

فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات مدیریت گردشگری سال هفتم - شماره ۱۷ - بهار ۹۱

صفحات ۱۷۳ تا ۲۰۳

بررسی عوامل موثر در شکل گیری رابطه متضاد میان بخش کشاورزی و گردشگری

(نمونه مورد مطالعه: شهرستان چالوس، نوشهر)

دکتر مصطفی قدمی *

دکتر صادق صالحی **

چکیده

رابطه بخش گردشگری و کشاورزی از موضوعات چالشی در مباحث توسعه گردشگری است. از آنجا که حوزه‌های مقصد گردشگری عموماً با تغییرات سریع روبرو هستند، متعادل‌سازی رابطه بخش گردشگری و کشاورزی از وضعیتی رقابتی و متضاد به وضعیتی متعامل و سازگار از چالش‌های برنامه ریزی و مدیریت فضا است. مناطق ساحلی دریای خزر از یک سو منطقه‌ای کشاورزی و از سوی دیگر منطقه‌ای گردشگری تلقی می‌شود. تغییرات فزاینده در دهه‌های اخیر، رابطه بخش گردشگری و کشاورزی در این منطقه را به یکی از موضوعات اساسی در حوزه سیاستگذاری و

* استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه مازندران

** استادیار و مدیر گروه مدیریت جهانگردی دانشگاه مازندران

توسعه منطقه‌ای تبدیل کرده است. با توجه به اهمیت نوع و کیفیت رابطه گردشگری و کشاورزی در منطقه مذکور تحقیق حاضر درصدد بررسی ماهیت رابطه این دو بخش اقتصادی کلیدی در فرایند رشد منطقه‌ای و روشن ساختن عوامل موثر بر چگونگی این رابطه و در نهایت ارائه راهکارهایی اجرایی است. روش تحقیق این مقاله توصیفی و تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق را فعالان بخش گردشگری و کشاورزی در دو حوزه جلگه‌ای شهرستان نوشهر، حوزه کوهستانی شهرستان چالوس (بخش کلاردشت) تشکیل می‌دهند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد الف: ماهیت رابطه بخش کشاورزی و گردشگری در حوزه‌های مورد مطالعه، رابطه - ای برنده - بازنده، متضاد و مخرب است، ب: مجموعه ضعف‌ها در ماهیت بخش کشاورزی و نحوه اجرای قوانین کاربری زمین همراه با فعالیت گسترده بورس بازی مستغلات از مهمترین عوامل در شکل چنین وضعیتی شده است و ج: حمایت دولت از تولیدات راهبردی کشاورزی در منطقه، اصلاح قوانین و شکل‌گیری سازوکارهای اجرایی منسجم و همسوتر با همکاری سه قوه مقننه، مجریه و قضاییه، تدوین سند ساختاری - راهبردی توسعه فضایی منطقه مازندران از جمله راهکارهای پیشنهادی تحقیق است.

واژگان کلیدی: گردشگری، کشاورزی، مکانیسم مدیریت کاربری زمین، شهرستان نوشهر و چالوس.

مقدمه

هستی انسان به مثابه موجودی در حال تزیید برای بقا به زمین وابسته است. اگرچه این وابستگی با پیشرفت‌های جامعه بشری میل به کاهش دارد، اما هنوز زمین به عنوان سرزمین، فضا، منبع، محیط و نشانه در تامین نیازهای انسانی دارای اهمیت است (Kang, 2001:12). با مطالعه چگونگی استفاده از زمین در هر کشور با قطعیت می‌توان نتیجه گرفت که آینده آن کشور چه خواهد شد (شوماخر، ۱۳۶۰: ۲۵). استفاده کشاورزی و گردشگری دو نوع متمایز از استفاده‌های سنتی و مدرن هستند که کیفیت رابطه آن حائز اهمیت است. ماهیت رابطه این دو بخش مهم اقتصادی در

طیفی دو قطبی جاری است که یک قطب آن تضاد و رقابت و قطب دیگر آن تعامل و رشد سازگار است. از آنجا که حوزه‌های مقصد گردشگری عموماً با تغییرات سریع روبرواند، متعادل‌سازی رابطه بخش گردشگری و کشاورزی از وضعیتی رقابتی و متضاد به وضعیتی متعادل و سازگار (اگر اراده‌ای جدی در این زمینه باشد) از چالش‌های برنامه‌ریزی و مدیریت فضا است. این مسئله در مناطق ساحلی دریای خزر بویژه در استان مازندران از حساسیت بالایی برخوردار است. دلیل این امر رابطه متضادی است که همزمان با رشد فعالیت‌های گردشگری به ویژه خانه دوم در نواحی جذاب مازندران در طول دهه‌های اخیر شکل گرفته است. به نظر می‌رسد تقاضای روزافزون گردشگران خانه دوم و رونق فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا، ضعف‌ها در قوانین و نحوه اجرای آن، در کنار ضعف بخش کشاورزی در فرایند تولید، درآمدزایی و اشتغال‌زایی سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات از سوی جامعه محلی به تقاضای اغواکننده و میلیونی گردشگران خانه دوم شده است. این موضوع، تهی‌سازی منابع طبیعی و کاهش چشمگیر سطح اراضی مولود زراعی و باغات به سطوح غیرمولد مسکونی و ویلایی، کاهش دسترسی محلی به منابع گردشگری، آلودگی روزافزون محیطی را به دنبال داشته است (قدمی، ۱۳۸۶؛ قدمی و دیگران، ۱۳۸۸؛ علیقلی زاده فیروزجایی، ۱۳۸۷؛ رهنمایی و دیگران، ۱۳۸۷). با توجه به اینکه استان مازندران یکی از قطب‌های مهم کشاورزی کشور است و کارکرد عمده‌ای در تولید برخی از محصولات راهبردی همچون برنج دارد، تغییرات کاربری اراضی زراعی و باغات آن از حساسیت‌های بالادر فرایند توسعه منطقه مذکور برخوردار است. در کنار روشن‌سازی رابطه میان گردشگری و کشاورزی، بررسی عوامل موثر بر ماهیت اثرگذاری دو طرفه به مراتب از اهمیت بیشتری برخوردار است. در این راستا، هدف تحقیق حاضر، بررسی وضعیت رابطه بخش گردشگری و فعالیت‌های کشاورزی (در دو نمونه از مقاصد مهم استان) و ریشه‌یابی دلایل شکل‌گیری مسائل مطروحه و نهایتاً ارائه راه‌حل‌های مناسب است.

عوامل موثر بر رابطه بخش گردشگری و کشاورزی

طبق بررسی نگارندگان این تحقیق، در زمینه رابطه بخش کشاورزی و گردشگری، چارچوب نظری مشخصی وجود ندارد. اما با بررسی تحقیقات قبلی که همگی در سایر کشورها صورت گرفتند و در نظر گرفتن شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران می توان به مجموعه ای از متغیرهای موثر در این باره دست یافت.

در مقاصد گردشگری، انتخاب مزیت های هر یک از فعالیت های کشاورزی و گردشگری در میان جامعه محلی به ویژه جامعه کشاورز چالشی عمده محسوب می شود؛ (Domenico and Miller, 2012: 258; Cawley et al, 2007: 405; Saxena et al, 2007: 347; Ilbery et al, 1998: 355). در برخی از مواقع، تضاد این دو بخش در حدی است که حتی اگر گردشگری در قالب گردشگری مزرعه ای^۱ هم در حوزه های مقصد رشد یابد باز هم می تواند باعث دست کشیدن افراد از فعالیتهای کشاورزی شود (Busby and Randle, 2000: 635).

فلیشر با مروری بر تحقیقات گذشته به این نتیجه دست یافت که رابطه میان گردشگری و کشاورزی در بسیاری از مقاصد رو به تضعیف شدن است (Fleischer and Tchetchik, 2005: 500). همان گونه که بلیزل در حوزه کارائیب نشان داد، موانع متعددی وجود دارد که مانع از رشد تولیدات کشاورزی محلی برای فعالیت گردشگری می شوند. این موانع عبارت اند از: موانع فیزیکی، رفتاری، اقتصادی، فناورانه و بازاریابی (Belisle, 1983: 505). تحول تاریخی و موقعیت فعلی کشاورزی می تواند محدودیتهایی را در مورد رشد آن ایجاد کند. محصولات صادراتی معمولاً از بهترین اراضی حاصل می شوند، در حالیکه کشاورزی کوچک مقیاس ممکن است با زمین های کم کیفیت در تطابق باشد (Tefler et al, 1996: 640).

یکی از عوامل مؤثر در رابطه با تضاد روابط میان بخش کشاورزی و گردشگری به ظرفیت های پایین بخش کشاورزی در زمینه اشتغال زایی و درآمد زایی برای جامعه محلی در مقایسه با گردشگری بر می گردد (Bryden, 1973: 214; Saxena

and Ilbery 2008:233; Ilbery *et al*,1998; Cawley *et al*,2007:405; Tefler *et al*, 1996: 642). گردشگری در محور تضادها در استفاده از زمین در سواحل مدیترانه‌ای اسپانیا قرار دارد. مطالعه تیراکووسکی نشان داد که مسئله کاهش اراضی کشاورزی پربازده (مرغوب) در نتیجه توسعه گردشگری در آن منطقه امری جدی است. در همین رابطه نیروی کار کشاورزی زمین‌ها را رها کردند و به دنبال کارهایی در بخش ساخت و ساز و خدمات مرتبط با گردشگری رفتند. از اصلی ترین دلایل بروز این مسئله عدم امکان کسب درآمدهای بیشتر و اشتغال نیروی کار بیشتر در بخش کشاورزی عنوان شده است (Tyrakowski, 1986: 20). لایمر معتقد است گردشگری، زمین، نیروی کار و سرمایه را از سایر فعالیتها از جمله کشاورزی که با مشکلات زیادی در اشتغال زایی بومی روبروست، دور می‌سازد. در رابطه با رقابت به روی زمین نمونه‌هایی از حوزه ناسادوا^۱ در بالی و کان کن^۲ در مکزیک را نام می‌برد که با کنار گذاشتن کشاورزی مسئله‌دار به مقاصد مهم گردشگری مبدل شده‌اند (Latimer,1985: 37).

پی‌سونیر در مورد کاهش اراضی کشاورزی در کپ لویک^۳ می‌نویسد: کشاورزان کوچک می‌توانند با کار کردن در برخی کارهای مربوط به گردشگری درآمدهای بیشتری نسبت به فعالیت اصلی خود کسب کنند و در مواردی، از طریق فروش اراضی با موقعیت مناسب به بورس‌بازان زمین و مسکن و سازندگان شخصی سودهای بادآورده‌ای را به دست آورند (Sunyer, 1973 به نقل از Saxena and Ilbery 2008:233; Hermans,1981:464). در واقع بورس بازی زمین در حوزه‌های گردشگری با ترغیب زارعان به فروش اراضی و عرضه آن در بازار سودآور ساخت و ساز تأسیسات و تسهیلات گردشگری عامل پیش‌ران کلیدی در تحقق هر چه سریعتر تغییر کاربری زراعی به گردشگری محسوب می‌شود. از این نمونه، در ایبزا^۴ گردشگری همراه با رشد فعالیت‌های بورس بازی زمین باعث بروز مشکلاتی جدی در حفظ زمین و نیروی کار شد و در نهایت باعث شد زمین‌های زراعی بیشتر و

1- Nusadua
2- Cancun
3- Caplioc
4- Ibza

بیشتری رها شوند (Cooper, 1977) به نقل از (Hermans, 1981: 464). این موضوع در تحقیقات مک‌تاگارت، دربالی اندونزی نیز تایید شده است (Mc Taggart, 1988: 96). مسئله ای که در پی رونق بورس بازی زمین در حوزه‌های گردشگری مطرح می‌شود، مسئله افزایش شتابان قیمت زمین و مستغلات است. این امر با افزایش ارزش زمین امکان کسب درآمدهای میلیونی یک شبه (همچون شانس)، برای زارعانی که همواره با انواعی از ریسک‌ها در فعالیت خود روبرواند تا اندک درآمدی کسب کنند، را فراهم می‌آورد. مطالعات برآیند در حوزه کارائیب نشان می‌دهد که گردشگری در رقابت با سایر بخشهای اقتصادی به ویژه کشاورزی به صورت تصاعدی رشد کرده است و افزایش سرسام آور قیمت زمین و مستغلات یکی از پیامدهای ملموس آن بوده است (Bryden, 1973: 214). این شکلی از رقابت برای زمین و سایر منابع مرتبط با تولیدات کشاورزی است که در برگیرنده نیروی انسانی و سرمایه محلی نیز می‌باشد. از طرف دیگر افزایش اجاره بهای اراضی زراعی نیز مسئله دیگر مرتبط با این موضوع است. در تاجس^۱، گردشگری باعث از بین رفتن کشاورزی شد به دلیل اینکه اجاره زمین به شدت بالا رفت تا آنجا که کشاورزان نتوانستند، هزینه‌های بیشتری پردازند و مجبور شدند اراضی زراعی خود را رها کنند (Bosquet, 1977: 40). نتایج حاصله از تحقیقات به عمل آمده در سواحل شمالی مدیترانه در مورد اثرگذاری گردشگری بر کشاورزی نشان داد که گردشگری باعث کاهش نیروی کار کشاورزی از یک طرف و بالا رفتن قیمت اراضی از طرف دیگر شده است (Hermans, 1981: 464).

ویور تأکید می‌کند در غیاب اقدامات و برنامه‌های حمایتی دولت از بخش کشاورزی در بسیاری از قسمتهای منطقه کارائیب، گردشگری به عنوان فعالیت اقتصادی غالب، جایگزین بخش کشاورزی شده است. به نظر ویور، توسعه گردشگری خود به تنهایی باعث کاهش بخش کشاورزی نشده است. اُفت کشاورزی به دلیل عدم حمایت‌های موثر دولتها و فقدان سیاست‌های حمایتی در منطقه مورد مطالعه، می‌تواند تا حد زیادی به ظهور گردشگری به عنوان جایگزینی

کارآمد در برابر بخش کشاورزی بی ثبات مسئله دار نسبت داده شود که با تحریک و تشویق انتقال سرمایه ها بوسیله مردم محلی و حرکت دادن منافع از کشاورزی به گردشگری صورت گرفته است (Weaver, 1988: 324). همچنین فقدان فعالیت های بازاریابی و ایجاد تسهیلات ذخیره سازی به دلیل عدم حمایت دولت می تواند مانع توزیع مواد غذایی شده و مانعی از برداشت تا رساندن به دست مصرف کننده محسوب شوند (Tefler et al, 1996: 640).

در رابطه با عدم توانایی مقاوت بخش کشاورزی در برابر جذبه های بخش گردشگری، پراکندگی مالکیت زمین (خرده مالکی) و در نتیجه قابلیت پایین دسترسی به تکنولوژی برای کشاورزان خرد می تواند یکی دیگر از متغیرهای اثر گذار باشد (Tefler et al, 1996: 640). هرمنس چنین مطرح می کند که اگرچه گردشگری باعث افزایش دستمزدها شده است و نیروی کار سایر بخشها مثل کشاورزی را به خود جذب کرده است، اما اینکه نسل جوان نمی خواهد در بخش کشاورزی کار کنند را نمی توان تقصیر گردشگری دانست. به نظر وی، این مسئله از یک پدیده عمومی تر است و آن "تنزل در جایگاه (پرستیژ) فعالیت کشاورزی" است (Hermans, 1981: 477). طبق نتایج این محقق، عدم تمایل نسل جوان برای کار در بخش کشاورزی به دلیل آنچه که وی پرستیژ کار می نامند از دیگر عوامل افول بخش کشاورزی در مقایسه با توسعه گردشگری در کشورهای واقع در سواحل شمالی مدیترانه است.

در تحقیقات دیگری به سایر متغیرهای تاثیر گذار بر روابط میان بخش کشاورزی و گردشگری اشاره شده است که از جمله آن می توان به مواردی اشاره کرد: ویژگی های فیزیکی مانند توپوگرافی، نوع خاک و میزان بارش هر یک جداگانه یا به صورت مرکب مانع از گسترش کشاورزی شوند (Tefler et al, 1996: 640). سایر نویسندگان مثل بریدن (Bryden, 1982:50) و بریتن (Britton, 1982:1991) چنین مطرح می کنند که ساختار سازمانی فعالیت بین المللی گردشگری خود به عنوان یک سد در برابر عرضه کنندگان زراعی محلی عمل می کند. هتل هایی که در مالکیت خارجی اند یا از طریق آنها عمل می کنند، ممکن است پیوند محکمی با

عرضه کنندگان مواد کشاورزی فرامرزی داشته باشند و در نتیجه، آنها تمایل بیشتری خواهند داشت به آن نوع عرضه کنندگان تکیه کنند تا به عرضه کنندگان محلی (Belisle, 1983:497).

به دلیل تفاوت میان شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مقاصدی که در آن تحقیقات فوق انجام شد با کشور ایران نویسندگان این مقاله مجموعه عوامل فوق همراه با مجموعه‌ای مفروض از سایر متغیرهایی که می‌توانند در شرایط بومی کشورمان موثر باشند را وارد فرایند تجزیه و تحلیل نموده‌اند که در جدول (۱) فهرست شدند.

جدول ۱. متغیرهای موثر بر روابط متضاد بخش کشاورزی و گردشگری

ردیف	متغیر موثر	نتایج تحقیقات
۱	ظرفیت پایین بخش کشاورزی در درآمد زایی و اشتغال زایی محلی	Domenico and Miller, 2012; Cawley et al, 2007; Ilbery et al, 1998; Tefler et al, 1996; Bryden, 1973; Saxena and Ilbery 2008; Tyrakowski, 1986; Latimer, 1985
۲	عدم حمایت موثر دولت از بخش کشاورزی	Cawley et al, 2007; Tefler et al, 1996; Weaver, 1988
۳	بورس بازی زمین و مستغلات	Saxena and Ilbery 2008; Mc Taggart, 1988; Hermans, 1981; Cooper, 1977;
۴	افزایش قیمت زمین و اجاره بهای آن	Hermans, 1981; Bosquet, 1977; Bryden, 1973
۵	نظام خرده مالکی و مالکیت پراکنده اراضی	Tefler et al, 1996
۶	عدم تمایل نسل جوان برای کار در بخش کشاورزی	Hermans, 1981
۷	مالکیت غیربومی خدمات گردشگری و خرید محصولات غیربومی	Belisle, 1983; Bryden, 1982; Britton, 1982;
۸	ویژگی‌های فیزیکی زمین	Tefler et al, 1996
۹	ناکارآمدی سازوکار مدیریت کاربری زمین	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۰	تقاضای ساخت خانه دوم	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۱	ناهماهنگی ارگانهای دخیل در امر مدیریت تغییر کاربری زمین	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۲	فساد اداری و نفوذ بورس بازی در برخی از موارد	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۳	سیستم انتقال ملک بر اساس قولنامه	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۴	وابستگی ارگانهای دولتی به درآمد ناشی از تغییر کاربری زمین	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۵	ملاحظات سیاسی و ملاحظه کاری در تغییر کاربری	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۶	ضعف قوانین کاربری زمین	پیشنهاد نگارندگان این مقاله
۱۷	نگرش کشاورز به لزوم داشتن رفاه در دنیای امروز	پیشنهاد نگارندگان این مقاله

رابطه مکمل گردشگری و کشاورزی

گردشگری و کشاورزی پتانسیل زیادی برای همکاری با یکدیگر در قالب یک رابطه نزدیک دارند. بهبود و توسعه نظام حمل و نقل برای گردشگری از طریق افزایش سهولت دسترسی به بازارهای بالقوه می‌تواند به کشاورزی هم کمک کند (Bowen, et al, 1991, 48; Fox and Cox, 1992). این زیرساختها نه تنها به کشاورزی کمک می‌رساند بلکه به گردشگران امکان می‌دهد تا سفر کنند و چشم‌اندازهای کشاورزی را مشاهده کنند. در مقابل، کمک گردشگری به کشاورزی می‌تواند از طریق تحریک و افزایش تقاضا برای تولیدات محلی صورت گیرد. در حالیکه کشاورزی ممکن است از طریق عرضه چشم‌اندازهای (طبیعی) زراعی رشد و رونق فعالیت‌های گردشگری را در پی داشته باشد (Saxena et al 2007:347; Bowen, et al, 1991:49; Saxena et al 2007:347). در واقع محصول کشاورزی خود می‌تواند به عنوان یک محصول گردشگری هم مورد توجه قرار گیرد (Fleischer, 2005:500). در این رابطه بسیاری از محققان، گردشگری مزرعه و کشاورزی را به عنوان راهی برای تعادل بخشی رقابت میان این دو فعالیت مهم در سطح محلی پیشنهاد می‌دهند (Haugen & Vik, 2008; Kinsella, et al, 2000; Kneafsey, 2000; Sharpley and Vass, 2006; Busby and Rendle 2000:635). گردشگری می‌تواند از طریق تحریک و تشویق جامعه مقصد به عرضه محصولات و خدمات بخش کشاورزی به گردشگران مانند چشم‌انداز، توره‌ای مزرعه‌ای، آماده سازی سایت‌ها در جوار قطعات زراعی جهت گذران اوقات فراغت، سبب رونق بخش کشاورزی شود. همچنین تأمین مواد غذایی گردشگران از طرف کشاورزان، از دیگر انواع روابط دو طرفه می‌تواند باشد؛ (Bowen, et al, 1991:50; Briedenhann and Wickens 2004: 71). سوکر و همکاران، کشاورزی را با داشتن دو عرضه متفاوت اما مرتبط به گردشگری طبقه‌بندی کردند. اولین آن عرضه مستقیم است که شامل فروش تولیدات کشاورزی به گردشگری است. دومی، عرضه غیرمستقیم است که مستلزم حفاظت و کشت زرع در چشم‌اندازهاست و به عنوان یک منبع گردشگری می‌تواند نقش آفرینی

کند (Socher and Tschurtschenthaler, 1994:35).

قلمرو تحقیق

قلمرو مکانی این تحقیق شامل دو حوزه کوهستانی و جلگه‌ای گردشگرپذیر است. در حوزه جلگه‌ای بخش مرکزی شهرستان نوشهر واقع در استان مازندران است. حوزه مذکور دارای ۴۵ کیلومتر نوار ساحلی و کلیه سکونت‌گاه‌های روستایی آن در جلگه باریکی به عرض بین ۱/۵ تا ۵ کیلومتر قرار گرفته‌اند. این بخش شامل سه دهستان خیرودکنار، بلده کجور و کالج با ۵۶ نقطه روستایی، ۱۶۵۷۲ خانوار و ۵۷۹۵۹ نفر جمعیت می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). در حوزه کوهستانی از شهرستان چالوس، شهر کلاردشت و حومه آن انتخاب شد. این شهر در سال ۱۳۸۵ در حدود ۱۲۰۰۰ نفر جمعیت داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). شهر کوهستانی کلاردشت در ارتفاع ۱۲۵۰ متری (سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۷۰، ۲۳۲) و در فاصله ۱۹۱ کیلومتری از شهر تهران قرار گرفته است.

روش تحقیق

روش تحقیق در این مقاله توصیفی و تحلیلی است. در مرحله جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، ابتدا مجموعه متغیرهای موثر بر روابط دو بخش اقتصادی مورد مطالعه بر اساس نتایج تحقیقات سایر محققان استخراج شد و با توجه به تفاوت‌ها در زمینه سیاسی - اداری، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی میان کشورهای مورد مطالعه و ایران، متغیرهای مفروض دیگری در فرایند تحقیق توسط نگارندگان این مقاله نیز وارد مرحله تجزیه تحلیل شد (جدول ۱) تا چارچوبی جهت بررسی روابط متغیرهای مستقل و وابسته فراهم آید. در تجزیه و تحلیل روابط علی از روش‌های آمار توصیفی و استنباطی همچون تحلیل رگرسیون بهره گرفته شده است. به منظور یافتن علل وقوع تغییر کاربری زراعی به مجتمع‌های گردشگری - تفریحی و خانه‌های دوم، به شیوه‌ای پیمایشی نگرش و نقطه نظرات چند گروه مؤثر مورد پرسش از طریق مصاحبه و پرسشنامه قرار گرفت. این مرحله خود شامل دو زیر مرحله بود. در

مرحله اول، عوامل مؤثر بر وقوع تغییر کاربری زراعی از هریک از گروه‌های دخیل به صورت مصاحبه مشخص شد. سپس به منظور مدل‌سازی کمی، عوامل معین شده به صورت یک یا چند گویه از کل جامعه نمونه با استفاده از پرسشنامه مورد پرسش قرار گرفت. با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده سهمی، گروه‌های اجتماعی مورد مطالعه شامل کشاورزان فعلی، افراد زارعی که اراضی خود را فروخته‌اند، مشاورین املاک و مستغلات، و کلا، کارشناسان جهاد کشاورزی و شهرداری‌های دو حوزه انتخاب شدند. با توجه به تفاوت تجربه و دانش افراد هر یک از گروه‌ها، کل جامعه به دو طبقه متخصص (کارشناسان دولتی، و کلا) و غیر متخصص (زارعان فعلی و قبلی، مشاورین املاک) تقسیم شدند و پرسشنامه به نسبت سهم تعداد از کل، میان هر دو گروه توزیع شد. از آنجا که اطلاعات دقیق در مورد تعداد واقعی کل جامعه آماری در دست نبود، از روش تعیین حجم نمونه با جامعه نامحدود استفاده شد و مقادیر $e=.05$, $q=.3$, $P=.7$ در سطح ۹۵ درصد اطمینان تعیین شد. در نهایت با توجه به امکانات و زمان، حجم نمونه به ۲۰۰ نفر (۵۰ نفر متخصص و ۱۵۰ نفر غیر متخصص) در هر دو حوزه تقسیم یافت. میزان آلفای کرون باخ ۰.۶۸. نشان از روایی ابزار جمع‌آوری داده در این تحقیق است. این تحقیق در راستای پاسخ‌گویی به دو پرسش زیر صورت گرفته است:

۱. اصلی‌ترین عوامل تأثیرگذاری منفی گردشگری بر فعالیتهای کشاورزی در حوزه‌های مورد مطالعه چیست؟

۲. راهکارهای درخور در زمینه متعادل‌سازی رابطه بخش گردشگری و کشاورزی در حوزه مورد مطالعه چیست؟

پرسشنامه‌ها و مصاحبه‌ها از ابتدای مرداد ماه ۱۳۸۵ به مدت سه هفته تکمیل شد. بر اساس آزمون تی مستقل و به دلیل نبود تفاوت معنادار در داده‌های حاصل از پرسشنامه از هر دو گروه تحقیق ($Sig < 0/05$)، در ادامه کلیه داده‌های تحقیق به صورت یکسان و به عنوان یک جامعه نمونه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. همچنین در این تحقیق قبل از استفاده از آزمون رگرسیون، نرمال بودن میزان خطاها، مستقل بودن میزان خطاها از متغیرهای پیش‌بین، نمونه‌های مؤثر احتمالی بر تناسب

مدل از طریق آزمون های Cook's Distance و Centered Leverage مورد بررسی محقق قرار گرفت.

یافته‌های تحقیق

یافته‌های توصیفی

روند تغییرات جمعیتی در محدوده مورد مطالعه جلگه‌ای (شهرستان نوشهر) طی سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۴۵ حاکی از یک روند افزایشی است، به گونه‌ای که نرخ رشد جمعیتی طی این دوره مثبت و برابر با ۲/۹۴ بوده است. به طور کلی نرخ رشد جمعیت نواحی روستایی بخش مرکزی نوشهر بسیار بیشتر از نرخ رشد جمعیت روستایی شهرستان نوشهر و استان مازندران است. از شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر نواحی روستایی این ناحیه، ۲۲ درصد در بخش کشاورزی، ۳۶/۹ درصد در بخش صنعت و ۳۸/۳ درصد در بخش خدمات و ۲/۵ درصد در فعالیت های نامشخص به کار اشتغال داشته‌اند. به این ترتیب فعالیت‌های اقتصادی غالب در این ناحیه صنعت و خدمات است. از لحاظ طبقات سنی فعالیت، اکثر شاغلان بخش کشاورزی در سنین ۵۰ تا ۵۹ ساله و بخش صنعت و خدمات در طبقه ۲۰ ° ۲۹ ساله قرار دارند. در واقع، اکثر جوانان در بخش خدمات و صنعت و اکثر بزرگسالان در بخش کشاورزی فعالیت دارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

فعالیت بخش کشاورزی در این حوزه طی دوره ۸۵-۶۵ با تغییرات شدیدی مواجه بوده است، به طوری که میزان شاغلین این بخش در سال ۱۳۶۵ از ۴۲ درصد به ۲۲ درصد در سال ۱۳۸۵ تنزل پیدا کرده است. به این ترتیب، سهم بخش کشاورزی به عنوان بخش مولد اقتصادی در نواحی روستایی این ناحیه در حال کاهش است. براساس آمار سال ۱۳۸۵، متوسط اراضی کشاورزی هر بهره بردار، معادل ۰/۷ هکتار بوده است این رقم گویای کوچک بودن اراضی زراعی است. کشت برنج از مهم‌ترین محصولات زراعی این حوزه محسوب می شود. در نواحی روستایی بخش مرکزی نوشهر، بیش از ۷۲ درصد شاغلان در بخش صنعت و خدمات فعالیت دارند. اصلی‌ترین فعالیت مربوط به بخش صنعت، فعالیت‌های مرتبط به

بخش ساختمان نظیر صنایع جوشکاری، کارگاه بلوک زنی و کارگاه نجاری و مانند آن است. ایجاد و گسترش این قبیل فعالیتها در این ناحیه متأثر از گسترش گردشگری است. زیرا رشد گردشگری به ویژه رونق خانه‌های دوم باعث ایجاد اشتغال در فعالیتهای ساختمانی شده است. به طوری که ۶۷ درصد شاغلین بخش صنعتی بخش مرکزی نوشهر در این زیربخش اشتغال دارند (جهاد کشاورزی شهرستان نوشهر، ۱۳۸۵). مهمترین بخش اقتصادی در نواحی روستایی مورد مطالعه بخش خدمات است (۳۸/۳ درصد شاغلان). رشد گردشگری در این حوزه افزایش فعالیتهای بخش خدماتی را در پی داشته است. براین اساس فعالیتهای تجاری یکی از مهم‌ترین زیر بخش‌های خدماتی در نواحی روستایی این ناحیه است که در سال ۱۳۸۵، ۲۴ درصد شاغلین را به خود جلب کرده است.

همجواری با دریای خزر و داشتن ساحل شنی و جنگل‌های انبوه سبب شده است تا بخش مذکور از زمان پهلوی اول مورد توجه گردشگران قرار گیرد و به عنوان یکی از قطبهای گردشگری کشور مطرح باشد. انگیزه اصلی گردشگران این حوزه طبیعت گردی است (علیقلی زاده، ۱۳۸۷: ۳۴۰) و در قالب دو گروه گردشگران اقامتی (اقامت موقت در واحدهای اقامتی اجاره‌ای) و گردشگران خانه دوم (ساکن ویلا یا مجتمع‌های مسکونی - رفاهی) قابل بررسی‌اند.

بررسی‌های میدانی علیقلی زاده در سال ۱۳۸۷ نشان می‌دهد که حوزه مذکور از دهه ۱۳۴۰ مورد توجه گردشگران قرار گرفته است. دوره زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ را می‌توان دوره اوج رشد گردشگری در بخش مرکزی نوشهر عنوان کرد. بررسی‌ها از صاحبان خانه‌های دوم نمونه نیز حاکی از آن است که ۸ درصد از صاحبان خانه‌های دوم، ویلای‌شان را قبل از پیروزی انقلاب اسلامی، ۲ درصد در سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۸، ۳۴ درصد ۱۳۶۸ تا ۱۳۸۰، ۴۱ درصد ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ و ۱۵ درصد ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۵ خرید یا احداث کرده‌اند (علیقلی زاده، ۱۳۸۷: ۲۴۵).

در روستاهای نمونه این بخش ۱۵ شهرک گردشگری دولتی شامل ۷۰۵ واحد مسکونی ویلایی و ۱۳۴ شهرک گردشگری خصوصی شامل ۲۸۷۶ واحد بوده است. نوع دیگر خانه‌های دوم واحدهای ویلایی منفرد هستند که در سطح روستاهای

حوزه مورد مطالعه پراکنده شده‌اند. یافته‌های میدانی نشان می‌دهد شمار این گونه واحدهای ویلایی در روستاهای نمونه بالغ بر ۳۰۳۳ واحد است. به این ترتیب، مجموع کل خانه‌های دوم در روستاهای نمونه ۸۴۶۵ واحد و نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی و ویلایی ۴۸/۴ درصد بوده است. نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی ویلایی در روستاهای نمونه دو دهستان بلده کجور و کالج به ترتیب ۶۰ و ۶۱ درصد بوده است. این نسبت در روستاهای نمونه از حداقل ۷۸/۶ درصد در روستای وازیوار از دهستان کالج تا ۶ درصد در روستای کشکسرا از دهستان خیرودکنار در نوسان است.

کارکرد اصلی نقاط روستایی بخش مرکزی نوشهر از اواسط دهه ۱۳۶۰ به بعد دچار تغییرات گسترده شده است. اقتصاد حوزه مذکور تا دهه ۱۳۶۰ عمدتاً به فعالیتهای زراعی، باغداری و دامداری سنتی وابسته بود (علیقلی زاده، ۱۳۸۷: ۱۳۵). همانطور که قبلاً ذکر شد از دهه ۱۳۴۰ گردشگری اعم از اقامتی و خانه‌های دوم در حوزه مذکور شکل گرفته و از اواخر دهه ۱۳۶۰ به تدریج شکل انبوه به خود گرفته است. این امر عامل اصلی تغییر کارکرد اقتصادی بخش مرکزی نوشهر از بخش کشاورزی به سمت فعالیتهای خدماتی و صنعت ساختمان محسوب می‌شود. به طوری که در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ در اقتصاد حوزه مذکور، سهم بخش خدمات و صنعت با تاکید بر ساختمان (ساخت خانه‌های دوم) نزدیک به ۷۰ درصد رسید. از این رو در هر گونه بحث در مورد تحول و توسعه بخش مرکزی نوشهر یکی از عوامل کلیدی کارکردهای گردشگری محسوب می‌شود.

در حوزه کوهستانی، شهر کلاردشت و حومه آن به سبب داشتن آب و هوای ییلاقی و چشم اندازهای طبیعی برای ساکنان شهرهای بزرگ و آلوده کشور بویژه تهران، جاذبه‌های فراوان دارد. حوزه مذکور از دوران رضا شاه به عنوان مقصد گردشگری مورد توجه قرار گرفته است (مهندسین مشاور امیر شریفی و همکاران، ۱۳۴۶، ۱۸). شکل‌گیری جریانات انبوه گردشگری در این مقصد به اواسط دهه ۱۳۶۰ بر می‌گردد و تا کنون بر رونق آن دائماً افزوده شده است (قدمی، ۱۳۸۳، ۳۸۹). بازارهای گردشگری در این حوزه شامل گردشگران بومی (سالانه نزدیک به

یک میلیون نفر) و گردشگران خارجی (سالانه بیش از ۵۰ هزار نفر، عمدتاً از کشورهای عربی جنوب خلیج فارس و دریای عمان) است. انگیزه اصلی گردشگران در سفر به این حوزه طبیعت گردی (بهره‌مندی از آب و هوا و مناظر طبیعی) می‌باشد. از این رو گونه گردشگری حوزه، طبیعت گردی است. علاوه بر این در حوزه کلاردشت، گردشگران خانه دوم نیز وجود دارند که تقریباً همزمان با گردشگران اقامتی شکل گرفته‌اند (مهندسین مشاور امیر شریفی و همکاران، ۱۳۴۶: ۱۹).

یافته‌های تحلیلی

همانطور که تجارب محققان در سایر حوزه‌های گردشگری نشان می‌دهد، شکل‌گیری رابطه‌ای متضاد و مخرب میان گردشگری و کشاورزی می‌تواند دلایل متعددی داشته باشد. مجموعه دلایلی که در این تحقیق مورد بررسی قرار می‌گیرند، براساس بررسی تجارب سایر حوزه‌های گردشگری دنیا، مصاحبه و تکمیل پرسشنامه از جامعه نمونه آماری در دو حوزه مورد مطالعه جمع‌بندی شده است.

الف: ضعف بخش کشاورزی در اشتغال زایی و درآمد زایی محلی و عدم حمایت دولت

بررسی تطبیقی ماهیت فعالیت گردشگری و فعالیت کشاورزی و پیمایش نگرش و انگیزه‌های فعالان هر یک از بخشها می‌تواند راهنمای مناسبی جهت شناخت و تحلیل عوامل موثر در بروز تغییرات کاربری زمین باشد. یافته‌ها بر اساس مدل تحلیل مسیر نشان می‌دهد، ضعف بخش کشاورزی در درآمدزایی و اشتغال زایی جامعه محلی، ۲۳،۵۶ درصد تغییرات نسبی واریانس اثرات کل بر متغیر تمایل به فروش اراضی زراعی را توجیه می‌کند. در همین رابطه یکی از اصلی‌ترین عواملی که بر تشدید ضعفهای بخش کشاورزی دامن زده است سیاست‌های متغیر و ناکارآمد بخش دولتی در حمایت از کشاورزی در محدوده‌های مورد مطالعه است. امری که کشاورزان در تمامی مراحل تولید، ذخیره‌سازی و عرضه محصول به بازار با آن دست و پنجه نرم می‌کنند و در مواقع زیادی بویژه در امر واردات محصولات

کشاورزی، با سیاست‌های دولت رقابت می‌کنند نه با رقبای ملی و منطقه‌ای خود. عدم حمایت دولت از بخش کشاورزی محلی ۱۲,۴۴ درصد تغییرات واریانسی وابسته را تبیین می‌کند. بنابراین ضعف بخش کشاورزی در تأمین اشتغال و درآمد محلی به سبب ماهیت این بخش اقتصادی و عدم حمایت موثر دولت از بخش مذکور جمعاً تا ۶۰ درصد اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم نسبی در نگرش و تصمیم کشاورزان در عدم مقاومت در فروش اراضی خود به بورس بازان و گردشگران خانه‌های دوم را توجیه می‌کند. براساس اطلاعات حاصله از این حوزه منافع اقتصادی از اصلی‌ترین عوامل موثر در رقابت میان گردشگری و کشاورزی محسوب می‌شود. با توجه به سنتی بودن فعالیت کشاورزی میزان بازده محصول در واحد سطح پایین است. به عنوان نمونه اصلی‌ترین محصول زراعی حوزه کلاردشت گندم و جو می‌باشد. متوسط میزان برداشت گندم در هر هکتار ۱۸۰۰ تا ۲۵۰۰ کیلوگرم است و متوسط میزان برداشت جو در هر هکتار ۲۵۰۰ تا ۳۵۰۰ کیلوگرم (جهاد کشاورزی شهرستان چالوس، ۱۳۸۵). همچنین میانگین وسعت اراضی برای یک بهره‌بردار در سطح شهرستان چالوس، ۹۰۰۰ مترمربع (کمتر از یک هکتار) است. براین اساس، علاوه بر پایین بودن بازده محصول، نوعی خرده مالکی نیز در حوزه رایج است. با یک مقایسه خام میان درآمد حاصل از کشاورزی در یک هکتار (با متوسط برداشت ۲۵۰۰ کیلوگرم در هر هکتار و قیمت هر کیلوگرم گندم ۳۵۰۰ ریال) بدون در نظر گرفتن ریسک فعالیت و تضمین شرایط عادی، یک کشاورز کلاردشتی در یک هکتار زمین زراعی، سالانه ۸۷۵۰ هزار ریال درآمد ناخالص خواهد داشت (ماهانه ۷۳۰ هزار ریال) و طی ۲۵ سال، حدوداً ۲۲۰ میلیون ریال درآمد ناخالص خواهد داشت. حال در صورت فروش زمین به بورس بازان و یا به گردشگران خانه دوم، با قیمت متوسط هر مترمربع ۲۰۰ هزار ریال، ۲۰۰۰ میلیون ریال، در یک معامله به دست خواهد آورد که طی ۲۵ سال سالانه ۸۰ میلیون ریال (به عبارتی ماهانه ۶۶۶۰ هزار ریال یعنی ۹ برابر درآمد سالانه بدون در نظر گرفتن سود حاصل از سرمایه‌گذاری و تورم و ...) درآمد ناخالص به دست خواهد آورد. این مقایسه صرفاً براساس درآمد ناخالص دو فعالیت بود. این در حالی است که فعالیت کشاورزی به

مراتب هزینه بیشتری نسبت به فروش زمین به گردشگران خانه دوم به همراه خواهد داشت. ضمن اینکه با در نظر گرفتن نرخ تورم، و سرمایه گذاری درآمد حاصل از فروش زمین، ارزش افزوده حاصله با ارزش افزوده بخش کشاورزی طی ۲۵ سال به هیچ وجه قابل مقایسه نیست. حال براساس مقایسه میزان درآمذزایی دو نوع فعالیت رقیب، ناتوانی بسیاری از کشاورزان برای مقاومت در برابر پیشنهادهای میلیونی و فروش زمین روشن تر می شود.

ب: ضعف قوانین و ناهماهنگی بین سازمانی

از جمله اصلی ترین دلایل تخریب اراضی زراعی و باغات و تبدیل آن به کاربریهای مسکونی ویلایی یا اراضی بایر، نقص و ضعف قوانین موجود در این زمینه می باشد. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات در تاریخ ۱۳۷۴/۱/۳۱ مصوب شد. براساس این قانون کلیه محدودیتهای ناشی از اجرای قانون اصلاحات ارضی که به عنوان اهرمهای بازدارنده مهمی در حفظ یکپارچگی اراضی در قانون (اصلاحات ارضی) محسوب می شدند، در قانون اخیر لغو شد. زیرا در راستای قانون اصلاحات ارضی، کشاورزان اسناد اصلاحات ارضی را دریافت کرده بودند و به منظور انجام معامله و خرید و فروش زمین، فرد فروشنده (کشاورز) فقط حق داشت زمین خود را به کشاورز دیگر انتقال دهد. طبق تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی، چنانچه طرحی منفعت اقتصادی آن بیشتر از کشاورزی بود در کمیسیون مربوطه با تغییر کاربری کشاورزی موافقت شده و اجرای طرح ممکن می شد. در زمینه قانونی، از دیگر موانعی که اختیارات و قدرت بازدارندگی مسئولان جهاد کشاورزی را کاهش داده است، استناد به ماده ۱۴۷ اصلاحیه قانون ثبت اسناد و املاک است. طبق این قانون کلیه تصرفات قبل از سال ۱۳۷۰ می توانند سند مالکیت دریافت کنند. بنابراین افراد سودجو، ابتدا اراضی زراعی یا باغات را تفکیک کرده، قول نامه هایی با تاریخ سال ۱۳۷۰ و قبل از آن تنظیم کرده، سپس یک انبار کوچک در آن زمین احداث می کنند. بدین ترتیب اراضی فوق، مشمول قانون حفظ اراضی زراعی و باغات نمی شود و می توانند سند مالکیت دریافت کرده و در آن به ساخت و ساز پردازند.

تصویب قانون حفظ کاربری زراعی و باغات به ویژه در غرب مازندران نه تنها یک قانون بازدارنده در جهت پیشگیری و جلوگیری از تخلفات تغییر کاربری زراعی و باغات نشد، بلکه این قانون، به دلیل اجرای نادرست و عدم اجرای حکم مستدل و محکم علیه متخلفین سبب شد تا روند تغییر کاربری زمین به شکل روزافزون شدت بیشتری بگیرد. در قانون حفظ کاربری ارضی زراعی و باغات (۱۳۷۴)، علاوه بر لغو محدودیتهای قانون اصلاحات ارضی براساس ماده ۳ آن، کسی که به تغییر کاربری زمین زراعی و باغات و انجام ساخت و ساز اقدام نماید، علاوه بر پرداخت عوارض ماده موضوع ۴، تا سه برابر بایستی جزای نقدی پرداخت نماید.

مشکل این قانون علاوه بر ماهیت آن یعنی خرید قانون، در اجرا، نیز بوده است. بدین ترتیب که افراد متخلف معرفی شده از طرف جهاد کشاورزی شهرستان به دادگاه، یا از طرف قضات تبرعه می شدند یا مبلغ جریمه همواره کمتر از ۳ برابر تعیین می شد (توجیه قضات این بوده است که در قانون آمده "تا سه برابر" یعنی می تواند هر رقم تا سه برابر باشد). از طرف دیگر، قضات به منظور بررسی اینکه زمین مورد دعاوی، آیا کاربری کشاورزی یا باغ دارد، از کارشناس دادگستری استفاده می کرده اند که عمدتاً کارشناسان مربوطه دارای تخصص غیر مرتبط می باشند و فرد مذکور در تعیین نوع کاربری زمین، بدون تخصص اظهار نظر کرده و خود به مشکلات میفزاید. براین اساس علاوه بر نقص قوانین موجود، نبود سیاست و همکاری همسو میان ارگانهای دخیل به ویژه جهاد کشاورزی به عنوان ارگان تخصصی در امور ارضی و کاربری کشاورزی و باغات و دادگستری ها، از دیگر ریشه های بروز تغییرات کاربری کشاورزی و باغات به کاربریهای ویلایی است.

در مورد اراضی داخل بافتهای شهری هم، روش خرید قانون یا به عبارتی قانون کمیسیون ماده ۱۰۰ که دستکم در حوزه مورد مطالعه حتی یک مورد هم به اجرا گذاشته نشد، از جمله حفره های قانونی است که مانع از کنترل و جلوگیری از تخلاف ساختمانی و باعث تغییر بی رویه اراضی زراعی و باغات شده است. در این رابطه مشاهدات میدانی نشان می دهد از آنجا که بخش اعظمی از درآمد شهرداریها

وابسته به ساخت و ساز است و این رقم گاهی تا ۷۰ درصد درآمد شهرداری‌ها را شامل می‌شود، نه تنها هیچ‌گونه منع قانونی و اجرایی در ساخت و سازهای غیرمجاز اعمال نمی‌شود بلکه به عنوان امری عادی مورد تشویق غیر مستقیم شهرداری هاست. در کنار این امر، از آنجا که برخی از افراد صاحب مسئولیت در سطح ارگانهای دولتی و تصمیم‌گیر، خود از جمله افراد ذینفع در امر تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغات بوده‌اند، با حمایت از تغییر کاربری اراضی زراعی، به نوعی از بورس‌بازی زمین زراعی و باغات و تبدیل آن به کاربریهای ویلایی و ...، حمایت کرده‌اند.

در مجموع طبق یافته‌های تحلیلی از مدل، ضعف قوانین کاربری زمین و نحوه اجرای آن، ۱,۴۳ درصد، ناهماهنگی ارگانهای دخیل در امر مدیریت تغییر کاربری زمین ۵,۲۵ درصد، وابستگی ارگانهای دولتی به درآمد ناشی از تغییر کاربری زمین ۱,۷۶ درصد، ملاحظات سیاسی و ملاحظه کاری ومدارا در زمینه تغییرات کاربری ۱,۵۷ درصد، فساد اداری و نفوذ بورس بازی در برخی از موارد ۲,۷ درصد و نهایتاً ناکارآمدی کلی سازوکار مدیریت کاربری زمین ۹,۲۷ درصد تغییرات واریانس متغیر تمایل کشاورز به فروش زمین را تبیین می‌کنند. این به معنی آن است که سیستم مدیریت کاربری زمین که دربرگیرنده مجموعه معرف‌های فوق است، جمعاً در قالب اثرات مستقیم و غیر مستقیم نزدیک به ۲۲ درصد اثرات عوامل بر تغییرات کاربری زمین را تبیین می‌کنند.

ج: ضعف نظام ثبت اسناد و املاک و ارث

از دیگر خلأهای قانونی که باعث تشدید تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات شده است، نبود نظام ثبت اسناد و املاک می‌باشد. خرید و فروش مستغلات به شیوه قول‌نامه‌ای، مانع از آگاهی یافتن دقیق از معاملات و بورس‌بازی‌ها می‌شود. بدین ترتیب، از آنجا که طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات در دعاوی مطروحه، ابتدا بایستی مالکیت فرد بر زمین ثابت شود، (یعنی مالک زمین مشخص شود)، در بسیاری از موارد به دلیل نبود سند رسمی ثبت شده در ارگانهای دولتی، فرد متخلف مدعی است که اصلاً مالک زمین نیست و به دلیل همکاری نکردن

اعضای شورای محل در تعیین مالکیت زمین (خود افراد مذکور در زمان عقد قرارداد قول نامه‌ای هزینه دریافت می‌کنند)، عملاً جلسه دادگاه و موضوع شکایت لغو می‌شود. در این تحقیق، ضعف نظام ثبت اسناد و املاک به دلیل غالب بودن نظام قولنامه‌ای معاملات ملکی، ۲,۲۲ درصد تغییرات واریانسی وابسته را تبیین می‌کند. در کنار عامل فوق بایستی قانون ارث را هم اضافه کرد که به دلیل تقسیم متوالی زمین میان فرزندان و کاهش سطح بهره برداری از زمین به تدریج باعث غیراقتصادی شدن کار بروی زمین زراعی می‌شود و نهایتاً در بازار بورس بازی زمین وارد می‌شود. این عامل تا ۱,۵ درصد اثرات کل بر تمایل کشاورزان به فروش را تبیین می‌کند.

د: تقاضای خانه دوم، بورس بازی، افزایش قیمت زمین

جذابیت‌های طبیعی نوار ساحلی دریای مازندران و همجواری نسبی آن با تهران در کنار کیفیت پایین زیست محیطی در شهر تهران و سایر کلان شهرها، بر حجم تقاضا برای ساخت خانه دوم در محدوده های مورد مطالعه افزوده است. تقاضای گردشگر به عنوان عامل فشار تغییرات کاربری زراعی و باغات به خانه های دوم ۵,۱۹ درصد بر تمایل زارعان به فروش زمین شان تاثیر داشته است. این عامل خود رشد لجام گسیخته بورس بازی زمین و املاک با ۲۲,۳ درصد اثرات مستقیم و غیرمستقیم، را در پی داشته است. در اقتصادهای رانتی و متمرکز، سرمایه گذاری در بخش مسکن و زمین از مطمئن ترین بخش هاست که معمولاً همراه با تورم و بدون تغییرات منفی شدید به رشد خود ادامه می‌دهد. از این رو اگرچه تقاضای خانه دوم محرک اولیه تغییرات وابسته است اما مناسب بودن بازار خرید و فروش خانه دوم و زمین بخش مهمی از سرمایه های سراسر کشور را وارد عرصه بورس بازی زمین در نوار ساحلی مازندران کرده است. همانطور که نتایج مدل نشان می‌دهد اثر بورس بازی به عنوان عامل ثانویه تغییر نسبت به گردشگران خانه دوم تقریباً چهار برابر در تمایل کشاورزان به فروش زمین خود موثرتر است. وارد شدن زمین و ملک در محدوده مورد مطالعه در چرخه سودآور بورس بازی باعث تغییرات شدید قیمتی زمین و ملک شده است که این میزان در برخی از تحقیقات محلی به ۴۰ هزار برابر هم رسیده است (قدمی، ۱۳۸۶، ۳۳۰). افزایش قیمت زمین و امکان میلیونر شدن در

یک شب برای زارعی که باید سالها بر روی زمین زحمت طاقت فرسا متحمل شود تا درصد اندکی از مبلغ پیشنهادی را تا پایان عمر تأمین نماید بیش از ۸ درصد اثر بر متغیر وابسته تحقیق داشته است.

ه. نگرش کشاورزان و فرزندان به کشاورزی و رفاه

مصاحبه با کشاورزانی که اراضی خود را به گردشگران فروخته‌اند یا تمایل به فروش آن دارند نشان می‌دهد که سرپرست خانوار تحت فشار نیازهای مطرح شده از سوی فرزندان بوده و از طرفی از سطح درآمد خود در مقایسه با مدت زمان کار بر روی زمین رضایت ندارند. گروهی نیز بالا رفتن توقع مردم و تغییر شیو زندگی در حوزه را انگیزه فروش زمین عنوان کردند. از دیگر دلایل رکود بخش کشاورزی در حوزه مورد مطالعه، بایستی به عوامل رفتاری خانوارهای کشاورز اشاره کرد. به طوری که نسل جوان حوزه (حتی از خانواده کشاورزان) دیگر حاضر به کارکردن بر روی زمین نیستند و جایگاه اجتماعی این فعالیت را در مقایسه با فعالیتهای مرتبط به گردشگری پایین تر می‌دانند. این مورد در حوزه آلپهای فرانسه (کالپد)^۱ و حوزه مدیترانه‌ای اسپانیا (کامبریس)^۲، توسط محققانی چون هرمانس^۳ و ریتر^۴ نیز تأیید شد. پیامد مجموعه عوامل فوق، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات و تشدید آن بویژه در دهه ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ بوده است. این دو عامل یعنی نگرش کشاورز به لزوم برخورداری خود و خانواده از رفاه نسبی مطابق با استانداردهای زندگی امروزی (۱,۳۵ درصد) و فشار فرزندان به فروش زمین برای کسب درآمدهای باد آورده و عدم تمایل به ادامه فعالیت کشاورزی (۱,۴۱ درصد) جمعاً تا ۲,۷۶ درصد اثر نسبی مسقیم و غیرمستقیم بر تمایل کشاورزان به فروش زمین دارد.

1- Colpied
2- Cambrils
3- Hermans
4 - Reiter

جدول ۲. اثر مستقیم عوامل موثر بر تمایل کشاورزان به فروش اراضی زراعی و تغییر کاربری به گردشگری

(شهرستان نوشهر و چالوس)

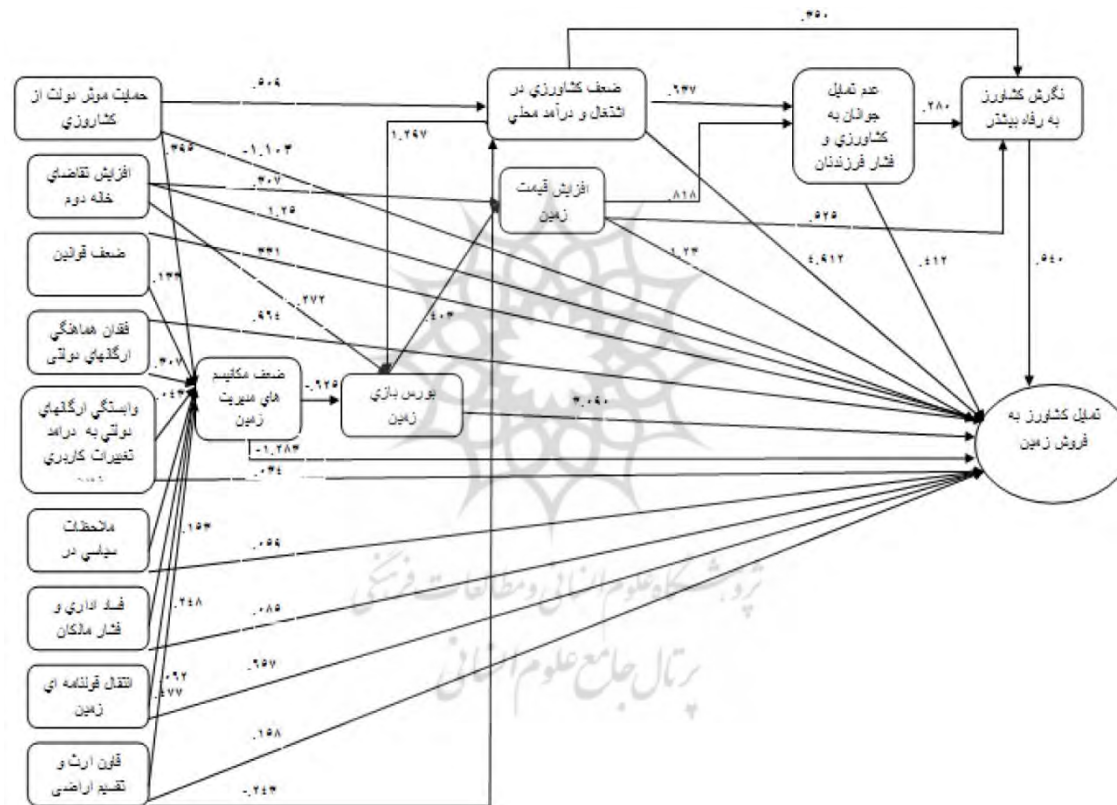
Coefficients ^a					
Sig.	t	Standardized Coefficients	Unstandardized Coefficients		Model
		Beta	Std. Error	B	
.000	-۱۱.۷۶۲		۱.۱۷۲	-۱۳.۷۹۰	(Constant)
.000	۲۱.۸۷۴	۱.۲۵۴	.۰۵۲	۱.۱۳۲	تقاضای ساخت خانه دوم
.000	۴.۸۱۲	.۳۳۱	.۰۷۱	.۳۴۰	ضعف قوانین
.000	۱۰.۲۹۵	۱.۲۳۹	.۱۳۲	۱.۳۵۷	افزایش قیمت زمین و امکان درآمد میلیونی و میلیاردی یک شبه
.۰۱۱	۲.۵۶۳	.۰۸۵	.۰۴۰	.۱۰۱	فساد
.000	۱۱.۵۷۴	.۶۵۷	.۰۶۶	.۷۶۰	قولنامه
.۰۰۳	۲.۹۹۹	.۱۵۸	.۰۴۸	.۱۴۳	ارث
.000	۱۴.۷۷۹	۳.۰۹۰	.۱۴۳	۲.۱۰۷	بورس یازی زمین
.۰۱۹	۲.۳۵۷	.۰۵۹	.۰۲۰	.۰۴۷	ملاحظات سیاسی
.000	۴.۴۹۳	.۴۱۲	.۰۸۲	.۳۶۸	تمایل جوانان به کشاورزی و فشار فرزندان
.000	۵.۵۰۱	.۵۴۰	.۰۹۲	.۵۰۸	نگرش زارع به رفاه
.000	۱۳.۹۱۰	۴.۹۱۲	.۳۰۱	۴.۱۸۴	ضعف کشاورزی در تامین درآمد و اشتغال زایی محلی
.000	۱۳.۹۴۲	.۹۶۴	.۰۴۲	.۵۹۳	ناهماهنگی ارگانهای دخیل در امر مدیریت تغییر کاربری زمین
.000	-۱۰.۶۷۵	-۱.۱۰۳	.۰۷۵	-۰.۸۰۱	حمایت دولت از کشاورزی
.000	-۹.۲۶۸	-۱.۲۸۳	.۱۰۵	-۰.۹۷۵	کارآیی سازوکار مدیریت کاربری زمین
.۰۴۲	۲.۰۳۵	.۰۳۴	.۰۲۶	.۰۵۲	وابستگی ارگانهای دولتی به درآمد ناشی از تغییر کاربری زمین
Dependent Variable: تمایل به فروش زمین					

جدول ۳. اولویت بندی تأثیر مستقیم، غیر مستقیم و کل اثرات عوامل دخیل در تمایل کشاورز به فروش زمین یا تغییر کاربری اراضی زراعی به گردشگری در شهرستان نوشهر و چالوس

ردیف	عوامل	اثر مستقیم	اثر غیر مستقیم	اثر کل	سهم نرمال
۱	ضعف کشاورزی در تامین درآمد و اشتغال زایی محلی	۴.۹۱	۴.۵۱۷	۹.۴۲۹	۲۳.۵۶
۲	بوس یازی زمین	۳.۰۹	۵۸۳۵۲	۸.۹۲۵۲	۲۲.۳۰
۳	حمایت دولت از کشاورزی	-۱.۱	-۳.۸۷۸	-۴.۹۸۱	۱۲.۴۴
۴	ناکارآمدی مکانیسم مدیریت کاربری زمین	-۱.۲۸	-۲.۴۲۹	-۳.۷۱۲	۹.۲۷
۵	افزایش قیمت زمین و امکان درآمد میلیونی شبه برای کشاورز	۱.۲۴	۱.۹۸۹۵	۳.۲۲۸۵	۸.۰۷
۶	تقاضای ساخت خانه دوم	۱.۲۵۴	۰.۸۲۲۵	۲.۰۷۶۵	۵.۱۹
۷	عدم هماهنگی ارگانهای دخیل در امر مدیریت تغییر کاربری زمین	۰.۹۶	۱.۱۳۹۴	۲.۱۰۳۴	۵.۲۵
۸	فساد اداری و نفوذ بورس یازی در برخی ازموارد	۰.۰۹	۰.۹۹۶۱	۱.۰۸۱۱	۲.۷۰
۹	سیستم انتقال ملک بر اساس قولنامه	۰.۶۶	۰.۲۳۰۱	۰.۸۸۷۱	۲.۲۲
۱۰	وابستگی ارگانهای دولتی به درآمد ناشی از تغییر کاربری زمین	۰.۰۳	۰.۶۶۹۴	۰.۷۰۳۴	۱.۷۶
۱۱	ملاحظات سیاسی و ملاحظه کاری در تغییر کاربری	۰.۰۶	۰.۵۶۷۹	۰.۶۲۶۹	۱.۵۷
۱۲	ارث و تقسیم پی در پی زمین	۰.۱۶	۰.۴۴۳۷	۰.۶۰۱۷	۱.۵۰
۱۳	ضعف قوانین کاربری زمین	۰.۳۳۱	۰.۲۴۰۱	۰.۵۷۱۱	۱.۴۳
۱۴	تمایل نداشتن جوانان به کشاورزی و فشار فرزندان به فروش زمین	۰.۴۱	۰.۱۵۱۲	۰.۵۶۳۲	۱.۴۱
۱۵	نگرش کشاورز به لزوم داشتن رفاه در دنیای امروز	۰.۵۴	۰	۰.۵۴	۱.۳۵

منبع: نگارندگان

نمودار ۱. مسیر مستقیم و غیر مستقیم اثرگذاری عوامل بر تمایل کشاورز به فروش زمین (شهرستان نوشهر و چالوس)



بحث و نتیجه گیری

هدف این تحقیق بررسی ماهیت رابطه بخش گردشگری و کشاورزی در منطقه گردشگری مازندران در دو نمونه مقصد جلگه‌ای و کوهستانی بود. نتایج اصلی تحقیق نشان می‌دهد رابطه میان دو بخش مورد نظر ماهیتی مخرب و متضاد دارد، به طوری که رشد گردشگری به تخریب و تهی سازی منابع بخش کشاورزی ختم شده است: رابطه‌ای برنده- بازنده. در این باره نقص قوانین موجود، ناهماهنگی میان ارگانهای مربوط، اعمال نفوذ افراد ذینفع در ارگانهای دولتی و فساد اداری، ضعف نظام ثبت اسناد و املاک، ضعف بخش کشاورزی و نظام خرده مالکی، رشد بورس بازی، نگرش خانواده ها نسبت به فعالیت کشاورزی و رفاه از جمله اصلی-ترین عوامل تشخیص داده شدند. بررسی های عمیق حاصل از تماس مستقیم با ذی مدخلان رسمی و غیررسمی - اعم از کشاورز، واسطه گر و مسئولان دولتی - و نیز یافته‌های تجربی حاصل از تحلیل مسیر نشان می‌دهد ریشه‌های رابطه مخرب گردشگری و کشاورزی در حوزه‌های مورد مطالعه در درجه اول در نظام مدیریت کاربری زمین و بخش کشاورزی نهفته است. در واقع، افول بخش کشاورزی و تغییرات گسترده کاربری های وابسته آن، ناشی از ضعف سیستم مدیریت کاربری زمین به ویژه در مورد حفظ اراضی زراعی و باغی و توجه به الزامات موفقیت بخش کشاورزی در فرایند درآمدزایی و اشتغال زایی ناحیه ای در رقابت جدی با سایر فعالیتهای اقتصادی به ویژه ساخت و سازهای گردشگری بوده است. بر اساس یافته‌های تحقیق سیستم مدیریت کاربری زمین در سطح ملی تا محلی به عنوان سیستمی فرادولتی نه تنها شامل مؤلفه های دولتی یعنی قوه مجریه می‌شود، بلکه این سیستم در برگیرنده رفتار و اقدامات قوه مقننه و قضاییه هم می‌شود. در واقع، موفقیت تصمیم سازی و تصمیم گیری در بخش کاربری زمین به ویژه در نوار ساحلی مازندران که با چالش رقابت جدی میان بخش کشاورزی و گردشگری مواجه است، مستلزم هماهنگی و همسویی رویکردها و رویه‌های سه قوه اصلی نظام مدیریت کشور است. در درجه بعدی اهمیت، بورس بازی زمین و ملک با بهره گیری از ضعف های عمیق در بخش مدیریت کاربری زمین و بخش کشاورزی، با هدایت و جلب تقاضای

موجود در زمینه ساخت و ساز خانه دوم و مجتمع‌های تفریحی به شکل یک عامل خودرو و قوی بدون کمترین امکان کنترل و نظارت بخش مدیریت زمین، روند ساخت و ساز و تغییر و تخریب اراضی زراعی و باغات را به پیش برده است. در نهایت، با شکل‌گیری همه زمینه‌های مورد بحث، یعنی ناتوانی سیستم مدیریت زمین و بخش کشاورزی، افزایش چندین برابر قیمت زمین با فعالیت گسترده بورس‌بازان، نگرش فرد زارع و خانواده‌اش به فروش اراضی زراعی و رها کردن فعالیت کشاورزی در مقابل کسب درآمدهای میلیونی رؤیایی و یک شبه پذیرا می‌شود. این تحقیق نسبت به تحقیقات با موضوعات مشابه تفاوتی داشت و آن این است که به شکلی جامع همه عوامل مؤثر مفروض در فرایند تقابل بخش کشاورزی و گردشگری را مورد توجه قرار داد و از طرفی متغیرهای وارد شده در فرایند تجزیه و تحلیل با شرایط جامعه مورد مطالعه تطابق دارد. مزیت دیگر تحقیق حاضر این است که در حالیکه بسیاری از تحقیقات تنها بر ضعف بخش کشاورزی و نگرش زارع تاکید داشتند، نتایج این تحقیق نشان داد، عامل اصلی فروش اراضی زراعی در سیستم کلان مدیریت کاربری زمین نهفته است. در هر صورت این تحقیق دارای کاستی‌هایی هم می‌باشد. از جمله، نمونه‌های آن به اندازه کافی گسترده نیست. لذا برای تعمیم نتایج لازم است نمونه‌های بیشتری از منطقه مازندران یا سایر مناطق با موضوع مشابه انتخاب شود و نتایج تحقیق آزمون شود. این تحقیق مبتنی بر روش کمی است و بهره‌گیری از روشهای کمی نمی‌تواند تمامی زوایای پنهان موضوعات رفتار انسانی را نشان دهد، بنابراین، به سایر محققان پیشنهاد می‌شود از روشهای تحقیق کیفی نیز برای شفاف‌تر کردن هر چه بیشتر روابط میان متغیرهای این تحقیق استفاده کنند. حرف آخر اینکه آشفتگی در نظام کاربری زمین حوزه‌های مورد مطالعه به عنوان معلولی از آشفتگی رویکردها و رویه‌ها در نظام مدیریت کاربری زمین است و عوامل بازار آزاد در نقش ثانویه و بعدی در این رابطه قرار دارند. در مناطق گردشگر پذیر به دلیل رشد تقاضای خانه دوم و تقاضای بومی تغییرات کاربری زمین امری اجتناب ناپذیر است. اما جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات مرغوب و مولد و هدایت تقاضای ساخت ساز در پهنه‌های با

کاربری غیر مولد و نامناسب زراعی و باغات مستلزم سیستمی از قوانین، مجریان و ناظران سازگار و همسویی است که در قالب سند توسعه ساختاری و راهبردی با افق‌های بلندمدت، با حمایت از عوامل پیش‌ران توسعه منطقه‌ای اعم از کشاورزی و گردشگری نظم فضایی کارآمد منطقه‌ای را تحقق بخشد.

پیشنهادات

بر اساس نتایج اصلی تحقیق و به منظور رفع مشکلات فعلی و پیشگیری از معضلات آتی پیشنهادات زیر ارائه می‌شود:

۱. اصلاح قوانین و رویه‌های برنامه‌ریزی، نظارت و کنترل کاربری زمین منطقه‌ای با مسئولیت و پیگیری یک سازمان متولی مشخص مثل استانداری یا سازمان راه و شهرسازی

مسئله تغییر کاربری به عنوان امری راهبردی، نیاز به عظم ملی دارد تا ضعف در قوانین عمدتاً از طریق قوه مقننه، ضعف در اجرا و نظارت بر قوانین از طریق قوه قضاییه و مجریه، در ساختاری همسو، سازگار و همپوند مرتفع شوند. این هماهنگی و همسویی در مقیاس ملی و منطقه‌ای (استانی) و محلی با مشخص کردن یک متولی در سطح منطقه‌ای قابل تحقق است.

۲. حمایت از بخش کشاورزی به ویژه در مورد محصولات راهبردی حمایت مالی، فنی و حقوقی از کشاورزان منطقه در زمینه‌های تولید، ذخیره‌سازی و عرضه به بازارهای داخلی و خارجی می‌تواند از دیگر راهبردهای برخورد با مسئله تغییرات گسترده کاربری زراعی و باغات در منطقه باشد. امری که تاکنون با مشکل همراه بوده است.

۳. تدوین سند ساختاری - راهبردی منطقه‌ای

تدوین سند ساختاری - راهبردی منطقه مازندران و همسو با آن در مقیاس شهرستانی به ویژه در شهرستانهای گردشگر پذیر از جمله راهکارهای اجرایی

است. در چنین سندهایی یکی از اصلی‌ترین اقدامات تعیین تکلیف نوع کاربری اراضی کلان هر حوزه اعم از گردشگری، کشاورزی، سکونتی و... است که با راهبردها، سیاستها و وضع مقررات مربوطه، تغییرات فضایی منطقه و نتیجتاً تغییرات کاربری زمین هدایت و کنترل می‌شود. کارآیی چنین طرح‌هایی به اصلاح نظام مدیریت کاربری زمین از سطح قانون گذاری، اجرا و نظارت منوط است و در غیر این صورت اهداف عمده طرح‌های مذکور هرگز تحقق نخواهند یافت و مسائل در تغییرات کاربری همچنان و شاید با شدت بیشتری ادامه خواهند یافت.



منابع

۱. جهاد کشاورزی شهرستان چالوس، ۱۳۸۵، خلاصه گزارش آماری کشاورزی شهرستان چالوس
۲. رهنمایی، محمد تقی، فرهودی، رحمت اله، دیتمان، آندریاس، قدمی، مصطفی، ۱۳۸۷، بررسی ظرفیت تحمل مقصد با تاکید بر جامعه محلی، نمونه مورد مطالعه شهر کلاردشت، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۶۶.
۳. سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۷۰، فرهنگ جغرافیایی آبادیهای کشور، جلد ۲۷، آمل - چالوس
۴. علیقلی زاده فیروز جایی، ناصر، ۱۳۸۷، اثرات گردشگری در نواحی روستایی، رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، استاد راهنما: دکتر سید علی بدری، دانشگاه تهران
۵. قدمی، مصطفی، ۱۳۸۶، مدل سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری، رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد راهنما: دکتر محمد تقی رهنمایی، دانشگاه تهران
۶. قدمی، مصطفی، ناصر علیقلی زاده فیروزجایی، رحیم بردی آنامرادنژاد، ۱۳۸۸: بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره سوم، زمستان ۲۱، ۸۸-۴۲
۷. مرکز آمار ایران؛ ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، استان مازندران، شهرستان نوشهر و چالوس
۸. مهندسین مشاور امیر شریفی و همکاران، ۱۳۴۶، طرح جامع جهانگردی کلاردشت مرحله اول، شناسایی و ارزیابی، سازمان برنامه
9. Belisle, Francois J. (1983). *Tourism and Food Production in the Caribbean*. *Annals of Tourism Research* 10: 479-513.
10. Bosquet, M. (1977). *Tajos: tourist colonization*. In *capitalism in crisis and everyday life*. pp. 35-40.
11. Bowen, Richard L., Linda J. Cox, and Morton Fox. (1991). *The Interface between Tourism and Agriculture*. *Journal of Tourism Studies* 2:43-54.
12. Briedenhann, J., & Wickens, E. (2004). Tourism routes as a tool for the economic development of rural areas - vibrant hope or impossible dream? *Tourism Management*, 25(1), 71-79.
13. Britton, Stephen. (1982). *The Political Economy of Tourism in the Third World*. *Annals of Tourism Research* 9: 331-358.

14. Bryden, John M. (1982). *Tourism and Development: A Case Study of Commonwealth Caribbean*. London: Cambridge University Press.
15. Busby, G., & Rendle, S. (2000). *The transition from tourism on farms to farm tourism*. *Tourism Management*, 21(6), 635-642.
16. Cawley, M., Marsat, J.-B., & Gillmor, D. A. (2007). *Promoting integrated rural tourism: comparative perspectives on institutional networking in France and Ireland*. *Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, 9(4), 405-420.
17. Domenico, D, M. & Miller,G.(2012). Farming and tourism enterprise: Experiential authenticity in the diversification of independent small-scale family farming. *Tourism Management*, 33, 285-294.
18. Haugen, M., & Vik, J. (2008). *Farmers as entrepreneurs: the case of farm-based tourism*. *International Journal of Entrepreneurship and Small Business*, 6(3), 321-336.
19. Hermans, Dymphna .(1981). *The Encounter of Agriculture and Tourism: A Catalan Case*. *Annals of Tourism Research* 8: 462-479.
20. Kinsella, J., Wilson, S., de Jong, F., & Renting, H. (2000). Pluriactivity as a livelihood strategy in Irish farm households and its role in rural development. *Sociologia Ruralis*, 40(4), 481-496.
21. Kneafsey, M. (2000). Tourism place identities and social relations in the European rural periphery. *European Urban and Regional Studies*, 7(1), 35-50.
22. Latimer, Hugh. (1985). *Developing Island Economies Tourism v. Agriculture*. *Tourism Management* 6: 32-42.
23. Mc Taggart, W. Donald. (1988). *Hydrologic Management in Bali*. *Singapore Journal of Tropical Geography* 9: 96-111.
24. Saxena, G., & Ilbery, B. (2008). *Integrated rural tourism. a border case study*. *Annals of Tourism Research*, 35(1), 233-254.
25. Saxena, G., Clark, G., Oliver, T., & Ilbery, B. (2007). *Conceptualizing integrated rural tourism*. *Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, 9(4), 347-370.
26. Scocher, Karl, and Paul Tschurtschenthaler. (1994). *Tourism and agriculture in alpine regions*. *The tourist review* 50:35-41.
27. Sharpley, R., & Vass, A. (2006). *Tourism, farming and diversification: an attitudinal study*. *Tourism Management*, 27(5), 1040-1052.
28. Tyrakowski, Konrad. (1986). The role of tourism in land utilization conflicts on the spanish mediterranean coast. *Geo Journal* 13: 19-26.

29. Weaver, David. (1988). *The Evolution of a "Plantation" Tourism Landscape on the Caribbean Island of Antigua*. Tijdschrift voor Economist en Social Geography 79: 319-331.
30. Busby, G., & Rendle, S. (2000). *The transition from tourism on farms to farm tourism*. Tourism Management, 21(8), 635° 642.
31. Fleischer, Aliza. and Tchetchik. Anat. (2005). *Does rural tourism benefit from agriculture?* Tourism Management 26 ,493° 501
32. Fox, M., Cox, L. J. (1992). *Linkages between agriculture and tourism*. In: M.A. Khan, M.D. Olsen, T. Var, (Eds.), *VNR'S encyclopedia of hospitality and tourism*. New York: Van Nostrand Reinhold.
33. Ilbery, B., Bowler, I., Clark, G., Crockett, A., & Shaw, A. (1998). *Farm-based tourism as an alternative farm enterprise: A case study from the Northern Pennines, England*. Regional Studies, 32(4), 355° 364.

