

## تبیین تحولات کاربری اراضی روستاهای بخش مرکزی شهرستان رشت در دو دهه اخیر (۱۳۹۵-۱۳۷۵)

اعظم تهمتن

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

محمد باسط قریشی<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

تیمور آمار

دانشیار گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

نصرالله مولایی هاشجین

استاد گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۷/۲۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۲/۱۴

### چکیده

هدف از انجام این پژوهش بررسی میزان تغییرات کاربری اراضی بخش مرکزی شهرستان رشت در دو دهه اخیر می باشد. مقاله حاضر با استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و برگرفته از اطلاعات تصاویر ماهواره‌ای لندست ۷ و ۸ سالهای ۲۰۱۷، ۲۰۱۰، ۲۰۰۰ و همچنین اطلاعات سرشماری کشاورزی بخش مرکزی تدوین گردیده است. روش انجام کار توصیفی-تحلیلی بوده و طبق نتایج ۶۹۰۶ هکتار از اراضی زراعی روستاهای این بخش در دو دهه اخیر به کاربری‌های مسکونی، تجاری، خدماتی تغییر یافته و عمده‌ترین تغییرات مربوط به گسترش شهر رشت و ورود کارکردهای مختلف شهری به روستاهای پیرامون و ساخت و ساز در اراضی کشاورزی آنها بوده است. این تغییرات با موقعیت جغرافیایی روستا، فاصله از شهر رشت و نوع کارکرد روستا ارتباط مستقیم دارد. همچنین کاربری مسکونی محدوده مطالعاتی ۱۴/۱۵ درصد و زمین‌های بایر ۱/۴۷ درصد افزایش داشته و پوشش گیاهی کم تراکم ۱/۵۵ درصد و کاربری زمین‌های زراعی با ۱۴/۶۱ درصد کاهش مساحت مواجه بوده است.

کلیدواژه‌گان: تحولات کاربری اراضی، روستایی، بخش مرکزی، شهرستان رشت.

## مقدمه

مطالعات تغییر کاربری زمین می‌توانند برای روشن کردن مسائل و اصول عمومی در خصوص تغییر کاربری زمین استفاده شوند (Aspinal & hill 2014:33). هرگونه تغییر کاربری زمین باید بر اساس آگاهی و داشتن دانش کافی از محدودیتهای زیست محیطی منطقه و خطرهای احتمالی ناشی از وقوع کاربری بوجود آمده و بر اساس نیازهای اقتصادی، اجتماعی و رفاهی انجام پذیرد (مهرابی و همکاران، ۱۴:۱۳۹۲). رشد جمعیت و نحوه ی پراکنش آن مهمترین مسئله ای است که منجر به افزایش شتاب تغییرات کاربری زمین در قرن های اخیر شده است (Adger et al, 1994:67). تاثیر فعالیت های انسانی بر توزیع فضایی کاربری اراضی عامل اصلی تغییر کاربری زمین شناخته شده است (Gao et al.2015:82). بخشی از تحولات متأثر از برنامه های دولت بویژه تهیه و اجرای طرح های کالبدی می باشد و بخشی دیگر بصورت ارگانیک و در طی زمان رخ می دهد و متأثر از این تحولات، در کارکرد سکونتگاه های روستایی تغییرات گسترده ای را می توان شاهد بود (آمار، ۱۳۹۰: ۶۰). کاربری زمین و تحولات مربوط به آن نتیجه یک شبکه پیچیده تعامل بین نیروهای بیوفیزیکی و اجتماعی - اقتصادی در فضا و زمان است (Bryasolis, 2010:162). محرکهای بیوفیزیکی معمولاً بطور مستقیم باعث تغییر کاربری زمین نمی شوند، بلکه با تغییر پوشش زمین روی تصمیمات کاربری زمین مالکان و مدیران زمین تاثیر می- گذارند (Bryasolis, 2010:95). گستردگی شهرها نیز باعث بلعیده شدن زمین های اطراف شهر می گردد. گستردگی به رشد بیرونی مناطق شهری و رشد نابرابر و ناخواسته ای اطلاق می شود که منجر به استفاده ناکارآمد از منابع بویژه زمین می شود (Sudhira & Ramachandra, 2000:86). گستردگی زمانی اتفاق می افتد که نرخ استفاده از زمین های غیر کشاورزی یا غیر طبیعی از نرخ رشد جمعیت تجاوز کند (Bhatta, 2010:34). بی توجهی به برخی اهداف نظیر ارزش های زیست محیطی و اجتماعی کاربری های مختلف زمین و نقصان در کمی کردن ارزش های غیر مصرفی و زیست محیطی زمین که بتواند قابل مقایسه با ارزش تولیدی و تجاری آن گردد، منجر به تصمیمات نادرستی در تبدیل اراضی کشاورزی به شهری یا صنعتی شده است که دیگر برگشت ناپذیر هستند و چنین فعالیت هایی به خاطر عدم تناسب و بی کفایتی در مقایسه ارزش های اقتصادی و زیست محیطی همواره مورد انتقاد بوده است (Adamowicz, et.al, 2013:147). تغییر کاربری اراضی از عوامل بزرگ مقیاسی مانند: مباحث اقتصاد جهانی و اقلیم تأثیر می پذیرد و مسائلی مانند تغییرات جمعیتی و سیاست های محلی در کنار عوامل یاد شده نقش تعیین کننده ای دارند (پورآقایی، ۵۲:۱۳۸۴). افزایش هزینه زمین در نتیجه گزینه های مختلف برای استفاده از زمین نظیر کاربری های صنعتی و مسکونی که بالا رفتن ارزش بازاری آن را نیز به دنبال دارد، اغلب منجر به کشمکش شدید بین کاربری های مختلف می باشد که در حومه شهر این موضوع در ابعاد وسیعتری مشاهده می شود و نمایانگر چگونگی پاسخ به این فشارها می باشد (Mallawaarachchi, et al, 2006:23). بخش مرکزی شهرستان رشت نیز از این قاعده مستثنی نبوده و این روند تاثیر عمیقی بر زمین های کشاورزی و همچنین کالبد روستاهای فوق داشته است بطوریکه از لحاظ کاربری در سال های اخیر دچار تحولات زیادی شده و زمین های مناسب برای کشاورزی به سرعت تغییر کاربری داده و تبدیل به مسکونی و تجاری شده اند. به همین منظور سعی شده است در این تحقیق به این تغییرات پرداخته شود. هدف اصلی تحقیق شناسایی انواع و میزان تحولات کاربری اراضی در بخش مرکزی شهرستان رشت و تعیین عوامل تحولات کاربری اراضی در بخش مرکزی شهرستان رشت می باشد بر این اساس

پژوهش حاضر در صدد پاسخ گویی به سوالات زیر است: میزان تحولات کاربری اراضی روستایی در محدوده بخش مرکزی شهرستان رشت چگونه است؟ تحولات کاربری اراضی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان رشت در سال های اخیر تابع چه عواملی بوده و از چه الگویی تبعیت کرده است؟ لذا از دو روش کتابخانه ای و میدانی استفاده شده است. در بخش مطالعات کتابخانه ای اطلاعات سرشماری کشاورزی بخش مرکزی شهرستان رشت از سازمان برنامه و بودجه استان اخذ گردید و برای بررسی نسبت تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به سایر کاربری ها از تصاویر ماهواره ای لندست ۷ و ۸ استفاده شده است. زمین های زراعی در سال ۱۳۷۵ معادل ۳۰۴۴۰ هکتار بود که در سال ۱۳۹۵ به ۲۴۴۸۳ هکتار کاهش یافته و به کاربری های غیر زراعی تغییر یافته است. طبق نتایج بدست آمده مشخص گردید طی سالهای (۱۳۷۵-۱۳۹۵) کلاً به میزان ۶۹۰۶ هکتار از اراضی روستاهای این بخش به کاربری های مسکونی، تجاری، خدماتی تغییر کاربری داده است که جای تامل دارد. همچنین در راستای اهداف و مرتبط با موضوع پژوهش، مطالعاتی در داخل و خارج از کشور انجام گرفته است که در ادامه به تعدادی از آنها پرداخته می شود:

نویسنده	سال	نتایج
Gong	2009	در سال های تا صنعتی شدن، شهری شدن، رشد جمعیت و تحول اقتصادی چین، چهار نیروی محرک انسانی هستند که سبب تغییر کاربری اراضی در منطقه کونشان چین شده اند.
Heimlich	2010	توسعه زمین در امریکا عموماً دو مسیر را دنبال می کند: توسعه مناطق شهری و توسعه قطعات بزرگ بیشتر از یک جریب در مناطق روستایی، که منجر به گسترش نامنظم شهری شده است
Garrousi & Chandrashekara	2013	تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی در روند شهرسازی شهر رشت به شدت در جریان است و طی - به میزان 4 هکتار از زمین های کشاورزی شهر رشت به ساخت و سازهای مسکونی تغییر کاربری داده است
یزدانی	۱۳۹۳	در بررسی تغییر کاربری اراضی کشاورزی و خسارت های اقتصادی - زیست محیطی استان مازندران ارزش زمین های زراعی منطقه با احتساب کل کارکردها و خدمات اکوسیستمی آنها به مراتب بیشتر از زمانی است که تنها به تولیدات بازاری آنها اکتفا می شود.
براتی	۱۳۹۳	کاهش انگیزه زندگی در نواحی روستایی و خالی از سکنه شدن آن، افزایش ریسک درآمدی خانوارهای روستایی و کاهش کیفیت هوا اگر چه مهم ترین آثار تغییر کاربری نیستند اما مؤثرترین آثار این تغییرات بوده اند.
Brown	2015	در ایالت امریکا طی سالهای 1970-2000 روند غالب رشد خارج شهری در سراسر آمریکا و تبدیل اراضی کشاورزی به ویژه در شرق ایالات متحده امریکا، پیامدهای مهمی بر سیستم های اکولوژیکی و پتانسیل تجدید داشته است.
سجاسی و صدرالسادات	۱۳۹۴	در روستاهای پیراشهری مشهد تغییرات کاربری اراضی عمدتاً از عوامل اجتماعی و اقتصادی تاثیر پذیرفته و جمعیت پذیری روستاها ناشی از مهاجرپذیری و افزایش قیمت زمین های زراعی و کاهش رونق فعالیت کشاورزی بوده است.
کلالی مقدم	۱۳۹۴	براساس اطلاعات تصاویر ماهواره ای طی سالهای ۱۳۸۲ الی ۱۳۹۲ معادل ۳۵۰۴۲ هکتار از اراضی زراعی شهرستان و ۴۸۳۲ هکتار از جنگل ها و مراتع تغییر کاربری داده است. عوامل مؤثر بر این تغییر کاربری در قالب متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، طبیعی بوده

است که عمدتاً متأثر از عوامل اقتصادی می‌باشد.		
Caldas	2017	به دلیل تاثیر مسکونی شدن و تغییر پوشش و کاربری اراضی در جنگل های آمازون سطح جنگلها بین سال های 1986 تا 1999 کاهش زیادی یافته است.
Lopez	2017	تغییرات کاربری زمین در حوضه آبخیز مکزیک به علت مهاجرت مردم به آمریکا و تغییرات جمعیتی بوده و سطح زمین های رها شده رو به افزایش است.
سعدی و عوافی اکمل	۱۳۹۷	عوامل موثر بر تغییر کاربری اراضی زراعی در روستاهای شهرستان همدان: توسعه نیافتگی کشاورزی، اقتصادی نبودن کشاورزی، ضعف اطلاعات و اجرای نادرست برنامه های عمران روستاها، توسعه شهرها و تمایل به مشاغل غیر کشاورزی بوده است.

## ادبیات و مبانی نظری

امروزه توجه خاصی به کنترل تحولات کاربری اراضی و پوشش سطح زمین شده که بیش تر به خاطر تنظیم سیاست های مربوط به کاربری اراضی بوده است که نیاز به اطلاعات کافی و جدید در مورد روند تحولات کاربری اراضی دارد و به مدت دوپست سال است که نظریات و الگوهای متعددی مطری و به عمل گراییده است (خاکپور، ۱۳۸۷: ۴۶). 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 (Nigal et al, 2008:1) در این راستا به تعدادی از نظریه پردازان در این زمینه اشاره می گردد:

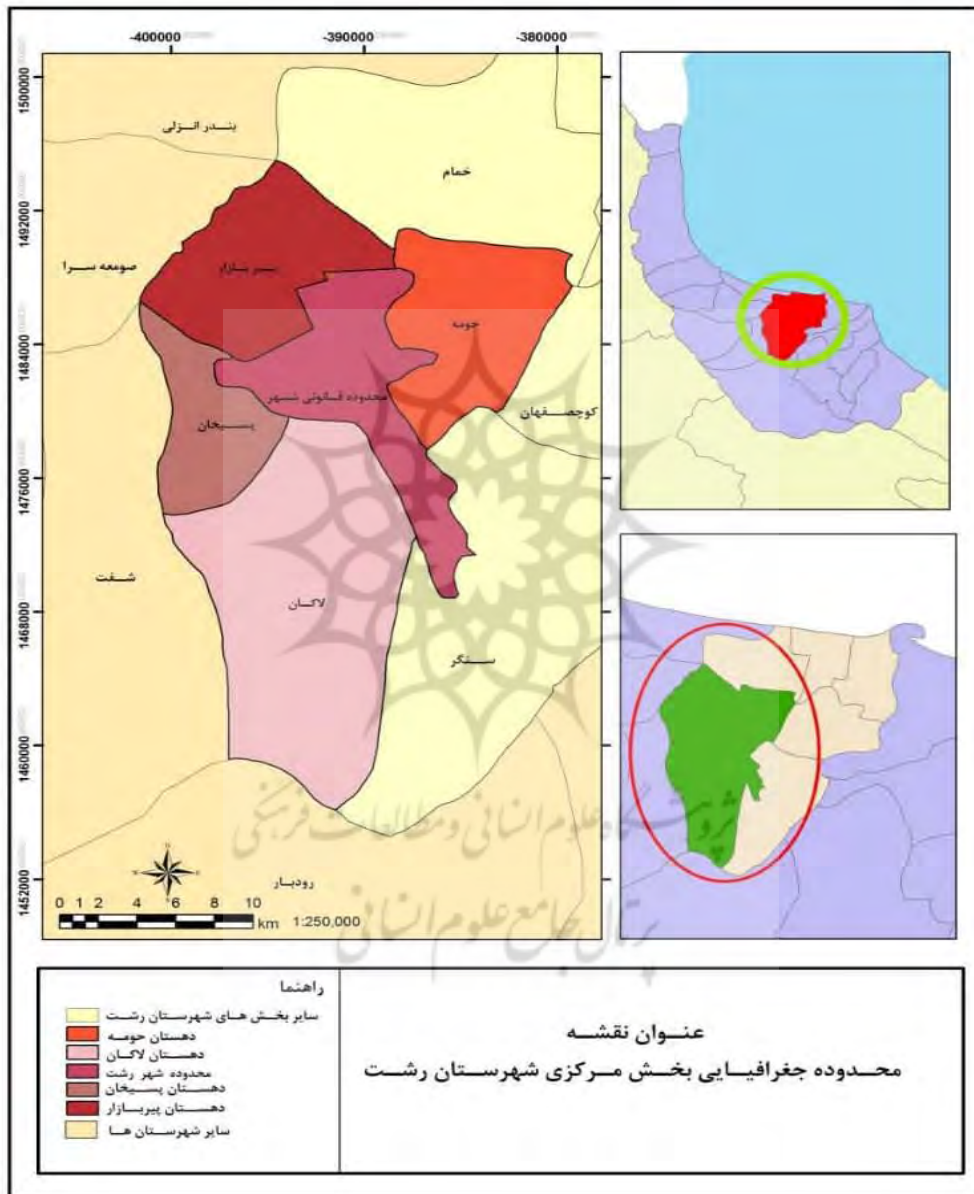
توماس رادل نظریه های مرتبط با عوامل اثرگذار را به دو دسته اقتصاد سیاسی و اکولوژی انسانی تقسیم بندی می کند. طبق نظر مولیگان و وایت، عوامل مؤثر بر تقاضا (مانند جمعیت) و عوامل کنترل کننده شدت استفاده از زمین (طرح های توسعه شهری) و عواملی که به موجود بودن و یا کنترل منابع زمین مربوط می شوند که این معیارها از نظر ساختارهای اقتصاد سیاسی تحلیل می شوند عواملی که انگیزه هایی جهت تحریک تصمیم سازان خرد ایجاد می کند (مانند ساختارهای سیاسی و رانت) را مؤثر می دانند. چابین دلایل اقتصادی و اجتماعی مانند علایق و خواست مردم و رابطه بین این عوامل را مؤثر می داند.

طبق نظر مک لاهین عوامل و عوارض طبیعی، پیشینه فعالیت قبلی، ارتباطات و حمل و نقل، بورس بازی زمین و ضوابط و مقررات از دلایل تغییر کاربری زمین می باشد.

در اینجا دیدگاهی که در ارتباط با تغییر کاربری اراضی به عنوان مبنا قرار داده شده نظریه وابستگی است براساس این نظریه توسعه نابرابر با یکدیگر ارتباط متقابل دارند و یکدیگر را تقویت می کنند و افزایش جمعیت روستا در مقابل محدود ماندن کشت یا حجم تولید و یا در اثر عوامل تغییر دهنده عواملی که در اثر به کارگیری روش های تولید سرمایه داری در مناطق سنتی به وجود می آیند شکل می گیرد در این دیدگاه تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهرها و حواشی آن و آلودگی های زیست محیطی، مستحیل شدن روستاهای اطراف شهر به بدنه اصلی آن و یا تبدیل آن ها به نقاط شهری جدید، ایجاد محله های جدید شهری، رشد زاغه نشینی در حاشیه ی شهرها از مهم ترین نتایج آن می باشد (جهان محمدی، ۱۳۸۵: ۵۳).

محدوده مورد مطالعه

بخش مرکزی شهرستان رشت یکی از ۶ بخش این شهرستان است که در استان گیلان قرار دارد و دارای آب و هوای معتدل و خاک مناسب برای کشاورزی می باشد و دارای ۴ دهستان به نامهای: حومه، پسیخان، لاکان و پیربازار است که جمعاً دارای ۶۴ روستا می باشند و بر اساس آمار نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ دارای ۱۸۶۱۷ خانوار و ۶۰۹۹۰ نفر جمعیت هستند. این بخش از شمال به بخش خمام و شهرستان صومعه سرا، از شرق به بخش کوچصفهان، از جنوب شرق به بخش سنگر، از جنوب به شهرستان رودبار و از غرب به شهرستان شفت محدود می گردد. (شکل ۱)



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی بخش مرکزی شهرستان رشت

یافته های پژوهش

نتایج بدست آمده از تصاویر ماهواره ای نشان می دهد که در بخش مرکزی شهرستان رشت در سال ۲۰۰۰ مساحت کاربری مسکونی و تجاری-خدماتی ۳۲۶۲ هکتار بوده و در سال ۲۰۱۰ به ۳۶۴۸ هکتار و در سال ۲۰۱۷ به ۹۱۳۸

هکتار رسیده است و مقدار تغییرات ایجاد شده در زمین‌های زراعی منطقه طی این دو دهه ۶۰۰۰ هکتار می‌باشد و پوشش کم تراکم و اراضی بایر نیز به ترتیب: ۳۲۳ هکتار و ۵۸۳ هکتار کاهش یافته‌اند و بیانگر آنست که در طی این دوره ۶۹۰۶ هکتار از اراضی زراعی و بایر کاسته شده و ۵۸۷۵ هکتار آن به کاربری مسکونی و خدماتی-تجاری اختصاص یافته و ۱۰۳۱ هکتار آن به صورت بایر رها است. برای اطمینان از صحت نقشه‌ها و بر طبق داده‌های واقعیت‌زمینی، طرح نمونه‌های برداشت شده از تصاویر، طبقه‌بندی و اندازه‌نمونه برداری و کنترل آنها به وسیله مدارک، نقشه‌ها و مشاهدات میدانی، برای سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۷ برآورد گردیده است. بیشترین درصد تغییرات انجام گرفته مربوط به زمین‌های اطراف شهر رشت بوده که در این مورد گسترش شهر رشت و ورود کاربری‌های شهری به حاشیه شهر در تغییر کاربری اراضی پیرامون آن نقش اساسی داشته است.

### نقش کاربری‌های غیر کشاورزی در تغییر کاربری اراضی روستایی

طبق مطالعات میدانی، در جنوب و جنوب غربی این بخش با ایجاد بیش از ۱۰۰۰ واحد فعالیت با کاربری خدماتی و تجاری، ۱۸۵ ویلا، ۶ شهرک مسکونی و دانشگاه، ۳۰۰۰ هکتار از اراضی زراعی این بخش تغییر کاربری داده است. در روستای کلش طالبان از دهستان پسیخان با ورود سرمایه‌گذاران بخش صنعتی و ساخت ۴ کارخانه (چای، تولید قارچ، ساخت قیر و آلومینیوم سازی) و ایجاد دامداری صنعتی، یک استخر ماهی ۴۵ هکتاری صنعتی، موجب شد تا کارکرد غالب این روستا صنعتی گردد و تنها در این روستا ۱۸۹ هکتار از زمین‌های زراعی تغییر کاربری دهد. ساخت جاده سراوان-فومن و دکل فشار قوی برق در روستاهای صیقلان و رزل، گوراب و رزل و رواج (دهستان لاکان) و ساخت بیش از ۷۵ ویلا در روستای سقالکسار (دهستان لاکان) که با داشتن سد خاکی و طبیعت زیبا به عنوان مقصد گردشگری شناخته شده از دیگر عوامل تغییر کاربری می‌باشند. در شمال و شرق این بخش روستاهایی که در مسیر جاده‌های لاهیجان و انزلی هستند مورد توجه سرمایه‌گذاران شهری قرار گرفته و با ورود بیش از ۲۰۰۰ واحد مشاغل خدماتی از قبیل: تعمیرگاه، کارگاه، رستوران، تالار، کارخانه، انبار کالا، نمایندگی خودرو، پمپ بنزین و ساخت دو شهرک مسکونی و ۵۴۰ ویلا در این اراضی، باعث تغییر کاربری اراضی زراعی به میزان ۱۸۷۵ هکتار شده‌اند. در قسمت غرب بخش مرکزی شهرستان رشت نیز حدود ۱۰۰۰ هکتار تغییر کاربری زمین زراعی را شاهدیم. با ورود بیش از ۵۰۰ واحد فعالیت با کاربری خدماتی و تجاری از قبیل: کارگاه‌های تولیدی، تعمیرگاه ماشین، تالار، رستوران، سفره‌خانه، انبار، گلخانه و ساخت و ساز بی‌رویه خانه‌های مسکونی و ساخت بیش از ۳۴۵ ویلا از دیگر دلایل تغییر کاربری زمین زراعی در این منطقه بوده است. از دیگر عوامل تغییر کاربری، سرمایه‌گذاری دولتی یا خصوصی در این بخش می‌باشد که باعث گردید ۳۷ هکتار از زمین‌های زراعی دو روستای کفتروود و محمدآباد توسط یک شرکت سرمایه‌گذاری خصوصی خریداری و از زیر کشت در آید.

### نقش مدیریت شهری در تغییر کاربری اراضی روستایی

مقوله تغییر کاربری در کشورهای در حال توسعه به دلیل ضعف مدیریت و درهم ریختگی ساختار سیاسی و اقتصادی اهمیت بیشتری دارد (Long & Ulgiati, 2017:59) با نگاه به برخی از طرح‌های توسعه‌ای شهر رشت در می‌یابیم که ضعف مدیریت و عدم کارشناسی و نظارت در این زمینه، بر روند تغییرات سرعت بخشیده است. برای نمونه، با نصب تابلویی در ورودی روستای بالاکویخ از دهستان حومه و همجواری این روستا با شهرک گلزار

رشت، قیمت زمین در روستا افزایش یافته و منجر به تغییر کاربری گسترده ای در زمین های زراعی روستا شده است. (شکل ۲)



شکل ۲. تابلو ورود به روستای بالاکویخ (Source: authors)

میزان تغییر کاربری بر اساس تصاویر ماهواره ای

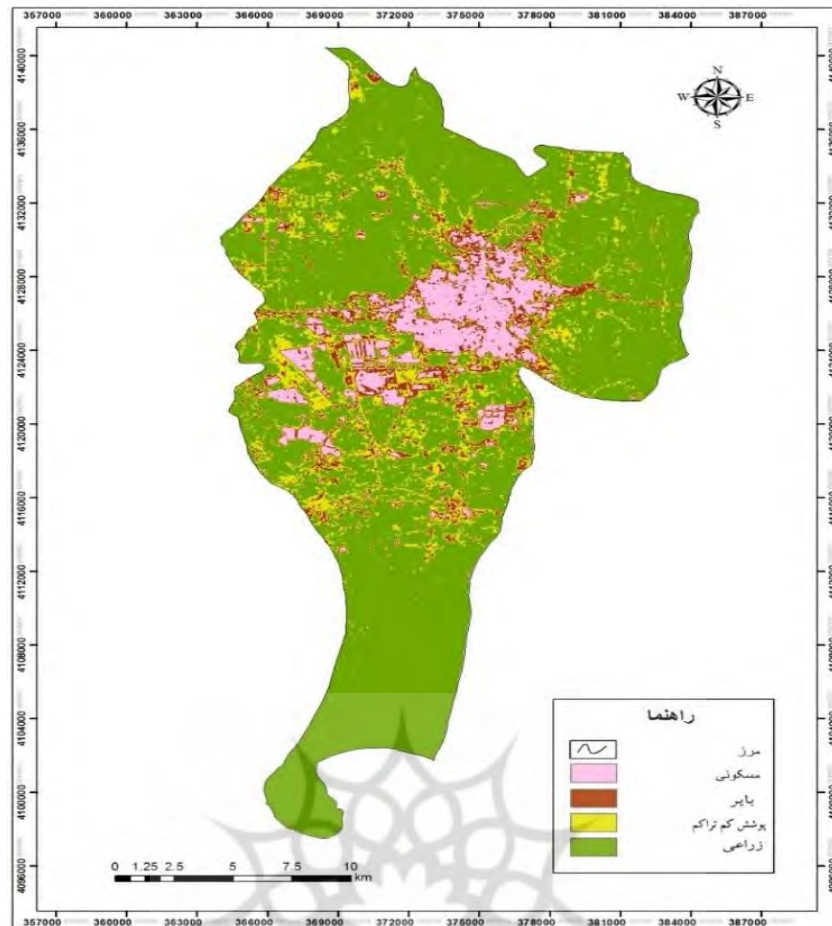
براساس یافته های بدست آمده از تصاویر ماهواره ای سال ۲۰۰۰ مساحت اراضی با کاربری مسکونی، خدماتی، تجاری به میزان ۷/۸۵ درصد، زمین بایر ۵/۸۷ درصد و پوشش کم تراکم ۱۳/۰۲ درصد و زمین زراعی ۷۳/۲ درصد بوده است. (جدول ۱)

جدول ۱. مقدار و درصد مساحت بخش مرکزی سال ۲۰۰۰

نوع کاربری	مساحت هکتار	درصد
مسکونی	۳۲۶۲	۷/۸۵
بایر	۲۴۲۷	۵/۸۴
پوشش کم تراکم	۵۴۰۶	۱۳/۰۲
زراعی	۳۰۴۴۰	۷۳/۲
جمع کل	۴۱۵۳۵	۱۰۰

منبع: (تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق)

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



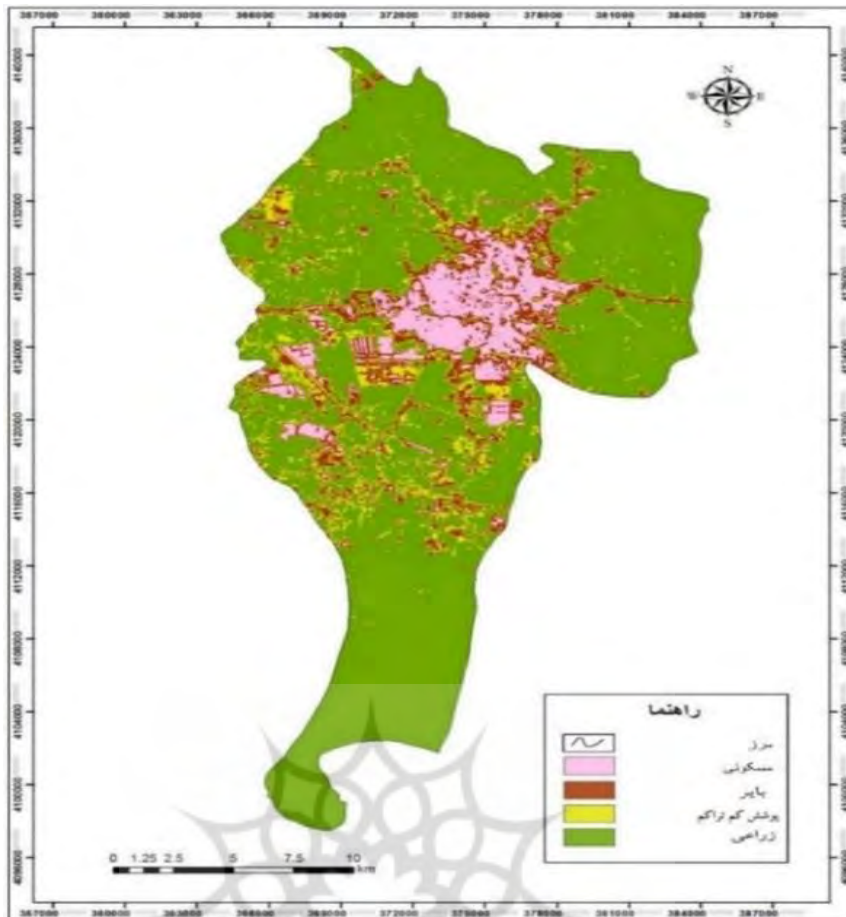
شکل ۳. کاربری اراضی سال ۲۰۰۰

داده‌ها و تصاویر ماهواره‌ای در جدول ۲ و شکل ۶ نشان می‌دهد در سال ۲۰۱۰ مساحت اراضی با کاربری مسکونی، خدماتی، تجاری ۸۵ هکتار (۱ درصد) و زمین بایر ۱۷۲۸ هکتار (۴/۲۳ درصد) افزایش داشته و از پوشش کم تراکم ۱۷۶۱ هکتار (۴/۲۳) و از زمین زراعی ۳۵۴ هکتار (۰/۸۵ درصد) کاسته شده است. این امر بیانگر آن است که در فاصله زمانی ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۰ تغییر کاربری به میزان ۲۱۱۵ هکتار (۵/۰۹ درصد) در زمین‌های زراعی و کم تراکم منطقه انجام پذیرفته و بیشتر آن زمین‌ها از زیر کشت در آمده و به صورت بایر رها شده است.

جدول ۲. مقدار و درصد مساحت بخش مرکزی سال ۲۰۱۰

نوع کاربری	مساحت هکتار	درصد
مسکونی	۳۶۴۷	۷/۷۸
بایر	۴۱۵۵	۱۰
پوشش کم تراکم	۳۶۴۵	۸/۷۸
زراعی	۳۰۰۸۶	۷۲/۴۴
جمع کل	۴۱۵۳۵	۱۰۰





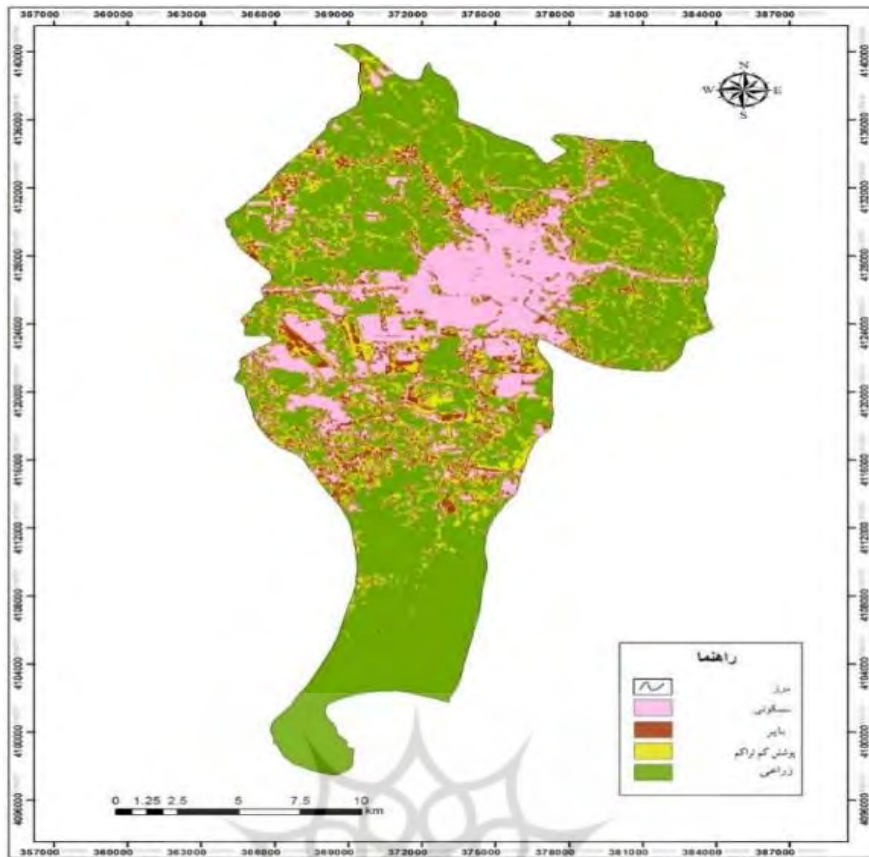
شکل ۴. کاربری اراضی سال ۲۰۱۰

داده ها و تصاویر ماهواره ای در جدول ۳ و شکل ۸ نشان می دهد در سال ۲۰۱۷ مساحت کاربری زراعی ۲۴۴۸۳ هکتار (۵۸/۵۹ درصد) و مساحت زمین های بایر ۳۰۵۷ هکتار (۷/۳۱ درصد) می باشد و از وسعت زمین زراعی و بایر کاسته شده و مساحت زمین با کاربری مسکونی، خدماتی- تجاری افزایش یافته و به ۹۱۳۷ هکتار (۲۲/۶۳ درصد) رسیده است. و همچنین در این دو دهه زمین های زراعی این بخش ۶۹۰۶ هکتار تغییر کاربری داده است که از این میزان ۶۰۰۰ هکتار (۱۴/۲۵ درصد) از اراضی زراعی و ۹۰۶ هکتار (۲/۱۸ درصد) از پوشش کم تراکم می باشد.

جدول ۳. مقدار و درصد مساحت بخش مرکزی ۲۰۱۷

نوع کاربری	مساحت هکتار	درصد
مسکونی	۹۱۳۷	۲۲/۶۳
بایر	۳۰۳۷	۷/۳۱
پوشش کم تراکم	۴۸۷۹	۱۱/۴۷
زراعی	۲۴۴۸۳	۵۸/۵۹
جمع کل	۴۱۵۳۵	۱۰۰

منبع: (تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق)



شکل ۵. کاربری اراضی سال ۲۰۱۷

از میان دهستانهای بخش مرکزی شهرستان رشت، بیشترین تغییر کاربری در دهستان لاکان با ۱۸۷۵ هکتار می باشد. این دهستان در سمت جنوب شهر رشت قرار دارد و طی این دو دهه به علت داشتن موقعیت مناسب جغرافیایی، سطح ساخت و سازهای مسکونی، صنعتی، خدماتی افزایش زیادی داشته است و به دلیل نزدیکی به شهر رشت و خوش آب و هوا بودن منطقه و ارزان بودن زمین، برای ساخت چندین شهرک مسکونی و ساخت ویلا مورد توجه قرار گرفته است. همچنین ساخت جاده فومن - سراوان باعث از بین رفتن زمین های زراعی زیادی در این منطقه شده است. روستای سقاکسار نیز بعنوان روستای هدف گردشگری شناخته شده و عامل گرانی زمین و ساخت و ساز گسترده ویلا در این دهستان شده است. روستای ویشکاورزل و فلکده نیز به دلیل نزدیکی به شهر رشت و ارزان بودن زمین برای ساخت انبار کالا مورد توجه مغازه داران شهر رشت قرار گرفته و تغییر کاربری زیادی داده است.

دهستان حومه در سمت شرق و شمال شرقی رشت قرار دارد و طی این دو دهه به علت داشتن موقعیت مناسب جغرافیایی، سطح ساخت و سازها اعم از مسکونی، صنعتی، خدماتی افزایش زیادی داشته است موقعیت جغرافیایی دهستان بگونه ایست که از سمت شرق رشت در مسیر جاده رشت - لاهیجان و از سمت شمال در مسیر جاده رشت - انزلی گسترده‌گی دارد و باعث ساخت و سازهای متعدد با کاربری خدماتی، تجاری و مسکونی در این دهستان شده است.

دهستان پسیخان نیز در جنوب غربی رشت و در مسیر جاده رشت - فومن قرار دارد. بخش قابل توجه ای از اراضی روستاهای آن واقع در بر جاده اصلی منتهی به شهر رشت می باشد و این امر باعث ورود کاربری های

گوناگونی اعم از خدماتی، تجاری و مسکونی به این دهستان شده است. طبق آمارهای بدست آمده کمترین میزان تغییر کاربری زمین زراعی در دهستان پیربازار می باشد. این دهستان در سمت شمالغربی رشت قرار دارد. طی این دوره، سطح ساخت و سازها اعم از مسکونی، صنعتی، خدماتی بیشترین افزایش را نشان می دهد. نزدیکی به شهر رشت، سرمایه گذاری بخش خصوصی، کمبود آب، وجود چند کارخانه صنعتی، ورود کاربری های مختلف خدماتی و مسکونی و همچنین ساخت ویلا، باعث تغییر کاربری زمین زراعی شده است. تنها در این دهستان بعلت احیاء و تسطیح اراضی توسط جهاد کشاورزی استان و ادغام چند روستا با یکدیگر، شاهد افزایش زمین زراعی در تعدادی از روستاهای آن می باشیم.

### نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

طبق نتایج در می یابیم روستاهایی که مبنای گردشگری، خدماتی و سکونتگاهی دارند، بیشترین میزان تغییر کاربری زمین را داشته اند و با فاصله گرفتن از شهر رشت و نوع کاربرد روستاها ارتباط مستقیم وجود دارد. دلایلی چون، دسترسی به راه ارتباطی، همجواری با شهر رشت و قیمت بسیار بالای اراضی با کاربری مسکونی یا صنعتی در شهر و ارزان بودن اراضی کشاورزی در روستا، مقرون به صرفه نبودن کشاورزی، ساخت جاده و اتوبان، گردشگری روستایی، توسعه شهرنشینی و ورود کارکردهای غیر کشاورزی به روستا، باعث تخریب زمین های زراعی شده است از طرفی وجود این عوامل امکان فراهم آوردن خدمات زیربنایی و روبنایی در محیط روستا را بیشتر فراهم کرده و زمین های کشاورزی و باغی این روستاها جای خود را به ساختمان های جدید با کاربری های متفاوت اعم از تجاری، خدماتی، ویلا و مسکونی داده اند و عوامل جمعیتی و سیاست های مختلف مدیران طی دهه ی اخیر نقش بسزایی در بروز این تغییرات داشته اند همچنین فاصله از شهر رشت در تغییر کاربری اراضی موثر بوده و این تغییرات در اثر عوامل اقتصادی و اجتماعی ایجاد گردیده که عمدتاً ناشی از ورود کارکردهای شهری به روستاهای منطقه بوده و لذا تحولات کاربری اراضی در روستاهای این بخش از الگوی یکسانی تبعیت نکرده است. با توجه به نقشه های بدست آمده، محدوده شهر رشت با توسعه و پیشروی به سمت روستاهای پیرامون خود از تمامی جهات گسترش یافته است اما در شمال و شمال شرقی و جنوب و جنوب غربی با شتاب بیشتری در حال جریان است. در مجموع با توجه به موقعیت جغرافیایی مناسب روستاها در می یابیم که عامل موقعیت جغرافیایی، در تغییر کاربری زمین نقش بسزایی داشته است هرچه فاصله روستا از شهر کمتر بوده تغییر کاربری زمین بیشتر شده است. نتایج بدست آمده از تصاویر ماهواره ای این بخش در دو دهه اخیر بیان می دارد که کاربری مسکونی ۱۴/۱۵ درصد و زمین های بایر ۱/۴۷ درصد افزایش داشته و از پوشش گیاهی کم تراکم منطقه ۱/۵۵ درصد و کاربری زمین های زراعی ۱۴/۶۱ درصد کاسته شده است و در مجموع در این دو دهه ۶۹۰۶ هکتار تغییر کاربری در روستاهای بخش مرکزی شهر رشت انجام گرفته است. اهمیت کشاورزی در تولید و تامین محصولات غذایی کشور امری بدیهی و نیازمند برنامه ریزی دقیق در راستای توسعه پایدار و همه جانبه برای روستاهای منطقه می باشد و از طرفی برنامه ریزی برای روستاها نیازمند داشتن آمارهای دقیق از اراضی کشاورزی منطقه می باشد در این راستا باید برای از بین نرفتن زمین های کشاورزی و حفظ آنها و توجه به تولید داخلی برنامه ریزی مدون و کاملی از سوی کارشناسان متبحر پیشنهاد و ارائه گردد و این امر مستلزم داشتن اطلاعات کافی در این زمینه می باشد تا بتوان برنامه ای در

راستای حفظ اراضی زراعی در منطقه داشت. در نتیجه بدست آوردن این اطلاعات و در اختیار مسئولان و کارشناسان مربوطه قرار دادن آن باعث می‌گردد تا با نگاه و حساسیت بیشتری برای منطقه و روستاهای آن برنامه ریزی انجام پذیرد. لذا با توجه به مسایل ذکر شده و نتایج بدست آمده پیشنهاد می‌گردد:

- برای حفظ کاربری اراضی بخصوص اراضی کشاورزی با اهمیت و خاص، مابه‌التفاوت ارزش اراضی با کاربری کشاورزی و غیر کشاورزی به عنوان حقوق توسعه به کشاورز پرداخت و حق تغییر کاربری از این طریق خریداری یا منتقل شود و از تغییر کاربری جلوگیری به عمل آید.

- توسعه شهری و روستایی باید هماهنگ و یکپارچه سامان یابد در این میان برنامه ریزی شهری بدون توجه به تعامل‌های اجتماعی و اقتصادی روستاهای حاشیه با شهر نباید انجام پذیرد. قوانین موجود نمی‌توانند این مشکل را حل نمایند مگر با اصلاح قوانین و انتخاب مدیرانی قوی و قاطع که با نظارت بر این قوانین از تغییرات بی‌رویه اراضی جلوگیری بعمل آورند.

- اطلاع‌رسانی در بین مردم و آگاه نمودن اذهان، می‌توان تا حدودی از تغییر کاربری اراضی زراعی جلوگیری نماید. مردم از قانون حفظ کاربری اراضی اطلاع دقیقی ندارند و فکر می‌کنند چون زمین از آن خودشان است هر نوع ساخت و ساز و یا تغییر کاربری می‌توان در آن انجام داد.

- اعمال سیاست‌های کنترلی به ویژه در بخش تامین مسکن و ارائه خدمات بسیار مؤثر است زیرا باعث جلوگیری از رشد بی‌رویه روستاهای اطراف و پیوستن آنها به شهر رشت خواهد شد. با اقدام به موقع در جهت ایجاد مراکز جمعیتی از تمرکز بیش از حد جمعیت و دست‌اندازی آنها به زمین‌های زراعی روستاها جلوگیری و توسعه ای با برنامه را جایگزین رشد بی‌رویه می‌نماید.

#### منابع

- ۱- آمار، ت، (۱۳۹۲)، تحولات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان به منظور تدوین الگوی توسعه کالبدی، مجله برنامه ریزی توسعه کالبدی، شماره ۴، ص ۶۰
- ۲- براتی، ع؛ اسدی، ع؛ کلانتری، خ؛ آزادی، ح؛ ماموریان، م، (۱۳۹۳)، تحلیل آثار تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه کارشناسان سازمان امور اراضی کشاورزی در ایران، تحقیقات اقتصاد و توسعه کشاورزی ایران، دوره ۴۵، شماره ۴، صص ۶۵۰-۶۳۹؛
- ۳- پوراقایی، ع (۱۳۸۵)، علل شکل‌گیری اسکان غیررسمی در شهر رشت و راهکارهای ساماندهی آن، مجله برنامه ریزی شهرکهای انسانی، دوره ۱، شماره ۲، ص ۲۷
- ۴- جهان محمدی، غ (۱۳۸۴)، بررسی تأثیرات مهاجرت بر توسعه فیزیکی مکانی شهر نوشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران
- ۵- خاکپور، س، کیان‌نژاد، ق (۱۳۸۶) الگوی تغییر کاربری اراضی در شهرستان بابل طی سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۶۲، مجله جغرافیا و توسعه منطقه‌ای، شماره ۹، صص ۶۴-۴۵.
- ۶- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان گیلان، اطلاعات سرشماری کشاورزی، ۲۰۱۸
- ۷- سجاسی، ح. صدرالسادات (۱۳۹۴)، شناسایی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی در روستای پیراشهری در مشهد، مطالعات روستایی، دوره ۶، شماره ۴، زمستان ۲۰۱۵، صص ۸۵۶-۸۳۱

- ۸- سعدی، ح؛ عوافی اکمل، ف. (۱۳۹۷)، عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرهمدان، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال هفتم، شماره دوم، صص ۲۲۶-۲۱۱؛
- ۹- کلالی مقدم، ژ، (۱۳۹۳)، بررسی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی (نمونه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت)، دانشگاه فردوسی مشهد، فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی روستایی، سال ۴، شماره ۱، صص ۱۳۲-۱۱۳؛
- ۱۰- محرابی، ع، (۱۳۹۲) بررسی نیروی محرکه مؤثر بر تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: روستاهای سید محله و داراسرا-تنکابن) مجله منابع طبیعی ایران، دوره ۶۶، شماره ۲
- ۱۱- یزدانی، س؛ هاشمی بناب، ص، ۱۳۹۳، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و خسارتهای اقتصادی- زیست محیطی، مجله اقتصاد کشاورزی، دوره ۸، صص ۵۴-۵۵؛

12. Adamowicz, W. & et.al. (2013), *Stated Preference Approaches For Measuring Passive Use Values: Choice Experiment Versus Contigent Valuation*. Department of Rural Economy Faculty of Agriculture, Forestry, And Home Economics University of Alberta Edmonton, Canada Rural Economy 'Staff Papers
13. Adger W. N. & Brown, K. (1994): *Land use and the causes of global warming*. Chichester [England] , John Wiley
14. Agriculture Jihad city, Rasht (2016), *Information on agricultural land cultivated in Rasht, Rasht: Agriculture Jihad in Rasht*
15. Aspinall, Richard, J. & Hill, Michael J. (2014), *Change of Land Use, Science, Politics, Management*, Translation Mojtaba Rafiean, Mehran Mahmoudi and Somayyeh Khaleghi, Azarakhsh Publications, Tehran, First Edition [In Persian]
16. Brown, D. & et.al (2015), *Rural Land-Use Trends in the Conterminous United States, 1950-2000*. 1-14
17. Bhatta, B.(2010); *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing*; DataSpringer; London; p 191.
18. Bryasoliss, Helen (2010), *Analytical Models of Land Use Change*. Translation by Mojtaba Rafieyan, Mehran Mahmoudi, Azarakhsh Publication, First Printing, Tehran, Iran 162 [In Persian]
19. Caldas, M, & et.al (2017), *Settlement Formation and Land Cover and Land Use Change: A Case Study in the Brazilian Amazon*. Journal of America Latin Geography, 9(1), 125-144.
20. *Department of Management and Planning of Guilan Province, Agricultural Census Information, 2018*
21. Gao, P., Niu, X., Wang, B. & Zheng, Y. (2015), *Land use changes and its Driving Forces in Hilly Ecological Restoration Area based on GIS and RS of Northern China*, Scientific Reports 5, Article number: 11038
22. Garrousi, R. J., & Chandrashekhara, B. (2013). *Land use, land cover changes detection in Rasht city using Arc GIS and ERDAS*. Asian Journal of Development Matters, 53-68
23. Heimlich, R. (2010), *Development & beyond the urban fringe: impacts on agriculture*.
24. <http://www.ets.usda.gov/publication/agoutlook/aug2001>.
25. Jian-zhou Gong, et al. (2009). *Urban ecological security assessment and forecasting, based on a cellular automata model: A case study of Guangzhou, China*, Journal of Ecological Modelling. No 220. pp. 3612-3620
26. Long, X., Xi Ji, & S. Ulgiati. (2017). "Is urbanization eco-friendly? An energy and land use cross-country analysis". Energy Policy 100, pp 387-396.

27. Lopez. E. et al,(2006). *Peasant Emigration and Land-Use Change at the Watershed Level*, Agricultural Systems, 62-7
28. Mallawaarachchi.T.(2006).*Choice Modelling to Determine the Significance of Environmental Amenity and Production Alternatives in The Community Value of PeriUrban Land: Sunshine Coast, Australia. Land Use Policy* 23.
29. Sudhira, H.S; Ramachandra, T.V(2007); *Characterising Urban Sprawl from Remote Sensing Data and Using Landscape Metrics; 10th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management, Iguassu Falls, PR Brazil*

