

شناسایی و تحلیل مولفه‌های موثر بر تسریع فرآیند تغییر کاربری اراضی کشاورزی

فرشته عوافنی اکمل^{۱*}، حشمت الله سعدی^۲

۱. کارشناس ارشد ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه بوعلی سینا، ایمیل: f.avatefi28@gmail.com

۲. دانشیار گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه بوعلی سینا، ایمیل: hsaadi48@yahoo.com

چکیده

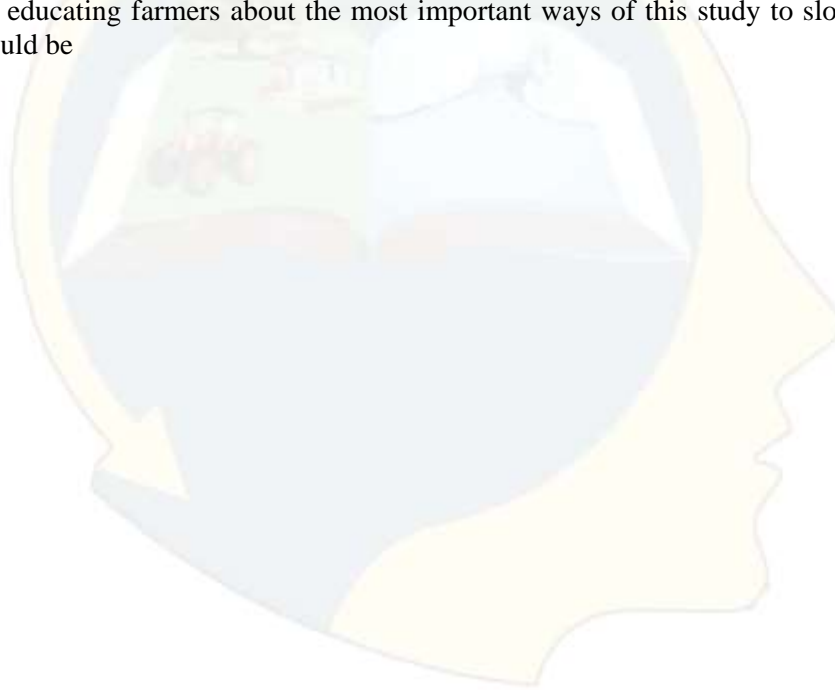
همزمان با رشد روز افزون جمعیت و صنعتی شدن جوامع بشری، امروزه شاهد تغییرات چشمگیری در کاربری اراضی کشاورزی بوده ایم. بررسی‌ها نشان می‌دهند که تغییر کاربری اراضی کشاورزی در کشور سالیانه بخش عمده‌ای از اراضی را از چرخه تولید خارج می‌نماید. در همین زمینه عوامل زیادی وجود دارد که موجب تسریع این فرآیند می‌گردد. در این راستا هدف اصلی پژوهش حاضر بررسی عوامل موثر بر تسریع فرآیند تغییر کاربری اراضی کشاورزی می‌باشد. از این رو در مقاله حاضر که از نوع کتابخانه‌ای بوده و اطلاعات مورد نظر از طریق، مجلات و پژوهش‌های انجام شده قبلی گردآوری شده است. بر اساس کاوش در این منابع عوامل متعددی نظیر عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جغرافیایی، کالبدی و ساختاری، قوانین و مقررات، مهاجرت، عوامل روانشناختی، موجب تسریع فرآیند تغییر کاربری اراضی کشاورزی می‌گردد. با توجه به یافته‌ها سیاست‌گذاری‌های مناسب در بخش کشاورزی، بهبود اشتغال جوانان روستا، بهبود سیستم‌های آبیاری و کمک به مدیریت خشکسالی، برطرف کردن مشکل مسکن، آمایش سرزمین، آموزش کشاورزان از مهم‌ترین راهکارهای این مطالعه جهت کاهش سرعت این فرآیند می‌باشد.

کلمات کلیدی: توسعه، تغییر کاربری اراضی، کشاورزی

Identification and analysis of effective factors on accelerating the process of land use change in agriculture

Abstract

As the population grows and industrialized, human societies have witnessed dramatic changes in agricultural land use today. Studies show that agricultural land use change in the country annually excludes most of the land from the production cycle. In this context, there are many factors that can accelerate this process. In this regard, the main objective of the present study is to investigate the effective factors on accelerating the process of land use change in agriculture. Hence, in the present paper, which is of a library type, the information was collected through previous journals and researches. Based on the exploration of these sources, various factors such as economic, social, cultural, geographical, physical and structural factors, laws and regulations, migration, psychological factors, accelerates the process of land use change in agriculture. Considering the findings, appropriate policies in the agricultural sector, improving rural youth employment, improving irrigation systems and helping to manage droughts, solving the housing problem, land use planning, educating farmers about the most important ways of this study to slow down the process It should be



مقدمه

کشاورزی یکی از بخش‌های مهم در اقتصاد کشور است که از ظرفیت‌های بالفعل و بالقوه آن استفاده نمی‌شود. تغییرات دو دهه اخیر این بخش اگر چه موجب افزایش قابل ملاحظه‌ای در تولید محصولات مختلف کشاورزی شده است، اما روند رشد عوامل تخریب کننده منابع پایه موجب نگرانی است (قنبری و برقی، ۱۳۸۷). در میان فعالیت‌های مختلف بشر، مسئله تغییر کاربری و پوشش اراضی با توجه به ارتباط مستقیم آن با بهره برداری از سه منبع آب، زمین و هوا، در راستای تأمین امنیت غذایی، جایگاه شایان توجهی دارد (2012 FAO). فعالیت‌های کاربری اراضی - خواه تغییر چشم اندازهای طبیعی برای مصارف انسانی یا تغییر شیوه‌های مدیریتی در اراضی تحت تسلط انسان - دگرگونی‌های زیادی را در ترکیب و تناسب اراضی سطح سیاره ایجاد خواهد کرد. انسان‌ها با تخریب جنگل‌های مناطق گرمسیری، پرداختن به کشاورزی معیشتی، تشدید و تقویت تولید در کشتزارها یا گسترش مراکز شهری، در حال تغییر چشم اندازهای جهان هستند (زارعی و باقری نشانی، ۱۳۹۲). تغییر کاربری زمین و تغییر پوشش زمین به عنوان هسته سیستم انسان - محیط، رشته اصلی تغییرات زمین در مطالعات تغییرات جهانی زیست محیطی مطرح است (Liu et al., 2010). تغییر کاربری اراضی به معنای تغییر در نوع استفاده از زمین است که این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده‌ی عوامل متعددی چون سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ رفتار سازمانی و محیط هستند. تغییرات پوشش سطح زمین و تغییرات کاربری اراضی نقش مهمی در جریان تغییر پدیده‌های جهانی ایفا می‌کنند همچنین، تغییر در ساختار چشم‌اندازها نمایانگر تعدادی از مهم‌ترین تأثیرات تغییر کاربری اراضی است (McCloughlin., 1973). زمانی که استفاده کنندگان از زمین تصمیم می‌گیرند که منابع زمین را برای اهداف گوناگون خود به کار برند، تغییر کاربری زمین (با اثرات مطلوب و نامطلوب) اتفاق می‌افتد (احمد پور و علوی، ۱۳۹۳). تغییر در الگوهای کاربری سرزمین، که در سطوح مختلف فضایی و در دوره‌های زمانی مختلف رخ می‌دهد، بیانگر تعامل و تقابل نیازهای همیشگی جوامع انسانی و محیطی با زمین است. این تغییرات گاه سودمند است و در پاره‌ای موارد زیان بار. تغییرات نا سودمند و زیان بار تأثیرات نامطلوبی بر میزان رفاه و آسایش جوامع انسانی می‌گذارد (Briassoulis., 2000). شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن‌ها برای فعالیت‌ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و غیره است (سرور، ۱۳۸۷). از مهم‌ترین دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی، بالا بودن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی و درآمدزایی کم بخش کشاورزی در قیاس با دیگر فعالیت‌ها و به خصوص بخش خدمات و عدم ایجاد جاذبه و انگیزه کافی مادی و معنوی برای بهره‌برداران این بخش، تمایل آن‌ها را به استمرار فعالیت‌های کشاورزی کاهش داده است. در این شرایط کشاورزان با رها کردن زمین‌های خود و یا فروش آن‌ها به دلالت سودجو و یا صاحبان صنایع و به دنبال آن مهاجرت به شهرها، علاوه بر ایجاد معضلات شهری، به طور ناخواسته مقدمات تغییر کاربری اراضی را فراهم می‌آورند. اثر دیگر تغییر کاربری اراضی کشاورزی افزایش بی ضابطه قیمت زمین‌های اطراف شهرها می‌باشد که این خود عامل مؤثری در تشویق دیگر کشاورزان برای فروش زمین‌هایشان تلقی می‌گردد (کلالی مقدم، ۱۳۹۳). دلایل پر اهمیت بودن این موضوع، تهدیدهای ناشی از تغییرات آب و هوایی، جنگل زدایی، بیابان زایی، و به طور کلی، از دست دادن تنوع زیستی است. در چنین وضعیتی، کاربری پایدار به موضوع تحلیلی و سیاسی مهم مبدل شده است. سرعت تغییر اکوسیستم‌ها در سال‌های اخیر چنان شتاب زده صورت گرفته که امکان سازگاری موجودات زنده با تغییرات محیطی، به سختی صورت می‌گیرد و این عارضه ناشی از عدم توجه به مقیاس زمان در بهره برداری از منابع پایه محیطی بوده است (امیر نژاد، ۱۳۹۱). بنابراین با توجه به اهمیت موضوع این در این مطالعه به بررسی مهم‌ترین مولفه‌های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی پرداخته شده است.

مطالعات پیشین

خاک پور و همکاران (۱۳۸۶) در پژوهشی با عنوان الگوی تغییر کاربری شهر بابل عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی را به سه دسته تقسیم نمودند. که شامل ۱. عوامل قانونی ۲. عوامل اقتصادی ۳. عوامل جمعیتی که مورد سوم در تغییرات کاربری اراضی از مهم‌ترین عوامل است، دو عامل دیگر را نیز تحت و شعاع قرار می‌دهد. حق شنو (۱۳۹۰) در مطالعه‌ای به بررسی نقش بانک کشاورزی در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی پرداخته است، نتایج حاصل از مطالعه میدانی حاکی از آن است که اختلاف درآمد حاصل از فعالیت کشاورزی و غیر کشاورزی، توسعه شهر نشینی و ایجاد مشاغل جدید و بالا بودن هزینه تولید از عمده‌ترین عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در سال‌های اخیر بوده است و بانک کشاورزی در این زمینه می‌تواند نقش موثری ایفا کند. طالشی و محبوبی (۱۳۹۱) به شناسایی مهم‌ترین عوامل موثر بر ببر کاربری اراضی کشاورزی به باغ پرداختند، که نتایج حاصل نشان داد از نظر تولید کنندگان مهم‌ترین عوامل انگیزاننده آنان برای تغییر کاربری اراضی کشاورزی به باغ، درآمد و سودآوری بیشتر، قیمت مناسب‌تر، دستمزد کمتر کارگر، نیاز کم‌تر به نیروی کارگر باغداری و اشباع بودن بازار تولید محصولات زراعی در منطقه به دلیل گسترش بیش از حد مزارع بوده است. مهرابی و همکاران (۱۳۹۲) در مطالعه خود به بررسی نیروهای محرک موثر بر تغییرات کاربری سرزمین پرداختند، که مهم‌ترین عامل تغییر کاربری در روستاهای سید محله و دراسرا را مشکلات اقتصادی مردم (درآمد و نداشتن پشتوانه مالی) و به صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی می‌دانند. امیر نژاد (۱۳۹۲) در تحقیقی به شناسایی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که مهم‌ترین علت تمایل به منظور تغییر کاربری برای ساخت مسکن بوده است که به علت نیاز به مسکن و افزایش قیمت زمین در سال‌های اخیر و در پی آن تغییر کاربری توسط کشاورزان برای رسیدن به سطح درآمد مطلوب می‌باشد. احمد پور و علوی (۱۳۹۳) در پژوهشی به شناسایی و تحلیل مؤلفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی کشاورزی پرداختند. نتایج تحلیل عاملی ۹ عامل را به عنوان مؤلفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی شناسایی نمود. که مهم‌ترین آن عبارتند از مهیا نبودن شرایط اولیه کشت و کار، عامل اقتصادی - اجتماعی، جغرافیایی، مدیریت ریسک، و دسترس نداشتن به نهاده‌های تولید. کلالی مقدم (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان بررسی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی عوامل مؤثر بر این تغییر کاربری را در قالب متغیرهای اقتصادی (گرانی نهاده‌های کشاورزی، پایین بودن قیمت محصولات زراعی، و...)، متغیرهای اجتماعی (بی‌سوادی و کم سوادی زارعین، عدم تخصص، ...) و متغیرهای طبیعی (فرسایش خاک و...) مورد بررسی قرار داد که نتایج تحقیق حاکی از آن است که مسئله تغییر کاربری اراضی کشاورزی در این شهرستان عمدتاً متأثر از عوامل اقتصادی بوده است. میردامادی و احمدی گرجی خیلی (۱۳۹۳) در پژوهشی مهم‌ترین عوامل اقتصادی، اجتماعی و بوم شناختی موثر بر تغییر کاربری را از دیدگاه کارشناسان جهاد کشاورزی شناسایی نمودند. یافته‌ها نشان داد که از نظر کارشناسان وضعیت تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی بسیار نامناسب است و عوامل اقتصادی و اجتماعی و بوم شناختی تأثیر بسزایی در این تغییرات کاربری داشته است. عبدالهی و همکاران (۱۳۹۴) به بررسی عوامل موثر بر تمایل باغداران شهرستان اهر نسبت به تغییر کاربری اراضی پرداختند. بر اساس نتایج مطالعه انجام گرفته بیشترین میزان تمایل به تغییر کاربری اراضی مربوط به ایجاد باغ از مراتع و زمین‌های زراعی بوده که به علت وجود کانال سد ستارخان و همچنین قطره‌ای کردن و تسهیلات آسان انجام گرفته است. و همچنین به علت شغل غیر مرتبط با کشاورزی، سن، هزینه‌های بالای تولید محصولات زراعی و باغی، نبود بازار خوب برای فروش محصولات، عدم آشنایی با شیوه‌های نوین زراعی و باغی، مساحت اراضی، هزینه‌های زیاد نهاده‌های کشاورزی باعث افزایش تغییرات کاربری اراضی شده است. سجاسی قیداری و صدرالسادات (۱۳۹۴) به شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی پیراشکی کلان شهر مشهد پرداختند، نتایج پژوهش آنان نشان داد که در روستاهای مورد مطالعه تغییرات کاربری اراضی عمدتاً از عوامل اجتماعی و اقتصادی تأثیر پذیرفتند. جمعیت پذیری روستاها ناشی از مهاجرت پذیری و افزایش قیمت زمین‌های زراعی و کاهش رونق فعالیت کشاورزی از جمله این به شمار می‌آید. هافتون^۱ و همکاران (۲۰۰۴) در مطالعه خود نتیجه گرفتند که تغییر سراسری کاربری

3- Houghton

زمین اثر معنی داری در عوامل اقتصادی - اجتماعی، فنی و بیوفیزیکی داشته است. لانگ و همکاران (۲۰۰۷) به بررسی نیروهای محرک انسانی در تغییر کاربری منطقه کونشان چین بین سالهای ۱۹۷۸ تا ۱۹۹۴ و ۱۹۹۴ تا ۲۰۰۰، با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و اطلاعات اجتماعی - اقتصادی پرداختند، که نتایج تحقیق آنان نشان داد که صنعتی شدن، شهری شدن، رشد جمعیت و تحول اقتصادی در چین چهار نیروی محرک انسانی‌اند که موجب تغییر کاربری در منطقه کونشان چین شده‌اند. سوان ورک و چانتالکا (۲۰۱۲) در تحقیق خود با عنوان تجزیه و تحلیل ارتباطی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی به مطالعه‌ی ارتباط بین عوامل فیزیکی، اجتماعی، و اقتصادی موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شمال شرق تایلند پرداختند، که رشد جمعیت، نزدیکی به شهر و نزدیکی به زیر ساخت ها را به عنوان عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی مطرح نمودند.

جدول ۱. خلاصه مطالعات پیشین

مشکلات کشت و کار زمین	مولفه های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی						عوامل تحت پوشش محققین
	فیزیکی	عوامل قانون و مقررات	بوم شناختی	رشد جمعیت	اجتماعی	اقتصادی	
+	ذن	+	ذن	+	ذن	+	خاک پور و همکاران (۱۳۸۶)
+	ذن	ذن	ذن	+	ذن	+	حق شنو (۱۳۹۰)
ذن	ذن	ذن	ذن	ذن	ذن	+	طالشی و محبوبی (۱۳۹۱)
+	ذن	ذن	ذن	ذن	ذن	+	امیر نژاد (۱۳۹۲)
+	ذن	+	+	ذن	+	+	احمد پور و علوی (۱۳۹۳)
+	ذن	ذن	ذن	ذن	+	+	کلالی مقدم (۱۳۹۳)
ذن	ذن	ذن	+	ذن	+	+	میردامادی و احمدی گرجی خیلی (۱۳۹۳)
ذن	ذن	ذن	ذن	+	+	+	سجاسی قیداری و صدرالسادات (۱۳۹۴)
ذن	+	ذن	ذن	ذن	+	+	هافتون و همکاران (۲۰۰۴)
ذن		ذن	ذن	+	+	+	لانگ و همکاران (۲۰۰۷)
ذن	+	ذن	ذن	ذن	+	+	سوان ورک و چانتالکا (۲۰۱۲)

نکته: + (اثر مثبت)؛ - (اثر معکوس)؛ ذن (ذکر نشده)؛

² Long

³ Suwanwerak and Chanthaluecha

بحث و نتیجه گیری

۱- مولفه‌های موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی

شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن‌ها برای فعالیت‌ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و غیره است (سرور، ۱۳۸۷). که در این بخش به بررسی تعدادی از آنان پرداخته شده است:

۱-۱ افزایش جمعیت و رشد شهرنشینی

با رشد روزافزون جمعیت و صنعتی شدن جوامع بشری، امروزه شاهد تغییرات چشمگیری در کاربری اراضی کشاورزی بوده‌ایم. بررسی‌ها نشان می‌دهند که تغییر کاربری اراضی کشاورزی در کشور سالانه بخش عمده‌ای از اراضی را از چرخه تولید خارج می‌نماید (حق شنو، ۱۳۸۹). میزان سرعت توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری سرزمین پیرامون شهرها شده است. آثار رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته محسوس بوده است. با این حال، در کشورهای در حال توسعه، این میزان رشد سریع‌تر بوده، در نتیجه، به تغییرات وسیعی در کاربری سرزمین منجر شده است (Hall and Pfeiffer., 2000). در این کشورها رشد سریع جمعیت شهری فرصت‌هایی را برای سود آوری در بخش مسکن و ساختمان به وجود آورده است. با اهمیت یافتن فعالیت‌های ساختمانی، احتکار زمین و تولید آن از منابع اصلی سود یابی‌های عظیم به شمار می‌رود به ویژه، با توسعه شهرنشینی، زمین وضعیتی بحرانی پیدا کرده و احتکار آن در اقتصاد بازار به سودآورترین بخش اقتصادی جامعه در می‌آید (شکویی، ۱۳۷۳). یکی از مهم‌ترین پیامدهای اولیه شهرنشینی شتابان، دست اندازی شهر به فضاهای پیراشهری و به ویژه زمین‌های حاصلخیز کشاورزی است. مهاجر پذیری روستاهای اطراف شهرها به عنوان مکان جذب جمعیت فقیر شهری و گرایش به ورود به محدوده قانونی و ادغام در شهر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری را تشدید می‌کند (سجاسی قیداری و صدرالاسادات، ۱۳۹۴). منفعت اقتصادی در این فرآیند نقش اولیه و اساسی دارد و پدیده معمول زمین‌های کشاورزی در پیرامون شهرهاست (قادر مزدی و افشاری، ۱۳۸۷).

۱-۲ فعالیت‌های گردشگری

صنعت گردشگری امروزه در ردیف صنعت‌های پر درآمد، پاک و کم هزینه دنیا قرار دارد. فعالیت‌های گردشگری، به ویژه ساخت و سازهای ناشی از تقاضای تفریحی و خانه دوم، چگونه و با چه مکانیسمی مدیریت و کنترل شود، ماهیت بهره برداری از منبع تجدید ناپذیر زمین را تعیین خواهد کرد. تجارب بسیاری از مقاصد گردشگری دنیا نشان داده است، که عدم مدیریت صحیح ساخت و ساز خانه‌ها و دوم و سایر سازه‌های گردشگری، می‌تواند پیامدهای زیست محیطی، اجتماعی و حتی اقتصادی را به همراه داشته باشد. دست اندازی به حریم منابع طبیعی، ساخت و ساز و بارگذاری بیش از حد ظرفیت در اراضی محدود و حساس اکولوژیک، پخش آلاینده‌ها در محیط، حذف و تخریب منابع و مناظر طبیعی، از جمله مصادیق این خواهد بود (مزرعه فراهانی و همکاران، ۱۳۹۴). یکی از عوامل بروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت‌های گردشگری است، از این رو است که موضوع کاربری زمین برای مقاصد گردشگری، از موضوع‌های کلیدی محسوب می‌شود (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸). امروزه تقاضای روز افزون گردشگران، سازندگان خانه‌های دوم و ویلا و زمین، رونق فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا در کنار ضعف بخش کشاورزی در فرآیند تولید، درآمد زایی و اشتغال زایی سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات و زمین‌های بایر از سوی جامعه محلی شده است و به تقاضای اغوا کننده و میلیونی از سوی گردشگران تبدیل شده است. این موضوع موجب تهی سازی منابع طبیعی و کاهش چشمگیر سطح اراضی تولیدی-زراعی و باغات به سطح غیر مولد مسکونی ویلایی شده است و نیز ساخت و ساز در حریم منابع طبیعی ساحل، جنگل، رودخانه، کاهش دسترسی به منابع گردشگری و آلودگی روز افزون محیطی را به دنبال داشته است (قدمی، ۱۳۸۶). جذب حجم انبوهی از گردشگران، به مقصد و فشار تقاضای ناشی از آن، سبب می‌شود منابع گردشگری در برابر تغییرات اغلب حساس و آسیب پذیره‌اشند. از این رو، پایش، پیش بینی و برنامه ریزی



کاربری زمین در مقاصد گردشگری، از جایگاه خاصی برخوردار است. اینکه فعالیت‌های گردشگری، به ویژه ساخت نیازهای ناشی از تقاضای تفریحی و خانه دوم، چگونه و با چه مکانیسمی مدیریت و کنترل شود، ماهیت بهره برداری از منبع تجدید ناپذیر زمین را تعیین خواهد کرد (قدمی، ۱۳۸۸).

۳-۱ علل اقتصادی - اجتماعی

اقتصاد علم تخصیص منابع کمیاب برای پاسخ به نیازهای نامحدود انسان است، منابع اقتصادی محدود و نیازهای انسان نامحدود است، علم اقتصاد به گونه‌ای این منابع تولیدی کمیاب را به نیازهای نامحدود تخصیص می‌دهد که، بیشترین کارایی بدست آید (نکونام، ۱۳۸۹). یکی از اهداف نظام اقتصادی رسیدن به رشد و توسعه اقتصادی است و با توجه به این که بخش کشاورزی یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور است، توسعه این بخش همواره مد نظر سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران می‌باشد. در این راستا دولت‌ها هر ساله اقدام به برنامه ریزی و صرف مخارج جهت توسعه این بخش می‌نمایند تا غذای مورد نیاز مردم و امنیت غذایی کشور تا مین گردد (لطفعلی پور و همکاران، ۱۳۹۱). از این رو توجه به زمین‌های کشاورزی و عدم تغییرات کاربری این زمین‌ها مورد توجه می‌باشد. البته امروزه نگرانی‌ها در مورد تغییرات کاربری زمین به طور جدی مورد توجه قرار گرفته است در چنین وضعیتی کاربری پایدار زمین به موضوع تحلیلی - سیاسی مهمی تبدیل شده است (مزرعه فراهانی و همکاران، ۱۳۹۳) فعالیت‌های اقتصادی در اشکال متفاوتی همچون احداث مسکن، فراهم کردن تسهیلات، احداث زیر ساخت‌ها، اراضی زراعی و فضای سبز در فضای جغرافیای نمود می‌یابند. کاربری‌های شکل گرفته زمانی به صورت یک مسئله مطرح می‌شوند که در فضای جغرافیایی تضادهایی به لحاظ سازگاری و مطلوبیت داشته باشند (مزرعه فراهانی و همکاران، ۱۳۹۳). از این رو اهداف اقتصادی مهم‌ترین عامل در تصمیم‌گیری درباره نوع کاربری زمین هستند و سود و درآمد از اهداف اقتصادی کاربری زمین به شمار می‌آیند (شکویی، ۱۳۷۳). شاخص‌های اجتماعی در نتیجه ترکیب با شاخص‌های اقتصادی، تصویر مقایسه‌ای بهتری را از رفاه فردی و اجتماعی در اختیار ما قرار می‌دهند، از انواع شاخص‌های اجتماعی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: فقر و نابرابری بهداشت و سلامت، آموزش، مسکن، اشتغال و داشتن کار شایسته، تامین اجتماعی، اوقات فراغت و سلامت اجتماعی و کیفیت زندگی (شفیعی کاخکی، ۱۳۹۰).

۱-۴ عوامل غیر اقتصادی

درک ارتباط علم اقتصاد با سایر علوم از آن جایی دارای اهمیت است که اقتصاد را نمی‌توان فقط در چار چوب همین علم مورد بحث و تجزیه تحلیل قرار داد زیرا در اقتصاد، به هر تقدیر یک طرف مسئله انسان است. انسانی که می‌اندیشید و پیچیدگی زندگی نفسانی و معنوی، او را حدی متصور نیست و از اینجاست که در می‌یابیم بررسی مسائل اقتصادی در عین سادگی تا چه اندازه دشوار و پیچیده است. مسائل گوناگون اقتصادی مانند تولید، توزیع، مصرف در جامعه تحقق می‌یابد و جامعه مرکب از افراد است. بنا باین حل و فصل این قضایا را نمی‌توان از خصوصیات متنوع و پیچیده انسانی جدا دانست (وحیدی، ۱۳۴۶).

۱-۵ مهاجرت

نزدیک به ۹۰۰۰ سال است که بشر به طور محسوس از منابع پایه محیطی بهره برداری می‌کند و همواره این بهره برداری در تغییر اکوسیستم‌ها مؤثر بوده است. سرعت تغییر اکوسیستم‌ها، به ویژه در سال‌های اخیر، به اندازه‌ای شتاب زده صورت گرفته که امکان سازگاری موجودات زنده با تغییرات محیطی جدید ناممکن شده است؛ این عارضه ناشی از بی‌توجهی به مقیاس زمان در بهره برداری از منابع پایه محیطی است. امروزه، به دلیل گسترش شهرها و کاهش درآمد روستاییان و در پی آن مهاجرت روستاییان به ویژه قشر فعال جوامع روستا (جوانان روستایی) به مراکز صنعتی و شهری، چگونگی و نوع بهره برداری از سرزمین به شدت تغییر یافته است (شیخ حسینی، ۲۰۰۱). رشد روز افزون شهرها و غلبه‌ی شیوه‌ی زندگی شهرنشینی در چند دهه اخیر موجه شکل‌گیری روندهای مهاجرتی عظیمی به مناطق شهری در سراسر جهان شده است این موضوع بیش از همه کشورهای در حال توسعه را با مشکلات فراوان مواجه ساخته است مهاجرت‌های عظیم به شهرهای این کشورها مشکلاتی از قبیل ناسازگاری در کاربری‌ها، عدم تناسب کاربری‌ها با

استانداردهای شهر سازی، آشفته‌گی محیط شهری، عدم ارائه خدمات شهری به جمعیت تازه وارد و شکل‌گیری حلیب آبادها و مناطق حاشیه نشین، از بین رفتن اراضی کشاورزی پیرامون در اثر توسعه فیزیکی شهرها و تغییر کاربری‌های آن به کاربری‌های شهری، دگرگونی روستاهای پیرامونی و واقع در حوزه نفوذ کلانشهرها گردیده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۰). از طرفی، عدم توجه جدی و اصولی به مناطق روستایی و به تبع آن، به بخش کشاورزی، و نیز کاهش سهم روستاها و مناطق روستایی در استراتژی‌های توسعه اقتصادی و توسعه صنعتی موجب شده که نیروهای کار مولد این نقاط توان تأمین معاش اقتصادی نداشته باشند و به سوی شهرها و مناطق پیرامونی شهرها مهاجرت کنند. این مهاجرت‌ها موضوع عمده بسیاری از تحقیقات انجام پذیرفته راجع به پدیده مهاجرت نیروی کار روستایی طی سالیان گذشته بوده است. (مهرابی و همکاران).

۱-۶ آمایش سرزمین

نبود آمایش سرزمین از جمله عواملی است که موجب می‌گردد در جریان استفاده از اراضی موجود، هماهنگی وجود نداشته به طوری که اراضی مستعد در تصرف فعالیت‌های غیر ضروری از قبیل ویلاسازیهای فصلی قرار گیرد (حق شنو، ۱۳۹۰). در این زمینه می‌توان اظهار کرد سناریوها و مدل‌های تغییر کاربری اراضی ابزارهای ارزشمند و قوی برای ارزیابی آثار تغییرات آینده بر ساختار اکوسیستم و فرآیندهای مرتبط با آن فراهم می‌کند (Geist, an Lambin., 2006).

۱-۷ قوانین و مقررات

مسئله تغییر کاربری اراضی موضوع تازه‌ای نیست؛ اما حفاظت از کاربری زمین‌های کشاورزی در ایران به تازگی آغاز شده است و به دلایل متعدد از جمله قانون‌های مبهم و ناقص، انجام ندادن طرح‌های آمایش سرزمین، کمبود نیروی انسانی متخصص و قیمت بسیار بالای اراضی با کاربری مسکونی یا صنعتی، کارایی لازم را نداشته است (احمد پور و علوی، ۱۳۹۳). قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵ خرداد ۱۳۵۴، اولین قانونی است که به صراحت بر حفاظت از زمین‌های کشاورزی تأکید دارد. با این حال، این قانون صرفاً به زمین‌های کشاورزی واقع در قطب‌های کشاورزی محدود می‌شود. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی مصوب ۳۱ خرداد ۱۳۷۴ و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۸۵ نیز برای جلوگیری از تغییر کاربری همه زمین‌های کشاورزی تصویب شد (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۵). حفاظت از کاربری زمین‌های کشاورزی در ایران به تازگی آغاز شده و به دلایل متعدد از جمله قانون‌های مبهم و ناقص، عدم انجام طرح‌های آمایش سرزمین، کمبود نیروی انسانی متخصص و قیمت بسیار بالای اراضی با کاربری مسکونی یا صنعتی، کارایی لازم را نداشته است. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی مصوب ۳۱ خرداد ۱۳۷۴ نیز جهت جلوگیری از تغییر کاربری کلیه زمین‌های کشاورزی تصویب شد. با این حال به دلیل موارد ابهام و نقص‌های بسیار زیاد در این قانون از جمله موارد استثنای متعدد (کمسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، اراضی مالکین کم در آمد و تغییرات کاربری نیاز بخش کشاورزی) و محدودیت حوزه عمل آن به اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها، تأثیر ناچیزی در حفظ زمین‌های کشاورزی داشته است (احمد پور و علوی، ۱۳۹۳). در حال حاضر تغییر بی‌رویه اراضی کشاورزی یکی از چالش‌های مهم بخش کشاورزی ایران است. تغییر کاربری اراضی سالیانه بخش عمده‌ای از اراضی کشاورزی را از چرخه تولید خارج می‌کند. افراد با انگیزه‌های متفاوتی به دنبال این تغییر کاربری‌ها هستند، و عوامل متعددی بر گرایش آن‌ها به تغییر کاربری اثر گزار است. بررسی مطالعات انجام گرفته در خصوص عوامل موثر بر تمایل به تغییر کاربری عوامل متعددی نظیر عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جغرافیایی، کالبدی و ساختاری، قوانین و مقررات، مهاجرت، عوامل روانشناختی، را بر تمایل به تغییر کاربری موثر می‌داند. از طرفی علاوه بر عوامل درونی، نیروهای محرکی نیز از بیرون این موضوع را تحت و شعاع قرار می‌دهند. که در نهایت اثرات این موضوع در درازمدت به ضرر بخش کشاورزی می‌باشد. که این مشکل نه تنها در ایران بلکه در بیشتر نقاط دنیا نیز وجود دارد که به شکل‌های مختلف برای حل آن تدابیری اندیشیده شده است. با توجه به عوامل ذکر شده راهکارهای زیر میتواند به کاهش تغییر کاربری‌ها کمک کند:

- سیاست‌گذاری‌های مناسب در بخش کشاورزی در جهت حمایت همه‌جانبه از کشاورزان (خرید تضمینی، کاهش هزینه تولید، صادرات محصولات، اختصاص کاشت یک محصول خاص به یک منطقه)؛
- بهبود اشتغال جوانان روستا؛
- بهبود سیستم‌های آبیاری و کمک به مدیریت خشکسالی؛
- ارتباط بیشتر دهیاری‌ها با جهاد کشاورزی؛
- برطرف کردن مشکل مسکن؛
- آمایش سرزمین؛
- آموزش کشاورزان؛

فهرست منابع

- احمد پور، امیر و علوی، اسماعیل. ۱۳۹۳. "شناسایی و تحلیل مؤلفه‌های موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی". مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، سال سوم، شماره پنجم، صص ۱۳-۱.
- امیر نژاد، حمید. ۱۳۹۲. "بررسی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران". تحقیقات اقتصاد کشاورزی، جلد ۵، شماره ۴، صص ۲۰-۱.
- حق شنو، موزان. ۱۳۹۰. "تغییر کاربری اراضی و نقش بانک کشاورزی در جلوگیری از آن". تهران: انتشارات اداره کل مطالعات و برنامه ریزی بانک کشاورزی.
- خاکپور، براتعلی، ولایتی، سعد الله و کیانژاد، قاسم. ۱۳۸۶. "الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل". مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره نهم، ۲۰-۱.
- زارعی، علی اکبر. باقری نشانی، عبدالله. ۱۳۸۹. "مدیریت پایدار اراضی". چاپ اول، تهران، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- سجاسی قیداری، حمدالله و صدرالسادات، آیدا. ۱۳۹۴. "شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلان شهر مشهد". پژوهش‌های روستایی، دوره ۶، شماره ۴، صص ۸۵۱-۸۲۵.
- سرمد، زهره، بازرگان، عباس و حجازی، الهه. ۱۳۷۹. "روش تحقیق در علوم رفتاری". چاپ سوم، تهران: آگاه.
- شفیعی کاخکی، مریم. ۱۳۹۰. مهاجرت، نابرابری درآمد یا کیفیت زندگی، فصلنامه اقتصاد کاربردی سال چهارم
- شکویی، حسین، ۱۳۷۳. "دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری". جلد اول، تهران، انتشارات سمت
- شعبانعلی فمی، حسین، قاسمی، جواد و محمد زاده نصر آبادی، مهناز. ۱۳۸۷. "نظام‌های کشاورزی پایدار (مروری بر رویکردهای غالب)". تهران موسسه منادی تربیت
- عبداللهی، اکبر، موسوی، میر جلال الدین و غریبی حسرتانلو. ۱۳۹۴. "بررسی عوامل موثر بر تمایل باغداران اراضی پایاب سد ستارخان شهرستان اهر نسبت به تغییر کاربری اراضی" علوم کشاورزی و محیط زیست
- قادر مزدی، حامد و افشاری، مریم. ۱۳۸۷. "تحلیل تطبیقی تحولات شهر نشینی و روستا نشینی منطقه زاگرس نیم قرن اخیر. مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونت‌گاه‌های زاگرس، دانشگاه کردستان.
- قدمی، مصطفی، علی قلی زاده فیروز جایی و آنا مراد نژاد، رحیم. ۱۳۸۹. "بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد (نمونه موردی شهرستان نوشهر)". سال اول، شماره سوم، صص ۴۲-۲۱
- قدمی، مصطفی. ۱۳۸۶. "مدل سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری". رساله دکترای رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- قنبری، یوسف، برقی، حمید. ۱۳۸۷. "چالش‌های اساسی در توسعه پایدار کشاورزی ایران". راهبرد یاس، شماره ۱۶، صص ۱۷-۱.

- قربانی، مهدی، مهربابی، علی اکبر، ثروتی، محمد رضا و نظری سامانی، علی اکبر. ۱۳۸۹. "بررسی تغییرات جمعیتی و اثرگذاری آن بر تغییرات کاربری اراضی (مطالعه موردی منطقه بالا طالقان)". نشریه مرتع و آبخیز داری، دوره ۶۳، شماره ۱، صص ۷۵-۸۸.
- کلالی مقدم، ژیلدا. ۱۳۸۴. "تحلیل فضایی- مکانی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی حاشیه شهر مشهد طی سالهای ۸۳-۱۳۶۶". مشهد: ستاد سازماندهی حاشیه شهر مشهد.
- کلالی مقدم، ژیلدا. ۱۳۹۳. "بررسی عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی (نمونه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت)". مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، سال ۴، شماره ۱، صص ۱۱۳-۱۳۲.
- میر دامادی، سید مهدی و احمدی گرجی خیلی، حسین. ۱۳۹۳. "شنا سایی عوامل تأثیر گزار بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه کارشناسان جهاد کشاورزی شهرستان ساری، استان مازندران. سومین همایش ملی توسعه پایدار، صص ۹-۱ مزرعه فراهانی، امید، حسینی، سید محمود و چیدری، محمد. ۱۳۹۴. "مطالعه‌ی عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی ایران با تاکید بر نواحی ساحلی". قابل دسترس در سایت سوپلیکا
- نکونام، امیر. ۱۳۸۴. "اصول علم اقتصاد". چاپ دوم، تهران، انتشارات فارسیران.
- وحیدی، حسین. ۱۳۴۶. "تاریخ عقاید اقتصادی: از آغاز سوسیالیسم". جلد اول، تهران، کتابخانه سنایی
- Briassoulis, Helen (2000). "Factors influencing land-use and land-cover change, *Land use, Land cover and soil sciences-Vol1*", www.eolss.net/sample-chapters/c19/E1-05-01-03.pdf.
- FAO. (2012). "FAO Statistical Yearbook 2012". Rome: FAO.
- Finco, A. and Nijkamp, P. 1997. "Sustainable landuse: methodology and application, research Memorandum, Dep". of Economics, Free University, Amsterdam.
- Geist, H. J. and Lambin, E. F. (2002). "Proximate Causes and Underlying Driving Forces of Tropical Deforestation". BIOSCIENCE, 52 (2), 143-150
- Hall, P. and Pfeiffer, U. (2000). "Urban Feature Global Agenda For Twenty-first Century Cities". London, Earthscan
- Liu, J, Zhang Z, Xu X, Kuang W, Zhou W, Zhang S, Li R, Yan C, Yu D, Wu S. and Jiang N. (2010). "Spatial patterns and driving forces of land use change in China during the early 21st century." Journal of Geographical Sciences, Vol 20, Issue 4, pp. 483-494.
- Long, H., Tang, G., Li, X. and Heilig, G.K. (2007). "Socio-Economic Driving Forces of Land-Use Change in Kunshan, the Yangtze River Delta Economic Area of China". Journal of Environmental Management, 83, 351-364
- Liu, J, Zhang Z, Xu X, Kuang W, Zhou W, Zhang S, Li R, Yan C, Yu D, Wu S. and Jiang N. (2010). "Spatial patterns and driving forces of land use change in China during the early 21st century." Journal of Geographical Sciences, Vol 20, Issue 4, pp. 483-494
- Mcloughlint. J. b. (1973). "Urban and regional planning a system approach". New York: Praeger publishers.
- Suwanwerakamorn, R., Chanthaluecha, C. (2012). "Correlation analysis of factors influencing changes in land use in the lower Songkhram river basin, the Northeast of Thailand". The 33th Asian Conference on Remote Sensing, Pattaya, Thailand Earch