

فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی

دوره ۱۶، شماره ۱ (پیاپی ۵۴)، بهار ۱۴۰۰

شاپای چاپی ۵۹۶۸-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۵۹۵۵X-۲۵۳۸

<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>

مقاله پژوهشی

صص. ۱۷۴-۱۵۵

راهبردهای اجرایی کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مطالعه موردی: شهرستان بینالود)

امین فعال جلالی - دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
مریم قاسمی* - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران
مسعود مینایی - استادیار گروه سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۲/۲۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۱۰/۱۸

چکیده

مقدمه: موضوع کاربری زمین طی چند سال گذشته به دلیل درک تأثیر تغییر کاربری زمین بر عملکرد سامانه زمین بسیار مورد توجه قرار گرفته تا جایی که امروزه مسأله تغییر کاربری اراضی از مهم‌ترین چالش‌ها در نظام مدیریت منابع طبیعی و انسانی محسوب می‌شود.

هدف پژوهش: بر این اساس پژوهش حاضر در تلاش است به کمک ابزارهای برنامه‌ریزی استراتژیک، راهبردهای اجرایی مطلوب به منظور کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی را شناسایی و ارائه نماید.

روش شناسایی تحقیق: روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و از دو ابزار SWOT-QSPM استفاده گردیده است. از مجموع ۱۴ روستای شهرستان بینالود که طی سال‌های اخیر دارای تغییر کاربری غیرمجاز کشاورزی بوده‌اند، ۸ روستای بالای ۱۰۰ مورد تغییر کاربری اراضی، به عنوان نمونه انتخاب گردید. واحد تحلیل خبرگان روستایی آشنا به محیط داخلی و خارجی در ارتباط با موضوع تحقیق و روش نمونه‌گیری گلوله برفی بوده است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: محدوده مورد مطالعه در این پژوهش روستاهایی که دارای بیشترین مقدار تغییر کاربری اراضی در شهرستان بینالود واقع در استان خراسان رضوی بودند.

یافته‌ها و بحث: براساس مطالعات اکتشافی، ۱۸ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت و ۲۹ نقطه ضعف و تهدید به عنوان محدودیت و تنگنا پیش روی تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان بینالود شناسایی گردید و نظرات سه گروه خبره و مطلع محلی در قالب پرسش‌نامه در مورد عوامل داخلی و خارجی شناسایی شده، در طیف لیکرت سوال گردید. نتایج تحقیق نشان داد که در ماتریس SWOT با توجه به امتیاز $IFE=2/342$ و $EFE=2/769$ ، به منظور کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی، راهبردهای محافظه کارانه (حداکثر- حداقل) بهینه شناخته شد. در ادامه ۶ راهبرد شناسایی شده به کمک ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی (QSPM)، اولویت‌بندی گردید.

نتیجه‌گیری: در این زمینه مهم‌ترین راهبرد ساماندهی به ساخت و سازهای بی‌رویه و غیراصولی با اجرای برنامه‌های نظارتی دولتی با امتیاز ۱/۴۱۱ شناسایی گردید. لذا ضروری است تغییرات کاربری زمین، توسط مدیریت صحیح زمین کنترل گردد.

واژه‌گان کلیدی: تغییر کاربری، QSPM-SWOT، شهرستان بینالود، اراضی کشاورزی، نواحی روستایی

نحوه استناد به مقاله:

فعال جلالی، امین؛ قاسمی، مریم و مینایی، مسعود (۱۴۰۰). راهبردهای اجرایی کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مطالعه موردی: شهرستان بینالود). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۶(۱)، ۱۷۴-۱۵۵.

http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_672849.html

مقدمه

توجه به زمین (به عنوان منبعی اصلی و تجدیدنپذیر) در فرایند توسعه امری ضروری است؛ چراکه جزء اصلی منابع توسعه پایدار تلقی می‌شود و دسترسی عادلانه و بهینه به آن یکی از مولفه‌های توسعه به‌شمار می‌آید (کریمی، ۱۳۸۳: ۳۲). در واقع زمین عاملی اساسی در تولید بسیاری از فعالیت‌های کشاورزی، اقتصادی، مسکونی، تجاری و صنعت محسوب گردیده (مقیمی و بایاری: ۱۳۸۹: ۱۱۰) و چگونگی استفاده از آن همواره موضوع و بستر اصلی برنامه‌ریزی‌ها بوده‌است. طی دهه‌های اخیر به دلیل افزایش روزافزون جمعیت، روند پرشتاب شهرنشینی و گسترش فضاهای صنعتی و مسکونی در کشور، اراضی جنگلی و اراضی زراعی و باغی به شدت در معرض تخریب و تبدیل قرار گرفته‌اند، مقایسه اطلاعات موجود در عکس‌های هوایی، حاکی از آهنگ سریع تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی مرغوب در نواحی مختلف کشور است (ذوقی، صفایی و ملک محمدی، ۱۳۹۳: ۳۹۳). بدون شک جریانی که امروزه در رابطه با تغییر کاربری اراضی کشاورزی وجود دارد، بسیار شدیدتر از جریان پیشین آن (طی دهه‌های گذشته) در نواحی روستایی است. در این رابطه براساس گزارش سازمان خواربار جهانی (FAO) در سال ۲۰۱۲، سرانه اراضی کشاورزی در تمام نقاط جهان به استثنای برخی کشورهای توسعه یافته بین سال‌های ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۹ رو به کاهش بوده (در پنجاه سال به کمتر از نصف رسید) که این کاهش در ایران، نسبت به کشورهای دیگر بیشتر بوده است. بخشی از این موضوع به دلیل افزایش جمعیت و بخش اعظم آن ناشی از تغییر کاربری اراضی کشاورزی به غیر کشاورزی در نواحی روستایی است (در این بین نقش خشکسالی و کمبود منابع آب را نباید از نظر دور داشت) (FAO, 2012).

بررسی‌ها نشان می‌دهد علی‌رغم تصویب قانون حفظ کاربری اراضی باغی و زمین‌های کشاورزی در سال ۱۳۷۴، "درصد بالایی از اراضی کشاورزی کشور در معرض تهاجم و استفاده بی‌رویه قرار گرفته و خسارات جبران‌ناپذیری به عرصه‌های طبیعی وارد نموده است" (رضوانی، ۱۳۷۴: ۱۷۹) به طوری که براساس اطلاعات موجود تاکنون بیش از ۱۴۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی از چرخه تولید خارج شده و تغییر کاربری یافته‌اند (هر سال ۲۰ هکتار) (اکبری، زنگنه و تقوی مقدم، ۱۳۹۴: ۱۱۴). مساحت اراضی زراعی در سال ۱۳۹۳ در کشور معادل ۱۴۶۸۷۰۵۳ هکتار و مساحت اراضی باغی و قلمستان معادل ۱۷۸۹۵۵۵ هکتار اراضی باغی (مرکز امار ایران، ۱۳۹۵) بوده است، بدیهی است "با تداوم سیاست‌های کنونی دولت و عدم وجود قوانین تنظیم‌کننده، روند رو به افزایش تغییر کاربری اراضی کشاورزی ادامه خواهد داشت.

سکونتگاه‌های روستایی شهرستان بینالود به دلیل مجاورت با کلانشهر مشهد و برخورداری از آب و هوای مساعد از مطلوبیت بالایی در زمینه گردشگری برخوردار هستند به طوری که سالانه پذیرای بیش از ۴۳۰۰۰۰۰ نفر گردشگر می‌باشند (تقوایی و زنگنه، ۱۳۹۱: ۹۱) این امر موجب افزایش تقاضای زمین در نواحی روستایی و تشدید تغییر کاربری زمین در این شهرستان گردیده است. مطابق جدول (۱) سطح زیرکشت اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود از سال زراعی ۸۷-۸۸ تا ۹۴-۹۳ به شدت کاهش یافته، به طوری که نسبت کل زمین‌های زراعی در سال ۹۳-۹۴ نسبت به سال ۸۷-۸۸ به کمتر از یک چهارم تقلیل یافته‌است. همچنین در بخش طبقه شهرستان بینالود از سال ۸۷-۸۶ تا ۱۳۸۶ به بعد، در مجموع بیش از ۷۰۰ مورد تغییر کاربری اراضی به وقوع پیوسته که بیش از نیمی از آن‌ها به صورت غیرمجاز انجام شده‌است، در بخش شاندیز شهرستان بینالود نیز در مجموع ۲۳۲۰ مورد تغییر کاربری اراضی در حوزه‌های روستایی صورت گرفته که بیش از ۱۵۰۰ مورد آن غیرمجاز و مابقی در چارچوب قوانین مربوطه تغییر یافته است (سازمان جهاد کشاورزی شهرستان بینالود، ۱۳۹۵).

جدول ۱. تغییر کاربری اراضی کشاورزی طی سال‌های ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۴ در شهرستان بینالود

سال زراعی	سطح زیرکشت محصولات کشاورزی-زراعی (آبی و دیم) در واحد هکتار
۸۷-۸۸	۸۸۳۲
۸۸-۸۹	۴۸۹۰
۸۹-۹۰	۲۴۱۱
۹۰-۹۱	۳۷۹۸
۹۱-۹۲	۳۸۵۰
۹۲-۹۳	۱۴۳۰
۹۳-۹۴	۲۰۲۹

منبع: مرکز امار ایران، ۱۳۹۵

به نظر می‌رسد یکی از مهمترین دلایل این امر تقسیمات سیاسی سال ۱۳۸۶ (تبدیل بخش طرهبه-شاندیز شهرستان مشهد به شهرستان بینالود) بوده است. همچنین از جمله دلایل دیگر این مساله می‌توان به موقعیت منطقه از نظر استقرار اشاره کرد که در مجاورت فضای فعال و دگرگون شونده مجموعه شهری مشهد قرار گرفته و تقسیم کار در فضای اقتصادی مجموعه شهری، موجب تبدیل شهرستان به عمده‌ترین گردشگاه طبیعی و ناحیه بیلابقی کلانشهر مشهد گردیده است. لذا این شهرستان طی دهه‌های اخیر با تقاضای بالای زمین در جهت عملکردهای متنوع گردشگری، صنعتی، دامداری، شهرک سازی و غیره مواجه بوده است. بدیهی است گرایش شدید جهت احداث ویلا و خانه دوم در این شهرستان به عنوان حومه بیلابقی مشهد بر بالابودن تقاضای بالای زمین دامن می‌زند (قاسمی، جوان و صابری کاریزی، ۱۳۹۴: ۱۶). با توجه به آنچه مطرح شد، تغییر کاربری غیر اصولی زمین از چالش‌های اساسی سازمان‌های متولی در شهرستان بینالود محسوب گردیده زیرا آسیب‌های جبران‌ناپذیری را در زمینه پایداری زمین به وجود آورده است. لذا ضروری است سرنوشت مکان‌ها و چگونگی شکل‌گیری کاربری زمین و تغییرات آن، توسط مدیریت صحیح زمین مشخص گردد (Foody, 2000: 440). اما تغییر کاربری‌اراضی در کنار مشکلات و نارسایی‌هایی که به همراه دارد، برای عاملان آن دارای مزیت‌هایی همچون رونق فعالیت‌های ساختمان‌سازی، رونق گردشگری، درآمدزایی، تجاری‌سازی روستا، افزایش سرانه مسکونی برای هر فرد و ... می‌باشد (حسینی و شاهور، ۱۳۸۹: ۱۷۸). با توجه به آنچه مطرح گردید سوال‌های اصلی تحقیق به این صورت ارائه می‌شود:

- عوامل داخلی و خارجی موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان بینالود در چارچوب برنامه‌ریزی استراتژیک چیست؟
 - راهبردهای اجرایی کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی شهرستان بینالود کدامند؟

تاکنون پژوهش‌های زیادی در زمینه تغییر کاربری اراضی انجام گرفته که از آن جمله می‌توان به پژوهش‌هایی نظیر بررسی تغییر کاربری اراضی کشاورزی حاشیه شهر ورامین و عوامل موثر بر آن طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۵۴ از کاشانی (۱۳۸۸)، تاثیر فشرده سازی بر تنوع، ثبات، پایداری و کاربری اراضی در کشاورزی ایران از کیانی (۱۳۹۴)، بررسی اثرات تغییر کاربری بر روی فرسایش و رسوب در حوضه آبریز رودخانه گلستان از حقیقت (۱۳۸۷)، تغییرات زمانی و مکانی شاخص‌های گردوغبار در شرق خراسان و اثرات تغییرات کاربری اراضی بر آن از میری ممرآبادی (۱۳۹۵)، مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه زمین برای کاربری‌های مسکونی (نمونه موردی شهر بجنورد) از اسدی (۱۳۸۴)، بررسی تغییرات زمانی - مکانی دمای سطحی شهر مشهد در ارتباط با کاربری اراضی از دلپسته (۱۳۹۴)، بررسی ساختارهای طبیعی اقتصادی و اجتماعی و تغییرات کاربری اراضی در شهرستان تربت‌حیدریه و ... از جوان اشاره داشت. همچنین در ارتباط با تغییر کاربری اراضی تاکنون دو کتاب: الگوهای تحلیلی تغییر کاربری زمین، رویکرد نظری و مدل سازی از بریاسولیس (۱۳۸۹) و تغییر کاربری زمین علم، سیاست و مدنیت از اسپینل و هیل (۱۳۹۲) در داخل کشور ترجمه و چاپ شده است. در جدول (۲) به نتایج تعدادی از مقالات انجام شده در ارتباط با موضوع تحقیق اشاره شده است.

جدول ۲. بررسی ادبیات داخلی و خارجی تحقیقات مرتبط با تغییر کاربری اراضی

نویسنده/سال	عنوان اثر	نتایج محقق
شمس الدینی و امیری فهلپانی (۱۳۹۴)	بررسی عوامل اثرگذار بر مدیریت کاربری اراضی روستایی در شهرستان ممسنی با استفاده از مدل ترکیبی TOPSIS-SWOT	بر اساس یافته‌های تحقیق استراتژی تدافعی بهترین روش در جهت برنامه‌ریزی و مدیریت اراضی زراعی روستاهای مورد مطالعه شناخته شد. همچنین بر اساس نتایج تکنیک تاپسیس تهدیدها بیشترین تأثیر را در بهینه سازی و توسعه متعادل کاربری اراضی روستایی دارد و در رتبه دوم فرصت‌ها قرار می‌گیرند. از این رو برای بهینه سازی و توسعه متعادل کاربری اراضی در این بخش استراتژی تدافعی می‌بایست در اولویت قرار گیرد.
مهدوی و همکاران (۱۳۹۳)	ارزیابی و تحلیل انواع روش‌های آشکارسازی تغییرات کاربری اراضی/ پوشش گیاهی (مطالعه موردی: جنگل‌های حفاظت شده مانشت استان ایلام)	بر اساس نتایج به دست آمده مشخص گردید که روش تفاضل باند مادون قرمز با دقت کل ۵/۹۹ و ضریب کاپای ۲/۹۸ درصد از بین تکنیک‌های آشکارسازی تغییر مورد استفاده در این مطالعه بیشترین دقت و روش CCA2 با دقت کل ۹/۷۱ و ضریب کاپای ۲/۶۵ درصد کمترین دقت را در آشکارسازی تغییرات کاربری اراضی/پوشش گیاهی منطقه مورد مطالعه داشته‌اند.
مشیری و قماش پسند (۱۳۹۱)	تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر	بر اساس مدل SWOT نتایج تحقیق نشان داد که قوانین تغییر کاربری در حفاظت از اراضی کشاورزی چندان کارساز نبوده و بعلاوه تغییرات کالبدی، اقتصادی، و زیست محیطی در روستاهای مورد مطالعه به خصوص روستاهای پیرامون حوزه نفوذ مشهودتر است.
کیانی و همکاران (۱۳۹۴)	تحلیل تغییرات پوشش/کاربری شهرستان طالقان با استفاده از ماتریس کیفی SWOT به منظور تدوین راهکارهای مدیریت پایدار سرزمین	با استناد به نتایج تحلیل ماتریس SWOT توسعه گردشگری پایدار به عنوان بهترین راهبرد قوت-فرصت، اعمال قوانین آلودگی آب و خاک از طرف مراکز بهداشت منطقه به عنوان بهترین راهبرد قوت-تهدید، جلوگیری از تغییر کاربری اراضی به عنوان بهترین راهبرد ضعف-فرصت و در نهایت اجرای طرح مرتع داری به منظور کاهش رواناب سطحی و متعاقباً کاهش فرسایش خاک به عنوان بهترین راهبرد ضعف-تهدید ارائه شد.
ذوقی و همکاران	رهنمودهای تئوری بازی در تحلیل مناقشه	بر اساس نتایج، عامل اصلی تغییر کاربری اراضی منطقه نبود شفافیت‌های قانونی و وجود

بندها و تبصره‌های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، مشخص نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم‌گیری شورای پیرامون تغییر کاربری اراضی است.	تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: اراضی محله دارآباد تهران)	(۱۳۹۳)
با توجه به وضع موجود شهر تا سال ۱۳۸۸ بیانگر این است که بعضی از کاربری‌های شهر از نظر سرانه (به ازای هر نفر) و سطح (مسافت)، در وضعیت نامطلوب بوده و از سوی دیگر برخی از کاربری‌ها از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته‌اند. این وضع بیانگر عدم تعادل و ناهماهنگی بین کاربری‌ها است که از عدم دقت نظر کافی برنامه‌ریزان شهری در زمان تهیه آن‌ها ناشی می‌شود.	برنامه ریزی کاربری اراضی شهر بهاباد با استفاده از الگوی تحلیل SWOT	حکمت نیا (۱۳۸۹)
نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد که در راستای یکپارچه کردن زمین‌های کشاورزی در سوئیس در نواحی روستایی مشکلات زیادی از جمله اقتصادی (بزرگ بودن زمین)، اجتماعی و عدم هماهنگی تصمیم مالکان وجود دارد.	یکپارچه سازی تنوع تصمیمات کشاورزان روستایی جهت تغییرات کاربری اراضی کشاورزی	Karali, Rounsevilla & Doherty (2010)
بررسی فوق نشان می‌دهد که شهرنشینی اثرات متفاوتی بر کاربری زمین در عرصه‌های کشاورزی نواحی روستایی دارد که از جمله آن می‌توان بخش تولیدات مواد غذایی، شیلات، تغییرات تکنولوژی، مهاجرت، صنعتی شدن کشت، تک محصولی شدن و ... اشاره داشت.	اثرات شهرنشینی بر کاربری اراضی روستایی	Bryant (2011)
نتایج بررسی‌ها نشان داد که تغییرات کاربری اراضی انجام شده در منطقه مود مطالعه سبب بروز نابسامانی‌هایی از جمله کاهش تولیدات کشاورزی و لینی شده است. همچنین بررسی همبستگی بین متغیرهای تحقیق نشان داد که رابطه مثبت و قوی بین تغییر کاربری اراضی و تغییر میزان تولیدات در بخش لبنیات و فرآورده‌های دامی وجود دارد.	کاربری اراضی در نواحی روستایی نیوزلند: کاربری زمین فضایی، تغییرات کاربری اراضی و اعتبارسنجی مدل	Anastasiadis, Zhang, Allan (2014) 13.
نتایج به دست آمده نشان می‌دهد تغییرات کاربری زمین از جمله تغییر مرتع به زمین کشاورزی و یا بالعکس، می‌تواند تأثیرات بسیاری را در تغییر الگوی استفاده از زمین و نوع بهره برداری از آن داشته باشد. همچنان‌که در زمین‌های مرتعی برخلاف زمین‌های کشاورزی از آفت کش‌ها و سموم استفاده نمی‌شود. این در حالی است که هر ساله مقدار زیادی از اراضی در اثر تغییرات کاربری ملزم به استفاده از آفت کش‌ها می‌گردند.	اثرات تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در نواحی کشاورزی فرانسه	Urruty, Deveaud, Guyomard, & Boiffin (2016)
براساس نتایج به دست آمده از تحقیق مشخص شد که باتوجه به بالا بودن قابلیت و توانایی زمین در رابطه با تولیدات کشاورزی در منطقه مورد مطالعه (جنوب آفریقا)، برای افزایش تولیدات کشاورزی نیازی به گسترده کردن سطح زیرکشت و تغییر اراضی مرتعی به کشاورزی و سایر تغییرات کاربری زمین نمی‌باشد و می‌توان با بهره‌گیری از روش‌های نوین بازدهی را افزایش داد.	الگوها و تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در آفریقا بین سال‌های ۱۹۸۰ تا ۲۰۰۵	Fetzel, Niederschneider, Haberl, Krausmann & Erb (2016)

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در زمینه تغییر کاربری اراضی، می‌توان مطالعات انجام یافته را در پنج دسته بدین شرح طبقه بندی نمود: دسته اول مطالعاتی هستند که به بررسی عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی پرداخته‌اند که در این میان می‌توان به مطالعه امیرنژاد (۱۳۹۲) و جمالی پور و همکاران (۱۳۹۴) اشاره کرد. دسته دوم به اثرات و پیامدهای تغییرات کاربری اراضی می‌پردازد که از این میان می‌توان به مطالعه مشیری و قماش پسند (۱۳۹۱) اشاره کرد. دسته سوم تغییرات کاربری اراضی و الگوهای رایج را تحلیل و مورد بحث و بررسی قرار داده اند در این زمینه می‌توان به مطالعه کیانی و همکاران (۱۳۹۴)، مهدوی و همکاران (۱۳۹۳)، شمس‌الدینی و امیری‌فهلپانی (۱۳۹۴) اشاره داشت. دسته چهارم نحوه و چگونگی برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مورد بحث قرار داده‌اند که در این میان می‌توان به مطالعه حکمت‌نیا (۱۳۸۹) و کارالی و همکاران (۲۰۱۰) اشاره داشت و نهایتاً در دسته پنجم به روند تغییرات کاربری اراضی پرداخته‌اند در این زمینه می‌توان به مطالعه آناستاسیادیس و همکاران (۲۰۱۴) اشاره کرد. با توجه به بررسی پیشینه تحقیق موضوع تغییر کاربری اراضی در نواحی روستایی از زوایای متفاوت در مطالعات متعددی مورد توجه بوده است، اما مطالعه‌ای که به‌طور اختصاصی به تدوین راهبرد در زمینه کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی بپردازد، مشاهده نگردید.

زمین به عنوان سرزمین، فضا، منبع، محیط و نشانه در تأمین نیازهای انسانی، اهمیت زیادی دارد و به عنوان مهم‌ترین و با ارزش‌ترین منبع در هستی تلقی می‌گردد (فاضل‌نیا و عمرانی، ۱۳۹۲: ۲۹). مهم‌ترین موضوع در ارتباط با زمین، کاربری زمین است که به نحوه بهره‌برداری صحیح انسان از امکانات و توانایی زمین گفته می‌شود. این اصطلاح طی چند دهه اخیر از سوی پژوهشگران به‌ویژه دانشمندان علم جغرافیا، به کار رفته است (سرور، ۱۳۸۷: ۹۶). برنامه‌ریزی کاربری اراضی انواع استفاده از زمین را طبقه‌بندی و ساماندهی می‌کند (زیاری، ۱۳۸۸: ۱). یکی از انواع استفاده از زمین، ایجاد فضای کشت و کار است که مستلزم طی فرایندی زمان‌بر است؛ اراضی کشاورزی منابع بسیار با ارزش و محدودی (نجفی مبارکی، ۱۳۷۹: ۲۱). هستند که حفظ و نگهداری آن به دلیل اهمیت محصولات کشاورزی، از نظر اقتصادی و برطرف نمودن نیازهای معیشتی جمعیت (رکنی، ۱۳۷۵: ۲۵)، امری طبیعی و ضروری است (احمدپور و علوی، ۱۳۹۳: ۱۱۱). تغییرات کاربری اراضی به تغییراتی گفته می‌شود که انسان‌ها روی پوشش زمین انجام می‌دهند (اکبری و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۷)، زمانی که استفاده‌کنندگان از زمین تصمیم می‌گیرند که زمین را برای اهداف گوناگون خود به کار برند، تغییر کاربری زمین اتفاق می‌افتد (احمدپور و علوی، ۱۳۹۳: ۱۱). موضوع تغییرات کاربری زمین شامل تعداد قابل توجهی

از مدل‌های تغییر کاربری زمین است که نظریه‌های تغییر کاربری زمین بر اساس این مدل‌ها شکل می‌گیرد. مهمترین مدل‌های تغییر کاربری اراضی به شرح جدول (۳) می‌باشد.

جدول ۳. مدل‌های تغییر کاربری زمین

۱	مدل‌های ارزیابی اثرات و مدل‌های توصیفی، پیش‌بینی‌کننده، توزیعی و تجویزی
۲	مدل‌های تئوریک اقتصاد خرد و کلان، مدل‌های مبتنی بر نظریه تعامل فضایی یا جاذبه‌ای، مدل‌های یکپارچه و مدل‌های غیرنظری
۳	مدل‌های سطح جهانی و مدل‌های ملی، درون منطقه‌ای، منطقه‌ای و محلی
۴	مدل‌های زمین مرجع (کاملاً از نظر فضایی آشکار) و غیرزمین مرجع (آشکار فضایی غیرکامل)
۵	مدل‌های مربوط به کاربری بخش غیرشهری (اغلب مسکونی)، کشاورزی (محصولات) و جنگل
۶	مدل‌های جنگل‌زدایی و شهرنشینی و ...
۷	مدل‌های ایستا؛ نیمه ایستا (نیمه پویا) و مدل‌های پویا (هرچند ممکن است مدل‌های ایستای تغییرات تصور شوند)
۸	مدل‌های آماری، برنامه نویسی، جاذبه‌ای، شبیه‌سازی و یکپارچه

همچنین صاحب نظران از زوایای گوناگون به دسته بندی نظریه‌های تغییر کاربری اراضی پرداخته‌اند (جدول ۴).

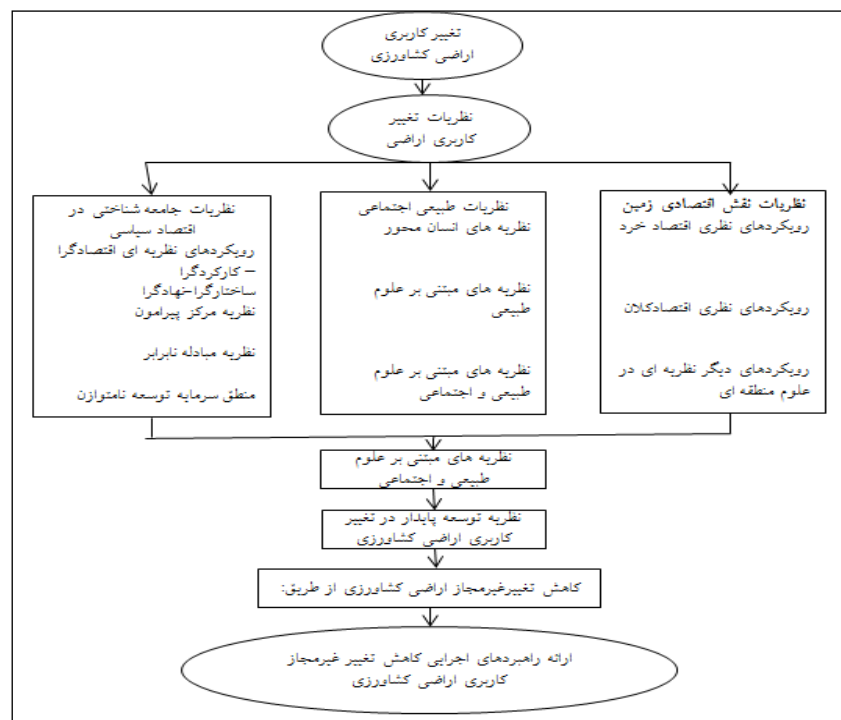
جدول ۴. طبقه بندی نظریات مرتبط با تغییر کاربری زمین

رویکردهای نظری	رویکردهای متعارف	طبقه بندی نظریه‌های متداول	
نظریه اجاره زمین کشاورزی	رویکردهای نظریه‌ای اقتصاد خرد	نظریه نقش اقتصادی زمین	
نظریه بازار زمین شهری			
نظریه‌های عامل محور در مورد ساختار فضایی منطقه			
نظریه تعادل فضایی	رویکردهای نظریه‌ای اقتصاد کلان		
نظریه عدم تعادل منطقه‌ای			
نظریه توسعه کینزی			
علم فیزیک اجتماعی	رویکردهای دیگر نظریه‌ای در علوم منطقه‌ای	جامعه شناختی (و اقتصاد سیاسی)	
اکولوژی شهری - منطقه‌ای			
نظریه دوایر متحدالمرکز	رویکردهای نظری رفتارگرا - کارکردگرا	نظریه‌های مرکز - پیرامون	
نظریه قطاع شعاعی			
مفهوم تصرف پی در پی			
نظریه سیستم‌های فعالیت			
نظریه چند هسته‌ای	رویکردهای نظری ساختارگرا - نهادگرا		
جنش‌های اجتماعی شهر			
نظریه پیوند کاربری زمین			
نظریه پایان سرمایه داری کریسیس			
نظریه بحران	نظریه‌های مرکز - پیرامون		نظریه‌های مبادله نابرابر
تئوری مراحل رشد اقتصادی			
نظریه سیستم جهانی والرشترین			
نظریه‌های نوسازی			
مدل مرکز - پیرامون			
نظریه‌های نوسازی	نظریه‌های منطق سرمایه - توسعه نامتوازن	نظریه‌های اجتماعی (طبیعی - اجتماعی (انسان، سرشت یا انسان، محیط)	
توسعه نامتوازن			
مبادله نابرابر			
نظریه وابستگی			
تبادل نابرابر ناحیه‌ای	نظریه‌های منطق سرمایه - توسعه نامتوازن	نظریه‌های انسان محور	
نظریه تقسیم فضایی کار			
توسعه نامتوازن			
ترنر	نظریه‌های انسان محور	طبیعی - اجتماعی (انسان، سرشت یا انسان، محیط)	
انسان شناسی فرهنگی محیطی			
ساختارگرایی			

انسان شناختی	نظریه‌های مبتنی بر علوم طبیعی	
روانشناسی محیط نگر		
مکتب برکلی	نظریه‌های مبتنی بر علوم طبیعی- اجتماعی	
جبرگرایی محیطی		
اکولوژی فرهنگی		
مفهوم تعادل	نظریه‌های مبتنی بر علوم طبیعی- اجتماعی	
نظریه فرهنگی مصرف توده‌ای		
انقلاب اکولوژی		
نظریه توسعه پایدار		

منبع: محمدی و فرهودی، ۱۳۹۰: ۸۷

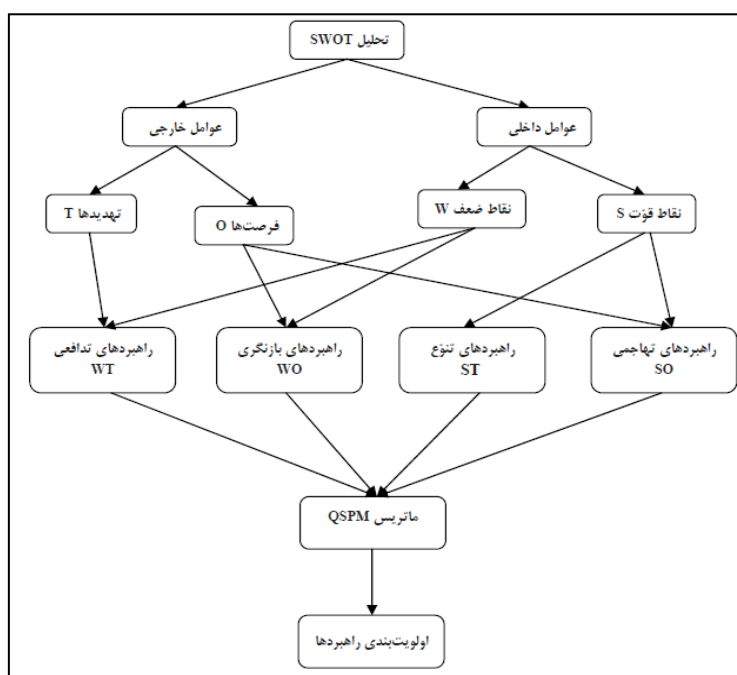
همان گونه که در جدول (۴) مشاهده می‌شود باتوجه به تحولات در زمینه کاربری زمین و وجود انواع نیروها و گرایش‌های متفاوت در نحوه استفاده از اراضی، ادبیات موجود در این زمینه شامل تئوری‌های متنوع و قابل توجهی است (بریاسولیس، ۱۹۹۹: ۶۱). اما در این بین نظریات معروف تغییرات کاربری اراضی شامل: نقش عوامل اقتصادی و اجتماعی در تغییر کاربری زمین (چاپین)، عوامل و عوارض طبیعی، پیشینه فعالیت قبلی، ارتباطات و حمل و نقل، بورس بازی زمین و ضوابط و مقررات (مک لاهین)، نظریه‌های اکولوژی انسانی و اقتصاد سیاسی (توماس رادل)، نظریه عوامل موثر بر تقاضا، عوامل کنترل‌کننده شدت استفاده از زمین و عوامل کنترل‌کننده منابع زمین (شکویی) می‌باشد (پوراحمد، سیف الدینی و پرنون، ۱۳۹۱: ۱۴۵). در بین نظریات مطرح در ارتباط با تغییر کاربری اراضی، نظریه توسعه پایدار در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به عنوان مبنای نظری مطالعه حاضر مورد توجه قرار گرفت، زیرا این نظریه عمدتاً به مقوله پایداری زمین و مدیریت تغییرات کاربری اراضی توجه دارد. در حال حاضر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی شتابزده و بدون برنامه در شهرستان بینالود سبب ناپایداری محیطی در عرصه‌های طبیعی به ویژه زمین شده است، به طوری که در اثر گسترش فضاهای مسکونی و گردشگری در این محدوده که بدون برنامه و به صورت نابسامان اتفاق افتاده است، به صورت جدی پایداری زمین مورد تهدید قرار گرفته است و به یکی از مهمترین معضلات در این محدوده تبدیل شده است. لذا در چارچوب نظریه توسعه پایدار در تغییر کاربری اراضی کشاورزی با توجه به نقاط درونی و بیرونی تغییر کاربری اراضی به ارائه راهبردهای اجرایی در زمینه کاهش تغییر غیرمجاز کاربری اراضی پرداخته شد.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

روش پژوهش

روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است، جمع‌آوری اطلاعات به کمک روش‌های مختلف اسنادی و میدانی صورت گرفت. به منظور ارائه راهبردهای مطلوب، از دو ابزار برنامه‌ریزی استراتژیک QSPM و SWOT استفاده گردید. در ابتدا به کمک مطالعات اسنادی گسترده (مطالعات میدانی اولیه و مصاحبه با مطلعین، بررسی مقالات، طرح‌های پژوهشی، کتب و سایت‌های مختلف در ارتباط با تغییر کاربری اراضی)، تعداد ۱۳ قوت داخلی در برابر ۲۵ ضعف داخلی و تعداد ۵ فرصت خارجی در برابر ۴ تهدید خارجی پیش‌روی تغییر کاربری اراضی در سکونتگاه‌های روستایی شهرستان بینالود شناسایی و از طریق پرسش‌نامه اولیه به کمک تعدادی از خبرگان (مطلعین محلی در نواحی روستایی شهرستان بینالود)، بررسی قرار گرفت و سپس تعدیل‌های لازم بر اساس استخراج مشترکات به عمل آمد. عوامل نهایی شده با استفاده از چارچوب تحلیلی تدوین استراتژی در قالب پرسش‌نامه تدوین گردید. در ادامه به کمک چهار قاعده تلافی فرصت و قوت، تلافی فرصت و ضعف، تلافی تهدید و قوت، تلافی تهدید و ضعف و همچنین مقایسه عوامل داخلی و خارجی با هم، استراتژی‌های SO و WO و ST و WT تدوین گردید. با توجه به ماتریس SWOT عوامل استراتژیک نقاط ضعف می‌بایست تحت کنترل بوده تا تبدیل به نقاط قوت شوند همچنین نقاط قوت باید حتی الامکان با فرصت‌های بیرونی همسو گردد و تهدیدها می‌بایست تبدیل به فرصت شوند (سبحانی، روشنعلی، امیدزاده و عابدپور، ۱۳۹۱: ۴). (شکل ۲).



شکل ۲. مدل فرایندی تحقیق

روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی بوده است، گلوله‌برفی یک نوع روش نمونه‌گیری غیراحتمالی برای مواقعی است که واحدهای مورد مطالعه به راحتی قابل شناسایی نباشند. در این روش آمارگیر پس از شناسایی یا انتخاب اولین واحد نمونه‌گیری، از آن برای شناسایی و انتخاب دومین واحد نمونه‌گیری کمک می‌گیرد. به همین ترتیب واحدهای دیگر نمونه شناسایی و انتخاب می‌شوند. واحد تحلیل خبرگان روستایی آشنا به محیط داخلی و خارجی در ارتباط با موضوع تحقیق بوده‌اند. طی چند مرحله مراجعه، در نهایت ۴۸ خبره محلی واجد شرایط پاسخگویی به سوال‌های تحقیق شناسایی و پرسش‌نامه به کمک آن‌ها در تابستان ۱۳۹۶ تکمیل گردید. پرسش‌نامه مذکور به کمک ۴۸ نفر شامل سه گروه: ۱) مدیران محلی (دهیار و اعضای شورا و پرسنل دهیاری) به تعداد ۲۴ نفر (۶ نفر دهیار، ۷ نفر اعضای شورا و ۱۱ نفر کارمند دهیاری که بومی روستا بوده‌اند) (۲) مشاورین املاک به تعداد ۱۰ نفر (۳ سایر مطلعین محلی که شامل معلمین بومی، کشاورزان با سابقه و دارای تحصیلات بالا و امثالهم به تعداد ۱۴ نفر مورد ارزیابی قرار گرفت.

به منظور بررسی پایایی ابزار تحقیق از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد، ضریب آلفای کرونباخ برای ۱۸ مزیت (قوت و فرصت) برابر با ۰/۶۲، برای ۲۹ تنگنا (ضعف و تهدید) برابر با ۰/۷۸ همچنین پایایی کل پرسش‌نامه تحقیق برابر با ۰/۷۹ مطلوب تشخیص داده شد. در جدول (۵) روستاهای مورد بررسی و تعداد تغییر کاربری اراضی (مجاز و غیرمجاز) و حجم نمونه در هر یک آورده شده است.

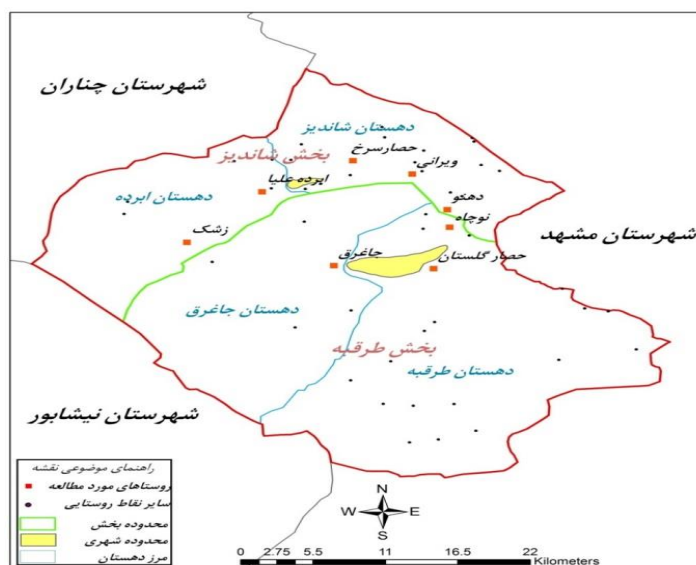
قلمرو جغرافیایی پژوهش

جامعه آماری تحقیق، شامل روستاهایی در شهرستان بینالود هستند که دارای تغییر کاربری غیرمجاز طی چند سال اخیر (از ۱۳۸۶ به بعد) بوده‌اند. بر این اساس از مجموع ۵۱ روستای دارای سکنه شهرستان بینالود، تعداد ۱۴ روستا دارای تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی بوده‌اند. لازم به ذکر است که تعیین جامعه آماری (۱۴ روستا) به کمک کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، جهاد کشاورزی شهرستان بینالود، فرمانداری این شهرستان، بخشدار و بخشدار و دهیاران صورت گرفت. در ادامه باتوجه به اطلاعات به‌دست‌آمده از سازمان جهاد کشاورزی شهرستان بینالود، از مجموع ۱۴ روستای دارای تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی، تعداد ۸ روستا بیش از ۱۰۰ مورد تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی طی سالهای اخیر بوده‌اند، که به عنوان نمونه انتخاب شدند. مطالعات اکتشافی حاکی از این مطلب بود که این روستاها (۸ روستا) در سطح شهرستان جمعا ۱۶۰۶ مورد تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی از مجموع ۲۳۲۰ مورد در نواحی روستایی شهرستان (معادل ۷۹٪ کل تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی) را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۵. روستاهای دارای بیش از ۱۰۰ مورد تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود

نام دهستان	نام روستا	طرح هادی	خانوار	جمعیت	تعداد تغییر کاربری مجاز	تعداد تغییر کاربری غیرمجاز	تعداد مطلع محلی
طرقبه	حصار گلستان	دارد	۵۶۹	۱۷۶۴	۹۷	۹۵	۷
	نوجه	دارد	۱۳۹	۴۷۶	۶۵	۳۱۰	۶
شاندیز	زشک	دارد	۸۰۸	۳۹۸۴	۱۴۰	۱۷۱	۵
	دهنو	ندارد	۱۲۸	۴۴۹	۴۴	۱۵۳	۶
	ویرانی (نورآباد)	دارد	۱۱۳۵	۴۰۶۵	۹۳	۴۲۸	۶
	حصار سرخ	دارد	۴۵۵	۱۵۷۰	۹۷	۹۵	۵
	ابرده	دارد	۱۰۷۸	۳۵۵۳	۷۰	۱۵۴	۵
جاغرق	جاغرق	دارد	۷۶۷	۲۴۵۹	۴۳	۱۱۵	۵
جمع		۷	۵۰۷۹	۱۷۳۲۰	۶۴۹	۱۴۲۱	۴۸

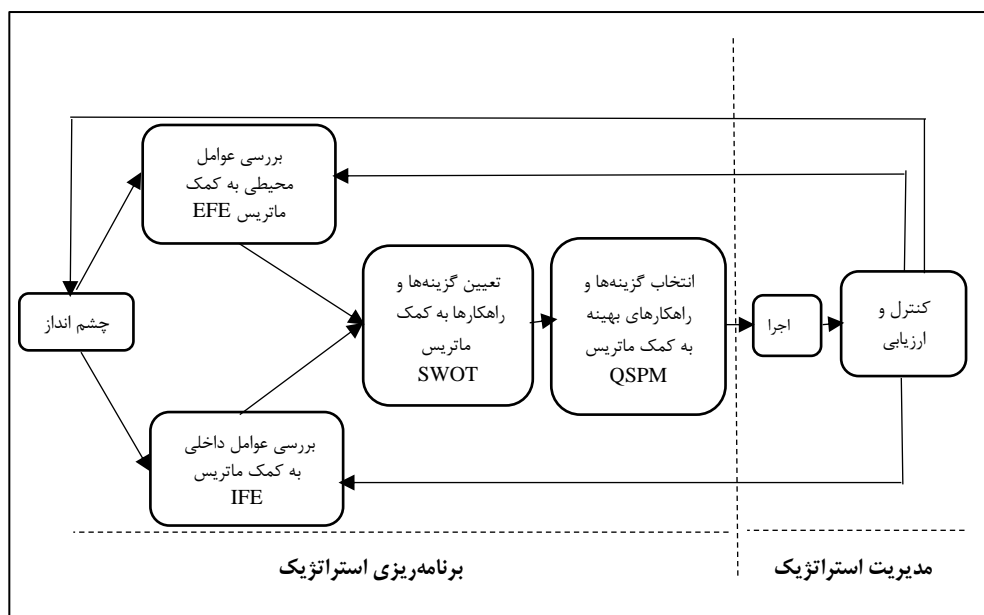
منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰ و جهاد کشاورزی شهرستان بینالود، ۱۳۹۵



شکل ۳. موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه (منبع: سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۹۵)

یافته‌ها و بحث

در پژوهش حاضر سه گروه خبره محلی در ۸ روستای شهرستان بینالود در تکمیل پرسش‌نامه تحقیق به صورت داوطلبانه مشارکت داشتند. ویژگی‌های فردی پاسخگویان با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تحلیل و بررسی قرار گرفت. از نظر جنسیت، ۸۴/۴ درصد پاسخگویان مرد و ۱۵/۶ درصد زن، همچنین از نظر وضعیت تاهل، ۹۱ درصد پاسخگویان متأهل و ۹ درصد مجرد می‌باشند. میانگین سنی پاسخگویان ۴۰ سال می‌باشد. از نظر سطح تحصیلات ۴/۴ درصد پاسخگویان، ابتدایی، ۲۶/۷ درصد دارای تحصیلات راهنمایی، ۳۳/۳ درصد دیپلم، ۶/۱ درصد فوق دیپلم و ۲۸/۹ درصد در گروه تحصیلی لیسانس و بالاتر می‌باشند. از نظر شغلی ۱۰ نفر از پاسخگویان، شاغلین در بنگاه‌های املاک و معاملات زمین، ۶ نفر دهیار، ۷ نفر از اعضای شورای روستا، ۱۱ نفر کارمند دهیاری‌ها، ۱۴ نفر سایر مطلعین محلی یعنی معلمین بومی و امثالهم می‌باشند. تحقیق حاضر به کمک مدل عمومی مدیریت استراتژیک مبتنی بر پارادایم تجویزی سعی در ارائه استراتژی‌های مطلوب کاهش تغییر غیرمجاز کاربری اراضی در شهرستان بینالود دارد. در این پارادایم نحوه شکل‌گیری استراتژی به اندازه خود استراتژی مهم تلقی می‌شود و مراحل شکل‌گیری استراتژی گام به گام تعریف شده است (مرادی، ۱۳۹۰: ۳۳). مطالعه حاضر پس از طرح چشم‌انداز در بیان مساله تحقیق از ابزارهای تحلیل محیطی استفاده می‌کند. بررسی محیط داخلی به کمک ماتریس IFE و بررسی محیط خارجی به کمک ماتریس EFE انجام پذیرفت. در ادامه از ماتریس SWOT جهت تعیین استراتژی کانونی در زمینه موضوع مورد بررسی استفاده شد و اولویت‌بندی استراتژی‌های مطلوب به کمک ماتریس QSPM صورت گرفت و در نهایت برای هر یک از راهبردهای منتخب سیاست‌های اجرایی مناسب پیشنهاد گردید (شکل ۴).



شکل ۴. مدل عمومی مدیریت استراتژیک مبتنی بر پارادایم تجویزی (منبع: مرادی، ۱۳۹۰: ۳۳)

ماتریس تحلیل SWOT در سه مرحله به ترتیب مراحل زیر دنبال و اجرا شد.

مرحله اول: ارزیابی عوامل خارجی (EFE) و عوامل داخلی (IFE)

الف) تحلیل و ارزیابی عوامل داخلی (IFE): عوامل داخلی شناسایی شده به کمک سه گروه (۱) مدیران محلی (دهیار و اعضای شورا و پرسنل دهیاری) (۲) مشاورین املاک (۳) سایر مطلعین محلی که شامل معلمین بومی، کشاورزان با سابقه و دارای تحصیلات بالا و امثالهم مورد ارزیابی گردید. در ستون اول با توجه به عالی یا معمولی بودن قوت‌ها به ترتیب رتبه ۳ یا ۴ و به لحاظ جدی یا معمولی بودن ضعف‌ها رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده شد. سپس میانگین وزنی و وزن استاندارد هر گروه از پاسخگویان و کل پاسخ-گویان استخراج گردید. سپس با ضرب رتبه در وزن استاندارد به تفکیک هر گروه امتیاز نهایی حاصل گردید.

مطابق جدول (۶) مهمترین قوت تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی از نظر مشاورین املاک، S1 رونق فعالیت‌های ساختمانی و ساخت و ساز، از نظر مدیران محلی S10 گسترش محل‌های گذران اوقات فراغت (باغ ویلاها)، و از نظر سایر مطلعین محلی، S6 بهبود خدمات زیربنایی (راه، گاز، آب لوله‌کشی و ...) می‌باشد. در مجموع براساس نظرات کل پاسخگویان S5 بهره‌مند شدن روستائیان از مزایای افزایش قیمت زمین و درآمدزایی برای مردم بومی، با امتیاز ۰/۱۱۷ مهمترین نقطه قوت و S4 افزایش سرانه مسکونی برای هر فرد با امتیاز ۰/۰۷۶ کم اهمیت‌ترین نقطه قوت شناخته شد. بررسی نقاط ضعف در بین گروه‌های مورد بررسی نشان می‌دهد که مهمترین ضعف از نظر مشاورین املاک W2 افزایش بورس‌بازی و سوداگری زمین و افزایش کاذب قیمت زمین، از نظر مدیران محلی W7 تغییر الگوی معماری و از نظر سایر مطلعین محلی W7 تغییر الگوی معماری و W23 کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی است. نتیجه حاصل از مجموع نظرات کلیه افراد مورد بررسی نشان داد که W2 افزایش بورس بازی و سوداگری زمین و افزایش کاذب قیمت زمین با امتیاز ۰/۰۶۰ به عنوان مهمترین ضعف و W18 آلوده شدن رودخانه‌ها به دلیل تخلیه نخاله‌های ساختمانی با امتیاز ۰/۰۱۸ کم اهمیت‌ترین ضعف شناسایی گردید. امتیاز نهایی به‌دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی برای گروه‌های مشاورین املاک برابر با ۲/۲۴۸ و مدیران محلی ۲/۲۳۲ و سایر مطلعین محلی برابر با ۲/۲۵۳ و کلیه پاسخگویان ۲/۲۴۲ می‌باشد. مشاهده می‌شود که نظرات کلیه گروه‌ها در ارتباط با عوامل داخلی علی‌رغم وجود برخی اختلافات، بسیار نزدیک به هم می‌باشد. لازم به ذکر است که اعداد فوق بیانگر غلبه نقاط ضعف محیط داخلی بر نقاط قوت غلبه دارد.

ب) تحلیل و ارزیابی عوامل خارجی (EFE): در زمینه عوامل خارجی ۵ فرصت در برابر ۴ تهدید شناسایی گردید. مطابق جدول (۶) مهمترین فرصت از نظر مشاورین املاک، O5 افزایش زمینه‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری شهرنشینان در بخش غیرکشاورزی (مسکونی، صنعتی و...)، از نظر مدیران محلی O1 حضور جدی‌تر سیستم‌های دولتی نظارت‌کننده بر تغییر کاربری‌ها (دهیاری‌ها، اداره منابع طبیعی، بنیاد مسکن و ...) و از نظر سایر مطلعین محلی O5 افزایش زمینه‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری شهرنشینان در بخش غیرکشاورزی (مسکونی، صنعتی و...)، شناخته شد. همچنین بر اساس ارزیابی کلیه پاسخگویان O1 حضور جدی‌تر سیستم‌های دولتی نظارت‌کننده بر تغییر کاربری‌ها (دهیاری‌ها، اداره منابع طبیعی، بنیاد مسکن و ...)، با امتیاز ۰/۱۲۹، مهمترین فرصت و O4 جذب برنامه‌های دولتی حمایت از ساخت و ساز و افزایش سرانه مسکونی (مسکن اجتماعی، مسکن مهر)، با امتیاز ۰/۰۹۱، به عنوان کم‌اهمیت‌ترین فرصت شناخته شد. مهمترین تهدید از نظر مشاورین املاک T1 گسترش بی‌رویه آپارتمان‌سازی سازمان‌های دولتی، مهمترین تهدید و از نظر مدیران محلی T1 و از نظر سایر مطلعین محلی نیز T1 مهمترین تهدید می‌باشد. همچنین بررسی نظرات کلیه پاسخگویان نشان داد که T1 گسترش بی‌رویه آپارتمان‌سازی سازمان‌های دولتی، با امتیاز ۰/۱۳۸، مهمترین تهدید پیش روی تغییر کاربری اراضی کشاورزی و T4 یعنی افزایش راه‌سازی غیراصولی در ارتفاعات و تشدید تغییر کاربری به دنبال آن با امتیاز ۰/۱۰۲ به عنوان کم اهمیت‌ترین تهدید شناخته شد. در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی امتیاز نهایی در گروه‌های مورد بررسی بزرگتر از ۲/۵ می‌باشد، لذا فرصت‌های موجود بر تهدیدهای پیش‌روی منطقه در ارتباط با تغییر کاربری اراضی غلبه دارد.

جدول ۶. ماتریس ارزیابی عوامل درونی (IFE) در زمینه تغییرات کاربری اراضی

عوامل درونی سیستم	رتبه	مشاورین املاک			مطالعین محلی			سایر مطلعین محلی			کل	
		امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	وزن استاندارد	امتیاز نهایی
۵۱. رونق فعالیت‌های ساختمانی و ساخت و ساز	۴	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	۴/۲۳	
۵۲. توسعه و بهبود جاذبه‌های گردشگری روستا (جاذبه‌های طبیعی و انسانی)	۴	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	۳/۷۳	
۵۳. رشد و تجاری شدن روستا	۴	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	
۵۴. افزایش سرانه مسکونی برای هر فرد	۳	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	
۵۵. بهره مند شدن روستائیان از مزایای افزایش قیمت زمین و درآمدزایی برای مردم بومی	۴	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	
۵۶. بهبود خدمات زیربنایی (راه-گاز- آب لوله کشی و ...)	۳	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	۴/۵۰	
۵۷. توسعه کاربری خدماتی (مراکز تجاری، بهداشتی و ...) در روستا به دنبال افزایش واحدهای مسکونی	۳	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	۴/۱۸	
۵۸. گسترش فعالیت‌های غیرکشاورزی (فعالیت‌های بخش صنعت و خدمات)	۴	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	۳/۸۲	
۵۹. اقتصادی شدن اراضی کوچک و کم توان به واسطه فروش	۴	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	۴/۲۷	
۵۱۰. گسترش محل‌های گذران اوقات فراغت (باغ ویلاها)	۴	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	۴/۶۸	
۵۱۱. تثبیت مالکیت از جنبه حقوقی	۳	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	۴/۱۴	
۵۱۲. دستیابی به زندگی مرفه‌تر و افزایش درآمد ساکنان	۳	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	
۵۱۳. ماندگاری جمعیت و افزایش جمعیت	۳	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	۳/۹۱	
۷۱. کاهش انگیزه یکپارچه سازی اراضی	۱	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	۴/۳۶	
۷۲. افزایش بورس بازی و سوداگری زمین و افزایش کاذب قیمت زمین	۲	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	
۷۳. کاهش سطح زیرکشت	۲	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	۳/۵۵	
۷۴. کاهش تولیدات کشاورزی	۲	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	۳/۵۹	
۷۵. تغییر کارکرد و نقش روستا (از نقش کشاورزی به گردشگری)	۱	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	۳/۸۶	
۷۶. تغییر مورفولوژیک در چشم انداز	۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	۴/۳۲	
۷۷. تغییر الگوی معماری	۱	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	
۷۸. گسترش فعالیت‌های حاشیه‌ای (رواج کارگری و ...)	۱	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۴/۳۳	
۷۹. برهم خوردن بافت	۲	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	

نقاط قوت S تغییر کاربری اراضی

نقاط ضعف W تغییر کاربری اراضی

عوامل درونی سیستم	رتبه	مشاورین املاک			مطالعین محلی			سایر مطلعین محلی			کل	
		میانگین وزنی	وزن استاندارد	امتیاز نهایی	میانگین وزنی	وزن استاندارد	امتیاز نهایی	میانگین وزنی	وزن استاندارد	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی
اجتماعی روستاها												
۷۱۰. گسترش خانه‌های دوم	۲	۴/۷	۴/۷	۰/۰۳۰	۴/۵	۴/۵۰	۰/۰۳۰	۰/۰۵۹	۴	۰/۰۲۷	۴/۴۰	۰/۰۵۹
۷۱۱. افزایش تراکم جمعیت	۱	۴	۴	۰/۰۲۶	۴/۱۸	۴/۱۸	۰/۰۲۸	۰/۰۲۸	۴/۰۸	۰/۰۲۸	۴/۱۱	۰/۰۲۷
۷۱۲. افزایش بی توجهی به ضوابط حفظ کاربری‌اراضی	۲	۳/۴	۳/۴	۰/۰۲۲	۳/۷۷	۳/۷۷	۰/۰۲۵	۰/۰۵۰	۲/۶۹	۰/۰۱۸	۳/۳۸	۰/۰۲۵
۷۱۳. افزایش انگیزه تغییر کاربری‌اراضی در بین کشاورزان	۱	۳/۹	۳/۹	۰/۰۲۵	۳/۷۳	۳/۷۳	۰/۰۲۵	۰/۰۲۵	۳/۶۲	۰/۰۲۵	۳/۷۳	۰/۰۲۵
۷۱۴. گسترش کاربری‌های ناسازگار در منطقه	۲	۳/۵	۳/۵	۰/۰۲۳	۳/۸۶	۳/۸۶	۰/۰۲۵	۰/۰۵۱	۳/۶۲	۰/۰۲۵	۳/۷۱	۰/۰۴۹
۷۱۵. تخریب اراضی زراعی و باغی	۲	۴	۴	۰/۰۲۶	۳/۵	۳/۵۰	۰/۰۲۳	۰/۰۴۶	۳/۳۱	۰/۰۲۳	۳/۵۶	۰/۰۴۷
۷۱۶. کاهش نیروی کار کشاورزی در منطقه به دلیل کاهش سطح زیر کشت نسبت به گذشته	۱	۳/۹	۳/۹	۰/۰۲۵	۳/۷۳	۳/۷۳	۰/۰۲۵	۰/۰۲۵	۳/۴۶	۰/۰۲۴	۳/۶۹	۰/۰۲۴
۷۱۷. افزایش آیش اجتماعی زمین (قطع و ریشه کنی عمدی درختان برای زمین‌سازی تغییر کاربری‌اراضی باغی)	۲	۳/۳	۳/۳	۰/۰۲۱	۳/۲۳	۳/۲۳	۰/۰۲۱	۰/۰۴۳	۲/۸۵	۰/۰۲۰	۳/۱۳	۰/۰۴۲
۷۱۸. آلوده شدن رودخانه‌ها به دلیل تخلیه نخاله‌های ساختمانی	۱	۴/۲	۴/۲	۰/۰۱۶	۳/۱۴	۳/۱۴	۰/۰۲۱	۰/۰۲۱	۳/۲۸	۰/۰۱۶	۲/۷۶	۰/۰۱۸
۷۱۹. افزایش ساخت و سازهای خارج از حریم روستا	۲	۴/۲	۴/۲	۰/۰۲۸	۳/۸۶	۳/۸۶	۰/۰۲۵	۰/۰۵۱	۴/۱۵	۰/۰۲۸	۴/۰۲	۰/۰۵۳
۷۲۰. افزایش دمای هوا در منطقه در پی کاهش کاربری کشاورزی	۱	۳/۵	۳/۵	۰/۰۲۳	۳/۶۸	۳/۶۸	۰/۰۲۴	۰/۰۲۴	۳/۶۲	۰/۰۲۵	۳/۶۲	۰/۰۲۴
۷۲۱. افزایش روند تفکیک و خرد شدن زمین	۲	۳/۹	۳/۹	۰/۰۲۵	۳/۶۴	۳/۶۴	۰/۰۲۴	۰/۰۴۸	۳/۶۹	۰/۰۲۵	۳/۷۱	۰/۰۴۹
۷۲۲. افزایش هزینه ساخت مسکن به دلیل افزایش ساخت و ساز	۱	۴/۲	۴/۲	۰/۰۲۷	۴/۰۵	۴/۰۵	۰/۰۲۷	۰/۰۲۷	۴/۱۵	۰/۰۲۸	۴/۱۱	۰/۰۲۷
۷۲۳. افزایش سکونت افراد غیربومی در منطقه	۲	۴	۴	۰/۰۲۶	۴/۲۳	۴/۲۳	۰/۰۲۸	۰/۰۵۶	۴/۳۱	۰/۰۳۰	۴/۲۰	۰/۰۵۶
۷۲۴. تشدید فاصله طبقاتی در روستا (بین بومی و غیربومی)	۱	۴	۴	۰/۰۲۶	۴	۴	۰/۰۲۶	۰/۰۲۶	۴/۱۵	۰/۰۲۸	۴/۰۴	۰/۰۲۷
۷۲۵. کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی	۱	۴/۲	۴/۲	۰/۰۲۷	۴/۰۵	۴/۰۵	۰/۰۲۷	۰/۰۲۷	۳/۶۹	۰/۰۲۵	۳/۹۸	۰/۰۲۶
جمع عوامل درونی سیستم	-	۱۵۴/۶	۲/۲۴۸	۱۵۱/۸	۲/۲۳۲	۱۴۵/۹	۲/۲۳۲	۱	۲/۲۳۲	۲/۲۳۲	۱۵۰/۷۳	۲/۲۴۲

جدول ۷. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) در زمینه تغییرات کاربری اراضی

رتبه	عوامل بیرونی سیستم	مشاورین املاک			مطالعین محلی			سایر مطلعین محلی			کل		
		امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی	امتیاز نهایی	وزن استاندارد	میانگین وزنی
۴	۰۱. حضور جدی‌تر سیستم‌های دولتی نظارت کننده بر تغییر کاربری‌ها (دهیاری‌ها، اداره منابع طبیعی، بنیاد مسکن و ...)	-/۱۳۲	۴/۱۰	۰/۵۳۶	-/۱۳۱	۴/۱۸	۰/۵۲۳	-/۱۳۴	۳/۸۵	۰/۴۹۵	۴/۰۷	-/۱۳۹	
۳	۰۲. افزایش اخذ وام مسکن روستایی و ساخت مسکن	-/۰۹۷	۳	-/۴۵۸	-/۰۹۵	۳/۰۵	-/۲۸۶	-/۰۹۲	۲/۸۵	-/۲۷۵	۳/۹۸	-/۰۹۵	
۴	۰۳. افزایش جذب گرد شگران خارجی به منطقه در اثر ساخت اماکن گردشگری (مجتمع خدماتی و رستوران و ...)	-/۰۸۱	۲/۵۰	-/۳۴۱	-/۰۹۵	۳/۰۵	-/۳۲۳	-/۱۰۶	۳/۳۱	-/۴۲۶	۳	-/۰۹۵	
۳	۰۴. جذب برنامه‌های دولتی حمایت از ساخت و ساز و افزایش سرانه مسکونی (مسکن اجتماعی، مسکن مهر)	-/۰۸۴	۲/۶۰	-/۲۹۸	-/۰۹۹	۳/۱۸	-/۲۵۲	-/۰۸۲	۲/۵۴	-/۲۴۵	۲/۸۷	-/۰۹۱	
۴	۰۵. افزایش زمینه‌های مناسب برای سرمایه گذاری شهرنشینیان در بخش غیرکشاورزی (مسکونی، صنعتی و...)	-/۱۲۶	۳/۹۰	-/۳۶۶	-/۱۱۶	۳/۷۳	-/۵۰۳	-/۱۲۶	۳/۹۲	-/۵۰۵	۳/۸۲	-/۱۲۱	
۲	T۱. گسترش بی رویه آپارتمان سازی سازمان‌های دولتی	-/۱۵۵	۴/۸۰	-/۲۵۹	-/۱۲۹	۴/۱۴	-/۳۱۰	-/۱۳۹	۴/۳۱	-/۲۷۷	۴/۳۳	-/۱۳۸	
۱	T۲. گسترش تملک اراضی توسط ارگان‌های دولتی	-/۱۲۳	۳/۸۰	-/۲۰۷	-/۱۰۴	۳/۳۲	-/۱۲۳	-/۱۰۱	۳/۱۵	-/۱۰۱	۳/۳۸	-/۱۰۷	
۲	T۳. گسترش ناهنجاری‌های اجتماعی در روستا تحت تاثیر رواج خانه‌های دوم و ...	-/۱۱۶	۳/۳۰	-/۲۴۷	-/۱۲۸	۴/۰۹	-/۲۳۲	-/۱۱۶	۳/۶۲	-/۲۳۳	۳/۸۴	-/۱۲۲	
۲	T۴. افزایش راه سازی غیراصولی در ارتفاعات و تشدید تغییر کاربری به دنبال آن	-/۰۸۷	۲/۷۰	-/۲۲۶	-/۱۰۲	۳/۲۷	-/۱۷۴	-/۱۱۴	۳/۵۴	-/۲۲۸	۳/۲۲	-/۱۰۲	
-	جمع عوامل بیرونی سیستم	۲/۷۳۵	۱	۳۱	۲/۷۷۶	۱	۲۲	۲/۷۸۵	۱	۳۱/۵۱	۱	۲/۷۶۹	

فرصت‌های تغییر کاربری اراضی

تهدیدها

مرحله دوم: تطبیق و تعیین استراتژی‌ها

در این مرحله به تدوین استراتژی‌هایی پرداخته می‌شود که از نقاط قوت برای کاهش ضعف‌های موجود بهره می‌برد و برای کاهش تهدیدها از فرصت‌های پیش رو استفاده می‌نماید. در استراتژی‌های تهاجمی-رقابتی (SO) با استفاده از نقاط قوت داخلی از فرصت‌های خارجی حداکثر بهره برداری به عمل می‌آید (حداکثر-حداکثر). در استراتژی‌های تنوع-رقابتی (ST) ضمن حداکثر بهره‌گیری از نقاط قوت داخلی، تهدیدهای بیرونی به حداقل می‌رسد (حداقل-حداکثر). در استراتژی‌های بازنگری-محافظه کارانه (WO) با به حداقل رساندن ضعف‌ها، حداکثر استفاده از فرصت‌ها به عمل می‌آید (حداکثر-حداقل). در استراتژی‌های تدافعی (WT) که مبتنی بر مقایسه نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی صورت می‌گیرد و می‌توان آن را راهبرد بقا نامید، تلاش می‌شود ضعف‌های سیستم را به منظور از بین بردن تهدیدهای بیرونی، کاهش داد (حداقل-حداقل) (سبحانی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۹۵). در جدول (۸) استراتژی‌های کاهش تغییر کاربری اراضی در شهرستان بینالود ارائه می‌شود.

جدول ۸. استراتژی‌های تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی کاهش تغییرات کاربری اراضی

فرصت‌ها	تهدیدها	
استراتژی WO (بازنگری-محافظه کارانه)	استراتژی WT (تدافعی)	
<ol style="list-style-type: none"> ۱. حضور و نظارت جدی‌تر دولت جهت حفظ موجودیت اراضی کشاورزی (O1-W1-W2-W12) ۲. نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین در نواحی روستایی و جلوگیری از افزایش غیراصولی آن (O4-W2-W22) ۳. حفظ چشم انداز روستا و مناظر آن جهت توسعه و رونق جذب گردشگر (W7-W9-O3-W5-W6-W15-W18) ۴. افزایش مداخله دولت در زمینه حمایت از تولیدات کشاورزی و افزایش سطح زیرکشت (O1-W12-W13-W14-W15-W17) ۵. حفاظت از منابع طبیعی و جلوگیری از تخریب آن با نظارت جدیتر منابع طبیعی (W6-W17-W18-W20-O1) ۶. ساماندهی ساخت و سازهای بی‌رویه و غیراصولی با اجرای برنامه‌های دولتی (W19-W21-W22-O4) 	<ol style="list-style-type: none"> ۱. مدیریت صحیح اراضی کشاورزی به منظور جلوگیری از تغییرات گسترده آن‌ها (W1-W2-T2) ۲. افزایش توان و حمایت از بخش کشاورزی برای کاهش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی (W12-W13-W15-W16-W17-T4) ۳. تقویت فرهنگ عمومی و افزایش برنامه‌های اجتماعی مردم محور به منظور کاهش معضلات اجتماعی (W23-W24-T3) ۴. اجرای قوانین محدودکننده برای تغییرات کاربری اراضی خارج از حریم روستا (W19-W23-T2) ۵. افزایش انگیزه کشاورزان برای حفظ و بهره برداری از زمین‌های کشاورزی (W1-W13-w15-W17-T1-T2) 	تهدیدها
استراتژی SO (تهاجمی-رقابتی)	استراتژی ST (تنوع)	
<ol style="list-style-type: none"> ۱. تدوین برنامه حفاظت از اراضی و افزایش سرانه مسکونی داخل حریم قانونی کالبد روستا (S1-S4-S11-O2-O4) ۲. جذب برنامه‌های حمایتی دولت به منظور گسترش ساخت و سازهای قانونی و مجاز (S1-S4-O4) ۳. فراهم آوردن زمینه توسعه فعالیت‌های غیرکشاورزی جهت افزایش سرمایه‌گذاری در این زمینه (S7-S8-O5) 	<ol style="list-style-type: none"> ۱. متنوع سازی فعالیت‌ها به سمت فعالیت‌های غیر از ساختمان سازی (S3-T1) ۲. تثبیت مالکیت اراضی از جنبه حقوقی به منظور کاهش تصرف اراضی توسط سایر ارگان‌های دولتی مدعی (S11-T2) ۳. تلاش برای حفظ و نگهداشت جمعیت بومی به منظور جلوگیری از تسلط ارگان‌ها بر اراضی (S13-T2) ۴. توسعه و رونق گردشگری روستایی با ساماندهی ساخت و سازها (S1-T1) 	فرصت‌ها

مرحله سوم: تشکیل ماتریس داخلی و خارجی (IE) و اولویت‌های اجرایی

در ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی، جمع امتیاز نهایی ماتریس داخلی و خارجی در یک طیف دو بخشی قوی (۲/۵) تا (۴) و ضعیف (۱ تا ۲/۵) طبقه‌بندی می‌شوند. با در نظر گرفتن نظر گروه‌های تعریف شده (یعنی مشاورین املاک، مدیران محلی و سایر مطلعین محلی) و نیز نظرات کلیه پاسخگویان در نهایت جمع امتیاز نهایی در ماتریس عوامل داخلی (IFE)، ۲/۲۴۲ و در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)، ۲/۷۶۹ استراتژی کانونی درسول راهبردهای محافظه کارانه (حداقل-حداکثر) قرار می‌گیرد (شکل ۵). بر این اساس به منظور کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود با به حداقل رساندن ضعف‌های موجود می‌توان حداکثر استفاده را از فرصت‌های بیرونی برد.

عوامل	شماره نمره	استراتژی ۱		استراتژی ۲		استراتژی ۳		استراتژی ۴		استراتژی ۵		استراتژی ۶	
		امتیاز نهایی	نمره جذابیت	امتیاز نهایی	نمره جذابیت	امتیاز نهایی	نمره جذابیت	امتیاز نهایی	نمره جذابیت	امتیاز نهایی	نمره جذابیت	امتیاز نهایی	نمره جذابیت
W16	۰/۰۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۰۹۶
W17	۰/۰۴۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۱۶۴	۴	۰	۰
W18	۰/۰۱۸	۰	۰	۰	۰	۰/۰۷۲	۴	۰	۰	۰/۰۷۲	۴	۰	۰
W19	۰/۰۵۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۲۱۲
W20	۰/۰۲۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۰۶۹	۳	۰	۰
W21	۰/۰۴۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۱۴۷
W22	۰/۰۲۷	۰	۰	۰/۱۰۸	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۰۸۱
W23	۰/۰۵۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
W24	۰/۰۲۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۰۸۴
W25	۰/۰۲۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
O1	۰/۱۲۹	۰/۵۱	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۵۱۶	۴	۰	۰
O2	۰/۰۹۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
O3	۰/۰۹۵	۰	۰	۰	۰	۰/۳۸	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰
O4	۰/۰۹۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰/۲۷۳	۳	۰	۰	۰	۰/۳۶۴
O5	۰/۱۲۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۱/۰۰۵	-	-	۱/۰۵۱	-	۱/۰۵۱	-	۰/۶۲۴	-	۰/۹۸۹	-	۱/۲۱۱	-

با مقایسه مجموع نمره‌های جذابیت هر یک از راهبردها در جدول (۱۰) می‌توان آن‌ها را از زیاد به کم اولویت‌بندی کرد، و هر راهبرد را بر اساس اولویت در برنامه‌های اجرایی قرار داد. همان‌طور که در ادامه جدول (۹) نشان می‌دهد، راهبرد ششم، یعنی "ساماندهی به ساخت و سازهای بی‌رویه و غیراصولی با اجرای برنامه‌های دولتی در این زمینه" با نمره جذابیت ۱/۲۱۱ در اولویت اول قرار دارد. باتوجه به این که شهرستان بینالود طی دهه اخیر به دلیل تقسیمات کشوری سال ۱۳۸۶ و مطلوبیت ویژگی‌های طبیعی و مجاورت با مادرشهر مشهد با افزایش بالای قیمت زمین مواجه است لذا تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی از شتاب بالایی برخوردار است، از دیدگاه کشاورزی تولید کشاورزی با توجه به ارزش افزوده بالای زمین و تقاضای بالا برای آن مقرون به صرفه نبوده و اراضی کشاورزی به سرعت در حال تبدیل به واحدهای مسکونی بوده و ساخت و ساز افزایش یافته است، لذا ضروری است که دولت با اقداماتی از قبیل برخورد قضایی با متخلفان، عدم صدور پروانه، ثبت دقیق اراضی و تهیه نقشه‌های کاداستر و سایر اقدامات بازدارنده از تغییر بی‌رویه غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی ممانعت به عمل آورد.

دومین راهبرد "افزایش مداخله دولت در زمینه حمایت از تولیدات کشاورزی و سطح زیرکشت" با امتیاز ۱،۱۹ در ماتریس کمی استراتژیک است، در این زمینه دولت می‌تواند به طرق مختلف از کشاورز و بخش کشاورزی در زمینه‌های مختلف حمایت نموده تا فعالیت کشاورزی مقرون به صرفه گردد، رفع مشکلات بازاریابی محصولات کشاورزی، حمایت و پشتیبانی از کشاورز در مراحل مختلف کاشت و داشت و برداشت و فرآوری، رفع مشکلات مربوط به قیمت محصولات کشاورزی و ارائه تسهیلات لازم برای کشاورزان و تکمیل زنجیره ارزش افزوده محصولات در سطح شهرستان (استقرار صنایع تبدیلی و تکمیلی) تولید کشاورزی را برای کشاورزان مقرون به صرفه نماید.

راهبرد "حفظ چشم‌انداز روستا و مناظر آن جهت توسعه و رونق جذب گردشگر" در ماتریس کمی استراتژیک با امتیاز ۱/۰۵۱ در اولویت سوم به منظور کاهش تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی شناسایی شده است. همان‌گونه که ذکر شد، روستاهای مورد مطالعه در شهرستان بینالود از قابلیت بالایی در زمینه فعالیت‌های گردشگری و جذب گردشگر برخوردارند، لذا یکی از راهبردهای افزایش فعالیت‌های گردشگری و افزایش درآمدها، حفظ چشم‌انداز روستا و مناظر آن است. بدیهی است زمین‌های کشاورزی و باغات به عنوان عرصه‌های سبز نیازمند محافظت است تا به جذب گردشگر کمک نماید.

راهبرد "حضور و نظارت جدی‌تر دولت جهت حفظ موجودیت اراضی کشاورزی" با امتیاز ۱/۰۰۵ در اولویت چهارم قرار دارد. بدیهی است نقش دولت به عنوان عاملی مهم در حفاظت از اراضی کشاورزی غیرقابل انکار است، چراکه تغییرات انجام شده عمدتاً به دلیل منافع اقتصادی صورت گرفته و هدف دلالان زمین در منطقه، تبدیل اراضی کشاورزی به غیرکشاورزی که عمدتاً مسکونی

و گردشگری است می‌باشد و دولت با هماهنگی بخش‌های مختلف (جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، دستگاه‌های قضایی و ...) می‌تواند در راستای حفظ موجودیت اراضی کشاورزی موجود اقدام نماید.

راهبرد "حفاظت از منابع طبیعی و جلوگیری از تخریب آن با نظارت جدی‌تر سازمان منابع طبیعی" با امتیاز ۰/۹۸۹ در اولویت پنجم قرار دارد. منابع طبیعی در شهرستان بینالود شامل مراتع طبیعی، حریم رودها، اراضی کوهستانی، جاذبه‌های طبیعی (چشمه‌ها، آبگیرها، رود و...) است که جلوگیری از تخریب آن (از طریق ساخت و سازها، احداث راه‌های فرعی، ساخت رستوران‌ها و مجتمع‌های گردشگری و ...) ضروری است.

راهبرد "نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین و جلوگیری از افزایش غیراصولی آن" با امتیاز ۰/۶۲۴ ششمین راهبرد ذیل راهبردهای منتخب (بازنگری) است. با توجه به این که ساختمان‌های مسکونی، تجاری و گردشگری از ارزش بالاتری نسبت زمین‌های کشاورزی و باغی برخوردار هستند، تمایل به تغییر اراضی کشاورزی به غیر کشاورزی در بین مالکین بالا است. لذا کنترل بازار زمین در شهرستان بینالود که از شرایط ویژه‌ای به دلایل مختلف برخوردار است در ایت زمینه اجتناب ناپذیر است.

جدول ۱۰. اولویت بندی استراتژی‌های کاهش تغییرات کاربری اراضی

امتیاز نهایی	راهبردهای تدافعی	WO
۱/۲۱۱	۱. ساماندهی به ساخت و سازهای بی رویه و غیراصولی با اجرای برنامه‌های دولتی در این زمینه	WO6
۱/۱۹	۲. افزایش مداخله دولت در زمینه حمایت از تولیدات کشاورزی و سطح زیر کشت	WO4
۱/۰۵۱	۳. حفظ چشم انداز روستا و مناظر آن جهت توسعه و رونق جذب توریسم	WO3
۱/۰۰۵	۴. حضور و نظارت جدی‌تر دولت جهت حفظ موجودیت اراضی کشاورزی	WO1
۰/۹۸۹	۵. حفاظت از منابع طبیعی و جلوگیری از تخریب آن با نظارت جدی‌تر سازمان منابع طبیعی	WO5
۰/۶۲۴	۶. نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین و جلوگیری از افزایش غیراصولی آن	WO2

نتیجه گیری

باتوجه به اهمیتی که زمین دارد، امروزه بحث‌ها و نگرانی‌ها در مورد تغییر کاربری زمین به طور جدی مورد توجه قرار گرفته است. تغییر کاربری زمین، به معنای تغییر در نوع استفاده از زمین است و صرفاً شامل تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می‌باشد. لذا شناسایی ضعف، تهدید، قوت و فرصت پیش روی تغییر کاربری اراضی و "ارائه راهبردهای موثر در زمینه کاهش تغییرات کاربری‌های کشاورزی، راهکاری اثربخش خواهد بود" (کیانی، ۱۳۹۰: ۶۰). بررسی‌ها نشان می‌دهد، تغییر کاربری اراضی اغلب بدون برنامه‌ریزی مدون و با حداقل توجه به اثرات زیستی و اجتماعی سکونتگاه‌های روستایی است، از این رو در حوزه‌های روستایی من جمله شهرستان بینالود به معضلی حاد تبدیل گردیده است. تغییر کاربری اراضی کشاورزی مرغوب به غیر کشاورزی (احداث کاربری‌های گردشگری، تجاری سازی منطقه، فعالیت‌های صنعتی، تبدیل به واحدهای مسکونی و ...) در شهرستان بینالود در حال افزایش بوده و در اغلب موارد منجر به افزایش فعالیت‌های غیر تولیدی و کاهش تولیدات کشاورزی، غیرقابل کشت شدن زمین از بین رفتن منظر و چشم اندازهای روستایی (امیر نژاد، ۱۳۹۲: ۸۸) گردیده است. این شهرستان از سال ۱۳۸۷ با تبدیل بخش طریقه شهرستان مشهد به شهرستان بینالود، از شهرستان مشهد جدا گردید و تقاضای زمین در آن با توجه به موقعیت استقرار (در حومه فعال و دگرگون شونده کلان‌شهر مشهد) و مطلوبیت شرایط محیطی در زمینه‌های مختلف صنعتی، دامداری، گردشگری، شهرک‌سازی و ... با افزایش چشمگیری مواجه بوده است.

در این مطالعه ۱۳ قوت در برابر ۲۵ ضعف و ۵ فرصت در برابر ۴ تهدید در زمینه تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان شناسایی و نظرات سه گروه خبره محلی در مورد آن سوال گردید. در مجموع از دیدگاه سه گروه مهم‌ترین نقطه قوت به دست آمده بهره‌مند شدن روستاییان از مزایای افزایش قیمت زمین و درآمد زایی برای مردم بومی، مهم‌ترین نقطه ضعف به دست آمده افزایش بورس بازی و سوداگری زمین و افزایش کاذب قیمت زمین و در بین عوامل خارجی مهم‌ترین فرصت تغییرات کاربری اراضی شامل حضور جدی‌تر سیستم‌های دولتی نظارت کننده بر تغییر کاربری‌ها (دهیاری‌ها، اداره منابع طبیعی، بنیاد مسکن و ...) و مهم‌ترین نقطه ضعف به دست آمده گسترش بی‌رویه آپارتمان سازی سازمان‌های دولتی می‌باشد. با توجه به امتیاز $IFE=2/242$ و در $EFE=2/769$ ، در ماتریس SWOT به منظور کاهش تغییر کاربری اراضی کشاورزی، راهبردهای محافظه کارانه (حداکثر-حداقل) بهینه شناخته شد. در ادامه به کمک ماتریس QSPM به منظور کاهش تغییر کاربری اراضی در شهرستان بینالود به ترتیب راهبردهای زیر پیشنهاد گردید:

- ساماندهی به ساخت و سازهای بی‌رویه،
 - افزایش مداخلات دولت،
 - حفظ چشم انداز روستا و مناظر آن جهت توسعه گردشگری،
 ۴- حضور جدی‌تر دولت جهت موجودیت اراضی کشاورزی، ۵- حفاظت از منابع طبیعی و جلوگیری از تخریب آن ۶- نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین و جلوگیری از افزایش غیر اصولی آن موثر است. در این راستا سازمان‌های مرتبط با امور اراضی کشاورزی و غیر کشاورزی (عمدتاً جهاد کشاورزی، بنیاد مسکن، سازمان منابع طبیعی، بخش‌های اجرایی شامل فرمانداری، بخش‌داری و دهیاری‌ها) می‌توانند با بهره‌گیری از نتایج به دست آمده در جهت کاهش و جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی کشاورزی اقداماتی را به عرصه عمل گذارند. بررسی تطبیقی نتایج پژوهش حاضر با مطالعات انجام شده در این زمینه نشان می‌دهد که این مطالعه با مطالعه شاهنوشی و همکاران (۱۳۹۴)، کیانی و همکاران (۱۳۹۰) و حکمت‌نیا (۱۳۹۰) مطابقت و همسوئی دارد.

تقدیر و تشکر

این پژوهش مستخرج از پایان نامه کارشناسی ارشد بوده و با حمایت مالی سازمانی انجام نشده است.

منابع

- احمدپور، امیر و علوی، اسماعیل. (۱۳۹۳). شناسایی و تحلیل مولفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی (مطالعه موردی شهرستان ساری). *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، ۳ (۵)، ۱۲۰-۱۰۹.
- اسدی وحدانی، مجید. (۱۳۸۴). مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه زمین برای کاربری های مسکونی (نمونه موردی شهر بجنورد). پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
- اکبری، الهه؛ زنگنه اسدی، محمدعلی و تقوی مقدم، ابراهیم. (۱۳۹۴). پایش تغییرات کاربری اراضی با استفاده از روش‌های مختلف تئوری آموزش آماری منطقه نیشابور، *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۶ (۲۰)، ۵۰-۳۵.
- امیرنژاد، حمید. (۱۳۹۲). بررسی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران. *مجله تحقیقات اقتصاد کشاورزی*، ۵ (۴)، ۱۰۶-۸۷.
- بریاوسولیس، هلن. (۲۰۱۱). *الگوهای تحلیلی تغییر کاربری زمین رویکرد نظری و مدل سازی*. ترجمه رفیعیان، مجتبی، محمودی، مهران. (۱۳۸۹). چاپ دوم، تهران: انتشارات آذرخش.
- پوراحمد، احمد؛ سیف الدینی، فرانک و پرنون، زیبا. (۱۳۹۰). مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۲ (۵)، ۱۳۱-۱۵۲.
- تقوایی، مسعود و زنگنه، مهدی. (۱۳۹۱). تحلیلی بر توسعه گردشگری در منطقه تفرجگاهی شاندیز مشهد. *نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۶ (۴۲)، ۱۱۲-۸۹.
- جهاد کشاورزی استان خراسان رضوی. (۱۳۹۵). واحد آمار و اطلاعات کشاورزی.
- جوان، جعفر و یاسوری، مجید. (۱۳۸۹). بررسی ساختارهای طبیعی اقتصادی و اجتماعی و تغییرات کاربری اراضی در شهرستان تربت حیدریه. طرح پژوهشی، دانشگاه فردوسی مشهد.
- حسینی مهر، صدیقه و شاهور، حمید. (۱۳۸۹). پیامدهای توسعه گردشگری دهستان حیران با تأکید بر تغییر کاربری اراضی در دهه (۱۳۸۵-۱۳۷۵). *فصلنامه علمی-پژوهشی جغرافیای انسانی*، ۳ (۱)، ۱۹۲-۱۷۷.
- حقیقت، صابر. (۱۳۸۷). *بررسی اثرات تغییر کاربری بر روی فرسایش و رسوب در حوضه آبریز رودخانه گلستان*. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
- حکمت‌نیا، حسن. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر بهاباد با استفاده از الگوی تحلیل SWOT. *فصلنامه علمی پژوهشی شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۲)، ۸۳-۹۶.
- دلبنسته، سمیه. (۱۳۹۴). *بررسی تغییرات زمانی - مکانی دمای سطحی شهر مشهد در ارتباط با کاربری‌های اراضی*. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

- ذوقی، محمد؛ صفایی، امیر و ملک محمدی، بهرام. (۱۳۹۳). رهنمودهای تئوری بازی در تحلیل مناقشه تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: اراضی محله دارآباد تهران). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۲(۳)، ۳۹۱-۴۰۷.
- رضوانی، محمدرضا. (۱۳۷۴). *جغرافیا و صنعت توریسم*، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور تهران.
- رکنی، سعید. (۱۳۷۵). *ناهنجاری‌های زیستی ناشی از تبدیل و تخریب اراضی در استان مازندران و بررسی توان زیست محیطی اکوسیستم های آن*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.
- زیاری، کرامت اله. (۱۳۸۸). *اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- سبحانی، بهروز؛ روشنگری، محمد؛ امیدزاده، هانیه و عابدیپور، صغری. (۱۳۹۱). تحلیل عوامل موثر در توسعه جاذبه‌های گردشگری استان یزد با استفاده از مدل SWOT سومین همایش ملی مقابله با بیابان‌زایی و توسعه پایدار تالاب‌های کویری ایران. صفحات ۷-۱۰. اراک.
- سرشماری عمومی نفوس و مسکن. (۱۳۹۰). استان خراسان رضوی، واحد آمار و اطلاعات.
- سرور، رحیم. (۱۳۸۷). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی در طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای*. چاپ اول، تهران: انتشارات گنج هنر.
- شمس‌الدینی، علی و امیری فهلیانی، محمدرضا. (۱۳۹۴). بررسی عوامل اثر گذار بر مدیریت کاربری اراضی روستایی با استفاده از مدل ترکیبی TOPSIS-SWOT. *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۵(۱۹)، ۸۵-۱۰۰.
- فاضل‌نیا، غریب و افشار عمرانی، الهام. (۱۳۹۱). تحلیل تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی روستاهای شهرستان تنکابن. *فصلنامه جغرافیا و توسعه*، ۱(۳۳)، ۳۷-۳۸.
- قاسمی، مریم؛ جوان، جعفر و صابری کاریزی، زهرا. (۱۳۹۴). تحلیلی بر علل شکل‌گیری مهاجرت معکوس در نواحی روستایی شهرستان بینالود. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۴(۱۶)، ۱۵-۳۷.
- کاشانی، معصومه. (۱۳۸۸). *بررسی تغییر کاربری اراضی کشاورزی حاشیه شهر ورامین و عوامل موثر بر آن طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۵۴*. پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
- کریمی، حمید. (۱۳۸۱). *توسعه پایدار شهری با تأکید بر زمین شهری*. خلاصه مقالات توسعه مسکن در ایران. چاپ اول، تهران.
- کیانی، فریذ. (۱۳۹۴). *تأثیر فشرده‌سازی بر تنوع، ثبات، پایداری و کاربری اراضی در کشاورزی ایران*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.
- کیانی، واحد؛ فقهی، جهانگیر؛ نظری، علی اکبر و علیزاده، افشین. (۱۳۹۰). تحلیل تغییرات پوشش/کاربری شهرستان طالقان با استفاده از ماتریس کیفی SWOT به منظور تدوین راکارهای مدیریت پایدار سرزمین. *پژوهش‌های فرسایش محیطی*، ۳(۱)، ۴۵-۶۱.
- مرادی، فریبا. (۱۳۹۰). *نگاهی جامع به مدیریت استراتژیک- تاریخچه، مدل‌ها، ابزارها، مکاتب، رویکردها و مفاهیم نوین و اصطلاحات و واژه‌های رایج*. چاپ اول، تهران: انتشارات سازمان مدیریت صنعتی.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). *نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن*. واحد آمار و اطلاعات.
- مشیری، سید رحیم و قماش پسند، محمد تقی. (۱۳۹۱). تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر. *چشم‌انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)*، ۷(۲۱)، ۱۳-۱۰.
- مقیم، محمدرضا و بیاری، علیرضا. (۱۳۸۹). *بسترهای زمین‌خواری و روش‌های مقابله با آن*. *فصلنامه کارآگاه*، ۳(۱۱)، ۱۰۹-۱۲۸.
- مهدوی، علی؛ فتحی‌زاد، حسن و شتابی، شعبان. (۱۳۹۳). ارزیابی و تحلیل انواع روش‌های آشکار سازی تغییرات کاربری اراضی/ پوشش گیاهی (مطالعه موردی: جنگل‌های حفاظت شده مانشت استان ایلام). *مجله پژوهش‌های علوم و فناوری چوب و جنگل*، ۲۱(۴)، ۱۸۷-۲۱۰.
- موحده، علی و ملکان، جواد. (۱۳۹۳). *راهبردهای توسعه گردشگری بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات با استفاده از تکنیک QSPM*. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۵(۴)، ۱۸۶-۱۶۳.
- میری ممرآبادی. (۱۳۹۵). *تغییرات زمانی و مکانی شاخص‌های گرد و غبار در شرق خراسان و اثرات تغییرات کاربری اراضی بر آن*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
- نجفی مبارکی، زهرا. (۱۳۷۹). *تغییرات کاربری اراضی بخش سنگر رشت*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

Barati, A., Asadi, A., Kalantari, Kh., Azadi, H., & Amourian, M. (2014). Analysis of the effects of land use change in agriculture from the viewpoint of the experts of Land Affairs Organization in Iran. *Research on Agricultural Economics and Development*, 45(4), 639-650.

Bryant, C. (2011). The impact of urbanization on rural land use. *The Role of Food, Agriculture, Forestry and Fisheries in Human Nutrition*, 3 (60), 1-9.

- Briassoulis, H. (2000). *Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches*. Translation by Rafiean. Mahmoudi, M. (2010). First Edition. Tehran: Azarakhsh Publications.
- FAO. (2012). *FAO Statistical Yearbook 2012*. Rome: FAO.
- Foody, G. M. (2000). Mapping land cover from remotely sensed data with a softened feedforward neural network classification. *Journal of Intelligent and Robotic Systems*, 29 (4), 433 – 449.
- Gutzler, C., Helming, K., Balla, D., Dannowski, R., Deumlich, D., Glemnitz, M & Sieber, S. (2015). Agricultural land use changes—a scenario-based sustainability impact assessment for Brandenburg, Germany. *Ecological Indicators*, 48, 505-517.
- Jansen, M., & Digregorio, A. (2002). Parametric land cover and land-use classifications as tools for environmental change detection. *Agriculture, Ecosystems and Environment*, 91, 89-100.
- Karali, E., Rounsevell, M. D., & Doherty, R. (2011). Integrating the diversity of farmers' decisions into studies of rural land-use change. *Procedia Environmental Sciences*, 6, 136-145.
- Kline, P. (2010). An Easu Guide to factor Analysis-, Routledge, London city using remote sensing and GIS. *Journal of Environmental Science and Technology*, 16(1), 381-393.
- The World Bank. (2010). *World Development Report 2010: Development and Climate Change*. Washington DC: The International Bank for Reconstruction and Development, the World Bank
- Urruty, N., Deveaud, T., Guyomard, H., & Boiffin, J. (2016). Impacts of agricultural land use changes on pesticide use in French agriculture. *European Journal of Agronomy*, 80, 113-123.
- Vitousek, P. M. (1997). Beyond global warming: ecology and global change. *Ecology*, 75(7), 1861-1876.