

تحلیل نقش خانه‌های دوم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان^۱

محمدتقی قماش پسند^۲

دانش‌آموخته دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

مرحوم سید رحیم مشیری

استاد جغرافیا انسانی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

پرویز کردوانی

استاد جغرافیای طبیعی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

مسعود مهدوی

استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۵/۲۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۲/۲۷

چکیده

گسترش بدون برنامه‌ریزی خانه‌های دوم در دهه اخیر اثرات گوناگونی در ابعاد مختلف از جمله تغییرات کالبدی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان گذاشته است. در روستاهای مورد مطالعه اراضی کشاورزی یکی پس از دیگری از بین می‌روند و جای خود را به تیرچه و بلوک، تیرآهن و آجر می‌دهند. روش پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی است که برای جمع‌آوری داده‌ها از روش میدانی بصورت مشاهده، مصاحبه و تکمیل پرسشنامه استفاده شده است. نمونه آماری ۳۰ روستای بخش مرکزی است که با استفاده از فرمول کوکران انتخاب شده‌اند و برای داده‌پردازی و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزار آماری SPSS استفاده شده است. بالابودن هزینه تولید در مقایسه با درآمد حاصل از فروش محصولات کشاورزی، هجوم مهاجران غیربومی برای ویلاسازی و خانه‌های دوم به منظور استفاده از تعطیلات و یا اقامت دائم، موجب تغییر کاربری اراضی شالیزار، باغات چای و توتستان در روستاهای مورد مطالعه گردیده است. از مهمترین پیامدهای منفی خانه‌های دوم می‌توان به تشدید تغییر کاربری اراضی و باغات به واحدهای مسکونی، تغییر چشم اندازه‌ها و ناهماهنگی دریافت کالبدی و ناپایداری روستاهای مورد مطالعه اشاره نمود.

واژگان کلیدی: خانه‌های دوم، تغییر کاربری، اراضی کشاورزی، روستاهای بخش مرکزی، لاهیجان.

۱- مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری به راهنمایی استاد فقید مرحوم دکتر سید رحیم مشیری در دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران بوده است.

۲- محمدتقی قماش پسند (نویسنده مسئول) m_ghomashpasand@yahoo.com

مقدمه

در سال‌های اخیر در اثر عدم حمایت از کشاورزی، شاهد فروش اراضی کشاورزی از جمله، مزارع برنج، باغات چای و توتستان‌ها از سوی کشاورزان به دلالت زمین، سرمایه داران غیر بومی و تغییر کاربری آنها به واحدهای مسکونی و مشاغل خدماتی یا صنعتی و بویژه ساخت خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات با هدف گذراندن اوقات فراغت بوده بطوریکه گسترش بدون برنامه، خانه‌های دوم، اثرات گوناگونی در ابعاد مختلف از جمله تغییرات کالبدی در نواحی روستایی محدوده مورد مطالعه گذاشته است. در روستاهای بخش مرکزی لاهیجان اراضی کشاورزی یکی پس از دیگری از بین می‌روند و جای خود را به تیرچه و بلوک، تیر آهن و آجر می‌دهند.

برطبق آمار مدیریت جهادکشاورزی شهرستان لاهیجان، متوسط اراضی کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه برای هر کشاورز حدود ۰/۷ هکتار است (Management of Jihad Agriculture Lahijan, 2011). بطوریکه با توجه به گسترش فیزیکی بی رویه شهر لاهیجان، کوچک شدن زمین‌ها بر اثر، نبود قیمت تضمینی در مقایسه با تورم موجود و عدم تسطیح و یکپارچه سازی در طی دهه گذشته باعث بروز مشکلات زیادی برای روستاهای بخش مرکزی گردید، از آنجا که ساخت خانه‌های دوم باعث تغییر کاربری اراضی کشاورزی شده و در ساختار کالبدی روستاهای مورد مطالعه تأثیر گذاشته است لذا مقاله حاضر در صدد آزمون فرضیه‌ها زیر می‌باشد:

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نداشتن درآمد کافی روستائیان در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد.

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آن در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد.

ارزیابی ساخت خانه‌های دوم در تغییر کالبدی روستاهای مورد مطالعه به عنوان هدف کلی و تعیین اثرات، نداشتن درآمد کافی از اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آنها در محدوده مورد مطالعه از اهداف فرعی تحقیق حاضر به شمار می‌روند.

مروری بر ادبیات موضوع

مهم‌ترین اثر تغییر کاربری اراضی کشاورزی حذف اشتغال مولد و پیوستن روستائیان تولید کننده به خیل عظیم مصرف کنندگان شهری است. از دهه ۸۰، به دلیل بالا رفتن هزینه‌های تولید در مقایسه با درآمد حاصل از پرورش کرم ابریشم از تعداد خانوار نوغاندار، جعبه‌های تخم نوغان توزیع شده و از سطح توتستان‌های روستاهای مورد مطالعه کاسته شده، سیر نزولی صنعت کرم ابریشم، همزمان با به تعطیلی کشیدن کارخانجات نخ ابریشم در سطح استان و مقارن با افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی (توتستان‌ها)، شاهد تغییر کاربری فزاینده‌ای در سطح روستاهای مورد مطالعه بوده که باید تدبیری جدی برای آن اندیشیده شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در گذشته کشاورزان وضعیت خوبی از لحاظ کشاورزی داشته و انگیزه تغییر کاربری از جمله فروش زمین به منظور ساخت خانه‌های دوم در آنها ضعیف و تغییرات کالبدی روستا و ساخت خانه‌هایی به سبک خانه‌های شهری وجود نداشت. در شمال کشور و به خصوص در روستاهای مورد مطالعه خانه‌های دوم اثرات بسیاری را بر محیط و ساکنان محلی روستاها داشته که تغییر کارکرد روستاها یکی از آنها می‌باشد. جنبه منفی این تغییر کارکرد آن است که کشاورزی و امنیت غذایی ناحیه را نابود و با ورود افراد غیربومی به این روستاها برخی شاخص‌های سنتی پایداری در زمینه‌های طبیعی، اجتماعی و

فرهنگی با چالش روبرو شده‌اند. از مهمترین دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آن به خانه‌های دوم، بالا بودن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی و درآمد زایی کم، بخش کشاورزی در قیاس با دیگر فعالیت‌ها و به خصوص بخش خدمات و عدم ایجاد جاذبه و انگیزه کافی مادی و معنوی برای بهره برداران این بخش، تمایل آنها را به استمرار فعالیت‌های کشاورزی کاهش داده است در این شرایط کشاورزان با رها کردن زمین خود یا فروش آنها به دلالت سود جو 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.

اکثر اراضی کشاورزی زمانی قابل کشت می‌شوند که در آن عملیات زیرساختی و زیربنایی نظیر؛ تسیطح، ایجاد شبکه‌های آبیاری، احداث سدهای کوچک انجام پذیرد (Nasimy,1999:5-6). استفاده غیرمنطقی و بدون ضابطه و تغییر کاربری اراضی کشاورزی در طول تاریخ تکامل بشر، عامل اصلی کاهش و زوال بیش از حد منابع سرزمین و اراضی کشاورزی بوده است چرا که اراضی کشاورزی منبعی محدود و آسیب پذیر بوده و نیازهای بشر رو به فزونی بوده است (Sarvar,2008:27) در کشورهای صنعتی سیاست‌های حمایتی از بخش کشاورزی با اعطاء یارانه‌ها و بستن بازارهای داخلی در مقابل واردات اعمال می‌شود، اما در کشورهای در حال توسعه تمایل به واردات بیشتر یا از طریق یارانه‌های وارداتی و یا برقراری مالیات بر روی تولید داخلی وجود دارد (Ebady,1998:7).

دو پدیده خوردنگی^۱ و خزش شهری^۲، نیز از عوامل تعیین کننده است که با دست اندازی کانونهای شهری به اراضی کشاورزی و روستایی پیرامونی در پیوند تنگاتنگ قرار دارند (Saeidy,1996:25). از آنجا که برنج و چای از محصولات عمده و مصرفی در سطح کشور به شمار می‌روند لذا بررسی مسائل و مشکلات آنها می‌تواند در افزایش تولید خانوارهای برنجکار و چایکار در روستاهای بخش مرکزی لاهیجان مؤثر باشد (Molaie and Ghomashpasand,1999:1). جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی یعنی رسیدن به توسعه روستایی است، توسعه روستایی به عنوان یک فعالیت چند بخشی تعریف می‌شود که هدف نخستین آن تقویت رفاه مادی و اجتماعی جمعیت روستایی، است: جهت دستیابی به توسعه روستایی نیاز به برنامه‌ریزی است (Molaei,1994:44).

پیشینه

مارسیا پی من تل و همکاران (Pimenttel, Metal, 1999: 7-8) در تحقیق خود نتیجه می‌گیرند، سالانه تولید صنایع غذایی کالیفرنیا ۲۴ میلیارد دلار است و خطر تبدیل اراضی کشاورزی یا «بلعیده شدن» به وسیله مسکن، جاده‌ها و سوداگری اراضی ادامه می‌یابد به طوری که ایالت کالیفرنیا هر ساله ۳ درصد از وسعت اراضی کشاورزان خود را از دست می‌دهد. یافته‌های تحقیق آنها نشان داده کشاورزی، تنها تلفات بالقوه توسعه ناموزون و خزش شهری بدون محدودیت کلانشهر نیست بلکه منابع طبیعی یا اکوسیستم بی نظیر و مزایای محیطی نیز از دست خواهند رفت.

1-Goobling Up

2-Urban Sprawl

پاکوت و دمون (Paquette, & domon, 2003: 425-444) در دو مقاله مجزا تحت عنوان «شرایط روستایی در حال تغییر و چشم اندازهای در حال تغییر» و «روند توسعه چشم‌انداز از روستایی و توزیع جمعیتی در کبک جنوبی در کانادا» به روابط موجود مابین کلانشهرها، ساختار اجتماعی و توسعه مناطق روستایی، در فاصله سال‌های ۱۹۹۷-۱۹۹۸ پرداخته و مهمترین نشانه تغییر چشم‌انداز روستایی، تغییرات ایجاد شده در زمین‌های کشاورزی در اثر نوساناتی که در جمعیت کشاورزی، جمعیت شاغل در بخش صنعت و خدمات که به دنبال آن ایجاد می‌گردد را بیان نموده‌اند. این مطالعات به روش پیمایشی صورت گرفته و هدف آن تعیین میزان تغییرات اقتصادی و اجتماعی چشم‌انداز محلی در ناحیه مذکور است.

مولائی هاشجین، (۱۳۸۴) مطالعاتی درباره تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان رشت و ماسال در هنگام تهیه سند توسعه شهرستان‌های یاد شده داشته است که از جمله تحقیق‌های اساسی و مهم در استان گیلان می‌باشند. مطیعی لنگرودی و همکاران، (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان بررسی اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی، نمونه موردی دهستان لیچارگی حسن رود بندرانزلی به این نتیجه رسیدند که تغییر نظام معیشتی و تغییر کاربری اراضی در حال افزایش است. همچنین تغییر کاربری‌ها بر اثر گردشگری پیامدهای منفی نظیر؛ افزایش هزینه زندگی و وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری را موجب شده است.

قندراشکار (Chandra shekara, 2013: 63-68) در پژوهشی با عنوان شناسایی کاربری زمین و تغییرات پوشش زمین در شهر رشت به این نتیجه رسیدند که تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در روند شهرسازی شهر رشت به شدت در جریان است.

مبانی نظری

خانه‌های دوم مسکنی هستند که به طور موقت و در مدتی از سال برای مقاصد تفریحی و فراغتی استفاده می‌شوند (Davies & Farrel, 1981: 161-178).

خانه‌های دوم یکی از الگوهای گسترش گردشگری به ویژه در نواحی روستایی و کوهستانی است که از طریق گسترش مالکیت خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی یا خانه‌های تعطیلات) حاصل می‌شود. علیرغم سابقه نسبتاً زیاد شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، گردشگری خانه‌های دوم اخیراً تجدید حیات را تجربه می‌کند که اغلب با توجه به الگوهای جدید تولید و مصرف اقتصادی قابل تشریح است (William & Hall, 2000: 5-27).

این روند همچنین به عنوان واکنشی در برابر بحران روستایی حاصل از تجدید ساختار کشاورزی در حال گسترش است (Dieter, 2002: 243).

گسترش مالکیت خانه‌های دوم می‌تواند اثرات منفی بر نواحی روستایی داشته باشد. در این رابطه وال و اسمیت معتقدند که گسترش خانه‌های دوم می‌تواند با برهم زدن زیبایی بصری روستا و تخریب پوشش گیاهی به محیط روستاها آسیب برساند به نظر آنها در گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی به زیبایی و توازن آن توجه کمی

شده است (Wall & Smith, 1983: 136). ماتیسون^۱ و وال^۲ اعتقاد دارند خانه‌های دوم، جزء لاینفک و پویای گردشگری هستند که گاهی برای گذران اوقات فراغت، گاهی برای دوران بازنشستگی و گاهی برای سرمایه گذاری خریداری می‌شوند و نتیجه افزایش ثروت و اوقات فراغت است (Mathieson & Wall, 1983: 29). هوژندورن^۳ به موضوع خانه‌های دوم با دیدگاه‌های متفاوتی نگریسته است که معمولاً با نوع رشته علمی محقق مربوط است. هر چند شاید تشابهاتی نیز در این دیدگاه‌ها وجود داشته باشد ولی رشته‌های علمی مختلف هر یک از زاویه خاص به آن پرداخته‌اند که در جدول زیر آمد است (Hoogendoorn, 2005: 2-3).

جدول شماره ۱- دیدگاه‌های تحقیقات مربوط به خانه‌های دوم و اهداف آنها

اهداف مورد نظر	دیدگاه تحقیق
تعیین توزیع جغرافیایی آینده خانه‌های دوم در یک ناحیه خاص، تعیین اشکال خاص، رشد و توزیع خانه‌های دوم، تعیین و ارائه مدل‌های رشد خانه‌های دوم.	جغرافیایی
تعیین تحریکات خانه‌های دوم، تعیین انواع فعالیت‌های مردم روستا، تعیین خدماتی که صاحبان ویلاها در زمان اقامت نیاز دارند.	گردشگری
تعیین تاثیرات خانه‌های دوم بر روی محیط طبیعی.	محیطی- اکولوژیکی
تعیین تاثیرات خانه‌های دوم بر روی جامعه میزبان، تعیین رفتار مردم محلی در برابر مسئله خانه‌های دوم و تعیین خصوصیات خانه‌های دوم و مالکین آنها.	روانشناختی- اجتماعی (تأثیر آن بر روی جامعه میزبان)
تعیین طریقه استفاده مالکین خانه‌های دوم از این خانه‌ها، تعیین عوامل مؤثر در مورد تصمیم مالکین برای خرید و یا اجاره خانه‌های دوم، تعیین آثار توسعه‌ای و مانند آن.	توسعه‌ای (میان رشته‌ای)

Source: Firoznia et al, 2011:153

ریشه‌های خانه‌های دوم به گذشته در جوامع باستانی برمی‌گردد، جایی که خانه‌ها در نواحی پیرامونی ملک اختصاصی نجبا یا طبقه اشراف قرار داشتند. وسایل جدید حمل و نقل تأثیری عمده را بر روی جغرافیای خانه‌های دوم گذاشتند. در طول نیمه اول قرن بیستم مالکیت خانه‌های دوم به سایر طبقاتی که در گروه طبقات بالا قرار نداشتند نیز گسترش یافتند (Muller, 2000: 4-288). خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنین شهرها در نواحی روستایی خوش آب و هوا برای گذران اوقات فراغت و استراحت تدارک می‌بینند و به خانه‌های ییلاقی^۴، خانه‌های تعطیلات^۵ و آخر هفته^۶ نیز معروف هستند (Rezvani, 2003: 60).

روش شناسی

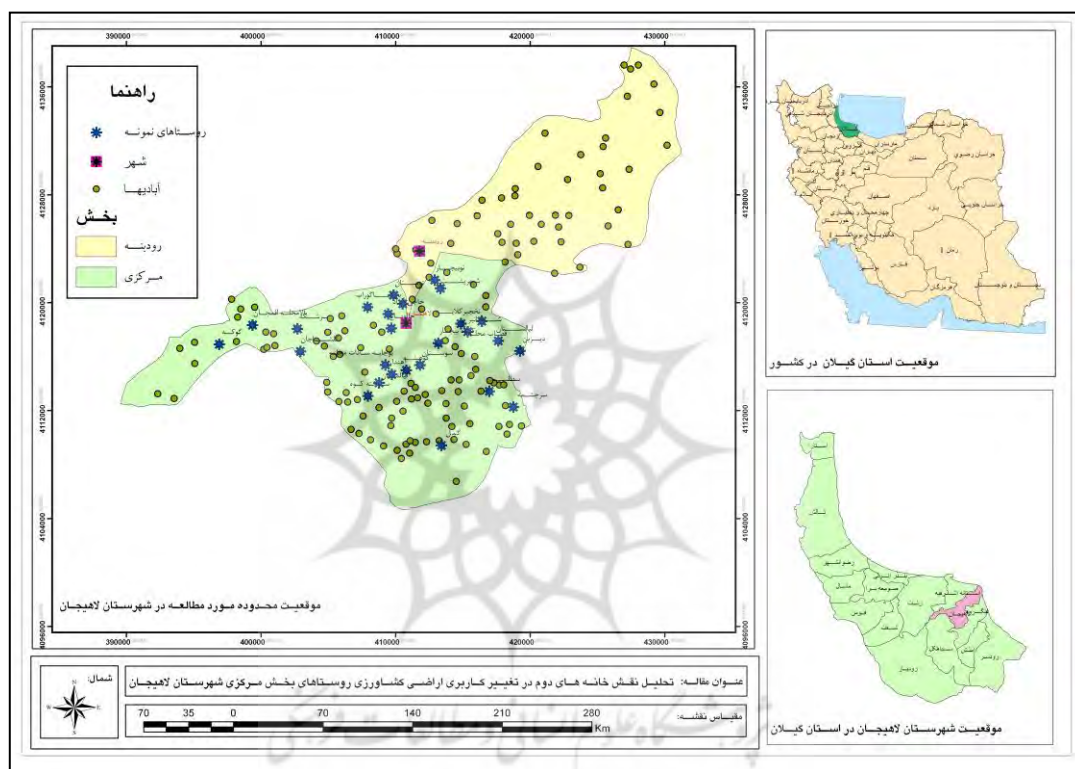
پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش شناسی توصیفی و تحلیلی است. روش گردآوری داده‌ها و اطلاعات این پژوهش مبتنی بر استفاده از مطالعات اسنادی و عمدتاً عملیات پیمایشی و میدانی به ویژه تهیه پرسشنامه و مصاحبه استوار می‌باشد. جامعه آماری تحقیق حاضر، روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان شامل دهستان‌های آهندان، بازکیاگوراب، لقمجان، لیالستان و لیل بوده است. که دارای ۱۳۵ روستا بوده و ۳۰ مورد آن به عنوان نمونه انتخاب گردید. در این تحقیق تعداد ۳۰۰ پرسشنامه با استفاده از روش کوکران در بین خانوارهای روستاهای مورد مطالعه توزیع و پس از تکمیل، استخراج و نسبت به پردازش آنها اقدام گردید، برای آزمون فرضیه‌ها و تحلیل‌های آماری از نرم‌افزار آماری SPSS استفاده شد.

1 -Mathieson
2 -Wall
3 -Hoogendoorn
4 - Country Home
5 -Holiday Home
6 -Weekend Home

معرفی اجمالی محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش روستاهای نمونه در بخش مرکزی شهرستان لاهیجان است. شهرستان لاهیجان دارای مساحتی برابر با $۵۴۸/۳$ کیلومتر مربع است، که در ناحیه شرقی گیلان واقع شده است این محدوده از شمال به دریای خزر، از جنوب به شهرستان سیاهکل، از شرق به شهرستان لنگرود و از غرب به شهرستان آستانه اشرفیه محدود می‌شود. در ۴۹ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۶ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۷ درجه و ۵ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۱۲ دقیقه عرض جغرافیایی قرار دارد.

موقعیت جغرافیایی ۶ روستای مورد مطالعه در موقعیت کوهستانی، ۲ روستا پایکوهی و ۲۲ روستا جلگه‌ای بوده‌اند.



شکل شماره ۱- موقعیت روستاهای مورد مطالعه در بخش مرکزی شهرستان لاهیجان.

Source: Planning Department of Gilan Governing, 2007:56-98

یافته‌های تحقیق

یافته‌های توصیفی

تغییر کاربری اراضی کشاورزی و درآمد روستائیان

با توجه به مطالبی که در سطور قبل به آنها اشاره گردید یکی از دلایل عمده تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه، پایین بودن درآمد روستائیان در بهره‌برداری از زمین‌های کشاورزی در اختیار آنها بوده است بالا بودن هزینه‌های زندگی در محیط روستا در شرایط کنونی با میانگین کل $۳/۵۸$ و میانگین $۳/۸$ در حد زیاد و خیلی زیاد و با ۹۰ درصد، نبود قیمت تضمینی برای محصولات کشاورزی و عدم خرید به موقع آنها جهت پرداخت بدهی کشاورزان با میانگین کل $۳/۶۹$ و میانگین $۳/۹$ در حد زیاد و خیلی زیاد و با ۹۲ درصد و نیز عدم

امکان صادرات تولیدات مازاد کشاورزی و ورود بی رویه محصولات کشاورزی بویژه برنج، چای و ابریشم از خارج از مهمترین دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه به شمار می‌روند.

جدول شماره ۲- توزیع تعداد، درصد و میانگین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و درآمد

ردیف	گویه	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		جمع		میانگین
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱	بالا بودن هزینه‌های زندگی در مقایسه با درآمد محصولات برنج، چای و ابریشم.	۲۱۰	۷۰	۶۰	۲۰	۲۴	۸	۶	۲	۳۰۰	۱۰۰	۳/۵۸
۲	نبود قیمت تضمینی برای محصولات و به موقع نخریدن آنها از کشاورزان.	۲۴۰	۸۰	۳۶	۱۲	۱۵	۵	۹	۳	۳۰۰	۱۰۰	۳/۶۹
۳	عدم صادرات و ورود بی رویه محصولات کشاورزی برنج، چای و ابریشم از خارج.	۲۴۹	۸۳	۳۹	۱۳	۹	۳	۳	۱	۳۰۰	۱۰۰	۳/۸۱

Source: Ghomashpasand, Moshiry, Kardovany, Mahdavi findings, 2012.

تغییر کاربری اراضی کشاورزی و یکپارچه سازی اراضی

مطالعات میدانی نشان می‌دهد که در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستاهای مورد مطالعه در بخش مرکزی شهرستان لاهیجان، کوچک بودن قطعات زمین با میانگین کل ۳/۴۹ و میانگین ۳/۹ در حد زیاد و خیلی زیاد و با ۸۰ درصد عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی در قالب اجرای طرح تجهیز و نوسازی اراضی با میانگین کل ۳/۵ و میانگین ۳/۸ در حد زیاد و خیلی زیاد و با ۸۸ درصد و همچنین کوچک بودن قطعات زمین و عدم یکپارچه سازی آنها (طرح تجهیز و نوسازی اراضی) با میانگین کل ۳/۸۱ و میانگین ۳/۹۵ در حد زیاد و خیلی زیاد و با ۹۵ درصد در تغییر کاربری اراضی کشاورزی مؤثر بوده و بین عوامل مذکور و تغییر کاربری اراضی رابطه وجود دارد.

جدول شماره ۳- توزیع تعداد، درصد و میانگین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه سازی اراضی

ردیف	گویه	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		جمع		میانگین
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱	کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی.	۲۱۶	۷۲	۲۴	۸	۵۱	۱۷	۹	۳	۳۰۰	۱۰۰	۳/۴۹
۲	عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی.	۲۰۱	۶۷	۶۳	۲۱	۲۱	۷	۱۵	۵	۳۰۰	۱۰۰	۳/۵
۳	کوچک بودن قطعات زمین و عدم یکپارچه سازی اراضی کشاورزی	۲۶۷	۸۹	۱۵	۵	۱۲	۴	۶	۲	۳۰۰	۱۰۰	۳/۸۱

Source: Ghomashpasand, Moshiry, Kardovany, Mahdavi findings, 2012.

یافته‌های تحلیلی - استنباطی

آزمون فرضیه اول: بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نداشتن درآمد کافی روستائیان در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد.

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نداشتن در آمد کافی روستائیان در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود ندارد. = H_0

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نداشتن درآمد کافی روستائیان در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد. = H_1

بررسی گویه های سه گانه فرضیه و آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن با متوسط ۰/۸۶، کای اسکور با متوسط ۴/۵۳ و آزمون t با متوسط ۳۵/۱ با سطح معنی داری ۰/۰۰۰۱ نشان می‌دهد که فرضیه اول با سطح اطمینان ۹۵ درصد اثبات می‌گردد.

آزمون فرضیه دوم: بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه‌سازی آن در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد.

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه‌سازی آن در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود ندارد. = H_0

بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه‌سازی آن در روستاهای مورد مطالعه رابطه وجود دارد. = H_1

بررسی گویه های سه گانه، کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی، عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی و نیز کوچک بودن قطعات زمین و عدم یکپارچه سازی اراضی کشاورزی بصورت توامان، فرضیه دوم با آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن با متوسط ۰/۸۷، کای اسکور با متوسط ۴/۳ و آزمون t با متوسط ۳۱/۵ با سطح معنی داری ۰/۰۰۰۱ و سطح اطمینان ۹۵ درصد اثبات می‌گردد.

جدول شماره ۴- نتایج آزمون فرضیه‌های پژوهش

رد	نتیجه آزمون	آزمون T		آزمون X^2		آزمون ضریب همبستگی		R ضریب همبستگی اسپیرمن	گویه	
		سطح معناداری sig	T-test	نتیجه آزمون	X^2 خی دو	نتیجه آزمون	نتیجه آزمون			
-	✓	۰/۰۰۰۱	۳۳/۹	-	✓	۳/۴	-	✓	۰/۹۵	بالا بودن هزینه‌های زندگی در مقایسه با درآمد محصولات برنج، جای و ابریشم.
-	✓	۰/۰۰۰۱	۳۲/۲	-	✓	۴/۸	-	✓	۰/۸۵	نبود قیمت تضمینی برای محصولات و به موقع نخریدن آنها از کشاورزان.
-	✓	۰/۰۰۰۱	۳۹/۰۶	-	✓	۵/۴	-	✓	۰/۷۹	عدم صادرات محصولات کشاورزی و ورود بی رویه برنج، جای و ابریشم از خارج.
-	✓	۰/۰۰۰۱	۲۹/۵	-	✓	۳/۶	-	✓	۰/۹۹	کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی.
-	✓	۰/۰۰۰۲	۳۰/۹	-	✓	۲/۹	-	✓	۰/۹۱	عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی.
-	✓	۰/۰۰۰۳	۳۴/۱۶	-	✓	۶/۵	-	✓	۰/۶۷	کوچک بودن قطعات زمین و عدم یکپارچه سازی اراضی کشاورزی.

Source: Estimates using Ghomashpasand, Moshiry, Kardovany, Mahdavi field studies, 2011.

از مهمترین پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در محدوده مورد مطالعه می‌توان به دلایلی مانند؛ به صرفه نبودن کشاورزی، گسترش کالبدی شهر لاهیجان به سمت روستاهای پیرامونی به خصوص ساخت خانه‌های دوم توسط افراد متمول غیربومی اشاره کرد که بیشترین اثرات و پیامدهای آن را می‌توان در ابعاد تحولات کالبدی- فضایی روستاهای مورد مطالعه و از جمله مسکن روستایی و تحولات کالبدی فضایی محلات و مراکز محلات روستایی مشاهده نمود.

جدول شماره ۵- تحولات کالبدی- فضایی روستاهای مورد مطالعه در بخش مرکزی

معیار	وضعیت گذشته	وضعیت فعلی (تحولی)
ارزش افزوده مسکن و زمین.	مسکن بزرگ و ویلایی و قیمت زمین و مسکن پایین بود.	• کوچک شدن قطعات مسکونی و گسترش ساخت و ساز به صورت گسترده هم در سطح و هم ارتفاع.
تأسیسات آبرسانی.	استقرار مسکن در طرفین رودخانه یا چشمه و چاهها.	استقرار مسکن در فاصله دورتر از منابع آب با ایجاد شبکه آبرسانی.
خانهای یک طبقه با حیاط.	• پلان نه چندان فشرده بافت مسکونی.	• ساخت خانه‌های چند مرتبه و غیرمقاوم علیرغم استفاده از مصالح مقاوم و نیمه مقاوم به منظور فروش، اجاره به مهاجران دائم و فصلی. تراکم بالای مسکن و افزایش تعداد اجاره نشین‌های مجرد (کارگران).
گسترش مهاجران فصلی و دائم.	وجود سلسله مراتب قدرت و قشر بندی اجتماعی در روستاها و وجود نظام همسایگی در روستاها.	• مهاجرت بومیان از روستاها و افزایش نسبت مهاجران نسبت به بومیان، در نتیجه برهم خوردن نظام اجتماعی حاکم بر همجواریها و نظام همسایگی در واحدهای مسکونی.
جمعیت بومی مسکن در روستاها.	• رشد چند مرتبه سازی.	• رشد چند مرتبه سازی.
عملکرد اقتصادی.	(حاکم بودن معیشت کشاورزی تخصیص قسمتی از فضاهای مسکونی به فضاهای دامی (آغل و طوبله) و زراعی و باغی (انبار محصولات و ...).	• حذف فضاهای کشاورزی تقریباً در تمام واحدهای مسکونی.
ورود مصالح جدید.	استفاده از مصالح بومی، خشت و گل و چوب یا خشت و کاه گل و چوب و سنگ و کولش و گالی. پایین بودن نسبی هزینه ساخت مسکن در روستاها.	• استفاده از مصالح غیر بومی مانند آهن، آجر، سیمان و تداوم بهره گیری از سنگ‌های ساختمانی در ابنیه. افزایش هزینه ساخت مسکن به علت استفاده از مصالح غیر بومی با وجود استفاده از واحدهای مقاوم سازی.
ورود الگوهای شهری مسکن.	فضاهای بومی روستایی و سستی داخل مسکن متناسب با نیاز روستائیان مانند مطبخ.	الگو برداری از واحدهای مسکونی شهری به علت مجاورت با لاهیجان و دیگر شهرهای منطقه. تعبیه سرویس open - طراحی و اجرای فضاهایی مثل آشپزخانه، سرویس بهداشتی در داخل واحدهای مسکونی.
ارائه مقاوم سازی ابنیه روستایی.	ساخت مسکن با مصالح بومی و نسبتاً ارزان قیمت.	استفاده از مصالح مقاوم در ساخت و سازه‌های جدید بر اساس ضوابط بنیاد مسکن. مسکن نیمه ساخته و بعضاً فاقد نما سازی.

Source: Ghomashpasand, Moshiry, Kardovany, Mahdavi findings, 2012.

یافته‌های این تحقیق شامل کافی بودن درآمد ناشی از فروش مزارع برنج، باغات چای و توتستانها در مقایسه با فروش محصول برنج، چای و ابریشم، خارج شدن بخش عمده‌ای از مزارع برنج و باغات چای از چرخه تولید، متقاعد شدن مقادیر قابل توجهی گازه‌های گلخانه‌ای ناشی از تغییر کاربری مزارع برنج، پایین بودن قیمت برنج، چای و ابریشم و نبود قیمت تضمینی برای آنها، عدم حمایت از برنجکاران و چایکاران در فرآیند کاشت، داشت و برداشت محصول، کوچک بودن قطعات باغات چای و برنج و یا عدم یکپارچه سازی آنها، بالا بودن سن بوته‌های چای و عدم توزیع دانه و کلونی و قلمه‌های چای اصلاح شده، میان چایکاران، عدم حمایت از صادرات محصولات ابریشمی از جمله فرش و پارچه‌های ابریشمی، قاچاق محصولات ابریشمی، بالا بودن هزینه‌های تولید در مقایسه با تورم اقتصادی در سایر بخش‌ها و نداشتن قدرت رقابت در بازارهای جهانی از دیگر دلایل تغییر کاربری در مزارع برنج، چای و توتستان‌های روستاهای مورد مطالعه می‌توان اشاره نمود علاوه بر اثرات کالبدی و حذف معماری سنتی روستاهای مورد مطالعه که مترادف با حذف فرهنگ و سنت‌های اصیل روستایی می‌باشد، مشکلات زیست محیطی ناشی از آلودگی رودخانه‌ها و آبهای زیر زمینی و... را نیز می‌توان از جمله موارد مشاهده شده در روستاهای مورد مطالعه دانست. پیامدهای خانه‌های دوم را می‌توان در پنج عنوان؛ مانند آلودگی کمی و کیفی آب، تغییر کاربری اراضی و چشم‌اندازهای طبیعی، کاهش محصولات کشاورزی و از بین رفتن آرامش روستائیان در روستاهای مورد مطالعه دانست.



شکل شماره ۲- نمایی از تغییر کاربری باغات چای در روستای کوه بیجار

Source: Authors, 2012



شکل شماره ۳- نمایی از تغییر مزارع برنج در روستای گوکه

Source: Authors, 2012

نتیجه گیری

بررسی نتایج حاصل از مشاهدات میدانی و پرسشگری از بهره برداران بیانگر آن است که نداشتن درآمد کافی، کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آنها از دلایل اصلی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در محدوده مورد مطالعه می‌باشند. به طوریکه عامل بالا بودن هزینه زندگی در محیط روستا با ۹۰ درصد میانگین کل ۳/۵۸ و میانگین ۳/۸ در حد زیاد و خیلی زیاد، عدم خرید به موقع محصولات جهت پرداخت بدهی کشاورزان با ۹۲ درصد و میانگین کل ۳/۶۹ و میانگین ۳/۹ در حد زیاد و خیلی زیاد، کوچک بودن قطعات زمین با ۸۰ درصد و میانگین کل ۳/۴۹ و میانگین ۳/۹ در حد زیاد و خیلی زیاد، عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی با ۸۸ درصد و میانگین کل ۳/۵ و میانگین ۳/۸ در حد زیاد و خیلی زیاد و هر دو عامل کوچک بودن و عدم یکپارچه سازی اراضی با ۹۵ درصد و میانگین کل ۳/۸۱ و میانگین ۳/۹۵ در حد زیاد و خیلی زیاد از عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی و استقبال کشاورزان از فروش اراضی خود می‌باشند که پیامد آن سبب گسترش خانه‌های دوم در ناحیه روستایی بخش مرکزی شهرستان لاهیجان گردیده است.

دستاورد مقاله از لحاظ علمی- پژوهشی این بوده است که آثار و پیامدهای منفی خانه‌های دوم را در تغییر کاربری اراضی کشاورزی، در مرحله اول و مدیریت این اثرات را در مرحله دوم در روستاهای بخش مرکزی لاهیجان بررسی و پیامدهای منفی آن را در ابعاد زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی مورد تحقیق قرار دهد و راهکارهایی را برای برون رفت از این مشکل در منطقه مورد مطالعه پیشنهاد نماید. بر این اساس در رابطه با مسائل و مشکلات بخش کشاورزی (برنج، چای، ابریشم) و انگیزه تغییر کاربری برای احداث خانه‌های دوم می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

حفظ منابع آب و خاک و زمین‌های کشاورزی روستاهای مورد مطالعه در برابر هر نوع برخورد مخرب و غیرمسئولانه از هرجانی که باشد.

کنترل و نظارت دولتی یا مسئولین استانی و شهرستانی بر خرید و فروش زمین و نظارت بر امور بنگاه‌ها برای جلوگیری از سوداگری زمین‌های کشاورزی.

تدوین آئین نامه‌های مربوط به تغییر کاربری ها و عدم تبدیل باغها و زمین‌های کشاورزی به خانه‌های دوم و همچنین تعیین حریم رودخانه و جلوگیری از تجاوز به حریم آن.

نبود قیمت تضمینی برای محصولات کشاورزی و یا پایین بودن قیمت تضمینی در مقایسه با تورم موجود در اقتصاد کشور.

عدم تعادل و همخوانی بین درآمدهای حاصل از بخش کشاورزی در مقایسه با سایر بخش‌های صنعتی و خدماتی. کوچک بودن قطعات اراضی کشاورزی تحت تأثیر عامل ارث از یک طرف و عدم تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی و عدم مکانیزاسیون کشاورزی از طرف دیگر که باعث بالا رفتن هزینه تولید در مقیاس (واحد سطح) می‌شود، از جمله دلایل تغییر کاربری در روستاهای مورد مطالعه می‌باشد.

حمایت از چایکاران، برنجکاران و نوغانداران از طریق کنترل واردات محصولات نامبرده با اهرم سود بازرگانی.

اصلاح قانون ارث به منظور پیشگیری از تفکیک زمین‌های کشاورزی و تغییر کاربری ناشی از آن.

اجرای طرح تسطیح و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی (طرح تجهیز و نو سازی اراضی) به منظور اجرای مکانیزاسیون کشاورزی، به خصوص برای محصولات برنج و چای.

مهم‌ترین پیامد منفی خانه‌های دوم، تشدید تغییر کاربری اراضی باغات، تغییر چشم اندازه‌های طبیعی و ناهماهنگی دریافت کالبدی روستا بود که این امر موجب ناپایداری در روستاهای مورد مطالعه گردیده است با عنایت به این نتایج به دست آمده در این پژوهش توصیه و پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

پیشنهاد می‌شود که دولت با هدفمند کردن یارانه نهاده‌ها سبب حمایت از بخش تولید شود تا آثار تورمی بر بخش کشاورزی به ویژه هزینه تولید محصولات را کاهش دهد. آزاد سازی قیمت نهاده‌ها و کاهش یارانه بر محصولات زراعی به خاطر کاهش کیفیت محصول و کاهش عملکرد در هکتار محصول، سبب کاهش میزان مزیت نسبی محصولات کشاورزی به خصوص برنج و چای می‌شود.

توصیه می‌شود حمایت‌های دولت به صورت هدفمند از محصولاتی مانند برنج و چای که مزیت نسبی بالاتری دارند بیشتر شده تا علاوه بر توسعه کشت این محصولات و به پیرو آن استفاده بهینه از منابع و عوامل تولید شرایطی فراهم آید تا قابلیت رقابت با محصولات وارداتی افزایش یابد.

با توجه به نقش اساسی اعمال سیاست‌های حمایتی مناسب و تخصیص بهینه یارانه‌ها در افزایش تولیدات بخش کشاورزی، تنوع در ابزارهای حمایتی، گسترش بیمه محصولات کشاورزی، ایجاد نظام بیمه فراگیر روستائیان از جمله بیمه از کارافتادگی، حوادث و بازنشستگی پیشنهاد می‌شود.

وضع قوانین بازدارنده‌تر و اصلاح قوانین موجود و برخورد شدید و قاطع با متخلفین.

پیشنهاد می‌شود که زمین متوفی به یک نفر و بقیه دارائی‌ها به افراد دیگر برسد و به این ترتیب تمهیداتی اندیشیده می‌شود تا زمین همانند کارخانه، اتومبیل و دیگر دارائی‌های اشخاص قطعه قطعه نشود و امکان یکپارچه سازی و در نتیجه توسعه مکانیزاسیون کشاورزی بر روی اراضی کشاورزی امکان پذیر باشد، با این کار عملکرد در واحد سطح بالا رفته و درآمد روستائیان افزایش و انگیزه فروش زمین به منظور احداث خانه‌های دوم کاهش می‌یابد و یا حذف می‌شود.

References

- Davies B. Richard, O. F., & Patrick N. (1981). *A spatial and Temporal Analysis of second Homes ownership in west Wales*. *Geofroun*, 2(12), 161-178.
- Dieter. K. M., (2002). Second home ownership and sustainable Development in Northern Sweden, *Tourism and Hospitality Research*, 3(4), ABI/In form Global. pp. 343-355.
- Ebady, F. (1998). *Strategic framework for agricultural development* (5thed). Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation Press. Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation Press. Planning Researches and Agricultural Economics of Information and Publications Part Press.
- Field study. (2011). Statistics and data extracted from business inventory. Lahijan.
- Firouznia, A. (2011). *Analysis of the impact of distance on the integration of additional villages to the city (The case study, additional villages in Kashan city)*, 2(8), 123-152. Tehran
- Ghompasand, M. T. (2011). Analysis of impacts and implications of agricultural land use changes on Central Part's Villages of Lahijan city in the recent decade, published doctoral dissertation. Tehran: Science and Research Branch/Islamic Azad University.
- Graousi, R. j., & chandrashekar, B. (2013). Land use, land cover changes detection in Rasht city using Arc GIS and ERDAS. *Asian Journal of Development Matters*, 7(1), 53-68.
- Hoogendoorn, G., Mellett, R., & Visser, G. (2005). Second Homes Tourism in Africa: Reflection on the south Africa Experience, *urban Froum*, 16, 2-3.
- Molaie, H. N. (2005). *Document of the Rasht city development, documents of the Gilan province development*, Management and Planning Organization of Gilan Province, Rasht.
- Mathieson & wall. (1982). *Tourism: Economic, physical and social Impacts Harlow*, Longman.
- Molaie, H. N. (2005). *Document of the Masal city development, documents of the Gilan province development*, Management and Planning Organization of Gilan Province, Rasht.
- Molaie, H. N. (1994). Definition conceptual and the necessity of rural planning in Iran, *Sphere Journal of Scientific and Technic*, 5(24), 44-45.
- Molaie, H. N., Ghompasand, M. T. (1999). Analysis of the role of rice and tea cultivation in the development of the Villages of Lahijan city, *Journal of Human Geography*, 1(2), 19-26.
- Motiei, L. S. H., Rezvani, M. R., & Azgami, Z. (2012). The economic effects of agricultural land use changes in rural areas (*The case study, Hasanrud Lychargy Village of Bandar-e- Anzali*), *Research and Rural Planning*, (pp. 1-23). Mashhad
- Muller D., & Ulrich P. (2007). *Tourism development and the rural labor market in Sweden diterk. Muller and Bruno jansson, tourism in peripheries perspective from the far north and south.*

- Nasimy, A. (1999). Strategies for job creation in the agricultural sector in Iran, 7(28), 5-6.
- Planning Department of Gilan Governing. (2007). statistical yearbook of Gilan province, (pp. 56-98). Rasht.
- Paquette, s., & domon.G. (2003). Changing rural ties, changing landscapes: Exploring social decomposition using a mult - scale approach, *Journal of Rural Studies*, 19, (4), 425-444
- Pimentel, M. et al. (1999). Start growth building better place to live work and play. NAHB Policy Statement, *National Association of Home Builders Washington D.C USA*. pp. 7-8.
- Rezvani, M. R. (2003). *The study of the development of second homes in rural areas*, *Geographical Research*, 45, (pp. 65-74). Tehran
- Sarvar, R. (2008). *Land-use planning in the regional development plan*. Tehran: Nashre-e-Ganj-e-Honar Press
- Saeidy, A. (1996). *The model and style of residence switching and rural housing species of Disaster Management Center* (2nded.). Tehran: Islamic Revolution Housing Foundation Press.
- Statistics field observations. (2011). *Levels of land use change of tea gardens that their license have been issued by the Islamic Revolution Housing Foundation*. Lahijan.
- Statistics field observations. (2011). *Levels of land use change of tea gardens that their license have been issued by Lahijan Agriculture Organization*. Lahijan.
- Statistics of field observations. (2011). *Levels of land use change of berry gardens that their license have been issued by the Islamic Revolution Housing Foundation*. Lahijan.
- Statistics of field observations. (2011). *Levels of land use change of berry gardens that their license have been issued by Lahijan Agriculture Organization*. Lahijan.
- Statistics field observations. (2011). *Levels of land use change of rice fields (paddy fields) that their license have been issued by the Islamic Revolution Housing Foundation*. Lahijan.
- Statistics field observations. (2011). *Levels of land use change of rice fields (paddy fields) that their license have been issued by Lahijan Agriculture Organization*. Lahijan.
- Wall R smith (1983). *Tourism alternatives: potential and problems in the developments of tourism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press. P.136.
- William, A. M., & Hall, C. M. (2000). *Tourism and migration new relationships between production and consumption tourism Geographies*, 2 (1), 5-27.