

## پیامدهای اجتماعی و بوم‌شناختی تغییر بی‌رویه کاربری اراضی کشاورزی

### حمیدرضا دورودیان<sup>۱</sup> و عاطفه دورودیان

استادیار دانشکده کشاورزی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد لاهیجان. [darya717@yahoo.com](mailto:darya717@yahoo.com)

دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی سیاسی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی. [atefeh.douroudian@gmail.com](mailto:atefeh.douroudian@gmail.com)

دریافت: مرداد ۱۳۹۵ و پذیرش: بهمن ۱۳۹۶

#### چکیده

تغییر کاربری اراضی کشاورزی پس از کم آبی، دومین مشکل اساسی کشاورزی ایران محسوب می‌شود و نمونه‌ای از ناکامی سازوکار بازار در حفظ محیط زیست به‌شمار می‌رود. این امر سبب نابودی بخش اعظمی از زمین‌های کشاورزی شده و از دیدگاه امنیت غذایی، خودکفایی و اشتغال پایدار جامعه روستایی، پیامدهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بسیار حائز اهمیت است. فشار صنعت، گردشگری، بحران کم آبی و کاهش حاصلخیزی و بهره‌وری بخش کشاورزی، تغییر سبک زندگی روستاییان، خلا قوانین بازدارنده و فساد اداری، حفاظت از اراضی کشاورزی را دشوارتر می‌کند. بررسی در میان تحقیقات انجام شده نشان می‌دهد که مشکلات اقتصادی مردم، درآمد کم، افزایش هزینه‌های زندگی و کشاورزی، به صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی و مشکلات مربوط به بازاریابی و فروش محصولات، نداشتن پشتوانه مالی، افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن، از مهم‌ترین عوامل اقتصادی تغییر کاربری هستند. با جمع‌بندی مقالات و نظرات متخصصین رشته‌های مرتبط مشخص گردید که تغییر کاربری زمین منجر به خسارت‌های جبران‌ناپذیر به عرصه‌های طبیعی شامل گسترش بیابان زایی و فرسایش خاک، و وقوع بلایای طبیعی مانند رانش زمین، سیل و تغییر اقلیم، از بین رفتن پوشش گیاهی، کاهش تنوع زیستی و حاصلخیزی اراضی و پیامدهای منفی زیست محیطی همچون آلوده شدن منابع آبی و خاکی توسط صنایع آلاینده‌ی غیرمجاز به خصوص در حاشیه رودخانه‌ها، ساحل دریا و مناطق مجاور منابع آب شرب و کشاورزی و نهایتاً مرگ تدریجی کشاورزی و تهدید جدی امنیت غذایی می‌گردد. از نظر کارشناسان علوم اجتماعی، علاوه بر این پیامدهای محیط زیستی، تغییر کاربری باعث پدید آمدن تغییرات ساختاری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی روستاها شده است که منجر به نابرابری درآمد روستاییان و گسترش تبعیض و بی‌عدالتی، سرخوردگی روستاییان، ایجاد تنش‌های خانوادگی و تعارضات فرهنگی، از دست دادن هویت خانوادگی و اجتماعی، افزایش تمایل به مهاجرت، کاهش انگیزه برای برنامه ریزی درازمدت فعالیت‌های کشاورزی، کاهش اشتغال مولد و پایدار و نهایتاً تبعات اجتماعی و فرهنگی جبران‌ناپذیر در روستاییان می‌گردد که برخی از جنبه‌های آن بطور مشروح در این مقاله بحث گردیده است.

واژه‌های کلیدی: امنیت غذایی، اشتغال، جامعه، حفاظت از اراضی.

## مقدمه

در فعالیت‌ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و غیره است (سرور، ۱۳۸۷). کاربری زمین تحت تاثیر دو مولفه نیرومند چون نیازهای اساسی زندگی انسان و ویژگی‌ها و فرآیندهای زیست محیطی شکل می‌گیرد. با توجه به نبود تناسب میان ارزش افزوده حاصل از فعالیت‌های زراعی و باغی با درآمدهای ناشی از فروش زمین موضوع چگونگی استفاده از زمین و تغییرات آن، همواره تصمیم‌گیران، ذی‌نفعان و مالکان را دچار چالش‌های جدی کرده‌است. تقاضای روز افزون برای بهره‌برداری از زمین، الگوی تخصیص زمین و شیوه‌های مدیریت آن را تحت تأثیر قرار می‌دهد (دیرن، ۱۹۹۵). یکی از شیوه‌های حفاظت و نگهداری زمین‌های زراعی و باغ‌ها، جلوگیری از تغییر کاربری آنها است.

زمین، اساس منابع طبیعی محسوب می‌شود. کارآیی هر اکوسیستم، با نوع و کیفیت کاربری زمین وابسته است (منشی‌زاده و خوشحال، ۱۳۸۴). با بررسی نحوه بهره‌برداری از زمین و بطور کلی منابع طبیعی هر کشور، می‌توان آینده آن ملت را پیش‌بینی کرد (رامین، ۱۳۶۰). بهره‌بردار پایدار از طبیعت و نهادهای کشاورزی شاخص مهمی در فرآیند تولید به حساب می‌آید و عمیقا بر شیوه معیشت تولیدکنندگان تأثیرگذار است.

کاربری اراضی در مفهوم کلی آن به نوع استفاده از زمین در وضعیت موجود که در برگیرنده کاربری در بخش‌های کشاورزی، منابع طبیعی، مسکونی، تجاری و صنعت می‌شود گفته می‌شود. شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آنها



شکل ۱- شالیزارهای حاصلخیزی که تبدیل به ویلا می‌شوند. (عکس روستای گوکه لاهیجان، حمیدرضا دورودیان، ۱۳۹۶)





شکل ۲- تغییر کاربری اراضی

تغییر کاربری اراضی از بین رفته است. متأسفانه نه سازمان امور اراضی و نه مرکز آمار ایران اطلاعاتی درباره میزان تغییر کاربری طی سالهای اخیر ندارند. تبدیل کاربری زمین‌های کشاورزی نه تنها از دیدگاه خودکفایی تولیدات کشاورزی جامعه روستایی معضلی بزرگ به شمار می‌رود، بلکه از دیدگاه تغییرات شغلی در روستا، پیامد اجتماعی و اقتصادی نیز بسیار حائز اهمیت است و جبران آن در کوتاه مدت غیرممکن به نظر می‌رسد. حفاظت از عوامل

«تغییر کاربری» در بند «د» آیین نامه اجرایی قانون «اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی» مصوب ۸۶/۳/۲ اینگونه تعریف شده است: «هرگونه اقدامی که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی در اراضی زراعی و باغ‌ها شود» (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۶). براساس آمار رسمی طی سال‌های اخیر صدها هزار هکتار اراضی کشاورزی کشور که برای تولید یک سانتی‌متر خاک آن صدها سال زمان نیاز است به دلیل

پیدا کنند. مهمترین اثر منفی اقتصادی کوچکتر شدن اراضی، افزایش غیرمنطقی هزینه تولید محصول است که این امر نتایج زیانباری را برای بخش کشاورزی ایران به دنبال داشته و دارد. از اینرو تفکیک اراضی کشاورزی یکی از مهمترین عوامل تغییر کاربری اراضی به حساب می‌آید. در کمتر از نیم قرن گذشته بیش از ۱۹۴ هزار هکتار از اراضی ارزشمند حاشیه کلانشهرهای کشور از تغییر کاربری داده‌اند و به مناطق شهری و صنعتی تبدیل شده‌اند (مومنی و همکاران، ۱۳۸۶). طی ۴۶ سال گذشته، جمعیت کلان شهرهای مورد مطالعه حدود هفت برابر شده است (به استثنای کلان شهر کرج که جمعیت آن ۷۵ برابر شده است)؛ در حالی که تراکم جمعیت در آنها حدود ۶۷ درصد کاهش پیدا کرده است و نتیجتاً سرانه زمین شهری در این کلان شهرها ۲۶۰ درصدی افزایش گردیده است. بنابراین افزایش فضای تنفس شهروندان کلان شهرهای ایران به بهای از دست رفتن امکان تولید سالانه حدود ۵۰۰۰۰۰۰ تن گندم حاصل شده است که می‌توانست بر روی ۱۳۶۰۰۰ هکتار اراضی کشاورزی از دست رفته در حواشی کلان شهرهای کشور تولید گردد (مومنی و همکاران، ۱۳۸۶).

تولید در بخش کشاورزی، به ویژه عامل زمین کشاورزی و زراعی، نه فقط برای حمایت از اقتصاد کشاورزی بلکه برای حمایت از کل اقتصاد کشور، امری ضروری است. تغییر کاربری اراضی کشاورزی نمونه‌ای از ناکامی سازوکار اقتصاد بازار آزاد در حفظ محیط زیست به‌شمار می‌رود. چراکه اساساً در منطق بازار آزاد ذی‌نفعان و ذی‌نفعان در تلاش برای بهره‌وری بیشتر و کسب حداکثر سود بوده که منجر به بهره‌کشی از اراضی با کیفیت می‌شود. در این شرایط تضاد منافع میان کاربران سنتی اراضی و دیگر نهادها منجر به رقابت برای دستیابی به منافع بیشتر و شکل‌گیری مناقشه می‌شود.

سالانه ۲۰۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی تفکیک و افزاز شده و کوچک و کوچکتر می‌شود و امکان مکانیزاسیون و فعالیتهای فنی و علمی را غیر عملی می‌سازد و شرایط را برای تغییر کاربری تسریع می‌بخشد. در کشور ما ۸۴ درصد بهره‌برداران کشاورزی، کمتر از دو و نیم هکتار زمین در اختیار دارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳). این امر باعث شده کشاورزان به دلیل عدم صرفه استفاده از ماشین آلات به سمت استفاده از نیروی انسانی گرایش

تغییر کاربری حاشیه کلانشهرهای کشور از سال ۱۳۴۳ تا ۱۳۸۶ (مومنی و همکاران، ۱۳۸۶)

کلان شهر	مشهد	شیراز	اهواز	تبریز	کرج	تهران	جمع
مساحت اراضی تغییر کاربری یافته (هکتار)	۳۴۸۹۰	۳۶۶۴۰	۲۲۷۷۵	۸۲۸۵	۲۵۱۸۰	۷۰۸۳۵	۱۹۴۶۰۵

### دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی

رشد قیمت زمین بیش از تورم باشد، زمین جایگاه سرمایه خانوادگی می‌یابد و بهره‌کشی از اراضی گسترش می‌یابد. افزایش جمعیت نقطه آغاز تغییرات کاربری اراضی به شمار می‌رود. عواملی چون تحولات اجتماعی، نوع معیشت خانوار و محل اشتغال (اصلی و فرعی)، مهاجرت (رحمانی و همکاران، ۱۳۸۹) و گردشگری بعنوان عوامل اجتماعی و معیشتی تغییر کاربری و تخریب اراضی کشاورزی در هر ناحیه‌ای محسوب می‌شود.

مشکلات اقتصادی مردم، درآمد کم، نداشتن پشتوانه مالی، به صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی، افزایش هزینه‌های کشاورزی، افزایش کاذب قیمت زمین، مسکن، افزایش هزینه‌های زندگی و مشکلات مربوط به فروش محصولات از عوامل مهم اقتصادی تغییر کاربری است. گسترش شهرنشینی و فشار توسعه، بهره‌برداری بی‌رویه، تغییرات نادرست کاربری اراضی و دست اندازی بشر به عرصه‌های کشاورزی، روز به روز باعث برهم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌گردد (قربانی، ۱۳۸۹). در زمانیکه

نبود شفافیت‌های قانونی و وجود بندها و تبصره‌های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، مشخص

ارزش افزوده حاصل از فروش و تغییر کاربری اراضی کشاورزی. قرارگیری این اراضی در شرایط مطلوب آب و هوایی و کیفیت محیط زیستی بالا و دور از آلودگی‌های مرکز شهر و ازدحام کمتر (سوزنچی، ۱۳۸۳). چالش‌های تغییر کاربری در مورد اراضی زیر کشت محصولات استراتژیک و کاربر که اشتغال زیادی را ایجاد کرده‌اند مانند برنج و استان‌های شمالی که هدف و مقصد گردشگری هستند شدید تر و جبران ناپذیرتر است.

نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم‌گیری شورایی از عوامل سیاسی و ساختاری اصلی تغییر کاربری اراضی است. امروزه در کشور ما دولت هرچند دیر ولی با مقرراتی در مورد منع تغییر کاربری و ممنوعیت تفکیک اراضی کشاورزی و باغات، البته اجرای نیم بند آن، در صدد حفظ زمین‌های حاصلخیز کشاورزی است تا اراضی به مصارف غیر زراعی تغییر نیابند.

اراضی کشاورزی و باغ‌ها به دو دلیل در مرکز توجه سرمایه‌گذاران در بخش ساخت و ساز قرار دارند؛



شکل ۳- تقسیم اراضی مقدمه‌ای بر تغییر کاربری اراضی

نبود پشتیبانی‌های لازم مانند بیمه کشاورزان، قیمت گذاری مناسب و بهنگام خرید تضمینی و تسهیلات و مجوزهای تولید از سوی سازمان جهاد کشاورزی از بخش تولید است؛ که در کنار مشکلات معیشتی کشاورزان؛ و همچنین وجود انبوه متقاضیان غیربومی به ویژه مرکز نشینان برای داشتن ویلاهای مناسب در شمال کشور، متاسفانه شاهد خرد شدن و فروش اراضی کشاورزی هستیم. شتاب تغییرات اراضی کشاورزی در ایران تا حد زیادی برآیند توسعه فن آوری و ارتباطات است.

مطالعات جلالیان و همکاران (۱۳۹۲) نیز نشان می‌دهد علیرغم تبدیل اراضی دیم به کشاورزی، اراضی کشاورزی حاشیه شهر ارومیه و اصفهان تبدیل به بافت مسکونی گردیده است که ۵/۴ درصد اراضی کشاورزی شهر ارومیه و ۳/۶ درصد اراضی کشاورزی حاشیه شهر

این که چرا کشاورز برنجکار، زمین شالی‌اش را بایر می‌کند، ریشه‌اش را باید در سود نداشتن تولید برنج، مکانیزه نبودن برنجکاری بواسطه کمبود و یا گران بودن نشاکن، کمباین، دروکن و ماشین‌های بسته‌بندی، جایگزین نشدن کود آلی به جای کود شیمیایی و کاهش حاصلخیزی زمین، عدم اقبال از ارقام پرمحصول برنج، نبود حمایت از تولید ملی و مدیریت آب، تعیین نشدن قیمت تضمینی خرید برنج از سوی دولت و یا تعیین دیرهنگام آن و اختصاص نیافتن پارانه مناسب به شالیکاران، کشاورزان را در اندیشه فروش یا تغییر کاربری زمین انداخته است.

به عنوان مثال علت اصلی فروش اراضی کشاورزی در مازندران به‌ویژه در مناطق غرب استان، بالا بودن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی و باغی و

اصفهان طی دوره ۱۲ ساله در اثر زمین خواری تغییر کاربری یافته و به مسکونی تبدیل شده‌اند. مطالعات آنان نشان می‌دهد که طی ۱۲ سال اخیر ۳۳۹۲ هکتار از اراضی کشاورزی حاشیه اصفهان تغییر کاربری یافته که خدمات اکوسیستمی معادل آن غیر قابل جبران است.

### گردشگری انبوه و بحران خانه‌های دوم

تغییر کاربری اراضی یکی از اثرات منفی توسعه گردشگری انبوه است که در حومه‌ها، نواحی روستایی، ساحلی و جنگلی با شدت بیشتر رخ می‌دهد؛ هرچند در مناطق شهری نیز دارای اهمیت ویژه خود است. گردشگری یا مستقیماً باعث تغییر کاربری اراضی کشاورزی به خانه دوم، هتل و مهمانپذیر می‌شود و یا با حضور و تردد مسافران از نقاط دور باعث افزایش قیمت زمین شده که با توجه به هزینه-فایده ادامه کشاورزی و یا فروش زمین، میل و رغبت کشاورزان به کشاورزی را کاهش داده و آنان را مایل به فروش زمین و کسب درآمد یکباره می‌نماید. توسعه گردشگری خانه‌های دوم موجب از بین رفتن آرامش و آسایش ساکنین بومی شده است (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸). اگر توسعه گردشگری مطابق با اصول برنامه‌ریزی کاربری اراضی نباشد می‌تواند مشکلاتی را در زمینه کاربری اراضی در نواحی روستایی ایجاد نماید به طوری که تسهیلات گردشگری ممکن است زمین‌هایی را درگیر گردشگری نماید که برای نوع دیگری از کاربری اراضی نظیر کشاورزی مناسب بوده‌اند (علی قلیزاده، ۱۳۸۷). با توجه به اینکه رشد و گسترش گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای نمونه شدیداً خودجوش و بدون برنامه‌ریزی کلان و دراز مدت بوده و پیامدهای نامطلوبی همچون تخریب تغییر کاربری اراضی کشاورزی، آلودگی منابع آب، تخریب چشم اندازه‌های طبیعی و باغات (اکبریان رونیزی و محمدپورچابری، ۱۳۹۱). افزایش مهاجرت و دوگانگی اجتماعی (رضوانی و صفایی، ۱۳۸۴) را بدنبال داشته است.

نتایج قدمی و همکاران (۱۳۸۸) نشان می‌دهد که در شهرستان نوشهر ۷۸ درصد از تغییر کاربری‌های اراضی جنگلی و ۹۲ درصد از تغییر کاربری اراضی کشاورزی ناشی از توسعه خانه‌های دوم و گردشگری بوده است. نکته جالب توجه اینکه ۸۶ درصد از جامعه محلی، گردشگران اقامتی و صاحبان خانه‌های دوم با روند موجود در افزایش تغییر کاربری‌ها مخالفند و معتقدند کیفیت منابع طبیعی و گردشگری منطقه توامان در حال کاهش است. ناپایداری اکولوژیکی و تخریب چشم اندازه‌های طبیعی و انسانی از پیامدهای کلی تغییر نامطلوب کاربری اراضی است که پایداری توسعه گردشگری را با چالش روبرو می‌کند، زیرا در بسیاری از مکان‌ها و مقصدهای گردشگری عمده جاذبه‌های گردشگری تحت تاثیر ویژگی‌های زیبایی شناختی چشم-اندازهای طبیعی و فرهنگی قراردارد. به طور مثال در بریتانیا ۴۰ درصد مشاغل بخش گردشگری به طور مستقیم با زیبایی چشم‌اندازها و کیفیت محیط زیست پیوند دارد؛ این نسبت در نواحی روستایی به ۶۰-۷۰ درصد افزایش می‌یابد (حسینی مهر و شاهور، ۱۳۸۵).

گسترش بی‌رویه و بی برنامه چنین پدیده‌ای می‌تواند پیامدهایی از قبیل تغییر چشم‌اندازهای طبیعی، توسعه ساخت و ساز در اراضی بکر، بهره‌برداری بی‌رویه از منابع طبیعی و عدم تعادل اکوسیستم را در پی داشته باشد. تخریب چشم‌اندازهای طبیعی از طریق تغییر نامطلوب کاربری زمین، علاوه بر پیامدهای منفی زیست محیطی، زمینه حذف جلوه‌های زیبایی شناختی جاذبه‌های گردشگری را فراهم می‌سازد و به زوال گردشگری و از بین رفتن فرصت‌های توسعه در آینده می‌انجامد. گردشگری انبوه و خودجوش، بذر تخریب خود را می‌پاشد و همان جذابیت‌های محیطی که گردشگران برای مشاهده آنها به مقصد عزیمت کرده‌اند را از بین می‌برد. همچنین این پدیده و سایر روندهای مشابه و برآمده از درون فرایند توسعه گردشگری، با ایجاد رقابت بر سر مالکیت زمین موجب افزایش قیمت زمین می‌شود؛ در چنین شرایطی دست‌اندازی بی‌رویه به حریم منابع طبیعی، سوداگری زمین و کالایی شدن آن شتاب می‌گیرد و زمینه

منطق کاربری زمین را شکل می‌دهد و فعالیت‌هایی از قبیل کشاورزی غیراقتصادی تلقی می‌شوند بر این اساس، بسیاری از اراضی مستعد به توسعه بخش گردشگری اختصاص می‌یابند. تشدید این روند عدم تعادل در نظام کاربری زمین و ناپایداری توسعه را به دنبال دارد (رحمانی و همکاران، ۱۳۸۵). جدول ۱ نشان می‌دهد که مزایای گردشگری غیرقابل انکار است ولی به شرطی که نقاط ضعف یاد شده کیفیت محیط زیست و گردشگری را کاهش ندهد.

تخریب روزافزون اراضی و ناپایداری اکولوژیکی در نواحی مقصد فراهم می‌شود. به طور کلی در نواحی مقصد گردشگری، رشد بی‌رویه تعداد گردشگران، چگونگی نظام مالکیت زمین، میزان حاکمیت قانون و حمایت قانون از منافع عمومی، ایجاد فرصت‌های اقتصادی، میزان مشارکت جامعه محلی در روند برنامه‌های توسعه و... مهمترین بحث‌های پایه و بنیادین در زمینه توسعه گردشگری و کاربری اراضی را بر می‌انگیزند. در اینجا کسب سود هر چه بیشتر از زمین

جدول ۱- جمع بندی اثرات گردشگری و گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی

منفی	مثبت
تغییر فرم، کارکرد و نقش روستا	بازسازی ابنیه و خانه‌های قدیمی،
پیامدهای زیست محیطی	افزایش درآمد برای ساکنین محلی،
تغییر کاربری اراضی	افزایش سرمایه گذاری،
کاهش ظرفیت‌های تولیدی (کشاورزی)	بهبود زیرساخت‌های ارتباطی،
قطبی شدن الگوی زیست بومی و غیر بومی	تجدید حیات اجتماعی و پویایی زندگی روستایی،
رواج رفتارها و هنجارهای بیگانه با جامعه روستایی	افزایش درآمد فروشگاه‌های محلی،
افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن،	ساختن خانه‌های جدید توسط افراد محلی با ظاهر و نمای زیبا
عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در زمینه مسکن و خدمات گوناگون در روستا	توسعه کسب و کار
برهم خوردن ساختار سنتی روستا	متنوع شدن اقتصاد محلی
	افزایش تماس با جوامع روستایی دورافتاده و منزوی
	ایجاد فرصت برای تبادلات فرهنگی
	تأکید بر اهمیت سنتها و آداب و رسوم
	افزایش درک روستائیان نسبت به اهمیت حفاظت از چشم انداز.



شکل ۴- بی‌شک قلع و قمع خانه‌های ساخته شده تنها راه مقابله با تغییر کاربری اراضی نیست

تجدید حیات و هدایت روستا به لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی. " این طرح در اصل قرار بوده به روستائیان این امکان را بدهد تا از زمینشان مسکنی برای

اثرات طرح هادی بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی طرح های هادی روستایی با هدف ساماندهی و بهسازی بافت کالبدی انجام می‌شود و عبارتست از " طرح



سه برابر پتانسیل جهانی است که کشور را در گروه کشورهای خشک و نیمه خشک دنیا قرار داده است. در مجموع متوسط نزولات جوی کشور ۴۱۳ میلیارد مترمکعب در سال است که از این مقدار ۱۳۵ میلیارد مترمکعب قابل استحصال است (نوری اسفندیاری، ۱۳۹۴). کشاورزی بزرگترین مصرف‌کننده آب کشور است. تعادل بخشی به سفره‌های آب‌های زیرزمینی و افزایش بهره‌وری آب نقش تعیین‌کننده‌ای در پایداری کشاورزی و حفاظت از اراضی دارد. نتیجتاً آب، زمین و جامعه را می‌توان سه ضلع یک مثلث دانست که با یکدیگر اثر متقابل دارند و پایداری یکدیگر را توأمین تضمین می‌کنند. کاهش آب قابل استفاده نقش اساسی در توجیه تغییر کاربری اراضی دارد. نکته مهم آنست که نباید به بهانه نبود آب در زمان خشکسالی، اراضی را از کاربری کشاورزی خارج کرد چرا که در زمان‌های ترسالی دیگر زمینی نخواهد بود که کشاورزی ادامه یابد.

کوزه بودش آب می‌نامد به دست

آب را چون یافت کوزه خود شکست (مولانا)

### پیامدهای تغییر کاربری زمین

بیکاری اقتصادی - اجتماعی و افزایش مهاجرت روستاییان به شهرها، وابستگی به بیگانگان و افزایش بیکاری، کاهش درآمد کشاورزان، توسعه نامتوازن شهرها و شهرک‌ها و رشد معضل حاشیه‌نشینی، کاهش شدید و غیرقابل جبران کیفیت و کمیت تولیدات کشاورزی و سطح زیر کشت محصولات زراعی و باغی خصوصاً در اراضی مرغوب کشاورزی و خروج عرصه‌های کشاورزی از چرخه تولید و تغییر اقلیم (کانادل، ۲۰۰۲) از بزرگترین مشکلات ناشی از تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی است.

در بسیاری موارد پول‌های بادآورده ناشی از این تغییر کاربری‌ها در چرخه فساد وارد شده و در رشوه به کارمندان شهرداری‌ها و فرمانداری‌ها و اعضای شوراهای هزینه می‌شود تا امکان تغییر کاربری توسط فرد افزایش یابد. بعضاً به پشتوانه این سرمایه بادآورده این افراد در

فرزندانشان استفاده کنند که بهترین محل سوء استفاده برای زمین‌خواران ایجاد کرده است. امروز طرح هادی بزرگترین علت و مسیر تغییر کاربری اراضی کشاورزی است که با اهداف خود در زمان بنیان این طرح کاملاً فاصله دارد و صرفاً از طرف کسانی که قصد تغییر کاربری دارند مورد حمایت قرار گرفته که باید روش‌های آن مورد بازنگری قرار گیرد. قانون منع تغییر کاربری اراضی کشاورزی مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاح شده در سال ۱۳۸۵ مهمترین ابزار قانونی برای حفاظت از اراضی کشاورزی است ولی تبصره ۵ این قانون به عنوان عجیب‌ترین تبصره قانونی کشور اشاره دارد که "اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشد." یعنی یک تبصره بیش از سی هزار روستا از مجموع ۴۲ هزار روستای کشور را از این قانون مستثنی می‌کند. در واقع قدرت این تبصره از اصل قانون بیشتر است و بیشترین تغییر کاربری‌ها در درون اراضی طرح هادی ایجاد شده و این طرح ایجاد فساد و رانتی را می‌کند که بعضاً صاحبان زمین با پرداخت رشوه و تطمیع عاملان بازنگری طرح هادی در طراحی بافت روستا موثر واقع شده و طرح ریزی روستا نه براساس توانمندی اکولوژیک آن بلکه براساس قدرت و نفوذ صاحبان زمین تعیین می‌گردد. در طراحی و بازنگری طرح هادی نباید افزایش طرح هادی باعث گسترش افقی آبادی روستا به داخل اراضی کشاورزی گردد که متأسفانه هرگز این نکته توسط مشاوران و مجریان طرح هادی لحاظ نمی‌گردد.

### وضعیت منابع آب

آب و خاک اساس تولید به حساب می‌آیند و در نبود یکی امکان بهره‌برداری بهینه از دیگری نیست. تغییر کاربری اراضی کشاورزی پس از کم آبی، دومین مشکل اساسی کشاورزی ایران محسوب می‌شود. متوسط بارندگی سالیانه کشور حدود ۲۵۰ میلیمتر و تقریباً یک سوم متوسط بارندگی جهانی و پتانسیل تبخیر و تعرق آن نیز

کشور ۶۰ درصد است در صورتیکه بر اساس یک اقتصاد صحیح این عدد باید ۸۰ درصد باشد (افشار، ۱۳۹۴).  
 بین دو متغیر تغییر کاربری و افزایش درآمد ضریب همبستگی معنادار ۰/۴۶ محاسبه شده به این معنی هرچه تغییر کاربری بیشتر شود قیمت اراضی بالاتر و به همان نسبت افزایش درآمد ناگهانی بیشتری نصیب خانوارها می‌شود (منشی‌زاده و خوشحال، ۱۳۸۴). به دنبال افزایش درآمد، بهبود زندگی خانوارها فراهم می‌شود و کشاورزان نیز در کوتاه مدت منافع خود را در فروش زمین‌هایشان به دلالت و تغییر کاربری اراضی‌شان می‌بینند و سرمایه‌های ملی تجدیدنپذیر کشور از جمله اراضی جنگلی، شالیزار و باغ‌های چای شمال و در مجموع منابع طبیعی کشور از عرصه تولید خارج و به ساختمان و ویلا تبدیل می‌شوند.

#### پیامدهای اکولوژیک و محیط زیستی

روند رو به افزایش تغییر کاربری زمین در سال‌های اخیر خسارت‌های جبران‌ناپذیری را به عرصه‌های طبیعی در گستره‌ی جهانی وارد کرده است که نتیجه آن کاهش تولید محصولات کشاورزی و تهدید امنیت غذایی، از بین رفتن پوشش گیاهی، کاهش تنوع زیستی، فرسایش و کاهش حاصلخیزی خاک، گسترش بیابان‌ها و وقوع بلایای طبیعی و پیامدهای منفی زیست محیطی همچون آلوده شدن منابع آبی و خاکی توسط صنایع آلاینده‌ی غیرمجاز به خصوص در حاشیه رودخانه‌ها و ساحل دریا و مناطق مجاور منابع آب شرب و کشاورزی و نهایتاً مرگ تدریجی کشاورزی است (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸).

طبق نظر دومانن، بررسی روابط بین گروه‌های اجتماعی و منابع طبیعی در جهت بهره‌گیری انسانها از منابع است و این کنش یکسویه منجر به بهره‌کشی از منابع طبیعی گردیده است. در اغلب مناطق دنیا، بویژه کشورهای در حال توسعه، اراضی مرغوب کشاورزی، بیشترین سهم را در تبدیل به کاربری شهری داشته‌اند (پیتر و همکاران، ۲۰۰۸). گسترش کاربری‌های نامطلوب و

انتخابات شوراهای شهر روستا شرکت می‌کنند تا از قدرت بیشتری برای تغییر کاربری‌ها برخوردار گردند و این منجر میشود این چرخه فساد با سرعت بیشتری رو به پیش رود. تجربه نشان داده است که افرادی که سرمایه‌های خود را با این فساد بدست آورده‌اند از هیچ تقلبی برای کسب قدرت در انتخابات روی‌گردان نیستند که این فساد نهایتاً منجر به ورود افراد فاسد به شوراها گردیده که مقابل رشد و توسعه منطبق بر علم برنامه‌ریزی شهری را می‌گیرد.

اخلال در نظام اقتصادی توسط زمین‌خواران به واسطه دلال بازی اراضی با هدف ساخت و سازهای غیرمجاز مسکونی، صنعتی و خدماتی در حاشیه یا نزدیک روستاها و کاهش روزافزون فضای سبز و درختان در عرصه طبیعی کشاورزی به صورت غیر قابل برگشت، از پیامدهای تغییر کاربری غیرمجاز اراضی کشاورزی به شمار می‌رود.

با توجه به پایین بودن سرانه اراضی کشاورزی کشور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ضروری است. در حال حاضر برای هر ایرانی دو هزار و ۴۰۰ متر مربع زمین کشاورزی در کشور وجود دارد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳) وقتی این میزان زمین تخریب و دچار تغییر کاربری و یا به هر شکلی از گردونه تولید خارج می‌شود به یقین امنیت غذایی ملت ایران دچار مخاطره می‌شود. به عنوان مثال بر اساس آمار سازمان جهاد کشاورزی استان گیلان در پنج سال گذشته ۴۶۲ هکتار از باغ‌های چای تغییر کاربری پیدا کرده است و به همین نسبت اشتغال افرادی که در این بخش شاغل بوده‌اند از میان رفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳).

کاهش تولیدات کشاورزی و دامی و رکود در صنایع تبدیلی وابسته به این تولیدات و در مخاطره قرار گرفتن استقلال اقتصادی و کاهش تولید ناخالص ملی از دیگر پیامدهای این پدیده است. محاسبات نشان می‌دهد هر هکتار زمین کشاورزی در صورت تغییر به غیر کشاورزی امنیت غذایی ۲۰ نفر را به خطر می‌اندازد. در حال حاضر ضریب امنیت غذایی از میزان تامین کالری در

تغییر کاربری مجاز از طریق تبصره ۱ و ۱۱۰ هکتار تغییر کاربری مجاز طی ۵۱۱ فقره از طریق تبصره چهار و ۶۷۰ هکتار تغییر کاربری غیر مجاز از طریق ۱۰۷۶ فقره تخلف صورت گرفته است (یزدانی و هاشمی، ۱۳۹۳).

بسیاری از پدیده‌های فاجعه آمیز که انسان آنها را پدیده‌های طبیعی پنداشته است، مانند سیل‌ها (تهرانی، ۱۳۸۱، مجنونیان، ۱۳۶۹) و رانش زمین (بروکس و همکاران، ۲۰۰۳) و زمین لغزش (ویراستینگ، ۱۹۹۹) در واقع پدیده‌های طبیعی نبوده بلکه ناشی از کاربری‌های نادرست طبیعت مانند تغییر کاربری‌های غیرمنطقی و ساخته دست خود انسانند.

نتایج مطالعه‌ای که در ابتدای دهه ۱۳۹۰ در مؤسسه تحقیقات خاک و آب انجام شد نشان دهنده آنست که حدود ۷۰ درصد از مجموع ۱۹۰ هزار هکتار اراضی تغییر یافته در حواشی کلان شهرهای ایران در فاصله سالهای ۱۳۳۲ تا ۱۳۸۰، مربوط به اراضی دارای قابلیت آبیاری اراضی کلاس‌های I، II و III بوده است (مومنی و همکاران، ۱۳۸۷).

### پیامدهای اجتماعی

نظامهای کشاورزی با تغییر و تحولات کل سیستم اجتماعی در ارتباط متقابل هستند. بهره‌برداریهای کشاورزی با کلیه فعالیتهای روستائیان در ارتباط است. در واقع به عنوان واقعیتی تفکیک‌ناپذیر از فرهنگ روستایی، ابعاد اقتصادی و اجتماعی زندگی آنان را تعیین می‌کند. بسیاری از مفاهیم توسعه روستایی با مسائل نظامهای بهره‌بردار کشاورزی مربوط است. تغییر در اجزای نظامهای بهره‌بردار در نهایت به ایجاد تحول منجر خواهد شد و در عین حال خود نیز از تحولات محیط تأثیر خواهد پذیرفت.

تغییر کاربری اراضی کشاورزی بیش از هر نوع تحول و توسعه‌ای در روستا باعث پدید آمدن تغییرات ساختاری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی روستاها شده است. تمرکززدایی جمعیت از مراکز شهرها، همچنین

ناسازگار، منجر به پیامدهای زیست - محیطی در یک ناحیه خواهد شد (احمدی، ۱۳۷۴). تبدیل اراضی کشاورزی به ساخت و ساز یعنی تحمیل کردن کاربری مغایر با توان اکولوژیک آنها و محروم نمودن مردم یک سرزمین از این ظرفیت (سوزنجی، ۱۳۸۳). تغییر کاربری اراضی یکی از دخالت‌های مهم بشر در اکوسیستم است که روی فرآیندهای اکوسیستم به ویژه میزان معدنی شدن میکروبی کربن و نیتروژن خاک اثرگذار است (رئیس، ۲۰۰۷).

اولین و آشکارترین اثر تغییر کاربری اراضی تغییر نوع پوشش گیاهی و هیدرولوژی اکوسیستم و کاهش تنوع زیستی است (تروپ و همکاران، ۱۹۹۷). تغییر کاربری اراضی به عنوان عامل اکولوژیک و اجتماعی - اقتصادی از جمله موارد مؤثر در کاهش کیفیت آب از نظر فیزیکی، شیمیایی و بیولوژیک در فرادست رودخانه‌ها و سدهای مخزنی است (ریکی، ۱۳۷۹). اراضی دارای زهکشی مناسب، عدم سیل‌گیری و خاک‌های عمیق با بافت مناسب همچنان که از درجه تناسب خوبی برای کشاورزی برخوردارند، بستر مناسبی برای تولید مصالح ساختمانی و توسعه شهری هستند (جمشیدی، ۱۳۹۰).

یزدانی و هاشمی (۱۳۹۳) بیان کردند که ارزش خدمات اکوسیستمی هر هکتار شالیزار از ارزش تولیدات بازاری (برنج سفید) آن چندین برابر بیشتر است و خدمات اکوسیستمی باغات از شالیزار نیز بیشتر بوده و در محاسبات اقتصادی و تحلیل‌های فایده- هزینه این ارزش خدمات اکوسیستمی است که باید لحاظ گردد.

براساس آمار جهاد کشاورزی استان مازندران، در سال ۸۹ در ۳۶۹ هکتار از اراضی استان طی ۱۶۲۳ فقره تغییر کاربری مجاز از طریق تبصره ۱ قانون منع تغییر کاربری اراضی کشاورزی و ۴۹ هکتار تغییر کاربری مجاز طی ۱۳۴ فقره از طریق تبصره چهار قانون منع تغییر کاربری اراضی کشاورزی و ۴۴۰ هکتار تغییر کاربری غیر مجاز از طریق ۷۳۰ فقره تخلف صورت گرفته است. در سال ۹۰ این مقدار به ۳۱۷ هکتار از اراضی طی ۹۲۹ فقره

برنامه‌ها، تفریحات کاذب و تقلید ظاهری جوانان بیان می‌کند.

بهره‌برداری از خاک برای کوره پزخانه‌ها یکی از جنبه‌های و عوامل تغییر کاربری اراضی کشاورزی است. از جمله مهمترین تبعات اجتماعی تغییر کاربری اراضی کشاورزی به کوره پزخانه‌ها خروج کشاورزان بومی از منطقه و جایگزینی آنان با کارگران مهاجر است. آلاینده‌های سمی حاصل از سوختن سوختهای فسیلی به عنوان منبع انرژی کوره‌ها در مناطق مطالعه شده علاوه بر آن که سلامت ساکنان این مناطق را با خطرات جدی روبرو می‌سازد، می‌تواند باعث آلودگی خاک‌های کشاورزی نیز گردد. در آینده‌ای نزدیک گسترش کوره پزخانه‌ها باعث درهم ریختن کامل ساختارهای کشاورزی در این عرصه‌ها خواهد شد که قبلاً به صورت منسجم و یکپارچه سهم به سزائی در تولید داشته‌اند (جمشیدی و همکاران، ۱۳۹۱).

#### تغییر کاربری و جمعیت

تغییرات ناخواسته جمعیت در اثر تغییر کاربری در روستاهای مولد و روستاهای حاشیه شهر داستان کاملاً مجزایی دارد. در روستاهای مولد محصولات کشاورزی تغییر کاربری شغل آبا اجدادی افراد را از بین برده و جمعیت ساکن را خالی و یا تبدیل به جمعیت متغیر تابستان نشین یا مسافران آخر هفته تبدیل خواهد کرد که منابع طبیعی روستاها نقشی در اشتغال این افراد نخواهد داشت.

اما بدون تردید فاصله از کلان شهر در کاهش تغییر کاربری موثر بوده است (صالحی، ۱۳۹۲)، روستاهای حاشیه شهرهای بزرگ از جمله مهمترین کانونهای استقرار جمعیت‌های مهاجر از روستاها و حتی شهرهای کوچک به شمار می‌آیند؛ این روستاها به دلیل برخورداری از امتیاز مجاورت و همزیستی با شهر بزرگ به ویژه در ابعاد فرصتهای شغلی و بهره‌مندی از خدمات و زیرساختها از مزیت ارزانی شرایط زندگی و به خصوص اجاره مسکن و

انتقال مراکز فعالیت در پی ایجاد سیستم‌های حمل و نقل به همراه وجود قطعات بزرگ و ارزان‌تر زمین در پیرامون آنها و گرایش به حومه نشینی در شهرها با تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی، تجاری، صنعتی و... همراه است (ریبعی و همکاران، ۱۳۸۲). تغییر کاربری اراضی کشاورزی در سطح توسعه اقتصادی- اجتماعی، نابرابری درآمد روستائیان، کاهش فعالیت‌های کشاورزی و افزایش نرخ فعالیت در دو بخش صنعت و خدمات تأثیر بسزایی دارد. (صالحی، ۱۳۹۲). تغییرات کاربری اراضی کشاورزی ناشی از تقاضای ساخت و سازهای تفریحی و خانه دوم و فعالیت‌های گردشگری، طبیعت روستا را با دگرگونی‌های اجتماعی و اقتصادی روبرو می‌کند.

ایجاد یک الگوی یکسان برای تمام کشورهای درحال توسعه پس از انقلاب سبز در دهه ۱۹۶۰ میلادی حکایت از عدم اعتقاد به اهمیت تفاوت‌های اجتماعی در توسعه کشاورزی دارد. آن زمان باور عمومی بر این بود که می‌توان نظام‌های کشاورزی را دگرگون کرد، بی‌آنکه بر نظامهای اجتماعی موثر باشند، یا اصلاً نظام اجتماعی در توسعه کشاورزی که یک بحث کاملاً فنی پنداشته می‌شد تأثیرگذار باشد؛ یعنی چنین تصور می‌شد که فنآوری مستقل از بافت اجتماعی است؛ در حالیکه فنآوری یا هر عاملی که در جهت ایجاد تغییر در شرایط تولید ایجاد میشود بدون تناسب با شرایط اجتماعی و انسانی جوامع بی‌نتیجه و حتی زیان بار خواهد شد (مارکوچلیو، ۲۰۰۸). وجود شهری نشینان در روستا، منجر به مبادله‌ی فرهنگی بومی روستا با فرهنگ دیگری خواهد شد و به ناگاه تغییر سبک زندگی و گرایش به زندگی مدرن در روستاها نقش می‌بندد و زمانی روستائیان خود را در گرداب تجمل‌گرایی خانواده‌هایی می‌بینند که راه برگشت از آن عادت، سخت و غیرقابل تحمل است. اینها یک وجه باغ سازی مدرن امروزی است ولی روی دیگر آن به مانند تهاجم نرمی موجب از یاد رفتن فرهنگ اصیل روستایی است. تأثیر خانه‌های دوّم برافزایش بزهکاری در اصفهان نشان می‌دهد که ۷۶ درصد از اثرات را سه مؤلفه اصلی برگزاری

کاشته‌اند، اما در منطقه‌ای که فضای حاکم تغییر اراضی کشاورزی است و کشاورز منتظر است با تغییر کاربری اراضی خود سود یکباره بیشتری دریافت کند، بدیهی است برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری بلند مدت برای زراعت یا باغ خود نخواهد کرد. اینها زوایای پنهان اثرات تغییر کاربری بر نگرش کشاورزان است. در این شرایط، تولیدات کشاورزی پیش از وقوع تغییر کاربری، بر اثر از دست رفتن انگیزه برنامه‌ریزی‌های بلند مدت، از منافع پایدار دور خواهد شد.

در بسیاری از روستا درگیری‌های بسیاری بین وراثت مبنی بر تغییر کاربری و یا حفظ کشاورزی صورت گرفته و اختلافات خانوادگی را دامن زده است. بسیاری از کشاورزان که در سالهای گذشته به قیمت ارزان، زمین‌های خود را فروخته‌اند پس از افزایش ناگهانی زمین مورد شماتت خانواده و سرزنش خود قرار گرفته و بعضاً دچار افسردگی و حتی بیماری‌های روانی شدید گردیده‌اند. برخی کشاورزان که علاقه به کشت و کار دارند از سوی فرزندان مجبور به تغییر کاربری اراضی گردیده و در سالهای پیری احساس بیکاری و فقدان هویت آنان را آزار می‌دهد. البته این به معنی تایید کار کشاورزان سالمند که متأسفانه از بیمه تامین اجتماعی بی‌بهره‌اند نیست، ولی بسیاری از سالمندان نیاز دارند در دوران پیری هرچند بسیار سبک و در حد احساس مفید بودن به کشاورزی مشغول باشند که این امکان با تغییرات اراضی کشاورزی از آنان گرفته می‌شود. در واقع کشاورزی برای آنان بیش از یک شغل «هویت» آنان است که با از دست دادن زمین هویت خود را از دست رفته می‌بینند. این امر بنیان خانواده ای را که بر اساس زندگی کشاورزی شکل گرفته - و سالیان سال بر همین منوال بوده- را متزلزل می‌کند.

بعضاً با ورود افراد شهرنشین به روستا با فرهنگی متفاوت، احساس فرهنگ دوگانه مشکلاتی را برای روستاییان ایجاد خواهد کرد. در روستاهایی که جمعیت شهرنشین مرفه افزایش یافته، روستاییان با وجود انبوهی از زیاده‌های خشک مواجه شده‌اند که سابقاً در

یا حتی خرید زمین یا مسکن بهره‌مند بوده و تبعاً تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به واحدهای مسکونی ناسازگار با بافت بومی، زمینه ساز رشد بی رویه جمعیت در این روستاها می‌شود. بدین‌سان پویایی و آهنگ سریع تغییرات شاخص‌های حیاتی جمعیت به ویژه در ابعاد، شمار موالید، ساخت سنی جوان و ترکیب جنسی و بعد خانوار همراه با حرکات مکانی جمعیت و جذب جمعیت مهاجر از نقاط مختلف در ردیف مهمترین ویژگیها و به تعبیری دقیق‌تر مسایل اینگونه از روستاها تلقی می‌شود. بی‌گمان شدت و سرعت تغییر در ساخت اجتماعی - فرهنگی ساکنین روستاهای واقع در حریم شهرها و از هم گسیختگی نظم اجتماعی سنتی و ارگانیک از جمله مهمترین مسایل حاکم بر این محدوده‌ها است (صالحی، ۱۳۹۲).

تغییر در نگرشها، هنجارها، رفتارها و الگوهای تحرک اجتماعی روستاها بیشتر تأثیرپذیر از تحولات و جاذبه‌های شهری بوده و کمتر سنخیتی با ساخت اجتماعی موجود دارد؛ بهم ریختن شالوده سرمایه اجتماعی و عدم جایگزینی مناسب آن، زمینه بروز ناهنجاریهای اجتماعی را افزایش داده، علاوه بر این، شاخص‌هایی چون فقر، نابرابریهای درآمدی و ناهنجاریهای اجتماعی و مواردی از این قبیل تجمع آشکاری در روستاهای حریم شهرها دارد. مهمترین پیامد افزایش درآمد در اثر فروش اراضی، مهاجرت به شهر بوده بطوری که بخشی از ساکنین محلی با خرید مغازه در داخل شهرها تغییر شغل داده‌اند و در نهایت برخی از همین مهاجران دوباره به مناطق روستایی برگشته‌اند. البته در فرآیند مهاجرت معکوس مهاجران به عنوان صاحبان خانه‌های دوم و یا متقاضی خانه‌های دوم وارد این منطقه می‌شوند و در روستا به عنوان قشر مصرفی حضور دارند و نه جامعه مولد سابق.

### تغییر کاربری و جنبه‌های روان‌شناختی و فرهنگی

همیشه «امید» مایه حرکت کشاورزان بوده است. کشاورزان درختان را به امید بهره‌دهی برای نسل‌های بعد

ایران تهیه نشده و بسیاری از اختلافات ناشی از نبود این نقشه است. مقابله با تغییر کاربری زمین نیازمند یک برنامه جامع استفاده از سرزمین (آب و زمین) است که در آن کاربری‌ها در یک چهارچوب مشخص به صورت منطقی و متناسب با توان محیط انتخاب شود. سنددار کردن اراضی کشاورزی می‌تواند ضمن حفظ و احترام مالکیت کشاورزان به اراضی خود، جهت رفع اختلافات ملکی بسیار موثر باشد.

اجرای قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و سایر قوانین موجود و تشدید مجازات متخلفین توسط قوه قضائیه به منظور جلوگیری از سوءاستفاده دلالان و فرهنگ سازی گسترده در جامعه از طریق رسانه‌های جمعی و بخصوص رسانه ملی صدا و سیما در مورد اثرات زیانبار تغییر کاربری اراضی کشاورزی و همچنین برگزاری دوره‌های آموزشی به ساکنین مناطق روستائی و کشاورزان و بهره بردارن و اطلاع رسانی دقیق از عواقب و خطرات ناشی از تغییر کاربری اراضی و تخریب اراضی بسیار موثر است.

همکاری و مشارکت سازمانهای دولتی متولی حفاظت از محیط زیست و اراضی کشاورزی با سازمان‌های متولی احداث شهرک‌های صنعتی و واحدهای تولیدی و توسعه بافت شهری در مناطق حریم روستائی و مستعد فعالیت کشاورزی و نظارت بر اجرای دقیق طرح هادی در روستاها به منظور افزایش امکانات روستایی و ارتقاء سطح خدمات عمومی و کاهش نسبی فاصله طبقاتی با مناطق شهری به عنوان راهکاری موثر در عدم مهاجرت ساکنین به شهرها و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی رها شده توسط روستائیان و بازنگری طرح‌های هادی روستایی بر اساس قانون که سطح ساخت و ساز در اراضی کشاورزی خصوصاً اراضی حاصلخیز را نگاهد، از مهمترین راهکارهای قابل پیشنهاد است.

بررسی، شناسایی و بهره‌برداری از تجربیات بسیار زیاد و موفق جهانی در حفظ و صیانت از اراضی کشاورزی، انجام مطالعات و انجام مطالعات راهبردی

روستا وجود نداشته و دانش و سازوکاری برای امحای آن ندارند. تشدید ناهنجاری‌های اجتماعی و اخلاقی در ویلاهای پراکنده و غیرمجاز در اراضی کشاورزی نیز از این دسته مشکلات است.

شاید مهمترین پیامد تغییر کاربری زمین از دست رفتن مناظر بکر و آرامش بخشی است که گردشگران طبیعت را برای حضور در این مناطق بدنبال خود می‌کشد و باعث توسعه پایدار گردشگری می‌شود. ولیکن خانه‌های ناموزون و ناسازگار که ساخت آن حقوق عمومی را زیر پا گذاشته و همچون زخمی بر پیکره طبیعت، آرامش و لطافت بصری چشم اندازهای بی‌بدیل کشور را خدشه‌دار می‌کنند. کم‌کم این نقاط خاص تبدیل به مناطقی شلوغ، آلوده و فاقد ارزشهای معنوی و روانشناختی می‌شوند که مثالی از این تغییر کاربری‌های لجام گسیخته را در روستای زیارت گرگان، دماوند و لواسان تهران، کلاردشت مازندران و ... می‌توان دید.

#### راهکارها و پیشنهادات

تخریب‌هایی که متأسفانه به شکلهای مختلف با آن مواجه‌ایم، زیربنای اقتصادی کشور و منافع نسل‌های آینده را با خطر مواجه خواهد ساخت؛ بنابراین ضروری است که مردم نیز به پیشگیری از روند نابودی اراضی کشاورزی و جنگلی کمک کنند. با آگاهی از روند تغییر کاربری اراضی می‌توان به حفظ تعادل اکوسیستم کمک کرد. انجام آموزش‌های لازم، برگزاری دوره‌های آموزشی - ترویجی برای کشاورزان در خصوص کشت محصولات دارای بازده اقتصادی بالا، اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، بسیار می‌تواند مشکل گشا باشد.

تهیه نقشه کاداستر کشور و تعیین کاربری‌ها در کشور و مشخص کردن نوع کاربری‌ها زمین با توجه به طرح‌های آمایش سرزمین متناسب با بخش کشاورزی اولین و مهمترین ابزار برای ممانعت از تغییر کاربری‌هاست. این نقشه هنوز برای اراضی کشاورزی

گامی مؤثر در جهت حفظ اراضی مرغوب شهری در جهت رسیدن به توسعه پایدار برداشت (ذوقی و همکاران، ۱۳۹۳).

### رهیافت ترویجی

تسریع و جدیت در تهیه نقشه کاداستر کشور، اجرای قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی، برگزاری مستمر دوره‌های آموزشی به ساکنین مناطق روستائی و کشاورزان و بهره‌برداران و همکاری و مشارکت سازمانهای دولتی و مردم نهاد (سمن‌ها) و تبیین شفاف علل ضرورت حفاظت از اراضی کشاورزی از جنبه‌های مختلف برای کشاورزان، بررسی تجربیات موفق جهانی در حفظ و صیانت از اراضی کشاورزی، بررسی و اصلاح خلأهای قوانین تغییر کاربری اراضی و تبصره‌های قانونی موجود، بکارگیری دانش‌های نوین در عرصه تولید محصولات کشاورزی، افزایش سطح مکانیزاسیون با هدف افزایش بازده اقتصادی کشاورزی، سازوکار دریافت مالیات از توسعه‌دهندگان بافت مسکونی در منطقه و اختصاص آن برای حفظ اراضی مرغوب و همچنین اعطای تسهیلات بانکی بلند مدت و کم بازده در راستای فعال سازی فعالیت‌های کشاورزی و دامداری در مناطق روستایی از مهمترین رهیافت‌هایی است که برای ترویج حفاظت از اراضی کشاورزی مدنظر می‌باشد.

توسط دانشگاه‌ها و نهادهای علمی و تحقیقاتی در خصوص راهکارهای حفاظت و استفاده مطلوب از اراضی کشاورزی و رعایت حریم رودخانه‌ها و طراحی نظام مدیریت یکپارچه گردشگری و نیز بکارگیری دانش‌های نوین در عرصه تولید محصولات کشاورزی، افزایش سطح مکانیزاسیون به منظور افزایش بازده اقتصادی کشاورزی باید بیش از پیش در دستورکار قرار گیرد (عنابستانی، ۱۳۸۸).

خلأهای قوانین تغییر کاربری اراضی و تبصره‌های قانونی موجود باید اصلاح و بروکرسی اداری در این مورد شفاف‌سازی شود و اراضی هر منطقه بر اساس شاخص ارزشمندی اکولوژیک و توان اکولوژیک طبقه‌بندی و سپس در صورت عدم کفایت آن زمین برای کشت و کار مجوز تغییر کاربری آن‌ها صادر شود و پیشنهاد می‌شود که به منظور حمایت از تولید کشاورزی مالکان اراضی نامرغوب، صندوق ذخیره عوارض دریافتی از توسعه‌دهندگان تأسیس شود. تبیین سازوکار دریافت مالیات از توسعه‌دهندگان بافت مسکونی در منطقه و اختصاص آن برای حفظ اراضی مرغوب نیز می‌تواند از تغییر کاربری جلوگیری کند.

به‌طور کلی با ایجاد تعامل بین گروه‌های مختلف دخیل در تغییر کاربری اراضی و همچنین اعطای تسهیلات بانکی بلند مدت و کم بازده در راستای فعال-سازی فعالیت‌های کشاورزی و دامداری در مناطق روستایی برای جلوگیری از تغییر کاربری اراضی، می‌توان

### فهرست منابع

۱. احمدی، ر. ۱۳۷۴. نقش کاربری اراضی در ایجاد و تشدید حرکات توده‌ای جنگلی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۲۴ صفحه
۲. اکبریان رونیزی، س. و م. محمدپورچابری، ۱۳۹۱. اثرات زیست محیطی گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی با تاکید بر جامعه میزبان مورد روستاهای کوهستانی استان البرز، دومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت محیط زیست، تهران، دانشگاه تهران، [http://www.civilica.com/Paper-ESPME02-ESPME02\\_080.html](http://www.civilica.com/Paper-ESPME02-ESPME02_080.html)
۳. تهرانی، ن.، ۱۳۸۱. نقش کاربری اراضی در دبی سیلابها. پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد. دانشگاه تهران.

۴. جلالیان ح.، ضیاییان، پ. دارویی، خ. کریمی، ۱۳۹۲. تحلیل خزش شهری و تحولات کاربری اراضی. مجله فصلنامه برنامه ریزی کالبدی- فضایی. سال دوم. ۴: ۷۳-۹۸.
۵. جمشیدی، م. ۱۳۹۰. تعیین گسترش جغرافیائی اراضی تغییر کاربری یافته در اثر کوره پز خانه‌ها در استان فارس و بررسی اثرات آن بر تولید اراضی کشاورزی. موسسه تحقیقات خاک و آب. نشریه شماره ۱۵۶۴. کرج. ایران
۶. حسینی مهر، م. و ح. شاهرور ۱۳۸۵. پیامدهای توسعه ی گردشگری دهستان حیران با تأکید بر تغییر کاربری اراضی در دهه (۸۵-۱۳۷۵). فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی - سال سوم، شماره اول، زمستان ۱۷۷-۱۹۲.
۷. ذوقی م؛ ا. صفایی و ب. ملک محمدی ۱۳۹۳، رهنمودهای تئوری بازی در تحلیل مناقشه تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: اراضی محله دارآباد تهران) ۲: ۳، صفحه ۳۹۱-۴۰۷.
۸. رامین ع. ۱۳۶۰. کوچک زیباست. اقتصاد با ابعاد انسانی (مؤلف ای الف شوماخر). انتشارات سروش. تهران
۹. رحمانی، ن، شاهدی، ک، سلیمانی، ک و یعقوب زاده، م. ۱۳۸۹. بررسی تئوری مدل‌های تغییرات کاربری اراضی. ششمین کنفرانس ملی آبخیزداری ایران، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۰. رضوانی، م. ر. و صفایی ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید (مورد نواحی روستایی شمال تهران)، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۵۴.
۱۱. ربکی، م. ۱۳۷۹. بررسی کیفیت آب‌های زیرزمینی دشت خاش. پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته آبهای زیرزمینی، گروه مهندسی آبیاری و آبادانی، دانشکده منابع طبیعی، دانشگاه تهران
۱۲. سرور ر. ۱۳۸۷. برنامه ریزی کاربری اراضی در طرح‌های توسعه عمران ناحیه ای". چاپ اول. تهران، انتشارات گنج هنر.
۱۳. سوزنچی، ک. ۱۳۸۳. نگاهی به ابهامات موجود در حفاظت از اراضی کشاورزی و باغات در محدوده شهرها. آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۲
۱۴. شیخ محمدی م.، صفایی ا.، ۱۳۹۵. کاربرد نظریه بازیها در ساماندهی و اداره بهینه نواحی پیرامون شهری (مطالعه موردی: مناقشه تبدیل زمین‌های کشاورزی به ساخته شده). فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. ۳۱ (۴) ۸۸-۱۱۰:
۱۵. صالحی ا.، ۱۳۹۲. پیامد تغییرات کاربری اراضی کشاورزی بر ساکنان روستاهای مجموعه شهری اصفهان. پایان‌نامه دکترای تخصصی. دانشگاه اصفهان - دانشکده ادبیات و علوم انسانی
۱۶. علیقلی زاده فیروزجایی، ن.، ۱۳۸۷، اثرات گردشگری در نواحی روستایی، رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه تهران
۱۷. عنابستانی ع ا. ۱۳۸۸، بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونت گاه‌های روستایی: مطالعه موردی روستاهای بیلاقی شهر مشهد، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، (۴) زمستان صفحات ۱۶۶-۱۴۹-
۱۸. قدمی م.، ن. علی قلی زاده فیروزجایی و ر. بردی آنا مرادنژاد. ۱۳۸۸. مقصد اراضی کاربری تغییرات در گردشگری نقش بررسی (مطالعه مورد نمونه: نوشهر شهرستان مرکزی بخش) پژوهش و مطالعات منطقه و شهری‌های زمستان سوم، شماره اول، ص ۲۱-۴۲.



۱۹. قربانی، م.، ۱۳۸۹، بررسی تغییرات جمعیتی و اثرگذاری‌های آن بر تغییرات کاربری اراضی مطالعه موردی: منطقه بالا طالقان، نشریه مرتع و آبخیزداری، مجله منابع طبیعی ایران، دوره ۶۳، شماره ۱، صفحات ۷۵-۸۸.
۲۰. مجنونیان ه.، ۱۳۶۹، درختان و محیط زیست، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست.
۲۱. مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳. نتایج تفصیلی سرشماری عمومی کشاورزی کل کشور در سال ۱۳۹۳. ۱۲۶ صفحه.
۲۲. مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۶، آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون کاربری اراضی زراعی و باغها <http://rc.majlis.ir/fa/law/show/129559>
۲۳. منشی زاده، ر.، خوشحال، ف.، ۱۳۸۴. تاثیر توریسم در تغییر کاربری اراضی در شهرستان لاهیجان (با تاکید بر اراضی روستائی). نشریه علوم جغرافیایی، ج ۴، ش ۵، بهار و تابستان. صفحات ۸۹-۱۰۶.
۲۴. مومنی ع.، ا. فرج نیا، م. طاهرزاده، م. جمشیدی. ۱۳۸۶. بررسی ابعاد جغرافیایی و پتانسیل تولید اراضی کشاورزی تغییر کاربری یافته در اثر توسعه بی برنامه کلان‌شهرهای ایران. مجله تحقیقات جغرافیایی. دوره ۳، شماره ۲۳ (پیاپی ۸۶). صفحات ۳ تا ۳۶.
۲۵. یزدانی س.، هاشمی بناب ص.، ۱۳۹۳، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و خسارت های اقتصادی- زیست محیطی. مجله اقتصاد کشاورزی. (ویژه نامه) ص ۴۵ تا ۵۴.
۲۶. ذوقی م.، ا. صفایی و ب. ملک محمدی. ۱۳۹۳. تئوری بازی در تحلیل مناقشه تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: اراضی محله دارآباد تهران). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۲: ۳، ص ۴۰۷-۳۹۱.
۲۷. شیخ محمدی م. و ا. صفایی، ۱۳۹۵. کاربرد نظریه بازیها در ساماندهی و اداره بهینه نواحی پیرامون شهری (مطالعه موردی: مناقشه تبدیل زمینهای کشاورزی به ساخته شده). فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۱، شماره پیاپی ۷۱، ص ۸۸ تا ۱۱۰.
۲۸. جمشیدی م.، ع. مومنی، غ. زارعیان و ک. افتخاری. ۱۳۹۱. رویارویی خشت و کشت برای تصرف اراضی کشاورزی در استان فارس. مجله پژوهش‌های خاک (علوم خاک و آب) / الف / جلد ۲۶: ۴ صفحات ۳۱۸-۳۲۶.
29. Canadell J. G. 2002. Land use effects on terrestrial carbon sources and sinks. Science in China. Series C Vol. 45 Supp. P. 1-9.
30. Dieren W. 1995, taking nature into account: a report to the club of Rome, Springer-Verlag, New York. IGBP/HDD, (1995), landuse and land cover change, science/research plan, Stockholm, Geneva.
31. Marcotullio P. J., Ademola K. Braimoh and Onishi T. 2008. The impact of urbanization on soils Land Use and Soil Resources. (Eds. A.K. Braimoh and P.L.G. Vlek) Springer Science, Dordrecht, The Netherlands. pp 201-250.
32. Raiesi F. 2007. The conversion of overgrazed pastures to almond orchards and alfalfa cropping systems may favor microbial indicators of soil quality in Central Iran. Agriculture, Ecosystems and Environment, 121: 309-318
33. Thrupp, L.A., Hecht, S., and Browder, J. 1997. The diversity and dynamics of shifting cultivation: myths, realities, and policy implications. World Resources Institute, Washington DC, USA.
34. Weerasinghe, K. M., M. Gunaratne & P. Ratnaweera. 2011, Upgrading of the subjective landslide hazard evaluation scheme in Sri Lanka. Civil Engineering and Environmental Systems, 28(2), 99-121.