

بررسی پیامدهای اقتصادی تغییرات کاربری اراضی در روستای شهرستانک شهرستان کرج
نگین سادات میرواحدی*

دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی آمایش محیطی مناطق روستایی

عباس درودی‌نیا

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

چکیده

موضوع دست‌اندازی به اراضی بکر و دست‌نخورده روستاها بالأخص روستاهای ییلاقی خوش آب‌وهوا و مستعد در اطراف شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها امری فراگیر است. این موضوع وقتی بحرانی‌تر می‌نماید که ویلا سازی و خانه‌های ییلاقی شکلی مُد گونه و به تبعیت از مُد روز به خود می‌گیرد؛ امری که از دید سودجویان و دلالان و بساز بفروش‌ها پنهان نمانده و با سست بودن بنیان اقتصاد روستایی همراه می‌گردد؛ بنابراین روستاهای مستعد بدین لحاظ هدف و طعمه واقع شده و به آن‌ها دست‌اندازی صورت می‌گیرد. روستای شهرستانک نیز از این دسته روستاهاست که مطالعه حاضر پیرامون بحث راجع به تأثیرات اقتصادی تغییرات کاربری اراضی آن در سال‌های اخیر شکل گرفته است. پژوهش حاضر با توجه به ماهیت آن از نظر هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است؛ و در سه بخش صورت گرفته است. در بخش نخست برای تدوین چارچوب نظری تحقیق، مرور ادبیات موضوع در دستور کار قرار گرفت؛ و پس از آن در بخش دوم ابتدا برای جمع‌آوری اطلاعات از تحقیق زمینه‌یابی استفاده گردید؛ و با افراد بومی و غیربومی ساکن در محل روستا به مصاحبه اکتشافی اقدام شد؛ و در بخش آخر با استفاده از اقدامات صورت گرفته در بخش‌های اول و دوم، به لحاظ اعتباربخشی به پژوهش کیفی حاضر با مستندسازی آمار و اطلاعات به‌دست آمده در تلفیق با نتایج مصاحبه‌ها به نتیجه‌گیری اقدام گردید. نتایج نشان می‌دهد، تغییرات کاربری اراضی زمین‌های مرغوب و نیمه مرغوب را طعمه ساختمان‌های لوکس با معماری بیگانه با کالبد روستا کرده و قیمت زمین و مسکن را به حدی بالا برده که جامعه محلی به دلیل گرانی خانه و مسکن و بالا رفتن هزینه‌های زندگی؛ جایی در روستا نداشته و مجبور به ترک محل زندگی خود شده‌اند. رشد ساخت‌وسازها و رفت آمد افراد غیربومی به محل روستا به دلیل فصلی بودن رفت‌وآمدها موجبات ناپایداری اقتصاد روستا را فراهم آورده است.

کلید واژگان: کاربری اراضی، پیامدهای اقتصادی، مصاحبه اکتشافی، روستای شهرستانک.

مقدمه

یکی از اساسی‌ترین مباحثی که امروزه در دنیا مطرح گردیده، تغییرات کاربری اراضی می‌باشد که همگام با رشد لجام‌گسیخته شهرها به سوی نواحی پیرامونی شکل گرفته است و موجب از بین رفتن عرصه‌های کشاورزی و ناپایداری اقتصادی شده و در که کنار خود مشکلات عدیده‌ای را سبب گردیده است (باتا، ۲۰۱۰) با ورود موج صنعتی شدن به کشورهای جهان سوم، از اوایل قرن بیستم تولید و درآمد در شهرها افزایش و به دنبال آن تقاضا برای خدمات فزونی یافت. این روند، تعداد و اندازه شهرها را در این کشورها بالا برد و منجر به گسترش شهرنشینی و شهرگرایی گردید. با گسترش شهرنشینی، گرایش به سمت حومه‌نشینی و گسترده‌تری تغییر کاربری اراضی در فضاها تأثیر مستقیمی بر جریانات شهری داشته است (گارسیا، ۱۹۷۰، ۲۰۱۰). در واقع گسترش روند شتابان شهرنشینی چالش‌های فراوانی برای روستاهای واقع در پیرامون شهرها ایجاد کرده است (WU، ۲۰۰۸، ۶).

از پیامدهای رشد بالای مناطق شهری می‌توان به تغییرات آب‌وهوا، کاهش منابع، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی روستایی اشاره کرد (دکولو و نووکرو، ۲۰۱۲، ۱۵۸). همان‌گونه که کریگر بیان می‌دارد: گسترش ناموزون شهری پدیده‌ای است که از نیمه دوم قرن بیستم در اکثر کشورهای جهان اتفاق افتاده است. به طوری که نواحی کلان‌شهری با فشار در درون نواحی روستایی رشد کرده؛ و سکونتگاه‌های روستایی مورد مهاجرت سریع قرار گرفته‌اند. علاوه بر این، در طول نیمه دوم قرن بیستم، مهاجرت به مرکز شهر وارونه شده و جمعیت به خارج از شهر و در داخل حومه‌ها سرریز شده است. این موضوع، کوتاه‌تر فزاینده‌ای مسائل کاربری اراضی شهری روستایی را پیچیده‌تر کرده و به صورت مسئله‌ای اساسی در تغییر و تبدیل اراضی کشاورزی در نواحی پیرامونی کلان‌شهر درآمده است (کریگر، ۱۹۹۹، ۱۵). در واقع پاسخگویی به رشد روزافزون جمعیتی شهرها، خواه ناشی از رشد طبیعی جمعیت و خواه بر اثر مهاجرت، رشد کالبدی شهرها را گریزناپذیر ساخته است (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰، ۱۲۰). این توسعه‌ی روزافزون، به ساخت‌وسازهای بدون برنامه‌ریزی و گسترش مهارنشده‌ی شهرها منجر شده و تغییرات زیادی در ساخت فضایی آن‌ها به وجود آورده است. (با رتون و دیگران، ۲۰۰۳، ۸). در واقع مناطق طبیعی و روستایی در حاشیه‌ی شهرها به‌عنوان ماده خام توسعه‌ی شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند، جایی که توسعه‌ی نااندیشیده کاربری‌ها باعث تحلیل زمین‌های مرغوب و از بین رفتن اکوسیستم‌های حساس گردیده و محیط طبیعی و مصنوعی را دچار بحران می‌سازد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۲، ۱۶).

علاوه بر موارد فوق؛ نارسایی قوانین و مقررات و فقدان مدیریت کارآمد، علیرغم برنامه‌های مدون، موجب شکل‌گیری و گسترش بی‌رویه و ناهمساز شهرهای حاشیه‌ای و عرصه‌های نه‌شهر^۱ روستا در درون و بیرون از منطقه کلان‌شهری می‌شود و بدین ترتیب، زمین‌های ارزشمند حاصلخیز پیرامونی، به‌عنوان عامل تولیدی کمیاب، با تغییر کاربری به طرق مختلف، برای همیشه از دست می‌روند (سعیدی، ۱۳۹۰، ۱۵۵). اما تغییرات کاربری اراضی کشاورزی تنها محدود به روستاهای پیرامون شهر نشده و از زمانی که شهرها شکل متراکم‌تری گرفتند و انواع آلودگی‌های زیست‌محیطی شدت گرفت و این جریان با رشد زیرساخت‌های ارتباطی و

اتومبیل همراه شد؛ حومه‌نشینی رواج یافت و به روستاهای دور دست‌تری دست‌اندازی شد، به طوری که ابتدا طبقه بالای جوامع و سپس متوسط رو به بالا گریز از شهرنشینی و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی را برگزیدند و روانه روستاهای بکر و دست‌نخورده به لحاظ طبیعی و انسانی شدند. این جریان منجر به رشد خانه‌سازی در روستاها گردید که تغییرات گسترده در کاربری اراضی را به همراه داشت. به دلیل اینکه شغل و درآمد اصلی این افراد در شهرها بود، این خانه‌ها بیشتر حکم خانه‌های دومی را داشتند که در موارد فراغت و استراحت مورد استفاده قرار می‌گرفتند. پس از ظهور خانه‌های دوم به‌عنوان یک مبحث پژوهشی در دهه ۱۹۷۰ میلادی، در خصوص تعریف خانه‌های دوم ابهامات زیادی وجود دارد و تنوع اصطلاحات در خور توجه است: خانه‌های استراحت، خانه‌های تفریح، خانه‌های ییلاقی، خانه‌های روستایی و خانه‌های آخر هفته از جمله این اصطلاحات می‌باشد که نشانه‌ی رابطه‌ی مکان‌یابی سرمایه غیرمنقول با موقعیت سرزمین‌هاست (هال و مولر، ۲۰۰۴، ۴).

تغییر کاربری اراضی روستایی بر اثر غلبه کارکردهای انسانی سبب تحول در ساختار اقتصادی روستاها و از بین رفتن اراضی کشاورزی به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین بنیان‌های تولید در این فضاها و هم‌چنین آسیب جدی به سایر منابع از جمله منابع آب، زیستگاه‌های حیات‌وحش و منابع خاک به لحاظ کاهش مواد آلی، تغییر در رطوبت و شور شدن آن می‌گردد (دانس، ۲۰۱۲، ۱). همچنین این تغییرات با طیف وسیعی از پیامدهای اجتماعی و اقتصادی مرتبط است (شیرمر، ۲۰۱۲، ۱).

با توجه به فرضیه آنتروپوسن و عصر انسان‌محور؛ پیامدهای فعالیت‌های فعلی انسان طی دوره‌های طولانی تری ادامه خواهند داشت به طوری که افراد جامعه نه تنها علت، بلکه قربانیان دخالت خود در محیط طبیعی خویش بشمار می‌روند؛ طبیعت و نوع بشر به‌نوعی رابطه متقابل بسیار بغرنج وارد شده و با یکدیگر در پیوند و وابستگی بسیار تنگاتنگی قرار گرفته‌اند (اهلرس و سعیدی، ۲). در عصر حاضر بر اساس رویکرد زیست‌محیطی و پایدار محور حاکم بر نظامات فکری و اجرایی ملل، مقوله تغییرات کاربری اراضی از عمده نگرانی‌هایی است که مورد توجه جدی قرار دارد (میر و تارنر، ۱۹۹۴) و (پری، ۱۹۹۰). بهره‌برداری بی‌رویه، تغییرات نادرست کاربری اراضی و دست‌اندازی بشر به عرصه‌های طبیعی، روز به روز بر برهم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌افزاید (هنری و دیگران، ۲۰۰۳).

موضوع دست‌اندازی به اراضی بکر و دست‌نخورده روستاها بالأخص روستاهای ییلاقی خوش آب‌وهوا و مستعد امری است جهانی که کشور ما نیز از آن مستثنا نبوده و در اطراف شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها امری فراگیر است؛ به طوری که این موضوع وقتی بحرانی‌تر می‌نماید که در طی تحقیقی اجتماعی در ارزیابی ساخت ویلا سازی و خانه‌های ییلاقی آن را امری مُد گونه و به تبعیت از مد روز اطلاق می‌کنند؛ امری که از دید سودجویان و دلالان و بساز بفروش‌ها پنهان نمانده و با سست بودن بنیان اقتصاد روستایی همراه می‌گردد؛ بنابراین روستاهای مستعد بدین لحاظ هدف و طعمه واقع شده و به آن‌ها دست‌اندازی صورت می‌گیرد. نمونه‌های بی‌شمار آن در اطراف کلان‌شهرهای تهران و کرج بسیار قابل مشاهده است. روستای شهرستانک نیز از این دسته روستاهاست که مطالعه حاضر پیرامون بحث راجع به تأثیرات اقتصادی تغییرات کاربری اراضی آن شکل گرفته است.

اهداف

- شناخت دقیق و علمی در خصوص چگونگی تغییرات کاربری روستای شهرستانک.
- شناخت و ارزیابی سازوکارهای مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی روستای شهرستانک.
- شناخت و ارزیابی پیامدهای تغییر کاربری اراضی بر اقتصاد روستا (اشتغال، درآمد، زمین و مسکن)

فرضیه‌ها

- ۱- تغییر کاربری اراضی در روستای شهرستانک سبب رونق کسب‌وکار روستاییان شده است.
- ۲- تغییر کاربری اراضی تأثیرات مثبتی بر اشتغال و درآمد روستاییان داشته است.
- ۳- انگیزه‌های اقتصادی بیشتر موجبات تغییر کاربری اراضی را فراهم کرده است.

سؤالات

- پرسش‌های که این تحقیق در پی پاسخ به آن‌ها است:
- تغییرات کاربری اراضی چگونه صورت گرفته است؟
- چه انگیزه‌هایی موجبات تغییرات کاربری اراضی در روستای شهرستانک شده است؟
- تغییرات کاربری اراضی، زمینه‌های بروز چه پیامدهای اقتصادی را در ناحیه مورد مطالعه به دنبال داشته است؟

پیشینه تحقیق

پژوهش‌های بی‌شماری پیرامون موضوع بحث صورت گرفته است اما عمدتاً به بررسی و ارزیابی تغییر کاربری اراضی پرداخته و عوامل مؤثر بر تغییرات را بررسی کرده‌اند و کمتر به پیامدهای حاصل از این تغییرات به خصوص پیامدهای اقتصادی پرداخته‌اند. پژوهش‌هایی که به نحوی با موضوع پژوهش حاضر مرتبط هستند به آن‌ها اشاره شده است.

در مطالعات خارجی ژاروپونگساکول و کیادا (۲۰۰۰) و شریواتساوا و ناتاوات (۲۰۰۳) در بانکوک نتیجه می‌گیرند که پشتیبانی و سیاست‌های سرمایه‌گذاری در نواحی مختلف موجب گسترش سریع شهری شده است. همچنین رشد نامحدود بانکوک بر مشکلات متعدد در حومه‌ها افزوده خصوصاً روی ترافیک، جمعیت، فقدان تسهیلات و هزینه‌های اجتماعی، کاربری نامناسب و چگونگی افزایش فقر در روستاها در اثر تغییر شدید کاربری اراضی کشاورزی و ناپایداری فعالیت کشاورزی بوده است.

هارا و همکاران (۲۰۰۵) و تاکولی (۲۰۰۴) در بررسی‌های جداگانه‌ای درباره‌ی حاشیه زراعی شهر بانکوک و مانیل، به نتایج مشابهی در زمینه تغییر نامطلوب اراضی کشاورزی و بروز مسائل حاد زیست‌محیطی در حاشیه‌ی شهرهای پرجمعیت آسیای شرقی دست‌یافته‌اند. دویغون (۲۰۰۵) در بررسی شهر آدنا (ترکیه) نشان می‌دهد که شهرنشینی شتابان و بی‌برنامه، در پی رواج بی‌رویه واحدهای صنعتی، موجب بروز پیامدهای کالبدی فضایی از جمله آلودگی و از دست رفتن منابع کمیاب آب‌وخاک، کاهش ارزش کیفی و حاصلخیزی اراضی کشاورزی پیرامونی، تبدیل کاربری اراضی. گسترش ساخت‌وسازهای نامتناسب شده است. در ایالات متحده براون و همکاران (۲۰۰۵) رشد بی‌رویه مناطق شهری و تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و یا بعضاً رها کردن زمین‌ها به‌ویژه در شرق ایالات متحده پیامدهای مهمی از جمله مسائل زیست‌محیطی در سطح وسیعی از منطقه داشته

است. همچنین در پژوهش دیگری لوبوسکی و همکاران (۲۰۰۶) پیامدهای تغییر کاربری اراضی را کمتر شدن کشاورزی فشرده، کاهش تولیدات، افزایش فرسایش خاک، افت پوشش گیاهی بیان کرده‌اند. در چین این تغییرات باعث افت کیفیت پوشش گیاهی و هوا شده است (زاو و دیگران، ۲۰۰۶، ۳).

همچنین در مطالعات داخلی؛ نظری (۱۳۷۷) در پژوهشی به بررسی روند شتابان شهرنشینی با تأکید بر گسترش فیزیکی شهرها پرداخته است که نشان می‌دهد از پیامدهای مختلف این پدیده، بلعیدن اراضی روستایی و شدت گیری مهاجرت‌های روستایی در سطح کلان ملی است. در شهرهای اردکان، تفت و مهریز متأثر از تغییر کاربری پوشش گیاهی مناطق رو به ضعف و تخریب گراییده است (عبداللهی و همکاران، ۱۳۸۵: ۱). در واقع در ایران با تحولات انقلاب اسلامی تغییرات کاربری اراضی شهری شدت بیشتری یافته است (سعیدی و شفیعی، ۱۳۹۰، ۱۴۵).

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۰) با مهاجرت‌های بی‌رویه در سایه‌ی نبود نهاد نظارت‌گر بر استفاده از اراضی و نبود طرح و برنامه هدایتگر کاربری زمین در مناطق پیرا شهری (اسلامشهر) تغییر گسترده کاربری کشاورزی و فضای سبز به کاربری مسکونی رخ داده است و شکل‌گیری کاربری مسکونی غیراستاندارد و شکل‌گیری یک نقطه شهری با نظام کاربری اراضی غیراستاندارد، نامتعادل و با مشکلات فراوان گردید.

مشیری و قماش پسند (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر نتیجه می‌گیرند که قوانین تغییر کاربری در حفاظت از اراضی کشاورزی چندان کارساز نبوده و به‌علاوه تغییرات کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی در روستاهای مورد مطالعه به‌خصوص روستاهای پیرامونی حوزه نفوذ مشهودتر است. توکلی‌نیا و همکاران (۱۳۹۴) در پیامدهای کالبدی فضایی تغییر کاربری اراضی کشاورزی منطقه ۱۸ کلان‌شهر تهران این پیامدها را تداخل کاربری‌های ناسازگار، محصور شدن اراضی کشاورزی، گسترش نامطلوب صنایع و شکل‌گیری کاربری‌های انتظاری در محیط دانسته و در این راستا پیشنهادات حفاظتی، تقویتی و بهسازی کاربری اراضی کشاورزی ارائه کرده‌اند.

مبانی نظری و چارچوب مفهومی

زمین اغلب پایه و اساس تمام فعالیت‌های انسانی است. به‌وسیله‌ی زمین است که می‌توان غذا فراهم کرد، سرپناهی داشت و فضایی برای هر فعالیت دیگر ایجاد کرد. زمین را می‌توان به‌عنوان یک منبع دارای ارزش اقتصادی توصیف کرد. با این حال منبعی کمیاب و آنچه در دسترس انسان به‌عنوان یک مفهوم فیزیکی است محدود می‌باشد. به‌غیر از منابع اتمسفر، منابع طبیعی (تجدید پذیر و غیرقابل تجدید) در زمین مستقرند بنابراین در استفاده از آن باید محدودیت محیطی و پایداری آن مورد توجه قرار بگیرد (نوکر و دکولو، ۲۰۱۲، ۱۶۰). پارادایم پایداری ریشه در تفکرات قدیم زیست‌محیطی دارد. ردپای مفهوم پایداری در ادبیات جغرافیایی نیز یافت می‌شود. شاید بتوان گفت پایداری و مباحث آن برآیند تغییرات مسیر علم جغرافیا و مکتب امکان‌گرایی است و لحاظ نمودن قوانین و محدودیت‌های محیطی، همراه با تفکرات بشر و دوراندیشی او، می‌تواند به پایداری حیات انسان و اشکال فضایی ساخته‌شده و طبیعی کمک کند.

توسعه پایدار اولین بار در گزارش برانتلند با عنوان آینده‌ای که به همه تعلق دارد (۱۹۸۷) پرورده شد. سپس به هنگام برگزاری اجلاس زمین در سال ۱۹۹۲ در ریو عمومیت یافت، توسعه پایدار ر فهم بسیط و همه‌فهم آن توسعه‌ای است که نیازهای کنونی را به گونه‌ای برآورده سازد که تأمین نیازهای نسل آینده را با مشکل مواجه ننماید (صدوق، ۱۳۹۳، ۳۳). زمینه‌ساز اصلی مطرح‌شدن توسعه پایدار مدیریت و برنامه‌ریزی نادرست و بهره‌برداری بی‌رویه و نامناسب از منابع بوده است. تعریف زیر جامع‌ترین و قابل قبول‌ترین تعریف توسعه پایدار است که دربرگیرنده‌ی کلیه ابعاد توسعه پایدار می‌باشد:

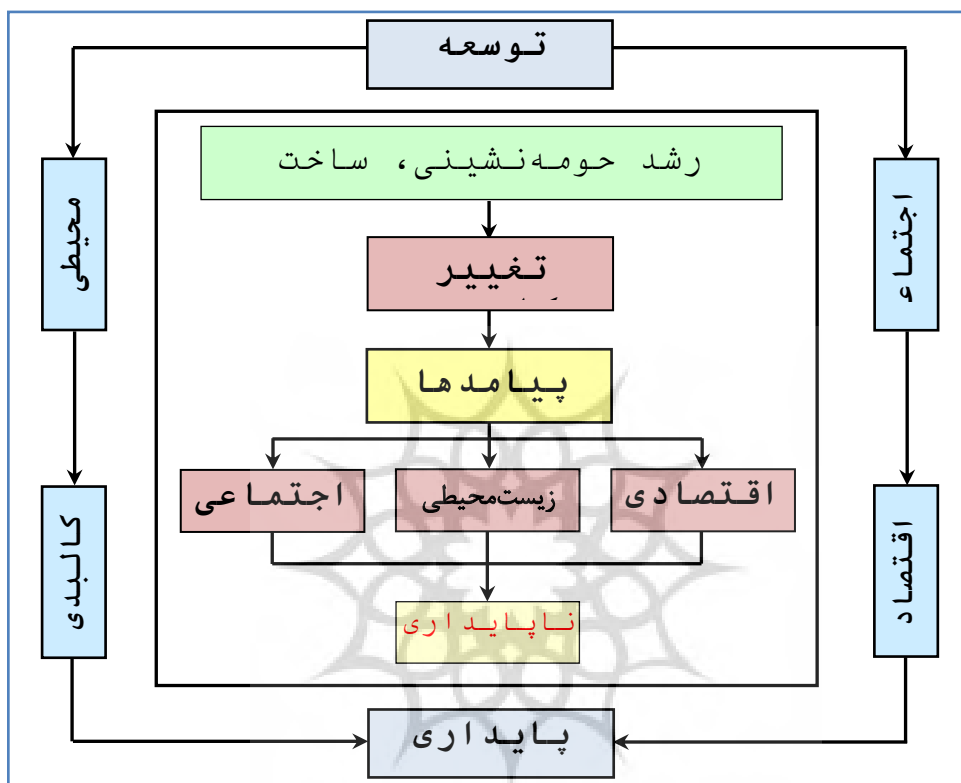
«توسعه پایدار به معنای مدیریت و حفاظت منابع طبیعی پایه و جهت دادن به تحولات تکنولوژی و نهادی است، به ترتیبی که نیازهای انسان و نسل‌های کنونی و آینده بشریت به صورت مستمر و پایدار تأمین شود. در واقع توسعه پایدار کلیه ابعاد و جوانب فنی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی را یکجا مورد توجه قرار می‌دهد» (دامیرک، ۲۰۱۲، ۱۵۰). از نظر ویت و ورهی در فرآیند توسعه پایدار توجه به تنوع و گوناگونی ابعاد پایداری توسعه ضروری است. بر این مبنا، تنوع ابعاد پایداری اجتماعی، اقتصادی، نهادی و محیط طبیعی به شرح زیر است:

- **بعد محیطی:** این بعد به طور گسترده به حفظ منابع طبیعی در بالاتر از حد آستانه معین می‌پردازد. شامل حفظ تنوع زیستی، نظارت بر کاهش منابع، حصول اطمینان از حفظ منابع تجدید ناپذیر برای نسل‌های آینده و کاهش تأثیرات زیست‌محیطی می‌باشد؛
 - **بعد اقتصادی:** تضمین جریان ثابت و مستمر درآمد برای همه در سطوح مختلف و در نتیجه ریشه‌کن کردن فقر در میان خانواده‌ها، جوامع و کشورها، افزایش تولید غذا و درآمد، ارتقای سرمایه‌گذاری کارآمد، حفظ بهره‌وری در همه زمان‌ها و به دست آوردن سود اقتصادی از زمین است؛
 - **بعد اجتماعی:** حصول اطمینان از دسترسی عادلانه به منابع، اطلاعات و خدمات، مشارکت ذی‌دخلان فعال در قانون و توسعه سیاسی، پایداری در توزیع مجدد ثروت به دست آمده از زمین، پاسخگویی و مدیریت مزایای زمین را تضمین می‌کند؛
 - **بعد نهادی:** عملاً غیرممکن است برای سه بعد یادشده در بالا بدون ایجاد نهادهای رسمی و غیررسمی بتوان اراده سیاسی برای پایداری اعمال کرد.
- علاوه بر این با توجه به اهمیت تصمیم‌های مهم کاربری زمین در دستیابی به توسعه پایدار فصل ۱۰ دستور کار ۲۱ اظهار می‌کند که برنامه‌ریزی کاربری زمین در دستیابی به یک رویکرد یکپارچه برای برنامه‌ریزی و مدیریت زمین ضروری است (نوکر و دکولو، ۲۰۱۲، ۱۶۲).

در این ارتباط، اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل همه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. در واقع، توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند به نیازهای مادی و نیازهای اجتماعی فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید (رضویان، ۱۳۸۱، ۵۲). همچنین مدیریت پایدار اراضی فرایندی است دانش^۰ محور که می‌کوشد زمین، آب، تنوع زیستی و مدیریت محیطی را به صورتی یکپارچه برای پاسخگویی به تقاضای روزافزون جوامع انسانی به انواع مواد خام، خوراکی و

مانند آن در قالب توجه به رشد جمعیت به کار گیرد. این چنین مدیریتی اگر به‌درستی به وظایف خود نپردازد و کارایی لازم را نداشته باشد، به از دست رفتن کیفیت اراضی و نقصان روزافزون قابلیت‌های منابع زیستی و تولیدی، منابع آب، تنوع زیستی، دیگر ضایعات محیطی منجر خواهد شد (سعیدی، ۱۳۹۳، ۸۰). کاربری زمین مثال بارزی از آثار خارجی محیطی فضا است. هرچند در عدم تعادل و تخریب کاربری زمین علل زیادی وجود دارد که جهت‌گیری‌های سیاستی و برنامه‌ای را برای انجام فعالیت‌های بی‌خطر محیطی ضروری می‌نماید. این ملاحظات در وضعیت زمین، بحث‌های مدیریت کاربری زمین را در کانون گفتگوها و مباحث پایداری قرار می‌دهد (افتخاری و همکاران، ۱۳۹۰، ۲۹۵). در این میان تغییرات کاربری زمین یکی از بحث‌های مهم تغییرات جهانی است (میر و تارنر، ۱۹۹۴). به‌نحوی که توسعه صنایع و افزایش جمعیت سبب شده است تا بخش زیادی از زمین‌های شهری در سال‌های اخیر دستخوش تغییرات کاربری گردد. با افزایش این تغییرات در مناطق شهری، گستره‌ای از تغییرات زیست‌محیطی دیده می‌شود که بیشتر در ارتباط با تغییر کاربری نواحی زراعی به مسکونی و صنعتی است. کاهش مساحت زمین‌های زراعی حومه‌ای و تخریب پوشش گیاهی در مناطق شهری به‌عنوان پیامدهای منفی توسعه درون‌شهری، ساختمان‌سازی، خیابان‌کشی و سایر فعالیت‌های مخرب در درون شهرها به‌عنوان محیط‌زیست مردم ساکن در آن‌ها، مورد توجه است (گوارد و دیگران، ۱۹۸۵، ۱۳۷). این تغییرات که غالباً در اثر فعالیت‌های انسانی روی می‌دهد به دلیل نبود برنامه‌ای اصولی، بی‌توجهی به توسعه پایدار، نداشتن مدیریت پایدار و بدون در نظر گرفتن محدودیت‌های زیست‌محیطی به یکی از مهم‌ترین معضلات شهرها در فضای نوین تبدیل شده است (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶، ۴۶). از آنجاکه توسعه حاصل فعالیت‌های انسانی است، هر نوع توسعه با هر درجه از کمیت و کیفیت محیط‌زیست را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. بدون شک توسعه و تحولات صنعتی امکانات رفاهی بسیاری در اختیار انسان قرار داده، ولی مشکلات اجتماعی و زیست‌محیطی عدیده‌ای به‌موازات آن فراهم آورده است (کرول و رانکین، ۱۳۸۳، ۱۳۶). در واقع بهره‌برداری بی‌رویه، تغییرات کاربری اراضی نادرست و دست‌اندازی بشر به عرصه‌های منابع طبیعی، روزبه‌روز بر برهم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌افزاید. تغییر جمعیت سبب تغییر فعالیت‌های اقتصادی شده و نقطه آغاز تغییر کاربری اراضی به شمار می‌رود. البته عامل مهاجرت و ضریب رشد جمعیت در مدل‌سازی‌های تغییرات کاربری اراضی از نظر دور می‌ماند هرچند که یکی از عوامل مهم تأثیرگذار بر تغییرات کاربری اراضی است (هنری و دیگران، ۲۰۰۳).

شکل شماره (۱): مدل مفهومی تحقیق



منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

روش پژوهش

پژوهش حاضر با توجه به ماهیت آن از نظر هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است؛ که در سه بخش صورت گرفت. در بخش نخست برای تدوین چارچوب نظری تحقیق، مرور ادبیات موضوع و شناسایی ابعاد و زوایای بحث؛ مطالعه منابع مختلف، اسناد بالادستی، مقاله‌های نگارش شده در چارچوب موضوع و غیره در دستور کار قرار گرفت؛ و پس از آن در بخش دوم ابتدا برای جمع‌آوری اطلاعات از تحقیق زمینه‌یابی استفاده گردید؛ بدین گونه که برای مطالعات میدانی به روستای شهرستانک مراجعه شد و با افراد بومی و غیربومی ساکن در محل روستا به مصاحبه اکتشافی اقدام شد؛ البته نوع سؤالات بیشتر بر مبنای تأثیرات اقتصادی تغییرات کاربری اراضی بوده و جامعه هدف وسیعی مورد مصاحبه قرار گرفتند. همچنین مصاحبه‌ها به تفصیل ضبط شده و توسط پژوهشگر به صورت هدفمند پیاده‌سازی گردید. سپس در بخش آخر با استفاده از اقدامات صورت گرفته در

بخش اول، به لحاظ اعتباربخشی به پژوهش کیفی حاضر تلاش گردیده است تا با مستندسازی آمار و اطلاعات به دست آمده از دوره‌های سرشماری صورت گرفته در تلفیق با نتایج مصاحبه‌ها سود جسته و به یک نتیجه‌گیری بهتر و منسجم‌تر اقدام گردد.

معرفی محدوده مورد مطالعه

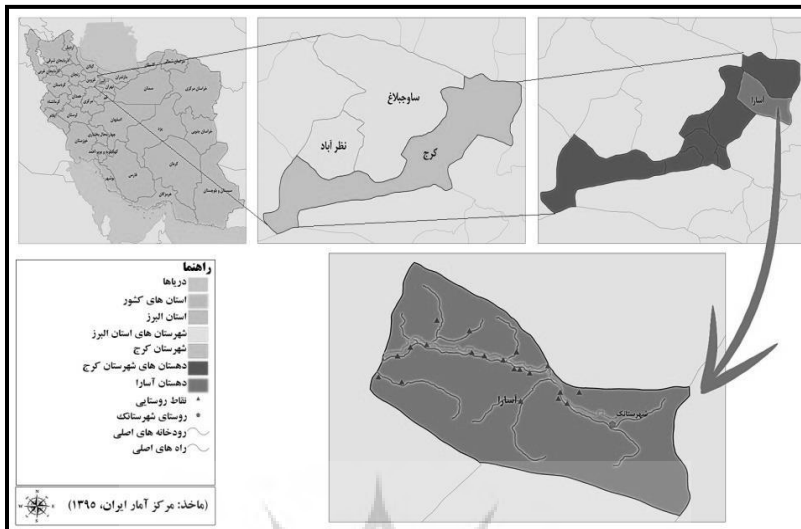
روستای شهرستانک، روستایی ییلاقی و زیبا از توابع بخش آسارای شهرستان کرج در استان البرز می‌باشد. این روستا از توابع بخش آسارای شهرستان کرج، با مختصات جغرافیایی ۵۱ درجه و ۲۰ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۵۸ دقیقه عرض شمالی، در ۵۵ کیلومتری شمال غرب کرج و ۹۰ کیلومتری شمال تهران واقع شده است. ارتفاع این روستا از سطح دریا ۲۱۹۶ متر است، موقعیت استقرار آن کوهپایه‌ای به شکل متراکم و اقلیم آن در زمستان‌ها سرد کوهستانی و در تابستان‌ها معتدل و دلپذیر است (جدول ۱ و شکل ۲). روستای شهرستانک در ۴۹ کیلومتری کرج قرار دارد و از منطقه «دوآب» با یک دوراهی از جاده چالوس جدا می‌شود. تاریخ این روستا به دوره‌های بسیار طولانی بازمی‌گردد. عبور رودخانه از میان آن، هسته‌ی اولیه شکل‌گیری این روستا بوده است. این روستا به لحاظ دارا بودن ذخایر آبی غنی و خاک حاصلخیز به سرعت رشد نمود. تاریخ معاصر روستای شهرستانک به دوران حکومت قاجاریه، دوره حکومت ناصرالدین‌شاه برمی‌گردد و کاخی در شهرستانک وجود دارد که منصوب به وی است که تفرجگاه وی بوده است. این کاخ ییلاقی به نام قلعه‌ی دزدبند دلایلی مبرهن بر قدمت و پیشینه‌ی تاریخی این روستا است.

جدول شماره (۱): مقایسه تعداد جمعیت، خانوار و بعد خانوار روستای شهرستانک و استان، شهرستان، بخش و دهستان مربوطه در سال ۱۳۹۰

نسبت جنسی	بعد خانوار	خانوار	جمعیت	
۱۰۲/۷۵	۳/۶	۷۱۹۶۴۶	۲۴۱۲۵۱۳	استان البرز
۱۰۲/۴۲	۳/۳	۶۰۷۷۹۳	۲۰۲۴۷۶۵	شهرستان کرج
۱۰۵/۳	۳/۵	۵۴۰۷	۱۹۰۲۴	بخش آسارا
۱۰۹/۱	۳/۴	۱۱۱۶	۳۸۴۵	دهستان آسارا
۱۰۶/۶۷	۲/۸	۳۹۴	۱۱۱۴	روستای شهرستانک

ماخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

شکل شماره (۲): موقعیت جغرافیایی روستای شهرستانک در دهستان آسارا شهرستان کرج



جدول شماره (۲): کاربری اراضی موجود روستای شهرستانک (متر مربع)

کاربری موجود (سال ۱۳۹۰)			کاربری‌ها	
درصد	سرانه	سطح		
۵۳/۰۱	۹۹/۹۹	۱۱۱۱۹۱/۱۷	مسکونی	مسکونی
۰/۷۴	۱/۳۹	۱۵۴۳/۴۲	خرده فروشی	تجاری
۰/۶۱	۱/۱۵	۱۲۸۳/۴۹	مذهبی	
۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	انتظامی	اداری- انتظامی
۰/۱۶	۰/۳۰	۳۳۶/۵۰	اداری	
۰/۷۳	۱/۳۸	۱۵۳۶/۱۵	دبستان	آموزشی
۰/۴۳	۰/۸۲	۹۰۷/۶۹	راهنمایی	
۰/۱۶	۰/۳۰	۳۳۰/۵۵	حمام	بهداشتی- درمانی
۰/۵۹	۱/۱۱	۱۲۲۸/۷۷	خانه بهداشت	
۰/۳۹	۰/۷۳	۸۱۶/۱۱	ورزشی	
۰/۰۰	۰/۰۰	—	تاسیسات و تجهیزات	
۳۰/۹۷	۵۸/۴۱	۶۴۹۴۸/۸۳	شبکه معابر	
۰/۰۰	۰/۰۰	—	حفاظتی	فضای سبز
۰/۰۰	۰/۰۰	—	تجهیز شده	
۰/۰۰	۰/۰۰	—	بازارچه	
۶/۴۳	۱۲/۱۳	۱۳۴۸۹/۴۹	باغات	اراضی کشاورزی
۲/۶۴	۴/۹۸	۵۵۳۷/۱۵	اراضی بایر	
۳/۱۵	۵/۹۳	۶۵۹۶/۶۹	دامداری	
۱۰۰/۰۰	۱۸۸/۶۲	۲۰۹۷۴۶/۰۰	کل	

منبع: مهندسين مشاور فجر توسعه، ۱۳۹۱، ۱۱

همانطور که در جدول ۲، کاربری اراضی موجود روستای شهرستانک وضع موجود (۱۳۹۰) آمده است؛ بیشترین درصد اراضی و بیشترین سرانه حال حاضر در روستا مربوط به کاربری مسکونی بوده که ذر حدود ۵۳ درصد آن را شامل؛ و سرانه ۱۰۰ متر مربعی را دارا می‌باشد. پس از آن شبکه معابر در حدود ۳۱ درصد اراضی و سرانه‌ای در حدود ۵۸ متر مربع قرار گرفته که با توجه به بافت و کالبد روستا رقمی قابل توجه است؛ اراضی کشاورزی و باغات با سرانه‌ای در حدود ۱۲/۱۳ متر؛ ۶/۴۳ درصد اراضی روستا را تشکیل می‌دهند؛ دامداری‌ها، ۳/۱۵ درصد اراضی بایر ۲/۶۴ درصد اراضی و کاربری مذهبی با وجود ۴ مسجد در روستا ۰/۶۱ درصد آن را تشکیل می‌دهد. مقدار، سرانه و درصد سایر کاربری‌ها در جدول ۲ مشاهده می‌شود. برخی از این کاربری‌ها به لحاظ سطح و سرانه موجود با مزاد مواجه بوده و در سطح مطلوب ارزیابی می‌شود و برخی دیگر مانند کاربری بهداشتی، خدماتی، ورزشی، فرهنگی و غیره باید با برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته به حد مطلوب افزایش یابد.

یافته های پژوهش

عوامل مهم و قابل بررسی جهت شکل‌گیری و توسعه روستای شهرستانک که در دل ارتفاعات البرز و در حاشیه رودخانه شهرستانک شکل گرفته است را می‌توان؛ رودخانه شهرستانک با آب دائمی جهت باغداری و مصارف آب آشامیدنی، وجود اراضی با شیب نسبتاً مناسب برای ساخت‌وساز، میزان بارندگی سالیانه به میزان بیش از ۶۰۰ میلی‌متر و به سبب آن مراتع بسیار مناسب جهت چرای دام و وجود چشمه‌سارهای متعدد ذکر نمود. همچنین سابقه تاریخی، عوامل مستعد طبیعی و بهره بردن از زیرساخت‌های ارتباطی مناسب باعث شده است که در سال‌های اخیر به‌منظور گردشگری مورد توجه قرار گرفته و مقصد گردشگری واقع گردد.

«در مصاحبه با اهالی بومی روستا از آنان پرسیده شد که آیا اراضی روستا در سال‌های اخیر تغییر کاربری داشته است؟ و اگر داشته تغییرات آن به چه نحوی بوده است؟ اکثر پرسش‌شوندگان پاسخ مثبت به این سؤال داده ولی نوع تغییر را اینگونه ذکر کرده‌اند که بیشتر خانه‌های قرار گرفته در بافت سنتی روستا مورد توجه افراد غیر بومی قرار گرفته و مورد خرید قرار می‌گیرد؛ در این مساله نبود تمکن مالی مالک روستایی به علت بیکاری، درآمد پایین و در نتیجه نداشتن استطاعت کافی برای نوسازی و بهسازی ملک خود منجر به فروش ملک و مهاجرت به سمت شهرها شده است؛ به این ترتیب بافت روستا دستخوش تغییرات عمیقی قرار گرفته و جای خانه‌های روستایی را باغچه‌ها و ویلاها پر می‌نمایند. به همین ترتیب در ادامه برخی این فعالیت را آن‌چنان گسترده خواندند که باعث تغییرات انکارناپذیری بر فرم، نقش و کارکرد روستا گشته است؛ همچنین وجود محدودیت توسعه کالبدی روستا نظیر ارتفاعات و صخره‌های تند در سایر بخش‌ها به ویژه در جهات غربی، شمالی و جنوبی روستا، باعث توسعه کالبدی به شرق و مرکز روستا شده است. لذا در روستای شهرستانک عناصر کالبدی مهمترین عامل در جهت‌گیری توسعه در این روستا بوده و اکثر ساخت و سازهای جدید افراد غیر بومی به این سمت رفته است»

در همین مورد به دنبال نظرخواهی از صاحبان املاک و مستغلات تازه ساخته‌شده در روستای شهرستانک رفته و عوامل کشتی و انگیزشی آن‌ها برای ساخت خانه‌های ویلایی در این روستا را جویا شدیم. بر اساس

تجزیه و تحلیل پاسخها؛ بیشترین انگیزه‌های اصلی ساکنان غیربومی برای تملک خانه‌های دوم در روستای شهرستانک را به ترتیب می‌توان در موارد زیر دسته‌بندی کرد:

۱. تأمین محلی برای استراحت، فراغت و گردش در نواحی روستایی به دلیل تفاوت‌های آب و هوایی و جغرافیایی؛
۲. شهرگزیزی و فاصله گرفتن از محیط شهری به دلیل آلودگی محیط‌زیست و ازدحام بیش‌ازحد جمعیت در شهرها؛
۳. تمایل به سرمایه‌گذاری پس‌انداز شخصی در زمینه مسکن؛
۴. بهبود راه‌های ارتباطی، سیستم‌های حمل‌ونقل و ارتباطات و افزایش برخورداری از خودروی شخصی؛
۵. سهولت مالکیت مسکن در روستا؛

بیشترین ساکنان این خانه‌ها از شهرهای تهران و کرج بوده و به‌ندرت از شهرهای دیگر نیز در میان آن‌ها وجود دارد، تعدادی از این افراد ریشه‌های بومی و یا آشنایی با افراد بومی در ساکن در روستا داشته و به همین دلیل این مکان را برای سکونت برگزیده‌اند. در ادامه به تفصیل بررسی تأثیرات جریان‌ات تغییر کاربری اراضی به‌واسطه ساخت این نوع مساکن در روستای شهرستانک در سه محور اشتغال، درآمد، زمین و مسکن مورد بحث قرار خواهد گرفت. اگرچه هرکدام از این موارد وابسته به هم و برخی اوقات علت و معلول یکدیگرند اما سعی گردیده تفکیک نسبتاً مناسبی از جمع‌بندی نظرات افراد مصاحبه‌شونده و آمار و اطلاعات در دسترس به عمل آید تا دید مناسبی از تأثیرات این جریان به دست آید.

اشتغال

فعالیت‌های خدماتی در نقاط روستایی استان البرز با ۴۳/۱ درصد بیشترین درصد فعالیت و در مقام بعد به صنعت و معدن با ۳۳/۷ درصد اختصاص یافته و در آخر بخش کشاورزی با ۲۰/۶ درصد قرار دارد. بررسی ارزش افزوده بخش‌های مختلف اقتصادی در استان البرز و میزان هر یک در تولید ناخالص داخلی استان نشان می‌دهد که بخش خدمات دارای بالاترین ارزش افزوده بوده و طی سال‌های گذشته نیز روند افزایشی داشته است. پس از خدمات، بخش صنعت و معدن سهم بیشتری در تولیدات استان را به خود اختصاص داده است و در طول سال‌های گذشته وضعیت رو به بهبودی داشته است. اما بر اساس جدول شماره ۳ در روستای شهرستانک کماکان فعالیت‌های کشاورزی بخش قالب اقتصاد روستا را تشکیل داده و صنعت و خدمات بخش ناچیزی از اقتصاد روستای شهرستانک را در بر می‌گیرند.

جدول شماره (۳): شاغلین بخش‌های مختلف اقتصاد روستا در سال ۱۳۹۰

بخش‌های فعالیت	تعداد شاغلین	درصد	
		نسبت به جمعیت شاغل روستا	نسبت به جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر
کشاورزی	زراعت و باغداری	۸۶/۰۷	۳۱/۱۸
	دامداری	۸/۳۶	۳/۰۳
	سایر	—	—
صنعت	۵	۱/۳۹	۰/۵۰
خدمات	۱۵	۴/۱۸	۱/۵۱
کل	۳۵۹	۱۰۰	۳۶/۲۳

منبع: مهندسین مشاور فجر توسعه، ۱۳۹۱، ۷

بر اساس جریان مذکور همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود بخش‌های اصلی فعالیت‌های اقتصادی روستای شهرستانک در بخش کشاورزی بیش از ۹۴ درصد از اشتغال در روستا را در بر می‌گیرد اما بخش‌های صنعت و خدمات به ترتیب از ۵ و ۱۵ نفر شاغل برخوردارند که در حدود ۶ درصد شاغلان روستا را در بر می‌گیرد. این موضوع از آن جهت حائز اهمیت است که بخش کشاورزی به‌عنوان رکن اصلی اقتصاد روستاهای کشورمان شناخته می‌شود و نقش آن در تولید و اشتغال روستاها بسیار با ارزش است.

جدول شماره (۴): وضع نرخ فعالیت جمعیت روستای شهرستانک در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۹۰

روستای شهرستانک						
سال	جمعیت کل	جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر	جمعیت فعال	جمعیت شاغل	نرخ اشتغال	نرخ بیکاری
۱۳۸۵	۱۰۴۸	۹۹۱	۴۰۶	۳۵۹	۸۸/۴	۱۱/۶
۱۳۹۰	۱۱۱۴	۱۰۵۶	۴۶۰	۳۷۹	۸۲/۴	۱۷/۶

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

به‌طور کلی بیکاری و درآمد پایین در روستای شهرستانک معلول عواملی همچون نبود تنوع در اشتغال و ضعف در بخش کشاورزی به‌عنوان رکن اصلی اقتصاد روستا بوده است، به طوری که علیرغم برخورداری از باغات و زمین‌های حاصلخیز، بهره‌برداری سنتی و رشد فرآیندهای تکنولوژیکی بخش کشاورزی را از فعالیتی کارگر محور به فعالیت سرمایه محور تبدیل کرده است. نبودن سرمایه و استطاعت مالی باعث گشته تا روستاییان فعالیت‌های کشاورزی و باغات را به غیربومیان واگذار نمایند. این مورد شدتی آنچنان گسترده نداشته اما تدریجی اتفاق افتاده است. در برخی موارد اراضی و باغات طعمه تغییر کاربری به باغ و باغچه و ویلا شده است. ساخت‌وسازهای صورت گرفته در روستا موجب شده تا تنوع شغلی در ارتباط با فعالیت‌های کشاورزی در روستا افزایش یافته است؛ و بر طبق آمار در طی بازه زمانی ۳۰ ساله به تدریج فرصت‌های اشتغال در اراضی آبی و دیم و اراضی باغی بسیار کاهش یافته است؛ در واقع ظرفیت‌های تولیدی روستا نادیده گرفته شده و با تغییرات گسترده کاربری‌ها

بازار مصرف نوع محصولات کشاورزی کاهش پیدا کرده است. سهم روستاییان در تولید محصولات دامی بر اساس یافته‌های تحقیق کم شده است.

«اگرچه رشد ساخت و ساز، نوسازی و بهسازی در روستا اتفاق افتاده که طبعاً باید باعث رشد اشتغال در بخش خدمات و صنعت گردد؛ اما بیشتر نیروهای کار بومی شهرها را به عنوان محل کار خود ترجیح داده و این امر باعث گشته است که سهم اشتغال این بخش به کارگران اتباع افغانستانی واگذار شده و همچنین محل ورود مصالح و غیره نیز شهر کرج باشد.»

اقتصاد روستایی به دلیل مقیاس کوچک آن بسیار آسیب‌پذیر و منابع آن آب، خاک و سرمایه انسانی آن است؛ به همین دلیل تأثیرپذیری مثبت و منفی هرکدام از این عوامل می‌تواند به برهم خوردن تعادل آن‌ها منجر شود. در همین رابطه پرسشی که در اینجا برای مصاحبه‌شوندگان مطرح گردید این بود که تغییرات کاربری اراضی روستای شهرستانک در سال‌های اخیر که بنا به نظر آن‌ها بیشتر بر اثر ساخت‌وساز خانه‌های ویلایی و یا همان ویلاها بود چه تأثیری بر ساختار اشتغال روستا گذاشته است؟

افزایش ساخت و سازهای ویلایی در روستا را عاملی برای منسوخ شدن فعالیت کشاورزی و کاهش عرضه محصولات به شهر دانسته که باعث از بین رفتن فرصت‌های اشتغال در این بخش شده و افزایش مهاجرت از این روستا را در پی داشته و دارد؛ آن‌ها به‌عنوان مثال به کم شدن وسعت مراتع اطراف روستا در اثر ساخت‌وسازهای اخیر و کاهش بهره‌برداری دامداری‌های سنتی اشاره می‌کنند؛ و کاهش چشمگیر و از بین رفتن تدریجی بنیان تولید روستایی و تبدیل فعالیت کشاورزی از یک فعالیت مولد اقتصادی به فعالیتی فعالیت‌های اقتصادی غیر مولد و بیشتر در زمینه ساخت مسکن تفریحی و فراغتی برای مالکان غیربومی را عامل رکود فعالیت‌های کشاورزی و دامداری به دلیل عدم توان رقابت با فعالیت‌های خدماتی مرتبط با گردشگری و سرمایه‌گذاری در مسکن دانسته و به مسئله مقطعی و فصلی بودن مشاغل خدماتی وابسته به ساخت مسکن و سکونت در خانه‌های دوم به‌عنوان عامل ناپایداری اقتصاد محلی اشاره می‌کنند. همچنین آن‌ها به عواملی همچون قیمت پایین محصولات کشاورزی، تورم بالا در جامعه، بیکاری بین جوانان روستا، فشار اعضای خانواده به خصوص فرزندان، کوچک بودن قطعات زمین‌های کشاورزی، کمبود نیروی کار کشاورزی، گسترش فعالیت‌های صنعتی و تجاری؛ تملک فعالیت‌های مهم و سودآور توسط افراد غیربومی و در نهایت کاهش ظرفیت‌های تولیدی اشاره می‌کنند که به فروش زمین‌ها و مهاجرت به سمت شهرها دامن زده و باعث تغییر گسترده چهره روستا گردیده است.

به‌طور کلی بر اساس نتایج حاصله از بررسی‌های میدانی، مهم‌ترین فعالیت‌های اقتصادی در روستای مورد مطالعه در سال ۱۳۹۰ به ترتیب اولویت (کارگری؛ خدمات گردشگری؛ دامداری؛ زراعت و باغداری) می‌باشد. محدودیت‌های ناشی از تنگناهای محیطی (کوهستانی بودن روستا)، عدم توازن میان درآمد حاصله از کشاورزی با ارزش‌افزوده زمین بر اثر تغییر کاربری آن و تمایل مالکان به سوداگری زمین و برخی دیگر از عواملی که ذکر گردید منجر به کاهش اشتغال در بخش کشاورزی شده است؛ از این رو بیشتر اهالی روستا به کارگری و سپس خدمات گردشگری اشتغال دارند. گردشگری با افزایش هزینه‌های زندگی و قیمت زمین و مسکن در روستا، عدم

تمایل جمعیت بومی به ماندگاری در روستا و جذب سرمایه‌گذاری‌های غالباً خصوصی و مهاجرپذیری را منجر گردیده است.

درآمد

در این بخش از روستاییان حاضر پرسش به عمل آمد که تغییرات کاربری اراضی روستا به خانه‌های بیلاقی، ویلاها، خانه باغ‌ها، باغچه‌ها و غیره چه تأثیری بر میزان درآمد آن‌ها داشته است؟

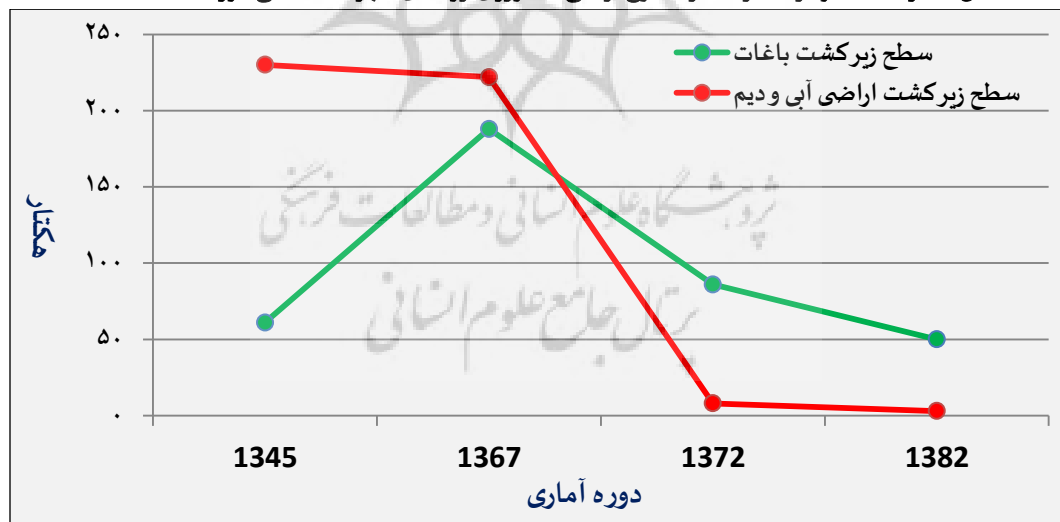
«تغییرات بوجود آمده در اراضی روستا باعث به مشکلاتی اقتصادی نظیر افزایش فاصله طبقاتی، افزایش مخارج زندگی و غیره انجامیده است؛ و همچنین به دلایلی همچون ارتفاع بالای روستا و دمای پایین آن به‌ویژه در فصول سرد سال و محدودیت‌های زیربنایی و خدماتی برای جامعه میهمان مشاغل خدماتی به‌صورت فصلی بوده و ناپایدار است، اکثر شاغلان این بخش بر این عقیده بودند که گردشگران و غیز بومیان اقلام مورد نیاز خود را از شهر آورده و در نتیجه خریدی از آن‌ها صورت نمی‌گیرد که همین امر به تعطیلی بسیاری از کسب و کارها انجامیده است.»

جدول شماره (۵): مقدار سطوح اراضی کشاورزی در روستای شهرستانک طی دوره ۱۳۶۷-۱۳۹۰

دوره	سطح زیر کشت اراضی آبی و دیم				سطح زیر کشت باغات			
	۱۳۹۰	۱۳۸۲	۱۳۷۲	۱۳۶۷	۱۳۸۲	۱۳۷۲	۱۳۶۷	۱۳۴۵
روستای شهرستانک	۳	۸	۲۲۲	۲۳۰	۵۰	۸۶	۱۸۸	۶۱

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

شکل شماره (۳): نمودار تغییر مقدار سطوح اراضی کشاورزی روستای شهرستانک طی دوره ۱۳۶۷-۱۳۹۰



منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

زمین و مسکن

پرسشی که فی الواقع بدون شک مهم‌ترین مسئله تحقیق حاضر می‌باشد این است که تغییرات کاربری اراضی چه تأثیری بر عرصه‌های زمین و مسکن روستا داشته است؟ برخلاف دو پرسش گذشته که شامل پاسخ‌هایی با جنبه‌های منفی و مثبت بود؛ پاسخ‌های دریافتی از این پرسش کمتر با ذکر پاسخ مثبتی همراه بود به طوری که موارد ذیل در پاسخ به این سؤال دریافت گردید:

- افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن سلب استطاعت مالی جامعه محلی برای خرید زمین و مسکن در روستا؛
- بورس‌بازی زمین (سوداگری زمین) و خریدوفروش اراضی توسط دلالان، واسطه‌ها، بسازوبفروش‌ها و تسریع روند شتابان شکل‌گیری خانه‌های دوم، خانه باغ‌ها، باغچه‌ها، ویلا سازی‌های انبوه و غیره؛
- فقدان سند برای زمین‌های باعث شده تا واسطه‌ها و عوامل غیربومی زمین را به قیمت نازلی خریداری کرده و با تفکیک و ساخت‌وساز بر روی آن به چند برابر قیمت خریداری شده به فروش برسانند؛ به همین دلیل بازنده اصلی این جریان همان کشاورز مالک زمین (فروشنده) خواهد بود؛
- فقدان تناسب میان درآمدهای حاصل از کشاورزی و فعالیت‌های زراعی و باغی با ارزش افزودن ناشی از رشد قیمت زمین و مسکن باعث فروش زمین‌ها توسط روستاییان و کسب سرمایه؛ مهاجرت و انتقال آن به شهرها (عقب‌نشینی از سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی و نپذیرفتن ریسک موجود در آن) گردیده است؛
- خارج شدن زمین‌های کشاورزی از چرخه تولید به طمع فروش زمین به قیمت‌های بالاتر به دلیل سودجویی صاحبان املاک و ورود به بازار ساخت‌وساز و تفکیک و تخریب زمین‌ها به دلیل ساخت‌وساز آن؛
- افزایش پدیده زمین‌خواری، کوه‌خواری، جنگل‌خواری و غیره در جهت تعرض به حریم منابع طبیعی و رودخانه و مراتع؛
- افزایش چشمگیر مالکیت افراد غیربومی بر عرصه و اراضی روستا؛
- تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و باغات به خانه‌های دوم و تأسیسات و تجهیزات مرتبط با گردشگری و کاهش عرصه‌های مستعد کشاورزی؛
- از دست رفتن اراضی مرغوب و نیمه مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه ساخت ویلاهای بیلاقی، خانه باغ‌ها و تبدیل به کاربری‌های کشاورزی به کاربری تفریحی و فراغتی (هدف گذران اوقات فراغت)؛ و کاهش کیفی توان خاک اراضی دیگر و تاراج منابع آب برای مصارف غیر کشاورزی و هدر رفت آن؛
- خرد شدن اراضی باغات و محصور شدن آن‌ها در اطراف خانه‌های دوم و نهایتاً بهره‌برداری تفریحی از آن‌ها؛
- افزایش تورم و هزینه‌های زندگی جامعه میزبان و از بین رفتن ساختار اقتصاد در میان روستاییان زمین وابسته به مشاغل کشاورزی؛
- افزایش مالکیت افراد غیربومی بر زمین و مسکن روستا؛
- از بین رفتن اراضی باغی با درختان مثمر کهن‌سال بومی منطقه و محصور شدن آن‌ها به‌عنوان باغ‌های خانگی کم بازده؛

در همین زمینه برخی دیگر همراه با ذکر موارد بالا نافی جنبه‌های مثبت این موضوع نبودند و برخی به موارد ذیل اشاره داشتند:

- مشارکت مالکان ویلاها و خانه‌های ییلاقی در راستای عمران و آبادانی روستا به‌ویژه توسعه و ترمیم شبکه‌های ارتباطی، پروژه‌های عمرانی، اداری و فضای سبز از طریق کمک‌های مالی و اهدای زمین؛
- رشد ساخت‌وسازها و فعالیت‌هایی همچون تهیه و توزیع مصالح ساختمانی، ایجاد و توسعه اماکن میهمان‌پذیر و غیره؛
- افزایش سرمایه‌گذاری زیربنایی، خدماتی و تسهیلاتی از طرف سازمان‌های متولی بخش روستایی (دهیاری و غیره)؛
- دریافت عوارض و مالیات و درآمدزایی برای نهادهای محلی به‌منظور کمک به اقتصاد محلی و عمران و آبادانی روستا؛

همچنین مطالعات اقتصادی انجام‌شده از روستا نشان می‌دهد که مناسب‌ترین و گران‌ترین زمین‌های روستایی برای ساختمان‌سازی در مرکز و شرق روستا واقع شده‌اند؛ به همین دلیل از منظر اقتصادی جهت‌گیری توسعه روستا به سمت شرق و مرکز روستا است. جدول ۶ حداقل و حداکثر قیمت هر متر از املاک و مستقالات واقع شده در روستای شهرستانک که در طی پژوهش میدانی به‌دست آمده است را نشان می‌دهد. اشکال ۱۱ تا ۲۴ نمونه‌هایی از ناهنجاری‌های رخ داده در ساخت و بافت روستا که در راستای موضوع بحث توسط نگارنده به صورت میدانی برداشت شده است را نشان می‌دهد.

جدول شماره (۶) : حداقل و حداکثر قیمت هر متر از املاک و مستقالات واقع‌شده در روستای شهرستانک

نوع ملک	قیمت هر مترمربع (ریال)	
	حداقل	حداکثر
باغ و باغچه	۵۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰۰
زمین	۷۰۰۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰۰
ویلا	۶۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰
خانه در بافت روستا	۱۲۰۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰۰

منبع: مطالعات میدانی نگارنده: ۱۳۹۶

نتیجه‌گیری

بی‌شک آنچه روستا و زندگی روستایی را از شهر و شهرنشینی متمایز می‌کند؛ سادگی زندگی در فضا و کالبدی ساده و بی‌پیرایه با نقشی پررنگ از دامان طبیعت به‌عنوان بستر آن است. تغییر و تحول در آن به هر شکل اگر به‌یک‌باره بدون مدیریت و برنامه صورت پذیرد تأثیرات منفی بر روستا و مردمانش خواهد گذاشت. آنچه امروز تغییراتی چشمگیر بر پیکره روستاها و به‌ویژه روستاهای دارای جاذبه‌های طبیعی و اقلیم مساعد در پیرامون شهرها تحمیل کرده؛ تغییرات کاربری اراضی به‌واسطه ساخت خانه‌های ییلاقی، باغ‌ها و باغچه‌ها، ویلاها و غیره است. این تغییرات در برخی روستاها به حدی است که می‌توان به‌جای روستانشینی از اصلاح ویلاننشینی استفاده

کرد. روستای شهرستانک نیز یکی از همین روستاهاست که به واسطه اقلیم مساعد و طبیعت بسیار زیبایش بسیار مورد توجه قرار گرفته است.

تغییرات کاربری اراضی در این روستا در سال‌های اخیر کمی شدت یافته و باعث تأثیراتی بر کالبد، اجتماع، اقتصاد آن شده است بر همین اساس این تحقیق به بررسی تأثیرات اقتصادی تغییرات کاربری اراضی ناشی از ساخت‌وسازهای اخیر پرداخته و با تکیه بر آمار و ارقام منتشرشده از سازمان‌ها و ترتیب دادن یک تحقیق زمینه‌یابی و مصاحبه اکتشافی به ارزیابی تأثیرات بر ساختار اقتصادی روستای شهرستانک پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد سست بودن پایه‌های اقتصاد کشاورزی در کنار سود بالای ناشی از بورس‌بازی زمین از سوی دلالان، واسطه‌گران و بسازوبفروشان باعث از بین رفتن انگیزه‌های تولید و در نتیجه فروش زمین شده و بیکاری و مهاجرت را در پی داشته است. تغییرات کاربری اراضی زمین‌های مرغوب و نیمه مرغوب را طعمه ساختمان‌های لوکس با معماری بیگانه با کالبد روستا کرده و قیمت زمین و مسکن را به حدی بالا برده که جامعه محلی به دلیل گرانی خانه و مسکن و بالا رفتن هزینه‌های زندگی؛ جایی در روستا نداشته و مجبور به ترک محل زندگی خود به مقصدی نامعلوم است. رشد ساخت‌وسازها و رفت آمد افراد غیربومی به محل روستا به دلیل فصلی بودن رفت‌وآمدها موجبات ناپایداری اقتصاد روستا را فراهم آورده است. به‌طور کلی در یک جمع‌بندی می‌توان گفت تغییرات صورت گرفته در عرصه اراضی روستا بدون مدیریت و برنامه به سمتی پیش رفته است که اقتصاد روستایی وابسته به کشاورزی را کم‌کم به مرز انحلال نزدیک کرده و مردمان روستایی را به خارج از روستا می‌راند. به بیان دیگر روستای حال حاضر دیگر رنگ و بوی گذشته را نداشته و طبیعتی که روزگاری محل تفریح و تفرج آزادانه تمامی مردم، محل ارتزاق و کسب روزی روستاییان و بستر زندگی حیات گیاهی و جانوری بود امروزه ملک شخصی عده‌ای است که از شهرها به سمت روستاها گسیل شده‌اند و بوم روستا را خودخواسته و یا ناخواسته تحت تأثیر قرار داده‌اند.

منابع و ماخذ

- ۱- افتخاری، رکن‌الدین؛ بدری، سید علی؛ سجاسی قیداری، حمدالله (۱۳۹۰)، بنیان‌های نظریه‌ای برنامه‌ریزی کالبدی مناطق روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
- ۲- اهلرس، اکارت؛ سعیدی، عباس (۱۳۹۴)، آنتروپوسن: فرصتی تازه برای دانش جغرافیا، مجموعه مقالات قطب انجمن جغرافیا و توسعه پایدار، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۳- پوراحمد، احمد؛ سیف‌الدینی، فرانک؛ و زیبا، پرنون (۱۳۹۰)، مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر، مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، سال دوم، شماره ۵، صص ۱۵۰-۱۳۱.
- ۴- پوراحمد، احمد؛ یدقار، علی؛ حبیبی، کیومرث (۱۳۸۲)، بررسی روند و الگوی توسعه شهری سنندج با استفاده از GIS و RS، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۳ شماره ۱۶، صص ۳۲-۱۵.
- ۵- توکلی نیا، جمیله؛ عزیز پور، فرهاد؛ انصاری، طیبه (۱۳۹۴)، پیامدهای کالبدی^۰ فضایی تغییر کاربری اراضی کشاورزی منطقه ۱۸ کلان‌شهر تهران، مطالعات برنامه‌ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۱۱، صص ۱۴۶-۱۲۷.
- ۶- خاک پور، براتعلی؛ ولایتی، سعداله؛ کیانزاد، قاسم (۱۳۸۶)، الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال‌های ۱۳۶۲-۷۸، جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، دوره ۵، شماره ۹، صص ۶۴-۴۵.
- ۷- رضویان، محمدمتقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ اول، انتشارات منشی، تهران.
- ۸- سعیدی رضوانی، نوید؛ کاظمی، داود (۱۳۹۰)، بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مهر)؛ نمونه موردی شهر نطنز، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۳، شماره ۷۵، صص ۱۳۲-۱۱۳.
- ۹- سعیدی، عباس (۱۳۹۰)، روابط و پیوندهای روستایی^۰ شهری در ایران، چاپ اول، نشر مهر مینو، تهران.
- ۱۰- سعیدی، عباس؛ شفیع‌ی ثابت، ناصر (۱۳۹۰)، خوردنگی چشم‌انداز و دگرگونی کاربری زمین‌های کشاورزی در سعیدی، عباس؛ روابط و پیوندهای روستایی^۰ شهری در ایران، صص ۱۶۶-۱۴۹، انتشارات مهر مینو، تهران.
- ۱۱- سعیدی، عباس (۱۳۹۳)، توسعه پایدار، شالوده‌ها و الزامات، مجموعه مقالات قطب انجمن جغرافیا و توسعه پایدار، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۱۲- صدوق، سید حسن (۱۳۹۳)، جغرافیا و توسعه پایدار، چاپ اول، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۱۳- عبداللهی، جلال؛ چراغی، سید علی محمد؛ رحیمیان، محمدحسن (۱۳۸۵)، مقایسه آثار زیست‌محیطی تغییر کاربری اراضی بر تغییر پوشش گیاهی و دمای سطحی در مناطق شهری و غیرشهری با به‌کارگیری سنجش‌ازدور، محیط‌شناسی، سال ۳۴، شماره ۴۵، صص ۹۶-۸۵.
- ۱۴- کرول، استفن؛ رانکین، ویلیام (۱۳۸۳)، شناخت محیط‌زیست، ترجمه بهرام معلمی، چاپ اول، انتشارات شیرازه، تهران.
- ۱۵- مرکز آمار ایران. ۱۳۹۰. نتایج تفصیلی سرشماری ۱۳۹۰ آبادی‌های شهرستان ورامین. قابل دسترسی بر روی درگاه ملی آمار به آدرس اینترنتی: www.amar.org.ir.

- ۱۶- مشیری، سید رحیم؛ قماش پسند، محمدتقی (۱۳۹۱)، تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر، چشم‌انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)، سال هفتم، شماره ۲۱، صص ۱۳-۱.
- ۱۷- مهندسین مشاور فجر توسعه (۱۳۹۱)، طرح هادی روستای شهرستانک.
- ۱۸- نظری، عبدالحمید (۱۳۷۷)، بررسی گسترش فیزیکی - کالبدی سکونتگاه‌های روستایی با تأکید بر افزایش جمعیت و تغییر کاربری اراضی، تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۹ و ۵۰، صص ۲۲۵-۲۴۲.
- 19- Barton, H., Mitcham, C., & Tsourou, C. (2003). Healthy urban planning and transport. In WHO workshop on Sustainable and Healthy Urban Transport and Planning, Cyprus.
- 20- Bhatta, B. (2010). Analysis of urban growth and sprawl from remote sensing data. Springer Science & Business Media.
- 21- Brown, D. G., Johnson, K. M., Loveland, T. R., & Theobald, D. M. (2005). Rural Land-Use Trends In The Conterminous United States, 1950-2000. *Ecological Applications*, 15(6), 1851-1863.
- 22- Doygun, H. (2005). Urban development in Adana, Turkey, and its environmental consequences. *International journal of environmental studies*, 62(4), 391-401.
- 23- García-Palomares, J. C. (2010). Urban sprawl and travel to work: the case of the metropolitan area of Madrid. *Journal of Transport Geography*, 18(2), 197-213.
- 24- Geist, H. J., & Lambin, E. F. (2002). Proximate causes and underlying driving forces of tropical deforestation: Tropical forests are disappearing as the result of many pressures, both local and regional, acting in various combinations in different geographical locations. *BioScience*, 52(2), 143-150.
- 24- Goward, S. N., Cruickshanks, G. D., & Hope, A. S. (1985). Observed relation between thermal emission and reflected spectral radiance of a complex vegetated landscape. *Remote Sensing of Environment*, 18(2), 137-146.
- 25- Hara, Y., Takeuchi, K., & Okubo, S. (2005). Urbanization linked with past agricultural landuse patterns in the urban fringe of a deltaic Asian mega-city: a case study in Bangkok. *Landscape and Urban Planning*, 73(1), 16-28.
- 26- Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2004). *Tourism, mobility, and second homes: between elite landscape and common ground* (Vol. 15). Channel View Publications.
- 27- Henry, S., Boyle, P., & Lambin, E. F. (2003). Modelling inter-provincial migration in Burkina Faso, West Africa: the role of socio-demographic and environmental factors. *Applied Geography*, 23(2), 115-136.
- 28- Jarupongsakul, T., & Kaida, Y. (2000, December). The Imagescape of the Chao Phraya delta into the year 2020. In *Proceedings of the International Conference: The Chao Phraya Delta: Historical development, dynamics and challenges of Thailand's rice bowl* (Vol. 2, pp. 461-499).

- 29- Krieger, D. J. (1999). Saving open spaces: Public support for farmland protection. American Farmland Trust, Center for Agriculture in the Environment.
- 30- Lubowski, R. N., Bucholtz, S., Claassen, R., Roberts, M. J., Cooper, J. C., Gueorguieva, A., & Johansson, R. (2006). Environmental effects of agricultural land-use change. Economic research report, 25, 1-75.
- 31- Nwokoro, I. I. C., & Dekolo, S. O. (2012). Land use change and environmental sustainability: The case of Lagos Metropolis. The Sustainable City VII: Urban Regeneration and Sustainability, 1, 157-167.
- 32- Shrivastava, U., & Nathawat, M. S. (2003). Selection of potential waste disposal sites around Ranchi Urban Complex using Remote Sensing and GIS techniques. In Proceeding of Map India Conference.
- 33- Tacoli, C. (2004, June). Rural-urban linkages and pro-poor agricultural growth: An overview. In Prepared for OECD DAC POVNET Agriculture and Pro-Poor Growth Task Team Helsinki Workshop (pp. 17-18).
- 34- Williams, K. J., & Schirmer, J. (2012). Understanding the relationship between social change and its impacts: The experience of rural land use change in south-eastern Australia. Journal of Rural Studies, 28(4), 538-548.
- 35- Wu, J. (2008). Land use changes: economic, social, and environmental impacts.
- 36- Zhao, P. (2011). Managing urban growth in a transforming China: Evidence from Beijing. Land Use Policy, 28(1), 96-109.