

Research Paper

Explanation of Effective Factors in Land use Changes in Rural Areas (Case Study: Villages of Lashet Nasha, Rasht County)

MohammadTaqi Taqizadeh: PhD student of Geography and Rural Planning, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

Nasrollah MolaeiHashjin *: Professor, Department of Geography, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

Isa pourramzan: Associate Professor, Department of Geography, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

ARTICLE INFO

Received: 2023/11/20

Accepted: 2024/05/15

PP: 104-115

Use your device to scan
and read the article
online



Keywords: *Effective factors, land use changes, rural areas, Rasht Nasha district.*

Abstract

The current research was conducted with the aim of explaining the factors influencing the land use changes in rural areas in Lesht Nasha section of Rasht city. The research method in the current study is based on the objective of the applied type, in terms of descriptive-analytical methodology and in terms of the nature of the data, it is qualitative-quantitative. The statistical population in the qualitative part of the research includes: experts in the field of land use changes and rural planning, which include (university professors, managers and experts of related organizations); Graduates of geography and rural planning; Finally, there are members of the council and villagers in the villages of Lesht Nasha district, and according to the purposeful sampling, the number of 25 people was determined. Also, in order to analyze the data, the grounded theory model and FARAS were used. The results showed that, according to the experts' point of view: social drivers, lack of balance and inappropriate policies in the field of land use changes, the need to create infrastructures, lack of integrated management, tourism in the region, unwillingness to continue agricultural work among Villagers were identified as effective factors in land use changes, among them, in order: the tourism of the area with a weight of 0.436, the lack of integrated management with a weight of 0.433, the lack of balance and inappropriate policies in the field of changes land use with a weight of 0.424, the need to create infrastructure with a weight of 0.420, social drivers with a weight of 0.410, unwillingness to continue farming among villagers with a weight of 0.390, the most and The villages of this sector have had the least impact on land use changes.

Citation: Taqizadeh, M. T., Molaei Hashjin, N., & Pourramzan, I.. (2025). **Explanation of Effective Factors in Land use Changes in Rural Areas (Case Study: villages of Lashet Nasha, Rasht County)**, *Journal of Regional Planning*, 15(58), 104-115.
<https://doi.org/10.30495/jzpm.2024.32629.4290>

* **Corresponding author:** Nasrollah MolaeiHashjin, **Email:** nmolaeih@iaurasht.ac.ir

Extended Abstract

Introduction

The villages of Lashet Nasha district in Rasht County, like other villages in Iran, are experiencing the phenomena of urbanization and the confrontation between the city and the countryside. The villages of this part of the city are highly desirable due to their location near the city of Rasht and having a favorable climate. In the field of tourism, it receives a lot of tourists every year. This has increased the demand for land in rural areas and intensified land use change in this sector. Therefore, during the last decades, the villages of Lesht-Nasha have faced high demand for land for various tourism, industrial-workshop, animal husbandry, etc. functions. Obviously, the strong tendency to build villas and second houses in this part of the County has fueled the demand for land. According to what has been discussed, unprincipled land use changes are one of the basic challenges of rural trustee organizations in Rasht city because it has caused irreparable damages in the field of land stability. Based on this, considering the challenges faced by land use changes in the villages of Lesht Nasha district of Rasht County, it can be said that the rural land use system is one of the important tools to achieve macro social, economic and physical goals, which not only affects It places a lot on investment and public and private decisions, but also has an important role in the rate of rural growth and the quality of the physical environment. Therefore, the understanding of land use changes and the identification of the set of effective factors in land use changes provide useful and valuable information for land use planning and sustainable management of rural resources. In this regard, according to what has been discussed, the aim of the current research is to explain the effective factors in land use changes in the rural areas of Lesht Nasha in Rasht County.

Methodology

The research method in the current study is based on the purpose of the applied type, in terms of descriptive-analytical methodology and in terms of the nature of the data, it is qualitative-quantitative. The statistical population in the qualitative part of the research includes: experts in the field of land use

changes and rural planning, which include (university professors, managers and experts of related organizations); Graduates of geography and rural planning; Finally, there are members of the council and villager in the villages of Lesht Nasha district, and according to the purposeful sampling, the number of 25 people was determined. Based on this, the sample size was determined according to the purposeful sampling, in such a way that the interview with the sample continues until the saturation of the results is reached. Then, in order to determine the effective factors in the changes of land use in the villages of Lesht Nasha section of Rasht city, contextual theory was used. In this regard, after interviewing expert and knowledgeable people, the information will be classified in the form of concepts, semantic units and categories, and finally the effective factors will be identified, and after drawing the paradigmatic model of the effective factors in user changes The lands in the studied villages were analyzed using the story-writing method of each category. In the following, using the FARAS fuzzy model, the importance of each factor was discussed. In this regard, the research method is qualitative in the first part, and quantitative in the second part.

Results and Discussion

The results showed that, according to the experts' point of view: social drivers, lack of balance and inappropriate policies in the field of land use changes, the need to create infrastructures, lack of integrated management, tourism in the region, unwillingness to continue agricultural work among Villagers were identified as effective factors in land use changes, among them, in order: the tourism of the area with a weight of 0.436, lack of integrated management with a weight of 0.433, lack of balance and inappropriate policies in the field of changes Land use with a weight of 0.424, the need to create infrastructure with a weight of 0.420, social drivers with a weight of 0.410, unwillingness to continue farming among villagers with a weight of 0.390, the most and The villages of this sector have had the least impact on land use changes.

Conclusion

Based on the obtained results, it can be stated as follows: the trend of the neoliberalization approach has led to the realization of the market

economy and privatization at the level of urban and rural land and has generally led to the reduction of government intervention, so that the changes in The use of land in the villages of Lashet-Nasha sector has been in line with the ideology governing the relations of social construction (accumulation and circulation of capital), and has gradually led to a change from uses with public benefit to uses with private benefit. These changes have added value for the production capitalist class and finally rural

spaces have become commodities, and have created noticeable changes in agricultural lands, and if this trend continues, it will bring negative consequences. Commodification of rural spaces actually refers to a process in which rural spaces are sold as a commodity by the seller and bought by the buyer. In fact, rural spaces are considered along with other factors and means of production, and this issue leads to neglecting the socio-cultural and environmental aspects of the space.



مقاله پژوهشی

تبیین عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی (مورد مطالعه: روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت)

محمدتقی تقی‌زاده: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

نصرالله مولائی هاشجین*: استاد گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

عیسی پوررمضان: دانشیار گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

چکیده

پژوهش حاضر با هدف تبیین عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی در بخش لشت نشاء شهرستان رشت انجام شده است. روش تحقیق در پژوهش حاضر بر اساس هدف از نوع کاربردی، از نظر روش شناسی توصیفی-تحلیلی و از نظر ماهیت داده‌ها از نوع کیفی-کمی و می‌باشد. جامعه آماری در بخش کیفی پژوهش شامل: متخصصین در حوزه تغییرات کاربری اراضی و برنامه‌ریزی روستایی که شامل (استادان دانشگاه، مدیران و کارشناسان سازمان‌های ذی ربط)؛ دانش آموختگان رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی؛ در نهایت اعضای شورا و دهیار در روستاهای بخش لشت نشاء می‌باشند که بر حسب نمونه‌گیری هدفمند، تعداد ۲۵ نفر مشخص شد. همچنین به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل تئوری زمینه‌ای و FARAS، استفاده شد. نتایج نشان داد، بر اساس دیدگاه متخصصان: محرک‌های اجتماعی، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها، نبود مدیریت یکپارچه، گردشگری پذیر منطقه، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان، به عنوان عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی شناسایی شدند، که از بین آنها، به ترتیب: گردشگری‌پذیری منطقه با مقدار وزن ۰/۴۳۶، نبود مدیریت یکپارچه با مقدار وزن ۰/۴۳۳، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی با مقدار وزن ۰/۴۲۴، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها با مقدار وزن ۰/۴۲۰، محرک‌های اجتماعی با مقدار وزن ۰/۴۱۰، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان با مقدار وزن ۰/۳۹۰، بیشترین و کمترین میزان تاثیر را در تغییرات کاربری اراضی روستاهای این بخش به خود اختصاص داده‌اند.

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۸/۲۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۶

شماره صفحات: ۱۱۵-۱۰۴

از دستگاه خود برای اسکن و خواندن

مقاله به صورت آنلاین استفاده

کنید



واژه‌های کلیدی:

عوامل مؤثر، تغییرات کاربری اراضی، نواحی روستایی، بخش لشت نشاء شهرستان رشت.

استناد: تقی‌زاده، محمدتقی؛ مولائی هاشجین، نصرالله؛ و پوررمضان، عیسی (۱۴۰۴). تبیین عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی نواحی

روستایی (مورد مطالعه: روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۵(۵۸)، ۱۰۴-۱۱۵.

<https://doi.org/10.30495/jzpm.2024.32629.4290>

مقدمه

زمین سرمایه طبیعی است که حیات اجتماعی با استفاده و توسعه آن شکل می‌گیرد، این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل شده از زمین را روش‌تر نموده و موجب می‌گردد تا ساختار اصلی برنامه‌ریزی بر اساس نحوه استفاده از زمین و توسعه آن استوار باشد. نرخ سریع توسعه شهرها باعث ایجاد تغییراتی بسیار گسترده در تغییرات کاربری اراضی روستاها شده است و این اثرات ناشی از توسعه شهر و شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و همچنین کشورهای توسعه یافته قابل مشاهده است. ایران نیز به عنوان یک کشور در حال توسعه، نرخ رشد بسیار زیاد بوده و به دنبال آن تغییرات بسیار گسترده‌ای در زمینه تغییرات کاربری اراضی رخ داده است. در این راستا، همواره موضوع کاربری اراضی روستایی و تغییرات آن به دلیل تأثیرات فضایی که می‌گذارد، به عنوان یکی از موضوعات اساسی یاد شده است، این در حالی است که در تغییر کاربری زمین صرفاً موضوعات فضایی موثر نبوده و به دلیل پیچیدگی موضوع، ابعاد غیرفضایی بر آن مواقع می‌شوند. در واقع، تغییر کاربری اراضی و از دست رفتن حاصلخیزی خاک در اثر شهرنشینی سریع و گسترده، یک نیروی محرک اصلی اثرگذار بر تغییر شرایط محیط زیستی منطقه‌ای و جهانی است (Costanza et al., 1997)؛ بنابراین، سطح زمین در اثر فعالیت‌های انسانی پیوسته در حال تغییر است (Vijayana et al, 2021, Wu et al, 2021)، که این تغییرات در شدیدترین حالت ممکن می‌تواند با نوع کاربری زمین به صورت منطقه‌ای ارتباط داشته باشد (Chatterjee and Gupta, 2021). در واقع، تغییر کاربری زمین یک اصطلاح کلی برای تغییر در سطح زمین توسط انسان است (Daatakullo et al, 2021). این تغییرات شدید به‌طور فعال باعث تغییر ویژگی‌های فیزیکی، شیمیایی و زیستی اکوسیستم‌های منطقه‌ای خواهد شد (Deng et al., 2011; Qiu & Jones, 2013)؛ همچنین این عامل، نابرابری‌های محیط‌زیستی، فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در مقیاس محلی، ملی و جهانی را ایجاد خواهد کرد (Shahsavari & Akbari, 2018). عدم توجه به شناسایی عوامل موثر در شکل‌گیری تغییرات کاربری اراضی، تبعات متعددی از گسترش نابسمان شهرها در ابعاد مکانی-فضایی بر روستاها مرتبط می‌شود که از مهمترین آن می‌توان به تغییرات در کاربری و پوشش اراضی محدوده عرفی روستاها، تغییر در مصالح ساختمانی بکار رفته در ساخت و ساز، تغییر در روش غالب ساخت قسمت‌های اصلی بنا در واحد مسکونی و تغییر معابر و ... اشاره کرد (Guanghui et al, 2017; Afrakhteh & Hajipour, 2013). با پایش و شناسایی تغییرات کاربری اراضی این امکان در اختیار مدیران و برنامه‌ریزان شهری قرار می‌گیرد تا تغییرات آتی را پیش‌بینی کنند و با برنامه‌ریزی صحیح اقدامات لازم را اتخاذ نمایند (Reba & Seto, 2020: 812).

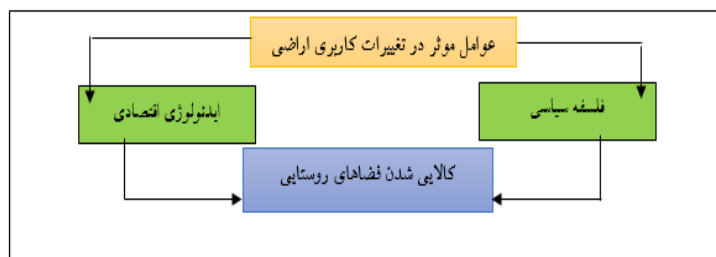
در این راستا روستاهای بخش لشت نشاء در شهرستان رشت همچون سایر روستاهای ایران، پدیده‌های شهرنشینی و تقابل شهر و روستا را تجربه می‌کند، روستاهای این بخش از شهرستان به دلیل واقع شدن در نزدیکی شهر رشت و برخورداری از آب و هوای مساعد از مطلوبیت بالایی در زمینه گردشگری برخوردار است، به طوری که سالانه پذیرای زیادی از گردشگران می‌باشند. این امر موجب افزایش تقاضای زمین در نواحی روستایی و تشدید تغییر کاربری اراضی در این بخش گردیده است. بنابراین روستاهای بخش لشت نشاء طی دهه‌های اخیر با تقاضای بالای زمین در جهت عملکردهای متنوع گردشگری، کارگاهی-صنعتی، دامداری و ... مواجه بوده است. بدیهی است گرایش شدید جهت احداث ویلا و خانه دوم این بخش از شهرستان بر بالا بردن تقاضای بالای زمین دامن زده است. با توجه به آنچه مطرح شد، تغییرات کاربری غیراصولی زمین از چالش‌های اساسی سازمان‌های متولی روستایی در شهرستان رشت محسوب گردیده زیرا آسیب‌های جبران ناپذیری را در زمینه پایداری زمین به وجود آورده است. بر این اساس، با توجه به چالش‌های پیش روی تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت، می‌توان گفت نظام کاربری اراضی روستایی یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری و تصمیم‌های عمومی و خصوصی می‌گذارد بلکه نقش مهمی در میزان رشد روستایی و کیفیت محیط کالبدی دارد. بنابراین درک تغییرات کاربری اراضی و شناسایی مجموعه عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی اطلاعات مفید و ارزنده‌ای را برای برنامه‌ریزی کاربری زمین و مدیریت پایدار منابع روستایی فراهم می‌آورد. در این راستا، با توجه به آنچه مطرح گردید هدف پژوهش حاضر، تبیین عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی بخش لشت نشاء در شهرستان رشت می‌باشد.

پیشینه تحقیق و مبانی نظری

تغییر کاربری زمین و پوشش زمین (LULCC) یک اصطلاح کلی برای تغییر سطح زمین توسط انسان است (Daatakullo et al, 2021). تغییرات کاربری اراضی بر طیف گسترده‌ای از ویژگی‌های محیط زیست و منابع طبیعی مانند کیفیت آب، منابع زمینی و هوایی، فرایندها و توابع اکوسیستم‌ها و سیستم‌های آب و هوایی تأثیرگذار است (Sundarakumar et al, 2012, 171). در واقع این تغییرات توسط عوامل اقتصادی-اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و محیطی ایجاد می‌شود (Lambin et al, 2006, 207). به طوری که متغیرها و عوامل مختلفی را در سطوح متفاوت اجتماعی و فضایی در بر می‌گیرد (Valbuena et al, 2010, 188)، و اثرات برجسته‌ای در توازن اکوسیستم، تجدید نسل و آسایش و رفاه دارد (Srivastaia et al, 2012, 1252). فرایند تغییرات در فضای روستایی حاشیه روستاشهری بسیار پویاست، زیرا این

محدوده جغرافیایی، منطقه گذار است و آمیختگی کاربری اراضی شهری و روستایی در نتیجه نیروهای محرک کشاورزان، مالکان و موسسات در آن روی می‌دهد (Bittner and Sofer, 2013, 11)، با توسعه شهرها در قالب نگاه نخست شهری، اقتدارگرایی شهری و خزش شهری به مناطق روستایی، تغییر کاربری‌های اجباری ناشی از نفوذ کاربری‌های شهری در مناطق روستایی فضاهای روستا-شهری شکل گرفته است (Ghadermarzi, 2011). در این زمینه باید توجه داشت که تغییر کاربری اراضی در مناطق روستایی ناشی از دو جریان اساسی در قالب اجبار شهری و اشتیاف درون روستایی است (Feyzizadeh & Mirrahimi, 2008). به طور کلی تغییرات کاربری اراضی در روستاها در نتیجه مجموعه‌ای از تغییرات اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، نهادی-سیاسی و تغییرات رفتار جمعی تا فردی شکل می‌گیرد (Thuo, 2010). در این راستا، 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 بی رویه، تغییرات نادرست کاربری اراضی و دست اندازی بشر به عرصه‌های کشاورزی، روز به روز باعث بر هم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌گردد (Ghorbani, 2010). در زمانیکه 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 و گردشگری به عنوان عوامل اجتماعی و معیشتی تغییر کاربری و تخریب اراضی کشاورزی در هر ناحیه‌ای محسوب می‌شود. نبود شفافیت‌های قانونی و وجود بندها و تبصره‌های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، مشخص نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم‌گیری شورایی از عوامل سیاسی و ساختاری اصلی تغییر کاربری اراضی است. علل تغییر کاربری اراضی بین کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه متفاوت است. در کشورهای توسعه یافته تغییر کاربری زمین ریشه در دلایل اقتصادی مانند کشاورزی بزرگ مقیاس، توسعه شهری و افزایش نیاز به نگهداری کیفیت محیط زیست برای نسل فعلی و نسل‌های آتی دارد. اما در کشورهای در حال توسعه رشد سریع جمعیت، فقر و موقعیت اقتصادی عوامل اصلی می‌باشد (Nigal and et al, 2008)، به نقل از جرجانی، (۱۳۸۸).

بر این اساس یکی از رویکردهای نظری که به علل پیدایش تحولات می‌پردازد، اقتصاد سیاسی است. دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا به علل پیدایش سکونتگاه‌های مختلف می‌پردازد و می‌کوشد با ریشه‌ی مساله درگیر شود. این دیدگاه، فضا را پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود، سپس می‌کوشد تا سازوکارهای حاکم بر تولید فضا را کشف نماید. در این رهگذر اولین نتیجه‌گیری آن است که تولید فضا، چه مستقیم و چه غیرمستقیم، انعکاس روابط طبقاتی یا به بیان کلی‌تر بهره‌کشی است (پاپلی یزدی و رجبی سناجردی، ۱۳۹۰). در تحلیل تغییرات کاربری اراضی، با رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، رونالد جانستون (۱۹۸۲) معتقد است این رویکرد، مفهوماً و تصویری متفاوتی را از ساختار فضایی شهری و روستایی و منطقه‌ای و همین‌طور از عوامل تعیین‌کننده و فرایندهای تغییر پیشنهاد می‌کند که بیشتر آنها بر اساس اقتصاد سیاسی می‌باشد (بریسولیس، ۱۳۹۴). در رویکرد اقتصاد سیاسی فضا هر ایدئولوژی اقتصادی و هر فلسفه سیاسی، فضای جغرافیایی حاصل خود را می‌سازد (مردعلی و همکاران، ۱۳۹۱)، و به زعم اکثریت پژوهشگران مکتب وابستگی با عمومی شدن نئولیبرالیسم، این فلسفه سیاسی نه تنها کشورهای مرکز را در بر گرفته بلکه این کشورها در پی تسری آن به کشورهای پیرامون نیز هستند. با چنین تحلیلی، تغییرات روستایی و شهری در راستای انباشت سرمایه صورت می‌پذیرند و فضاهای که مانع انباشت سرمایه باشد، با هدف گردش سرمایه تغییر پیدا می‌کند و از طریق آن سرمایه‌داری می‌تواند برای خود فرصت مناسبی در انباشت سرمایه و خروج از بحران فراهم نماید. بنابراین فضا تبدیل به کالایی می‌شود که مانند هر کالای دیگری در جامعه تولید و مصرف می‌شود بدون آن که هیچ حساسیت سیاسی خاصی نسبت به آن شکل بگیرد (Shoorcheh, 2015).



شکل ۱- مدل مفهومی پژوهش

متوسلی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی تحت عنوان، بررسی عوامل و دلایل تغییر کاربری در طرح‌های هادی روستاهای شهرستان تفت طی سال‌های ۱۳۸۹-۱۳۹۲، به این نتایج دست یافتند، در این تغییر کاربری‌ها میزان تاثیرگذاری عوامل جمعیتی و طبیعی مهمترین عوامل

بوده و دو عامل دیگر، قانونی و اقتصادی را تحت الشعاع قرار داده است. علی‌قلی‌زاده فیروزجانی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی تحت عنوان، بررسی اثرات گردشگری بر تغییرات کاربری اراضی شهری و روستایی (نمونه مورد مطالعه: شهرستان کلاردشت)، به این نتایج دست یافتند، که بخش زیادی از اراضی زراعی، باغات و جنگلی ناحیه مورد مطالعه در طی سال‌های ۱۳۶۶ تا ۱۳۹۴ تغییر کاربری یافته و تبدیل به کاربری ساخته شده نظیر کاربری خانه‌های دوم، کاربری خدماتی و مانند آن گردیده است که از عوامل اصلی محرک و فشار در بروز تغییرات کاربری اراضی، توسعه گردشگری کنترل نشده بوده است به طوری که توسعه گردشگری با طرح تقاضا در زمینه خرید زمین و ساخت خانه دوم به همراه بورس بازی گسترده املاک و رشد تسهیلات و خدمات مرتبط با بخش گردشگری، در غیاب مدیریت کارآمد و ضعف‌های جدی در اجرای قوانین و مقررات در ایجاد این تغییرات نقش اساسی داشته است. بهره‌مند پاسکه و کاوشی کلاشمی (۱۳۹۹)، در پژوهشی تحت عنوان، شناسایی عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستای بلکور در شهرستان صومعه سرا، به این نتایج دست یافتند، چهار عامل به عنوان پیشران‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی این روستا وجود دارند که شامل عامل حاکمیتی، عامل مشکلات زندگی در روستا، عامل اقتصادی و عامل محیطی می‌باشند. یوسفی طالقانی و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی تحت عنوان، تبیین عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیرامون رشت، به این نتایج دست یافتند، در بین شاخص‌های مستقل اجتماعی، شاخص مهاجرپذیر بودن روستا بیشترین شدت همبستگی و ارتباط را با تغییرات کاربری اراضی داشت. هاشم‌نیا و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی تحت عنوان، تبیین پیامدهای کالبدی-فضایی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش خمام شهرستان رشت، به این نتایج دست یافتند، مساحت قابل توجهی از اراضی تولیدی روستاهای مورد مطالعه به سمت کاربری‌های دیگر تغییر یافته، به طوریکه به طوریکه سطح وسیعی از باغات و اراضی زراعی به خصوص در روستاهای بزرگتر و روستاهای هدف گردشگری تغییر کاربری داده و تبدیل به خانه‌های دوم، شهرک‌های توریستی شده است.

پارمینت ورما و همکاران (۲۰۱۹)، در مقاله‌ای تحت عنوان، توسعه کاربری اراضی روستایی و پوشش زمین در تسریع توسعه چشم انداز کشاورزی جنوب آسیا، به این نتایج دست یافتند، در کشورهای در حال توسعه با افزایش شهرنشینی تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی با سرعت بیشتری پیش می‌رود. هرچند برای رشد همین شهرها پیشرفت غذایی به کشاورزی بستگی دارد. در سال‌های گذشته در منطقه روستایی واراناسی نشان داده شد که ۵۰٪ از پوشش زمین مربوط به کشاورزی است، از سال ۱۹۹۳ تا ۲۰۱۳ توسعه کشاورزی ۳۷٪ افزایش یافته و توسعه نسبی روستایی با شاخص RRDI فرموله شده است. دومینگو و هوکاران (۲۰۲۱)، در پژوهشی تحت عنوان، تأثیر برنامه‌های منطقه بندی بر تغییر کاربری اراضی شهری در چهار سناریو از سال ۲۰۱۲ تا ۲۰۳۰ در مناطق شهری (مادرید، بارسلونا، والنسیا و ساراگوزا)، به این نتایج دست یافتند، که با تغییر رشد به مناطق دارای پروژه‌های شهرنشینی می‌توان تقریباً ۴۲۰۰ هکتار از زمین‌های را از ساخت و ساز بیش از حد و ۳۸۰۰ هکتار را با انتقال آن به مناطق بدون پروژه شهرسازی نجات داد.

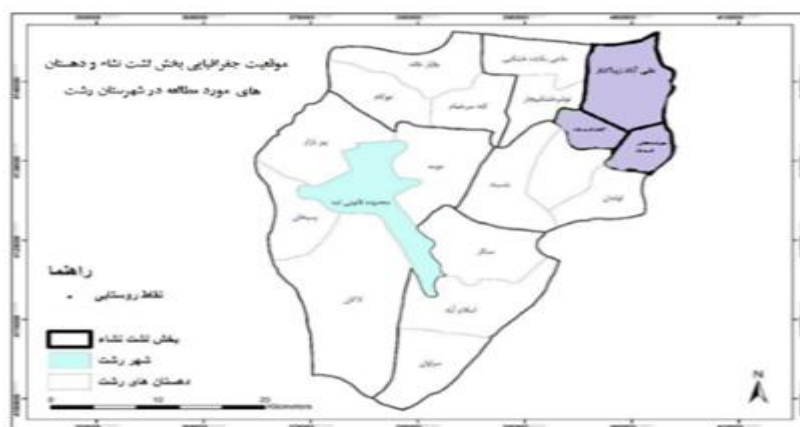
مواد و روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر بر اساس هدف از نوع کاربردی، از نظر روش شناسی توصیفی-تحلیلی و از نظر ماهیت داده‌ها از نوع کیفی-کمی و می‌باشد. جامعه آماری در بخش کیفی پژوهش شامل: متخصصین در حوزه تغییرات کاربری اراضی و برنامه‌ریزی روستایی که شامل (استادان دانشگاه، مدیران و کارشناسان سازمان‌های ذی ربط)؛ دانش‌آموختگان رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی؛ در نهایت اعضای شورا و دهیار در روستاهای بخش لشت نشاء می‌باشند که بر حسب نمونه‌گیری هدفمند، تعداد ۲۵ نفر مشخص شد. بر این اساس بر حسب نمونه‌گیری هدفمند حجم نمونه تعیین شد، به این صورت که تا زمان به اشباع رسیدن نتایج، مصاحبه با افراد نمونه ادامه دارد. سپس به منظور تعیین عوامل موثر در در تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت، از تئوری زمینه‌ای استفاده شد. در این راستا، پس از مصاحبه با افراد متخصص و آگاه، اطلاعات در قالب مفاهیم، واحدهای معنایی و مقولات طبقه‌بندی خواهند شد، و در نهایت عوامل موثر شناسایی خواهند شد، و پس از ترسیم مدل پارادایمیک عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی در روستاهای مورد مطالعه، با استفاده از روش داستان‌نویسی، به تحلیل هر یک از مقولات پرداخته شد. در ادامه نیز با استفاده از مدل فازی (FARAS)، به میزان اهمیت هر یک از عوامل پرداخته شد. در این راستا، روش تحقیق در بخش اول هدف کیفی، و در بخش دوم به صورت کمی می‌باشد.

محدوده مورد مطالعه

شهرستان رشت مرکز استان گیلان در شمال ایران و مرکز شهرستان رشت است. این شهر همچنین بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهر شمال ایران در بین سه استان حاشیه‌ای دریای خزر (گیلان، مازندران و گلستان) محسوب می‌شود. رشت در ۴۹ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه عرض شمالی واقع شده و فاصله آن از تهران ۳۲۵ کیلومتر می‌باشد. این شهرستان شامل؛ بخش‌های مرکزی شهرستان رشت، خشکبیجار، سنگر، کوچصفهان، لشت نشاء و خمام می‌باشد. می‌باشد که بخش خمام در حال حاضر در قالب

شهرستان جدیدی با دو بخش مرکزی و چوکام با همین عنوان از شهرستان رشت منتزع گردیده است در این راستا، لشت نشاء یکی از بخش‌های حاصلخیز شهرستان رشت محسوب می‌گردد که مساحت این بخش ۱۶۲ کیلومتر مربع است، که ارتفاع آن از دریا ۱۸ متر است. این بخش در ۲۵ کیلومتری شمال شرق شهرستان رشت قرار دارد، و از شمال به دریا و از جنوب به بخش کوچصفهان و از شرق به شهرستان آستانه اشرفیه و از غرب به بخش خشکیبجار محدود می‌شود. همچنین قابل ذکر است لشت نشاء متشکل از سه دهستان (جیرهنده لشت نشاء، علی آباد زیباکنار، گفشه لشت نشاء)، می‌باشد که دهستان جیرهنده لشت نشاء متشکل از ۱۴ روستا، دهستان علی آباد زیباکنار متشکل از ۱۵ روستا، و دهستان گفشه لشت نشاء متشکل از ۱۷ روستا بوده است.



شکل ۲- موقعیت جغرافیایی بخش لشت نشاء و دهستان‌های مورد مطالعه

بحث و یافته‌های تحقیق

شناسایی مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت و تعیین میزان تأثیرپذیری هر یک از عوامل مطرح شده

در مطالعه‌ی زمینه‌ای، درباره درک معنایی مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت، با ۲۵ نفر از کارشناسان و مطلعین کلیدی مصاحبه شد و در مجموع اشباع نظری اطلاعات حاصل گردید. که نتایج به شرح ذیل می‌باشد. کدگذاری باز یک بخش از تجزیه و تحلیل است که شامل شناسایی، نام‌گذاری، دسته‌بندی و تشریح پدیده‌های موجود میان داده‌ها می‌باشد. در این مرحله هدف، درک مفاهیم مستتر در گفته‌های مصاحبه شونده بود. نام برخی از مفاهیم از دانش پیشین گرفته شده و نام برخی مفاهیم ابداع شده توسط پژوهشگر و یا ذکر شده توسط مشارکت کنندگان و معطوف به داده‌های موجود بود. در این مرحله به طور کلی حدود (۵۱) مفهوم از متون مصاحبه استخراج شد. در مرحله بعد، کدهای اولیه به علت فراوانی آنها به کدهای ثانویه تبدیل شد (کدهای اولیه در قالب طبقه‌های مشابه قرار می‌گیرند). چند کد ثانویه تبدیل به یک کد مفهومی می‌شود. در جدول شماره (۱)، نتایج کدگذاری باز بر اساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است.

جدول ۱- واحدهای معنایی استخراج شده از مصاحبه‌ها

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال
۱	تغییر در سبک زندگی	تغییر الگوی سکونت مردم	۹	توریست بودن منطقه	موقعیت مناسب ارتباطی
		تغییر در سبک زندگی مردم			آب و هوای مناسب
		کاهش حس تعلق مکانی بین جوانان			وجود جنگل‌ها
		افزایش تجمل گرایی و گرایش به خرید کالاهای لوکس در میان روستایی			
۲	توسعه زیرساخت‌ها	گسترش حمل و نقل و ارتباطات	۱۰	زیرساخت‌های گردشگری	تنوع زندگی جانوری و گیاهی
		لزوم ایجاد زیرساخت‌ها			چشم‌اندازهای زیبا
		توسعه آزادراه‌ها			افزایش ساخت و ساز ویلاهای ساکنان غیربومی

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال
۳	نبود سیاست‌های حمایتی دولت در کشاورزی و دامداری	عدم سیاست پرداخت یارانه به نهاده‌های مورد استفاده در بخش کشاورزی	۱۱	عدم سیاست‌گذاری درست دولت و سازمان‌های ذی‌ربط به آموزش و اطلاع‌رسانی به مردم	افزایش رستوران‌ها و هتل‌ها در اطراف
		عدم سیاست‌های قیمت‌گذاری محصولات اساسی کشاورزی و تضمین خرید این محصولات توسط دولت			مناسب بودن زمین‌های منطقه برای فعالیت‌های خدماتی
		عدم سیاست پرداخت بخشی از سهم بیمه محصولات زراعی، باغی و دامی			نبود برخورد قوی و محکم با قانون شکنان تغییرات کاربری اراضی
۴	عدم مدیریت منسجم در کاهش تغییرات کاربری اراضی	عدم گسترش پوشش بیمه محصولات و بیمه حوادث غیرمترقبه نظیر سیل، تگرگ و ...	۱۲	رشوه خواری و فساد سیاسی-مدیریتی	نبود نظارت و کنترل دستگاه‌های دولتی به متخلفان تغییرات کاربری اراضی
		عدم اعتبار و تسهیلات با نرخ بهره کم برای خرید ماشین آلات کشاورزی			نبود اطلاع رسانی به مالکان زمین-های کشاورزی در مورد نوع کاربری و منع تغییرات کاربری اراضی
		نبود هماهنگی بین سازمان‌های ذی‌ربط			فساد اداری و باندبازی بین کارکنان سازمان‌های ذی‌ربط
۵	سیاست‌های ناموازن منطقه‌ای	عدم کارآمدی قوانین حفظ اراضی زراعی	۱۳	تاثیر سیاست‌های فرادست بر فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری	ضعف نظارت دهیاری‌ها و شوراهای روستا
		وابستگی سازمان‌ها به درآمدهای ناشی از تغییرات کاربری اراضی			رشوه خواری و فساد سیاسی-مدیریتی
		وجود قوانین دست و پاگیر در مورد برخورد با متخلفان کاربری اراضی			اقتصاد سیاسی رانتی و تشویق به سوی سیاست فساد
۶	افزایش مهاجرت	تمرکز فعالیت‌ها و خدمات قطبی شدن بین روستاها و شهرستان رشت	۱۴	نبود آگاهی عمومی ساکنین روستایی	عدم دخالت دولت در امر تامین زمین برای مصارف شهری
		عدم تعادل و توازن برنامه‌ریزی توسعه‌ای			عدم تعادل در عرضه و تقاضا
		مهاجرت روستایی و رها شدن اراضی			عدم شفافیت اطلاعاتی در بین روستاییان در مورد عوارض ناشی از تغییرات کاربری اراضی
۷	نحوه مدیریت	قرار گرفتن روستاییان در نظام بروکراتیک اداری	۱۵	به صرفه نبودن کشاورزی	کاهش آگاهی عمومی ساکنین در زمینه نوع کاربری
		سردرگمی مدیریت تغییرات کاربری اراضی از سوی شهرستان رشت و روستاها			رها شدن اراضی کشاورزی به دلیل سختی زیاد در این شغل
		موقعیت جغرافیایی منطقه			به صرفه نبود کشت زمین
۸	ویژگی‌های فیزیکی و اکولوژیکی منطقه	توان اکولوژیکی منطقه	۱۶	تخریب ارزش‌های اجتماعی مردم	گتوسازی اجتماعی و تبعیض طبقاتی
		تقاضای محیط طبیعی			تقدم بنا فضا بر جامعه
					نابودی سرمایه‌های نمادی و ایجاد فرهنگ مصرف گرایی

مطابق جدول شماره (۱)، واحدهای معنایی: تغییر در سبک زندگی، توسعه زیرساخت‌ها، نبود سیاست‌های حمایتی دولت در کشاورزی و دامداری، عدم مدیریت منسجم در کاهش تغییرات کاربری اراضی، سیاست‌های نامتوازن منطقه‌ای، افزایش مهاجرت، ویژگی‌های فیزیکی و اکولوژیکی منطقه، نحوه مدیریت، توریست بودن منطقه، زیرساخت‌های گردشگری، عدم سیاست‌گذاری درست دولت و سازمان‌های ذی‌ربط به آموزش و اطلاع‌رسانی به مردم، رشوه‌خواری و فساد سیاسی-مدیریتی، تاثیر سیاست‌های فرادست بر فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، نبود آگاهی عمومی ساکنین روستایی، به صرفه نبودن کشاورزی، تخریب ارزش‌های اجتماعی مردم، از مفاهیم استخراج شد. در ادامه، مضمون یا مقوله استخراج و مفاهیم برساننده هر یک از این مضمون‌ها مشخص شدند. (جدول شماره ۲).

جدول ۲- مقوله‌ها و مضامین اصلی

ردیف	مقوله	واحد معنایی
۱	محرك‌های اجتماعی	تغییر در سبک زندگی
		تخریب ارزش‌های اجتماعی مردم
		نبود آگاهی عمومی ساکنین روستایی
		افزایش مهاجرت
۲	نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی	نبود سیاست‌های حمایتی دولت در کشاورزی و دامداری
		تاثیر سیاست‌های فرادست بر فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری
		سیاست‌های نامتوازن منطقه‌ای
		عدم سیاست‌گذاری درست دولت و سازمان‌های ذی‌ربط به آموزش و اطلاع‌رسانی به مردم
۳	لزوم ایجاد زیرساخت‌ها	توسعه زیرساخت‌ها
		زیرساخت‌های گردشگری
۴	نبود مدیریت یکپارچه	عدم مدیریت منسجم در کاهش تغییرات کاربری اراضی
		رشوه‌خواری و فساد سیاسی-مدیریتی
		نحوه مدیریت
۵	گردشگرپذیر منطقه	توریست بودن منطقه
		ویژگی‌های فیزیکی و اکولوژیکی منطقه
۶	عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان	به صرفه نبودن کشاورزی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

همانطور که در جدول (۲) ملاحظه می‌گردد، مضامین: محرك‌های اجتماعی، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها، نبود مدیریت یکپارچه، گردشگرپذیر منطقه، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان، از واحدهای معنایی استخراج شد.



شکل ۳- مدل ترسیمی عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱)

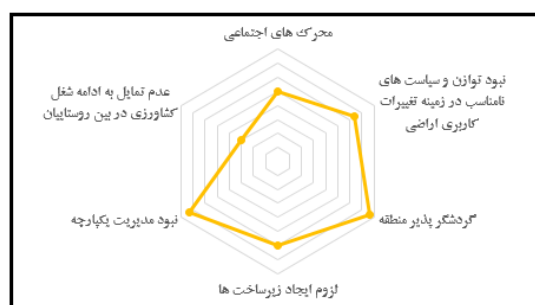
برای تبدیل تحلیل‌ها به نظریه، طبقه‌ها باید به طور منظم به یکدیگر ارتباط داده شوند. کدگذاری انتخابی (بر اساس دو مرحله قبلی کدگذاری) مرحله اصلی نظریه‌پردازی است. به این ترتیب که طبقه محوری را به شکل نظام‌مند به دیگر طبقه‌ها ربط داده و آن روابط را در چارچوب یک روایت ارایه کرده و طبقه‌هایی را که به بهبود و توسعه بیشتری نیاز دارند اصلاح می‌کند. در این مرحله پژوهشگر بر حسب

فهم خود از متن مورد مطالعه، یا چارچوب مدل پارادایم را به صورت روایتی عرضه می‌کند یا مدل پارادایم را به هم می‌ریزد و به صورت ترسیمی نظریه نهایی را نشان می‌دهد (شکل شماره ۳). پژوهشگر برای نوشتن بخش تفسیری مطالعه و ربط دادن مفاهیم با یکدیگر از چند شیوه می‌تواند استفاده کند که یک شیوه استفاده از الگوی سؤال‌هاست که طی مصاحبه‌ها تهیه شده و نشان‌دهنده ایده پژوهشگر است. در این راستا، پژوهشگر نیز برای نوشتن بخش تفسیری و ربط دادن مفاهیم با یکدیگر از شیوه داستان‌گویی بر اساس ارجاع مصاحبه‌ها و آنچه در مقولات به دست آمده است بهره برده است که مهمترین آنها مورد بحث قرار گرفته است. ولی قبل از هر گونه تفسیر مضامین و یا مقولات مطرح شده، با استفاده از مدل FARAS، به رتبه‌بندی و میزان اهمیت هر یک از آنها پرداخته شد.

جدول ۳- میزان اهمیت هر یک از عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشاء

عامل	α	β	γ		عامل	α	β	γ	
محرك‌های اجتماعی	$\otimes S$	۰.۲۱۱	۰.۱۹۰	۰.۲۱۳	لزوم ایجاد زیرساخت‌ها	$\otimes S$	۰.۲۱۳	۰.۱۹۰	۰.۲۰۰
	S_j	۰.۲۲۰				S_j	۰.۲۲۰		
	K_j	۰.۴۱۰				K_j	۰.۴۲۰		
نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی	$\otimes S$	۰.۲۰۰	۰.۲۱۰	۰.۲۰۴	نبود مدیریت یکپارچه	$\otimes S$	۰.۲۰۴	۰.۲۱۰	۰.۲۰۰
	S_j	۰.۲۱۴				S_j	۰.۲۱۰		
	K_j	۰.۴۲۴				K_j	۰.۴۳۳		
گردشگری‌پذیری منطقه	$\otimes S$	۰.۲۲۰	۰.۲۲۱	۰.۲۱۰	عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستائیان	$\otimes S$	۰.۲۱۰	۰.۱۹۰	۰.۱۸۰
	S_j	۰.۲۱۵				S_j	۰.۲۰۰		
	K_j	۰.۴۳۶				K_j	۰.۳۹۰		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱



شکل ۴- رتبه‌بندی عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشاء، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

همانطور که در جدول شماره (۳)، و شکل شماره (۴) نشان داده شد، از بین عوامل مطرح شده به ترتیب: گردشگری‌پذیری منطقه با مقدار وزن ۰/۴۳۶، نبود مدیریت یکپارچه با مقدار وزن ۰/۴۳۳، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی با مقدار وزن ۰/۴۲۴، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها با مقدار وزن ۰/۴۲۰، محرك‌های اجتماعی با مقدار وزن ۰/۴۱۰، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستائیان با مقدار وزن ۰/۳۹۰، بیشترین و کمترین میزان تاثیر را در تغییرات کاربری اراضی روستاهای این بخش به خود اختصاص داده‌اند. در این راستا، در ادامه بر اساس میزان اهمیت هر یک از عوامل، به تشریح آنها بر اساس دیدگاه متخصصان پرداخته شده است.

❖ گردشگری‌پذیری منطقه

یکی از عوامل فشار یا پیشران در بروز تغییرات کاربری اراضی، فعالیت‌های گردشگری است. از این رو، موضوع کاربری اراضی در مقاصد گردشگری از موضوع‌های کلیدی محسوب می‌شود، چرا که فعالیت‌های گردشگری، اساساً به منابع وابسته‌اند، یعنی در دسته فعالیت‌های منبع پایه قرار می‌گیرند و حیات و رونق مقصد تا حد زیادی به کیفیت منابع آن بستگی دارد (OECD, 1981). در این راستا، چند تن از متخصصان این گونه اذعان نموده‌اند: در روستاهای بخش لشت نشاء طی دهه‌های اخیر تغییرات کاربری اراضی به موضوع جدی و چالش‌برانگیز مبدل شده است. رشد فعالیت‌های گردشگری در حوزه مذکور، رشد ساخت و ساز خانه‌های دوم، مجتمع‌های تفریحی-رفاهی و سازه‌های گردشگری (مثل پلاژها)، را به همراه داشته و این امر، تغییرات گسترده‌ای در کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشاء را سبب شده است...متخصص دیگر نیز مطرح نمود: تقاضای روزافزون گردشگران خانه دوم و رونق فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا، در کنار ضعف بخش کشاورزی در فرایند تولید، سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات و بایر از سوی جامعه روستایی به تقاضای اغوا

کننده و میلیونی گردشگران خانه دوم شده است... متخصص دیگر نیز اذعان نمود: ... در فرایند گسترش ساخت و ساز خانه‌های دوم، بخش اعظمی از اراضی بایر واقع در حریم رودخانه‌های روستاهای بخش لشت نشا تغییر کاربری یافته و به زیر ساخت و سازها رفته‌اند، این در حالی است که بر اساس مجموعه قوانین و مقررات اراضی، تغییر کاربری حریم رودخانه‌ها و تبدیل آنها به ساخت و سازها ممنوع است.

❖ نبود مدیریت یکپارچه

دومین عامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشا در شهرستان رشت، نبود مدیریت یکپارچه است، این عامل با واحدهای معنایی: عدم مدیریت منسجم در کاهش تغییرات کاربری اراضی، رشوه‌خواری و فساد سیاسی-مدیریتی، نحوه مدیریت شناسایی شد. در این بین، چند تن از متخصصان مطرح نمودند: ... تغییرات کاربری اراضی در روستاهای بخش لشت نشا در شهرستان رشت ناشی از ناهماهنگی بین سازمان‌های ذی‌ربط می‌باشد، به عبارت دیگر گاهی مشاهده شده است که هر سازمان بر اساس رویه و اهداف خود با تغییرات کاربری اراضی مقابله می‌کند... در ادامه نیز متخصصان دیگر مطرح نمودند: فساد سیاسی و رشوه‌خواری در بین برخی کارکنان سازمان‌های ذی‌ربط منجر به گسترش تغییرات کاربری اراضی (از تولیدی به مصرفی) در روستاهای مورد مطالعه شده است. پراکندگی عملکردی نهادها و سازمان‌های مرتبط با کشاورزی، مثل سازمان محیط زیست، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی و ...، ضرورت هماهنگی در تمام زمینه‌ها را روشن می‌کند، زیرا ناهماهنگی بین سازمان‌های ذی‌ربط فرصتی برای زمین‌خواران به شمار می‌آید.

❖ نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی

سومین عامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشا در شهرستان رشت، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی می‌باشد. در این راستا، چند تن از متخصصان این گونه بیان نمودند:

- ❖ عدم سیاست پرداخت یارانه به نهاده‌های مورد استفاده در بخش کشاورزی؛
- ❖ عدم سیاست‌های قیمت‌گذاری محصولات اساسی کشاورزی و تضمین خرید این محصولات توسط دولت؛
- ❖ عدم سیاست پرداخت بخشی از سهم بیمه محصولات زراعی، باغی و دامی؛
- ❖ عدم گسترش پوشش بیمه محصولات و بیمه حوادث غیرمترقبه نظیر سیل، تگرگ و ...؛
- ❖ عدم اعتبار و تسهیلات با نرخ بهره کم برای خرید ماشین آلات کشاورزی، در تغییرات کاربری اراضی (از کشاورزی به مسکونی و ...) مؤثر است.

❖ لزوم ایجاد زیرساخت‌ها

از دیگر عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشا، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها می‌باشد. در این راستا چند تن از متخصصان در این رابطه مطرح نمودند: ... افزایش ساخت و سازها و ویلاهای ساکنان غیربومی، افزایش رستوران‌ها و هتل‌ها در روستاهای گردشگرپذیر و مناسب بودن زمین‌های منطقه برای فعالیت‌های خدماتی منجر به تغییرات کاربری اراضی روستاهای این بخش شده است.

❖ محرک‌های اجتماعی

در ارتباط با پیامدهای اجتماعی، افزایش ویژگی‌های شهری و گسترش فرهنگ مصرف شهری منجر به گسترش تغییرات کاربری اراضی در روستاها شده است در این راستا چند تن از متخصصان اذعان نمودند: روند مهاجرپذیری در روستاهای مورد مطالعه رو به افزایش است، به طوری که ۷۰ درصد جمعیت روستاهای مورد مطالعه مهاجر هستند، این مسئله باعث گسترش تفاوت‌های فرهنگی و در نتیجه عدم انسجام اجتماعی شده که حاصل آن کاهش روحیه مشارکت و گسترش عدم اعتماد اجتماعی است. علاوه بر این، عدم انسجام اجتماعی و کاهش مشارکت منجر به کاهش حس تعلق مکانی شده است که این امر ارزش‌های اجتماعی را تضعیف نموده است... در ادامه نیز متخصصان دیگر بیان نمودند: ... عدم شفافیت اطلاعاتی در بین روستاییان در مورد عوارض ناشی از تغییرات کاربری اراضی، و کاهش آگاهی عمومی ساکنین در زمینه نوع کاربری از دیگر محرک‌های اجتماعی تأثیرگذار بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای مورد مطالعه شده است.

❖ عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان

در نهایت ششمین عامل مؤثر در گسترش تغییرات کاربری اراضی در روستاهای مورد مطالعه، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان می‌باشد، در این راستا متخصصان مطرح نمودند: ... میل به تداوم فعالیت کشاورزی و گرایش بیشتر روستاییان به این بخش به تدریج کم شده است، که این امر منجر به تغییر کاربری اراضی از تولیدی به مصرفی شده است...

... رها شدن اراضی کشاورزی به دلیل واردات بی رویه، عدم کشت اراضی کشاورزی به دلیل گرانی نهاده‌های کشاورزی، به صرف نبود تولید محصولات کشاورزی به دلیل پایین بودن قیمت‌ها، بی توجهی به کشاورزی به دلیل عدم تضمین خرید برخی محصولات کشاورزی و پایین بودن بهره‌وری سرمایه در بخش کشاورزی از جمله متغیرهای مهم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی در بخش مورد مطالعه هستند.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

افزایش تغییرات کاربری اراضی از مهمترین پدیده‌های مکانی-فضایی است که در بسیاری از روستاهای جهان از جمله روستاهای ایران به دلیل اثرات زیان‌باری که در محیط زیست بر جای می‌گذارد و تغییر و تحولاتی که موجب برهم زدن نظم فضایی به ویژه در روستاهای بخش لشت نشاء شهرستان رشت می‌شود، نگرانی‌های بسیاری را در پی داشته است. همچنان که ارزش زمین برای توسعه اقتصادی افزایش می‌یابد، زمین‌های کشاورزی به زمین‌های غیرکشاورزی تبدیل شده است. در این راستا، پژوهش حاضر با هدف بررسی، تبیین عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی بخش لشت نشاء شهرستان رشت انجام شده است.

بر اساس نتایج به دست آمده مشخص شد، روستاهای بخش لشت نشاء در شهرستان رشت به واسطه تحولات بسیار زیاد در بستر زمان، با مجموعه‌ای از عوامل: از جمله: محرک‌های اجتماعی، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها، نبود مدیریت یکپارچه، گردشگرپذیری منطقه، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان، مواجه می‌باشند، که از بین عوامل مطرح شده به ترتیب: گردشگرپذیری منطقه با مقدار وزن ۰/۴۳۶، نبود مدیریت یکپارچه با مقدار وزن ۰/۴۳۳، نبود توازن و سیاست‌های نامناسب در زمینه تغییرات کاربری اراضی با مقدار وزن ۰/۴۲۴، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها با مقدار وزن ۰/۴۲۰، محرک‌های اجتماعی با مقدار وزن ۰/۴۱۰، عدم تمایل به ادامه شغل کشاورزی در بین روستاییان با مقدار وزن ۰/۳۹۰، بیشترین و کمترین میزان تاثیر را در تغییرات کاربری اراضی روستاهای این بخش به خود اختصاص داده‌اند. بر اساس نتایج به دست آمده می‌توان چنین مطرح نمود:

رواج رویکرد نئولیبرالیسم منجر به تحقق اقتصاد بازار و خصوصی سازی در سطح زمین‌های شهری و روستایی و به طور کلی منجر به کاهش دخالت دولت شده است، به طوری که تغییرات در کاربری اراضی روستاهای بخش لشت نشاء در راستای ایدئولوژی حاکم بر روابط ساخت اجتماعی (انباشت و گردش سرمایه) روی داده، و به تدریج منجر به تغییر از کاربری‌ها با نفع عمومی به کاربری‌های با نفع خصوصی شده است. این تغییرات برای طبقه سرمایه دار تولید ارزش اضافه نموده و در نهایت فضاهای روستایی کالایی شده است، و تغییرات محسوسی را در اراضی کشاورزی ایجاد نموده است، و اگر این روند همچنان ادامه داشته باشد، پیامدهای منفی را به همراه خواهد داشت. کالایی شدن فضاهای روستایی در واقع به فرایندی اشاره دارد که در آن فضاهای روستایی به مثابه یک کالا توسط فروشنده به فروش رسانده می‌شود و توسط خریدار خریداری می‌شود. در واقع فضاهای روستایی در کنار سایر عوامل و ابزارهای تولید در نظر گرفته می‌شود و این مسئله به بی توجهی و غفلت از ابعاد اجتماعی-فرهنگی و محیطی فضا منجر می‌شود. در این راستا دولت می‌تواند با سیاستها و راهبردهای مناسب و متناسب به پیشگیری و یا حداقل به کند شدن روند کالایی شدن فضاهای روستایی بپردازد. یکی از سیاست‌های مناسب در این امر، نقش مردم در فرایند مدیریت فضای محلی می‌باشد، و همچنین ذکر این نکته ضروری می‌نماید که چنانچه سیاست‌ها و تصمیم‌گیری‌های فضایی و همچنین فضاهای روستایی بر شالوه توجه همزمان به اقتصاد سکونتگاه‌های روستایی و همچنین ابعاد اجتماعی-فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی انجام شود می‌توان انتظار داشت که روند کالایی شدن فضاهای روستایی با کندی و یا حتی توقف همراه شود. در نهایت در راستای نتایج به دست آمده، راهکارهای ذیل پیشنهاد شد:

- همانطور که در یافته‌های تحقیق نشان داده شد، مهاجرت یکی از دلایل اصلی تغییرات کاربری زمین در روستاهای بخش لشت نشاء است. در این زمینه محرومیت‌زدایی و ایجاد راهبردهای مناسب برای اشتغال و کارآفرینی در نواحی روستایی و امکانات و خدمات زیربنایی مناسب در روستاها، به تثبیت جمعیت در این روستاها و جلوگیری از مهاجرت جمعیت به شهرهای نزدیک از جمله رشت می‌انجامد، این امر نیز کاهش تغییر کاربری زمین در این روستا در پی دارد.
- نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین‌های روستایی و جلوگیری از افزایش غیراصولی آن موثر است. در این راستا سازمان‌های مرتبط با امور اراضی کشاورزی و غیرکشاورزی (عمدتاً جهاد کشاورزی، بنیاد مسکن، سازمان منابع طبیعی، نهادها و دستگاه‌های 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.

سپاس‌گذاری

از «دبیرخانه کمیسیون برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری‌های کلانشهرهای کشور» واقع در شهرداری کلانشهر مشهد که در توزیع و جمع‌آوری پرسشنامه‌ها و هماهنگی‌های لازم با شهرداری‌های کلانشهرهای کشور نهایت همکاری و مساعدت را داشته‌اند، کمال تشکر و قدردانی بعمل می‌آید.

References

- Afrakhteh, H., & Hajipour, M. (2013). Urban sprawl and its consequences on rural sustainable development. *Geography, New Series, 11*(39), 157–185. [In Persian]

- Aligholizadeh Firoozjani, N., Ghadami, M., & Gharibi Jouibay, M. (2019). Examining the impacts of tourism on urban and rural land use changes (Case study: Kelardasht County). *Scientific and Research Quarterly of Human Settlement Planning Studies*, 14(2), 395–410. [In Persian]
- Bahreman Paskeh, Z., & Kavousi Kalashami, M. (2020). Identifying factors affecting land use change in Balkor village, Someh Sara County. *Quarterly Journal of Rural Development Strategies*, 7(2), 157–170. [In Persian]
- Bittner, Christian & Sofer, Michael. (2013). "Land use changes in the rural" urban fringe: An Israeli case study", *Land Use Policy* 33 (2013) 11° 19.
- Briasolis, H. (2015). Analytical patterns of land use change: Theoretical approaches and modeling (M. Rafieian & M. Mahmoudi, Trans.). Tehran: Azarakhsh Publications. [In Persian]
- Chatterjee, S. & Gupta, K. (2021). Exploring the spatial pattern of urban heat island formation in relation to land transformation: A study on a mining industrial region of West Bengal, India. *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, 23, 100581. Doi: 10.1016/j.rsase.2021.100581
- Costanza, R., Arge, R., Groot, R., Farber, S., Grasso, M., Hannon, B., Limburg, K., Naeem, S., Neill, R., Paruelo, J., Raskin, R., Sutton, P., & Belt, M. (1997). The value of the world's ecosystem services and natural capital. *Nature*, Vol.387, United Kingdom, Pp.253-260.
- Daatakullo, E., Forkuo, E. K., Biney, E., Harris, E. & Quay-Ballard, J. A. (2021). The impact of land use and land cover changes on socioeconomic factors and livelihood in the Atwima Nwabiagya district of the Ashanti region, Ghana. *Environmental Challenges*, 5, 100226. Doi: 10.1016/j.envc.2021.100226
- Deng, H., Zheng, P., Liu, T., & Liu, X. (2011). Forest ecosystem services and eco-compensation mechanism in China. *Journal of Environmental Management*, Vol.48, United States, Pp.1079- 1085
- Feyzizadeh, B., & Mirrahimi, S. M. (2008). Detecting land use changes in Andisheh town using object-based classification method. *Geomatic Conference, National Cartographic Center*. [In Persian]
- Gerjani, H. A. (2009). Physical development of the city and its impact on agricultural land use change (Master's thesis). Faculty of Geography, University of Tehran. [In Persian]
- Guanghui, ZhangRuijuan, Jiang, Wenqiu, Ma, Dingyang, Zhou, Xinpan, Wang, Xin, He.(2017). Cultivated land productivity potential improvement in land consolidation schemes in Shenyang, China: assessment and policy implications, *Land Use Policy*, Vol. 68, PP. 80-88.
- Hashemina, G., Amar, T., Molaei Hashjin, N., & Basat Ghorashi Minaabad, M. (2022). Explaining the physical-spatial consequences of agricultural land use changes in the villages of Khomam District, Rasht County. *Spatial Development Planning*, 7(2), 109–121. [In Persian]
- Lambin, E. F. & Geist, H. J. (2006). *Land-Use and Land-Cover Change: Local Processes and Global Impacts*. Springer Publication
- Leman, N., Firooz Ramli, M., Puteri, R. (2015). GIS-based integrated evaluation of environmentally sensitive areas (ESAs) for land use planning in Langkawi Malaysia. *Ecological Indicators*, Vol.61, Netherlands, Pp. 293-308
- Mardali, M., Hosseinpour, R., & Amiri, E. (2012). An introduction to the political economy of the urban system in Iran with emphasis on Tehran metropolis. Tehran: IT Management and Documentation Center. [In Persian]
- Mohammadzadeh, S., Sedighi, H., Pezeshki Rad, G., Makhdoom, M., & Sharifi Kia, M. (2014). Analyzing the consequences of agricultural land conversion to orchards from farmers' perspectives in the Ghob Basin of Urmia Lake. *Iranian Journal of Agricultural Economics and Development Research*, 45(4), 765–785. <https://doi.org/10.22059/ijaedr.2014.53850> [In Persian]
- Molaei Hashjin, N., & Alenaghipour, M. (2020). Investigation of land use change trends with emphasis on population growth during 1999–1378 SH. *Journal of Geographical Engineering of the Land*, 4(8), 225–241. [In Persian]
- Motavaseli, B., Ghorbanian, A., Nadrianzadeh, A., & Zare-shahi, H. (2016). Investigation of factors and reasons for land use change in the master plans of Taft County villages during 2010–2013. *Housing and Rural Environment*, 155. [In Persian]
- Papoli Yazdi, M. H., & Rajabi Sanajerdi, H. (2011). Theories of city and periphery. Tehran: SAMT Publications. [In Persian]
- Qadramzi, H. (2011). Spatial expansion of the city and land use change in the peripheral villages of Sanandaj during 1976–2008. *Urban Studies Quarterly*, 1, 61–76. [In Persian]
- Qiu, W., & Jones, P. (2013). The emerging policy landscape for marine spatial planning in Europe. *Marine Policy*, Vol.39, United Kingdom, Pp.182-190
- Rahmani, N., Shahedi, K., Soleimani, K., & Yaghoubzadeh, M. (2010). Review of land use change models theory. Sixth National Conference on Watershed Management, Tarbiat Modares University. [In Persian]
- Reba, M., & Seto, K. C. (2020). A Systematic Review and Assessment of Algorithms to Detect, Characterize, and Monitor Urban Land Change. *Remote Sensing of Environment*, 242, 111739.

- Shahsavari, A., & Akbari, M. (2018). Potential of solar energy in developing countries for reducing energy-related emissions. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, Vol.90, United Kingdom, Pp.275-291
- Srivastava, Prashant. K., Han, Dawei., Rico-Ramirez, Miguel. A., Bray, Michaela., & Islam, Tanvir .(2012). Selection of classification techniques for land use/cover change investigation. *Advances in Space Research*, 50, 1250-1265. <http://dx.doi.org/10.1016/j.asr.2012.06.032>.
- Sundarakumar, K., M. Harika, S.A. Begum, S. Yamini and K. Balakrishna. (2012), Land Use and Land Cover Change Detection and Urban Sprawl Analysis of Vijayawada City Using a Landsat Data, *International Journal of Engineering Science and Technology (IJEST)*, Vol. 4, No. 1, PP: 170-178.
- Taghvaye Salimi, E., Soleimani, K., Habibnejad Roshan, M., & Sabetraftar, K. (2008). Land use planning for land management using the geographic information system (GIS) in the Loumir watershed of Guilan province in northern Iran, *Caspian Journal of Environmental Sciences*, Vol.6 (2), Iran, Rasht, Pp. 141-149
- Taqizadeh, M. T., et al. (2023). Analysis of rural land use change trends in the peri-urban areas of Rasht (Case study: villages of Lasht-e Nesha District). *Scientific Journal of Peri-Urban Spaces*, accepted 24/06/2023. [In Persian]
- Thuo, Aggrey & Daniel Maina. (2010). "Community and social responses to land use transformations in the Nairobi rural-urban fringe, Kenya ", *Field Actions Science Reports* [Online], Special Issue 1
- Valbuena D., Verburg P. H., Bregt A. K., and Ligtenberg A. (2010). An agent-based approach to model land-use change at a regional scale. *Landscape Ecol*, 25 (2), 185-199.
- Vijayan, A., Maina, J. M., Lawson, R., Chang, H. C., Beaumont, L. J. & Davies, P. J. (2021). Land use planning to support climate change adaptation in threatened plant communities. *Journal of Environmental Management*, 298, 113533. [Doi: 10.1016/j.jenvman.2021.113533](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2021.113533).
- Wu, H., Lin, A., Xing, X., Song, D. & Li, Y. (2021). Identifying core driving factors of urban land use change from global land cover products and POI data using the random forest method. *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, <https://doi.org/10.1016/j.jag.2021.102475>