

شناسایی عوامل موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود

امین فعال جلالی (دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد)

Amin.Fa90@gmail.com

مریم قاسمی* (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد)

M-ghasemi142@yahoo.com

مسعود مینایی (استادیار جغرافیا، سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی، دانشگاه فردوسی مشهد)

m.minaei@ferdowsi.um.ac.ir

صص ۲۵ - ۱

چکیده

اهداف: کاربری زمین همواره یکی از دغدغه های برنامه ریزان، سیاست گذاران و مدیران اجرایی حوزه های معطوف به علوم محیطی و برنامه ریزی بوده است. در این ارتباط تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی به دلیل اثرات متعدد نامطلوب بر پایداری محیط زیست، یکی از مهم ترین چالش های بشر در قرن حاضر محسوب می شود. لذا مطالعه حاضر به شناسایی مولفه های موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود می پردازد.

روش: روش تحقیق توصیفی- تحلیلی است. به کمک مطالعات اسنادی و مصاحبه با صاحب نظران سازمانهای مستقر در شهرستان بینالود تعداد ۲۳ عامل موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی شناسایی و توسط ۱۶۹ نفر از روستائیان و خبرگان روستایی در روستاهای دارای بیشترین تغییر غیرمجاز کاربری کشاورزی بر اساس مقیاس لیکرت ارزیابی شد، تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی در نرم افزار SPSS انجام پذیرفت.

یافته ها: نتایج تحقیق نشان می دهد عوامل شناسایی شده ذیل ۸ عامل اصلی با ۶۵/۷۷ درصد واریانس تبیین شده قرار گرفت. مهمترین عوامل تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی به ترتیب اولویت عبارت است از: توریستی بودن منطقه با

۱۶/۱۳، بورس بازی زمین با ۱۲/۱۴، مجاورت با شهر مشهد با ۸/۳۵، ضعف مدیریت محلی با ۷/۴۰، خشکسالی با ۶/۲۲، تراکم بالای جمعیت با ۵/۴۲ درصد، فعالیت های صنعتی با ۵/۰۷ و خردبودن زمین کشاورزی با ۵/۰۲ واریانس. نتیجه گیری: با توجه به بالا بودن میزان تغییر کاربری اراضی در منطقه مورد مطالعه ضرورت دارد هر اقدامی در ارتباط با کاربری زمین در شهرستان همچون استقرار فعالیت های گردشگری، صنعتی و کارگاهی، اختصاص مکان هایی مناسب برای سکونت و غیره با تأکید بر پایداری زمین صورت گیرد. کلیدواژه‌ها: تغییر غیرمجاز کاربری، اراضی کشاورزی، تحلیل عاملی، شهرستان بینالود، نواحی روستایی

۱. مقدمه

امروزه تغییرات برنامه ریزی نشده و غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در کشورهای مختلف، به مشکلی حاد تبدیل و از این جهت مورد توجه جدی سیاست گذاران و برنامه ریزان قرار دارد. بر اساس مطالعات اکتشافی "طی دهه های گذشته تغییرات کاربری اراضی در ایران بدون برنامه مدون و با سرعتی فزاینده و در بسیاری از جهات نامطلوب به وقوع پیوسته است. به طوریکه طبق آمارهای غیررسمی هر ساله به طور متوسط حدود ۲۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی کشور قربانی تغییر کاربری می شود که از این میزان تنها ۳ هزار هکتار دارای مجوز تغییر کاربری از سازمان های مربوطه هستند (کلالی مقدم، ۱۳۹۳، ص. ۱۱۴) و بیش از ۱۷ هزار هکتار از اراضی کشاورزی به غیرکشاورزی به صورت غیرمجاز تغییر کاربری می دهند" (خانپور، ولایتی و کیانزاد، ۱۳۸۶، ص. ۴۶).

"بدیهی است تغییرات غیرمجاز در کاربری اراضی نواحی روستایی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی اثرات منفی متعددی خواهد داشت. به طوریکه در بعد اقتصادی سبب تضعیف اصلی ترین بنیان تولیدی در فضاهای روستایی و ایجاد خلل در روند و میزان تولیدات کشاورزی می گردد، در بعد محیطی موجب تخریب منابع طبیعی از جمله خاک، پوشش گیاهی، زیستگاه های حیات وحش و ... شکل گیری کاربری های ناسازگار می گردد و در بعد اجتماعی موجب تغییر ساختار فضاهای روستایی به لحاظ جمعیت، سازمان، فعالیت

و امثالهم و آشفته‌گی محیط روستایی، عدم توان ارائه خدمات به روستاییان، از بین رفتن فرهنگ روستایی و افزایش مهاجرت می‌گردد". در واقع تغییرات کاربری اراضی در نواحی روستایی، حاصل تأثیرگذاری مستقیم و غیرمستقیم انسان بر محیط می‌باشد (لنگرودی، رضوانی و کاتب، ۱۳۹۱، ص. ۳ به نقل از Longley & Mesev, 2000: 473).

روند تغییر کاربری اراضی تحت تأثیر فعل و انفعالات عوامل متعددی صورت می‌گیرد (احمدپور و علوی، ۱۳۹۳، ص. ۱۱۰)، بدیهی است این عوامل در فضاهای مختلف جغرافیایی متفاوت است. ناحیه جغرافیایی مورد بررسی شهرستان بینالود است، این شهرستان از نظر موقعیت استقرار، در حومه فعال و دگرگون‌شونده کلان‌شهر مشهد قرار دارد و طی دو دهه اخیر به دلیل مجاورت با شهر مشهد (بین ۳۰ تا ۱۲۰ دقیقه سواره) و مطلوبیت شرایط محیطی در زمینه‌های مختلف مورد توجه قرار گرفته و با تقاضای بالای زمین در زمینه‌های مختلف به شرح زیر مواجه است:

- شهرستان بینالود به دلیل اختلاف ارتفاع با شهر مشهد از ساختار طبیعی و ویژگی‌های اقلیمی مطلوبی نسبت به شهر مشهد برخوردار است. علاوه بر این به دلیل استقرار در فضای مجموعه شهری مشهد و تقسیم کار در فضای اقتصادی مجموعه شهری، عمده‌ترین گردشگاه طبیعی و ناحیه بیلاقی کلانشهر مشهد محسوب می‌گردد. لذا طی دو دهه اخیر به دلیل عملکردهای متنوع «گردشگری و خدمات وابسته» یعنی مراکز اقامتی و پذیرایی و تفریحی، خانه‌های دوم، رستوران، نمایشگاه، مغازه و ... با تقاضای بالای زمین در این حیطه مواجه بوده است.

- طی دهه اخیر این شهرستان با تقاضای بالای زمین در زمینه «کاربری‌های متعدد و متنوع صنعتی» مواجه است؛ گسترش کاربری‌های صنعتی پس از اشباع اراضی شهرک صنعتی توس، به ویژه در حاشیه محور شانندیز به عنوان اراضی بلافصل شهرک صنعتی (مهندسین مشاور بافت شهر، ۱۳۸۱)، با بیش از ۲۰۸ واحد صنعتی و همچنین وجود کارگاه‌ها و صنایع متعدد در سطح شهرستان بر تقاضای زمین در این زمینه دامن زده است، به طوری که در سال ۱۳۹۱ تعداد ۳۵ واحد صنعتی در روستای چاهشک (شایان و مودودی، ۱۳۹۱، ص. ۱۷۸)، بیش از ۴۰ واحد سنگ‌بری و بیش از

۲۵۰ کارگاه مرتبط با تولید مبلمان (چوب، رنگ آمیزی، منبت کاری و ...) در روستاهای ویرانی، ابرده علیا، حصارسرخ، چاه خاصه و ... وجود داشته که تقاضای زمین جهت توسعه و ایجاد واحدهای صنعتی جدید را افزون کرده است (شایان و مودودی، ۱۳۹۱، ص. ۱۷۸).

• مزیت های شهرستان به واسطه مجاورت با کلانشهر مشهد و مطلوبیت محیطی در کنار توسعه زیرساخت‌ها به ویژه شبکه ارتباطی، آب، برق، انرژی و گسترش خدمات عمومی و رفاهی طی دهه اخیر، باعث گردیده منطقه مورد بررسی با تقاضای بالای زمین در زمینه «شهرک‌سازی» به عنوان حومه بیلاقی مشهد مواجه گردد طی چند سال اخیر نرخ ساخت و ساز در بخش شانديز این شهرستان بیشتر از کلانشهر مشهد بوده است. ساخت و سازهای وسیع طی سال های اخیر در نواحی مختلف این شهرستان توسط نهادها و ارگان های دولتی و بخش خصوصی بر تغییر گسترده کاربری اراضی این شهرستان به صورت مجاز و غیرمجاز دامن زده است.

مطالعات اکتشافی نشان می دهد سطح زیرکشت این شهرستان از ۴۳۰۸ هکتار در سال ۸۶-۸۷ به ۲۰۰۵ هکتار در سال ۹۵-۹۴ کاهش یافته است. به طوری که طی ۸ سال سطح زیرکشت شهرستان به کمتر از $\frac{1}{2}$ کاهش یافته است. از این رو «تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی» از چالش های اصلی این شهرستان به شمار می رود. با توجه به موارد مطرح شده سوال اصلی تحقیق بدین صورت مطرح می شود: مولفه های عمده موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی شهرستان بینالود چیست؟

۲. پیشینه تحقیق

از اولین مطالعات پیرامون موضوع مورد بررسی می توان به پایان نامه افصلی (۱۳۷۳) که در ارتباط با «بررسی تغییرات کاربری اراضی روستایی و زراعی حومه شهر نیشابور» می باشد، اشاره داشت. همچنین در ارتباط با تغییر کاربری اراضی کتاب های متعددی تألیف شده است که می توان به «الگوهای تحلیلی تغییر کاربری زمین رویکرد نظری و مدل‌سازی» از بریاسولیس (۱۳۸۹)، «تغییر کاربری زمین، علم، سیاست و مدیریت» از ریچارد و مایکل (۲۰۱۳)

و امثالهم اشاره کرد. در جدول زیر به مقالات انجام شده در زمینه تغییر کاربری اراضی اشاره شده است (جدول ۱).

جدول ۱- پیشینه مطالعات انجام شده در زمینه عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی

مأخذ: یافته های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۳۹۵

نویسنده/سال	عنوان اثر	نتایج تحقیق
رهنمایی، کلاتری و صفری(۱۳۸۹)	بررسی نقش دولت در رشد و گسترش فیزیکی شهر ماسال با تأکید بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی پیرامون	شهر ماسال پس از انقلاب اسلامی به شدت تحت تأثیر سیاست های دولت قرار گرفته است و به ویژه از سال ۱۳۷۰ به بعد جمعیت و مساحت آن افزایش یافته و از آنجا که این شهر بر بستر زمین های کشاورزی قرار گرفته، با تأثیرپذیری از اقدامات دولت اراضی کشاورزی این شهر به زیرساخت و سازهای شهری رفته است.
برادرپور و ابدالی(۱۳۹۰)	بررسی سیستمی عوامل موثر(بر) و متأثر از تغییر کاربری زمین در کلاردشت(مفهوم سازی، مدل سازی و شبیه سازی ریاضی)	تغییر غیرقانونی کاربری زمین و تخریب غیرقابل جبران محیط زیست در کلاردشت ریشه در دو عامل اساسی دارد؛ ۱- سوء مدیریت دولت ها در ۲۵ سال گذشته تاکنون و ۲- غالب بودن یک سیستم تاراج بر فرایندهای توسعه محلی در آن منطقه که توسط شبکه های غیررسمی مبتنی بر رانت مدیریت می شود.
امیرنژاد(۱۳۹۲)	بررسی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران	بیشترین میزان تمایل به تغییر کاربری مربوط به ساخت مسکن بوده است که به علت نیاز به مسکن و افزایش قیمت زمین در سال های اخیر و در پی آن تغییر کاربری توسط کشاورزان برای رسیدن به سطح درآمدی مطلوب می باشد.
احمدپور و علوی(۱۳۹۳)	شناسایی و تحلیل مولفه های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی(مطالعه موردی شهرستان ساری)	نتایج بررسی نشان داد که مهم ترین مولفه های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان ساری عبارتند از: مهیا نبودن شرایط اولیه کشت و کار، عوامل اقتصادی و اجتماعی، جغرافیایی، مدیریت ریسک و عدم دسترسی به نهادهای تولید.
سجاسی قیداری و صدرالسادات (۱۳۹۴)	شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلان شهر مشهد	نتایج به دست آمده نشان می دهند که در روستاهای مورد مطالعه تغییرات کاربری اراضی عمدتاً از عوامل اجتماعی و اقتصادی تأثیر پذیرفته اند. جمعیت پذیری روستاها ناشی از مهاجرپذیری و افزایش قیمت زمین های زراعی و کاهش رونق فعالیت های کشاورزی از جمله این عوامل به شمار می آید.
بهنام(۱۳۹۴)	مدل سازی و پیش بینی تغییرات	نتایج به دست آمده طی مقطع زمانی ۱۳۶۶ تا ۱۳۹۳ نشان دهنده

نویسنده/سال	عنوان اثر	نتایج تحقیق
	کاربری اراضی و گسترش فیزیکی شهرها با استفاده از تصاویر ماهواره ای (نمونه موردی: شهر گنبدکاووس در مقطع زمانی ۱۳۶۶ تا ۱۳۹۳)	افزایش اراضی مسکونی و کاهش اراضی بایر و اراضی دیم است و مشخص شد که گسترش شهر گنبدکاووس دارای چه ابعاد و مقیاسی می باشد. همچنین روند توسعه شهر نشان دهنده این است که تمایل گسترش فضایی-کالبدی شهر گنبدکاووس به سمت جنوب و جنوب شرق بوده که با طرح جامع مطابقت دارد.
Mottet, Ladet, Coqué & Gibon (2006)	Agricultural land-use change and its drivers in mountain landscapes: A case study in the Pyrenees	نقش مهم آرایش فضایی زمین و جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی در پویایی استفاده از زمین و تغییر چشم انداز بسیار موثر است. علاوه بر این مدیریت اراضی در ارزش گذاری به منابع زمین نقش بارزی خواهد داشت. به طور کلی هدف مدیریت پایدار اراضی حفاظت از زمین و چشم اندازهای آن می باشد.
Karali, Rounsevella & Doherty (2011)	Integrating the diversity of farmers' decisions into studies of rural land-use change.	در راستای یکپارچه کردن زمین های کشاورزی در سوئیس به منظور تغییر کاربری اراضی در نواحی روستایی مشکلات زیادی از جمله اقتصادی (بزرگ بودن زمین)، اجتماعی و عدم هماهنگی تصمیم مالکان وجود دارد.
Gutzler, Helming, Balla (2015)	Agricultural land use changes – a scenario-based sustainability impact assessment for Brandenburg, Germany	نتایج به دست آمده نشان داد که کشت ذرت علوفه ای و یکپارچه شدن اراضی کشاورزی، گرچه باعث صرفه جویی های اقتصادی و همچنین ذخیره ۳/۳ میلیون تن CO_2 شده است، اما به دنبال خود کاهش تنوع زیست محیطی، افزایش فرسایش خاک، از بین رفتن چشم اندازهای طبیعی، افزایش مصرف آب و پایین آمدن عملکرد در حوزه های روستایی را به وجود آورده است.
Urruty, Deveaud, Guyomard, & Boiffin (2016)	Impacts of agricultural land use changes on pesticide use in French agriculture	نتایج به دست آمده نشان می دهد که تغییرات کاربری زمین همچون تغییرات اراضی مرتعی به زمین های کشاورزی و یا بالعکس، می تواند تأثیرات بسیاری را در تغییر الگوی استفاده از زمین و نوع بهره برداری از آن داشته باشد. همچنانکه در زمین های مرتعی برخلاف زمین های کشاورزی از آفت کش ها و سموم استفاده نمی شود. این در حالی است که هر ساله مقدار زیادی از اراضی در اثر تغییرات کاربری ملزم به استفاده از آفت کش ها می گردند.
Fetzel, Niedertschei	Patterns and changes of land use and land-use	بر اساس نتایج به دست آمده از تحقیق مشخص شد که باتوجه

نویسنده/سال	عنوان اثر	نتایج تحقیق
der, Haberl, Krausmann, & Erb(2016).	efficiency in Africa 1980–2005: an analysis based on the human appropriation of net primary production framework	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 زیر کشت و تغییر اراضی مرتعی به کشاورزی و سایر تغییرات کاربری زمین نمی باشد و می توان بر اساس بهره گیری از روش های نوین بازدهی را افزایش داد.

بررسی سابقه پژوهش های انجام شده در زمینه تغییر کاربری اراضی نشان می دهد تاکنون مطالعات متعددی در ارتباط با تغییر کاربری اراضی در نواحی روستایی انجام گرفته است. به طور کلی در رابطه با عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی به فاکتورهای متعددی از جمله اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، طبیعی اشاره شده است. وجه تمایز مطالعه حاضر با سایر مطالعات انجام شده این است که در این مطالعه «مؤلفه های موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی» مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به اینکه سکونتگاههای روستایی شهرستان بینالود طی سال های اخیر با تغییرات گسترده غیرمجاز کاربری اراضی مواجه بوده و تاکنون مطالعه ای به این موضوع در این منطقه نپرداخته، مطالعه حاضر از این لحاظ نو بوده و می تواند مقدمه ای بر تحقیقات بعدی در سایر جنبه های این موضوع باشد.

۳. روش شناسی و قلمرو جغرافیایی

۳.۱. روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و توسعه ای و به لحاظ روش شناسی توصیفی و تحلیلی است. شاخص ها و متغیرهای تحقیق با توجه به مبانی نظری و مرور مطالعات پیشین و همچنین مطالعات اکتشافی (مصاحبه با خبرگان محلی - دهیاران و اعضای شوراهای اسلامی-) تدوین گردیده است. در نهایت ۲۳ عامل موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در منطقه مورد مطالعه شناسایی و از تحلیل عاملی اکتشافی در نرم افزار SPSS به منظور استخراج مؤلفه های موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی استفاده شد (جدول ۲).

جدول ۲- عوامل موثر در تغییر کاربری های غیرمجاز اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود

مأخذ: یافته های اکتشافی تحقیق، ۱۳۹۵

ردیف	عامل	مرجع	ردیف	عامل	مرجع
Q1	رشد تصاعدی ارزش و قیمت زمین	مطالعات اکتشافی	Q13	محدودیت منابع آب و خشکسالی	مطالعات اکتشافی
Q2	ارزان بودن زمین های کشاورزی	مطالعات انجام شده	Q14	حمایت ضعیف دولت از کشاورزی و کشاورزان	مطالعات انجام شده
Q3	مسئله تقسیم ارث و خرد شدن زمین ها	مطالعات انجام شده	Q15	ساخت خانه های دوم	مطالعات اکتشافی
Q4	مهاجرت به داخل روستا	مطالعات اکتشافی	Q16	به صرفه نبودن کشاورزی و کاهش رونق آن	مطالعات انجام شده
Q5	تراکم بالای جمعیت	مطالعات اکتشافی	Q17	کسب درآمد بیشتر از زمین	مطالعات انجام شده
Q6	سوء مدیریت محلی (دهیار و ...)	مطالعات انجام شده	Q18	نزدیکی به راه های دسترسی	مطالعات انجام شده
Q7	بورس بازی زمین	مطالعات اکتشافی	Q19	عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی	مطالعات انجام شده
Q8	ضعف برخورد با خاطیان	مطالعات انجام شده	Q20	هیجوم دلانان به مناطق روستایی	مطالعات اکتشافی
Q9	ساخت کارگاه های صنعتی	مطالعات انجام شده	Q21	عدم وجود نقشه های کاربری اراضی	مطالعات انجام شده
Q10	توریستی بودن منطقه و رونق فعالیت های گردشگری	مطالعات اکتشافی	Q22	تغییر نوع فعالیت های اقتصادی از کشاورزی به گردشگری	مطالعات اکتشافی
Q11	عدم برخورداری دهیار از قوه قهریه در برخورد با خاطیان	مطالعات انجام شده	Q23	قرارگیری در حومه فعال و دگرگون شونده کلاتشهر	مطالعات اکتشافی
Q12	موقعیت جغرافیایی و مجاورت با مرکز جمعیتی استان	مطالعات اکتشافی			

جامعه آماری روستاهایی هستند که دارای بیشترین تغییر کاربری در چند سال اخیر(از ۱۳۹۵ به بعد) بوده اند و واحد تحلیل خانوارهای روستایی می باشند. ابزار جمع آوری اطلاعات میدانی تحقیق، پرسشنامه محقق ساخته بوده است. ارزش گذاری داده ها با استفاده از طیف پنج گزینه ای لیکرت انجام شد. مطالعات اکتشافی نشان می دهد در بخش طبقه شهرستان بینالود در مجموع تعداد ۸ روستا، بیش از ۷۰۰ مورد تغییر کاربری اراضی داشته اند که بیش از نیمی از آن ها به صورت غیرمجاز انجام گرفته است، همچنین در بخش شانندیز در مجموع ۲۳۲۰ مورد تغییر کاربری اراضی در حوزه های روستایی صورت گرفته که بیش از ۱۵۰۰ مورد آن به صورت غیرمجاز بوده است و مابقی در چارچوب قوانین مربوطه تغییر یافته است(جهاد کشاورزی شهرستان بینالود، ۱۳۹۵). حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران با خطای ۰,۰۷ معادل ۱۶۹ خانوار تعیین گردید. تکمیل پرسشنامه در هر روستا به روش گلوله برفی^۱ انجام شد. روایی پرسشنامه تحقیق، پس از چند مرحله حک و اصلاح، مورد تایید کارشناسان و اساتید صاحب نظر قرار گرفت. پایایی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ ۰/۹۲ به دست آمد، که نشان دهنده پایایی مطلوب پرسشنامه تحقیق است.

جدول ۳- روستاهای مورد بررسی در شهرستان بینالود به همراه اطلاعات تکمیلی.

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

نام دهستان	نام روستا	طرح هادی	خانوار	جمعیت	تعداد تغییر کاربری مجاز	تعداد تغییر کاربری غیرمجاز	تعداد نمونه
طبقه	حصار گلستان	دارد	۵۶۹	۱۷۶۴	۹۷	۹۵	۲۰
	جاغرق	دارد	۷۶۷	۲۴۵۹	۴۳	۱۱۵	۱۶
	نوجه	دارد	۱۳۹	۴۷۶	۶۵	۲۱۰	۲۲
شانندیز	زشک	دارد	۸۰۸	۲۹۸۴	۱۴۰	۱۷۱	۲۲
	دهنو	ندارد	۱۲۸	۴۴۹	۴۴	۱۵۳	۱۸
	ویرانی (نورآباد)	دارد	۱۱۳۵	۴۰۶۵	۹۳	۴۲۸	۲۸
	حصار سرخ	دارد	۴۵۵	۱۵۷۰	۹۷	۹۵	۱۵
ابرده	ابرده علیا	دارد	۱۰۷۸	۳۵۵۳	۷۰	۱۵۴	۲۸

اول نیازهای انسان و دوم نیازهای زیست محیطی است که هیچ یک از این دو مولفه ثابت باقی نمی ماند، بلکه متناسب با تغییرات ایجاد شده در زندگی، تغییر ماهیت می دهند که در ادبیات علمی؛ «تغییر کاربری زمین» نامیده می شوند (برياسولیس، ۱۳۸۹، ص. ۲۲). تغییر در الگوهای کاربری زمین، در سطوح مختلف فضایی و در دوره های زمانی متفاوت روی می دهد که بیانگر تعامل و تقابل نیازهای همیشگی جوامع انسانی و محیطی با زمین هستند. این تغییرات گاه اثرات سودمند و در پاره ای از موارد تأثیرات زیان بار قابل ملاحظه ای در پی دارند که این اثرات نگران کننده، منشأ بروز آثار غیرقابل جبرانی بر میزان رفاه و آسایش جوامع انسانی محسوب می شود. برنامه ریزی و نگاه علمی به الگوهای تغییر کاربری اراضی، تاریخ طولانی دارد، چراکه تقریباً نمی توان هیچ نمونه ای در فرایند تاریخی گذشته یافت که مردم بدون وارد آوردن زیان و خسارات متعدد، از زمین و منابع آن استفاده کرده باشند (برياسولیس، ۱۳۸۹، ص. ۲۱).

تغییر کاربری زمین و پوشش زمین به عنوان یک عامل انسانی و طبیعی سبب تغییرات محیطی و طبیعی در سراسر جهان می شود (رفیعیان، محمودی و خالقی، ۱۳۸۹، ص. ۳۵ به نقل از موراهن و براندیزیو، ۲۰۰۴: 2371). در حال حاضر تأثیر فعالیت های انسانی بر توزیع فضایی کاربری اراضی عامل اصلی الگوی تغییر کاربری زمین شناخته شده است و تغییرات عمده ای را در کوتاه مدت شامل می شود. هرگونه تغییر در کاربری زمین باید بر اساس آگاهی و دانش کافی از محدودیت های زیست محیطی منطقه و خطرهای احتمالی ناشی از وقوع کاربری به وجود آمده و بر اساس نیازهای اقتصادی، اجتماعی و رفاهی انجام پذیرد (محمدی، مهرابی، قربانی و خراسانی، ۱۳۹۱، ص. ۳۱۸). در مناطق روستایی تغییرات کاربری اراضی یکی از مهم ترین عوامل در تغییر وضعیت محیط زیست است که به آهستگی انجام می شود و در صورت کنترل نشدن، به تخریب و اختلال در عملکرد کلی محیط زیست منجر خواهد شد (میرکتولی، رضایی نیا و نشاط، ۱۳۹۰، ص. ۳۶). تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دو صورت تغییر الگوی کشت و تغییر کاربری اراضی، انجام می

Briasolis, 2010

Briasolis, 2010

Lu, Morahn & Brondizio

شود (جمالی پور، شاهپوری و قربانی، ۱۳۹۳، ص. ۱۰۸). از دیدگاه می‌یر و ترنر (۱۹۹۶)، تغییر کاربری زمین (خواسته یا ناخواسته) پوشش زمین را به سه شیوه دچار تغییر خواهد کرد: اول؛ تبدیل و تغییر پوشش سطح اراضی از نظر کیفی از یک شکل به شکلی دیگر، که باعث تحول و اصلاح زمین می‌شود، دوم؛ تغییر کیفی وضعیت زمین بدون تغییر کامل تمام عوامل زمین و حفاظت از آن در مقابل عوامل طبیعی تغییر دهنده و سوم؛ تأثیرپذیری کاربری‌های اراضی از عوامل بزرگ مقیاس جهانی همچون اقتصاد، تغییرات اقلیمی، سیاست‌گذاری‌های کلان و مسایلی مانند تغییرات جمعیت و سیاست‌های محلی که نقش تعیین‌کننده‌ای در تغییر کاربری اراضی دارند (محمدی، مهربانی، قربانی و خراسانی، ۱۳۹۱، ص. ۲۸۲). با توجه به متفاوت بودن دلایل تغییر کاربری اراضی، صاحب‌نظران از زوایای گوناگون به دسته‌بندی نظریه‌های تغییر کاربری اراضی پرداخته‌اند (جدول ۴).

جدول ۴- طبقه‌بندی نظریات مرتبط با تغییر کاربری زمین

مأخذ: رفیعیان و محمودی، ۱۳۸۹

طبقه‌بندی نظریه‌های متداول	رویکردهای متعارف	رویکردهای نظری
اقتصاد شهری و منطقه‌ای	رویکردهای نظریه‌های اقتصاد خرد	نظریه اجاره زمین کشاورزی
		نظریه بازار زمین شهری
		نظریه‌های عامل محور در مورد ساختار فضایی منطقه
	رویکردهای نظریه‌های اقتصاد کلان	نظریه تعادل فضایی
		نظریه عدم تعادل منطقه‌ای
		نظریه توسعه کینزی
	رویکردهای دیگر نظریه‌های در علوم منطقه‌ای	علم فیزیک اجتماعی
		اکولوژی شهری-منطقه‌ای
	جامعه‌شناختی (و اقتصاد سیاسی)	رویکردهای نظری رفتار گرا-کارکردگرا
نظریه قطاع شعاعی		
مفهوم تصرف پی در پی		
نظریه سیستم‌های فعالیت		
نظریه چند هسته‌ای		
رویکردهای نظری ساختارگرا-نهادگرا		جنبش‌های اجتماعی شهر
		نظریه پیوند کاربری زمین

طبقه بندی نظریه های متداول	رویکردهای متعارف	رویکردهای نظری	
		نظریه پایان سرمایه داری کریسیس	
		نظریه بحران	
		تئوری مراحل رشد اقتصادی	
	نظریه های مرکز-پیرامون	نظریه سیستم جهانی والرستین	
		نظریه های نوسازی	
		مدل مرکز-پیرامون	
		نظریه های نوسازی	
	نظریه های مبادله نابرابر	توسعه نامتوازن	
		مبادله نابرابر	
		نظریه وابستگی	
	نظریه های منطق سرمایه- توسعه نامتوازن	تبادل نابرابر ناحیه ای	
		نظریه تقسیم فضایی کار	
		توسعه نامتوازن	
	طبیعی-اجتماعی(انسان- سرشت یا انسان-محیط)	نظریه های انسان محور	ترنر
			انسان شناسی فرهنگی محیطی
ساختارگرایی			
انسان شناختی			
روانشناسی محیط نگر			
نظریه های مبتنی بر علوم طبیعی		مکتب برکلی	
		جبرگرایی محیطی	
		اکولوژی فرهنگی	
نظریه های مبتنی بر علوم طبیعی-اجتماعی		مفهوم تعادل	
		نظریه فرهنگی مصرف توده ای	
		انقلاب اکولوژی	

با توجه به موارد گفته شده در زمینه متفاوت بودن علل و نظریه های تغییر کاربری اراضی کشاورزی، قانون در ماده یک حفظ کاربری کشور بیان می دارد که به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد و به

عنوان تغییر غیرمجاز شناخته می‌شود. اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زارعی و باغ های موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ ها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح های تبصره ۴ الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد: استقرار کانکس و آلاچیق، ایجاد بنا و تأسیسات، خاکبرداری و خاکریزی و سایر مواردی که در قانون آورده شده است (وزارت جهاد کشاورزی، قانون حفظ اراضی زارعی و باغی، ۱۳۹۵). تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و براساس آن عمل نماید. همچنین تغییر هر یک از فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد (قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زارعی و باغ ها، ماده ۱۴، ۱۳۸۴). بر این اساس چنین بیان می‌شود که مباحث مربوط به زمین و تغییرات کاربری اراضی مسئله‌ای جدید نمی‌باشد و به دلیل اهمیت زیادی که دارد، از دهه های گذشته همواره مورد توجه بوده است. اما مسئله تغییر غیر مجاز کاربری اراضی در نواحی روستایی با توجه به شرایط حاضر و پراهمیت شدن زمین و منابع آن به تازگی مطرح شده است که در این زمینه قوانین مختلف در راستای کاهش آن توسط سازمان های مرتبط تدوین گردیده است.

۵. تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق

۸۷/۴ درصد پاسخگویان را مردان و ۱۱/۶ درصد را زنان تشکیل می‌دهد. همچنین ۳۰/۵ درصد پاسخگویان مجرد و ۶۹/۵ درصد متأهل می‌باشند. بیشتر پاسخگویان در رده سنی ۴۰-۳۰ سال قرار داشته‌اند و میانگین سنی ۳۴ سال بوده است. به لحاظ وضعیت اشتغال ۷/۳ درصد پاسخگویان کشاورز، ۵۸/۵ درصد شاغلین بخش خدمات (بنگاهی، کارمند، صاحبان مشاغل آزاد و ...)، ۹/۸ درصد شاغلین در بخش صنعت و ۲۲ درصد خبرگان محلی (دهیار و

کارمندان دهیاری و اعضای شوراهای اسلامی روستایی) و ۲/۴ درصد خانه دار بوده اند. ۳۷ درصد پاسخگویان (معادل ۶۴ نفر) دارای زمین کشاورزی بوده اند که از این تعداد ۸۱ درصد معادل ۵۲ نفر اقدام به تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مجاز و غیرمجاز) داده اند. به منظور بررسی تأثیر هر یک از ۲۳ شاخص شناسایی شده تغییر غیرمجاز کاربری اراضی از آزمون T-test تک نمونه مستقل با میانه نظری سه استفاده شده است. لازم به ذکر است نرمال بودن توزیع متغیرها مورد تأیید قرار گرفته است. مطابق جدول تفاوت میانگین در تمامی شاخص ها بجز «سوء مدیریت محلی» کمتر از ۰/۰۵ و معنادار است (جدول ۵).

جدول ۵- ارزیابی روستائیان پیرامون عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی با استفاده از آزمون T

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۵

Test Value= 3			Sig	مقدار آماره t	میانگین	شاخص ها
ضریب اطمینان ۹۵٪		اختلاف میانگین				
کران بالا	کران پایین					
۰/۰۵۰	۰/۶۸۴	۰/۸۶۷	۰/۰۰	۹/۴۳۴	۳/۸۶۷	رشد تصاعدی ارزش و قیمت زمین
۰/۸۸۵	۰/۴۶۴	۰/۶۷۴	۰/۰۰	۶/۳۷۶	۳/۶۷۴	توریستی بودن منطقه و رونق فعالیت های گردشگری
۰/۵۸۷	۰/۲۰۷	۰/۳۹۷	۰/۰۰	۴/۱۷۰	۳/۳۹۷	ارزان بودن زمین های کشاورزی
۱/۰۴۰	۰/۶۴۶	۰/۸۴۳	۰/۰۰	۸/۵۰۲	۳/۸۴۳	به صرفه نبودن کشاورزی و کاهش رونق آن
۰/۴۲۹	۰/۰۵۲	۰/۲۴۰	۰/۰۱۳	۲/۵۴۲	۳/۲۴۱	مسئله تقسیم ارث و خرد شدن زمین ها
۰/۵۲۴	۰/۱۷۴	۰/۳۴۹	۰/۰۰	۳/۹۶۴	۳/۳۴۹	مهاجرت به داخل روستا
۰/۶۰۳	۰/۲۵۰	۰/۴۲۶	۰/۰۰	۴/۸۲۱	۳/۴۲۶	تراکم بالای جمعیت
۱/۱۴۵	۰/۷۳۴	۰/۹۳۹	۰/۰۰	۹/۰۹۳	۳/۹۳۹	موقعیت جغرافیایی و مجاورت با مرکز جمعیتی استان
۰/۱۱۶	-۰/۲۸۷	-۰/۰۸۵	۰/۴۰۳	-۰/۸۴۱	۲/۹۱۴	سوء مدیریت محلی (دهیار و ...)
۰/۶۹۹	۰/۳۰۰	۰/۵۰۰	۰/۰۰	۴/۹۹۷	۳/۵۰۰	بورس بازی زمین
۰/۷۸۰	۰/۳۷۶	۰/۵۷۸	۰/۰۰	۵/۶۹۳	۳/۵۷۸	ضعف برخورد با خاطیان
-۰/۴۵۴	-۰/۹۶۷	-۰/۷۱۰	۰/۰۰	-۵/۵۱۵	۲/۲۸۹	ساخت کارگاه های صنعتی
۰/۷۳۴	۰/۲۰۵	۰/۴۶۹	۰/۰۰۱	۳/۵۲۹	۳/۴۶۹	محدودیت منابع آب و خشکسالی

Test Value= 3				مقدار آماره t	میانگین	شاخص‌ها
ضریب اطمینان ۹۵٪		اختلاف میانگین	Sig			
کران بالا	کران پایین					
۰/۸۷۸	۰/۵۱۹	۰/۶۹۸	۰/۰۰	۷/۷۴۰	۳/۶۹۸	حمایت ضعیف دولت از کشاورزی و کشاورزان
۰/۸۲۱	۰/۴۴۶	۰/۶۳۴	۰/۰۰	۶/۷۲۷	۳/۶۳۴	تغییر نوع فعالیت های اقتصادی از کشاورزی به گردشگری
۱/۰۷۹	۰/۶۵۵	۰/۸۶۷	۰/۰۰	۸/۱۲۷	۳/۸۶۷	ساخت خانه های دوم
۰/۹۰۵	۰/۴۹۲	۰/۶۹۸	۰/۰۰	۶/۷۲۶	۳/۶۹۸	عدم برخورداری دهیار از قوه قهریه در برخورد با خاطیان
۱/۳۲۴	۱/۰۱۷	۱/۱۷۰	۰/۰۰	۱۵/۱۶۰	۴/۱۷۰	کسب درآمد بیشتر از زمین
۱/۰۷۶	۰/۷۰۴	۱/۸۹۰	۰/۰۰	۹/۵۲۶	۳/۸۹۰	نزدیکی به راه های دسترسی
۱/۰۹۰	۰/۷۴۱	۰/۹۱۵	۰/۰۰	۱۰/۴۳۵	۳/۹۱۵	قرارگیری در حومه فعال و دگرگون شونده کلانشهر
۰/۶۸۴	۰/۳۲۷	۰/۵۰۶	۰/۰۰	۵/۶۴۲	۳/۵۰۶	عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی
۰/۵۵۶	۰/۱۹۰	۰/۳۷۳	۰/۰۰	۴/۰۶۶	۳/۳۷۳	هجوم دلالتان به مناطق روستایی
۰/۴۶۱	۰/۰۹۲	۰/۲۷۷	۰/۰۰۴	۲/۹۸۶	۳/۲۷۷	عدم وجود نقشه های کاربری اراضی

همان گونه که مشاهده می گردد میانگین در تمامی متغیرها بجز «ساخت کارگاههای صنعتی» بالاتر از میانه نظری و در حد زیاد ارزیابی گردیده است. این امر می تواند بیانگر وجود چند متغیر کلی تر در علل عمده تغییر غیرمجاز کاربری اراضی می باشد، به همین دلیل از مدل تحلیل عاملی جهت رسیدن به چند متغیر یا عامل کلی تر استفاده می شود. در واقع بر آن هستیم متغیرهای تحقیق به تعداد کمتری متغیر که عامل نامیده می شوند کاهش دهیم. "روش تحلیل عاملی به کار رفته روش تجزیه مولفه های اصلی نامیده می شود و هدف از انجام آن رفع مشکل وابستگی درونی مجموعه ای از متغیرها و تلخیص آنها در چند مولفه یا عامل است" (شریفی و خالدی، ۱۳۸۸: ۲۰۲).

۵. ۱. تحلیل عاملی مولفه های موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی

با توجه به جدول ۷ نتایج آماره مورد نظر نشان می دهد که کفایت مدل در حد متعادلی مورد تأیید است (KMO برابر با ۰/۷۳). همچنین نتایج آزمون کرویت بارتلت نیز این مساله را تأیید می کند ($\text{sig} < ۰/۰۵$) لازم به ذکر است که در این تحلیل برای استخراج مولفه ها از روش تحلیل مولفه های اصلی و برای دوران عامل ها از دوران واریماکس استفاده شد (جدول ۶).

جدول ۶- نتایج آزمون KMO و بارتلت

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۵

۰/۷۳	Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	
۵۸۱/۶۷	Approx. Chi-Square	Bartlett's Test of Sphericity
۲۵۳	Df	
۰/۰۰۰	Sig.	

در جدول زیر مقدار ویژه و درصد واریانس و همچنین درصد تجمعی واریانس ها نشان داده شده است. ستون اول جمع کل واریانس هر یک از متغیرها می باشد و در ستون دوم درصد واریانس ها و در انتها نیز درصد تجمعی واریانس ها آورده شده است. همانطور که ملاحظه می شود، در تحلیل عاملی، ۸ عامل دارای مقدار ویژه بیش تر از ۱ هستند. همچنین با توجه به درصد تجمعی واریانس ها مشاهده می شود که در مجموع عوامل اول تا هشتم ۶۵/۷۷ درصد از کل تغییرات را تبیین می کند. در ستون اول عامل هایی ارائه شده اند که مقادیر ویژه آن ها بزرگ تر از عدد ۱ می باشند. بلوک سوم نیز به عوامل بعد از دوران مربوط می شود. در واقع این بلوک مجموعه مقادیر استخراج شده بعد از چرخش را نشان می دهد.

جدول ۷- عوامل استخراج شده، مقادیر ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

عوامل	مقادیر ویژه			مجموعه مجذورات با عامل قبل از دوران			مجموعه مجذورات با عامل بعد از دوران		
	جمع کل	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس	جمع کل	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس	جمع کل	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
۱	۳/۷۱۲	۱۶/۱۳۸	۱۶/۱۳۸	۳/۷۱۲	۱۶/۱۳۸	۱۶/۱۳۸	۲/۶۶۲	۱۱/۵۷۳	۱۱/۵۷۳
۲	۲/۷۹۳	۱۲/۱۴۳	۲۸/۲۸۱	۲/۷۹۳	۱۲/۱۴۳	۲۸/۲۸۱	۲/۵۳۷	۱۱/۰۳۲	۲۲/۶۰۵
۳	۱/۹۲۰	۸/۳۴۷	۳۶/۶۲۹	۱/۹۲۰	۸/۳۴۷	۳۶/۶۲۹	۲/۲۴۷	۹/۷۶۹	۳۲/۳۷۴
۴	۱/۷۰۳	۷/۴۰۳	۴۴/۰۳۱	۱/۷۰۳	۷/۴۰۳	۴۴/۰۳۱	۱/۸۲۰	۷/۹۱۵	۴۰/۲۸۹
۵	۱/۴۳۱	۶/۲۲۲	۵۰/۲۵۳	۱/۴۳۱	۶/۲۲۲	۵۰/۲۵۳	۱/۵۳۶	۶/۶۷۹	۴۶/۹۶۹
۶	۱/۲۴۸	۵/۴۲۴	۵۵/۶۷۷	۱/۲۴۸	۵/۴۲۴	۵۵/۶۷۷	۱/۴۸۷	۶/۴۶۵	۵۳/۴۳۴
۷	۱/۱۶۷	۵/۰۷۴	۶۰/۷۵۲	۱/۱۶۷	۵/۰۷۴	۶۰/۷۵۲	۱/۴۷۹	۶/۴۳۱	۵۹/۶۸۴
۸	۱/۱۵۵	۵/۰۲۴	۶۵/۷۷۵	۱/۱۵۵	۵/۰۲۴	۶۵/۷۷۵	۱/۳۶۰	۵/۹۱۱	۶۵/۷۷۵

Extraction Method: Principal Component Analysis.

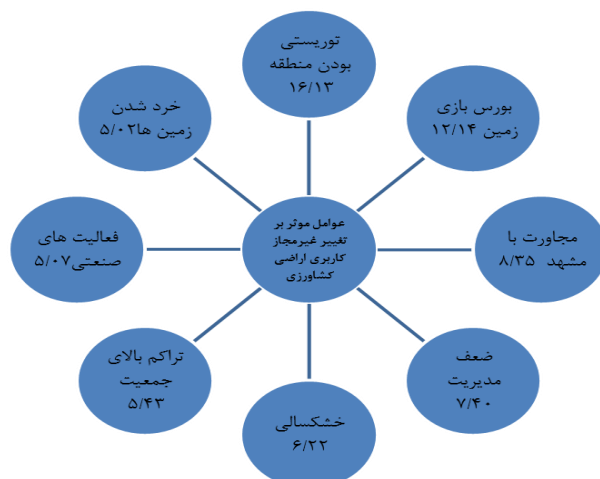
مطابق جدول در مجموع ۸ عامل دارای مقدار ویژه بالاتر از ۱ هستند و جمعا ۶۵/۷۷ درصد از واریانس مجموعه ۲۳ متغیر یاد شده در خصوص مولفه‌های موثر در تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی را تبیین می‌کنند. از آنجایی که عامل اول با مقدار ویژه ۳/۷ به تنهایی ۱۶/۱۴ درصد از واریانس را تبیین می‌کند، به عنوان مهم‌ترین عامل معرفی می‌گردد. در تحلیل عاملی وجه مشترک بین متغیرها با توجه به واریانس مشترک بین آن‌ها شناسایی و عوامل به وسیله پژوهشگر نام‌گذاری می‌شوند (لطیفی، سعدی و شعبانعلی، ۱۳۹۲: ۴۲). جدول زیر ۸ عامل به دست آمده از تحلیل عاملی را که دارای مقادیر ویژه بیش‌تر از عدد یک هستند را پس از چرخش نشان می‌دهد. جدول زیر متغیرهای بارگذاری شده در عوامل هشتگانه را نمایش می‌دهد.

جدول ۸- نام گذاری متغیرهای تحقیق

مأخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۵

ردیف	متغیرها	میزان همبستگی	شماره عامل/ نام عامل / مقدار ویژه/ درصد واریانس
۱	توریستی بودن شهرستان و رونق فعالیت های گردشگری	۰/۸۵	(۱) توریستی بودن منطقه مقدار ویژه: ۳/۷۱ درصد واریانس: ۱۶/۱۳
۲	تغییر فعالیت های اقتصادی از کشاورزی به گردشگری	۰/۸۱	
۳	توسعه و ساخت خانه های دوم	۰/۶۲	
۴	مهاجرت به داخل روستا	۰/۶۱	
۵	عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی (بنیاد مسکن، جهاد کشاورزی و ..)	۰/۰۶	
۶	هجوم دلالان به مناطق روستایی	۰/۷۶	(۲) بورس بازی زمین مقدار ویژه: ۲/۷۹ درصد واریانس: ۱۲/۱۴
۷	لابی گری و زدو بند	۰/۷۳	
۸	رشد تصاعدی ارزش و قیمت زمین غیرکشاورزی	۰/۵۷	
۹	ارزان بودن اراضی کشاورزی نسبت به مسکونی	۰/۵۵	
۱۰	بورس بازی زمین و (وجود شبکه های غیررسمی مبتنی بر رانت)	۰/۵۲	(۳) مجاورت با مشهد مقدار ویژه: ۱/۹۲ درصد واریانس: ۸/۳۵
۱۱	قرارگیری در حومه فعال و دگرگون شونده کلانشهر مشهد	۰/۷۴	
۱۲	موقعیت جغرافیایی و مجاورت با مرکز جمعیتی استان	۰/۶۶	
۱۳	نزدیکی به راه های دسترسی	۰/۵۲	(۴) ضعف مدیریت محلی مقدار ویژه: ۱/۷۰ درصد واریانس: ۷/۴۰
۱۴	عدم برخورداری دهیار از قوه قهریه در برخورد با خاطیان	۰/۷۷	
۱۵	سوء مدیریت محلی (دهیار و ...)	۰/۷۲	
۱۶	ضعف برخورد با خاطیان	۰/۴۵	(۵) خشکسالی مقدار ویژه: ۱/۴۳ درصد واریانس: ۶/۲۲
۱۷	محدودیت منابع آب کشاورزی و خشکسالی	۰/۷۹	
۱۸	به صرفه نبودن کشاورزی و کاهش رونق فعالیت های کشاورزی	۰/۶۴	(۶) تراکم بالای جمعیت در روستا مقدار ویژه: ۱/۲۵ درصد واریانس: ۵/۴۲
۱۹	تراکم بالای جمعیت در روستا	۰/۸۵	
۲۰	عدم وجود نقشه کاربری اراضی	۰/۵۸	(۷) فعالیت های صنعتی مقدار ویژه: ۱/۱۷ درصد واریانس: ۵/۰۷
۲۱	فعالیت های صنعتی (کارگاهها و ...)	۰/۷۴	
۲۲	کسب درآمد بیشتر از زمین	۰/۷۳	(۸) خرد شدن زمین ها مقدار ویژه: ۱/۱۵ درصد واریانس: ۵/۰۲
۲۳	مسئله تقسیم ارث و خرد شدن زمین ها	۰/۷۲	

همانطور که در جدول ۸ ملاحظه می‌شود، مولفه‌های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی مورد مطالعه دسته‌بندی شد. در این دسته‌بندی توریستی بودن منطقه (رونق فعالیت‌های گردشگری، ساخت خانه‌های دوم، مهاجرت به داخل روستا و ...) با ۱۶/۱۳٪ از واریانس به عنوان مهمترین عامل تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی شهرستان شناخته شده است. بعد از آن به ترتیب عوامل ۲- «بوس بازی زمین» که شامل هجوم دلالان به مناطق روستایی، لابی‌گری و زدو بند، رشد تصاعدی ارزش و قیمت زمین غیرکشاورزی و ... با ۱۲/۱۴٪ از واریانس، ۳- «مجاورت با مشهد» که شامل مواردی چون موقعیت دسترسی و نزدیکی به راه با ۸/۳۵٪ واریانس، ۴- «ضعف مدیریت محلی» که شامل سوء مدیریت محلی، ضعف برخورد با خاطیان و ... با ۷/۴۰٪ واریانس، ۵- «خشکسالی» که شامل محدودیت منابع آب و به صرفه نبودن کشاورزی با ۶/۲۲٪ واریانس، ۶- «تراکم بالای جمعیت» که شامل جمعیت زیاد و مشخص نبودن کاربری‌ها با ۵/۴۲٪ واریانس، ۷- «فعالیت‌های صنعتی» که شامل ایجاد کارگاه‌های صنعتی و کسب حداکثر درآمدی از زمین با ۵/۰۷٪ واریانس و ۸- «خرد شدن زمین‌ها» که شامل مسئله تقسیم ارث و تفکیک زمین است، با ۵/۰۲٪ واریانس به عنوان عوامل و مولفه‌های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان بینالود شناخته شده اند (شکل ۲).



شکل ۲- عوامل و مولفه‌های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

۶. بحث و نتیجه گیری

نتایج به دست آمده در زمینه تغییرات کاربری اراضی در نواحی روستایی نشانگر آن است که اکثر تحقیقات انجام شده در این زمینه، بر روی مباحثی از جمله؛ عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی، اثرات تغییر کاربری اراضی، روند تغییرات کاربری اراضی و غیره با استفاده از مدل های مختلف بحث شده است. اما آنچه که در این تحقیق مورد بحث قرار گرفت؛ شناسایی عوامل موثر بر تغییرات غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی بود و از مدل تصمیم گیری تحلیل عاملی نیز استفاده گردیده و از این جنبه با سایر تحقیقات تفاوت دارد. تغییر گسترده کاربری اراضی کشاورزی به غیرکشاورزی تغییرات و دگرگونی های بنیادینی را در فضاهاى مختلف روستایی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی موجب گردیده است. همواره بخشی از تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در چارچوب قوانین و مصوبه های اراضی دولتی و ملی صورت می گیرد که با صدور مجوز از سوی دولت و تحت نظر انجام می شود. اما آنچه که مهم است، تغییرات اراضی کشاورزی و باغات است که به صورت غیرمجاز انجام می گیرد و بر اساس آمارهای رسمی و غیررسمی و همچنین مشاهدات، درصد بالایی را به خود اختصاص می دهند و در حال حاضر به مهم ترین نگرانی در نواحی روستایی به خصوص روستاهای شهرستان بینالود در مجاورت شهر مشهد تبدیل شده است. بر اساس نتایج و مشاهدات انجام گرفته مناطق روستایی شهرستان بینالود از تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به غیرکشاورزی در امان نبوده و روند آن در طی دهه های اخیر به سرعت رو به افزایش بوده است که این امر سبب بروز مشکلات و چالش های فراوانی در منطقه گردیده است. همانطور که بیان شد، مشخص گردید که تعداد تغییرات کاربری های اراضی این شهرستان در سال های اخیر بیش از ۲۰۰۰ مورد بوده است، که ازین تعداد بیش از ۱۴۰۰ مورد به صورت غیر مجاز انجام گرفته است. اما آنچه که سبب تشدید مشکلات به وجود آمده می شود، تغییر کاربری هایی است که به صورت غیرمجاز و خارج از چارچوب قانون در اراضی کشاورزی و باغات شهرستان بینالود صورت گرفته است. بررسی ها نشان می دهد که عوامل و مولفه های متعددی در تغییرات غیرمجاز کاربری اراضی دخالت دارد که در مطالعه حاضر تعداد ۲۳ مورد شناسایی گردید و با استفاده از تحلیل عاملی ذیل چند متغیر یا عامل

کلی تر معرفی شدند. در این راستا مهمترین عاملی که در شهرستان بینالود سبب تغییرات غیرمجاز کاربری اراضی شده است، «توریستی بودن منطقه و رونق گرفتن فعالیت های گردشگری» در روستاهای مورد مطالعه است. پس از آن به ترتیب افزایش بورس بازی زمین، مجاورت با کلانشهر مشهد، ضعف مدیریت محلی (دهیاران و شوراها)، خشکسالی های اخیر، تراکم بالای جمعیت در روستاها، رونق فعالیت های صنعتی و در نهایت کوچک بودن و خرد بودن زمین ها قرار دارد. در نهایت می توان بیان نمود که نتایج این فرضیه با مطالعات احمدپور و علوی، برارپور و ابدالی، سجاسی قیداری و صدرالسادات و در راستای عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی همخوانی و همسویی محتوایی دارد. با توجه به نتایج به دست آمده به منظور کاهش تغییرات غیرمجاز اراضی کشاورزی به غیرکشاورزی پیشنهادات زیر ارائه می شود:

- ۱- اعمال کنترل و نظارت کارآمدتر سازمانهای متولی بر کاربری اراضی کشاورزی و برخورد قاطعانه با متخلفان و آموزش روستائیان پیرامون قوانین و مقررات تغییر کاربری اراضی
- ۲- زمینه سازی جهت جلوگیری از بورس بازی زمین و ممانعت از افزایش کاذب قیمت زمین
- ۳- توسعه گردشگری در منطقه با تأکید بر پایداری و حفاظت از محیط زیست در پیوند با کشاورزی نه در تقابل با کشاورزی
- ۴- در نظر گرفتن مکان هایی برای جذب جمعیت مازاد که صرفا کارکرد سکونتگاهی داشته باشند
- ۵- دادن اختیارات قانونی بیشتر به دهیاران در زمینه مقابله با تغییرات غیر مجاز در شهرستان
- ۶- ساماندهی فعالیت های صنعتی و مکان گزینی مناسب در سطح شهرستان
- ۷- بهبود شیوه های آبیاری زمین های کشاورزی برای مقابله با آثار ناشی از خشکسالی و ترک زمین
- ۸- در نظر گرفتن برنامه های حمایتی در راستای رونق گرفتن فعالیت های کشاورزی در منطقه

کتابنامه

۱. احمدپور، الف و علوی، ا. (۱۳۹۳). شناسایی و تحلیل مؤلفه های مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی (مطالعه موردی: شهرستان ساری). پژوهش و برنامه ریزی روستایی، (۵)، ۱۲۰-۱۰۹.
۲. افضلی، م. (۱۳۷۳). بررسی تغییرات کاربری اراضی روستایی و زراعی حومه شهر نیشابور طی سال های ۱۳۴۵-۷۲ با استفاده از عکس های هوایی. (پایان نامه منتشر شده کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی)، دانشگاه فردوسی مشهد، ایران.
۳. امیرنژاد، ح. (۱۳۹۲). بررسی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران. فصلنامه علمی-پژوهشی تحقیقات اقتصاد کشاورزی، ۲۰(۵)، ۸۷-۱۰۶.
۴. براتی، ع، اسدی، ع، کلانتری، خ، آزادی، ح، مأموریان، م. (۱۳۹۳). تحلیل آثار تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه کارشناسان سازمان امور اراضی کشاورزی در ایران، تحقیقات اقتصاد و توسعه کشاورزی در ایران، ۴۵(۴)، ۶۵۰-۶۳۹.
۵. برارپور، ک، ابدالی، ح. (۱۳۹۰). بررسی سیستمی عوامل موثر(بر) و متأثر از تغییر کاربری زمین در کلاردشت (مفهوم سازی، مدل سازی و شبیه سازی ریاضی)، نخستین کنفرانس رویکرد سیستمی در ایران، ۳۲-۱.
۶. بریاسولیس، ه. (۱۳۸۹). الگوهای تحلیلی تغییر کاربری اراضی زمین رویکرد نظری و مدل سازی، ترجمه: رفیعیان، مجتبی، محمودی، مهران، چاپ اول، انتشارات آذرخش، تهران.
۷. بهنام، ع. (۱۳۹۴). مدل سازی و پیش بینی تغییرات کاربری اراضی و گسترش فیزیکی شهرها با استفاده از تصاویر ماهواره ای (نمونه موردی: شهر گنبدکاووس در مقطع زمانی ۱۳۶۶ تا ۱۳۹۳)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، ایران.
۸. پرنون، ز. (۱۳۸۹). بررسی اثرات مهاجرت بر تغییر کاربری اراضی شهر اسلامشهر از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، ایران.
۹. تقوایی، م، زنگنه، م. (مهندسين مشاور) (۱۳۸۱). تحلیلی بر توسعه گردشگری در منطقه تفرجگاهی شانديز مشهد، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، ۱۶(۴۲)، ۱۱۲-۸۹.
۱۰. جمالی پور، م، شاهپوری، الف، قربانی، م. (۱۳۹۳). عوامل موثر بر شکل گیری تغییر کاربری اراضی در استان مازندران (مطالعه موردی شهرستان تنکابن)، نشریه اقتصاد و توسعه کشاورزی، ۲۹(۲)، ۱۱۵-۱۰۷.

۱۱. جهادکشاورزی شهرستان بینالود، بخش زراعت (۱۳۹۵).
۱۲. خاکپور، ب، ولایتی، س، کیانژاد، ق. (۱۳۸۶)، الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال های ۱۳۶۲ تا ۱۳۸۷، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، ۹.
۱۳. رهنما، م، ر، عباس زاده، غ. (۱۳۸۷)، اصول، مبانی و مدل های سنجش فرم و کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
۱۴. رهنمایی، م، ت، کلانتری، م، صفری لوحه سرا، پ. (۱۳۸۹)، بررسی نقش دولت در رشد و گسترش فیزیکی شهر ماسال با تأکید بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی پیرامون، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، ۸(۲۶)، ۷-۳۲.
۱۵. ریچارد جی، آ، مایکل جی، ه. (۲۰۱۳). تغییر کاربری زمین، علم، سیاست و مدیریت، ترجمه: رفیعیان، مجتبی، محمودی، مهران، خالقی، سمیه (۱۳۹۲)، انتشارات تهران-آذرخش، تهران.
۱۶. سجاسی قیداری، ح، صدرالصادات، آ. (۱۳۹۴)، شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلان شهر مشهد، مجله پژوهش های روستایی، ۶(۴)، ۸۵۱-۸۲۵.
۱۷. شایان، ح، مودودی، م. (۱۳۹۱). تغییرات کارکردی مؤثر بر جمعیت پذیری، بخش شانددیز مشهد، پژوهش های جغرافیای انسانی، ۱(۱)، ۱۹۰-۱۷۳.
۱۸. کلالی مقدم، ژ. (۱۳۹۳). بررسی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی (نمونه موردی مناطق روستایی شهرستان رشت)، مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۴(۹)، ۱۳۲-۱۱۳.
۱۹. لطیفی، س، سعدی، ح، شعبانعلی فمی، ح. (۱۳۹۲). تحلیل عاملی مشکلات زنان قالیباف روستایی، فصلنامه علمی-پژوهشی زن و جامعه، ۴(۱)، ۵۱-۲۹.
۲۰. محمدی، م، مهرابی، ع، قربانی، م، خراسانی، م. (۱۳۹۱). نیروهای انسانی موثر بر تغییر کاربری اراضی در حاشیه مناطق روستایی (نمونه موردی: روستاهای آلکه و سی بن-شهرستان تنکابن)، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیایی ایران، ۱۰(۳۵)، ۲۹۹-۲۷۹.
۲۱. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
۲۲. مطیعی لنگرودی، ح، رضوانی، م، کاتب، ز. (۱۳۹۱). بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی دهستان لیچارکی حسن رود)، مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۱(۱)، ۲۳-۱.

۲۳. مهدوی، م، برنجکار، الف. (۱۳۹۲). سطح بندی دهستان های بندرانزلی بر اساس تغییرات کاربری اراضی روستایی (با استفاده از مدل فرایند سلسله مراتبی *AHP*)، فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، ۳ (۱۲)، ۶۰-۴۹.
۲۴. میرکتولی، ج، حسینی، ع، رضایی نیا، ح، عبدالحمید، ن. (۱۳۹۰). آشکارسازی تغییرات پوششی و کاربری اراضی با رویکرد به مجموعه های فازی (مطالعه موردی شهر گرگان)، پژوهش های جغرافیای انسانی، (۷۹)، ۳۳-۵۴.
۲۵. وزارت جهاد کشاورزی، اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها- مصوب ۱۳۸۵.

26. Beinat, E. & Nijkamp, P. (1997). "Land use planning and sustainable development, Research Memorandum". Vrije University. Amsterdam.
27. Fetzel, T., Niedertscheider, M., Haberl, H., Krausmann, F., & Erb, K. H. (2016). Patterns and changes of land use and land-use efficiency in Africa 1980–2005: an analysis based on the human appropriation of net primary production framework. *Regional Environmental Change*, 16(5), 1507-1520.
28. 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.
29. 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.
30. Longley, P. A. & Mesev, V. (2000). "On the measurement and generalization of urban form *Environment and Planning*", *Tourism Management*. No. 32, pp. 473– 488.
31. Lu, D., Mausel, P., Brondizio, E. and Moran, E., 2004, Change Detection Techniques, *INT. J. Remote Sensing*, Vol. 25, No. 12, PP. 2365-2407.
32. Mottet, A., Ladet, S., Coqué, N., & Gibon, A. (2006). Agricultural land-use change and its drivers in mountain landscapes: a case study in the Pyrenees. *Agriculture, ecosystems & environment*, 114(2), 296-310.
33. 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.