



جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۴۰۰، دوره ۳، شماره، صص ۲۹۹-۳۱۳

## تحلیل عوامل موثر بر تحولات کاربری اراضی در نواحی روستایی شهرستان ساوجبلاغ

نیلوفر سلیمی متین<sup>۱\*</sup>، وحید ریاحی<sup>۲</sup>

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

[Rsm1265m@gmail.com](mailto:Rsm1265m@gmail.com)

۲- دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

[Riahi@khu.ac.ir](mailto:Riahi@khu.ac.ir)

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۱/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۱۰

### چکیده

امروزه تغییر و تحولات کاربری اراضی از چالش های مهم قرن ۲۱ به حساب می آید. اطلاع از تحولات کاربری ها و نحوه ی تغییرات آن در گذر زمان یکی از مهم ترین موارد در برنامه ریزی ها می باشد. با اطلاع از تحولات کاربری می توان تغییرات آتی را پیش بینی نموده و اقدامات مقتضی را انجام داد. در همین راستا این مطالعه، ابتدا به بررسی روند تحولات کاربری اراضی و سپس به شناسایی عوامل موثر بر این تغییر و تحولات در نواحی روستایی طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد در شهرستان ساوجبلاغ پرداخته است. تحقیق حاضر به لحاظ هدف، کاربردی است و ماهیت توصیفی - تحلیلی دارد. برای گردآوری اطلاعات از روش مشاهده، مصاحبه و طراحی و تکمیل پرسشنامه استفاده شده است. جامعه ی آماری تحقیق شامل ۱۳۰ نفر از ساکنین مستقر در روستاهای مذکور است. برای تجزیه و تحلیل داده ها از تحلیل عاملی اکتشافی در قالب نرم افزار *SPSS* استفاده شد. نتایج تحلیل عاملی چهار عامل را با عنوان عوامل موثر بر تغییر و تحولات کاربری اراضی در روستاهای نام برده شناسایی نمود که عبارتند از: رشد ساخت و ساز و خانه های دوم، عوامل سازمانی، اقتصادی نبودن بخش کشاورزی و تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی که در مجموع ۸۵/۵۴۵ درصد از متغیرهای تغییر کاربری را تبیین نموده اند. همچنین، با مدیریت ساخت و ساز در بخش کشاورزی به عنوان خانه های دوم، اجرای دقیق سیاست های توسعه روستایی با تاکید بر حفظ کاربری اراضی کشاورزی، افزایش جاذبه و کاهش دافعه زندگی روستایی برای جوانان و افزایش جاذبه بخش کشاورزی برای کشاورزان و سرمایه گذاران این بخش می توان از گرایش روستاییان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی جلوگیری نمود.

واژگان کلیدی: کاربری اراضی، تحولات کاربری اراضی، سکونتگاه های روستایی، شهرستان ساوجبلاغ.



## ۱) مقدمه

کاربری زمین در مفهوم نوع و چگونگی استفاده از زمین به کار می رود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۵: ۵). امروزه مفهوم زمین و فضای روستایی، هم به لحاظ طبیعی و هم به لحاظ اقتصادی و اجتماعی، تغییرات زیادی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف تغییر کاربری در طرح های هادی اراضی روستایی نیز بسیار وسیع و غنی تر شده است. تغییر کاربری اراضی، یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین که لزوماً تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه شامل تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می باشد. این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط می باشد (زیاری، ۱۳۸۵: ۱۳).

در حال حاضر تغییر بی رویه اراضی روستایی یکی از چالش های مهم ایران است. تغییر کاربری اراضی روستایی سالیانه بخش عمده ای از اراضی کشاورزی را از چرخه تولید خارج می کند. علاوه بر پیامدهای اکولوژیکی، سبب تغییرات ناگهانی در اقتصاد و معیشت مردم روستا در درازمدت باعث تضعیف تولید در روستاها خواهد شد. بررسی عوامل موثر در تغییرات کاربری اراضی و شناخت نتایج آن می تواند موجب شناخت منطقی و فهم تحلیل مسائل پویا و متغیر روستاها شود و به عنوان ابزاری در اختیار مدیران و برنامه ریزان روستایی برای پیش بینی روزهای آینده و کنترل و هدایت این تغییرات برای سامان بخشیدن به توسعه آتی روستا و تخمین کاربری ها و در نهایت مدیریت کارآمد و هدفمند روستاها گردد (صادقو و همکاران، ۱۳۹۷: ۴۸).

تحولات کاربری زمین های روستایی و تغییرات ایجاد شده در آن، آثار اقتصادی و زیست محیطی و پیامدهای منفی و مثبت حاصل از این تغییرات کاربری همواره باید مورد توجه قرار گیرد و لازم است در این زمینه پژوهش صحیحی انجام شود؛ زیرا تغییرات کاربری در حال تبدیل کردن کارکرد اقتصادی تولیدی روستاها به کارکردهای متفاوت است؛ از این رو، فعالیت های اقتصادی را که در بخش اول؛ یعنی بخش کشاورزی صورت میگیرد، به فعالیت های بخش سوم؛ یعنی بخش خدمات سوق داده است و موجب تغییر کاربری زمین های زراعی و باغی مرغوب با هدف ساخت و ساز جامعه محلی و افراد غیر بومی که گردشگران و سرمایه گذاران هستند، شده است (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۵).

همان طور که گفته شد تغییرات کارکردی روستاها از جمله تغییرات مهمی است که در دهه های اخیر در برخی از نواحی روستایی ایران مشاهده می شود (ظاهری و رحیمی پور، ۱۳۹۳: ۱۲۲). روستاهای نواحی ساوجبلاغ

به دلیل نزدیکی به مناطق شهری از این قاعده مستثنی نبوده و از جمله روستاهایی اند که در چند دهه ی اخیر دچار تحولات گسترده ای در ساختار و کارکرد اقتصادی خود شده و این تغییر و تحولات به موضوعی رو به رشد و جدی تبدیل شده است. همچنین در تغییر و تحولات کارکردی این سکونتگاه های روستایی عوامل مختلفی می تواند موثر بوده باشد. به دست آوردن شناخت دقیق و علمی در خصوص عوامل تاثیرگذار بر تغییرات کارکردی روستاهای مورد مطالعه، نه تنها داده های مهمی را در خصوص چگونگی این تغییرات به دست می دهد، بلکه برنامه ریزان با استناد به این داده ها می توانند در جهت سازماندهی و برنامه ریزی کارکردی این گونه روستاها گام بردارند. لذا در پژوهش حاضر به بررسی تحولات کاربری اراضی و همچنین عوامل موثر بر این تغییر و تحولات در ۴ ناحیه روستایی (طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد) شهرستان ساوجبلاغ می پردازیم.

### طرح سوال:

- روند تحولات کاربری اراضی در روستاهای مورد مطالعه چگونه است؟
- چه عواملی بر تغییر و تحولات کاربری اراضی در این روستاها تاثیرگذار است؟

### ۲) مبانی نظری:

تغییر کاربری زمین شامل تغییر نوع کاربری ها و تغییر در نحوه ی پراکنش و الگوهای فضایی فعالیت ها و کاربری ها می باشد (Briassoulis, 2000: pp12). به عبارت دیگر تغییر کاربری اراضی یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین که لزوماً تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می باشد (پرنون، ۱۳۸۹: ۴۰). کاربری زمین شامل عمل یا هدفی است که زمین به منظوری خاص توسط مردم محلی مورد استفاده قرار می گیرد و می تواند به عنوان بستری برای فعالیت های انسانی تعریف شود که مستقیم با زمین و استفاده های ناشی از منابع آن و همچنین اثراتی که بر روی آن گذاشته می شود تعریف گردد (FAO, ۱۹۹۵: ۲۱).

تحلیل تغییر کاربری زمین در اصل، تحلیل رابطه بین مردم و زمین است (احمدپور و علوی، ۱۳۹۳: ۱۱۴) تغییر کاربری زمین به معنی تغییر در نوع کاربری در یک چشم انداز است که نه تنها به تغییر نسبت مساحت از نوع کاربری زمین یعنی ساختار استفاده از زمین منجر می شود (پنگ و همکاران، ۲۰۰۸؛ ۸۲۰۳ - ۸۲۰۲). هدف عمده برنامه ریزی کالبدی، هدایت کالبد محیط انسانی در جهت مطلوب و تنظیم بهسازی محیط فیزیکی انسان

است (استعالجی و یوردخانی، ۱۶۵-۱۳۸۹:۱۵۴). روند تغییر کاربری اراضی در نتیجه فعل و انفعالات عوامل متعددی چون سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار سازمانی و محیط است و در جوامع مختلف نقش و تاثیری که این عوامل می توانند در ایجاد و توسعه این عوامل داشته باشند، متفاوت خواهد بود (احمدپور و علوی، ۱۳۹۳:۱۱۰).

زمین به همراه نیروی کار و سرمایه به عنوان یکی از سه عامل مهم تولید در اقتصاد کلاسیک و یک عامل ضروری برای تولید غذا به شمار می رود (امینی و همکاران، ۱۳۹۶:۱۸). زمین هم به عنوان یک ورودی و هم یک خروجی در فرآیند برنامه ریزی مطرح است و به عنوان عمده ترین عنصر و بستر اصلی کلیه برنامه ها از اهمیت خاصی برخوردار می باشد. در برنامه ریزی، زمین دارای دو مفهوم است: الف) زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره مندی از آن برای رفع نیازهای نسل فعلی و حفاظت از آن برای نسل های آینده اهمیت حیاتی دارد. ب) زمین به عنوان دارایی که در چارچوب مالکیت خصوصی، کالا قلمداد میشود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است (عسگری، ۱۳۸۱:۵).

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین، ابتدا در غرب به منظور نظارت دولت ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد ولی با گسترش روستانشینی و شهرنشینی و تحول در برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی روستایی و منطقه ای، ابعاد و محتوای آن روزبه روز وسیع تر شد (مهدی زاده، ۱۳۷۹:۷۹). علل تغییر کاربری زمین بین کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه متفاوت است در کشورهای توسعه یافته تغییر کاربری زمین ریشه در دلایل اقتصادی مانند کشاورزی بزرگ مقیاس، توسعه شهری و افزایش نیاز به نگهداری کیفیت محیط زیست برای نسل فعلی و نسل های آتی دارد اما در کشورهای در حال توسعه رشد سریع جمعیت، فقر و موقعیت اقتصادی عوامل اصلی می باشد (۱). ۲۰۰۸: *others and Nigal* به نقل از جرجانی، ۱۳۸۸).

سابقه مطالعات کاربری زمین در دنیا به اوایل قرن نوزدهم به مطالعات فون تونن (۱۸۲۶) بر می گردد (صابری فر، ۱۳۷۴:۱۱). به اعتقاد فن تونن سه عامل بر کاربری اراضی تاثیرگذار است: ۱- فاصله از شهر؛ ۲- قیمت محصولات؛ ۳- اجاره زمین (سیف الدینی، ۱۳۹۱:۱۵۲). در این تئوری مطلوبیت زمین برای کاربری های مختلف بر اساس معیار فاصله از بازار، شبکه حمل و نقل و هزینه های تولید مورد ارزیابی قرار می گیرد. از این رو اراضی که معیار فاصله از بازار، شبکه حمل و نقل و هزینه های تولید مورد ارزیابی قرار میگیرد و اراضی که

زمینه های مختلف اقتصادی است. بنابراین برای مدیریت بهینه منابع، شناخت توان زمین، بررسی سازگاری و مطلوبیت اراضی می تواند در برنامه ریزی و استفاده صحیح از زمین برنامه ریزان را کمک نماید و نقطه عطفی برای استفاده بهینه از منابع سرزمینی باشد. مدیریت منابع اراضی شامل موارد زیر است: تعیین و تشخیص تغییرات کاربری اراضی، درک و فهم الگوهای کاربری های وضع موجود و ارزیابی فواید و هزینه های اقتصادی و اکولوژیکی ناشی از فعالیت های مختلف کاربری های اراضی به همان اندازه یافتن بهترین گزینه برای هر منطقه (امینی و همکاران، ۱۳۹۲؛ ۱۹).

به نظر ترنر مهم ترین عوامل تأثیر گذار بر کاربری زمین عبارت اند از: عوامل جمعیتی مانند اندازه و تراکم جمعیت، فن آوری، سطح بارش ها، ساختار سیاسی، عوامل اقتصادی مانند سیستم خرید و فروش یا مبادله یا مالکیت، و ارزش ها و عقاید حاکم (Turner et al, ۱۹۹۹، ۱۸). بر طبق تحلیل های بانک جهانی و نظریه های وربرگ و همکاران بیشتر تغییرات کاربری زمین به واسطه ی افزایش تقاضا برای زمین های غیر کشاورزی به دلیل توسعه شهری و صنعتی اتفاق می افتد. این نیروهای تغییر دهنده کاربری زمین که وابسته به توسعه شهری هستند به عنوان اصلی ترین نیروهای تغییر دهنده کاربری زمین شناخته می شوند و نقش مهمی را در کاهش کیفیت زمین های قابل کشت در اطراف شهرها ایفا می کنند (Long et al, ۲۰۰۷: ۳۵۷).

زمین و فضاها ی روستایی هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی - اجتماعی تغییر کمی و کیفی پیدا کرده و دستخوش تغییرات بسیاری شده است که باعث عدم تعادل در توسعه موزون و پایدار در روستاها می گردد (رضوانی، ۱۳۹۰: ۱۱۵). امروزه تغییر بی رویه کاربری اراضی از چالشهای مهم نواحی روستایی تلقی می شود که با رشد روزافزون جمعیت و صنعتی شدن جوامع بشری، تغییرات چشمگیری در کاربری اراضی روستایی اتفاق افتاده است (سعدی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۱۲). تغییر کاربری اراضی از باغ ها و مزارع به ساخت و سازهای مسکونی، تجاری و خدماتی، ضمن اینکه کاهش زیبایی طبیعی را موجب میشود، به کاهش تولیدات کشاورزی و دامی نیز می انجامد. این تغییر همچنین، در بروز سوانح طبیعی؛ مانند سیل و رانش زمین در روستاها مؤثر بوده است (رضوانی، ۱۳۸۷: ۳۱۲) در وضعیت فعلی ما شاهد تنوع زیاد در تبدیل، تخریب و تغییر کاربری ها هستیم، به نظر می رسد مقابله با این پدیده مخرب علاوه بر قانون و فرهنگ به مدیریت قاطع، آگاه و دلسوز و متخصص نیاز دارد که این سه مهم تنها در سایه عزم ملی پدید خواهد آمد (جهاد کشاورزی استان همدان، ۱۳۹۳).

**پیشینه ی تحقیق:**

در ارتباط با تغییرات کاربری اراضی و عوامل اثرگذار بر آن تحقیقاتی هم در داخل و هم در خارج از کشور صورت گرفته است. در جدول زیر به برخی از پژوهش های صورت گرفته در این زمینه اشاره می کنیم:

**جدول ۱- تحقیقات انجام شده در زمینه، تغییرات بی رویه کاربری اراضی و علل آن**

مؤلف	عنوان تحقیق	نتایج تحقیق
براتی و همکاران، ۱۳۹۵	طراحی مدل معادلات ساختاری و تلفیقی علل و اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در ایران	براساس نتایج این مطالعه که به روش مدلسازی معادلات ساختاری و تلفیقی انجام شده است، علل و آثار تغییرات کاربری اراضی کشاورزی دارای همبستگی متقابل مستقیم و غیر مستقیم بایکدیگر بوده که بر هم اثرگذارند. مؤثرترین علل و آثار تغییر به ترتیب علل اقتصادی و آثار اجتماعی هستند
مشیری و قماش پسند، ۱۳۹۱	تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در دهه اخیر	نتایج پژوهش نشان می دهد که قوانین تغییر کاربری در حفاظت اراضی کشاورزی چندان کارساز نبوده و بعلاوه تغییرات کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی در روستاهای مورد مطالعه بخصوص روستاهای پیرامونی حوزه نفوذ مشهود تر است.
امیر نژاد، ۱۳۹۳	شناسایی عوامل مؤثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران	نتایج نشان می دهد که مهمترین علت تمایل به منظور تغییر کاربری برای ساخت مسکن بوده است که به علت نیاز به مسکن و افزایش قیمت زمین در سال های اخیر و در پی آن تغییر کاربری توسط کشاورزان برای رسیدن به سطح درآمد مطلوب است.
احمد نژاد، ۲۰۰۳	ارزیابی نظارت بر تغییرات کاربری زراعی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی در روستای خوشه مهر	نتایج نشان می دهد که اراضی کشاورزی در اثر بهره برداری دچار تغییر و تحول می شود. همچنین به این مهم دست یافته است که تنها ۰.۴ درصد از تغییرات صورت گرفته به تناوب الگوی کشت مربوط بوده است و ۶۰ درصد بقیه به تبدیل سایر کاربری ها به یکدیگر مربوط است.
خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶	الگوی تغییر کاربری شهر بابل طی سال های ۱۳۸۷-۱۳۶۲	نتایج این پژوهش نشان می دهد عدم تناسب میان ارزش افزوده حاصل از فعالیت های زراعی و باغی با ارزش ایجاد شده از فروش زمین سبب شده تا بسیاری از کشاورزان و باغداران به فروش و یا تفکیک این اراضی اقدام کنند.
هوملیچ	توسعه در حاشیه شهرها و فراتر از آن	تحقیقات نشان می دهد توسعه ی زمین در آمریکا دو مسیر را دنبال میکند: توسعه ی مناطق شهری و توسعه قطعات بزرگ بیشتر از یک جریب در مناطق روستایی.
کالداس و همکاران	تاثیر مسکونی شدن و تغییر پوشش کاربری اراضی در جنگل های آمازون برزیل	این تحقیق به بررسی تغییرات کاربری اراضی در جنگل های آمازون برزیل پرداخته و نشان می دهد که سطح جنگل ها بین سال های ۱۹۸۶ تا ۱۹۹۹ به شدت کاهش یافته است که کمترین میزان آن ۵۳۳/۹۷ هکتار و بیشترین آن ۱۳۷۵۵/۶۹ هکتار بوده است.
همیلتون و تیلور، ۱۹۹۹	بررسی رشد و تغییر حاکم بر مناطق حاشیه ی شهری، دانمارک	نتایج حاکی از آن است که خزشی که در هر منطقه ی شهری گسترش یافته است، همراه با مشکلات ترافیکی و آلودگی هوا و مسایل زیست محیطی است و از تبعات دیگرخزش شهری از بین رفتن زمین های بارز کشاورزی است که به دلیل گسترش و تغییر کاربری این اراضی اتفاق می افتد.
پاکوت و افدومون، ۲۰۰۳	بررسی تجزیه ی اجتماعی تغییر روابط و تغییر چشم انداز روستایی، با استفاده از چند روش مقیاس، کانادا	نتایج نشان می دهد که تغییرات بسیاری در چشم انداز روستاهای منطقه ی مطالعاتی صورت گرفته است و زمین های کشاورزی در اثر نوساناتی که در جمعیت کشاورزی، جمعیت شاغل در بخش خدمات و صنعت ایجاد شده است دچار تغییرات بسیاری شده است.

براساس مطالعات پیشین، پژوهش و مطالعه در زمینه ی تغییر کاربری اراضی و همچنین پیامدهای ناشی از آن می تواند موجب شناخت منطقی و فهم و تحلیل مسائل پویا و متغیر روستاها شود و به عنوان ابزاری در اختیار مدیران و برنامه ریزان روستایی برای پیش بینی روندهای آینده و کنترل و هدایت این تغییرات برای سامان بخشیدن به توسعه آتی روستا و تخمین کاربری ها و در نهایت مدیریت کارآمد و هدفمند روستاها گردد.

### ۳) روش تحقیق:

این تحقیق بر حسب هدف کاربردی و بر اساس شیوه ی گردآوری داده ها، توصیفی- تحلیلی است. هدف تحقیق بررسی تحولات کاربری اراضی و همچنین شناسایی عوامل تاثیر گذار بر این تغییر و تحولات در نواحی روستایی شهرستان ساوجبلاغ است. روش جمع آوری اطلاعات برای نیل به این هدف به صورت میدانی و پیمایشی است که به کمک ابزار پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده انجام گرفته است. برای پاسخ به سوال اول پژوهش روند تحولات کاربری اراضی در روستاها به صورت میدانی مطالعه و بررسی گردیده است، همچنین برای پاسخ به سوال دوم پژوهش پس از طرح و تنظیم ۱۳۰ پرسشنامه، پرسشنامه مذکور در نقاط روستایی مورد نظر توسط ساکنین آن روستاها تکمیل و سپس با استفاده از طیف لیکرت پنج قسمتی (خیلی کم = ۱ تا خیلی زیاد = ۹) توسط نرم افزار *SPSS* مورد پردازش و تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

محدوده ی مورد مطالعه در پژوهش حاضر ۴ نقطه ی روستایی (طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد) واقع در شهرستان ساوجبلاغ است که این شهرستان براساس آخرین تقسیمات کشوری با وسعتی معادل ۲۸۰۰ کیلومتر مربع در غرب استان البرز واقع شده است و از شرق با شهرستان کرج، از جنوب با شهرستان اشتهارد، از غرب با شهرستان آبیک و نظرآباد و از شمال با شهرستان طالقان همجوار است و مرکز آن شهر هشتگرد است. شهرستان ساوجبلاغ از ارتفاع ۱۱۶۰ متر در جنوب غرب تا ۳۷۰۰ متر (قله سیاه بند) در شمال شرق گسترده شده است. در بین این دو منطقه، دشت نسبتاً وسیع و زمین های تپه ماهوری و کوه های مرتفع همراه با دره های عمیق قرار گرفته که به لحاظ توپوگرافی شاهد تنوع زیادی در منطقه هستیم. قسمت عمده ای از بخش چنادر در منطقه کوهستانی و بخش های مرکزی و چهارباغ در منطقه دشت و زمین های تپه ماهوری واقع شده اند.



جدول ۲- اطلاعات جمعیتی، سیاسی، اداری محدوده ی مورد مطالعه (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)

شهرستان	بخش	دهستان	روستا	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	تعداد پرسنمه	توپوگرافی
ساوجبلاغ	چهارباغ	رامجین	سنقرآباد	۱۷۷۷	۵۶۴	۳۸	دشتی
ساوجبلاغ	چهارباغ	رامجین	طاووسیه	۸۲۷	۲۶۴	۳۲	دشتی
ساوجبلاغ	چندار	برغان	برغان	۴۷۰	۱۹۷	۳۰	کوهستانی_دره ای یا تپه ای
ساوجبلاغ	چندار	برغان	ورده	۱۲۹	۵۳	۳۰	جنگلی واقع در دشت
مجموع	-	-	۴	۳۲۰۳	۱۰۷۸	۱۳۰	-

۴) یافته های تحقیق

در این تحقیق، نظرات ۱۳۰ نفر از ساکنین روستای ساوجبلاغ مورد بررسی قرار گرفت که حدود ۳۰ درصد پرسش شوندگان مربوط به روستای سنقرآباد، ۲۴ درصد مربوط به روستای طاووسیه، ۲۳ درصد برغان و ۲۳ درصد هم مربوط به روستای ورده بوده است. به لحاظ جنسیتی، ۱۰۲ نفر حدود ۷۸/۵ درصد مرد و ۲۸ نفر حدود ۲۱/۵ درصد پرسش شوندگان زن بودند. به لحاظ سنی، کمترین آنها ۱۸سال و بیشترین آنها ۶۸ سال داشته اند. سطح تحصیلات اکثر پرسش شوندگان دیپلم، با فراوانی ۴۲/۳ درصد بوده است و کمترین فراوانی مربوط به پرسش شوندگان با سطح تحصیلات کارشناسی ارشد و بالاتر است. ۶۵ درصد از پرسش شوندگان میزان آشنایی خود را با روستا زیاد میدانند، و فقط ۷ درصد از پرسش شوندگان میزان آشنایی خود با محیط روستا را خیلی کم اعلام کرده اند.

جدول (۳) اولویت بندی متغیرهای مربوط به علل گرایش به تغییر کاربری را نشان می دهد، بر اساس نتایج به دست آمده متغیر تمایل شهر نشینان به داشتن ویلا در روستاها با (میانگین ۸/۹۰۸ و ضریب تغییرات ۰/۰۴۷) در اولویت اول قرار دارد و متغیر ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی با (میانگین ۳/۳۲۳ و ضریب تغییرات ۰/۵۵۰) دارای کم ترین اولویت است.



جدول ۳- اولویت بندی متغیرهای علل گرایش به تغییر کاربری

اولویت	ضریب تغییرات	انحراف معیار	میانگین	متغیرها
۱	۰/۰۴۷	۰/۴۲۱	۸/۹۰۸	تمایل شهر نشینان به داشتن ویلا در روستاها
۲	۰/۰۵۷	۰/۵۰۹	۸/۸۶۲	سرمایه گذاری و کسب سود از طریق ساخت و ساز
۳	۰/۰۷۱	۰/۶۲۲	۸/۷۸۵	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
۴	۰/۰۷۷	۰/۶۷۷	۸/۷۳۹	افزایش بورس بازی زمین
۵	۰/۰۸۵	۰/۷۳۹	۸/۶۷۷	ایجاد فرصت های شغلی در بخش ساخت و ساز
۶	۰/۱۲۰	۱/۰۲۱	۸/۵۲۳	عدم برنامه ریزی مناسب دولت برای حفظ اراضی کشاورزی
۷	۰/۱۳۶	۱/۱۴۸	۸/۴۳۱	عدم برخورد قاطع مسئولین با تغییردهندگان کاربری اراضی
۸	۰/۱۵۰	۱/۲۵۵	۸/۳۳۹	عدم اجرای درست قوانین توسط سازمان های اجرایی
۹	۰/۱۵۹	۱/۳۱۸	۸/۲۷۷	نبود سیاست های کافی برای بخش کشاورزی
۱۰	۰/۱۷۱	۱/۴۰۲	۸/۱۸۵	عدم حمایت دولت از بخش کشاورزی و روستائیان
۱۱	۰/۱۹۷	۱/۵۹۷	۸/۰۹۲	پائین بودن بهره بری سرمایه در بخش کشاورزی
۱۲	۰/۲۱۴	۱/۷۱۲	۸/۰۰۰	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
۱۳	۰/۲۳۷	۱/۸۶۳	۷/۸۶۲	عدم کشت اراضی کشاورزی به دلیل گرانی نهاده های کشاورزی
۱۴	۰/۲۵۸	۱/۹۹۲	۷/۷۲۳	وجود ریسک و مخاطره بالا در فعالیت کشاورزی
۱۵	۰/۲۷۸	۲/۱۰۵	۷/۵۸۵	رها شدن اراضی کشاورزی به دلیل واردات بی رویه
۱۶	۰/۳۱۳	۲/۳۱۵	۷/۴۰۰	گرایش جوانان به بدست آوردن مشاغل غیر کشاورزی
۱۷	۰/۳۳۵	۲/۴۳۷	۷/۲۷۷	خروج نیروی کار فعال از فعالیت های کشاورزی
۱۸	۰/۳۶۶	۲/۵۹۹	۷/۰۹۲	اعتقاد به جایگاه نامناسب شغل کشاورزی
۱۹	۰/۳۹۶	۲/۷۳۸	۶/۹۰۸	تغییر سبک زندگی جوانان از سادگی به تجمل گرایی
۲۰	۰/۴۳۵	۲/۸۹۵	۶/۶۶۲	مهاجرت جوانان و نخبگان روستایی
۲۱	۰/۴۵۳	۱/۷۵۱	۳/۸۶۲	کاهش مرغوبیت زمین
۲۲	۰/۴۵۶	۱/۶۴۹	۳/۶۱۵	کمبود دانش روش های نوین تولید محصولات کشاورزی
۲۳	۰/۵۰۴	۱/۷۹۹	۳/۵۶۹	محرومیت منطقه و عدم دسترسی به امکانات
۲۴	۰/۵۵۰	۱/۸۲۷	۳/۳۲۳	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی

برای شناسایی عوامل موثر ۲۴ متغیر وارد آزمون شده است. برای تحلیل عاملی از روش مولفه های اصلی با استفاده از چرخش متعامد و نوع واریماکس استفاده شد. تعیین عامل ها بر اساس پیش فرض های آزمون و همچنین بر مبنای تشخیص محقق با هدف شناسایی بهترین مدل و حذف متغیر های ناکارآمد (متغیر هایی با بار عاملی کمتر از ۰/۳) صورت گرفته است و در نهایت، مدلی با ۴ عامل استخراج گردید. همچنین برای تعیین مناسب بودن داده ها از آزمون *KMO* و بارتلت استفاده گردید که نتایج آزمون در جدول (۴) قابل مشاهده

است. محاسبه ی انجام شده در جدول (۴) نشان می دهد، انسجام درونی داده ها برای بهره گیری از تکنیک تحلیل عاملی مناسب است؛ میزان آماره *KMO* برابر ۰/۹۱۶ درصد و آماره بارتلت در سطح ۰/۰۱ معنی دار می باشد که دلالت بر تایید تناسب تحلیل عاملی دارد.

جدول ۴- مقدار آماره *KMO* و بارتلت

بارتلت	<i>KMO</i>	تحلیل عاملی
۲۷۶	۰/۹۱۶	مقدار
۳E۴/۶۸۳	۰/۰۰۰	<i>sig</i>

متغیر های مرتبط با تغییر کاربری اراضی بر اساس مقدار ویژه در چهار عامل طبقه بندی شده است. مقدار ویژه برابر سهم هر عامل از کل واریانس متغیر ها است و هر چه مقدار آن بیشتر باشد، نشان دهنده ی اهمیت و تاثیر بیشتر آن عامل است، به طوری که این علل توانسته ۸۵/۵۴۵ درصد تغییر کاربری را تبیین نمایند.

جدول ۵- مقدار ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس عوامل استخراج شده

عامل	نام عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
۱	رشد ساخت و ساز و خانه های دوم	۱۲/۰۴۴	۵۰/۱۸۳	۵۰/۱۸۳
۲	عوامل سازمانی	۵/۰۹۷	۲۱/۲۳۹	۷۱/۴۲۳
۳	اقتصادی نبودن بخش کشاورزی	۲/۳۳۰	۹/۷۰۸	۸۱/۱۳۰
۴	تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی	۱/۰۵۹	۴/۴۱۴	۸۵/۵۴۵

مهمترین علل گرایش کشاورزان به تغییر کاربری در جدول (۵) نشان داده شده است. اولین عامل با در بر گرفتن ۵ متغیر ۵۰/۱۸۳ درصد از واریانس کل را تبیین می کند. که با توجه به متغیرهای بار شده در این عامل، این عامل رشد ساخت و ساز و خانه های دوم نام گرفت. عامل دوم هم با در بر گرفتن پنج متغیر، عوامل سازمانی نام گرفت که این عامل ۲۱/۲۳۹ درصد از واریانس کل را تبیین می کند. عامل سوم هم با در بر گرفتن پنج متغیر ۹/۷۰۸ درصد از واریانس کل را تبیین می نماید که عامل اقتصادی نبودن بخش کشاورزی نام گرفت. چهارمین عامل هم با در بر گرفتن پنج متغیر ۴/۴۱۴ درصد از واریانس کل را تبیین می کند که عامل تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی نام گرفت.

جدول ۶- متغیرهای مربوط به هر یک از عامل ها، میزان ضرایب به دست آمده از ماتریس دوران یافته

عاملی	متغیرها	عامل ها
۰/۹۰۸ ۰/۸۸۰ ۰/۸۷۶ ۰/۸۱۱ ۰/۷۸۶	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری افزایش بورس بازی زمین سرمایه گذاری و کسب سود از طریق ساخت و ساز ایجاد فرصت های شغلی در بخش ساخت و ساز تمایل شهر نشینان به داشتن ویلا در روستاها	رشد ساخت و ساز و خانه های دوم
۰/۸۶۷ ۰/۷۶۷ ۰/۸۶۰ ۰/۷۱۳ ۰/۸۳۰	عدم اجرای درست قوانین توسط سازمان های اجرایی عدم برنامه ریزی مناسب دولت برای حفظ اراضی کشاورزی عدم برخورد قاطع مسئولین با تغییردهندگان کاربری اراضی عدم حمایت دولت از بخش کشاورزی و روستائیان نبود سیاست های کافی برای بخش کشاورزی	عوامل سازمانی
۰/۹۳۷ ۰/۷۴۲ ۰/۹۱۳ ۰/۸۳۱ ۰/۹۰۰	تغییر سبک زندگی جوانان از سادگی به تجمل گرایی گرایش جوانان به بدست آوردن مشاغل غیر کشاورزی اعتقاد به جایگاه نامناسب شغل کشاورزی خروج نیروی کار فعال از فعالیت های کشاورزی مهاجرت جوانان و نخبگان روستایی	تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی
۰/۷۹۴ ۰/۷۲۹ ۰/۸۳۴ ۰/۸۰۶ ۰/۷۱۳	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی رها شدن اراضی کشاورزی به دلیل واردات بی رویه عدم کشت اراضی کشاورزی به دلیل گرانی نهاده های کشاورزی وجود ریسک و مخاطره بالا در فعالیت کشاورزی پائین بودن بهره بری سرمایه در بخش کشاورزی	اقتصادی نبودن بخش کشاورزی

## ۵) نتیجه گیری:

بر اساس نتیجه ی اول پژوهش با توجه به یافته های تحقیق، روستاهای طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد از توابع دهستان برغان و رامجین در شهرستان ساوجبلاغ از جمله روستاهای توریستی استان البرز محسوب می شوند که به دلیل داشتن آب و هوای ییلاقی، وجود باغات و مزارع سرسبز، نزدیکی روستا به شهرهای بزرگ تهران و کرج، داشتن دسترسی سریع و مناسب همواره مورد توجه شهروندان تهرانی و کرجی به عنوان ییلاق بوده است. این روستاها مانند اکثر نقاط روستایی در ایران، طی دهه های اخیر دچار تغییرات زیادی در اکوسیستم پیوسته و نحوه ی استفاده ی انسان از طبیعت گشته است. همچنین منابع آن ها دستخوش تغییرات زیادی شده و راهبرد به کار گرفته شده مبتنی بر استفاده ی بیشتر و به دست آوردن بازده و کارایی بیشتری از منابع طبیعی موجود بوده است. به طور کلی روند تغییرات کاربری پوشش اراضی روستاهای مورد مطالعه در سال های اخیر در جهت تبدیل اراضی طبیعی به مناطق مسکونی تحت تاثیر فعالیت های انسانی، که عمدتاً از دهه ۱۳۶۵ به بعد، بعد از انقلاب اسلامی در آن رواج یافت و طی سالهای اخیر شدت یافته، بوده است. تغییر کاربری اراضی از باغ ها و مزارع به ساخت و سازهای مسکونی ضمن اینکه کاهش زیبایی طبیعی موجب میشود، به کاهش تولیدات کشاورزی و دامی نیز می انجامد؛ لذا شرط اساسی رسیدن روستاها به توسعه ی پایدار، یافتن عوامل تاثیر گذار بر تغییر و تحولات کاربری می باشد.

نتیجه ی دوم این پژوهش که با هدف شناسایی عوامل تاثیر گذار بر تغییر و تحولات کاربری اراضی روستاهای طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد در شهرستان ساوجبلاغ صورت گرفته است، نشان می دهد که علل تغییر کاربری در این نواحی به ۴ عامل تقسیم می شود که در شکل زیر قابل مشاهده است.



شکل ۴- عوامل تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی در روستاهای طاووسیه، برغان، ورده و سنقرآباد

همانطور که در شکل (۴) مشاهده می شود اولین و مهم ترین عامل تاثیر گذار بر تغییر کاربری این نواحی رشد ساخت و ساز و خانه های دوم به منظور کسب درآمد بیشتر و سرمایه گذاری است. رشد ساخت و ساز خانه های دوم سبب تغییرات گسترده ای در کاربری اراضی این نواحی روستایی شده است. با توجه به موقعیت شهرستان ساوجبلاغ به لحاظ داشتن آب و هوای معتدل و چشم اندازهای زیبا و نیز داشتن راه های ارتباطی مناسب، هر ساله تقاضاهای فراوانی در خرید زمین برای ایجاد خانه های دوم از سوی گردشگران و سرمایه گذاران صورت می گیرد. ساختن ویلا و خانه های دوم و تبدیل اراضی کشاورزی به باغچه های ویلایی که از زمان بعد از انقلاب شروع شده و هنوز نیز ادامه دارد سبب تخریب زمین های زراعی و کاهش محصولات کشاورزی و از طرف دیگر هجوم خریداران شهری شده است و رونق بورس بازی زمین را به دنبال دارد. لذا محدود کردن تعداد مجوز ساخت و ساز در روستاها و جلوگیری از تخریب باغات در جلوگیری از خسارات بیشتر موثر است. عوامل سازمانی از دومین عوامل تاثیر گذار بر تغییرات کاربری محسوب می شوند که نتایج حاکی از آن است که اکثر ساکنین روستایی عدم برنامه ریزی مناسب دولت برای حفظ اراضی کشاورزی و عدم اجرای درست قانون در مورد افراد سودجو و تغییر دهندگان اراضی کشاورزی را عامل مهمی در این امر می دانند. همچنین سومین عامل تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی در این نواحی روستایی، سودآوری پائین بخش کشاورزی نسبت به سایر حوزه ها است؛ از منظری ممکن است بالا بودن هزینه های تولید محصولات کشاورزی و درآمدزایی کم بخش کشاورزی در قیاس با دیگر فعالیت ها و به خصوص بخش ساخت و ساز و عدم ایجاد جاذبه و انگیزه کافی مادی و معنوی برای بهره برداران این بخش، تمایل آنها را به استمرار فعالیت های کشاورزی کاهش داده است. در این شرایط کشاورزان با رها کردن زمین های خود و یا فروش آنها به دلالتان سودجو و یا صاحبان صنایع و به دنبال آن مهاجرت به شهرها، علاوه بر ایجاد معضلات شهری، به طور ناخواسته مقدمات تغییر کاربری اراضی را فراهم می آورند (کلالی مقدم، ۱۳۹۴: ۲۱۴). از آخرین عوامل تاثیر گذار در این زمینه نیز می توان به تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی اشاره کرد؛ از آنجایی که در هر جامعه ای جوانان موتور توسعه و عامل تغییر محسوب می شوند، گرایش آنان به مشاغل غیر کشاورزی، تمایل به فروش اراضی کشاورزی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی را افزایش می دهد.

همچنین، با مدیریت ساخت و ساز در بخش کشاورزی به عنوان خانه های دوم، اجرای دقیق سیاست های توسعه روستایی با تاکید بر حفظ کاربری اراضی کشاورزی، افزایش جاذبه بخش کشاورزی برای کشاورزان و سرمایه گذاران این بخش و افزایش جاذبه و کاهش دافعه زندگی روستایی برای جوانان می توان از گرایش روستاییان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی جلوگیری نمود. در آخر می توان گفت حرکت به سوی توسعه

ی پایدار بدون در نظر گرفتن نقش زمین و حفاظت از تمامیت ارضی کشاورزی، امری ناممکن است، بنابراین امروزه لزوم عدم تغییر کاربری اراضی کشاورزی بیش از پیش مشاهده می شود.

## منابع

- مطیعی لنگرودی، حسن، محمد رضا رضوانی و زهرا کاتب ازگمی. (۱۳۹۱). بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی دهستان لیچارکی حسن رود بندرانزلی، مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، شماره اول.
- سعدی، حشمت الله و فرشته عوافقی اکفل. (۱۳۹۷). عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرستان همدان، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال هفتم، شماره دوم.
- کلالی مقدم، ژیلا. (۱۳۹۴). بررسی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی مناطق روستایی شهرستان رشت، مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، سال ۴، شماره ۱.
- امیرنژاد، حمید. (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران، تحقیقات اقتصاد کشاورزی، جلد ۵، شماره ۴.
- شایسته مند، مهناز، باب اله حیاتی و مریم حق جو. (۱۳۹۷). عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان تبریز، نشریه دانش کشاورزی و تولید پایدار، جلد ۹۲، شماره ۱.
- احمدپور، امیر و اسماعیل علوی. (۱۳۹۳). شناسایی و تحلیل مولفه های مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستایی شهرستان ساری، مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، سال سوم، شماره پنجم.
- صادقلو، طاهره، حمدالله سجاسی قیداری، سیدرضا حسینی کهنوج و خدیجه یزدانی مروی لنگری. (۱۳۹۷). پیشران های کلیدی تغییر کاربری اراضی کشاورزی و اثرات آن بر نواحی روستایی دهستان میانجام در شهرستان تربت جام، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال هشتم، شماره دوم.
- نوذری، سمیرا و محمد تقی رهنمایی. (۱۳۹۲). گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر تغییرات کاربری اراضی روستای کردان، اولین همایش ملی جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار، تهران.
- دادورخانی، فضیله، حمید زمانی، مجتبی قدیری معصوم و اسمعیل عاشری. (۱۳۹۲). نقش گردشگری خانه های دوم در تغییرات کالبدی فیزیکی نواحی روستایی دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ، پژوهش های روستایی، دوره ۴، شماره ۲.
- علیائی، محمد صادق و سمیه عزیزی. (۱۳۹۶). عوامل مؤثر بر تحولات کارکرد اقتصادی سکونتگاه های روستایی در شهرستان ری، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال هشتم، شماره اول.

- پور احمد، احمد، فرانک سیف الدینی و زیبا پرنون. (۱۳۹۰). مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر، مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، سال دوم، شماره پنجم.

- Caldas, M., Simmons, C. Walker, R., Perz, S., Aldrich, S., Pereira, R., Leite, F. and Arima, E. (2010). *Settlement Formation and Land Cover and Cover and Land Use Change: A Case Study in the Brazilian Amazon. Journal of America Latin Geography*, 9(1), 125-144.
- Heimlich, R. (2001). *Development & beyond the urbon Fring: impacts on agrcuture*. <http://www.est.usda.gov\pblication\agoutlook\aug2001>.
- Long H, Tang G, Li X and Heilig GK. 2007. *Socio-economic driving forces of land-use change in Kunshan, the Yangtze River delta economic area of China. Journal of Environmental Management*, 83:351-364.
- Turner GW, Ruffio RMC and Roberts MW. 1997. *Comparing environmental conditions using indicators of pollution hazard. Environmental Management*, 21(4): 623-634.
- Lopez, E., Boco, G., Menduza, M., Valezquez, A. and Aguirre Rivera, J. R. (2006). *Peasant emigration and land-use change at the watershed level: A GIS-based approach in Central Mexico*.
- <https://www.infona.pl/resource/bwmeta1.element.elsevier9d6609af-e585-3d6e-ae93-bb01c896ca14>.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
 پرتال جامع علوم انسانی