

بررسی اثرات توسعه سکونتگاهی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی مطالعه موردی شهرستان تالش

شهرام امیرانتخابی* (استادیار گروه جغرافیا دانشگاه پیام نور)

چکیده

تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به کاربری های مسکونی ، تجاری و صنعتی ، یکی از نگرانی های امروزی حتی در کشورهای توسعه یافته به شمار می رود . در ایران بعلت محدودیت اراضی زراعی از یکسو و رشد سریع جمعیت از سوی دیگر ، حفظ اراضی زراعی حاصلخیز بسیار ضروری می باشد اما علیرغم تمام تاکیدات و پافشاری هایی که مسئولین و کارشناسان در این باره مطرح نموده اند . اراضی کشاورزی در برابر توسعه بافت های مسکونی روستایی و شهری در حال عقب نشینی است. چنین فرایندی بویژه در قطب های کشاورزی کشور مانند استانهای خزری که دارای جمعیت روستایی فشرده ای می باشند بسیار حائز اهمیت است. مطالعه موردی تغییر کاربری زمین در شهرستان تالش ، حاکی از این امر است که با افزایش خانوارهای روستایی ، اراضی کشاورزی قطعه قطعه شدن شده و بتدریج به ابعاد کوچک و غیر اقتصادی در آمده اند به گونه ای که عملکرد آنها در واحد سطح آنقدر کاهش می یابد که تداوم عملیات کشت اقتصادی نمی باشد . در همین حال. با گسترش فضایی سکونتگاه های روستایی و شهری و رواج روستانشینی شهری ، تغییر کاربری اراضی زراعی و فروش آنها به قیمت هایی بمراتب بالاتر از ارزش اراضی زراعی ، از جاذبه ای روزافزون برخوردار گردیده است و قوانین محدود کننده و الزاماتی که در برنامه های توسعه روستایی مطرح گردیده چندان موثر واقع نگردیده است.

واژگان کلیدی : تغییر کاربری اراضی زراعی ، چشم انداز روستایی ، روستاهای جلگه ای تالش ، گسترش بافت مسکونی

مقدمه

چشم انداز روستایی، بخش مهمی از سازمان فضایی نواحی جغرافیایی به شمار می رود که کارکرد اصلی آن از دیرباز تامین غذای مردم جهان و تولید برخی مواد اولیه بوده است. امروزه با رشد شتابان جمعیت، بویژه در شهرها و در نتیجه نیاز روزافزون به مواد غذایی بر اهمیت اراضی زراعی و دیگر عرصه های تولیدی روستا افزوده شده است. از سوی دیگر فضای شلوغ، پر از انواع آلودگی و بی روح شهرهای امروزی، بیش از پیش بر اهمیت زیست محیطی چشم اندازهای طبیعی برخی روستاها افزوده و به نوعی بازگشت به زندگی روستایی را مطرح نموده است. در همین ارتباط شاهد گسترش پدیده روستانشینی شهری می باشیم که طی آن بسیاری از ساکنان کلان شهرها روستاهای حومه شهرها و حتی نواحی روستایی دورتر را برای سکونت برگزیده اند. با اینحال، شهرنشینی و شهرگرایی روندی رو به گسترش محسوب می شود که از طریق توسعه کالبدی و فیزیکی بافت مسکونی شهرها و روستاها، چشم اندازهای روستایی را بشدت دستخوش دگرگونی نموده و موجب تغییر کاربری و تخریب بخش هایی از اراضی زراعی، باغی، جنگلی و حوضه های آبخیز شده است. هرچند که در برنامه های توسعه شهری و روستایی و تهیه طرح های هادی جامع و تفصیلی همواره بر عدم تغییر کاربری اراضی تاکید می گردد، اما در عمل، بعلت ضعف ساختار اقتصادی نواحی و کشورها، عواملی همچون جهش سریع قیمت زمین و بهره وری رو به کاهش فعالیت های کشاورزی، موجب تداوم و گسترش روند تخریب چشم اندازهای روستایی و تغییر کاربری اراضی زراعی گردیده است.

پرسش های تحقیق

۱- توسعه کالبدی سکونتگاه های شهری و روستایی چه تاثیری بر اراضی زراعی، باغی و منابع طبیعی در شهرستان تالش داشته است؟

۲- روند تغییر کاربری اراضی کشاورزی و طبیعی در جلگه تالش به چه صورت بوده است؟

اهداف و روش تحقیق

هدف این تحقیق بررسی زمینه ها و عوامل موثر در گسترش کالبدی سکونتگاه های شهری و روستایی شهرستان تالش و ارزیابی پیامدهای آن در تغییر کاربری اراضی حاصلخیز کشاورزی این ناحیه است. این تحقیق از نوع توصیفی بوده و داده ها، نقشه ها و یافته های آن از گزارش ها و اسناد نهادهای ذیربط و مطالعات میدانی بدست آمده است.

بنابراین، برخورد شهر با زمین های کشاورزی و روستایی با توجه به مسائل ملی، ناحیه ای و محلی صورت می گیرد و دولت ها و سازمان های مسئول به دلایل زیر از تخریب زمین های کشاورزی و محیط های روستایی جلوگیری می کنند.

۱- تولیدات کشاورزی بخش مهمی از صادرات کشورها را تشکیل می دهد ۲- اقتصاد بسیاری از شهرهای کوچک در سطح محلی به تولیدات کشاورزی حوزه نفوذ آنها وابسته است. ۳- جلوگیری از آسیب های جدی زیست محیطی (شکویی، ۱۳۷۶: ۲۹۰)

مبانی نظری و پیشینه تحقیق

اسوالد اشپینگر^۱ مورخ آلمانی، معتقد بود که تکامل زندگی اجتماعی انسان تابع سه مرحله است، نخست به شکل روستا و تصویری از طبیعت است و سپس با نفی و انکار طبیعت و روی گردانی از آن به شکل شهر در می آید و بالاخره با تخریب کامل طبیعت و رشد سریع به جهانشهر تغییر یافته و در نهایت به سیر قهقرایی خواهد افتاد و دوران خودکشی شهر نیز فرا خواهد رسید (فرید، ۱۳۷۲: ۷). هراس از چنین سناریویی از اروپا آغاز شد. در انگلستان از ۱۸۹۸ زمینه برنامه ریزی فضایی با تاکید بر عرصه های طبیعی و روستایی با جنبش باغ شهر پی ریزی شد. در آن زمان رشد نامتناسب اقتصادی شهرهای بزرگ کانون اصلی انتقاد بود و این جنبش خواستار برنامه ریزی برای هدایت رشد و گسترش شهرها و حفظ عرصه های روستایی پیرامونی آنها گردید (سعیدی، ۱۳۷۶: ۱۴۸). این جنبش متأثر از نظریه باغشهرهای ابنزر هاروارد^۲ (۱۹۲۸-۱۸۵۰) بود که پس از چندین سال اقامت در آمریکا و مشاهده و مطالعه رشد سریع شهرهای این کشور در قالب کتاب *باغشهرهای فردا* ارائه شده بود. در اوایل سده بیستم نظریه باغشهرهای هاروارد به دلیل تأکیدی که بر ایجاد مسکن مناسب برای طبقات کارگر داشت، مورد توجه معماران و برنامه ریزان روسیه نیز قرار گرفت. برای بسیاری از شهروندان روسیه که تحت شرایط سخت و غیربهداشتی زندگی می کردند، نظریه باغشهر واپسین راه حل بود و صرفاً با الهام از این نظریه، مسئولان می توانستند فشار مازاد جمعیت را از طریق ساخت اقمار شهرها کاهش دهند (آقامحمدی، ۱۳۷۵: ۸۶). اما نظریه باغشهر مخالفت هایی را نیز برانگیخت که گسترش و رشد شهرها بر مبنای الگوی انگلیسی باغشهر را موجب اتلاف وقت ساکنان و همچنین هدر رفتن زمین ها می پنداشتند که نوعی روحیه ضد اجتماعی را برای ساکنین خود به ارمغان می آورد (اوستروفسکی، ۱۳۷۸: ۱۸). از پایان جنگ دوم جهانی تا اواسط دهه ۱۹۶۰ مبارزه هواداران محیط زیست و زمین های کشاورزی اوج گرفت و آزادی طرح ریزی کالبدی شهرها را به چالش کشید. طرفداران حفظ زمین های کشاورزی و باغ های پیرامون شهرها علاوه بر ضرورت های زیست محیطی بر جنبه های اقتصادی زمین های کشاورزی بعنوان سرمایه ملی و خودکفایی کشاورزی تأکید داشتند. البته طرفداران گسترش کالبدی شهرها و تبدیل اراضی کشاورزی به شهرها نیز دلایل خاص خود را برای تداوم این روند دنبال می کردند و ممنوعیت تغییر کاربری اراضی کشاورزی از طریق قانونگذاری را غیر اقتصادی دانسته و موجب تشدید بی برنامه این روند عنوان می نمودند (هاشمی، ۱۳۷۰: ۳۴۵). همین نگرانی ها

¹ Oswald Spengler

² Ebenser Havard

موجب شد تا در زمانی که بهترین زمینهای کشاورزی کشورهای در حال توسعه، زیر پوشش توسعه شهری، ساختمان ها و تجهیزات شهری قرار می گیرد، در کشورهای توسعه یافته اروپا و آمریکای شمالی بهترین و وسیع ترین زمینهای نواحی مادر شهری به بخش کشاورزی اختصاص یابد و بیشترین زمین ها در طرح های دولتی با عنوان طرح کاربری زمین های ملی مورد حفاظت قرار گیرد. بطوریکه در سال ۲۰۰۰ در ایالات متحده، تقریباً ۴ درصد زمین ها زیر پوشش شهرنشینی قرار داشت و توسعه شهرنشینی و شهرگرایی به تخریب زمین های کشاورزی منجر نگردید. در بیشتر کشورهای توسعه یافته تقریباً ۶۴ درصد زمین ها به بخش کشاورزی و تنها ۶ درصد به بخش شهری اختصاص یافته است. در این کشورها پس از دوره ای که در دهه ۱۹۳۰ بخشی از زمین های کشاورزی به اشغال حومه ها درآمد، عواملی همچون بالارفتن درآمدهای حاصل از کشاورزی، پایین آمدن میزان زادو ولد، اجرای قوانین محیط زیست و تدوین برنامه ریزی های ناحیه ای، استفاده از زمین های کشاورزی را در شهرگرایی و شهرنشینی محدود ساخت (شکویی، ۱۳۷۳: ۲۹۰). درسالهای پس از جنگ دوم جهانی نیز بیشتر کشورهای توسعه یافته سیستم های کنترل آمایش سرزمین ایجاد نمودند. در انگلستان، به ویژه از قدیم برنامه های آمایش سرزمین در جهت محافظت زمین های زراعی از گسترش شهر و شهرنشینی و ایجاد تعادل بین نواحی و قلمروها جهت حفظ چشم اندازها و مناظر طبیعی وجود داشته است. امروزه نیز نظام برنامه ریزی این کشور با وجود فشارهای تحولات اقتصادی و اجتماعی بر تعادل بین محیط های طبیعی و ساخته شده تاکید می ورزد. در آمریکا نیز برنامه آمایش سرزمین به آرامی پیش می رود، چرا که تعصب و جانبداری زیادی در مورد عدم دخالت دولت در حقوق شخصی و خصوصی وجود دارد که به همین خاطر نواحی وسیع روستایی با جمعیتی نسبتاً پراکنده تعارض بین شهرها و محیط های روستایی را متعادل می سازد و نواحی کشاورزی در ایالات معمولاً دارای مشخصاتی همچون توقف افزایش بی رویه حومه نشینی، کاهش خدمات عمومی گران قیمت، جلوگیری از تخریب چشم اندازهای طبیعی حساس و حفظ فضاهای باز می باشند (گیلگ، ۱۹۸۶: ۱۵۱).

از دهه ۱۹۷۰ یکسری از ایالات بویژه آنهایی که دارای رشد جمعیت بیشتری بودند، طرح مدیریت اراضی ایالات را عنوان نمودند. در سطح شهرداری ها، برنامه ریزی محیطی روستایی تاکید خاصی بر زیبایی، حفظ چشم انداز های طبیعی، حراست از زیستگاه حیات وحش، حفظ حوزه بندی ها، تهیه تسهیلات تفریحی، دسترسی به آب های عمومی، حفظ اراضی کشاورزی، توسعه کیفیت آب و کنترل بر نرخ رشد جمعیت دارد. در این میان، برای حفظ اراضی کشاورزی از پیشروی اراضی شهری فنون بسیاری بکار می رود، مانند حوزه بندی زمین برای کاربری انحصاری کشاورزی، درآمدسالانه عمومی از حقوق توسعه، خریداری عمومی اراضی کشاورزی، حقوق توسعه قابل انتقال (حق توسعه زمین در منطقه رشد نیافته که مطابق نرخ رشد به توسعه دهنده فروخته شده

است. (مالیات بندی تمایزی اراضی کشاورزی ، آزادی های قانونی خاص و مالیات محلی در اراضی کشاورزی (بری دالال، ۲۰۰۲: ۱۵۴).

اما دگرگونی های دهه های اخیر و روند شتابان شهرگرایی در مقابل روستاگریزی بویژه در کشورهای جهان سوم ، ماهیتی متفاوت داشته و جوامع روستایی را هم از لحاظ کیفی و هم از نظر کمی با تحولاتی مساله ساز روبه رو ساخته است، به طوری که روز به روز از جمعیت ساکن در روستاها کاسته و در مقابل به جمعیت شهرها به نحوی ناهنجار افزوده می شود. پیشینه این روند به پس از جنگ دوم جهانی باز می گردد که طی آن بسیاری از سکونتگاه های روستایی از طریق رشد و گسترش فیزیکی (کالبدی) دچار دگرگونی مرفولوژیک شد و به شهرک های کوچک و بزرگ تبدیل گردید(سعیدی، ۱۳۷۶: ۸۶). بدین جهت، امروزه سیاست ها و برنامه ریزی های دقیق آمایش سرزمین و تعیین انواع کاربری های ارضی و دورنمای تغییرات آن در سطح ملی تهیه و اجرا می گردد. در این مورد، ژاپن نمونه موفق را در آسیا ارائه نموده است . این کشور علیرغم محدودیت خاک (چه به لحاظ وسعت و چه توپوگرافی) و تراکم نسبتا زیاد جمعیت و توسعه برنامه های صنعتی و شهری، توانسته است به کنترل و هدایت تغییر کاربری ها بپردازد. مطالعه دقیقی که درباره تغییر کاربری اراضی ژاپن بین سالهای ۱۹۹۰-۱۹۷۵ توسط دانشگاه اکایاما^۱ Okayama انجام پذیرفته است. حاکی از عدم تغییر در میزان جنگل ها و افزایش سطح باغستان ها ، در کنار افزایش سطح شهرها و راه ها است . ضمن آنکه کشتزارها نیز تنها ۰/۹ درصد کاهش داشته اند .

جدول شماره (۱): درصدتغییر کاربری اراضی در ژاپن بین سالهای ۹۰-۱۹۷۵

وضع کاربری ارضی	کشتزار	ارضی بلند کوهستانی	باغستانها	جنگل ها	زمین باغی	ارضی شهری و ساخته شده	سطح راهها و تفرجی	دیگر کاربری ها
۱۹۷۵	۱۸/۳	۷/۳	۳/۶	۵۶/۳	۳/۲	۸/۲	۰/۴	۲/۸
۱۹۹۰	۱۷/۴	۶/۸	۳/۸	۵۶/۳	۳/۳	۹/۲	۰/۵	۲/۷

منبع : ساتوشی هونیشو ، ۱۹۹۶

همین پژوهش با آزمون های معتبر آماری (مدل رگرسیون ترکیبی) شاخص های گوناگونی را مورد آزمون قرار داده است تا به تعیین و بررسی نیروهای موثر فیزیوگرافیکی و اجتماعی- اقتصادی در تغییر کاربری های زراعی پرداخته باشد. مطابق یافته های تحقیق، عوامل زیر بترتیب بیشترین نقش را در تغییر کاربری زمین زراعی داشته اند.

(۱)- انگیزه ها و استعداد های بالقوه اولیه و توسعه شهرنشینی : مهمترین سازوکار زیربنایی تغییر کاربری زمین می باشد که ناشی از رقابت بین زمین شهری و زراعی بوده است.

۲)- میانگین سنی روستاییان : که به فعالیت های درازمدت نیروی کار کشاورزی مربوط می شود. افزایش میانگین سنی عاملی در کاهش شالیزارها محسوب می شود.

۳)- افزایش فرصت های شغلی غیرکشاورزی : که بموازات رشد شهرنشینی افزایش می یابد .

۴)- بازده کارکشاورزی : مادامیکه تولید کارکشاورزی رو به بهبودی نباشد به بخش های غیر کشاورزی مهاجرت نموده و سرانجام زمین زراعی کاهش می یابد.

۵)- میزان تغییرات خانوارهای کشاورز تمام وقت یا پاره وقت(ساتوشی هونیشو ، ۱۹۹۶ : ۱۲۰)

البته مطالعات دیگری نیز حاکی از آن است که در کشورهای درحال توسعه ، احتکار زمین و معاملات و بورس بازی زمین موجب تغییر کاربری اراضی کشاورزی گردیده است. همچنین در تخریب زمین های کشاورزی پیرامون شهرها و روستاهای مجاور شهر، عوامل بیرونی مانند تصمیمات سیاسی، تغییر در استانداردهای زندگی، تغییر در فناوری، تاثیرات نیروهای بازار و فشار توسعه شهر بسیار موثر است و تاثیرات ژرف و سریعی در نابودی زمین های کشاورزی برجای می گذارند. مثلا در ناحیه متروپل مانیل فیلیپین، شالیزار های بزرگ تبدیل به کاربری های صنعتی، مسکونی و تفریحی شده اند ، بدین منظور کشتزارهای برنج به علفزارهای چرای گله گاوان تبدیل می شوند تا در شرایط مساعدتر بازار به کاربری های شهری با قیمتی قابل توجه تبدیل شوند ، هرچند که از سال ۱۹۸۸ قانون اصلاحات ارضی از توزیع دوباره زمین های کشاورزی از مالکان به مستاجران پشتیبانی می کند اما در عمل این قانون به تسریع تبدیل زمین های کشاورزی انجامیده است. چرا که مالکان تمایلی به از دست دادن زمین هایشان ندارند و به همین خاطر زمین را به کاربری های غیرکشاورزی تغییر می دهند. از سوی دیگر، ساکنین و موسسات شهری برای منابع پایه و کارکردهای زیست محیطی به محدوده ای بمراتب وسیع تر از محدوده ساخته شده شهر وابستگی دارند(سیسیلیا تاکولی ، ۲۰۰۴). از همین رو، داوائو دومین شهر بزرگ فیلیپین، مناطق گسترده روستایی را در حوزه قانونی خود احاطه نموده است، در حالیکه، بیشتر بخش های ساخته شده شهری در نوار باریکی از ساحل به طول ۳۶ کیلومتر گسترده شده و علیرغم آنکه ۳/۶ درصد کل مساحت شهر را تشکیل می دهد ، ۸۵ درصد جمعیت شهر را در خود جای داده اند (روپرت هودر، ۱۳۸۱: ۱۰۲). بنابراین در کشورهای جهان سوم، سوداگری زمین و زمین خواری، تاثیرات نابودکننده ای در روستاها و زمین های کشاورزی برجای نهاده است که این امر در نتیجه توسعه بالقوه شهری و عدم کنترل دولتها و سازمان های مسئول می باشد. در نتیجه ، تحت تاثیر نیروهای فشار شهری، کشاورزان مالک زمین به سوداگری زمین می پردازند و از سرمایه گذاری روی زمین های خود پرهیز نموده و زمین را تنها برای فروش آماده نگه می دارند، درحالیکه در صورت توقف سوداگری زمین ،کشاورزان حتی زمین های کم حاصل خود را به زیر کشت می برند(شکویی، ۱۳۷۳ : ۲۸۹-۲۹۱). اما در کشورهای در حال توسعه، فشار افزایش جمعیت و به دنبال آن فشار بر زمین های کشاورزی موجود نمی تواند برای همیشه دوام یابد . بنابراین تامین فرصت های اشتغال در بخش

های غیر کشاورزی شهرهای کوچک اعتبار و اهمیت بسیاری می یابد. اما از سوی دیگر تصور درست یا خیالی از آلودگی محیطی حتی در شمالشرقی ایالات متحده موجب شده تا تجدید حیات و توسعه دوبارهⁱⁱ زمین های حاصلخیز پیرامون شهرهای کوچک و جوامع محلی روستایی با دشواری هایی روبرو شود، چرا که بخش های خدماتی و صنعتی در کریدور های توسعه یافته حمل و نقل استقرار یافته اند و به همین دلیل بسیاری از شهرهای کوچک به راهبردهای مالی زمین های حاصلخیز رو آورده اند تا به توسعه دوباره و بهسازی این مکان های تقریباً فراموش شده بپردازند و اثرات توسعه جوامع بزرگتر را به این مکان ها سوق دهند. از اینرو در شهرهای کوچک و جوامع روستایی اغلب رقابت بر سر اراضی حاصلخیز کشاورزی متأثر از عوامل زیر می باشد.

- ۱- سرمایه گیزی از مراکز شهری سنتی، اغلب با پخش و پلاشدن وخیم تر شده است ، به گونه ای که ترغیب به بهره برداری دوباره از مکان های مرکزی تعیین شده را دشوار می سازد.
- ۲- فشار توسعه بر اراضی حاصلخیز مجاور نزدیکتر به مزارع و جنگل ها و ظرفیت اندک محدودساختن آن.
- ۳- فقدان زیرساختها ، مانند امکانات تولید کشاورزی برای کاربری اراضی.
- ۴- نامناسب بودن منابع مالی و فنی برای آماده سازی و برنامه ریزی ها(بارتس چارلز و ولز باربارا، ۲۰۰۶).

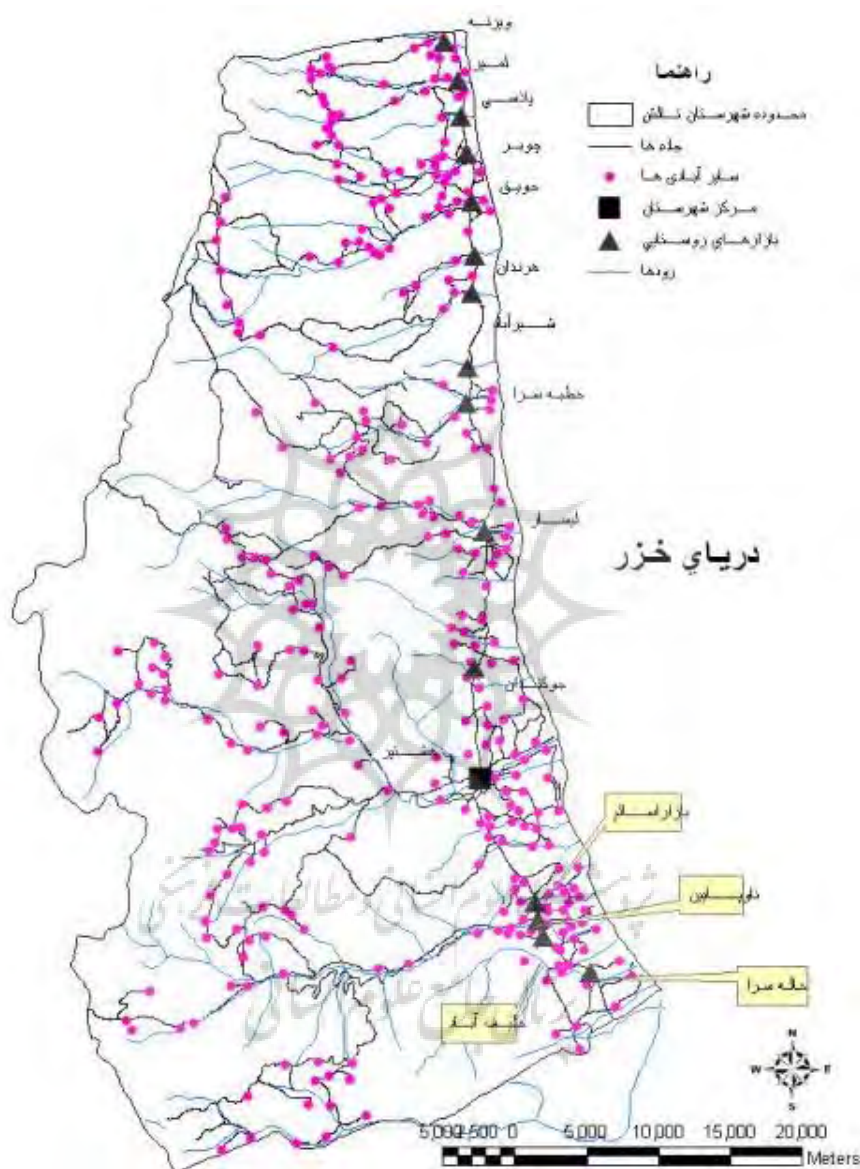
یافته های تحقیق

علیرغم محدودیت های طبیعی همچون غلبه اقلیم خشک و اراضی ناهموار کوهستانی، کشاورزی در ایران از پیشینه کهنی برخوردار است و مردم این سرزمین، با بکارگیری انواع فنون آبیاری و کشت و ورز، نهایت استفاده را از منابع آب و خاک برده اند. اما طی سده اخیر، همزمان با گسترش کالبدی سکونتگاه های شهری و روستایی، اراضی کشاورزی بسیاری به کاربری های مسکونی، تجاری، تبدیل شده است . گسترش فیزیکی سکونتگاه های روستایی در برخی نواحی جلگه ای به علت فراوانی تعداد و حجم جمعیتی روستاها همچون نقاط شهری حائز اهمیت است(نظری، ۱۳۷۵: ۱۸۹) شهرستان تالش نمونه ای قابل توجه از این روند می باشد.

شهرستان تالش با ۲۲۱۵/۶ کیلومتر مربع وسعت، در شمالغربی گیلان قرار گرفته است. این شهرستان، به لحاظ طبیعی، از دو بخش کوهستانی (دامنه شرقی رشته کوه تالش) و جلگه ای (جلگه باریک و پست ساحل غربی دریای خزر) تشکیل شده است که بخش جلگه ای آن با کمتر از ۲۰ درصد مساحت شهرستان، بیشتر از ۹۰ درصد جمعیت را در خود جای داده است. کوهستان تالش که تا ارتفاع ۲۲۰۰ متری پوشیده از جنگل های انبوه خزری است ، حوضه های آبریز رودهای متعددی است که جلگه تالش از بهم پیوستن دلتای آنها بوجود آمده است. مراکز شهری و بازارهای روستایی (بعنوان مکان مرکزی حوزه های روستایی) تالش عمدتاً در گرهگاه جاده سراسری ناحیه و حوضه رودها بوجود آمده اند. (شکل شماره(۱))

روستاهاى جلگه ای تالش دارای بافتی متخلخل می باشند که در میان شالیزارها، باغ ها ، بیشه زارها و جنگلها پراکنده شده اند. بنابراین مسکن روستایی بیشتر بصورت خانه- باغ می باشند که در برخی نقاط حول اماکن

عمومی همچون مسجد، مدرسه و چند واحد تجاری و خدماتی تمرکز یافته اند و بوسیله جاده های باریک روستایی و بین مزرعه ای به یکدیگر و اراضی کشاورزی متصل می شوند.
 شکل شماره (۱): شکل گیری مراکز بازاری تالش



تهیه و ترسیم : مولف

این مجموعه همچون هاله ای در پیرامون بازارهای روستایی حاشیه جاده اصلی ناحیه مشاهده می شوند که با تمرکز جمعیت و فعالیت در بازار های روستایی، بتدریج بافت کالبدی و فیزیکی سکونت گاه های بازاری به

سمت محله های مسکونی و اراضی کشاورزی آبادی های پیرامون گسترش یافته است. مقایسه عکس های هوایی سالهای ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۳، نشان می دهد که با افزایش محدوده های ساخته شده، بخشی از اراضی کشاورزی پیرامون شهرها و روستاها تغییر کاربری داده اند، اما به جبران آن، اراضی زراعی نیز در محدوده های جنگلی و پادگانه های آبرفتی پیش رفته اند (قدرتی و همکاران: ۸۵) بازنه تغییرات چشم انداز زراعی جلگه تالش در میانه دهه ۱۳۷۰ را در مقایسه با دو دهه پیش از آن، چنین توصیف می کند «نوار باریک ساحلی، تماما از شالیزار پوشیده شده است. بطوری که منظره باز آنها در تعارض با زمین های آبی با منظره کشتزارهای بسته (بوکاژها) قرار می گیرند. شالیزارها بتدریج تا پای تپه های شیب دار مشرف بر جلگه پیش آمده اند. در همان حال که قلمرو های شالیکاری در بخش های پیرامونی وسعت پیدا می کنند، در درون بر اثر گسترش بوم از وسعت آنها کاسته می شود. فشار جمعیتی همچنان ادامه یافته و بعضی از بخش های کشت شالی در فاصله سالهای ۱۹۷۶ تا ۱۹۸۶ افزایشی بین ۲۰ تا ۵۰ درصد را نشان می دهند. با پایان گرفتن منابعی از فضای مرکب از زمینهای حریم، خانواده ها به احداث خانه جدیدی در بخشی از زمین های خود و بیشتر در نزدیک محله های موجود اقدام کرده اند (بازن، ۱۳۷۵: ۶۹).

یک دهه پس از مشاهدات بازن این روند با شدت بیشتری ادامه یافته است و با افزایش جمعیت، اراضی زراعی و مسکونی به موازات یکدیگر توسعه یافته و به اشغال حداکثر فضای موجود پرداخته و چشم انداز ناحیه را از کاربری های گوناگون ارضی به سمت دو نوع کاربری غالب یعنی شالیزار و مسکونی سوق داده اند. یعنی خانوارهای روستایی از یکسو برای بهره برداری هر چه بیشتر از اراضی قابل کشت، بیشتر اراضی جلگه را به زیرکشت برده اند و از سوی دیگر با افزایش جمعیت و خانوارها سطح ساخت و سازها را افزایش داده اند. داده های جدول ۲ میزان کاهش اراضی زراعی و بازده آنها را طی سالهای ۸۳-۱۳۶۵ نشان می دهد. درحالیکه باغستان ها، بعلت توسعه باغ های کیوی رشد مثبتی یافته اند. در واقع، افزایش جمعیت ناحیه طی چند دهه اخیر، ساخت و سازهای مسکونی و غیر مسکونی را چه در حاشیه بازارها و چه محله های پراکنده پیرامون آنها گسترش داده است و با توجه به رشد آتی جمعیت، این روند همچنان ادامه خواهد یافت.

جدول شماره (۲): سطح زیر کشت* و میزان تولید محصولات زراعی و باغی شهرستان تالش در دوره ۸۳-۶۵

گویه عنوان	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۳	شاخص تغییر ۶۵-۷۵		شاخص تغییر ۷۵-۸۳	
				مقدار	درصد	مقدار	درصد
سطح اراضی زیر کشت	۳۰۵۰۴	۲۸۵۸۶	۲۶۷۶۰	-۱۹۱۸	-۶/۳	-۱۸۲۶	-۶/۴
سطح اراضی زیر کشت زراعی آبی	۲۰۹۳۰	۱۹۶۹۹	۱۷۸۲۳	-۱۲۳۱	-۵/۹	-۱۸۷۶	-۹/۵
سطح زیر کشت اراضی دیم	۶۹۳۳	۵۸۸۲	۵۵۶۲	-۱۰۵۱	-۱۵/۲	-۳۲۰	-۵/۴
سطح زیر کشت محصولات باغی	۲۶۴۱	۳۰۰۵	۳۳۷۵	+۳۶۴	+۱۳/۸	+۳۷۰	+۱۲/۳
میزان تولیدات باغی	۱۶۳۷۴	۱۹۵۳۲	۲۳۶۲۵	+۳۱۵۸	+۱۹/۳	+۴۰۹۳	+۲۱
میزان تولید محصولات زراعی	۱۰۵۸۷۹	۱۰۴۸۸۳	۱۰۵۲۳۳	-۹۹۶	-۰/۹	+۳۵۰	-۰/۳۳

ماخذ: یافته‌های پژوهش

منبع: جهاد کشاورزی شهرستان تالش گزارش ۱۳۸۵ * به هکتار

در نتیجه، بخش‌هایی از اراضی زراعی و عرصه‌های طبیعی به بافت‌های ساخته شده و مسکونی افزوده خواهند شد. در همین ارتباط تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی نیز عملاً به تغییر کاربری‌های کشاورزی به نفع کاربری‌های مسکونی، تجاری، شبکه معابر و تاسیسات اداری، رفاهی و زیربنایی صحنه گذاشته است. در این طرح‌ها که طی یک دهه اخیر توسط جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن تهیه شده است، شبکه معابر استاندارد، با عرض‌های مناسب و در نظر گرفتن بخش‌های جدید مسکونی برای جمعیت افق طرح هادی و نیز پیش‌بینی کاربری‌های جدیدی همچون تاسیسات آب و فاضلاب، مکان دفع زباله، ورزشگاه، فضای سبز، بخش تجاری، پارکینگ و غیره بناچار بخش‌هایی از اراضی کشاورزی و باغی را مورد استفاده قرار خواهند داد. برای تامین فضاهای مذکور، البته محوطه و عرصه‌های مسکونی موجود، بیشتر عرصه باغ‌های غیر مثمر و شالیزارهای کوچک و پراکنده و محصور در بخش‌های مسکونی پیشنهاد شده است. با اینحال، با گسترش ساخت و سازهای مسکونی، تاسیسات، کاربری‌های تجاری، صنعتی و غیره، لکه‌های مسکونی و ساخته شده، در حال پیشروی به سوی شالیزارها هستند. جدول ۳ تغییر کاربری اراضی کشاورزی به انواع کاربری‌های دیگر را نشان می‌دهد.

جدول شماره (۳): مقدار تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرستان تالش / هکتار ۸۵-۱۳۷۹

بخش ها/شهرستان	تبدیل به باغ کیوی	مسکونی غیرمجاز	صنعتی مجاز و غیر مجاز	کل تغییر کاربری
اسالم	۲	۲	۲۵	۲۹
حویق	۵۰	۱	۲۰	۷۱
کرگانرود(لیسار)	۱۰	۲	۱۵	۲۷
مرکزی	۲۰	۱/۵	۱۰	۳۱/۵
جمع شهرستان	۸۲	۶/۵	۷۰	۱۵۸/۵

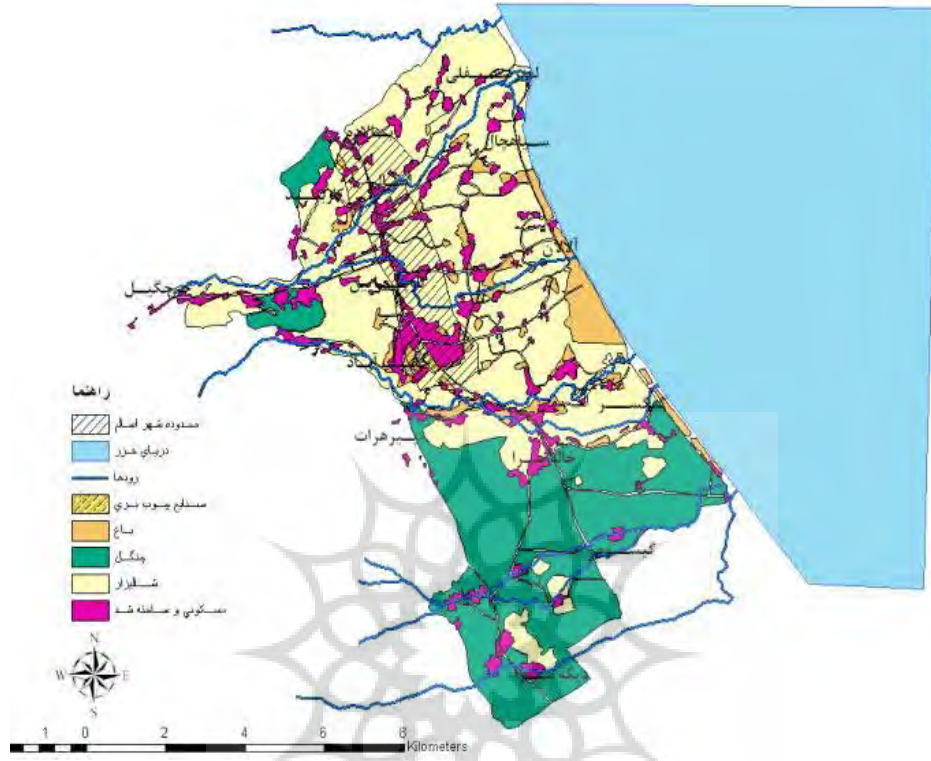
ماخذ: یافته های پژوهش

منبع : اداره امور اراضی شهرستان تالش

بنابراین، از آنجا که کشت برنج مهمترین فعالیت اقتصادی روستاهای ناحیه و از مهمترین اقلام غذایی کشور به شمار می رود، مسئله کاهش اراضی زراعی تالش می تواند در ابعاد ملی نیز مورد بررسی قرار گیرد. چرا که از یکسو در سالهای آینده با تقاضای روزافزون مواد غذایی جمعیت رو به رشد کشور مواجه هستیم و از سوی دیگر بر اثر تغییر کاربری های زراعی بویژه در اراضی حاصلخیز کشور، شاهد کاهش تولید محصولات زراعی خواهیم بود. ضمن آنکه پیوسته تعداد زیادی از جمعیت تولید کننده روستایی به جمعیت مصرف کننده شهری خواهند پیوست و در نتیجه بر وابستگی کشور به واردات مواد غذایی افزوده خواهد شد. اگر چه مصرف نان بجای برنج بتدریج در تغذیه روزمره نواحی حاشیه خزری دنبال می شود، اما توسعه مصرف شهری و سرعت گرفتن شهرنشینی در ایران تقاضای مناطق دیگر را به برنج این ناحیه افزایش بخشیده است. (بازن، ۱۳۷۵: ۶۹) از همین رو، برای جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ در ۳۱ خرداد ۱۳۷۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. مطابق ماده ۱ قانون فوق « بمنظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییرات کاربری اراضی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد» تبصره های ماده ۱ همچنین کمیسیون تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری و مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغی را در خارج از محدوده شهرها و شهرک ها مشخص می سازد و ماده ۲ قانون، عوارضی معادل ۸۰ درصد قیمت روز زمین ها را برای اراضی تغییر کاربری یافته تعیین می کند، اما تبصره ۱ آن تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک و یا برای سایر نیازهای بخش کشاورزی را از شمول پرداخت عوارض معاف می سازد. تبصره ۲ ماده ۲ نیز وزارت مسکن و شهرسازی را مکلف می سازد که جهات توسعه شهرها و شهرک ها را حتی المقدور در خارج از اراضی و باغ ها طراحی نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های موجود در داخل

محدوده قانونی شهرها را به حداقل برساند. مواد و تبصره های بعدی نیز میزان جریمه و مجازات متخلفین اعم از مالکین و متصرفین زمین های کشاورزی و باغی و نهادهای و سازمان های ذیربط مانند شهرداری ها و دفتر اسناد رسمی را مشخص می سازد (قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها -۱۳۷۵). بنابراین، استثناهایی که تحت عنوان موارد ضروری در قانون حفظ اراضی زراعی و باغ پیش بینی شده است، راه های گریز از این قانون را فراهم ساخته است. ضمن آنکه سازمان امور اراضی شهرستان نیز از ابزار های لازم جهت برخورد با متخلفین برخوردار نمی باشد و عملاً نمی تواند علیه روستاییان کم بضاعت اقامه دعوی نموده و آنها را به دادگاه بکشاند. از طرفی، سازوکارهایی برای دور زدن قانون همواره وجود دارد. زمین ها در قالب همان اراضی زراعی خریداری و محصور می گردند. سپس، چند سالی رها گردیده و عملیات زراعی در آن متوقف می گردد، تا اینکه، بتدریج زمینی غیرکشاورزی به شمار آید و مهمتر از همه این موارد آنکه، تنها اراضی زراعی بیرون از محدوده شهرها و شهرکها، شامل این قانون می گردند. بنابراین، تاسیس روستاشهرها و تعیین و تصویب محدوده آنها توسط مراجع قانونی، تغییر کاربری اراضی زراعی را شدت می بخشد. چرا که تمام یا بخشی از محدوده چند روستای کشاورزی نیز در محدوده روستا-شهرها تعریف شده اند و ساخت و سازهای مسکونی و تجاری و تاسیسات و زیربنای شهری در اراضی زراعی و باغی آنها در حال شکل گرفتن است. نقشه های ۲ و ۳ نشان می دهد که چگونه بخش های وسیعی از اراضی زراعی در محدوده شهرهای جدید قرار گرفته اند.

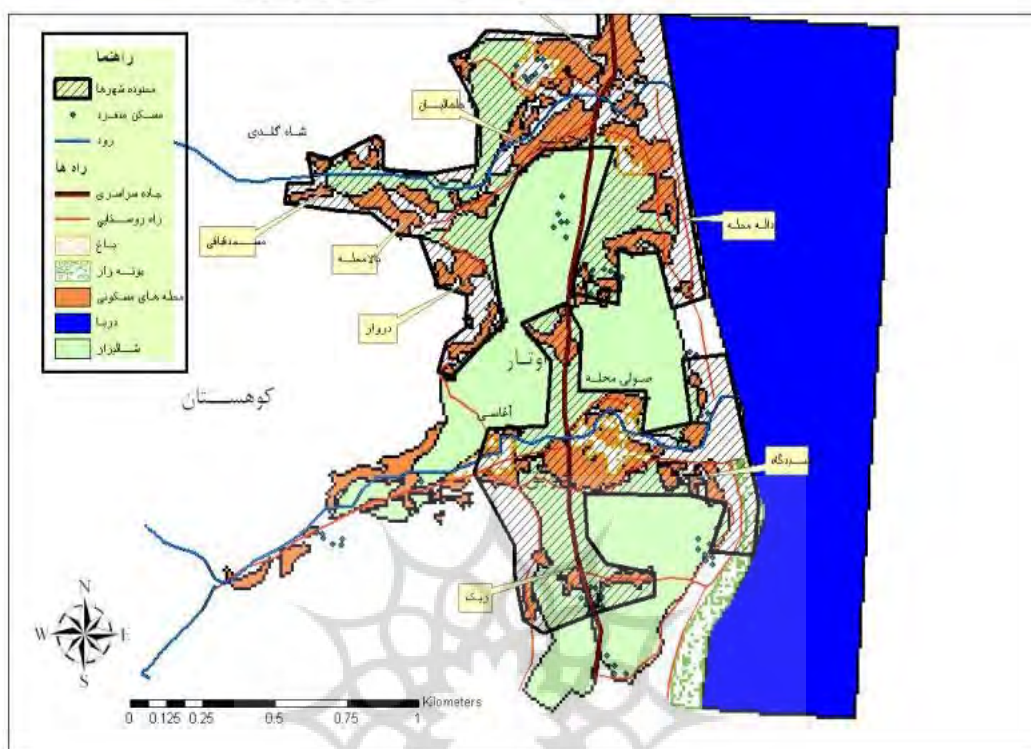
شکل شماره (۲): محدوده شهر اسال در دلتای ناورود



تهیه و ترسیم : مولف

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 رتال جامع علوم انسانی

شکل شماره (۳): محدوده شهر اسال در دلتای ناورود



تهیه و ترسیم : مولف

درضمن، تبدیل مراکز بازاری تالش به شهرهای جدید نیز به تغییر کاربری های زراعی در روستاهای پسرکرانه این شهرها انجامیده است. چرا که در محدوده روستاهایی که به شهر تبدیل شده اند نیز برخلاف گذشته، حریم ها، تراکم مسکونی لازم و ضوابط مهندسی و معماری باید رعایت شود و عوارض گوناگونی به شهرداری و دیگر ادارات دولتی پرداخت شود که این مقررات آزادی عمل گذشته اهالی را محدود نموده است. به همین خاطر، بیشتر آنان مقررات شهری جدید را غیرضروری، دست و پاگیر و پرهزینه می پندارند و به ساخت و ساز در اراضی روستای مجاور گرایش یافته اند. افزایش سرسام آور قیمت زمین در شهرها، موجب شده تا متقاضیان زمین و مسکن (شامل مازاد جمعیت روستایی، شهری و مهاجران) متوجه اراضی روستاها گردند. در این روند علاوه بر عرصه های مسکونی (حیاط و محوطه وسیع خانه های روستایی و باغ ها) بخش هایی از اراضی زراعی نیز به کاربری های مسکونی تبدیل شده اند. رواج پدیده خانه دوم و ویلاسازی خانواده های غیر بومی که دیر زمانی است در استان مازندران رواج و توسعه یافته است اکنون در تالش و غرب گیلان نیز در حال شکل گیری است. به گونه ای که تنها براساس داده های مشاوران املاک محلی طی سالهای ۱۳۸۵-۱۳۷۹ افراد غیر بومی به قصد احداث ویلا، ۳۲۰ مورد در بخش اسالم، ۱۹۰ مورد در لیسار و ۴۰۰ مورد در حویق و چوبر، زمین خریداری

نموده اند. در واقع روند کوچک تر شدن شالیزارها و در نتیجه بازدهی و عملکرد اندک این اراضی موجب شده تا کشاورزان به تغییر کاربری همه یا بخشی از زمین های خود گرایش یافته اند تا از طریق فروش آن به قیمتی معادل چند برابر اراضی زراعی، سرمایه ای برای فعالیت های دیگر و آینده فرزندان خود فراهم نمایند.

نتیجه گیری :

- تغییر کاربری اراضی زراعی روستاهای کشور متأثر از توسعه شهرنشینی و رشد جمعیت روستاها می باشد.
- افزایش شهرنشینی بویژه گسترش تقاضای مسکن در شهرهای بزرگ، موجب توسعه کالبدی و فضایی شهرها به سوی فضاهای روستایی پیرامونی گردید و در نتیجه بیشترین اراضی زراعی زیادی را به شهرها ملحق ساخت .
 - رشد جمعیت روستایی نیز از سویی به گسترش بافت مسکونی در درون اراضی کشاورزی انجامید. ضمن آنکه افزایش خانوارهای روستایی، تقسیم چند باره اراضی کشاورزی و تبدیل بهره برداری های کشاورزی به قطعات کوچکتر را بدنبال داشت و عملکرد و بازده تولیدی اراضی زراعی را رو به کاهش می برد. در نتیجه کشاورزان و روستاییان به سرعت از تغییر کاربری اراضی زراعی استقبال می کنند تا با قطعه بندی اراضی به بلوک های مسکونی بتوانند سرمایه ای را برای فعالیت های پرسودتر غیرکشاورزی فراچنگ آوردند.

منابع و ماخذ

- ۱- آقامحمدی حسین ، ایدئولوژی و شهر ، مجله معماری و شهرسازی شماره ۲۵ و ۲۶
- ۲- اوستروفسکی واتسلاو ، شهرسازی معاصر از نخستین سرچشمه ها تا منشور آتن ترجمه لادن اعتضادی ، تهران جلد ۲ مرکز نشر دانشگاهی ۱۳۷۸
- ۳- بازن مارسل ، تغییرات جدید اقتصادی و سازماندهی فضا در تالش ، ترجمه سیدعلی پورفیکوهی ، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی شماره سال ۱۳۷۷
- ۴- سعیدی عباس ، مبانی جغرافیای روستایی ، سمت ۱۳۷۷
- ۵- شکویی حسین ، دیدگاههای نو در جغرافیای شهری ، سمت ، ۱۳۷۶
- ۶- فرید یداله ، جغرافیا و شهرشناسی ، انتشارات دانشگاه تبریز ۱۳۷۱
- ۷- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مجموعه قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی دوره چهارم ۱۳۷۵
- ۸- قدرتی علیرضا و دیگران، شرکت جهاد تحقیقات آب و آبخیزداری مطالعات جامع مهار سیلاب استان گیلان جلد اول ، محدوده حوزه تالش ۱۳۷۸
- ۹- هودر روپرت ، جغرافیای توسعه ، ترجمه ناصر اقبالی و آنیتا هایراپطیان ، موسسه نشر کلمه ۱۳۸۱
- ۱۰- نظری عبدالحمید ، بررسی گسترش فیزیکی - کالبدی سکونتگاههای روستایی با تاکید بر افزایش جمعیت و تغییر کاربری اراضی (مورد ناحیه گرگان و گنبد) فصلنامه تحقیقات جغرافیایی شماره ۵۰ و ۴۹ - صفحات ۲۴۲ - ۲۲۵
- 11-Barry Dalal – Clayton /David Dent and Olivier Dubois – Rural Planning in Developing Countries Earth scan Publications I td London . sterling VA pp2002 154
- 12-Bartsch Charles & Wells Barbara - Financing Brownfield Redevelopment in small towns and Rural Area : Helpful Hints and Examples- Northeast – Midwest Institute . www . nemw . org April 2006
- 13- Gilg I – Introduction to Rural Geography- London 1986
- 14-Satoshi Hoshino – statistical Analysis on Farmland / Urban Land – Use Change in Japan (1975-1990)Japan. WP-96- 120 IIASA – 1-40