاد راهنما: سید مهدی موسی کاظمی؛
۳. صالحی جوزجانی، امیرحسین (۱۳۸۹)، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در ایران از دیدگاه حقوق بین‌الملل محیط زیست. پایان‌نامه ارشد. دانشگاه پیام‌نور. مجتمع علوم انسانی. استاد راهنما: حسین شریفی طرازکوهی؛
۴. صالحی نسب، زهرا (۱۳۸۴)، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا، گروه جغرافیای انسانی، استاد راهنما: محمدرضا رضوانی؛
۵. معتمدی، عاطفه (۱۳۸۸)، بررسی علل شکل‌گیری و پیامدهای فضایی خانه‌های دوم در حومه‌های شهری، مطالعه موردی: شیراز، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: حسن ایزدی؛

د. سایت‌های اینترنتی

1. www.irandoc.ac.ir
2. www.sid.ir

ذ. سازمان‌ها و نهادها

۱. استانداری لرستان
۲. جهاد کشاورزی کوهنانی
۳. مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳

ر. منبع خارجی

1. Cleavar. Kevin, (1997), Rural development strategies, for porerty reduction and environmental production in sub-sahran Africa , the world bank Washington DC.