

تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر

سید رحیم مشیری - استاد دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، گروه جغرافیا، تهران، ایران
محمد تقی قماش پسند* - دانش‌آموخته دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران، تهران، ایران

پذیرش نهایی: ۹۱/۱۲/۲۵

دریافت مقاله: ۹۱/۵/۱۱

چکیده

شهرستان لاهیجان و به خصوص روستاهای بخش مرکزی آن از لحاظ تنوع محصولات، بسیار غنی بوده و حفظ اراضی کشاورزی (مزارع برنج) یا شالیزار، باغات چای و توتستان‌ها برای نوغانداری علاوه بر آثار فراوان از جمله: تولید غذا، نوسابه سالم و الیاف ابریشمی عدم مهاجرت روستاییان به شهرها و جلوگیری از ازدیاد مشکلات شهرنشینی، ایجاد اشتغال، خودکفایی از لحاظ محصولات کشاورزی به خصوص برنج، چای و ابریشم و عدم وابستگی به بیگانگان (استقلال سیاسی) و عدم آلودگی محیط زیست و تبعات منفی دیگر از لحاظ کالبدی - فضای، اجتماعی - فرهنگی می‌تواند در حفظ گوناگونی محصولات تولیدی از جمله برنج، چای و ابریشم نقش بسیار مهمی داشته باشد، در صورتی که اگر زمین‌های کشاورزی به کاربری‌های غیر کشاورزی تبدیل شود چنین فایده‌ای را از دست خواهیم داد. این تحقیق در پی آن است تا علل تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مزارع برنج، باغات چای، توتستان‌ها) را در ۳۰ روستای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان که با استفاده از فرمول کوکران انتخاب شده‌اند را بررسی نماید. و اثرات و پیامدهای فیزیکی (کالبدی)، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی را دریابد. روش پژوهش از نوع مطالعات توصیفی و - تحلیلی است که برای جمع‌آوری داده و اطلاعات مورد نیاز از مطالعه کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی و همچنین ابزار پرسش‌نامه استفاده شده است و برای داده‌پردازی و تحلیل اطلاعات مدل تحلیلی SWOT مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که قوانین تغییر کاربری در حفاظت از اراضی کشاورزی چندان کار ساز نبوده و علاوه تغییرات کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی در روستاها مورد مطالعه به خصوص روستاهای پیرامونی حوزه نفوذ مشهود تر است.

واژگان کلیدی: اثرات، پیامدها، تغییر کاربری، اراضی کشاورزی، روستاهای بخش مرکزی لاهیجان.

۱. مقدمه

در استان گیلان و به تبع آن در شهرستان لاهیجان، تغییر کاربری اراضی کشاورزی از اوایل دهه ۱۳۷۰ رشد فزاینده یافته است. در آن زمان مسئولان تمهیداتی اندیشیده و با برخوردهای سخت گیرانه جلوی سرعت این کار گرفته شد. هر چند در طول این سالیان تغییر کاربری اراضی کشاورزی به طرق مختلف انجام شده ولی روندی شتابان نداشته است. اما اخیراً از دهه ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۰ بار دیگر شاهد سرعت گرفتن ساخت و ساز در اراضی شالیکاری، باغات چای و توتستان‌ها هستیم. این روزها در روستاهای بخش مرکزی لاهیجان اراضی کشاورزی یکی پس از دیگری از بین می‌روند و جای خود را به تیرچه و بلوک و تیر آهن و آجر می‌دهند.

طبق آمار سازمان جهاد کشاورزی لاهیجان متوسط اراضی کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه برای هر کشاورز حدود ۰/۷ هکتار است (سازمان جهاد و کشاورزی شهرستان لاهیجان، ۱۳۹۰). این عقیده که با ادامه روند کنونی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی تا چند سال آینده دیگر چیزی از آنها باقی نمی‌ماند دور از واقعیت نبوده و باید به طور جدی به آن فکر کرد. گسترش فیزیکی شهر لاهیجان در طی دهه گذشته، باعث بروز مشکلات زیادی برای روستاهای بخش مرکزی شده که یکی از تبعات آن را می‌توان از بین رفتن باغات چای، مزارع برنج و توتستان‌ها دانست. مهم‌ترین اثر تغییر کاربری اراضی کشاورزی حذف اشتغال مولد و پیوستن روستاییان 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 باعث گردید تا از تعداد خانوار نوغاندار، جعبه‌های تخم نوغان توزیع شده و از سطح توتستان‌های روستاهای مورد مطالعه کاسته شود، سیر نزولی صنعت ابریشم، همزمان با به تعطیلی کشیدن کارخانجات نخ ابریشم در سطح استان و مقارن با افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی (توتستان‌ها) ما شاهد تغییر کاربری فزاینده‌ای در سطح روستاهای مورد مطالعه هستیم که باید تدبیری جدی برای آن اندیشیده شود. این تحقیق با هدف شناسایی دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی در سه محصول برنج، چای و نخ ابریشم (نوغانداری) و ارائه راهکارها و پیشنهادات برای جلوگیری از تبعات کالبدی، فرهنگی- اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در ۳۰ روستای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان صورت گرفته سوال‌هایی که در این تحقیق مورد نظر نگارندگان بوده به شرح زیر می‌باشد:

- آیا نداشتن درآمد کافی از زمین‌های کشاورزی باعث تغییر کاربری‌های روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان می‌شود؟
- آیا کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آنها باعث تغییر کاربری می‌شود؟

- در راستای سوال‌های پژوهش برخی فرضیه‌های این تحقیق به شرح زیر می‌باشند:
- بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و نداشتن درآمد کافی روستاییان در روستاهای بخش مرکزی ارتباط منطقی وجود دارد.
 - بین تغییر کاربری اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آن در روستاهای بخش مرکزی رابطه وجود دارد.

۲. مروری بر ادبیات تحقیق

برنامه‌ریزی برای نحوه استفاده از سرزمین و منابع آن پدیده‌ای جدید و منحصر به دوران اخیر و جهان پیشرفته امروزی نیست. ماریسای من تل و همکاران، در تحقیق خود نتیجه می‌گیرند، سالانه تولید صنایع غذایی کالیفرنیا ۲۴ میلیارد دلار است و خطر تبدیل اراضی کشاورزی با بلعیده شدن به وسیله مسکن جاده‌ها و سوداگری اراضی ادامه می‌یابد به طوری که ایالت کالیفرنیا هر ساله ۳ درصد از وسعت اراضی کشاورزی خود را از دست می‌دهد. یافته‌های تحقیق آنها نشان داده، کشاورزی تنها تلفات بالقوه بالقوه ناموزن، خزش شهری بدون محدودیت کلان‌شهر نیست بلکه منابع طبیعی یا اکوسیستم بی نظیر و مزایای محیطی نیز از دست خواهند رفت (8-7:1988). پاکوت و دمون^۱، در مطالعه مجزا تحت عنوان شرایط روستایی در حال تغییر چشم‌اندازهای 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 ۱۹۹۸-۱۹۹۷ 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 از محلی در ناحیه نامبرده است (444-425:2003). هامیلتون، در تحقیق خود در ایالت متحده کانادا و اروپای غربی، نبود مدیریت منطقه‌ای برای کلان‌شهر را دلیل گسترش بی‌رویه شهری می‌داند، زیرا شهرداری‌های محلی موجود در منطقه کلان‌شهری در پی افزایش درآمدهایشان مجوز کاربری‌های مختلفی را صادر می‌کنند که تبعاتی همچون تهدید جدی کیفیت زندگی منطقه کلان‌شهری را به دنبال دارد. نتایج تحقیق وی نشان داده، خزش در هر منطقه کلان‌شهری گسترش یابنده، همراه با مشکلات ترافیکی و آلودگی هوا و مسایل زیست محیطی است و از تبعات دیگر خزش شهری، از بین رفتن زمین‌های با ارزش کشاورزی است که به دلیل گسترش و تغییر کاربری این اراضی اتفاق می‌افتد (288-285:1999).

۳. روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی با رویکرد کاربردی - نظری و با هدف شناخت دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مزارع برنج، باغات چای و توتستان‌ها) و اثرات و پیامدهای ناشی از آن در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان است. داده‌های مورد نیاز این تحقیق، به صورت اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده‌اند که برگرفته از آمارهای امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی، سازمان چای، سازمان کرم‌ابریشم و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان لاهیجان و مصاحبه با ریاست سازمان جهاد کشاورزی، امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی شهرستان و استان گیلان، سازمان چای لاهیجان، سازمان کرم‌ابریشم و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مصاحبه با دهیاران، شورای اسلامی، روستاییان، برنجکاران، چایکاران و نوغانداران روستاهای مورد مطالعه و استخراج داده‌ها از پرسش‌نامه‌های توزیع شده در میان شالیکاران، چایکاران و نوغانداران روستاهای

مورد مطالعه می‌باشد. جامعه آماری این تحقیق روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان است، که دارای ۵ دهستان و ۱۳۵ روستا است که ۳۰ روستای آن به صورت نمونه گیری تصادفی برای تحقیق حاضر انتخاب شده‌اند. در این تحقیق همچنین از مدل SWOT، برای بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در زمینه تغییر کاربری اراضی شالیکاری (برنجکاری) و باغات چای و توتستان‌ها، استفاده شده است. مدل SWOT از ابزارهای راهبردی تطابق نقاط قوت و ضعف درون سازمانی با فرصت‌ها و تهدیدهای برون سازمانی است. این مدل ابزاری برای بهره برداری در مراحل مقدماتی تصمیم گیری و به عنوان یک پیش در آمد در امر برنامه ریزی راهبردی در نوع کاربردی آن است (افراخته، ۱۳۸۷: ۱۲۵).

۴. محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش، شهرستان لاهیجان می‌باشد. این شهرستان با ۴۳۶/۷ کیلومتر مربع مساحت، در شرق استان گیلان و در مختصات جغرافیایی ۴۹ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۱۳ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۰۴ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۲۳ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است. و بر اساس آخرین تقسیمات کشوری دارای ۲ شهر، ۲ بخش و ۷ دهستان می‌باشد. این شهرستان در سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای، ۴۸۱۰۶ خانوار با ۱۶۲ ۸۹۸ نفر جمعیت بوده است که ۴۷ درصد آن در نقاط شهری و ۵۳ درصد در نقاط روستایی ساکن بوده‌اند (معاونت برنامه‌ریزی استانداری گیلان، ۱۳۸۶: ۹۸-۵۶).

۵. یافته‌ها

هدف اساسی از این تحقیق بررسی دلایل تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مزارع برنج، باغات چای، توتستان‌ها) در روستاهای بخش مرکزی در فاصله سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۰ بوده و به دنبال آن بررسی اثرات و پیامدهای آن از لحاظ کالبدی، اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، زیست محیطی و سیاسی در روستاهای مورد مطالعه می‌باشد. بیشتر پاسخ‌گویان در رده سنی جوان‌تر حداقل پاسخ‌گویان را شامل می‌شدند. از لحاظ سواد اکثر پاسخ‌گویان کم سواد و در سطح ابتدایی و راهنمایی می‌باشند. یافته‌های این تحقیق به شرح جدول (۱) می‌باشد.

جدول ۱. توزیع درصد میزان تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه بخش مرکزی لاهیجان (۱۳۹۰)

| درصد | مؤلفه |
|--------|---|
| ۳۰ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را ناشی از مخروبه و رها سازی می‌دانند |
| ۷۰ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را ناشی از ساخت و ساز مسکونی و غیره مسکونی تجاری صنعتی می‌دانند. |
| ۱۰ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را ناشی از به صرفه نبودن کشاورزی و بالا بودن هزینه تولید |
| ۱۷ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را ناشی از عدم حمایت‌های فنی - ترویجی، آموزشی و مالی - اقتصادی در حین تولید پس از تولید و نبودن قیمت مناسب و تضمینی برای فروش محصول |
| ۷۳ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را علاوه بر دو مورد اخیر ذکر شده در بالا در کوچک بودن اراضی کشاورزی و عدم یکپارچه سازی آن می‌دانند. |
| ۴۴، ۳۴ | مشخصات سازندگان بناهای تازه ساخت به ترتیب در روستاهای نمونه شامل: افراد محلی و بومی روستا سرمایه داران شهری - مهاجران و افراد غیر بومی |
| ۱۳ | کم ارزیابی کردن قوانین حفظ کاربری اراضی کشاورزی در جلوگیری از تغییر مزارع برنج در روستای خود در دهه گذشته |
| ۶۰ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را در تغییر کالبدی (فیزیکی) و نوع مصالح بکار رفته در ساخت و سازهای ایجاد شده در روستاها در دهه گذشته مؤثر می‌دانند. |
| ۶۳ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری را در تغییر فرهنگ و آداب و رسوم جمعیت‌های روستایی و تخریب زیست محیطی (آلودگی‌های ...) در روستاهای خود در دهه گذشته مؤثر می‌دانند. |
| ۵۳ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را در عدم اشتغال مولد، وابستگی مواد غذایی به خارج و نهایتاً وابستگی سیاسی به کشورهای خارجی خیلی زیاد ارزیابی نمودند. |
| ۴۳ | پاسخ‌گویان تغییر کاربری اراضی کشاورزی را به علت ارزش افزوده دادن به زمین کشاورزی به جای ارزش افزوده دادن به محصولات کشاورزی می‌دانند. |
| ۹۸ | تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل نداشتن درآمد کافی |
| ۹۰، ۱۰ | بله خیر |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

اکثر اراضی کشاورزی زمانی قابل کشت می‌شوند که در آن عملیات زیربنایی مانند: تسطیح، ایجاد شبکه‌های آبیاری، احداث سدهای کوچک انجام پذیرد (نسیمی، ۱۳۷۸: ۶-۵). استفاده غیر منطقی 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 (سرور، ۱۳۸۷: ۲۷).

در کشورهای صنعتی سیاست‌های حمایتی از بخش کشاورزی با اعطای یارانه‌ها و بستن بازارهای داخلی در مقابل واردات اعمال می‌شود. اما در کشورهای در حال توسعه تمایل به واردات بیشتر از طریق یارانه‌های وارداتی و یا برقراری مالیات بر روی تولید داخلی وجود دارد (عبادی، ۱۳۷۷: ۷). دو پدیده خوردگی^۱ و خزش شهری^۲ نیز از عوامل تعیین کننده است که با دست‌اندازی کانون‌های شهری به اراضی کشاورزی و روستایی پیرامونی در پیوند تنگاتنگ قرار دارند (سعیدی، ۱۳۷۵: ۲۵) 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 محدوده مورد مطالعه مؤثر می‌باشد (مولائی هاشجین و قماش‌پسند، ۱۳۸۷: ۱) و در نهایت 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 دست یابی به توسعه روستایی نیاز به برنامه‌ریزی است (مولائی هاشجین، ۱۳۷۳: ۴۵-۴۴). بر اساس مطالعات میدانی و مراجعه به امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی، سازمان چای، سازمان پرورش کرم

1. Gooblingup
2. Urban sprawl

ابریشم، مصاحبه با دهیاران و شورای اسلامی و استخراج داده‌ها از پرسش‌نامه خانوار از برنجکاران، چایکاران و نوغانداران روستاهای مورد مطالعه به آمار میزان تغییر کاربری اراضی شالیکاری، باغات چای و توتستان‌ها دست یافتیم که در جداول (۲) ارائه می‌گردد. البته در کنار این تغییر کاربری مجاز، تغییر کاربری‌های غیرمجاز در روستاهای منطقه صورت گرفته و می‌گیرد که بیشتر به ساخت و ساز مسکونی، ویلا سازی، تولید کارگاه‌ها و کارخانه‌های صنعتی، کالبد روستاها را دچار تغییر و باعث اثرات و پیامدهای ناهنجار اقتصادی، زیست محیطی، فرهنگی - اجتماعی و نابودی بخش تولید غذایی کشور می‌گردد.

جدول ۲. مقایسه بین درصد تغییر کاربری توتستان، باغات چای و اراضی شالیزار با استفاده از آمار و اطلاعات سازمان جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گیلان (۹۰ - ۱۳۸۰)

| نام روستا | درصد تغییر کاربری توتستان | | درصد تغییر کاربری باغات چای | | درصد تغییر کاربری شالیزار (مزارع برنج) | |
|-------------|---------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------|--|-------------------|
| | توسط بنیاد مسکن | توسط جهاد | توسط بنیاد مسکن | توسط جهاد کشاورزی | توسط بنیاد مسکن | توسط جهاد کشاورزی |
| آهندان | ۰/۲ | ۳۹/۳ | ۱/۵ | ۳/۴۳ | ۰/۴ | ۷/۵ |
| بوجایه | ۰/۱ | ۱۱/۷ | ۲/۹ | ۰/۱۶ | ۵/۱ | ۶/۸۵ |
| سادات محله | ۰/۲ | ۱۱/۷ | ۴/۳ | ۴/۴ | ۳/۷ | ۱/۶۵ |
| کوهینه | ۴/۲ | ۴/۵ | ۲/۸ | ۵/۵ | ۱۶/۱ | ۶/۷۰ |
| سوخته کوه | ۰/۱۰ | ۵/۵ | ۰/۲ | ۰/۰۷ | ۰ | ۹/۳ |
| بازکیاگوراب | ۶/۸ | ۸/۴ | ۱۵/۵ | ۸/۳۵ | ۱۹/۶ | ۶/۳ |
| لیالمان | ۰/۴ | ۷/۲ | ۲/۷ | ۴/۲۴ | ۰/۳۱ | ۰/۰۶ |
| توتستان | ۶۵/۴ | ۴ | ۳/۴ | ۳/۵ | ۱/۰۲ | ۰ |
| خالویاغ | ۰ | ۱/۲ | ۰ | ۹ | ۰ | ۰/۰۹ |
| سرشکه | ۰ | ۰ | ۰/۸ | ۰/۰۲ | ۳/۱ | ۰/۶۹ |
| کلشجان | ۰ | ۰/۹ | ۳/۵ | ۰/۰۹ | ۵/۵ | ۱۳/۶۷ |
| لاشیدان | ۰/۲ | ۴ | ۳/۲ | ۰/۲ | ۰ | ۰/۰۸ |
| بالا محله | ۰/۱۳ | ۰/۶ | ۰/۰۹ | ۰/۰۹ | ۵/۶ | ۰/۱۹ |
| حاجی آباد | ۰ | ۰/۴ | ۱/۷۸ | ۰ | ۰ | ۰ |
| میشکاسر | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| سپهر پشت | ۰ | ۰ | ۰/۴ | ۰/۳۴ | ۰/۲ | ۰ |
| گوکه | ۰ | ۰/۷ | ۰/۵ | ۰/۰۱ | ۴/۴ | ۰ |
| قصاب محله | ۰ | ۰/۴ | ۰/۱ | ۲/۶ | ۰ | ۵/۵ |
| دیزین | ۰/۵۲ | ۱/۳ | ۷/۶ | ۳/۷ | ۰ | ۰/۵۵ |
| کوشال | ۰/۰۲ | ۰ | ۰/۲ | ۰/۰۰۱ | ۰ | ۰/۱۳ |
| شیخانیر | ۳/۱۲ | ۱/۲ | ۶/۷ | ۹/۵۶ | ۱/۲ | ۱/۰۱ |
| نوبیجار | ۰ | ۱/۹ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲/۳۶ |
| لیالستان | ۱۲/۲ | ۱/۸ | ۲۰/۳ | ۶/۰۵ | ۲۹/۱۷ | ۱/۸۳ |
| نخجیر کلایه | ۲/۲ | ۰ | ۱۵/۵ | ۲/۷۷ | ۳/۱ | ۰ |
| ستار آباد | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| گمل | ۰ | ۲/۴ | ۰/۴ | ۰ | ۰ | ۰ |
| سطل سر | ۰ | ۲/۴ | ۰/۲ | ۰/۲۲ | ۰ | ۹/۱۲ |
| سوستان | ۳/۴ | ۰/۲ | ۶/۶ | ۱۹/۵۹ | ۱/۵ | ۲۳/۶ |
| سر چشمه | ۰ | ۰ | ۰/۶ | ۰/۱۱ | ۰ | ۰/۰۵ |
| کوه بیجار | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۴/۳ | ۰ | ۳/۴ |

منبع: سازمان جهاد کشاورزی، سازمان چای، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان و مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰

جدول ۳. عوامل داخلی مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی لاهیجان

| عوامل داخلی زمینه‌ها | نقاط قوت (S) | نقاط ضعف (W) |
|-------------------------|--|---|
| محیطی - اکولوژیک | <ul style="list-style-type: none"> - دارا بودن خاک، شیب و توپوگرافی مناسب برای کاشت محصولات زراعی و باغی - اقلیم مناسب کشاورزی و باغداری - وجود منابع آبی کافی اعم از سطحی و زیر زمینی - امکان کشت دوم (راتون برنج) و کشت توام برنج و ماهی در مزارع برنج | <ul style="list-style-type: none"> - شیب زیاد جهت توسعه فعالیت‌های کشاورزی در روستاهای کوهستانی - تخریب و نابودی اراضی کشاورزی در اثر تغییر کاربری آنها به مسکونی - آلودگی منابع آب و خاک به دلیل استفاده بی‌رویه از کود و سموم شیمیایی |
| اقتصادی - اجتماعی | <ul style="list-style-type: none"> - مستعد بودن منطقه به منظور سرمایه‌گذاری و برنامه ریزی کشاورزی در جهت استفاده بهینه از اراضی کشاورزی و نیروی انسانی مشخص و معرفی منطقه به عنوان قطب مهم کشاورزی - وجود شالیزارها، باغات چای و توتستان‌های مناسب جهت تولید بیشتر محصول در واحد سطح - جذب گردشگر از طریق توریسم کشاورزی | <ul style="list-style-type: none"> - بالا بودن هزینه‌های تولید در مقایسه با درآمد ناشی از فروشی محصولات کشاورزی - کوچک بودن اراضی کشاورزی - عدم توجه صندوق بیمه به خسارات به اندازه کافی و به موقع نبودن قیمت تضمینی مناسب برای خرید محصولات کشاورزی - بالابون سن بهره‌برداران اراضی کشاورزان - افزایش قیمت زمین در مقایسه با درآمد ناشی از محصولات کشاورزی به علت ساخت خانه‌های ویلایی و خانه دوم توسط افراد بومی |
| فنی، ترویجی و فرهنگی | <ul style="list-style-type: none"> - همگونی زبان، نژاد، دین و قومیت - امکان بکارگیری تعداد زیادی از مهندسان کشاورزی بیکار در مزارع، باغات و توتستان‌ها هم به عنوان مروج و هم تولید کننده محصولات کشاورزی - وجود پتانسیل و استعداد کافی نیروی انسانی متخصص جهت تولید ابزار و ادوات فنی در کشاورزی - امکان یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی در جهت بکارگیری ادوات و ماشین آلات مکانیزه - علم دانش فنی و مدیریت در تولید محصولات کشاورزی به ویژه برنج، چای و ابریشم. | <ul style="list-style-type: none"> - نبودن حمایت‌های فنی - ترویجی در کلیه مراحل تولید و پس از آن - عدم یکپارچه سازی اراضی کشاورزی - راحت طلبی و گرایش به زندگی شهری و آداب و رسوم آنان و عدم تمایل به کارهای سخت کشاورزی |
| کالبدی | <ul style="list-style-type: none"> - نزدیکی روستاهای بخش مرکزی لاهیجان به مناطق شهری لاهیجان و رودبنه - وجود برخی از زیر ساخت‌های اولیه برای احداث خانه های ویلایی و خانه دوم توسط افراد غیربومی | <ul style="list-style-type: none"> - گسترش شهر لاهیجان به سمت روستاهای پیرامونی بخش مرکزی لاهیجان - تغییر در مصالح ساختمانی بکار رفته در ساختا وساز روستاها در دهه اخیر - تغییر در روش غالب ساخت قسمت‌های اصلی بنا در واحد مسکونی - تغییر معابر سطح روستا به دلیل تردد زیاد اتومبیل‌ها |
| نمادی - ساختاری | <ul style="list-style-type: none"> - اعتقاد مسئولین به حفظ اراضی کشاورزی، حفظ اشتغال مولد و حفظ امنیت غذایی در راستای توسعه پایدار - تلاش سازمان امور اراضی در جهت حفظ اراضی کشاورزی | <ul style="list-style-type: none"> - صدور مجوز بی‌رویه توسط دهیاران، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن - اجرای ناقص قوانین حفظ کاربری توسط امور اراضی - عدم هماهنگی بین امور اراضی وقوه قضائیه |

جدول ۴: عوامل خارجی مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان

| عوامل داخلی زمینه‌ها | فرصتها (O) | تهدیدها (T) |
|----------------------------------|--|--|
| کشاورزی - کشاورزی | <ul style="list-style-type: none"> - شرایط مناسب جهت کشت دانه‌های روغنی و شبدر پرسیم در راستای هماهنگی با شرایط اقلیمی - استفاده از مراحل مختلف عمل آوری محصول برنج، چای، ابریشم جهت جذب توریسم کشاورزی - افزایش کارخانه‌های فرآوری محصولات تبدیلی از برنج، چای و ابریشم در راستای جلوگیری از ایجاد کارخانه‌های آلاینه صنعتی - استفاده از ضایعات کاه برنج، برگ‌های پرسیده چای جهت ایجاد نوپان و کود کنستانتره در راستای جلوگیری از سوزاندن آنها و جلوگیری از آلودگی هوا - وجود پتانسیل آبهای سطحی قابل کنترل و آبهای زمینی در بسیاری از روستاها | <ul style="list-style-type: none"> - تغییر بی رویه کاربری اراضی کشاورزی و افزایش فرسایش خاک در اثر بارندگی وسیل - از بین رفتن مناظر و چشم اندازهای دلنریب و حذف تدریجی جذب توریست - افزایش آلاینده‌ها و آلودگی هوا، صوتی و بصری ناشی از تغییر کاربری اراضی کشاورزی - تغییر کاربری اراضی کشاورزی (مزارع برنج، باغات چای به کاربری مسکونی) |
| اقتصادی - کشاورزی | <ul style="list-style-type: none"> - افزایش تقاضا برای محصولات بخش کشاورزی (برنج، چای، ابریشم). - وجود ظرفیت‌های خالی و مناسب در توسعه و مکانیزاسیون کشاورزی و صنایع تبدیلی و تکمیلی - امکان ارتقاء ارزش صادراتی (قیمت فروش) اکثر محصولات زراعی و باغی به خصوص برنج، چای از طریق ارتقاء کیفیت بسته بندی و بازاریابی مناسب | <ul style="list-style-type: none"> - افزایش قیمت زمین و بورس بازی و دلالی ناشی از تغییر کاربری در سطح منطقه - واردات بی‌رویه محصولات کشاورزی (برنج، چای) - افزایش خرد شدن زمین بر اثر ارت - مهاجرت روستاییان به شهر - حذف اشتغال مولد و افزایش بیکاری - عدم امنیت غذایی و وابستگی به بیگانگان |
| توسعه روستایی - توسعه روستایی | <ul style="list-style-type: none"> - امکان بهره گیری از فناوری‌های نوین - وجود تعداد قابل توجهی دانش آموختگان و فارغ التحصیلان رشته کشاورزی که می‌تواند عنوان مروج کشاورزی بکار گرفته شوند - امکان توسعه شبکه‌های آبیاری و زهکشی و افزایش راندمان آبیاری و بهره برداری از آب | <ul style="list-style-type: none"> - نبودن حمایت‌های فنی، ترویجی، آموزشی، مالی اقتصادی در حین تولید ایپس تولید. - وجود ضایعات بالای محصول در مراحل مختلف تولید. - تغییر در ارزش‌های فرهنگی و اصیل روستایی از جمله تغییر در پوشش البسه تا تغییر در محاوره زبان از گلیکی به فارسی (استحاله فرهنگی) |
| کالبدی | <ul style="list-style-type: none"> - رونق گردشگری یا فعالیت‌های ویژه در روستاها - تأکید دولت برای اجرای طرح‌های توسعه فیزیکی روستاها - امکان بهره‌گیری از اراضی ارزان قیمت برای ساخت مسکن در روستاها | <ul style="list-style-type: none"> - گسترش بی رویه شهر لاهیجان و حذف تدریجی - اراضی کشاورزی به منظور توسعه شهری خانه‌های دوم و ویلا سازی - حذف معماری اصیل روستایی و بکارگیری مواد و مصالح جدید در ابنیه روستاها - صدور مجوز تغییر کاربری اراضی کشاورزی بدون برنامه و حذف چشم اندازه‌های زیبای روستایی |
| مادی - ساختاری | <ul style="list-style-type: none"> - شکل گیری نهادهای محلی، شورا و دهیاری در اکثر روستاها - وجود نیروهای انسانی متخصص و لازم در زمینه های توسعه کشاورزی و روستایی در سطوح مختلف | <ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن دانش و فنون مدیریت در بخش کشاورزی - فقدان ساز و کار هدایت برنامه جامع - ناکارایی نظام بازرگانی محصولات کشاورزی به خصوص چای، برنج و ابریشم - پایین بودن سطح تحصیلات دهیاران و سلیقه‌ای برخورد کردن با صدور مجوز برای تغییر کاربری اراضی کشاورزی |

جدول ۵. نتایج بررسی عوامل مؤثر داخلی بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی

| امتیاز وزنی | رتبه | وزن | ردیف | نقاط ضعف (WEAKNESS) | امتیاز وزنی | رتبه | وزن | ردیف | نقاط قوت (STRENGTH) |
|-------------|------|------|------|---------------------|-------------|------|------|------|---------------------|
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱ | | ۰/۴ | ۴ | ۰/۱ | ۱ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۲ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۲ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۳ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۳ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۴ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۴ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۵ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۵ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۶ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۶ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۷ | | ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۷ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۸ | | ۰/۴ | ۴ | ۰/۱ | ۸ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۹ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۹ | |
| ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۰ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۱۰ | |
| ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۱ | | ۰/۲۴ | ۳ | ۰/۰۸ | ۱۱ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۱۲ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۲ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۳ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۱۳ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۱۴ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۴ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۵ | | ۰/۰۴ | ۲ | ۰/۰۲ | ۱۵ | |
| ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۶ | | ۰/۰۲ | ۱ | ۰/۰۲ | ۱۶ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۷ | | ۳/۴۲ | - | ۱ | جمع | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۸ | | | | | | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۹ | | | | | | |
| ۳/۳۶ | - | ۱ | جمع | | | | | | |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

جدول ۶. نتایج بررسی عوامل مؤثر خارجی بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی

| امتیاز وزنی | رتبه | وزن | ردیف | تهدیدها (THREATS) | امتیاز وزنی | رتبه | وزن | ردیف | فرصت‌ها (OPPORTUNITIES) |
|-------------|------|------|------|-------------------|-------------|------|------|------|-------------------------|
| ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۱ | | ۰/۴ | ۴ | ۰/۱ | ۱ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۲ | | ۰/۳۶ | ۴ | ۰/۰۹ | ۲ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۳ | | ۰/۳۶ | ۴ | ۰/۰۹ | ۳ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۴ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۴ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۵ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۵ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۶ | | ۰/۳۲ | ۴ | ۰/۰۸ | ۶ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۷ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۷ | |
| ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۸ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۸ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۹ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۹ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۰ | | ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۰ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۱ | | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۱ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۲ | | ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۲ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۳ | | ۰/۱۸ | ۳ | ۰/۰۶ | ۱۳ | |
| ۰/۲۴ | ۴ | ۰/۰۶ | ۱۴ | | ۰/۰۴ | ۱ | ۰/۰۴ | ۱۴ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۵ | | ۰/۰۴ | ۱ | ۰/۰۴ | ۱۵ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۶ | | ۰/۲۴ | ۳ | ۰/۰۸ | ۱۶ | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۱۷ | | ۳/۲۰ | - | ۱ | جمع | |
| ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۰۴ | ۱۸ | | | | | | |
| ۰/۰۲ | ۱ | ۰/۰۲ | ۱۹ | | | | | | |
| ۰/۱۲ | ۳ | ۰/۰۴ | ۲۰ | | | | | | |
| ۳/۴۲ | - | ۱ | جمع | | | | | | |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

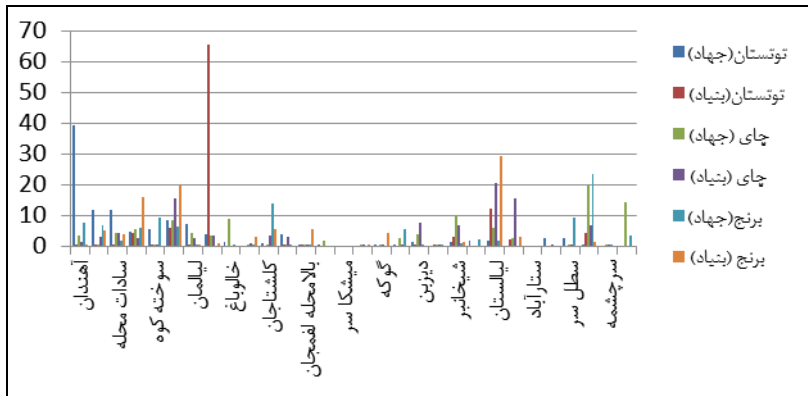
جدول ۷. ماتریس نهایی تحلیل SWOT و استراتژی های چهارگانه

| تهدیدها (THREATS) | فرصتها (OPPORTUNITIES) | ماتریس SWOT (شناسایی کلیه استراتژی‌های ممکن) |
|--|---|--|
| <p>T₁: تغییر بی رویه اراضی کشاورزی و افزایش فرسایش خاک در اثر بارندگی و سیل.</p> <p>T₂: تغییر کاربری اراضی کشاورزی مزارع برنج و باغات چای به کاربری مسکونی</p> <p>T₃: افزایش قیمت زمین و بررسی بازی و دلالتی ناشی از تغییر کاربری در سطح منطقه</p> <p>T₄: تغییر در ارزش های فرهنگی و اصیل روستایی از جمله در پوشش البسه تا تغییر در محاوره از زبان گیلکی به فارسی</p> <p>T₅: حذف معماری روستایی و بکارگیری مواد و مصالح جدید در ابنیه.</p> <p>T₆: پایین بودن سطح تحصیلات دهیاران و سلیقه ای برخورد کردن با صدور مجوز تغییر کاربری</p> | <p>O₁: شرایط مناسب کشت دانه‌های روغنی و شاددربرسیم در راستای هماهنگی با شرایط اقلیمی</p> <p>O₂: استفاده از ضایعات کاه برنج و برگ‌های پوسیده چای جهت ایجاد نئوپان و کود کنستانتره</p> <p>O₃: امکان ارتقای ارزش صادراتی (قیمت فروش) اکثر محصولات زراعی و باغی و به خصوص برنج و چای از طریق ارتقاء کیفیت بسته بندی و بازاریابی</p> <p>O₄: امکان بهره گیری از فناوری‌های نوین ساخت مسکن در روستاها</p> <p>O₅: وجود نیروهای انسانی متخصص و لازم در زمینه های توسعه کشاورزی و روستایی</p> | <p>نقاط قوت (Strength)</p> <p>S₁: دارا بودن خاک، شیب و توپوگرافی مناسب برای کاشت محصولات زراعی و باغی</p> <p>S₂: اقلیم مناسب کشاورزی و باغداری</p> <p>S₃: امکان کشت دوم (راتون برنج) و کشت توام برنج و ماهی در مزارع</p> <p>S₄: وجود شالیزارها، باغات چای و توستانهای مناسب جهت تولید بیشتر محصول در واحد سطح</p> <p>S₅: جذب گردشگر از طریق توریسم</p> <p>S₆: امکان بکارچه سازی اراضی کشاورز جهت بکارگیری ادوات و ماشین آلات مکانیزه</p> <p>S₇: وجود برخی زیرساخت های اولیه برای کارخانه‌های چای‌سازی، برنجکوبی و پارچه های ابریشمی و جلوگیری از احداث خانه‌های ویلایی و خانه دوم توسط افراد غیر بومی</p> <p>S₈: تلاش سازمان امور اراضی در جهت حفظ اراضی کشاورزی</p> |
| <p>استراتژی‌های تنوع بخش (ST):</p> <p>۱. حفظ اراضی کشاورزی و نظارت دقیق به ساخت و سازهای روستایی به منظور جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و تبدیل آن به کاربری‌های دیگر و ویلاسازی و خانه دوم (S7T1 , S1T1 , S2T2)</p> <p>۲. جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی، مزارع برنج و باغات چای به کاربری مسکونی با ایجاد امکانات کشت دوم (راتون برنج) و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی، جهت بکارگیری ادوات و ماشین آلات مکانیزه و امکان آبیاری بارانی جهت ازدیاد محصول چای (S3T2 , S4T2)</p> <p>۳. اتخاذ تدابیری رهگشا توسط سازمان امور اراضی در جهت حفظ اراضی کشاورزی، در کنار ارتقاء سطح تحصیلات دهیاران و توجیه آنها برای سلیقه ای برخورد نکردن با صدور مجوز تغییر کاربری برای افراد غیر بومی به منظور جلوگیری از ساخت خانه‌های دوم و حذف معماری اصیل (S8T6 , S7T5)</p> <p>۴. جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی توسط سازمان امور اراضی در جهت حفظ کاربری اراضی کشاورزی و جلوگیری از افزایش قیمت زمین با بورس بازی توسط دلالان در منطقه. (S8T2, S8T3)</p> <p>۵. حفاظت از اراضی کشاورزی توسط سازمان امور اراضی با ندادن مجوز تغییر کاربری اراضی کشاورزی به متقاضیان خانه‌های نوع دوم و ویلایی به صورت بی‌رویه و حفظ ارزش‌های فرهنگی و اصیل روستایی در منطقه (S8T4, S7T5)</p> <p>۶. جذب گردشگر کشاورزی یا توریسم کشاورزی با حفظ اراضی کشاورزی برنج، چای و نوغانداری و جذب توریسم تاریخی با حفظ معماری و ابنیه مسکونی روستایی در روستاهای منطقه (S5T5, S3T4)</p> | <p>استراتژی‌های رقابتی - تهاجمی (SO):</p> <p>۱. با تمرکز بر توانمندیهای خاک، شیب و توپوگرافی و اقلیم می‌توان زمینه‌های کاشت شیدر برسیم، دانه های روغنی، کشت دوم برنج و کشت توام برنج و ماهی را در مزارع روستایی منطقه فراهم نمود.</p> <p>(S101, S 201, S 301)</p> <p>۲. با یکپارچه سازی اراضی می‌توان امکان بکارگیری ادوات و ماشین آلات و فناوری‌های نوین را در منطقه عملیاتی و اجرایی کرد (S 603)</p> <p>۳. با افزایش تولید در واحد سطح و با ارتقاء کیفیت بسته بندی و بازاریابی، ارتقاء ارزش صادراتی برنج و چای را در روستاهای منطقه ایجاد کرد (S3O3)</p> <p>۴. جذب گردشگر در روستاهای منطقه از طریق بهره گیری از اراضی ارزان قیمت و غیر کشاورزی برای ساخت مسکن (S 405, S 505)</p> <p>۵. حفظ اراضی کشاورزی با بهره‌گیری از نیروی انسانی متخصص و لازم در زمینه‌های توسعه کشاورزی و روستایی و جلوگیری از ساخت خانه های ویلایی و نوع دوم توسط افراد غیر بومی با ایجاد کارخانه های چای سازی ، برنجکوبی و ابریشم بافی (S 705, S 805)</p> <p>۶. توسعه کشاورزی و روستایی در روستاهای منطقه با تأکید بر کاشت محصولات زراعی و باغی، بهره گیری از نیروی انسانی متخصص و استفاده از ضایعات کاه برنج و برگ های پوسیده چای برای ساخت نئوپان و کودهای کنسانتره (S 102, S 206)</p> | <p>نقاط ضعف (Weakness)</p> <p>W₁: کمبود سرمایه و امکانات مالی</p> <p>W₂: کمبود نیروی انسانی متخصص و لازم در زمینه های توسعه کشاورزی و روستایی</p> <p>W₃: کمبود اطلاعات و آشنایی با بازارهای صادراتی</p> <p>W₄: کمبود سرمایه گذاری در بخش تحقیقات و توسعه</p> <p>W₅: کمبود سرمایه گذاری در بخش بازاریابی و تبلیغات</p> <p>W₆: کمبود سرمایه گذاری در بخش ساخت و ساز</p> <p>W₇: کمبود سرمایه گذاری در بخش آموزش و ارتقاء سطح تحصیلات</p> <p>W₈: کمبود سرمایه گذاری در بخش توسعه زیرساخت ها</p> <p>W₉: کمبود سرمایه گذاری در بخش توسعه خدمات</p> <p>W₁₀: کمبود سرمایه گذاری در بخش توسعه فرهنگ و تفریح</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>استراتژی‌های تدافعی (WT):</p> <p>۱. تدوین قوانین و مقررات ویژه جهت حفظ محیط زیست و منابع آب و خاک منطقه و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی در باغات چای و مزارع و تبدیل آن به واحدهای مسکونی و به عبارتی استفاده بهینه از منابع (W1T1 , W2T2)</p> <p>۲. بکارگیری سیاست‌ها و اتخاذ تدابیری چون افزایش درآمد ناشی از محصولات کشاورزی (W3T3 , W4T4)</p> <p>۳. اعمال سیاست‌های انقلابی توسط دهیاران در روستاهای مورد نظریه همراه اتخاذ تدابیری از جمله بالا بردن سطح تحصیلات دهیاران و سلیقه ای برخورد نکردن آنها با مقوله تغییر کاربری و بکارگیری روش‌هایی که با بالا بردن درآمدها و کاهش هزینه‌های تولید زمینه تغییر کاربری در مزارع برنج و باغات چای و تبدیل آنها به کاربری مسکونی را فراهم آورد (W2T6 , W2T2)</p> <p>۴. با اتخاذ سیاست‌هایی از جمله گسترش بی‌رویه کالبدی شهر لاهیجان به روستاهای پیرامونی منطقه، زمینه‌های حفظ معماری اصیل خانه‌های روستایی را با بکارگیری مواد و مصالح بوم آورد بجای مواد و مصالح جدید و حفظ ارزش‌های فرهنگی و اصیل روستایی را با جلوگیری از تغییر در پوشش البسه و زبان مادری فراهم آورد (W5T5 , W5T4)</p> <p>۵. با بکارگیری راهکارهایی از جمله عدم صدور مجوز بی‌رویه توسط دهیاران جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن، که زمینه را برای افزایش قیمت زمین و بورس بازی و دلالتی در مقایسه با درآمد ناشی از محصولات کشاورزی به مخاطر ساخت خانه‌های ویلایی و نوع دوم توسط افراد غیر بومی فراهم می‌آورد انگیزه هر گونه تغییر کاربری اراضی کشاورزی را در روستایبان منطقه از بین می‌برد (W6T3 , W3T3)</p> | <p>استراتژی‌های بازنگری (Wo):</p> <p>۱. با بازنگری در بهره‌گیری از فناوری‌های نوین زمینه‌های لازم را در کاهش هزینه‌های تولید در مقایسه با درآمدهای ناشی از محصولات کشاورزی بوجود آورد و تدابیری را اتخاذ نمود که به جای افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی درآمد ناشی از محصولات کشاورزی افزایش یابد (w 204 , w 303)</p> <p>۲. با بازنگری در امکان بهره‌گیری از اراضی ارزان قیمت برای ساخت مسکن، جوانان روستایی منطقه زمینه‌های راحت‌طلبی با گرایش به زندگی و فرهنگ شهری و عدم تمایل به به کارهای سخت کشاورزی را با اقامت‌گزینی روستائیان در روستایشان فراهم نمود (w 204 , w303)</p> <p>۳. با بازنگری مجدد در مقررات صدور مجوز تغییر کاربری اراضی کشاورزی توسط دهیاران، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی زمینه‌های مناسب برای امکان بهره‌گیری روستائیان از فناوری‌های نوین در کشاورزی فراهم و با توجه به شرایط مناسب کاشت دانه‌های روغنی و محصولات برنج و چای امکان ارتقاء ارزش صادراتی آنها را بهبود کیفیت بسته بندی و بازاریابی فعال فراهم نمود (w601 , w 604 , w603)</p> <p>۴. با نگرش مجدد به به اراضی کشاورزی انگیزه عدم تغییر کاربری اراضی کشاورزی را با تراس بندی اراضی کوهستانی برای کاشت دانه‌های روغنی و شبنم برسیم، بکارگیری نیروی انسانی متخصص در امر کشاورزی و زمینه‌های ماندگاری روستائیان را فراهم نمود (w101 , w106)</p> <p>۵. با بازنگری در ابزار و ادوات کشاورزی سنتی و بهره‌گیری از فناوری نوین می‌توان از بالا رفتن هزینه‌های تولید در مقایسه با درآمد ناشی از فروش محصولات کشاورزی به دلیل بالا رفتن ضایعات برنج و چای جلوگیری نمود و از طرفی با بکارگیری تکنولوژی فراوری محصولات کشاورزی از ضایعات کاه برنج و برگ چای پوسیده جهت تهیه نئوپان و کود کنستانتتر استفاده و با این کار زمینه‌های تغییر کاربری را در کشاورزان منطقه کاهش داد (w202 , w203)</p> | <p>نقاط ضعف (weekness)</p> <p>W۱. شیب زیاد جهت فعالیت‌های کشاورزی در روستاهای کوهستانی W۲. بالا بردن هزینه‌های تولید در مقایسه با درآمد ناشی از فروش محصولات کشاورزی W۳. افزایش قیمت زمین در مقایسه با درآمد ناشی از محصولات کشاورزی به علت ساخت خانه‌های ویلایی و هانه دوم توسط افراد غیر بومی W۴. راحت‌طلبی و گرایش به زندگی شهری و آداب و رسوم آنان و عدم تمایل به کارهای سخت کشاورزی W۵. گسترش شهر لاهیجان به سمت روستاهای پیرامونی بخش مرکزی لاهیجان W۶. صدور مجوز بی‌رویه توسط دهیاران، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن</p> |
|--|---|---|

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

شکل (۱) مقایسه بین درصد میزان کاهش سطوح زیرکشت توتستان‌ها، باغات چای، شالیزارهای برنج ناشی از تغییر کاربری مجاز که مجوز آن توسط امور اراضی، سازمان کرم‌ایریشم جهاد کشاورزی، سازمان چای و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان و در فاصله سال‌های ۹۰ - ۱۳۸۰ صادر گردیده را نشان می‌دهد.



شکل ۱. مقایسه درصد میزان کاهش سطوح زیر کشت توتستان‌ها، باغات چای و شالیزارهای برنج ناشی از تغییر کاربری مجاز که مجوز آن توسط سازمان‌های مختلف صادر شده (منبع: آمار امور اراضی، سازمان کرم ابریشم، سازمان چای و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان، ۱۳۹۰)

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، متساعد شدن مقادیر قابل توجهی گازهای گلخانه‌ای ناشی از تغییر کاربری اراضی شالیزاری و باغات چای، تغییر کالبدی فضایی روستاها ناشی از تغییر کاربری مزارع برنج نبودن اطلاعات و نقشه مربوط به مزارع برنج، باغات چای و توتستان یا نبود طرح کاداستر، 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 باغات چای و برنج و پایین بودن درصد 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 را از دیگر دلایل تغییر کاربری در مزارع چای و برنج، چای و توتستان‌های روستاها مورد مطالعه می‌توان دریافت کرد. علاوه بر اثرات کالبدی و حذف معماری سنتی روستاهای مورد مطالعه که مترادف با حذف فرهنگ و سنت‌های روستایی می‌باشد. مشکلات زیست‌محیطی ناشی از گرم شدن کره زمین، آلودگی رودخانه‌ها، آب‌های زیرزمینی و ... را نیز می‌توان از جمله موارد مشاهده شده در روستاهای مورد مطالعه دانست.

۶. نتیجه‌گیری

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی و اصلاحیه‌های آن به ترتیب در سال‌های ۱۳۷۴ و ۱۳۸۵ موفق نبوده است. عدم اجرای صحیح این قوانین از سوی امور اراضی جهاد کشاورزی و همچنین عدم تفکیک وظایف میان امور اراضی جهاد کشاورزی، بنیاد مسکن، دهیاران روستاها باعث گردید که پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی همراه با گسترش پدیده رانت خواری زمین و بورس بازی آن نه تنها کاهش نیابد بلکه در دهه اخیر افزایش نیز داشته است. بالا بودن هزینه‌ها تولید اعم از نهاده‌ها، و دستمزد کارگر، قاچاق واردات بی‌رویه چای برنج، ابریشم انگیزه تولید را از کشاورز ساقط و بر عکس انگیزه فروش یا تغییر کاربری از کشاورزی به

خدمات، صنعت و مسکونی را افزایش داده است. با توجه به نتایج به دست آمده، پیشنهاد می‌شود که صدور مجوز تغییر کاربری اراضی کشاورزی در حوزه اراضی کشاورزی در تمام روستاها در یک سازمان دولتی مثلاً امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی ادغام و صدور مجوز به دور از هرگونه منافع مالی برای سازمان و با یک کار کارشناسی شده مرکب از کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی، سازمان چای، سازمان کرم ابریشم، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، و نماینده‌ای از قوه قضائیه و با لحاظ کردن کلیه اثرات و پیامدهای کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و سیاسی انجام گیرد و از نفوذ، رانت خواران زمین و سفارشات ارگان‌ها و دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی هم در صدور مجوز تغییر کاربری پرهیز شود.

۷. منابع

۱. افزاخته، حسن، ۱۳۸۷، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های روستایی، چاپ اول، انتشارات گنج هنر.
۲. آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری باغات چای که مجوز آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان صادر شده است.
۳. آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری باغات چای که مجوز آنها توسط جهاد کشاورزی لاهیجان صادر شده است.
- ۴- آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری توستان‌ها که مجوز آنها توسط آنها بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان صادر شده است.
۵. آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری توستان‌ها که مجوز آنها توسط جهاد کشاورزی لاهیجان صادر شده است.
۶. آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری شالیزار (مزارع برنج) که مجوز آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی لاهیجان صادر شده است.
۷. آمار مشاهدات میدانی، ۱۳۹۰، سطوح تغییر کاربری شالیزار (مزارع برنج) که مجوز آنها توسط سازمان جهاد کشاورزی لاهیجان صادر شده است.
۸. سرور، رحیم، ۱۳۸۷، برنامه‌ریزی کاربری اراضی در طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای، چاپ اول انتشارات گنج هنر.
۹. سعیدی، عباس، ۱۳۷۵، طرح و شیوه سکونت‌گزینی و گونه‌های ساکن روستایی مرکز مقابله با سوانح طبیعی، چاپ دوم، تهران.
۱۰. عبادی، فرزانه، ۱۳۷۸، چارچوب استراتژیک برای توسعه کشاورزی، ناشر مؤسسه پژوهش‌های برنامه‌ریزی و اقتصاد کشاورزی، چاپ پنجم، بخش اطلاعات و انتشارات.
۱۱. مشاهدات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۰.
۱۲. معاونت برنامه‌ریزی استانداری گیلان، ۱۳۸۶، سالنامه آماری استان گیلان ۱۳۸۵.
۱۳. مولائی هاشجین، نصراله و قماش پسند، محمد تقی، ۱۳۸۸، تحلیلی پیرامون نقش زراعت برنج و کشت چای در توسعه روستاهای شهرستان لاهیجان، فصل‌نامه جغرافیای انسانی، سال اول، شماره دو، ۱۹ تا ۲۶.
۱۴. مولائی هاشجین، نصراله، ۱۳۷۳، مفهوم تعریف و ضرورت برنامه‌ریزی روستایی در ایران، مجله علمی، فنی سپهر، سال پنجم، شماره ۲۴، ۴۴ تا ۴۵.
۱۵. نسیمی، علی، ۱۳۷۸، راهکارهای اشتغال‌زایی در بخش کشاورزی ایران، سال هفتم، شماره ۲۸، ۵ تا ۶.
16. Hamilton , DK ., 1999, **governing metropolitan areas, response ton growth and change**, new York, taylor of francis group.
17. Paquette,s, fdomon, go., 2003, **changing rural ties, changing land scaps:Exploring social decomposition using a mult - scale approach**, journal of rural studies, vol . 19, no4, Canada.
18. Pimentel, Marcia, etal., 1999, **start growth building better place to live work and play**, NAHB Policy statement, National Association of home builders Washington D.C USA.