



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ ISSN

زمان چاپ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۰

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

تحلیل عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه

سید رامین غفاری^۱، مسعود باقری^۲

۱-دانشیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

۲-دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی کالبدی فضای، دانشگاه پیام نور شاهین شهر

Masoudba1957@gmail.com

چکیده

یکی از پر اهمیت ترین مطالب در حوزه اراضی شهری، روستایی؛ کشاورزی و تجاری تغییر کاربری است. در بستر زمان، عوامل و نیروهای درونی و بیرونی هر یک به شکلی در روند تحولات سکونتگاههای روستایی تاثیر گذارند. به عبارتی کاربری اراضی سکونتگاههای روستایی و شهری به عنوان یک نظام مکانی-فضایی داریم در حال تحول اند این تحولات از یکسو تحت تاثیر نیروها و روند های درونی این نظام اند و از طرفی دیگر از عوامل و نیروهای بیرونی که خود از سایر واقعیت های مکانی-فضایی و یا غیر فضایی نشات می گیرند تاثیر می پذیرند. هدف از انجام این پژوهش تحلیل عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه می باشد. نوع پژوهش به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-پژوهشی می باشد. جامعه آماری مورد پژوهش بر اساس تخمین تعداد نمونه ۳۰۰ بر اساس حجم نمونه کوکران و ۳۰ نفر از مسئولین و متخصصان انتخاب شد. با مقدار آلفای کرونباخ ۰/۹۰ و با استعانت از مطالعات میدانی و تکمیل پرسشنامه به روش نمونه گیری تصادفی نتایج نشان می دهد که: با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری های بدست آمده برای دو متغیر عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی (۰/۰۰۰) که کوچکتر از ۰/۰۵ می باشند، در خصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دو متغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی بر اینکه بین عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و در مقابل فرضیه صفر رد می شود.

کلمات کلیدی:

تحلیل، عوامل، موثر، تغییر، کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی، نواحی روستایی، روستا



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

مقدمه

روستا به عنوان مبدا تقسیمات کشوری و تولید کننده بخش عمده ای از منابع غذایی از طریق محصولات کشاورزی، باغداری و دامپروری، نقشی بسزایی در تولید ناخالص داخلی و اقتصاد ملی دارد. اما با بروز شرایط مختلف بیرونی مانند شرایط جوی و کاهش درآمد و کمبود امکانات و عوامل درونی مانند تغییر ذایقه ها، علایق و توقعات، اشتغال به این فعالیت ها در روستا به طور چشمگیری کاهش یافته و به دنبال آن معضلاتی مانند مهاجرت به شهرها، حاشیه نشینی و افزایش شغل های کاذب به دلایلی چون عوامل طبیعی و اقتصادی به وجود آمده است. از این رو باید به مقوله های دیگری یعنی، کارآفرینی و اشتغالزایی و استفاده از ظرفیت های موجود در روستا روی آورد. (میرزایی، ۱۳۹۶: ۱)

توجه به روستا و برنامه ریزی توسعه روستایی با رویکردهای گوناگون اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و از جمله ارکان اساسی دستیابی به توسعه پایدار، به ویژه در کشورهای در حال توسعه و جهان سومی است که رشد نامتوازن حاکم بر ساختار و سازمان فضای ملی آن ها، کورژهای توسعه و کاههای عقب ماندگی را موجب شده است. (غفاری، ۱۳۸۸: ۱) بر این مبنا با عنایت به اینکه نقاط و پهنه های روستایی در ایران، مامن و مسکن حدود دو پنجم از جمعیت تولید کننده ی کشور می باشند، بیش از ۹۰ درصد اراضی کشاورزی و ۸۰ درصد از منابع آبی کشور را در خود جای داده اند، استقرار آن ها در حاشیه مرزهای سیاسی و مناطق صعب العبور کوهستانی ضامن تامین و حفظ امنیت ملی می باشد و نیز مهم ترین اجتماعات انسانی موجود در حفظ سنن و فرهنگ اصیل بومی محسوب می گردند لذا نمی توان از جایگاه رفیع روستا در نظام برنامه ریزی ملی غافل ماند. (حسینی ابری، ۱۳۸۲: ۹۸)

بررسی تحولات جمعیتی کشور، در ادوار گذشته، متأسفانه حکایت از روند تدریجی تنزل جمعیت تولید کننده روستایی در مقابل افزایش نامتعادل و نامتوازن جمعیت عمدتاً مصرف کننده شهری دارد. به گونه ای که حدود ۷۴ درصد جمعیت کشور در نقاط شهری و کمتر از ۲۶ درصد در نقاط روستایی ساکن هستند. مرکز آمار ایران اعلام کرد: بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ از کل جمعیت ۷۹ میلیون و ۹۲۶ هزار و ۲۷۰ نفری، ۲۰ میلیون و ۷۳۰ هزار و ۶۲۵ نفر (۲۵/۹) درصد در روستاها ساکن هستند. این جمعیت در ۶۲ هزار و ۲۸۴ آبادی توزیع شده اند. از سال ۶۵ الی ۹۵ حدود ۱۳ هزار روستای کشور، خالی از جمعیت شده اند. بر اساس آمار ثبت شده از سال ۱۳۹۵ تاکنون با رشد جمعیت جوان در روستاها مواجه هستیم کشاورزی با اجرای اصلاحات ارضی نبود و شهرها از کشاورزان انباشته شد. کنترل قیمت محصولات کشاورزی مانند گندم، افزایش جمعیت، مهاجرت کنترل نشده روستاییان به شهرها، بی توجهی دولت به مازاد محصولات به عنوان منبعی برای تامین درآمد به دلیل استفاده از عواید نفت از مهم ترین مسایلی بود که باعث کاهش محصولات کشاورزی شد. به دنبال اجرای برنامه اصلاحات ارضی سیستم کشاورزی نبود و دهقانانی که تا قبل از اجرای برنامه اصلاحات ارضی روی زمین کار می کردند و با برنامه اصلاحات ارضی صاحب زمین شده بودند در پایان، از زمین های خود طرد و آواره شهرها شدند. به تبع آن سیستم کشاورزی مختل



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

و شهرنشینی گسترش یافت. این اصلاحات علاوه بر دگرگونی در الگوی مالکیت، باعث تغییرات مهمی در جمعیت شهرنشین کشور شد. در حالی که در اوایل دهه ۱۳۴۰ در حدود ۳۰ درصد از جمعیت ایران در شهرها زندگی می کردند در سال ۱۳۵۴ این رقم به ۴۵ درصد رسید. (مرکز آمار ایران)

امری که نتیجه عوامل گوناگون بوده و با گریز دانش، سرمایه و نیروی جوان از روستا، ضمن بر هم زدن ساختار اقتصادی-اجتماعی نقاط و عرصه های روستایی، در جوامع شهری میزبان نیز بازخوردهای نامبارک خود را در ابعاد و زمینه های مختلف از جمله در ایجاد حاشیه نشینی، گسترش مشاغل غیر رسمی، افزایش بزهکاری اجتماعی، معضلات فرهنگی و... افزایش قیمت مسکن و... موجب شده است. (غفاری، ۱۳۸۹: ۱۲)

-بیان مسأله

بر خلاف مناطق شهری که در آنها، فعالیت های صنعتی و خدماتی متمرکز است، روستاها اولین مراکز اجتماعی زندگی نوین انسان ها به شمار می روند که ساکنان آن بیشتر از طریق فعالیت های کشاورزی امرار معاش می کنند و بیشتر آن ها نیز در زیستگاههای کوچک و پراکنده سکونت دارند. از آنجا که در سال های گذشته تزریق درآمد های نفتی، فرصت مناسبی را جهت اجرای سیاست های ضد فقر و از بین بردن دوگانگی های اقتصادی-اجتماعی به خصوص در سطح مناطق روستایی فراهم آورده، اجرای گسترده طرح توسعه یکپارچه روستایی، پیش از پیش مورد توجه مدیران و کارشناسان برنامه ریزی اقتصادی و امور اجتماعی قرار گرفته است. (سپهر دوست، ۱۳۸۸: ۷۱)

در روند تحولات مدیریت روستایی، ایجاد زمینه برای شکل گیری دهیارها رفع خلأ وجود سازوکار اجرای فعالیت های اجرایی در روستا در کنار شوراهای اسلامی روستایی به عنوان مرجع تصمیم گیری و نظارتی در روستا و اختصاص بخشی از عوارض متمرکز، فصل نوینی را در مدیریت روستایی گشوده است (بدری، ۱۳۸۶: ۲۰)

فرایند توسعه از موضوعات مهم مورد بحث سرزمینها، بویژه کشورهای در حال توسعه است. تحقق توسعه نیز مستلزم بهره گیری از استعداد و توان و حضور فعالانه مردم و مشارکت آنها در مراحل توسعه است (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۴). خط مشی توسعه روستایی را میتوان بهبود زندگی اجتماعی و اقتصادی روستائیان دانست که نیازمند مدیریتی کارآمد است (مهدوی و همکاران، ۱۳۸۴: ۲۳). بنابراین می توان بیان داشت که روستاهای کشور با توجه به توزیع متناسب فضایی که در دوره های تاریخی مختلف کسب نموده اند، زمینه ساز توسعه امنیت، اجتماع و فرهنگ شده اند و با توجه به کاهش جمعیت و خالی شدن این سکونتگاه ها از جمعیت زمینه را برای بروز مشکلات مختلف به خصوص در نواحی شهری فراهم می کند. یکی از عوامل خالی شدن سکونتگاه های روستایی از جمعیت نبود امکانات مناسب می باشد که می توان با برنامه ریزی بهینه و اجرای طرح های عمران و توسعه روستایی ضمن حفظ بافت با ارزش روستایی به حفظ آنها همت گماشت. جامعه روستایی به عنوان روش ویژه زندگی، شیوه های تولید و مصرف، نهاده ها و قوانین رفتاری آن همراه با همه پیچیدگی هایش را می توان به خوبی همچون یک سیستم در نظر گرفت. اجزای سیستم



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

روستایی، مجموعه ای از نهادهای اجتماعی، اقتصادی، الگوهای توزیع منابع، شیوه های تولید و قوانین رفتاری با هنجارها و تشویق ها و مجازات های مربوط به خود است. لذا یک سیستم روستایی را می توان به مثابه مجموعه ای از اجزا یاد شده تعریف کرد که در کنش متقابل یا وابستگی با یکدیگر قرار دارند. اگر روستا را در سطحی بالاتر از سطح محلی در نظر بگیریم، محیط بیرونی جز دیگری از سیستم روستا خواهد بود که نوعی انرژی جهت دگرگونی نظام درونی روستا وارد می نماید. مجموعه عوامل درونی یعنی ساخت و متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و عوامل بیرونی ملی، منطقه ای و بین المللی در پیوند با یکدیگر نظام روستا را مشخص می کنند. (دپفر، ۱۳۶۵: ۱۴۷)

توجه به نوع و نحوه ی پراکنش مکانی-فضایی نقاط، خطوط و پهنه ها در بستر مکان و در گذر زمان، مطالعه دقیق و عمیق ساختارهای طبیعی-اکولوژیکی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جمعیتی، کالبدی و... بررسی کمیّت و کیفیت ساختارهای زیربنایی و روبنایی گوناگون همچون آب، برق، گاز، تلفن، مسکن، آموزش و... شناخت و تحلیل جریان ها و شبکه های اقتصادی-اجتماعی همچون جریان ها و شبکه های تولید، توزیع و مصرف کالا، سرمایه، نیروی انسانی و... در سطح روستا و منطقه و تبیین و تشریح نوع و نحوه کارکرد های متفاوت، متعامل و گاه متقابل و بررسی و شناخت کنش ها و برهم کنش های اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی و... در سطح روستا و ناحیه ی فرادست آن از جمله اصول یک رویکرد سیستمی در مطالعات روستایی می باشد. بنابراین شناخت منطقه روستایی و عملکرد آن مستلزم توجه به مجموعه ساختارها، روابط و جریان های حاکم بر منطقه است که نتیجه ی عمل متقابل مجموعه عناصر و زیرسیستم های ذرونی و سیستم های مرتبط بیرونی است. توسعه روستایی و ایجاد تعادل بین مناطق روستایی و غیر روستایی تنها به تغییر در نظام درونی روستا وابسته نیست، بلکه به شکل پیچیده ای با دنیای خارج از روستا (نواحی شهری، سرزمین ملی و نظام بین المللی) نیز پیوند مستحکمی دارد. (جمعه پور، ۱۳۸۴: ۱۴۴)

تغییر کاربری به معنای هر عملی است که مانع بهره برداری و ادامه زراعت و کشاورزی در زمین های مزروعی و باغ ها می شود. اعم از اینکه کاربری کشاورزی زمین را از بین رفته و کاربری جدید جایگزین گردد و یا اینکه صرفاً کاربری کشاورزی را از بین برده و اقدامات جدید هنوز به مرحله عمل و بهره برداری نرسیده و جایگزین نشده باشد.

اگر کاربری زمین را نحوه ی استفاده و اختصاص معقول و بهینه ی آن به انواع فعالیت های مختلف، اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... بدانیم، برنامه ریزی کاربری اراضی، در واقع مدیریت خردمندانیهی فضا به منظور بهینه سازی الگوی توسعه و فعالیت انسان بر بستر مکان است. موضوع اصلی کاربری اراضی نحوه ی تخصیص زمین به کاربری های مختلف و هماهنگی آن ها با یکدیگر است که به عنوان نیازهای فضایی تلقی می گردد.

برنامه ی (طرح) کاربری زمین، بیانی از مقاصد اجتماعی در مورد چگونگی انجام الگوهای آینده ی کاربری زمین می باشد و در نتیجه نواحی که باید به انواع خاص کاربری زمین اختصاص داده شود



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

مشخص کرده و تراکم، شدت استفاده برای هر طبقه (از قبیل مسکونی، تجاری و صنعتی) و استفاده-های عمومی متعدد را تعیین می‌نماید، هم چنین نوع اصول و استاندارد هایی که باید در توسعه و حفظ این نواحی به کار برده شود را مشخص می‌کند(سعیدی، ۱۳۷۵: ۱۶۶).

«کاربری زمین ۱» در مفهوم نوع و چگونگی استفاده از زمین به کار می‌رود، با این حال موضوع کاربری زمین روستا، مقدمتاً مفهوم متفاوتی با شهر دارد، این اصطلاح در نگاه نخست به پوشش زمین در قالب مزارع وسیع، اراضی جنگلی، دیمزارها و مزارع کشت آبی و مانند آن اطلاق می‌شود. (دفتر برنامه‌ریزی و هماهنگی طرح‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: ۱۳۸۳، ۵) در ادبیات برنامه‌ریزی توسعه‌ی کالبدی، کاربری زمین به نوع پوشش و اشغال زمین توسط فعالیت‌های مختلف انسان در بافت کالبدی یا بافت ساخته‌شده و مسکونی روستا اطلاق می‌شود که کاربری کشاورزی تنها یکی از انواع آن‌هاست.

اگر کاربری زمین ۲ یا کاربری اراضی و نحوه استفاده از آن را عبارت از بررسی نوع استفاده از زمین به نسبت انواع فعالیت‌های مختلف، اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... بدانیم. (حبیبی، ۱۳۸۹، ۸) برنامه‌ریزی کاربری زمین در واقع مدیریت خردمدانه فضا به منظور بهینه‌سازی الگوی توسعه و فعالیت انسان است. موضوع اصلی کاربری اراضی نحوه تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف و هماهنگی آنها با یکدیگر است که به عنوان نیازهای فضایی تلقی می‌گردد. (شکوئی: ۱۳۸۳، ۲۵۳).

به عبارت دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی، تقسیم زمین و مکان برای کاربری‌ها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا ۳ صورت می‌گیرد. (حبیبی، ۱۳۸۹: ۲۵)

با وقوع انقلاب شکوهمند اسلامی در سال ۱۳۵۷ و متعاقب تجاوز رژیم بعثی عراق به خوزستان بسیاری از مردم این نواحی ناگزیر به جلای وطن شدند آنهایی که به واسطه ریشه قبیله ای یا پیوندهای نسبی و سببی استان اصفهان را به عنوان مقصد خویش برگزیدند اولین انتخابشان شاهین شهر بود. این افزایش جمعیت به دنبال خود فشار بیشتر بر منابع طبیعی برای تهیه مواد مورد نیاز شده است که آن نیز به تغییر کاربری اراضی و تخریب محیط زیست و... شهرستان شاهین شهر به ویژه مناطق روستایی شده است. این افزایش جمعیت شهرنشین به افزایش تقاضا به زمین و گسترش کالبدی شهرها دامن زده است و منجر به تغییراتی در کاربری زمین، سازمان اجتماعی - اقتصادی و محیط زیست حاشیه شهر شاهین شهر بالاحص مناطق روستایی شده است. شهرستان شاهین شهر و میمه، یکی از شهرستان‌های استان اصفهان و مرکز آن (شهر شاهین شهر)، همسایه شمالی اصفهان،

Land use - ۱

Land Use

Efficient spatial layout



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

در آستانه اصفهان بزرگ قرار دارد که در فاصله ۱۹ کیلومتری تا مرکز استان قرار گرفته است. بر اساس آخرین تقسیمات سیاسی و اداری استان، شهرستان شاهین‌شهر و میمه دارای ۲ بخش (مرکزی و میمه) ۶ شهر (گرگاب، میمه، شاهین‌شهر، گز، وزوان و لای‌بید) و ۴ دهستان (مورچه‌خورت، برخوار غربی، زرکان غربی و ونداده) به مرکزیت شاهین‌شهر می‌باشد. شهر شاهین‌شهر در سال ۱۳۹۰ حدود ۱۹۶۵۸۴ نفر جمعیت با مساحت ۵۰۱۸ کیلومتر مربع و تراکم ۳۹ نفر در کیلومتر مربع در سال ۱۳۹۵ با جمعیت ۲۳۴۶۶۷ نفر جمعیت و مساحت ۵۶۱۵ کیلومتر مربع و تراکم ۲۴ نفر شاهد افزایش جمعیت بوده است. دلایل عمده این افزایش نرخ رشد جمعیت را می‌توان ناشی از گرانی عمومی قیمت زمین و مسکن در محدوده مادرشهر اصفهان و گرایش به اسکان در شاهین‌شهر و سرریز جمعیت شهر اصفهان در مراکز جمعیتی پیرامونی دانست. این میزان افزایش جمعیت پیامدهای اقتصادی-اجتماعی و کالبدی-زیست محیطی داشت و این رشد بی‌رویه شهر باعث تغییرات کاربری زمین از کشاورزی و روستایی به کاربری‌های شهری و جاده‌ای شده است. شایان ذکر است حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی در صورتی که از حیز انتفاع ساقط نشده باشد دارای ارزش است و لازم است در کمسیون‌های مرتبط مانند کمسیون تغییر کاربری اراضی در طرح‌های هادی روستایی و یا کمسیون ماده پنجم در رابطه با شهرها مطرح شده و چنانچه حفظ کاربری اراضی و باغی دیر زمانست کشت و کاری به دلیل خشکسالی و... در آنها صورت نمی‌گیرد به دیگر کاربری‌های ضروری برای پیشگیری از افزایش قیمت زمین در داخل بافت، تخریب بناهای قدیمی و یا برون کوچی جمعیت و ... تغییر یابد.

-ضرورت انجام پژوهش

در طول چند دهه‌ی اخیر تحولات عمیقی در نحوه‌ی نگرش به ماهیت زمین و نقش آن در حیات انسان به طور اعم، و جایگاه آن در شهرسازی و ... به طور اخص بوجود آمده است. مهمترین این تحولات به دو عرصه اصلی، یعنی ماهیت اقتصادی-اجتماعی و ماهیت کالبدی-فضایی آن مربوط می‌شود. طراحی کالبدی سکونتگاههای روستایی و طرح ریزی کاربری اراضی روستایی از مهم‌ترین مولفه‌های برنامه‌ریزی توسعه‌ی کالبدی است. بدین منظور راهبردها و سیاستهای گوناگونی در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته در زمینه کاربری اراضی و طراحی بافت کالبدی صورت پذیرفته است.

در بیان ضرورت تحقیق در پهنه‌ی پژوهش بعد از بیان کلیات باید به ضرورت انجام کار در ابعاد مختلف پرداخته شود. مثلاً اینکه در صورت عدم توجه به این مهم با بازخوردهای منفی و معضلات سیستماتیک مواجه خواهیم شد، امروزه نگرانی‌ها در مورد تغییرات زیست محیطی و تغییرات کاربری زمین به طور جدی مورد توجه قرار گرفته است و در چنین وضعیتی کاربری پایدار زمین به موضوعی تحلیلی و سیاسی مهمی تبدیل شده است، و علاوه بر این نظر به اهمیت تاریخی زمین و تفاوت در ارزش اقتصادی آن با توجه به نوع کاربری و کیفیت بهره‌گیری از آن در تاریخ پرفرازو نشیب این سرزمین چه پیش از اصلاحات ارضی (با مدیریت سنتی) و چه پس از آن (با تعریف نهادهای جدید) دیگر موضوع مورد اهتمام توجه به کیفیت زمین در مکان‌یابی ساختار کالبدی روستا



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

و تفکیک آن از بستر فعالیتهای اقتصادی، که همان اراضی کشاورزی است می باشد. در نقاط روستایی به دلیل ارزش اقتصادی زمین های کشاورزی از اراضی نامرغوب برای توسعه کالبدی روستا استفاده می شود. محدودیت زمین از سویی و اهمیت حیاتی آن از سوی دیگر باعث شده تا تعیین کاربری زمین بر اساس نگرش و خرد جامعه روستایی به این محدودیتها، نیازها و نیز تعامل با ویژگی های محیط طبیعی، اقتصادی و اجتماعی تنظیم گردد. گاه نادیده انگاشتن این مهم چالشی است بزرگ که در پی وصول درخواست های متعدد تغییر کاربری اراضی در طرح های هادی مصوب خودنمایی می کند

ضرورت های فرارو در انجام این پژوهش را میتوان چنین بر شمرد:

*افزایش بی رویه قیمت مسکن و قیمت تمام شده مسکن در قلمرو تحقیق.

*برنامه ریزی احیا و باز زنده سازی زمین های بایر و خشکسال و بهره برداری مناسب از زمین ها در مناطق روستایی به منظور ایجاد واحد های مسکونی با قیمت مناسب

*کاهش مهاجرت های بی رویه از مناطق روستایی به شهرها (برون کوچی جمعیت)

*ایجاد اشتغال دایم برای روستاییان بالاخص جوانان

*پیشگیری از تخریب بناهای قدیمی و حفظ بناهای قدیمی در جهت حفظ و نگهداشت هویت روستا

- اهداف پژوهش

مهمترین اهداف فرا رو در فرایند انجام پژوهش در قلمرو مورد مطالعه (سکونتگاههای روستایی واقع در شهرستان شاهین شهر و میمه) به شرح زیر می باشد:

-هدف اصلی تحقیق(کلی):شناخت و ارزیابی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در سکونتگاههای روستایی بخش مرکزی شهرستان شاهین شهر و میمه

-اهداف فرعی(اختصاصی)

۱-بررسی ارتباط بین ارزش زمین در بهای تمام شده مسکن و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی

۲-بررسی ارتباط بین خشکسالی(کمبود منابع آب کشاورزی)و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی

۳-بررسی ارتباط بین تغییر در ساختار اشتغال در سکونتگاههای روستایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

۴- بررسی ارتباط بین تخصیص اراضی لازم در طرح هادی روستا به کاربری مسکونی با تغییر کاربری اراضی کشاورزی

۴-۱- پرسش‌های پژوهش

۱- شاخص‌های غالب اقتصادی-اجتماعی سکونتگاه‌های روستایی در قلمرو تحقیق کدامند؟

۲- مهمترین عوامل تغییر کاربری اراضی کشاورزی در قلمرو تحقیق کدامند؟

۳- تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی تا چه حد موثر است؟

۴- توزیع جغرافیایی تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در قلمرو تحقیق چگونه است؟

-فرضیه‌های پژوهش

فرضیه اصلی: بین عوامل فضایی-مکانی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.

فرضیه‌های فرعی:

۱- بین ارزش بالای زمین در بهای تمام شده و تغییر کاربری کشاورزی به مسکونی رابطه معناداری وجود دارد.

۲- بین خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی رابطه معناداری وجود دارد.

۳- بین تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی رابطه معناداری وجود دارد.

۴- بین عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح هادی به کاربری مسکونی با تغییر کاربری مسکونی با تغییر کاربری اراضی کشاورزی رابطه معناداری وجود دارد.

-روش پژوهش

نوع مطالعه و بررسی فرضیه‌ها به روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد، به اینگونه که ابتدا اطلاعات مورد نیاز از طریق پرسش‌نامه از اشخاص مختلف و مطالعات میدانی جمع‌آوری گردید و سپس اطلاعات با استفاده از روش‌های آماری (تکمیل پرسش‌نامه به صورت طیف لیکرت و بررسی آماری اطلاعات)) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. و در نهایت شاخص‌های موثر در تغییر کاربری اراضی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

در روستاهای بخش مرکزی شهرستان شاهین شهر و میمه شناسایی شدند. از طرفی با بهره گیری از نرم افزار جی آی اس نقشه های پایه تهیه و بر اساس داده ها نقشه های پهنه ای تهیه می گردند.

روش گردآوری اطلاعات در فصل های مختلف پایان نامه متفاوت می باشد و از جمع آوری اطلاعات به صورت اسنادی و کتابخانه ای در کلیات تحقیق و پیشینه و همچنین از منابع اینترنتی و بازدیدها و مطالعات میدانی استفاده شد.

- جامعه آماری و حجم نمونه

یک جامعه آماری عبارت است از مجموعه ای از افراد یا واحد ها که دارای حداقل یک صفت مشترک باشند. معمولاً در هر پژوهش، جامعه مورد بررسی یک جامعه آماری است که پژوهشگر مایل است درباره صفت (صفت ها) متغیر واحد های آن به مطالعه بپردازد.

جامعه آماری مورد پژوهش در این تحقیق شامل جمعیت خانوار هفت روستای دارای دهیار بخش مرکزی شهرستان شاهین شهر و میمه (روستاهای جهاد آباد، باغ میران، بیدشک، دهلر، سه، کلهرود و مورچه خورت) می باشد و محدوده آماری کل منطقه در بردارنده شهرستان شاهین شهر و میمه می باشد. جامعه آماری شامل ۱۰۹۲ تعداد خانوار هفت روستا می باشد. شایان ذکر است ۲۷ درصد از جمعیت روستاها یعنی معادل ۳۰۰ نفر حجم نمونه تحقیق را تشکیل میدهد و بر اساس نسبت گیری در جدول شماره ۱ توزیع پرسشنامه در نقاط روستایی انجام شد.

تعداد نمونه برابر ۲۸۵ نفر بر اساس فرمول کوکران تعیین شدند و این ۲۸۵ نفر بر حسب تعداد خانوار در نقاط روستایی می باشد. توزیع شد. در این تحقیق جهت محاسبه حجم نمونه مورد نیاز پژوهش از رابطه زیر استفاده می شود:

$$N = \frac{t^2 pq}{d^2} \left(1 + \frac{1}{n} \left(\frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right) \right)$$

رابطه (۱-۱)

در این فرمول، $N = 1092$ حجم جامعه مورد مطالعه، t اندازه متغیر در توزیع طبیعی، P درصد توزیع صفت در جامعه، q درصد افرادی که فاقد آن صفت هستند، d تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه را نشان می دهد (حافظ نیا، ۱۳۸۶: ۱۴۰-۱۳۸).

با محاسبه حجم نمونه از طریق روش کوکران (با توجه به رابطه (۱-۱))، ۳۰۰ نمونه به دست آمد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

جدول (۱) مشخصات جمعیتی روستاهای مورد بررسی

ردیف	نام روستا	جمعیت سال ۱۳۹۰	تعداد خانوار سال ۱۳۹۰	جمعیت سال ۹۵	تعداد خانوار سال ۹۵	تعداد جمعیت فعال ۱۵ تا ۶۴ ساله
۱	جهاد آباد	۶۸۵۱	۲۸۹	۱۴۸	۴۲۵	۱۰۳ ۴
۲	باغ میران	۵۱	۱۴	۵۷	۳۰	۲۹
۳	بیدشک	۶۵	۱۹	۴۸	۲۱	۲۳
۴	دهلر	۶۸	۱۸	۴۶	۲۲	۲۵
۵	سه	۱۰۶	۱۴۱	۲۸۱	۱۰۸	۱۸۲
۶	کلهرود	۲۹۵	۱۲۸	۲۱۷	۱۰۳	۹۶
۷	مورچه خورت	۱۵۲۳	۴۳۱	۱۳۵	۳۸۳	۸۸۸
				۳۴۸		
				مجموع	۱۰۹	۲۲۷۷
				ع	۲	

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵.



جدول شماره ی(۲)توزیع پرسشنامه در نقاط روستاییروستا	جمعیت فعال ۱۵ تا ۶۴ سال	تعداد پرسشنامه توزیع شده
جهدآباد	۱۰۳۴	۱۵۰
باغ میران	۲۹	۵
بیدشک	۲۳	۴
دهلر	۲۵	۴
سه	۱۸۲	۲۷
کلهرود	۹۶	۱۴
مورچه خورت	۸۸۸	۱۲۹
مجموع	۲۲۷۷	۳۰۰

منبع:نگارنده

-ابزار و روش گردآوری داده‌ها

جهت اشراف کامل به محدوده مورد مطالعه از فیش برداری و پرسشنامه استفاده شده است. بدین ترتیب که ابتدا جهت شناسایی عوامل موثر بر تغییر کاربری کشاورزی به مسکونی بخش مرکزی شهرستان شاهین شهر و میمه به صورت متغیرهای مستقلو متغیرهای وابسته مورد شناسایی و تحلیل قرار می گیرند. سپس برای تکمیل این عوامل از ابزار پرسشنامه که بر اساس مفهوم پایه ای لیکرت طراحی شده و دارای چندین سؤال در بخش های مختلفمیان مردم محلی توزیع شده، بهره گرفته می شود.

در این مرحله پاسخگویان علاوه بر تعیین اهمیت عوامل تعیین شده در قالب سؤالات باز قادر به اضافه کردن هر گونه اظهار نظر جدید نیز می باشند. با تکرار دو دفعه پاسخگویی این صاحب نظران و کارشناسان به پرسشنامه، درخت اولیه به دست می آید. نقشه ها و اطلاعات مورد نیاز دیگر نیز از سازمان های مربوطه جمع آوری گردید. از طرفی دیگر از نرم افزار اس پی اس ۴ جهت بررسی داده ها و نیز آزمون فرضیات بهره گیری می شود.

--روش تحلیل داده‌ها



برای تجزیه و تحلیل اطلاعات آماری، از نرم افزار اس پی اس اس،... و برای تشریح نتایج طیف لیکرت پرسش نامه از آزمون تی تست، فریدمن و پیرسون از محیط جی آی اس برای تحلیل فضایی نتایج مختلف مدل ها و شاخص های به کار گرفته شده استفاده می شود. شایان ذکر است برای دست یافتن به نتایج متقن و کارا از مقایسه نتایج مدل ها و شاخص های مختلف بهره گرفته و نتایج نهایی با استفاده از نرم افزارهای فوق تحلیل گردید.

-مدل پژوهش



منبع: نگارنده

۱- قلمرو تحقیق

قلمرو موضوعی

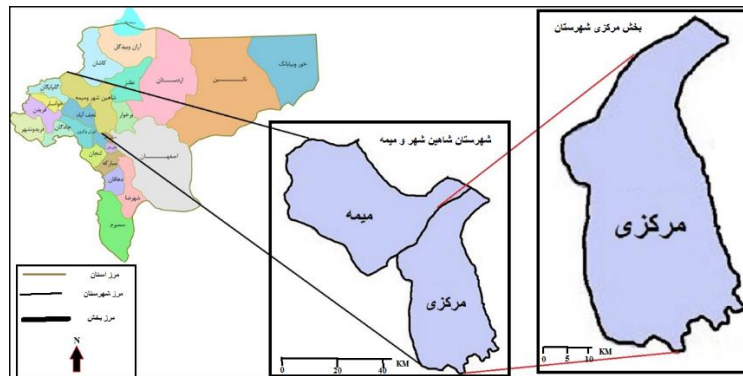
قلمرو موضوعی پژوهش حاضر، بررسی و ارزیابی تحلیلی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی روستاهای بخش مرکزی شاهین شهر و میمه می باشد.

قلمرو زمانی

داده های گردآوری شده بر اساس پرسشنامه در نیمه اول ۱۴۰۲ گردآوری شده است.

قلمرو مکانی

قلمرو مکانی پژوهش شامل روستاهای بخش مرکزی شهرستان شاهین شهر و میمه است.



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه. منبع: (فرمانداری شاهین شهر و میمه، ۱۳۹۵)

مبانی نظری

اصلاحات اراضی و عوامل موثر بر بروز آن

اصلاحات ارضی یکی از سیاست‌های متعددی است که جهت تجدید سازمان اجتماعی-اقتصادی نواحی روستایی به کار می‌رود. گروهی عقیده دارند واگذاری زمین به دهقانان خرده پا و بدون مهارت، موجب اتلاف منابع شده و از آنجا که توان کافی برای تولید محصولات ندارند به ناچار روستاها را ترک می‌کنند و روانه شهرها می‌شوند از این رو مالکان ثروتمند سرمایه دار با تحصیلات بالاتر و مهارت فنی می‌توانند از منابع موجود بهره برداری کنند، طوری که دهقانان نیز از آن بهره مند شوند ولی شواهد تاریخی نشان داده است که توزیع زمین بین دهقانان در صورتی که با آموزش، کمک‌های مالی و فنی و نیز صور دیگر اصلاحات ارضی مانند یکپارچگی اراضی همراه باشد، نتایج مطلوبی به بار خواهد آورد.

واژه ی اصلاحات ارضی به معانی مختلفی چون، سیاست کاهش اجاره بها، توزیع مجدد زمین به صورت انقلابی، یا یک طرح توسعه جامع روستایی به کار رفته است. عمید کعتقد است فقدان تعریف قابل قبول عمومی درباره اصلاحات ارضی باعث شده است که هر نویسنده ای مفهوم خاص از آن در نظر بگیرد. (عمید، ۱۳۸۰: ۷۹)

در ادبیات جامعه شناسی توسعه روستایی، تعریف مختلفی از اصلاحات ارضی شده است. برخی آن را تقسیم مجدد زمین بین زارعین بی زمین و کم زمین می‌دانند و برخی دیگر آن را یک سلسله اقدامات مکمل و پیوسته ای می‌دانند که هدف آنها ایجاد تغییرات اساسی در کشاورزی اعم از مالکیت ارضی مزرع و زیربنای نظام های بهره برداری و شیوه های تولید، افزایش تولید و نتیجتاً افزایش درآمد و رفاه کشاورزان است. بعضی دیگر اصلاحات ارضی را به معنای مجموعه برنامه هایی که برای حل مسایل زمینداری به کار می‌رود تعریف کرده اند. عده ای اصلاحات ارضی را وسیله ای برای مداخله دولت در حقوق مالکیت خصوصی افراد پنداشته اند و معتقدند که هدف اساسی اصلاحات



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

ارضی تغییر ترکیب طبقاتی جامعه و از بین بردن قدرت و نفوذ طبقه عمده مالکان و ایجاد ثبات سیاسی است. (همان: ۸۰)

دیکسون در تعریف اصلاحات ارضی گفته است: "اصلاحات ارضی در حقیقت دگرگون ساختن قوانین گذشته و جانشین نمودن یک سلسله قوانین به جای آنهاست. هدف از اجرای چنین طرحی هماهنگ ساختن این قوانین با بنیاد اقتصادی کشور است که به منظور توسعه و پیشرفت به مرحله اجرا گذارده می شود."

(نراقی، ۱۳۶۸: ۳۴)

دورن اصلاحات ارضی را اینگونه تعریف می کند: "اصلاحات ارضی عبارت است از تغییرات دادن و نوبنیانی این قولعد و رویه ها به منظور وفق دادن نظام زمینداری با لازمه های کلی توسعه اقتصادی". (دورن، ۱۳۵۶: ۱۸)

از عوامل بروز اصلاحات ارضی عامل سیاسی نقش مهمی دارد. تحولات سیاسی میتواند قدرت موثری برای اصلاحات ارضی باشد و برخی حکومت ها از اصلاحات ارضی یا احتمال آن به عنوان وسیله ای جهت شروع یا بقای قدرت خود استفاده کرده اند. همچنان که از اصلاحات ارضی به عنوان وسیله ای جهت کسب قدرت در انقلاب های روستایی در مکزیک و بولیوی استفاده شده بود. در روسیه و چین با کمونیسم اصلاحات ارضی ظهور کرد. اصلاحات ارضی در ایتالیا (۱۹۵۰) و تایوان (۱۹۵۳) نیز تا اندازه ای پاسخی سیاسی به افزایش فعالیت کمونیسم در نواحی روستایی بود. در چین مواردی تحولات سوسیالیستی مانند تحولات کاپیتالیستی برای حفظ خود قدرتمند بود. در دهه ۱۹۵۰ به دنبال مایویسیسم و نهضت روستایی چه گوارا و کاسترو در کوبا و غیره، موضوع گرایش روستاییان به سوسیالیسم دهقانی مطرح شد. در عوض حکومت ها برای جلوگیری از پیشرفت چین سوسیالیستی مسئله اصلاحات ارضی را برای ایجاد کمربند سبزی در اطراف کشورهای جهان سوم مطرح کردند. به همین لحاظ بر موضوع تقسیم زمین های کشاورزی بین روستاییان تکیه کرده و تغییراتی را در این قبیل کشورها پدید آوردند. حدود ۴۰ کشور در این سال هل از حکله ایران در سال ۱۳۴۱ به اصلاحات سیاسی دست زدند. (طالب، ۱۳۷۷: ۳)

-اصلاحات ارضی و پیامدهای آن

در سال های آخر دهه ۱۳۴۰ تحت تاثیر تحولات جهانی و برنامه هایی که در رابطه با ایجاد دگرگونی در ممالک در حال توسعه، به ویژه در بخش روستایی آنها به اجرا آمد، اندیشه تحول در مبانی تولید روستایی کشور ما نیز نمودار گردید که آغازگر آن برنامه انقلاب سفید بود که ابعاد مختلفی از زندگی اقتصادی-اجتماعی کشور را در بر گرفت. (مایر جرال و دادلی لیزر، ۱۹۸۰: ۳۱۷)

و مهمترین هدف از اصلاحات ارضی مالکان بزرگ در بین روستاییان اعلان شده بود و متعاقب آن در برنامه های تعاون روستایی، شرکت های زراعی، تشکیل کشت و صنعت و نیز ایجاد تغییرات در ابعاد اجتماعی زندگی روستاییان یکی پس از دیگری در دستور کار برنامه ریزان قرار گرفت.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

روستا پهنه ای است جغرافیایی و واحدی است برای برنامه ریزی که معیشت سکنه ی آن از طریق داد و ستد متقابل میان عوامل تجدید پذیر طبیعی و رفتار انسانی حاصل می شود و دارای نقش اصلی کشاورزی در کنار صنایع تبدیلی و خدماتی وابسته است، سکونتگاههای کوچک و بزرگ واقع در آن پهنه هر یک نام و نقشی جداگانه و تکامل دهنده در مجموعه ی روستا داشته و نهایتاً روستا به معنای (بلوک) است. (حسینی ابری، ۱۳۸۰: ۱۱)

مفهوم اراضی روستایی را می توان سطحی از زمین مفروض در یک سکونتگاه روستایی یا یک مجموعه ی زیستی - اقتصادی دانست که در مالکیت یا تصرف یک یا چند واحد تولید زراعی قرار دارد. در بیشتر موارد، هنگامی که از زمین روستایی یاد می شود، زمین کشاورزی مطرح می شود.

به طور معمول یک قطعه زمین کشاورزی، کوچکترین واحد از کل زمین های روستایی است که وسعت آن در نواحی مختلف و حتی در بین مجموعه اراضی یک روستای معین، متفاوت است؛ این مقدار از چند متر مربع در واحدهای بسیار کوچک تا قطعات بزرگ و حتی یک مزرعه کامل در نوسان است

کاربری زمین در روستا (کشاورزی، جنگلداری و غیره) که گاهی از آن به عنوان "کاربری کاربردی زمین" نام می برند با کاربری زمین در شهر (صنعت، تجارت، خانه سازی و غیره) متفاوت است. چنین می نماید که کاربری زمین، جنبه های فضایی همه فعالیت های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می دهد.

"کاربری زمین" در نوع و چگونگی استفاده از زمین به کار می رود، با این حال موضوع کاربری زمین روستا، مقدماتاً مفهوم متفاوتی با شهر دارد. این اصطلاح در نگاه نخست به پوشش زمین در قالب مزارع وسیع، اراضی جنگلی، دیمزارها و مزارع کشت و آبی و مانند آن اطلاق می شود (غفاری، ۱۳۸۹: ۵۸)

بنابر این کاربری زمین را می توان اینگونه تعریف کرد: "کاربری زمین به طور ذاتی درباره تمام جنبه های فضایی و فعالیت های انسان در زمین و طریقه ای که سطح زمین می تواند برای نیازهای مختلف آماده شود و از آن بهره برداری گردد" بحث می کند. (رضویان، ۱۳۸۱: ۳۱-۳۲) طرح هادی روستایی از جمله طرح ها و برنامه هایی است که در راستای فراهم سازی زمینه های توسعه و عمران نقاط روستایی و آماده سازی و تعیین کاربری اراضی تهیه و اجرا می شود.

با این حال هدف پژوهش حاضر تحلیل و بررسی دلایل ضعف و یا عدم بی توجهی به ساختار اقتصادی، اجتماعی در این قبیل طرح ها نیست بلکه در جستجوی یافتن پاسخی برای این پرسش است که چرا پس از گذشت اندک زمانی از تهیه و تصویب طرح هادی روستا با انبوهی از تقاضاهای تغییر کاربری در سطوح و کاربری های پیشنهادی و مصوب مواجه می شویم، به گونه ای که تا پیش از فرارسیدن افق زمانی طرح، نقشه ی پیشنهادی (کاربری اراضی مصوب) با تغییرات مکرر و بعضاً اساسی مواجه شده است. پژوهش حاضر می کوشد تا ضمن ارزیابی نقش و عملکرد مردم، مشاورین و



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

مسئولین (دستگاه‌های اجرایی- دولتی) به عنوان عوامل درون‌زا و بیرون‌زای موثر در تغییر کاربری اراضی روستایی در طرح‌های هادی مصوب، پیشنهادها و راهکارهایی چند برای پایداری بیشتر طرح و متناسب سازی آن با امکانات، توان‌ها و محدودیت‌ها و نیز کاهش نارسایی‌های موجود ارائه نماید.

-پیشینه های تحقیق

-اصغر نوروزی و همکاران مقاله ای تحت عنوان تحلیل عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی به باغ ویلا (مورد مطالعه: دهستان کرارج و بر آن جنوبی شهرستان اصفهان) انجام شده است که با تکمیل پرسشنامه از ۱۸۴ نمونه تصادفی از میان ۴۲۶ نفر کشاورز در پنج روستای منتخب نتایج نشان داد در میان عوامل مکانی-فضایی-محیطی-اقتصادی و اجتماعی بیشترین تاثیر را عوامل محیطی از جمله کم آبی داشته است. عوامل اجتماعی از جمله رواج ساخت خانه های دوم و افزایش تقاضا و رونق بازار اراضی و اقتصادی از جمله بالا بودن هزینه نهاده های کشاورزی در رتبه های بعدی قرار گرفت. بررسی عوامل مدیریتی نشان داد دخالت سازمان های دولتی در بازار کشاورزی، عامل موثر تغییر کاربری اراضی بوده است. از دیدگاه کارشناسان که به روش گلوله برفی انتخاب شدند (۳۰ نفر) نتایج نشان داد در میان عوامل مکانی-فضایی بیشترین تاثیر را عوامل اجتماعی و کمترین تاثیر را عوامل اقتصادی بر تغییر کاربری اراضی داشته است.

-صابر صدیقی و همکاران در مقاله ای تحت عنوان بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمود آباد به نتایج زیر دست پیدا کردند. تحقیق از نظر هدف کاربردی و از نظر روش شناسی توصیفی-تحلیلی است. به منظور گرد آوری داده های مورد نیاز از دو روش اسنادی و میدانی از طریق تکمیل ۲۲۰ پرسشنامه استفاده شده است. پردازش تصاویر ماهواره ای نشان داد که در سال ۱۳۵۷، ۴۸/۳۸ درصد مساحت شهرستان محمود آباد را جنگل ها تشکیل می داده است. در صورتی که در سال ۱۳۹۴، تنها ۷/۳ درصد شهرستان ۲۶۲ کیلومتر مربعی را جنگل ها تشکیل می دهند. یکی از مهم ترین عوامل این تغییر را میتوان تبدیل جنگل ها به اراضی کشاورزی دانست. نتایج حاصل از تحقیقات میدانی نشان داد که مهم ترین عوامل کالبدی تغییر کاربری عبارتند از: توریستی بودن منطقه، فشار توسعه شهر، افزایش ساخت و ساز ویلاهای اجاره ای و گسترش حمل و نقل و ارتباطات بوده است. در بعد سیاسی-حقوقی نیز عوامل مهم و موثر عبارتند از برخورد ضعیف با قانون شکنان، ضعف دستگاههای اجرایی در اطلاع رسانی به مالکان زمین های کشاورزی درباره نوع کاربری و ممنوعیت تغییر کاربری، ضعف نظارت دستگاههای دولتی، فساد اداری و باندهای بازی بین برخی از کارکنان بوده است.

-در دهه ۱۹۵۰ به دنبال مایویسم و نهضت روستایی چه گوارا و کاسترو در کوبا و غیره، موضوع گرایش روستاییان به سوسیالیسم دهقانی مطرح شد. در عوض حکومت ها برای جلوگیری از پیشرفت چین سوسیالیستی مسیله اصلاحات ارضی را برای ایجاد کمربند سبزی در اطراف کشورهای جهان سوم مطرح کردند. به همین لحاظ دهه ۱۹۶۰ با اصلاحاتی در کشورهای توسعه نیافته بر موضوع تقسیم زمینهای کشاورزی بین روستاییان تکیه کرده و تغییراتی را در این قبیل کشورها پدید



آوردند. حدود ۴۰ کشور در این سال ها (از جمله ایران ۱۳۴۱) به اصلاحات ارضی سیاسی دست زدند. (طالب، ۱۳۷۷، ۳).

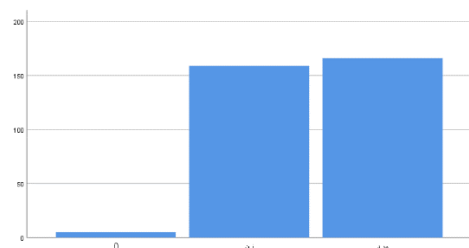
نتایج تحلیل

توزیع فراوانی جنسیت پاسخگویان

در جدول و نمودار فوق متغیر جنسیت پاسخگویان: مشاهده می شود که ۵۰/۳ درصد از پاسخگویان مرد و ۴۸/۲ درصد از آنها زن بوده اند.

جدول ۳- توزیع فراوانی متغیر جنسیت در نمونه

جنسیت	فراوانی	درصد	درصد متغیر
بسی جوان	۵	۱/۵	۱/۵
زن	۱۵۹	۴۸/۲	۴۸/۲
مرد	۱۶۶	۵۰/۳	۵۰/۳
جمع	۳۳۰	۱۰۰	۱۰۰



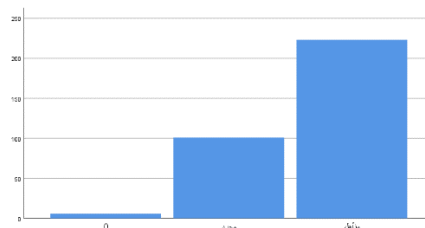
نموی ۱- توزیع فراوانی متغیر جنسیت ی ر نمونه

-توزیع فراوانی وضعیت تاهل پاسخگویان

جدول ۴- توزیع فراوانی متغیر وضعیت تاهل در نمونه



وضعیت تاهل	فراوانی	درصد	درصد متغیر
بی جواب	۶	۱/۸	۱/۸
مجرد	۱۰۱	۳۰/۶	۱۶/۳۰
متاهل	۲۲۳	۶۷/۶	۱۶/۶۷
جمع	۳۳۰	۱۰۰	۱۰۰



نمویار ۲- توزیع فراوانی متغیر وضعیت تاهل یر نمونه

درجدول و نمودار فوق متغیر وضعیت تاهل پاسخگویان: مشاهده می شود که ۶۷/۶ درصد از پاسخگویان پایگاه متاهل و ۳۰/۶ درصد از آنها مجرد بوده اند.

-توزیع فراوانی سن پاسخگویان

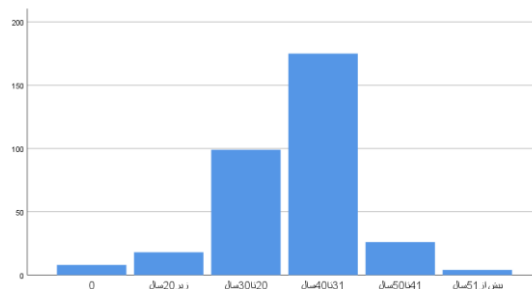
درجدول و نمودار متغیر سن پاسخگویان: مشاهده می شود که ۵۳/۰ درصد از پاسخگویان ۳۱ تا ۴۰ سال و ۱/۲ درصد از آنها بیش از ۵۱ سال داشته اند.

جدول ۵- توزیع فراوانی متغیر سن درنمونه

سن	فراوانی	درصد	درصد متغیر
بی جواب	۸	۲/۴	۲/۴



۵/۵	۵/۵	۱۸	زیر ۲۰ سال
۳۰/۰	۳۰/۰	۹۹	۲۰ تا ۳۰ سال
۵۳/۰	۵۳/۰	۱۷۵	۳۱ تا ۴۰ سال
۷/۹	۷/۹	۲۶	۴۱ تا ۵۰ سال
۱/۲	۱/۲	۴	بیش از ۵۱ سال
۱۰۰	۱۰۰	۳۳۰	جمع



نمویار ۳- توزیع فراوانی متغیر سن یر نمونه

-توزیع فراوانی تحصیلات پاسخگویان

جدول ۵- توزیع فراوانی متغیر میزان تحصیلات درنمونه

میزان تحصیلات	فراوانی	درصد	درصد متغیر
بی جواب	۳	۰/۹	۰/۹

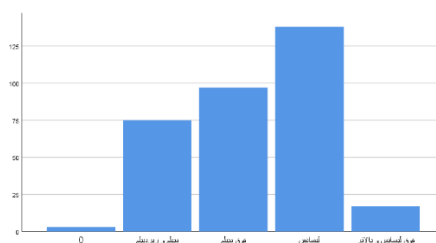


ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۲۹۸۰-۷۷۸۶ ISSN

۲۲/۷	۲۲/۷	۷۵	دیپلم و زیر دیپلم
۲۹/۴	۲۹/۴	۹۷	فوق دیپلم
۴۱/۸	۴۱/۸	۱۳۸	لیسانس
۵/۲	۵/۲	۱۷	فوق لیسانس و بالاتر
۱۰۰	۱۰۰	۳۳۰	جمع



نموی ۴- توزیع فراوانی متغیر میزان تحصیلات یر نمونه

در جدول و نمودار متغیر میزان تحصیلات پاسخگویان: مشاهده می شود که ۴۱/۸ درصد از پاسخگویان لیسانس و ۵/۲ درصد از آنها فوق لیسانس و بالاتر داشته اند.

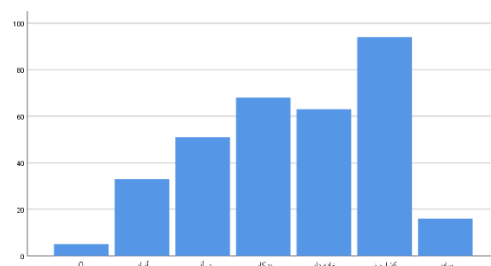
توزیع فراوانی شغل پاسخگویان

جدول ۶- توزیع فراوانی متغیر شغل در نمونه

درصد	درصد	فراوانی	شغل
۱/۵	۱/۵	۵	بی جواب
۱۰/۰	۱۰/۰	۳۳	آزاد
۱۵/۵	۱۵/۵	۵۱	دولتی
۲۰/۶	۲۰/۶	۶۸	بیکار



۱۹/۱	۱۹/۱	۶۳	خانه دار
۲۸/۵	۲۸/۵	۹۴	کشاورز
۴/۸	۴/۸	۱۶	سایر
۱۰۰	۱۰۰	۳۳۰	جمع



نمویار ۵- توزیع فراوانی متغیر شغل ی ر نمونه

در جدول و نمودار متغیر شغل پاسخگویان: مشاهده می شود که ۲۸/۵ درصد از پاسخگویان کشاورز و ۴/۸ درصد از آنها سایر شغل ها را داشته اند.

-آمار استنباطی

- فرضیه اصلی

فرضیه صفر: بین عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه آزمون: بین عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.



جدول ۷- ضریب همبستگی پیرسون

متغیرها	عوامل مکانی-فضایی	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
عوامل مکانی-فضایی	۱	۰/۹۳۹**
	۰	۰/۰۰۰
	مجموع مجذورات	۳۷۲۹۹/۳۸۲
	کوواریانس	۱۱۳/۳۷۲
	تعداد	۳۳۰
تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی	۰/۹۳۹**	۱
	۰/۰۰۰	۰
	مجموع مجذورات	۳۷۲۹۹/۳۸۲
	کوواریانس	۲۷۶/۷۶۹
	تعداد	۳۳۰

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری های بدست آمده برای دو متغیر عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی ($p = 0/000$) که کوچکتر از $0/05$ می باشند، درخصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دو متغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی بر اینکه بین عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می شود.



-فرضیه های فرعی

-فرضیه اول فرعی :

فرضیه صفر: بین ارزش بالای زمین در بهای تمام شده و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه آزمون: بین ارزش بالای زمین در بهای تمام شده و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.

جدول ۷-ضریب همبستگی پیرسون

متغیرها	ارزش بالای زمین در بهای تمام شده	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
ارزش بالای زمین در بهای تمام شده	۱	۰/۶۴۷**
	۰	۰/۰۰۰
	۱۱۴۷۸/۱۲۴	۲۰۹۲۷/۰۵۲
	۳۴/۸۸۸	۶۳/۶۰۸
	۳۳۰	۳۳۰
ضریب همبستگی پیرسون	۰/۶۴۷**	۱
	۰/۰۰۰	۰
سطح معنی داری	۰/۰۰۰	۰
مجموع مجذورات		
کوواریانس		
تعداد		



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶۱ISSN

۹۱۰۵۶/۹۹۷	۲۰۹۲۷/۰۵۲	مجموع مجذورات	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
۲۷۶/۷۶۹	۶۳/۶۰۸	کوواریانس	
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری بدست آمده برای دومتغیر ارزش بالای زمین در بهای تمام شده و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی $(p = 0/000)$ ، که کوچکتر از $0/05$ می باشد، درخصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دومتغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی براینکه بین ارزش بالای زمین در بهای تمام شده و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می شود.

-فرضیه دوم فرعی :

فرضیه صفر: بین خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه آزمون: بین خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.

جدول ۸- ضریب همبستگی پیرسون

تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی	خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی)		متغیرها
۰/۷۷۱**	۱	ضریب همبستگی پیرسون	خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی)
۰/۰۰۰	۰	سطح معنی داری	
۲۱۷۹۳/۱۳۰	۸۷۷۱/۳۹۷	مجموع مجذورات	
۶۶/۲۴۱	۲۶/۶۶۱	کوواریانس	
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

۱	۰/۷۷۱**	ضریب همبستگی پیرسون	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
۰	۰/۰۰۰	سطح معنی داری	
۹۱۰۵۶/۹۹۷	۲۱۷۹۳/۱۳۰	مجموع مجذورات	
۲۷۶/۷۶۹	۶۶/۲۴۱	کوواریانس	
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری بدست آمده برای دومتغییر خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی ($p = 0/000$)، که کوچکتر از $0/05$ می باشد، درخصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دو متغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی بر اینکه بین خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می شود.

- فرضیه سوم فرعی :

فرضیه صفر: بین تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه آزمون: بین تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.

جدول ۹- ضریب همبستگی پیرسون

متغیرها		تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستا	۱	ضریب همبستگی پیرسون	۰/۸۲۲**
	۰	سطح معنی داری	۰/۰۰۰
	۴۹۱۳/۶۲۴	مجموع مجذورات	۱۷۳۷۷/۹۱۵
	۱۴/۹۳۵	کوواریانس	۵۲/۸۲۰
	۳۳۰	تعداد	۳۳۰



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶۱ISSN

۱	۰/۸۳۲**	ضریب همبستگی پیرسون	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
۰	۰/۰۰۰	سطح معنی داری	
۹۱۰۵۶/۹۹۷	۱۷۳۷۷/۹۱۵	مجموع مجذورات	
۲۷۶/۷۶۹	۵۲/۸۲۰	کوواریانس	
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری بدست آمده برای دومتغییر تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستاو تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی (۰/۰۰۰) $p =$ ، که کوچکتر از ۰/۰۵ می باشد، در خصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دومتغییر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی بر اینکه بین تغییر در ساختار اقتصادی اشتغال در روستاو تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی ی-ر نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می شود.

- فرضیه چهارم فرعی :

فرضیه صفر: بین عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود ندارد.

فرضیه آزمون: بین عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد.

جدول ۱۰- ضریب همبستگی پیرسون

متغیرها		عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی	تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی
عدم تخصیص اراضی لازم و	۰	۰/۰۰۰	۰/۸۳۲**
ضریب همبستگی پیرسون	۱		



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

۳۰۹۵۸/۹۰۰	۱۵۲۲۳/۷۰۰	مجموع مجذورات	مکفی در طرح
۹۴/۱۰۰	۴۶/۲۷۳	کوواریانس	مادی به کاربری مسکونی
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	
۱	۰/۸۳۲**	ضریب همبستگی پیرسون	
۰	۰/۰۰۰	سطح معنی داری	
۹۱۰۵۶/۹۹۷	۳۰۹۵۸/۹۰۰	مجموع مجذورات	تغییر کاربری
۲۷۶/۷۶۹	۹۴/۱۰۰	کوواریانس	اراضی کشاورزی به مسکونی
۳۳۰	۳۳۰	تعداد	

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری بدست آمده برای دومتغیر عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی ($p = 0/000$)، که کوچکتر از $0/05$ می باشد، درخصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دومتغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی براینکه بین عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می شود.

جدول ۱۱- نتایج آزمون روایی (آلفای کرونباخ) برای هریک از متغیرهای پژوهش

متغیر	تغییر کاربری اراضی	ارزش بالای زمین در بهای تمام شده	خشکسالی (کمبود منابع آب کشاورزی)
میزان روایی	۰/۹۴۰	۰/۹۲۸	۰/۹۰۸
تعداد گویه ها	۲۵	۷	۶
متغیر	ساختار اقتصادی اشتغال در روستا	عدم تخصیص اراضی لازم و مکفی در طرح مادی به کاربری مسکونی	عوامل محیطی
میزان روایی	۰/۹۲۲	۰/۹۳۳	۰/۸۸۲
تعداد گویه ها	۴	۸	۱۰



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

با توجه به نتایج بدست آمده از آزمون پایایی آلفای کرونباخ، مشخص گردید که با توجه به مقدار آلفای بدست آمده ازداده مربوط به تمام متغیرها (۰/۸ و ۰/۹) چون از مقدار استاندارد تعیین شده برای آلفا یعنی (۰/۷) بزرگتر می باشند بنابراین از پایایی بالایی برخوردار بوده و اعتبار دارند.

-نتیجه گیری

اگر کاربری زمین را نحوه‌ی استفاده و اختصاص معقول و بهینه‌ی آن به انواع فعالیت‌های مختلف، اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... بدانیم، برنامه‌ریزی کاربری اراضی، در واقع مدیریت خردمندانه‌ی فضا به منظور بهینه‌سازی الگوی توسعه و فعالیت انسان بر بستر مکان است.

موضوع اصلی کاربری اراضی نحوه‌ی تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف و هماهنگی آن‌ها با یکدیگر است که به عنوان نیازهای فضایی تلقی می‌گردد.

بر این اساس طرح هادی روستایی با هدف فراهم سازی زمینه‌های توسعه و عمران نقاط روستایی، به عنوان نخستین تلاش سازمان یافته و فراگیر ملی برای ساماندهی کالبدی و بهینه سازی کاربری اراضی در بافت فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی کشور تهیه و اجرا می‌گردد، طرحی که امروزه اندک زمانی پس از طی فرایند بررسی و تصویب به دلایلی مختلف که این پژوهش بدانها پرداخت با انبوهی از تقاضاهای تغییر کاربری با چالشی جدی مواجه است.

در یک بیان کلی بر مبنای آنچه نتایج پژوهش نشان می‌دهد می‌توان گفت:

با استناد به نتیجه ضریب همبستگی پیرسون و سطح معنی داری های بدست آمده برای دو متغیر عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی (۰/۰۰۰) = r^2 که کوچکتر از ۰/۰۵ می باشند، درخصوص رابطه دو متغیر، با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد می‌توان گفت که رابطه آماری مستقیم و مثبت معنی داری بین این دو متغیر وجود دارد. بدین ترتیب، فرضیه آزمون مبنی بر اینکه بین عوامل مکانی-فضایی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در نواحی روستایی شهرستان شاهین شهر و میمه رابطه معناداری وجود دارد، تأیید شده و درمقابل فرضیه صفر رد می‌شود.

- راهکارها و ارائه‌ی پیشنهادها:

با توجه به مباحث قبلی در خصوص بررسی و شناخت جمیع عوامل موثر در بروز تغییرات متوالی در طرح‌های هادی مصوب، راهکارها و پیشنهادهایی به شرح زیر جهت دوام و پایداری بیشتر طرح در یک افق زمانی منطقی و انطباق آن با نیازهای مردمی و واقعیات محلی ارائه می‌گردد:

۱- بازنگری و اصلاح شرح خدمات تهیه‌ی طرح‌های هادی روستایی به نحوی که جای کمترین اهمال و کجروی را در فرایند تهیه‌ی طرح توسط مشاورین و اجرا توسط پیمانکاران بر جای بگذارد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ ISSN

- ۲- تملک اراضی پیشنهادی مشاور در کاربری‌های غیر مسکونی که در قلمرو مالکیت اشخاص قرار می‌گیرد و واگذاری یا فروش این اراضی به ادارات و سازمان‌های دولتی.
- ۳- کاهش یا متناسب‌سازی هزینه‌های فنی و عوارض مربوط به اخذ پروانه ساختمان با توان اقتصادی مراجعین روستایی، به منظور تشویق و ترغیب در پی‌گیری موضوع.
- ۴- کوتاه نمودن سیکل (گردش کار) اداری حاکم در دریافت پروانه‌ی ساختمان و حذف مقررات دست و پاگیر به نحوی که موجب صلب انگیزه‌ی روستایی در اخذ پروانه ساخت نگردد.
- ۵- توجه مشاورین طرح به گرایش‌ها و تمایلات معقول مردمی در زمینه‌ی ایجاد واحدهای مسکونی و ارائه‌ی طرح توسعه بر این اساس، ضمن رعایت مسائل زیست محیطی.
- ۶- تلاش و پی‌گیری ارگان‌های مسئول و خدمات رسان به منظور سنددار نمودن کلیه‌ی ابنیه و اراضی روستایی و قانونمند نمودن این امر.
- ۷- دعوت از بخشداران محلی و اعضای شوراهای اسلامی به منظور شرکت در جلسات کارشناسی و تصویب طرح‌های هادی به منظور بهره‌مندی از نظریات ایشان در راستای انطباق هر بیشتر طرح با واقعیات و جلب مشارکت مردم محلی.
- ۸- تشویق و ترغیب مردم و شوراهای اسلامی ده در احیای سنت‌های حسنه‌ی حاکم در جوامع روستایی به خصوص همیاری‌های اجتماعی جهت تملک زمین در داخل محدوده‌ی روستا برای افراد بی‌بضاعتی که اراضی آنها پس از تهیه‌ی طرح یا در معرض کاربری‌های اداری قرار می‌گیرد و یا خارج از محدوده‌ی روستا واقع می‌شود.
- ۹- توسعه و گسترش زیرساخت‌ها به ویژه راه‌های ارتباطی بین مزارع جهت تسهیل در دسترسی زارعین روستایی به محل کار خود، بازاریابی و بازاریابی به موقع محصولات تولید شده و پیشگیری از احداث بنا در اراضی کشاورزی.
- ۱۰- هماهنگی شوراهای اسلامی با معتمدین و ریش سفیدان محلی در رفع تنازعات قومی طایفه‌ای به منظور برقراری انسجام بیشتر اجتماعی و کالبدی روستا.
- ۱۱- برگزاری کلاس‌های توجیهی و آموزشی برای اعضای شوراهای اسلامی به منظور تبیین اهداف و اهمیت تهیه‌ی طرح.
- ۱۲- واگذاری تهیه‌ی طرح‌های هادی روستایی به مشاورین مجرب و ترجیحاً بومی و روستاشناس به منظور پیشگیری از اعمال نگرش‌های شهرسازانه و برخورد نامتناسب با واقعیات موجود در روستا.
- ۱۳- متناسب و واقعی ساختن حق‌الزحمه‌ی تهیه طرح با هزینه‌های موجود و اعمال ضرایب افزایشی به منظور تهیه‌ی طرح در نقاط روستایی دور افتاده و خارج از حوزه‌های شهری، در راستای ایجاد انگیزه و ارتقای کیفی کار مشاورین حقیقی و حقوقی.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

۱۴- رعایت اصل طراحی و برنامه‌ریزی با مردم و برای مردم در کلیه‌ی مراحل تصمیم‌گیری، تهیه، تصویب و اجرای طرح از طرف مسئولین و مشاورین.

۱۵- انجام به موقع تعهدات مالی و خوش حسابی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با مشاورین و پیمانکاران به منظور جلب اعتماد و اطمینان ایشان و در نتیجه ارتقاء سطح کیفی طرح‌ها. (فصلنامه مسکن و انقلاب: ۱۳۷۲، ۵۰-۵۲).

۱۶- نظارت کامل کارفرما در فرایند نقشه‌برداری از روستا، انجام مطالعات و تهیه طرح و نیز ارائه‌ی نقشه‌ی بهنگام به مشاورین جهت پیشگیری از مشکلات بعدی.

۱۷- ملزم نمودن مشاورین به ترسیم دقیق خط محدوده و لحاظ شرایط اجتماعی - فرهنگی در تعیین همجواری‌ها و ارائه‌ی سطوح و سرانه‌های پیشنهادی.

۱۸- ابلاغ طرح مصوب به کلیه‌ی سازمان‌ها و ادارات مرتبط با روستا توسط معاونت‌های عمرانی استانداری‌ها و الزام ایشان به رعایت دقیق تمامی اصول و ضوابط ارائه شده در طرح.

۱۹- استعلام تمامی دستگاه‌های دولتی از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، پس از تصویب طرح و پیش از ارائه‌ی هرگونه خدمات و یا مجوزی در خصوص احداث ابنیه‌ی دولتی یا غیر دولتی.

۲۰- تشکیل جلسات توجیهی جهت نمایندگان و کارشناسان ادارات و سازمان‌های عضو در گروه‌های کارشناسی به منظور تشریح اهداف و شرح خدمات ارائه شده به مشاورین و پیشگیری از بروز تشتت آراء و ارائه‌ی نظرات غیر کارشناسی.

۲۱- لحاظ نرم‌ها، استانداردها و برنامه‌های ارگان‌های اجرای طرح توسط مهندسین مشاور- (آسایش: ۱۳۷۴، ۹۲-۹۳).

۲۲- بررسی دقیق وضعیت کالبدی و نیازهای واقعی روستا (توسط مشاور).

۲۳- تهیه‌ی نقشه‌های اجرایی - تفصیلی بر اساس طرح‌های هادی مصوب در جهت تصویب قانون‌های مربوط به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی.

منابع و ماخذ

- بدری، سید علی، (۱۳۸۶)، نقش روابط تعاملی شوراهای اسلامی روستایی؛ دهیاران و مردم در توسعه پایدار روستایی، ماهنامه پژوهشی، آموزشی و ترویجی دهیاری‌ها، شماره ۲۱-۲۵.

- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳) ارزشیابی اثرات اجرای طرح هادی روستایی، از سری انتشارات بنیاد مسکن، معاونت عمران روستایی، چاپ اول.

- حسینی ابری، سید حسن (۱۳۸۰) مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران، اصفهان، انتشارات دانشگاه اصفهان



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

- حسینی ابری، سید حسن (۱۳۸۲) جایگاه روستا در فرایند توسعه ملی از دیدگاه صاحب‌نظران، به کوشش: قدیر فیروز نیا و عبدالرضا رکن الدین افتخاری، تهران، موسسه ی توسعه روستایی

- حبیبی، محسن و دیگران، (۱۳۸۹) طراحی روستایی و سازمان‌دهی فضایی - کالبدی روستا، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین المللی سکونتگاه‌های روستایی: مسکن و بافت، جلد اول، معاونت بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

- جمعه پور، محمود (۱۳۸۴) مقدمه ای بر برنامه ریزی توسعه روستایی-دیدگاه ها و روش ها، تهران، انتشارات سمت

-دپفر، کورت (۱۳۶۵) "راهبردهای روستایی جایگزین، موسسه توسعه آسیا و اقیانوسیه" مجموعه برنامه ریزی در سطح محلی و توسعه روستایی، راهبردهای جایگزین، ترجمه عباس مخبر، تهران، انتشارات برنامه و بودجه.

- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران.

- سعیدی، عباس و همکاران (۱۳۷۵) شیوه‌های سکونت‌گزینی و گونه‌های مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

-شکویی، حسین (۱۳۸۳) دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری (جلد اول) انتشارات سمت، تهران.

- صدیقی، صابر و همکاران (۱۳۹۸) بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمود آباد،

-- سپهر دوست، حمید (۱۳۸۸) بررسی عملکرد دولت در توسعه اقتصادی-اجتماعی روستاهای استان همدان، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲ شماره ۲، صص ۶۹-۸۵.

-- عمید، محمد جواد (۱۳۸۰) کشاورزی، فقر و اصلاحات ارضی ایران، تهران، نشر نی، چاپ اول.

-غفاری، سید رامین (۱۳۸۹) طرح بهسازی روستایی، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
-مایر، جرالد و دادلی سیرز (۱۹۸۰) پیشگامان توسعه، ترجمه علی اصغر هدایتی، علی یاسری، انتشارات سمت (۱۳۶۸)

-میرزایی، مختار (۱۳۹۶) نقش دولت در اشتغالزایی روستایی و اشاعه فرهنگ کار در راستای توسعه پایدار اقتصادی و اجتماعی روستا، دومین کنفرانس بین املی مدیریت و حسابداری، تهران .

-مهدوی، مسعود و علی اکبر نجفی کافی، ۱۳۸۴، دهیاری ها، تجربه ای دیگر در مدیریت روستاهای ایران (نمونه موردی: دهیاری های استان آذربایجان غربی، مجله پژوهش های جغرافیایی، سال ۳۷، شماره ۵۳، تهران.

-نوروزی، اصغر و همکاران () تحلیل عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی به باغ ویلا (مورد مطالعه: دهستان خای کراچ و برآن جنوبی شهرستان اصفهان)



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

-هاشمی، سیدسعید و دیگران، ۱۳۹۰، تبیین نقش دهیاری ها و شوراهای اسلامی در توسعه کارآفرینی روستایی (مطالعه موردی : بهاباد استان یزد)، مجله پژوهشهای روستایی، سال دوم، شماره یکم، تهران.

-سایت اینترنتی فرمانداری شهرستان لنجان: www.lengan.gov.ir

- سایت اینترنتی مرکز آمار ایران www.sci.org.ir