

تاریخ دریافت: ۱۳۸۷/۱۰/۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۸۷/۶/۲۹

عوامل تأثیرگذار بر تغییرات کاربری اراضی با تأکید بر نقش تحولات اقتصادی جمعیت (مطالعه موردی: روستاهای حوزه نفوذ کلانشهر تبریز)^۱

محمد ظاهری^۲

چکیده

شواهد نشان می‌دهند که گسترش لجام گسیخته کلانشهر تبریز، بر اساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری، دگرگونی و تحولات پر دامنه‌ای را در عرصه‌های گوناگون زندگی برخی از روستاهای حوزه نفوذ خود خواهد گذاشت. رشد شتابان جمعیت شهر و به تبع آن، سرریز بخشی از جمعیت به روستاهای حوزه نفوذ که عمدتاً با هدف کار و فعالیت و یا تهیه زمین و مسکن انجام می‌پذیرد، از جمله این دگرگونی‌هاست که این خود، سبب‌ساز تغییرات عمده‌ای در نوع فعالیت اقتصادی روستاییان و نیز کاربری اراضی این گونه روستاها می‌گردد. هدف اصلی مطالعه حاضر، بررسی این تغییرات و تبیین نقش تحولات اقتصادی جمعیت در آنهاست. شالوده مطالعه مبنی بر مطالعات میدانی بوده و برای بررسی و تحلیل موضوع، از روش‌های «توصیفی-تحلیلی» و «اسنادی» استفاده شده است. برای آزمون معرف‌ها از آزمون آماری کای اسکویئر (chi-square) و ضرایب همبستگی کی دو (Q) و ۷ کرامر وابسته به این آزمون و نیز آزمون F بهره گرفته شده است.

واژگان کلیدی: کاربری اراضی، روستاهای حوزه نفوذ، کلانشهر تبریز، تحولات اقتصادی جمعیت.

^۱ - مقاله حاضر در چهارچوب طرح تحقیقاتی با عنوان: توسعه کلانشهر تبریز و نقش آن در تغییرات و دگرگونی‌های کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ می‌باشد که با اعتبار معاونت پژوهشی دانشگاه تبریز نوشته شده است.

مقدمه

یکی از تبعات تغییر نوع فعالیت اقتصادی جمعیت در روستاها، می‌تواند تغییر در نوع کاربری اراضی در آنها باشد. به عبارت دیگر در چنین روستاهایی امکان این که اراضی زراعی به تدریج تغییر کاربری داده و به صورت کارکردهای مسکونی، تجاری-خدماتی و صنعتی خودنمایی کنند، وجود دارد. این وضعیت به خصوص در روستاهایی که در حوزه نفوذ شهرهای بزرگ قرار می‌گیرند، بسیار محتمل است، چرا که شواهد نشان می‌دهند، رشد بی‌رویه و غیر اصولی کلانشهرها با از میان بردن زمین‌های زراعی، نابودی فضای سبز و حتی گسترش حاشیه‌نشینی، موجبات تغییرات و دگرگونی‌های قابل توجهی در کاربری اراضی حومه و حتی کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ خود می‌گردند. ناگفته پیداست که تغییر و تحول در کاربری‌ها بدون اتکا به ارزیابی‌های علمی، می‌تواند سبب‌ساز ظهور مسایل عدیده و به خصوص مسایل محیطی گردد. علاوه بر این از جمله تبعات منفی این گونه تغییرات، رواج سوداگری زمین و خارج شدن زمین‌های زراعی روستا از چرخه تولید با هدف فروش زمین به قیمت بالاتر است. به طور کلی در حال حاضر هر چند عمران فیزیکی روستاها و به عبارت دیگر بهسازی روستاها، علاوه بر بررسی‌های اقتصادی-اجتماعی در سطح روستاها، ضمن تهیه طرح هادی روستاها، الگوی هدایت توسعه فیزیکی روستاهای حوزه نفوذ را به وسیله دستورالعمل‌های مختلف آرایه می‌دهد (جهاد سازندگی، ۱۳۷۷، ص ۲۹). لیکن این امر در روستاهای حوزه نفوذ کلانشهرها تا حدودی تحت تأثیر روابط متقابل آنها (کلانشهر و روستا) قرار گرفته و الگوی هدایت توسعه فیزیکی و به خصوص کاربری اراضی این گونه روستاها از کلان شهرها متأثر می‌گردد.

۱- پیشینه تحقیق

کمر منبعی یافت می‌شود که در آن به وضعیت روستاهایی که تحت تأثیر گسترش انفجار گونه و لجام گسیخته شهرها قرار گرفته و به اصطلاح زیر آرواره‌های آن به سادگی خرد و بلعیده می‌شوند، پرداخته شود و در صورت پرداختن به این موضوع، بنا به گفته تریکار «در محدوده منافع مختص نظام شهری است که جهان روستا به صورت علمی شایسته توجه حله‌گر می‌شود» (تریکار، ۱۳۷۱، ص ۱۰). در زمینه موضوع مقاله

حاضر به استثناء مطالعات محدود به عمل آمده که در زیر به آنها اشاره شده است، مطالعات و تحقیقات دقیق علمی و در عین حال گسترده‌ای صورت نگرفته است. در اینجا به برخی از مطالعات که «موضوع توسعه شهر و تأثیر آن در محیط اطراف» در لابلای صفحات آنها به صورت تئوریکي مورد بحث قرار گرفته است، اشاره شده است. از جمله این مطالعات که نتایج آنها به صورت مقالاتی منتشر شده است، مقاله نظری (۱۳۷۷، صص ۲۴۱-۲۲۵) می‌باشد. این مقاله به این نکته اشاره دارد که هر چند روند شتابان شهرنشینی و پیامدهای مختلف آن به ویژه گسترش فیزیکی شهرها و بلعیدن اراضی زراعی پیرامون با عنایت به پدیده مهاجرت‌های روستایی در سطح کلان ملی از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد، لیکن نباید از اهمیت این مسأله در نقاط روستایی غافل بود. هر چند ممکن است نموده‌های عینی گسترش فیزیکی روستا به سبب کم جمعیت بودن و پراکندگی آن بسیار بطنی و کند بوده و چندان به چشم نیاید، اما به دلیل تعدد این نوع سکونتگاه‌ها در کشورمان (بالغ بر ۶۰ هزار)، خواه ناخواه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار خواهند بود. علاوه بر این می‌توان به مقالات نظریان (۱۳۷۰، صص ۱۳۹-۹۷) و رهنمایی (۱۳۶۹، صص ۵۳-۲۴) اشاره نمود که بر تأثیر بی‌چون و چرای گسترش فضای فیزیکی و نیروی انسانی شهر تهران در روستاهای حوزه نفوذ تأکید دارند و گسترش انفجار گونه و لجام گسیخته شهر تهران را سبب نابودی روستاهای اطراف و از بین رفتن فضای زیستی و گذراندن اوقات فراغت جمعیت پایتخت نشین قلمداد می‌کنند. روند این تحولات از زمانی که مقر شهر تهران در برخورد با جوامع روستایی و تصرف اراضی اطراف باعث پیدایش کوی‌ها، مجتمع‌های مسکونی و شهرک‌ها و نظم فضایی جدیدی شده، موضوع اصلی مقالات مذکور را تشکیل می‌دهد. رحمانی (۱۳۸۱، صص ۱۳۲-۱۲۷)، زمینه‌های شکل‌گیری و روند تحولات تبدیل روستاهای بزرگ را به شهر مورد بررسی قرار داده است و تبعات آن را بر شمرده است. فشارکی (۱۳۶۴، صص ۲۹۹-۲۸۳)، به تغییرات گسترده در روش و عادات مربوط به کار و زندگی روستائینان اشاره دارد و این که این تغییرات تمایز بین جوامع روستایی و شهری را بیش از پیش با ابهام و تیرگی مواجه ساخته است. مقاله دیگر در این زمینه مربوط به سلیمانی (۱۳۸۱، صص ۱۵۰-۱۲۷) است که بر این موضوع

اشاره دارد که تجمع واحدهای صنعتی در نزدیکی یا در حوزه نفوذ شهرها و مجتمع‌های زیستی موجود، همراه دگرگونی‌های اقتصادی - اجتماعی و تغییرات کالبدی - فضایی و زیست محیطی در مقیاس محلی و منطقه‌ای به دنبال داشته است و این تغییرات از یکسو تابع ویژگی‌های محیطی و توان طبیعی و مقتضیات تاریخی و اقتصادی - اجتماعی و نظام سیاسی حاکم بر کشور و منطقه است و از سوی دیگر به اهداف، اندازه، کارکرد و به ویژه الگوی مکان‌یابی مجتمع‌ها و شهرهای جدید در فضا باز می‌گردد. طرح‌های هادی روستاهای کندرود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۰)، باغ معروف (جهادسازندگی، ۱۳۷۷)، شادآباد مشایخ (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۷۹) و الوار سفلی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۷۹) از جمله منابعی هستند که در مقاله حاضر به نحو مطلوب از داده‌ها و یافته‌های آنها استفاده شده است.

۲- اهداف

بررسی تغییرات و دگرگونی‌های کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ شهر تبریز و نقش تحولات اقتصادی جمعیت روستاهای حوزه نفوذ در این دگرگونی‌ها، هدف اصلی مقاله را تشکیل می‌دهد.

۳- تعریف مسأله

کلانشهرها به جهت برخورداری از تزايد جمعیت و کارکردهای فراوان، همواره دگرگونی‌های اقتصادی - اجتماعی و تغییرات کالبدی - فضایی و زیست محیطی، در مقیاس منطقه‌ای و به خصوص محلی به دنبال دارند و این موضوعی است که کشورهای پیشرفته و در حال توسعه و از آن جمله ایران آن را تجربه می‌کنند. به عنوان مثال شهر تهران در طول ۴۰ سال اخیر بالغ بر ۲۴ شهرک و یا واحد جغرافیایی با منشاء روستایی را در محدوده استحفاظی خود شکل داده و دگرگونی‌های عمده‌ای را بر آنها تحمیل کرده است. در این میان گسترش انفجارگونه و لجام گسیخته کلانشهر تبریز نیز همانند شهر تهران، بر اساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری، دگرگونی و تحولات پر دامنه‌ای را در عرصه‌های گوناگون زندگی برخی از روستاهای حوزه نفوذ خود می‌گذارد. به عنوان نمونه، رشد شتابان جمعیت شهر تبریز و به تبع آن، سرریز بخشی از جمعیت آن به روستاهای حوزه نفوذ، با هدف کار و فعالیت و یا تهیه زمین و

مسکن مورد نیاز، سبب ساز تغییرات عمده‌ای در نوع فعالیت اقتصادی روستاییان و نیز کاربری اراضی این گونه روستاها شده است. بدیهی است از جمله تبعات منفی این گونه تغییرات که عمدتاً بدون برنامه و ناندیشیده صورت می‌پذیرد، رواج سوداگری زمین و خارج شدن زمین‌های کشاورزی روستا از چرخه تولید به طمع فروش زمین به قیمت بالاتر است. در نتیجه کشاورزان مالک زمین به سوداگری زمین روی می‌آورند و از سرمایه‌گذاری روی زمین خود پرهیز می‌کنند و زمین را تنها برای فروش آماده نگه می‌دارند» (شکویی، ۱۳۷۹، ص ۲۵۹). از سوی دیگر مهاجرپذیری برخی از روستاهای حوزه نفوذ شهر و عدم وجود مرجع و نهاد مشخص در جهت کنترل ساخت و سازها در سکونتگاه‌های روستایی و نیز عدم توفیق طرح‌های هادی این گونه روستاها به دلیل نبود مدیریت روستایی در سطح محلی، سبب می‌گردد تا اراضی مزروعی روستا تغییر کاربری داده و تبدیل به کاربری‌های دیگر شوند.

۴- فرضیات

به نظر می‌رسد که تغییر کاربری اراضی روستاهای مورد مطالعه، با عواملی چون: تعدد و علل آمد و شد بین شهر و روستا، محل اشتغال و نوع شغل (اعم از شغل اصلی و فرعی) سرپرستان خانوارها، افزایش ارزش زمین و مهاجرت (درون کوچی) در ارتباط باشد.

۵- چهارچوب نظری تحقیق و تعیین متغیرها (شاخص‌ها)

۱-۵- شهرگرایی روستا

شهرگرایی حومه‌ها و نواحی روستایی فرایندی اجتماعی است که شامل گسترش ایده‌ها و شیوه‌های زندگی شهری در نواحی روستایی می‌باشد و مشخص‌ترین حالت آن، حرکت جمعیت از شهرها به نواحی روستایی است. این پدیده که ناشی از گسترش روابط شهر و روستا می‌باشد، می‌تواند از طریق شکل‌گیری و گسترش کارکردهای تفریحی و سکونتی در نواحی روستایی به وجود آید. در این حالت، علی‌رغم وجود مرز فیزیکی مشخص در کاربری اراضی شهری و روستایی، شهرگرایی باعث می‌شود که حتی در کشورهای دارای قوانین برنامه‌ریزی محکم، تمایز شهر و روستا از لحاظ عملکرد و اجتماعی کمرنگ شود (Pacion, 1985, pp. 183-185). رفاه فزاینده،

وسایط نقلیه عمومی کافی و افزایش مالکیت اتومبیل‌های شخصی با هم درآمیخته و موجب افزایش روز افزون مردم شهری شده است که زندگی در بخش‌هایی از کشور را برگزیده‌اند که هنوز سیمای روستایی دارند و با این وجود برای کار، تعلیم و تربیت، پذیرایی و تفریح و دستیابی به اجناس و خدمات به داخل شهر آمد و شد می‌کنند. این پدیده در بسیاری از قسمت‌های جهان توسعه یافته به وجود آمده است (فشارکی، ۱۳۷۵، ص ۱۳۲). بدیهی است، علاوه بر عوامل افزایش وسایط نقلیه و دسترسی آسان، عوامل دیگری همانند، برخورداری روستاها از مواهب طبیعی و یا سیاست‌های اعمال شده توسط مسئولان در جهت توسعه املاک، خانه‌سازی، برخورداری از نقش خوابگاهی برای شاغلان در شهر و غیره نیز می‌توانند در این امر تأثیرگذار باشند. با توجه به موارد فوق، احتمال این که روستاهای پسرکانه و حاشیه شهرها پیوسته در معرض تغییر و تحول بوده و این تحول در دگرگونی کاربری اراضی آنها نیز تحت تأثیر باشد، نسبت به دیگر روستاهای دور دست خواه نا خواه بیشتر خواهد بود. حالت دیگر شهرگرایی روستا، پدیده «کارگر - دهقان» است که در بسیاری از قسمت‌های اروپا دیده می‌شود. برخلاف شکل قبلی شهرگرایی که شامل شهروندانی می‌شد که زندگی در روستا و کار در شهر را انتخاب کرده‌اند، پدیده کارگر - دهقان اعضای خانواده‌های کشاورز را در بر می‌گیرد که برای کار در شهر آمد و شد می‌کنند ولی هنوز در خانه‌های روستایی خود زندگی کرده و قسمتی از اوقات خود را به کار در روی املاک خویش اختصاص می‌دهند (فشارکی، ۱۳۷۵، ص ۱۳۲). احتمال زیاد دارد وقتی که شکل‌های جدید استخدام به داخل جوامع کارگری - دهقانی آورده شود، فعالیت و توجه بسیاری از کارگران - دهقانان به طور کامل روی مشاغل شهری متمرکز شود و زراعت نیمه وقت را ترک گویند. آنها ممکن است به زندگی در خانه واقع در زمین زراعی خود ادامه دهند و در زمره آمد و شد کنندگان از فواصل دور در آیند (همان منبع، ص ۱۴۷). حالت دیگر شهرگرایی روستا، حرکت شهروندان به داخل

روستا به منظور به دست آوردن کلبه‌ها یا خانه‌های دومی^۱ برای گذراندن اوقات فراغت می‌باشد. بهبود وسایل حمل و نقل عمومی و به ویژه خصوصی به افراد اجازه داده است که انگیزه‌های به خصوص خویش را برای تحصیل خانه دوم دریابند، مانند انگیزه تبعیت از مد، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیر شهری و یا اشتیاق به سرمایه‌گذاری پس اندازهای شخصی در ملک و مالکیت. با توجه به موارد فوق می‌توان چنین نتیجه گرفت که افزایش وابستگی‌های شهر و روستا از جمله عواملی است که می‌تواند طبیعت روستا را با دگرگونی‌های اجتماعی و اقتصادی روبرو کند و این خود می‌تواند به تدریج تغییرات کاربری اراضی را بر روستا تحمیل نماید.

۲-۵- شاخص‌های انتخابی

در این مقاله از میان عوامل متعدد مطروحه در فوق و به خصوص آن تعداد از عواملی که بر تحولات جمعیتی تأثیرگذار بوده و بیش از دیگر عوامل در تغییرات کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ نقش دارند، انتخاب و به عنوان متغیر یا شاخص مورد بررسی قرار گرفته‌اند. عواملی چون: نوع کاربری زمین، نوع معیشت خانوار (نوع فعالیت اقتصادی) اعم از شغل اصلی و فرعی، محل اشتغال (اصلی و فرعی)، ارزش زمین، مهاجرت (درون کوچی) از جمله آنهاست.

۶- روش تحقیق

در پژوهش حاضر، برای بررسی و تحلیل نقش و تأثیرگذاری تحولات اقتصادی جمعیت بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای مورد مطالعه، از روش «توصیفی-تحلیلی» و برای بررسی آثار پیشین و تغییرات و تحولات صورت گرفته و مقایسه این تحولات و تغییرات از روش «اسنادی» استفاده شده است. از لحاظ هدف نهایی، طرح از نوع کاربردی است زیرا هدف از انجام آن عبارت است از شناخت نقش تحولات جمعیتی در تغییرات کاربری اراضی به منظور ارائه راه حل مناسب می‌باشد. شالوده مطالعه مبنی بر مطالعات میدانی (مشاهده مستقیم، تکمیل پرسشنامه‌های مختلف و مصاحبه با اهل فن) خواهد بود. جامعه آماری مطالعه را روستاهای کندرود در شرق،

۲- خانه‌های دوم خانه‌هایی است که به وسیله خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری یا به مدت طولانی اجاره می‌شود. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند.

۱- در این مقاله از واژه «دوم» به معنای «دومین» استفاده شده است. (Johnston, 1988, p. 423)

شادآباد مشایخ در جنوب شرق، الوار سفلی در شمال غرب و باغ معروف در غرب کلانشهر تبریز تشکیل می‌دهند (شکل شماره ۱).

۱-۶- ارایه تکنیک مناسب برای آزمون معرف‌ها

برای آزمون معرف‌ها از آزمون آماری کای اسکویر (chi-square) و ضرایب همبستگی کی دو (Q) و ۷ کرامر وابسته به این آزمون و در مورد برخی دیگر از متغیرها از جمله "ارزش زمین در سال‌های مختلف" آزمون تحلیل واریانس یکسویه یا همان آزمون F بهره گرفته شده است.

۲-۶- تعیین حجم نمونه

به طوری که از ارقام مندرج در جدول ۱ نیز معلوم می‌گردد، در سال ۱۳۸۴ (به هنگام انجام مطالعات میدانی)، جمعیت روستاهای الوار سفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۳۲۱۸، ۶۲۸۳، ۴۳۰۰ و ۷۹۹۵ نفر و از نظر تعداد خانوار نیز به ترتیب ۶۷۳، ۱۵۳۰، ۹۸۲ و ۱۹۰۸ خانوار بوده است. بعد خانوار در روستاهای فوق به ترتیب ۴/۸، ۴/۱، ۴/۴ و ۴/۲ برآورد شده است.

اما درخصوص تعیین نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران، از مجموع ۵۰۹۳ خانوار ساکن در روستاهای مورد مطالعه، ۵۸۷ خانوار برای مطالعه انتخاب می‌شوند. گفتنی است خانوارهای نمونه با استفاده از شیوه نمونه‌گیری تصادفی سیستماتیک و با توجه به اهداف مطالعه، عمدتاً از بخش‌هایی که در سال‌های اخیر توسعه یافته‌اند، انتخاب می‌گردند.

جدول شماره ۱: مشخصات جمعیتی روستاهای مورد مطالعه در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۴

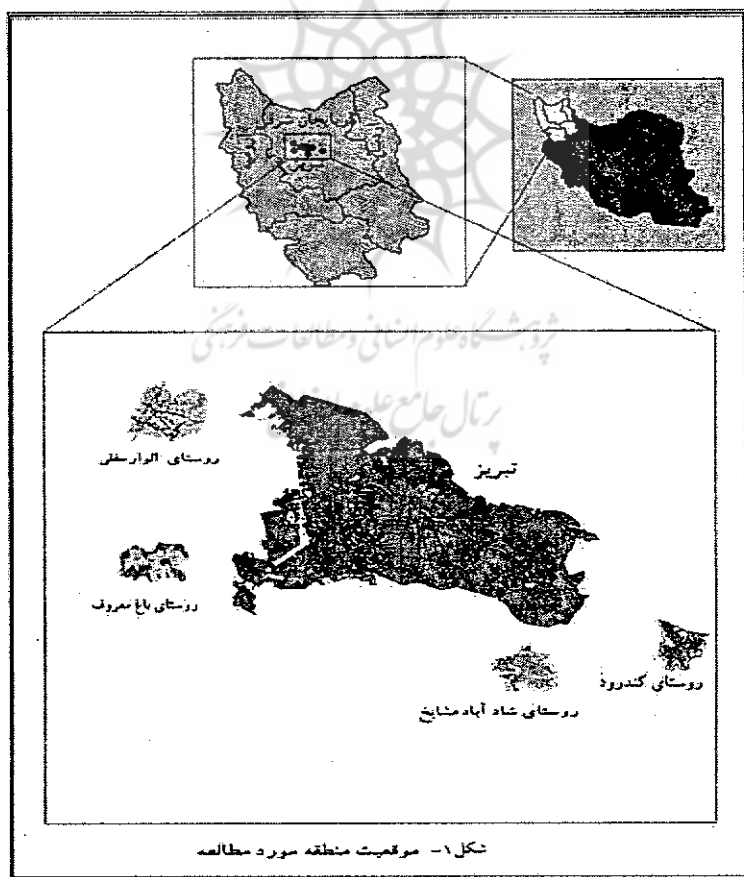
نام روستا	تعداد جمعیت		تعداد خانوار		بعد خانوار	
	۱۳۷۵*	۱۳۸۴**	۱۳۷۵	۱۳۸۴	۱۳۷۵	۱۳۸۴
الوار سفلی	۲۱۳۱	۳۲۱۸	۴۰۲	۶۷۳	۵/۳	۴/۸
باغ معروف	۴۴۸۴	۶۲۸۳	۴۶۰	۱۵۳۰	۵/۴	۴/۱
شادآباد مشایخ	۳۷۵۸	۴۳۰۰	۷۸۳	۹۸۲	۴/۸	۴/۴
کندرود	۴۲۶۷	۷۹۹۵	۹۰۱	۱۹۰۸	۴/۷	۴/۲
جمع	۱۲۶۴۰	۲۱۷۹۶	۲۵۴۶	۵۰۹۳	۵/۰	۴/۴

ملاحظة: نتایج سرشماری نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران - ۱۳۷۵

** نتایج مطالعات میدانی - ۱۳۸۴

- مشخصات عمومی منطقه مورد مطالعه

منطقه مورد مطالعه در استان آذربایجان شرقی و در شهرستان تبریز قرار گرفته است. این شهرستان با وسعتی حدود ۴۳۴۵ کیلومترمربع در بخش میانی استان واقع شده است. شهر تبریز به عنوان مرکز استان و شهرستان و نیز به عنوان بزرگ‌ترین کلانشهر شمال غرب ایران با وسعتی حدود ۱۳۱ کیلومترمربع در موقعیت جغرافیایی $38^{\circ}11'$ و $46^{\circ}23'$ و طول شرقی $38^{\circ}9'$ و $38^{\circ}11'$ عرض شمالی با ارتفاع متوسط حدود ۱۳۴۰ متر از سطح دریا در جلگه‌ای به همین نام واقع شده است. چهار روستای الوار سفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود که جامعه آماری تحقیق حاضر را تشکیل می‌دهند در جهات مختلف جغرافیایی و در جوار این شهر قرار گرفته‌اند (شکل شماره ۱).



شکل ۱- موقعیت منطقه مورد مطالعه

نتیجه‌گیری و بحث

الف- نتایج تحقیق:

آنچه به عنوان نتیجه‌گیری کلی می‌توان ذکر کرد این که، تغییر دیدگاه‌های اقتصادی از بخش کشاورزی به صنعت و خدمات و به عبارتی تحولات اقتصادی و اجتماعی منبعث از تغییر مناسبات شهر و روستا به صورت مجموعه‌ای مرتبط با یکدیگر در تغییرات کاربری اراضی روستاهای مورد مطالعه مؤثر بوده‌اند و از آنجایی که تمامی این تحولات خودجوش و بدون برنامه‌ریزی صورت گرفته، به نظر می‌رسد که در سال‌های آتی چه شهر تبریز و چه روستاهای مورد مطالعه در روند تکاملی خود جهت توسعه، دچار مشکلات متعدد و از آن جمله مشکلات زیست محیطی بی‌شماری گردند. در زیر به اختصار به نتایج حاصل از مطالعه در دو زیر مجموعه نتایج توصیفی و نتایج تحلیلی پرداخته شده است.

الف-۱- نتایج توصیفی

۱- تحولات جمعیتی

۱-۱- جمعیت روستای الوارسفلی از ۸۲۹ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۳۲۱۸ نفر در سال ۱۳۸۴ (۴ برابر) و تعداد خانوارهای ساکن نیز از ۱۴۶ خانوار به ۶۷۳ خانوار (۴/۵ برابر) رسیده است. از مجموع ۳۲۱۸ نفر جمعیت این روستا ۱۰۷۲ نفر در طول سال‌های ۷۰-۸۴ به این روستا مهاجرت کرده‌اند.

۱-۲- جمعیت روستای باغ معروف از ۵۷۳ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۶۲۸۳ نفر در سال ۱۳۸۴ (۱۱ برابر) و تعداد خانوار نیز در این مدت از ۱۰۷ به ۱۵۳۰ خانوار (۱۴ برابر) افزایش پیدا کرده است. از مجموع ۶۲۸۳ نفر جمعیت، ۳۴۵۵ نفر در طول ده سال اخیر به این روستا مهاجرت کرده‌اند.

۱-۳- جمعیت روستای شادآباد مشایخ از ۱۶۷۸ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۴۳۰۰ نفر در سال ۱۳۸۴ و تعداد خانوار نیز در این مدت از ۳۱۰ خانوار به ۹۸۲ خانوار افزایش پیدا کرده است (بیش از ۳ برابر) که در این میان از جمعیت ۴۳۰۰ نفری تنها در دو سال اخیر ۹۴ نفر به این روستا مهاجرت کرده‌اند.

۴-۱- جمعیت روستای کندرود از ۱۳۴۰ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۷۹۹۵ نفر در سال ۱۳۸۴ (حدود ۶ برابر) و تعداد خانوار نیز از ۲۲۶ به ۱۹۰۸ خانوار افزایش یافته است (بیش از ۸ برابر). از جمعیت ۷۹۹۵ نفری روستا ۱۲۵۵ نفر بین سال‌های ۷۵-۷۴ و ۸۲-۸۰ به این روستا مهاجرت کرده‌اند.

۵-۱- با در نظر گرفتن تعداد مهاجرفرستی و مهاجرپذیری، تمامی روستاهای مورد مطالعه از جمله روستاهای مهاجرپذیر به شمار می‌روند.

۶-۱- در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود از کل خانوارهای مورد مطالعه به ترتیب ۳۶/۴، ۵۸/۸، ۱۵/۳ و ۳۷/۷ درصد و به طور میانگین ۳۴/۷ درصد جزء خانوارهای درون کوچ بودند.

۷-۱- وضعیت درون کوچی ۹۶/۶ درصد درون کوچان به صورت درون کوچی جمعی بوده است.

۸-۱- مبدأ مهاجرت اغلب خانوارها، شهر تبریز بوده است که این سهم در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۶۳/۲، ۴۴/۴، ۸۶/۴ و ۴۰/۵ درصد می‌باشد.

۹-۱- درون کوچی در تمامی روستاهای مورد مطالعه بعد از سال ۱۳۶۰ از شدت بیشتری برخوردار شده است. به طوری که از کل خانوارهای درون کوچ، ۲۲ درصد طی سال‌های ۷۰-۱۳۶۱، ۱۵/۲ درصد در سال‌های ۷۵-۱۳۷۱، ۳۰/۴ درصد در سال‌های ۸۰-۱۳۷۶ و ۲۶/۱ درصد بقیه نیز بعد از سال ۱۳۸۰ به این روستا مهاجرت کرده‌اند.

۱۰-۱- در تمامی روستاها، علل عمده درون کوچی تأمین زمین و یا مسکن ارزان (۴۹/۵ درصد) و نزدیکی به محل کار و فعالیت (۳۵/۳ درصد) بیان شده است.

۲- تحولات اقتصادی جمعیت

۱-۲- در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود در سال ۱۳۷۵ به ترتیب ۴۸/۹، ۳۶/۵، ۴۹/۸، ۲۸/۰ درصد جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر شاغل بوده‌اند.

۲-۲- در روستای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود در سال ۱۳۷۵ به ترتیب ۶۶/۲، ۵۰/۴، ۷۳/۳ و ۷۰/۲ درصد شاغلان در بخش‌های خدمات و صنعت مشغول به کار بوده‌اند و بخش کشاورزی به ترتیب ۴۸/۰، ۳۳/۸ و ۲۶/۷ و ۲۹/۸ درصد شاغلان را در اختیار داشته است.

۲-۳- نزدیکی تمامی روستاهای مورد مطالعه به نزدیکترین قطب جمعیتی، صنعتی و خدماتی شمال غرب کشور (شهر تبریز) و ارتباط سریع و آسان این روستاها با شهر مذکور از نظر فعالیت‌های اقتصادی شرایط خاصی را فراهم ساخته است.

۲-۴- در حال حاضر فعالیت‌های کشاورزی در روستای باغ معروف، فعالیت‌های صنعتی در روستای الوارسفلی و فعالیت‌های خدماتی در روستاهای کندرود و شادآباد مشایخ بیشترین درصد شاغلان را به خود اختصاص داده‌اند.

۲-۵- در روستاهای مورد مطالعه، ۵۸/۲ درصد کل سرپرستان شاغل در بخش خدمات، ۳۰/۶ درصد در بخش کشاورزی و ۱۱/۲ درصد نیز در بخش صنعت مشغول به کار می‌باشند.

۲-۶- بیشترین درصد اشتغال در بخش خدمات در روستاهای باغ معروف (۷۳/۰ درصد) و کندرود (۶۶/۷ درصد) مشاهده می‌شود.

۲-۷- در بخش خدمات، رانندگی (۱۴/۰ درصد) مغازه داری (۱۳/۲ درصد)، کارگری (۱۱/۲ درصد)، فعالیت‌های دولتی (۶/۷ درصد) و واسطه‌گری (۳/۸ درصد) از جمله مهم‌ترین فعالیت‌ها بوده‌اند.

۲-۸- شغل اصلی (قبلی) ۵۳/۲ درصد کل سرپرستان در بخش خدمات، ۳۱/۷ درصد در بخش کشاورزی و ۱۵/۱ درصد در بخش صنعت بوده و با مقایسه با وضعیت شغل اصلی فعلی سرپرستان این نکته روشن می‌شود که بخش کشاورزی تعدادی از شاغلان خود را به نفع بخش‌های خدمات و صنعت از دست داده است.

۲-۹- از کل سرپرستان شاغل (۵۱۷ نفر) حدود ۱۴۴ نفر (۲۸ درصد)، دارای شغل فرعی می‌باشند که از این تعداد ۵۱/۴ درصد در بخش کشاورزی، ۱۸/۰ درصد در بخش صنعت و ۳۰/۶ درصد بقیه نیز در بخش خدمات مشغول به کار می‌باشند.

۱۰-۲- در صورت جمع بندی تعداد شاغلان در شغل های اصلی و فرعی (فعلی) مشاهده می شود که بخش خدمات در روستاهای باغ معروف و کندرود به ترتیب با ۶۶۷ و ۶۲/۹ درصد بیشترین شاغلان را دارا می باشند.

۱۱-۲- از کل سرپرستان خانوارهای مهاجر (درون کوچ) ۸۳/۸ درصد شاغل و ۱۶/۲ درصد بیکار بوده اند.

۱۲-۲- ۷۱/۸ درصد سرپرستان درون کوچان در بخش خدمات، ۱۶/۲ درصد در صنعت و ۱۲/۰ درصد دیگر نیز در بخش کشاورزی (زراعت) مشغول به کار می باشند که در این میان کارگری و رانندگی عمده فعالیت آنها را تشکیل می دهد.

۱۳-۲- محل اشتغال اصلی حدود ۲۶/۰ درصد سرپرستان خانوارها را شهر تبریز تشکیل می دهد که این نسبت در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۱۹/۴، ۳۰/۰، ۳۵/۷ و ۱۸/۴ درصد می باشد.

۱۴-۲- محل اشتغال فرعی ۱۲/۵ درصد سرپرستان را شهر تبریز تشکیل می دهد که این نسبت در روستاهای الوارسفلی، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۳/۷، ۱۰/۳ و ۲۳/۶ درصد می باشد. گفتنی است هیچ یک از سرپرستان خانوارهای روستای باغ معروف در شهر تبریز شغل فرعی نداشته اند.

۱۵-۲- شهر تبریز محل اشتغال ۳۸/۶ درصد از سرپرستان خانوارهای مهاجر (درون کوچ) بوده است که این نسبت در روستای الوارسفلی، ۳۰/۷، در روستای باغ معروف ۲۹/۱، در روستای شادآباد مشایخ ۷۵/۰ و در روستای کندرود برابر ۳۸/۳ درصد می باشد.

۳- تحولات صورت گرفته در کاربری اراضی

۱-۳- از کل قطعات مورد مطالعه، کاربری ۸۶/۷ درصد مسکونی، ۱۰/۶ درصد تجاری- خدماتی و ۲/۷ درصد نیز کارگاهی- صنعتی بوده است.

۲-۳- میزان درصد کاربری مسکونی در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۸۷/۳، ۸۲/۳، ۹۵/۱ و ۸۱/۸ درصد را نشان می دهد.

۳-۳- بیشترین درصد کاربری تجاری - خدماتی در روستاهای باغ معروف (۱۵/۲ درصد) و کندرود (۱۴/۴ درصد) مشاهده می شود.

۳-۴- روستای کندرود با $\frac{3}{8}$ درصد، در مقایسه با دیگر روستاها بیشترین درصد کاربری صنعتی را دارا می‌باشد.

۳-۵- بیشترین تغییرات صورت گرفته در کاربری‌ها در کاربری‌های زراعی - باغی و بایر می‌باشد.

۳-۶- از مجموع ۵۸۷ قطعه مورد مطالعه، ۳۱۵ قطعه ($\frac{53}{7}$ درصد) دارای تغییر کاربری و ۲۷۲ قطعه ($\frac{46}{3}$ درصد) بدون تغییر کاربری بوده است.

۳-۷- ۳۱۵ قطعه از قطعات مورد مطالعه ($\frac{53}{7}$ درصد) که قبلاً دارای کاربری زراعی - باغی و یا بایر بوده‌اند، به ترتیب اهمیت به کاربری مسکونی، تجاری - خدماتی و کارگاهی - صنعتی تغییر یافته‌اند.

۳-۸- در قطعات مورد مطالعه، میزان این تغییرات در کاربری مسکونی از $\frac{44}{1}$ درصد به $\frac{86}{7}$ درصد، در کاربری تجاری - خدماتی از $\frac{1}{5}$ درصد به $\frac{10}{6}$ درصد و در کاربری کارگاهی - صنعتی از $\frac{0}{7}$ درصد به $\frac{2}{7}$ درصد بوده است.

۳-۹- در مقایسه کاربری قبلی و فعلی قطعات، $\frac{79}{4}$ درصد در کاربری مسکونی، $\frac{16}{8}$ درصد در کاربری تجاری - خدماتی و $\frac{3}{8}$ درصد در کاربری کارگاهی - صنعتی تغییر صورت پذیرفته است. این نسبت در روستای الوارسفلی به ترتیب $\frac{79}{4}$ ، $\frac{16}{5}$ ، $\frac{4}{1}$ ، در روستای باغ معروف $\frac{66}{6}$ ، $\frac{28}{4}$ و $\frac{5}{0}$ ، در روستای شاد آباد مشایخ $\frac{93}{4}$ ، $\frac{4}{4}$ و $\frac{2}{4}$ و در روستای کندرود $\frac{71}{6}$ ، $\frac{23}{9}$ ، $\frac{4}{5}$ درصد می‌باشد.

۳-۱۰- در قطعات مورد مطالعه، بیشترین تغییرات صورت گرفته در کاربری تجاری - خدماتی، در روستاهای باغ معروف ($\frac{28}{4}$ درصد) و کندرود ($\frac{23}{9}$ درصد) مشاهده می‌شود.

۳-۱۱- به طور کلی با جمع‌بندی ارقام مربوط به تعداد کاربری‌های تغییر یافته، مشخص می‌شود که در مجموع $\frac{53}{7}$ درصد قطعات مورد مطالعه تغییر کاربری به خود دیده‌اند که بیشترین تغییرات در روستاهای شادآباد مشایخ ($\frac{63}{2}$ درصد) و الوارسفلی ($\frac{58}{8}$ درصد) مشاهده می‌شود. این میزان در روستاهای باغ معروف و کندرود به ترتیب $\frac{50}{4}$ و $\frac{42}{2}$ درصد می‌باشد.

۱۲-۳- از مجموع ۱۹۲۶ قطعه تفکیکی و غیر تفکیکی، کاربری ۹۱/۷ درصد کاربری مسکونی، ۵/۳ درصد کاربری زراعی - باغی و ۰/۶ درصد دیگر نیز به صورت زمین‌های بایر بوده است.

۱۳-۳- در تمامی روستاهای مورد مطالعه بیشترین سهم قطعات تفکیکی و غیر تفکیکی متعلق به کاربری مسکونی بوده است. حداقل این میزان در روستای کندرود (۸۸/۴ درصد) و بیشترین آن در روستای شادآباد مشایخ (۹۶/۳ درصد) مشاهده می‌شود.

۱۴-۳- در کل قطعات تفکیکی و غیر تفکیکی، بیشترین میزان قطعات به لحاظ کاربری‌های تجاری - خدماتی و کارگاهی - صنعتی به ترتیب با ۸/۵ و ۱/۸ درصد متعلق به روستای کندرود می‌باشد.

۱۵-۳- در تمامی روستاهای مورد مطالعه، کمترین سهم قطعات تفکیکی و غیر تفکیکی به کاربری‌های زراعی - باغی و بایر تعلق داشته است این سهم به ترتیب ۰/۹ و ۰/۶ درصد بوده است.

۱۶-۳- تغییرات صورت گرفته در کاربری‌ها عمدتاً تغییر کاربری‌های زراعی - باغی و بایر به کاربری‌های مسکونی، تجاری - خدماتی و کارگاهی - صنعتی بوده است.

۱۷-۳- از مجموع ۱۹۲۶ قطعه تفکیکی و غیر تفکیکی تنها ۱۴/۸ درصد مربوط به قطعاتی است که هیچ گونه تفکیکی نداشته‌اند. ۱۱/۴ درصد آنها به دو قطعه، ۸/۰ درصد به سه قطعه، ۹/۶ درصد به چهار قطعه، ۸/۱ درصد به پنج قطعه، ۲۱/۷ درصد به ۶ الی ۱۰ قطعه، ۴/۴ درصد به ۱۱ الی ۲۵ قطعه و ۲۲/۳ درصد نیز به ۴۰ الی ۶۰ قطعه تفکیک شده‌اند.

۱۸-۳- در تمامی روستاهای مورد مطالعه از کل قطعات تفکیکی و غیر تفکیکی به طور میانگین ۸۵/۲ درصد شاهد تفکیک بوده‌اند که این نسبت در روستاهای الوارسفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود به ترتیب ۸۴/۴، ۸۳/۸، ۸۳/۳ و ۸۸/۰ درصد بوده است. به عبارت دیگر بیشترین تفکیک در روستای کندرود و کمترین آن در روستای شادآباد مشایخ صورت گرفته است.

۴- تغییرات ارزش زمین

۴-۱- حدود ده سال قبل، قیمت یک متر زمین در ۹۷/۶ قطعات مورد مطالعه کمتر از ۲۵ هزار تومان ارزش داشته است. حال آنکه در حال حاضر تنها ۲۰/۸ درصد آنها به قیمتی کمتر از ۲۵ هزار تومان ارزش‌گذاری می‌شوند.

۴-۲- در حال حاضر ۴۳/۰ درصد قطعات بین ۵۰-۲۶ هزار تومان و ۳۵/۶ درصد آنها بالغ بر ۵۰ هزار تومان خرید و فروش می‌شوند؛ که از این میان سهم زمین‌های با ارزش ۷۵-۵۱ هزار تومان برابر ۱۴/۱ درصد و زمین‌های با ارزش ۱۰۰-۷۶ هزار تومان ۱۹/۱ درصد آنها را شامل می‌شود. گفتنی است ۲/۴ درصد قطعات نیز بیش از ۱۰۰ هزار تومان ارزش‌گذاری می‌شوند.

۴-۳- ارزش زمین در روستای کندرود در مقایسه با دیگر روستاها بیشتر می‌باشد به گونه‌ای که حتی ۵/۷ درصد قطعات مورد مطالعه در این روستا بین ۲۰۰-۱۰۱ هزار تومان ارزش‌گذاری و مورد معامله قرار می‌گیرد.

الف- تحلیل فرضیات

۱- نتایج به دست آمده نشان می‌دهد که رابطه معنی‌داری در حد ضعیف با آلفای ۰/۰۵ بین دو متغیر تعداد مسافرت و تغییر کاربری اراضی وجود دارد. در میان سرپرستان خانوارهای مطالعه شده فردی پیدا نمی‌شود که حداقل یک بار در روز به شهر تبریز مسافرت نکند. لذا تعداد مسافرت به شهر تبریز در روز خود به طور مستقیم و یا غیر مستقیم باعث تغییر کاربری اراضی می‌گردد. علل مسافرت به شهر کار و فعالیت، و خرید وسایل مورد نیاز بوده و هر چقدر سبک زندگی شهری در روستاهای بررسی شده رواج بیشتری داشته باشد، عملاً دیگر خانوارها به عنوان خانوارهای تولید کننده تلقی نخواهند شد بلکه مصرف کننده خواهند بود که این امر به مرور زمان موجب خواهد گردید تا نحوه استفاده از اراضی تغییر یابد.

($\chi^2 = 19/440$ sig = 0/035 $\nu = 0/19$ کرامر)

۲- کلانشهر تبریز به دلیل داشتن فرصت‌های شغلی زیاد، امکانات متنوع و ... روستاهای اطراف شهر تبریز را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. این تأثیر را می‌توان در

تعداد مسافرت و علل مسافرت مشاهده کرد. در بند قبلی گفته شد که همه سرپرستان خانوارها حداقل یک بار در روز به شهر تبریز مسافرت می‌کنند، حال علت آنها چیست و آیا رابطه‌ای با تغییر کاربری اراضی وجود دارد؟ نتایج آزمون کای اسکویر حاکی از آن است که بین متغیرهای علت مسافرت و تغییر کاربری اراضی در حد متوسط به پایین با آلفای ۰/۰۵ درصد رابطه معنی داری وجود دارد. اغلب افرادی که کاربری اراضی خود را تغییر داده‌اند به علت کار و فعالیت و تجارت به شهر تبریز مسافرت می‌کنند. بنابراین شهر تبریز به عنوان محل کار اکثر سرپرستان خانوارهای مطالعه شده تلقی می‌شود. بنابراین می‌توان گفت که این روستاها برای شهر تبریز حالت قطب خوابگاهی دارند. لذا کاربری اراضی در این حالت تحت تأثیر قطب خوابگاهی و عدم توانایی در رسیدگی به مزارع تغییر می‌یابد.

(chi-square = ۲۹/۵۰۸ sig = ۰/۰۰۰ $\chi^2 = ۰/۲۳$ کرامر)

۳- نتایج به دست آمده از آزمون کای اسکویر بیانگر این مطلب است که بین علت مهاجرت و تغییر کاربری اراضی رابطه معنی داری وجود دارد. شدت همبستگی وابستگی دو متغیر به همدیگر در حد متوسط می‌باشد. علت مهاجرت در پاسخ‌گویانی که اقدام به تغییر کاربری اراضی کرده بودند اغلب تأمین زمین و مسکن ارزان‌تر و نیز کار و فعالیت بوده است. مهاجران به هر یک از روستاهای مطالعه شده به خاطر یافتن مسکن ارزان قیمت کوچ کرده‌اند و در آنجا برای یافتن مسکن به زمین‌های روستا چشم دوخته‌اند. بنابراین هر چه شدت فرایند مهاجرت به روستاهای بررسی شده بیشتر باشد، امکان تغییر کاربری اراضی نیز بیشتر خواهد شد.

(chi-square = ۱۸/۰۸۳ sig = ۰/۰۱۲ $\chi^2 = ۰/۳۱$ کرامر)

۴- فرضیه دیگری که با آزمون کای اسکویر بررسی شده است، رابطه بین محل اشتغال با تغییر کاربری اراضی می‌باشد. نتایج حاصله از آزمون کای اسکویر حاکی از آن است که بین محل اشتغال فعلی و قبلی با تغییر کاربری اراضی رابطه معنی داری با شدت همبستگی ضعیف وجود دارد. تغییر کاربری اراضی در محل زندگی ممکن است محل اشتغال فرد را نیز تغییر دهد. به عبارت دیگر بعد از تغییر کاربری، محل اشتغال فعلی اکثریت پاسخ‌گویان در روستای خودشان بوده است. در رابطه با محل اشتغال

قبل، به طوری که قبلاً نیز اشاره شد اغلب افراد (۵۷/۶ درصد) محل اشتغالشان در روستا و فقط ۳۰/۹ درصد محل اشتغال قبلی‌شان در شهر بوده است و در ضمن تغییر کاربری در روستاهای مطالعه شده بیش از ۵۰ درصد بوده و قبل از تغییر کاربری اراضی محل اشتغال قبلی و فعلی سرپرست خانوارها اکثراً روستا بوده است.

(محل اشتغال قبلی) $\chi^2 = ۱۴/۰۲۵$ sig = ۰/۰۰۱ $\nu = ۰/۱۶$ کرامر

(محل اشتغال فعلی) $\chi^2 = ۱۰/۷۴۳$ sig = ۰/۰۰۵ $\nu = ۰/۱۴$ کرامر

۵- فرضیه دیگری که با استفاده از آزمون کای اسکویر مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است رابطه بین شغل فرعی فعلی و قبلی با تغییر کاربری اراضی می‌باشد. نتایج آزمون نشان می‌دهد که بین شغل فرعی و قبلی با تغییر کاربری رابطه معنی‌داری وجود دارد. شدت رابطه بین شغل فرعی فعلی و شغل فرعی قبلی با تغییر کاربری اراضی در حد متوسط به بالا است. پس از تغییر کاربری اراضی نوع شغل فرعی قبلی ساکنان روستاهای مطالعه شده در مورد رده‌های شغلی کشاورزی و رانندگی کاهش یافته، در مقابل به تعداد شاغلان در طبقه شغلی دامداری، قالیبافی و مغازه‌داری افزوده شده است. در مورد شغل فرعی فعلی نیز وضعیت چنین است که تعداد شاغلان در بخش کشاورزی کاهش یافته و در خصوص تعداد شاغلان دامداری، قالیبافی روند به صورت صعودی بوده است.

(شغل فرعی قبلی) $\chi^2 = ۲۵/۶۶۶$ sig = ۰/۰۰۲ $\nu = ۰/۰۰۲$ کرامر

(شغل فرعی فعلی) $\chi^2 = ۲۰/۹۲۵$ sig = ۰/۰۲۲ $\nu = ۰/۳۸$ کرامر

۶- آزمون رابطه بین شغل اصلی فعلی با تغییر کاربری اراضی با کاربرد کای اسکویر نشان داد که رابطه معنی‌داری بین تغییر کاربری اراضی و شغل اصلی فعلی وجود ندارد. به عبارت دیگر شغل اصلی پاسخ‌گویان هر چه هست در تغییر کاربری اراضی تأثیر تعیین‌کننده‌ای ندارد. ولی در خصوص شغل اصلی قبلی عکس قضیه مصداق پیدا کرده است. بین تغییر کاربری اراضی با شغل اصلی قبلی رابطه معنی‌داری وجود دارد، به گونه‌ای که این رابطه بین دو متغیر دارای شدت همبستگی متوسط به پایین می‌باشد. نتیجه این که نوع شغل اصلی که پاسخ‌گویان قبلاً داشته‌اند پس از تغییر کاربری اراضی دستخوش تحول شده است. لذا با تغییر کاربری اراضی ممکن است

شغل اصلی قبلی فرد نیز متناسب با تغییر کاربری اراضی بویژه در بخش کشاورزی تغییر یابد.

(شغل اصلی فعلی) $\chi^2 = 1630.5$ $\text{sig} = 0/091$ $v = 0/18$ کرامر

(شغل اصلی قبلی) $\chi^2 = 27/629$ $\text{sig} = 0/004$ $v = 0/23$ کرامر

۷- در روستاهای مورد مطالعه همواره ارزش زمین در سال‌های مختلف سیر صعودی پیدا کرده است. برای بررسی این که آیا ارزش زمین در سال‌های مختلف با تغییر کاربری اراضی رابطه داشته است یا نه از آزمون F یا تحلیل واریانس یکسویه استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد که ارزش زمین در سال‌های مختلف با تغییر کاربری اراضی رابطه داشته و این امر همواره سیر صعودی پس از تغییر کاربری اراضی داشته است، به این معنی که میانگین ارزش زمین ۲، ۵، ۱۰ و ۲۰ سال با تغییر کاربری اراضی به طور معنی‌داری رابطه دارند. ارزش زمین در سال‌های مطرح شده و با گذشت زمان بالاتر رفته است. این امر در جدول آماره‌های تحلیل واریانس به وضوح مشاهده می‌شود. بنابراین به عنوان یک نتیجه نهایی می‌توان گفت که تغییر کاربری اراضی که اغلب از زراعی به مسکونی و تجاری بوده، باعث شده است تا ارزش متوسط زمین همواره در سال‌های مختلف افزایش یافته و این افزایش مرهون نزدیکی به شهر تبریز، مهاجرت، نوع کاربری و تغییر کاربری آن می‌باشد.

ب - پیشنهادها

۱- برای کاهش فشار وارده بر روستاهای حوزه نفوذ کلان شهر تبریز از لحاظ جمعیت و نیز برای پیشگیری از تخریب، انهدام و نابودی بیش از پیش اراضی مرغوب کشاورزی آنها، با حرکت از سیاست تمرکززدایی و برقراری تعادل فضایی، ایجاد و توسعه شهرهای اقماری کوچک در اطراف شهر مذکور (در قالب سیاست‌های ملی و منطقه‌ای و با در نظر گرفتن رابطه اسکان و اشتغال)، باید به عنوان عمده‌ترین استراتژی مورد توجه قرار گیرد. لازمه این کار قبل از هر چیز انجام مطالعات علمی و اصولی در خصوص امکانات و محدودیت‌ها در راستای مکانیابی بهینه آنها است.

جدول شماره ۲: ارزش زمین و آماره‌های تحلیل واریانس

شرح	میانگین	مقدار F	sig
ارزش فعلی	۵۳۳۵۷/۷۵	۰/۰۰۰	۰/۹۹۸
ارزش زمین یکسال قبل	۴۱۰۱۵/۲۳	۰/۱۲۵	۰/۷۲۳
ارزش زمین دوسال قبل	۲۸۰۴۳/۴۴	۳/۶۳۶	۰/۰۵
ارزش زمین پنج سال قبل	۱۵۵۹۵/۲۳	۸۰۰۲۳	۰/۰۰۵
ارزش زمین ۱۰ سال قبل	۵۷۷۵/۱۳۷۸	۳۴/۰۲۷	۰/۰۰۰
ارزش زمین ۲۰ سال قبل	۵۷۰/۹۴۰۴	۱۲/۲۰۶	۰/۰۰۱

مأخذ: مطالعات میدانی

شهرهای اقماری ضمن این که به عنوان قطب‌های جدید توزیع جمعیت عمل خواهند کرد، با عرضه قطعات زمین برای کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و ... موجبات تعدیل قیمت زمین را نیز در رقابت با قیمت زمین در شهر تبریز فراهم می‌کنند. به نظر می‌رسد ایجاد این شهرها، به مرور زمان بر مسأله بورس بازی روی زمین و روند افزایش تصاعدی قیمت زمین تأثیرگذار باشد. از چهار روستای مورد مطالعه، روستاهای کندرود و الوارسفلی مناسب‌ترین شرایط را برای تبدیل به شهر اقماری دارا می‌باشند. حال آن که روستای باغ معروف در مقایسه با روستاهای مذکور، به جهت آلودگی بیش از حد (به علت قرارگیری تأسیسات و کارخانه‌های متعدد صنعتی در شرق و وزش باد غالب از غرب روستا) از شرایط مناسبی در این خصوص برخوردار نبوده و در صورت تبدیل به شهر اقماری و حتی در صورت ادغام با شهر تبریز با مشکلات زیست محیطی فراوانی دست به گریبان خواهد بود. حتی در حال حاضر اتخاذ تمهیدات لازم و به خصوص پیشگیری از جمعیت‌پذیری روستا ضروری می‌نماید.

۲- از آنجا که زمین ثروتی است ملی و متعلق به تمام افراد جامعه، لذا برای حفظ و تضمین منافع عمومی، مداخله دولت در مدیریت زمین و بخصوص کنترل و هدایت آگاهانه کاربری‌های مناسب ضروری است و این امر، زمانی امکانپذیر خواهد بود که قبل از هر چیز برنامه‌ریزی‌های علمی در قالب طرح‌های توسعه روستایی تهیه گردد. این امر محقق نمی‌شود مگر با برخورداری از برنامه‌ریزان مجرب و مسلح به مبانی

نظری قوی و شفاف در امر برنامه‌ریزی و تدوین طرح‌های جامع و واقع‌بینانه‌ای که با برنامه‌ریزی منطقه‌ای و آمایش شهر و حوزه نفوذ آن همراه باشد.

۳- فقدان مدیریت یکپارچه روستایی و نیز نبود ارتباط منطقی و فراگیر میان سازمان‌ها و نهادهای متولی در مدیریت روستاها موجب شده تا در برنامه‌ریزی و توسعه روستاها توفیق چندانی حاصل نشود. یکی از نمونه‌های بارز فقدان و یا ضعف مدیریت روستایی که در روستاهای مورد مطالعه نیز بسیار ملموس می‌باشد، تأثیرپذیری شدید آنها از فشارهای وارده از جامعه شهری و بی‌دفاع بودن آنها در مقابل این فشارهاست. تخریب و انهدام زمین‌های کشاورزی و جایگزینی دیگر کاربری‌ها بر اراضی مذکور و نیز توسعه ناموزون روستاها از جمله آنها است.

۴- پدیده شوم زمین‌خواری و بورس‌بازی روی زمین یکی از معضلات عمده روستاهای حوزه نفوذ به شمار می‌رود به گونه‌ای که زمین‌های روستاهای حوزه نفوذ و مناطق حاشیه‌ای آنها به دلیل مجاورت با شهر تبریز و نیز قرار داشتن برخی از این روستاها در مجاورت مسیر جاده‌های ترانزیتی تبریز - تهران و تبریز - بازرگان در کانون توجه زمین‌خواران و بورس‌بازان و محترکان زمین قرار گرفته است حتی در روستای باغ معروف که در مسیر هیچ یک از جاده‌های ترانزیتی واقع نشده، به گفته یکی از اعضای شورای ده در حال حاضر بالغ بر ۱۰۰ بنگاه معاملات املاک در خرید و فروش اراضی روستا فعال هستند. یکی از عوامل تأثیرگذار بر وجود چنین پدیده‌ای خواه ناخواه تعداد مراجع تصمیم‌گیری در امور مدیریت اراضی و نیز فقدان تعامل میان نهادهای مرتبط در موضوع «زمین» است. این امر سبب شده است تا سودجویان و فرصت‌طلبان از این ناهماهنگی و بازار آشفته زمین کمال استفاده را کرده و زمین‌های با کاربری زراعی - باغی را به دیگر کاربری‌ها تغییر دهند. به نظر می‌رسد راه‌گریز در این خصوص، علاوه بر ایجاد یک سیستم مؤثر و کارای مدیریتی در جهت رفع آشفتگی کاربری اراضی، نظارت بر اجرای صحیح قوانین و مقررات مربوط به کاربری زمین و برخورد قاطع با متخلفان باشد. به عبارت دیگر برای ساماندهی و وضع نابسامان زمین، مدیریت واحد و یکپارچه تحت نظارت دقیق و شدید نمایندگان قوای سه‌گانه مقننه، مجریه و قضاییه الزامی است.

منابع

۱. آمارنامه استان آذربایجان شرقی (۱۳۸۱)، مرکز آمار ایران.
۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان آذربایجان شرقی (۱۳۷۹)، طرح هادی روستای شادآباد مشایخ، مدیریت فنی اجرایی.
۳. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان آذربایجان شرقی (۱۳۸۰)، طرح هادی روستای کندرود، مدیریت فنی اجرایی.
۴. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان آذربایجان شرقی (۱۳۷۹)، طرح هادی روستای الوار سفلی، مدیریت فنی اجرایی.
۵. بهزاد نسب، جانعلی (۱۳۷۴)، بررسی روابط و اثرات فضایی مادرشهر تهران بر مناطق پیرامونی، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه اصفهان.
۶. پناهی جلودارلو (۱۳۷۹)، تحلیلی بر روند شهرنشینی در مادر شهرهای ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز.
۷. تریکار، ژان پل پلیسیه و دیگران (۱۳۷۱)، مسایل توسعه روستایی، ترجمه ابوالحسن سروقد مقدم، انتشارات آستان قدس، شماره ۱۹۲.
۸. جهاد سازندگی (۱۳۷۷)، طرح هادی روستای باغ معروف، معاونت عمران و صنایع روستایی استان آذربایجان شرقی، تبریز.
۹. رحمانی، بیژن و محمدرضا شیرازی (۱۳۸۱)، «شهر یا روستا، کدام یک؟» نشریه علوم زمین، شماره‌های ۸ و ۹، دانشگاه شهید بهشتی.
۱۰. رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۱)، «تحلیل الگوهای روابط و مناسبات شهر و روستا در نواحی روستایی اطراف تهران»، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۳، صص ۸۱-۹۴.

۱۱. رفیعیان، مجتبی (۱۳۷۰)، «روابط و اثرات مادرشهر تهران بر مناطق اقماری»، مجموعه مقالات هفتمین کنگره جغرافیایی ایران، دانشگاه تهران، صص ۱۷۵-۱۵۵.
۱۲. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۶۹)، «توسعه تهران و دگرگونی در ساختارهای نواحی روستایی اطراف»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱۶ صص ۵۳-۲۴.
۱۳. سازمان برنامه و بودجه استان آذربایجان شرقی (۱۳۷۵)، مرکز آمار ایران.
۱۴. سلیمانی، مجید (۱۳۸۱)، «دگرگونی روستاهای حاشیه شهرهای جدید صنعتی»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره‌های ۶۶-۶۵ صص ۱۵۰-۱۲۷.
۱۵. شکویی، حسین (۱۳۷۹)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، تهران: انتشارات سمت.
۱۶. فشارکی، پریدخت (۱۳۷۵)، جغرافیای روستایی، تهران: مرکز انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی.
۱۷. فشارکی، پریدخت (۱۳۶۴)، «شهرگرایی روستا و معیارهای تفکیک آن از شهر»، مجموعه مقالات سمینار جغرافیایی، شماره ۱، مشهد: بنیاد پژوهش‌های اسلامی.
۱۸. نتایج سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۶۵)، مرکز آمار ایران.
۱۹. نتایج سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۷۵)، مرکز آمار ایران.
۲۰. نظری، عبدالحمید (۱۳۷۷)، «بررسی گسترش فیزیکی-کالبدی سکونتگاه‌های روستایی با تأکید بر افزایش جمعیت و تغییر کاربری اراضی»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره پیاپی ۴۹ و ۵۰، صص ۲۴۱-۲۲۵.
۲۱. نظریان، اصغر (۱۳۷۰)، «گسترش فضایی شهر تهران و پیدایش شهرک‌های اقماری»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱، صص ۱۲۴-۱۱۷.

22. Johnston, R. J (1988), *Dictionary of Human Geography*, Second, Edition, Oxford: Blackwell,.
23. Pacion, M (1985), *Rural Geography*, Harper and Row Publishers.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی