



Analysis of Factors Affecting the Conversion of Agricultural Land to Recreational-Tourism Use in Peri-Urban Villages of Rasht

Sapeide Noroozi ¹, Nasrollah Molaei Hashjin ², Mohammad Baset Ghoreschi ³

¹. Ph.D. student of Geography and Rural Planning, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran.

². Professor of Geography Department, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran.

³. Assistant Professor of Geography Department, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran.

ARTICLE INFO

Article type:

Articles extracted from Thesis

Received:

09 May 2025

Received in revised form:

30 June 2025

Accepted:

14 August 2025

Published Date:

27 October 2025

pp.25-50

Keywords:

Land Use, Agriculture, Tourism, Peri-Urban Villages, Rasht City.

ABSTRACT

The present study aims to identify and analyze the factors influencing the conversion of agricultural land into recreational-tourism land in peri-urban villages of Rasht. In this regard, it is applied in terms of purpose and has an exploratory and in-depth nature. The statistical population of this research includes experts in the field of land use change and rural development, geography graduates, members of the Islamic Council, and village heads in the peri-urban villages of Rasht, who were selected using purposive sampling, totaling 35 individuals. Additionally, for data analysis, the grounded theory method and the DEMATEL model were used. The results of the grounded theory approach identified political and organizational, economic, social, planning, environmental, and physical factors as the key determinants in the conversion of agricultural land into tourism-oriented land in the peri-urban villages of the Sangar and Central districts. Based on the DEMATEL technique, political and organizational, economic, and policy-making & planning factors were determined as influential factors with positive EI values, whereas social, physical, and environmental factors were identified as influenced factors with negative EI values.

Corresponding author (Email: Email nmolaeih@iaurasht.ac.ir)

Cite this article:

Noroozi, S., Molaei Hashjin.,N, Ghoreschi, M. (2025). Analysis of Factors Affecting the Conversion of Agricultural Land to Recreational-Tourism Use in Peri-Urban Villages of Rasht. *Journal of Urban Peripheral Development*, 7(3), 25-50.



<https://doi.org/10.22034/jpusd.2025.522284.1343>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Land use changes in peri-urban villages result from a combination of economic, socio-cultural, institutional-political transformations, and shifts in collective to individual behavior. In this regard, economic challenges such as low income, lack of financial support, the unprofitability of agricultural activities, rising farming costs, inflated land and housing prices, increasing living expenses, and difficulties in selling products are among the key economic drivers of land-use change. The expansion of urbanization and developmental pressures, excessive exploitation, improper land-use conversions, and human encroachment on agricultural lands progressively disrupt regional balances.

In this regard, Gilan Province, with its natural recreational attractions and favorable climate, is considered one of the country's tourism hubs. Consequently, land-use changes in peri-urban villages, particularly in Rasht as the provincial capital, are steadily increasing, leading to multiple challenges such as water shortages in warm seasons, lack of attention to the agricultural sector, and the conversion of farmland and orchards into villa towns and recreational and accommodation centers. According to studies, the area of Rasht County reached 10,240 hectares in 2011, marking a 342% increase compared to 2,994 hectares in 1991. This physical expansion has significantly altered agricultural land use in peri-urban villages, resulting in adverse environmental consequences, including the loss of rural habitats, destruction of agricultural lands, land pollution, and rising temperatures. Identifying the key factors influencing agricultural-to-tourism land-use conversion in peri-urban tourist-friendly villages can not only help mitigate negative consequences but also enable a logical understanding and analysis of dynamic and evolving issues in these villages. Additionally, it serves as a valuable tool for rural managers and planners, aiding in predicting future land-use changes, controlling and directing these transformations for sustainable

development, estimating future land uses, and ultimately ensuring efficient and purposeful rural management. Based on this perspective, the present study employs a qualitative approach to identify and analyze the range of factors driving agricultural land-use conversion into tourism and recreational spaces in the peri-urban villages of Rasht.

Methodology

The present study is applied in nature and possesses an exploratory and in-depth analytical approach. The statistical population of this research includes experts in land-use change and rural development, geography graduates, members of the Islamic Council, and village heads in the peri-urban villages of Rasht. Using purposive sampling, a total of 35 individuals were selected. Additionally, grounded theory methodology and the DEMATEL model were employed for data analysis.

Results and discussion

Land-use changes in the studied region are influenced by multidimensional factors, including political-organizational, economic, planning, social, physical, and environmental aspects. Among these, political and organizational factors have been identified as the most influential, with weak regulatory institutions, lack of managerial cohesion, and legal issues being the primary challenges in this domain. The economic factor, particularly due to declining agricultural profitability, land speculation, and rising property values, has further reinforced the motivation for land-use conversion. Additionally, the lack of effective planning at both local and national levels, combined with the impact of social factors (youth migration, low community awareness) and environmental constraints (soil fertility decline, water scarcity), has created a setting where land-use changes—especially in tourism-oriented areas like Rasht—are accelerating.

Conclusion

The findings of this study emphasize the necessity of strengthening legal oversight,

implementing integrated land management, reforming economic policies to support farmers, and developing sustainable planning aligned with environmental capacities. Without comprehensive solutions and inter-organizational coordination, the continuation of this trend will not only threaten food security and the environment but may also lead to instability in tourism development and exacerbate social inequalities in rural areas. It is recommended that future research explores practical strategies to reduce conflicts among stakeholders and examines sustainable land development policies to ensure balanced and effective land-use planning.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.





شاپا الکترونیکی: ۲۶۷۶-۴۱۷۲

مجله توسعه فضاهای پیراشهری

Journal Homepage: <https://jpusd.ir>



تحلیل عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی - گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت

سپیده نوروژی^۱، نصرالله مولائی هاشجین^۲✉، محمد باسط قریشی^۳ 

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

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

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

چکیده	اطلاعات مقاله
پژوهش حاضر باهدف شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی-گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت انجام شده است. در این راستا؛ از نظر هدف کاربردی و دارای ماهیت ژرفانگر و اکتشافی است. جامعه آماری در تحقیق حاضر شامل: متخصصین در حوزه تغییرات کاربری اراضی و روستایی، دانش‌آموختگان رشته جغرافیا، اعضای شورای اسلامی و دهیار در روستاهای پیراشهری رشت می‌باشند، که برحسب نمونه‌گیری هدفمند، تعداد ۳۵ نفر انتخاب شدند. همچنین به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات نیز از روش تئوری زمینه‌ای و مدل دیمتل استفاده شده است. نتایج تئوری زمینه‌ای، نشان داد، عوامل: (سیاسی و سازمانی، اقتصادی، اجتماعی، برنامه‌ریزی، محیطی و کالبدی) به‌عنوان مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری دو بخش سنگر و مرکزی شناسایی شدند، که بر اساس تکنیک دیمتل، عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی و سیاستگذاری و برنامه‌ریزی) با مقدار EI مثبت به‌عنوان عوامل تأثیرگذار تعیین شدند و عوامل (اجتماعی، کالبدی، محیطی) با مقدار EI منفی به‌عنوان عوامل تأثیرپذیر تعیین شدند.	نوع مقاله: مقاله برگرفته از رساله دکتری تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۱۹ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۴/۰۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۲۳ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ صص. ۵۰-۲۵ واژگان کلیدی: کاربری اراضی، کشاورزی، گردشگری، روستاهای پیراشهری، شهر رشت.

نویسنده مسئول (رایانامه: nmolaeih@iaurasht.ac.ir)

ارجاع به مقاله: نوروژی، سپیده؛ مولائی هاشجین، نصرالله؛ قریشی، محمد باسط. (۱۴۰۴). تحلیل عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی - گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت. مجله توسعه فضاهای پیراشهری، ۷(۳)، ۵۰-۲۵.

 <https://doi.org/10.22034/jpusd.2025.522284.1343>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی ایران

@نویسندگان



مقدمه

در نیم قرن اخیر، گردشگری یکی از کارآمدترین مؤلفه‌ها برای بازسازی و توسعه اقتصادی-اجتماعی نواحی روستایی و قلمروهای غیرشهری در نظر گرفته شده است؛ به طوری که در سراسر اروپا برای رفع چالش‌های اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی و روستاهای پیراشهری که با کاهش فعالیت کشاورزی سنتی روبه‌رو شده‌اند، گردشگری در کانون توجه قرار گرفته است (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۸؛ جوان و همکاران، ۱۴۰۰). گردشگری به عنوان یک ابزار بسیار توانمند، در تغییر و شکل‌دهی محیط پیرامون نقش بسیار مهمی ایفا می‌کند (نعیم‌آبادی و همکاران، ۱۴۰۳). توسعه گردشگری در مناطق روستایی پیراشهری همیشه اثرات و تبعات مثبتی ندارد. بر این اساس گردشگری در مقیاس جهانی (تغییر اقلیم)، ناحیه‌ای (مدیریت و سیاست‌های ملی)، و محلی (تغییر ساخت‌وساز و کشاورزی و تأمین منابع آب و انرژی برای حمایت از صنعت گردشگری)، موجب ایجاد الگوی متمایز و پیچیده‌ای از تغییر پوشش و تغییر کاربری زمین می‌شود (Singh Boori and et al, 2015). در حقیقت گردشگری موجب بروز تغییراتی در الگو و تقاضای کاربری زمین می‌شود که به طور مستقیم و غیرمستقیم با محیط‌زیست محلی تداخل می‌کند. توسعه گردشگری باعث افزایش تقاضا برای ساخت‌وساز می‌شود، و با گسترش رستوران‌های بین‌راهی و سایر خدمات پذیرایی، همچنین توسعه خانه‌های دوم، تحولات کالبدی زیادی را برای اراضی کشاورزی ایجاد می‌کند (سجاسی قیداری و صدرالسادات، ۱۳۹۸). تغییرات کاربری زمین به خصوص در روستاهای پیراشهری گردشگرپذیر به حدی است که زمین از تأمین نیازهای ساکنین روستایی فاصله گرفته و به وسیله‌ای برای رضایت گردشگران تبدیل شده است. روستاها از فرم سنتی روستایی خود خارج شده و با محدودیت جغرافیایی خود در میان تعاملات میانی مدیران محلی، روستاییان، سرمایه‌داران با تقاضای شدیدی از هجوم گردشگران مواجه می‌شود (Xi and et al, 2015). ناپایداری توسعه این مناطق در مقاصد گردشگری به این شکل است که در کنار بهره‌مندی از مزایای توسعه گردشگری، کمبود زمین و کاهش اراضی کشاورزی با عملکرد روستایی پدید می‌آید (Xi and et al, 2015). از سوی دیگر، گردشگری عمدتاً در مناطق حساس زیست‌محیطی با کیفیت بالای محیطی توسعه می‌یابد که تأمین مکان خدمات مستلزم تغییر کاربری است. به همین جهت در محیط‌های روستایی با پتانسیل گردشگری، با گسترش فعالیت‌های گردشگری زمینه و فشار برای تغییرات کاربری اراضی از نوع کشاورزی به کاربری‌های مرتبط با خدمات تفریحی-گردشگری افزایش می‌یابد. فشارهای ناشی از توسعه گردشگری برای ایجاد تغییرات کاربری در محیط‌های روستایی می‌تواند ناشی از پاسخگویی به نیاز گردشگران، ایجاد اختلاف قیمت زمین، رواج بورس‌بازی زمین باشد، اما تغییر کاربری به عنوان یک حرکت و عمل توسعه‌ای دائماً در حال وقوع است و چنانچه میزان تغییر کاربری از حد متعادل و استاندارد خارج شود، منجر به ایجاد اثرات منفی در محیط خواهد شد که این پدیده در تغییر کاربری‌های کشاورزی به گردشگری در محیط‌های روستایی نیز قابل تعمیم است (سجاسی قیداری و صدرالسادات، ۱۳۹۸). از جمله پیامدهای عمده شهرنشینی شتابان، گسترش فضایی شهرها و خوردگی روستاها و اراضی پیرامونی آنهاست (نصیری‌هنده‌خاله و همکاران، ۱۴۰۱). تغییرات کاربری اراضی در روستاهای پیراشهری

در نتیجه مجموعه‌ای از تغییرات اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، نهادی-سیاسی و تغییرات رفتار جمعی تا فردی شکل می‌گیرد (Thu, 2010). در این راستا، مشکلات اقتصادی مردم، درآمد کم، نداشتن پشتوانه مالی، به‌صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی، افزایش هزینه‌های کشاورزی، افزایش کاذب قیمت زمین، مسکن، افزایش هزینه‌های زندگی و مشکلات مرتبط به فروش محصولات از عوامل مهم اقتصادی تغییر کاربری است. گسترش شهرنشینی و فشار توسعه، بهره‌برداری بی‌رویه، تغییرات نادرست کاربری اراضی و دست‌اندازی بشر به عرصه‌های کشاورزی، روزبه‌روز باعث برهم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌گردد (قربانی و همکاران، ۱۳۸۹). در چهار دهه گذشته تغییرات کاربری اراضی در ایران با سرعت فزاینده در بعضی جهات نامطلوب به وقوع پیوسته است و این باعث تشدید روند تخریب منابع محیطی گردیده است (امیرانتخابی و همکاران، ۱۳۹۷).

در این راستا، استان گیلان با دارا بودن منابع و جاذبه‌های تفریحی طبیعی و آب‌وهوای مناسب به‌عنوان یکی از قطب‌های گردشگری در کشور به شمار آمده و از این‌رو تغییرات کاربری اراضی در روستاهای پیراشهری به‌ویژه در شهر رشت به‌عنوان مرکز استان هرروز رو به افزایش است و مشکلات متعددی ازجمله: کمبود آب در فصول گرم، عدم توجه به بخش کشاورزی و تبدیل مزارع و باغات به شهرک‌های ویلایی و مراکز تفریحی و اقامتی ایجاد کرده است، بر این اساس طبق مطالعات صورت گرفته مشخص شد، مساحت شهرستان رشت در سال ۱۳۹۰ به ۱۰۲۴۰ هکتار رسیده که نسبت به سال ۱۳۷۰ (۲۹۹۴) هکتار حدود ۳۴۲ درصد افزایش داشته است، این گسترش فیزیکی تغییرات زیادی در کاربری اراضی کشاورزی روستاهای پیراشهری ایجاد کرده است، که به نوبه خود نیز پیامدهای ناخوشایندی را بر روی محیط‌زیست روستاهای پیرامون شهر رشت سبب شده است که می‌توان به مواردی ازجمله: از بین رفتن زیستگاه‌های روستایی، تخریب اراضی کشاورزی، آلودگی اراضی، افزایش دمای محیط؛ اشاره نمود. در این بین، شناسایی مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری گردشگری می‌تواند علاوه بر کنترل پیامدهای منفی، موجب شناخت منطقی و فهم و تحلیل مسائل پویا و متغیر روستاهای پیراشهری گردد و به‌عنوان ابزاری در اختیار مدیران و برنامه‌ریزان روستایی برای پیش‌بینی روند تغییرات کاربری اراضی در آینده و کنترل و هدایت این تغییرات برای سامان بخشیدن به توسعه آتی روستاهای پیراشهری و تخمین کاربری‌ها و در نهایت مدیریت کارآمد و هدفمند روستاها شود. بر این اساس، پژوهش حاضر با استفاده از روش کیفی به دنبال شناسایی و تحلیل مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری و تفریحی در روستاهای پیراشهری رشت، می‌باشد.

مبانی نظری

سطح زمین در اثر فعالیت‌های انسانی پیوسته در حال تغییر است (Vijayana et al, 2021)، که این تغییرات در شدیدترین حالت ممکن می‌تواند با نوع کاربری زمین به‌صورت منطقه‌ای ارتباط داشته باشد (Chatterjee and Gupta, 2021). تغییر کاربری زمین و پوشش زمین (LULCC) یک اصطلاح کلی برای تغییر سطح زمین توسط انسان است (Daatakullo et al, 2021). تغییر کاربری اراضی و از دست رفتن حاصلخیزی خاک در اثر شهرنشینی

سریع و گسترده، یک نیروی محرک اصلی اثرگذار بر تغییر شرایط محیط زیستی منطقه‌ای و جهانی است (Turner et al, 2007). این تغییرات شدید به‌طور فعال باعث تغییر ویژگی‌های فیزیکی، شیمیایی و زیستی اکوسیستم‌های منطقه‌ای شده است (Deng et al, 2011, Qiu and Jones, 2013)، همچنین این عامل، نابرابری‌های محیط زیستی، فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در مقیاس محلی، ملی و جهانی را ایجاد خواهد کرد (Shahsavari and Akbari, 2018)، همان‌طور که برنامه‌ریزی کاربری اراضی در یک منطقه، بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی-اقتصادی غیرممکن است، توجه نکردن به پتانسیل اکولوژیک و محیط‌زیست منطقه نیز به کاهش منابع طبیعی منجر خواهد شد (Taghavaye Salimi et al, 2008). رفاه و آسایش انسان به ظرفیت مداوم اکوسیستم‌ها در محیط‌زیست به‌عنوان یک کل بستگی دارد تا از مزایای آن بهره‌مند شود (Leman et al, 2015) عوامل متعددی از جمله استخراج معادن و منابع هیدروکربنی (Xi et al, 2017)، فرسایش خاک، تهدید قلمرو حیات وحش، تخریب مناظر طبیعی، رشد سریع شهرها (Steiner et al, 2000, Alberti, 2010)، آلودگی هوا، تغییر کاربری اراضی برای اهداف کشاورزی و شهری، تأثیرات منفی و مخربی را بر مناطق حساس محیط زیستی دارد. تغییرات کاربری اراضی، سیستم‌های طبیعی و انسانی را در مقیاس جهانی و منطقه‌ای تغییر می‌دهد (Solecki, 2001).

تغییر کاربری اراضی در مناطق روستایی ناشی از دو جریان اساسی در قالب اجبار شهری و اشتیاق درون روستایی است (فیضی‌زاده و میررحیمی، ۱۳۸۷، ۱). به‌طور کلی تغییرات کاربری اراضی در روستاها در نتیجه مجموعه‌ای از تغییرات اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، نهادی-سیاسی و تغییرات رفتار جمعی تا فردی شکل می‌گیرد (Thuo, 2010). در این راستا، مشکلات اقتصادی مردم، درآمد کم، نداشتن پشتوانه مالی، به‌صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی، افزایش هزینه‌های کشاورزی، افزایش کاذب قیمت زمین، مسکن، افزایش هزینه‌های زندگی و مشکلات مربوط به فروش محصولات از عوامل مهم اقتصادی تغییر کاربری است. گسترش شهرنشینی و فشار توسعه، بهره‌برداری بی‌رویه، تغییرات نادرست کاربری اراضی و دست‌اندازی بشر به عرصه‌های کشاورزی، روزبه‌روز باعث برهم زدن تعادل‌های منطقه‌ای می‌گردد (قربانی و همکاران، ۱۳۸۹). در زمانی که رشد قیمت زمین بیش از تورم باشد، زمین جایگاه سرمایه خانوادگی می‌یابد و بهره‌کشی از اراضی گسترش می‌یابد. افزایش جمعیت نقطه آغاز تغییرات کاربری اراضی به شمار می‌رود، عواملی چون تحولات اجتماعی، نوع معیشت خانوار و محل اشتغال (اصلی و فرعی)، مهاجرت (رحمانی و همکاران، ۱۳۸۹) و گردشگری به‌عنوان عوامل اجتماعی و معیشتی تغییر کاربری و تخریب اراضی کشاورزی در هر ناحیه‌ای محسوب می‌شود. نبود شفافیت‌های قانونی و وجود بندها و تبصره‌های مختلف درباره تغییر کاربری اراضی، مشخص نبودن مسئولیت نظارتی و تصمیم‌گیری شورایی از عوامل سیاسی و ساختاری اصلی تغییر کاربری اراضی است. علل تغییر کاربری اراضی بین کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه متفاوت است. در کشورهای توسعه‌یافته تغییر کاربری زمین ریشه در دلایل اقتصادی مانند؛ کشاورزی بزرگ مقیاس، توسعه شهری و افزایش نیاز به نگهداری کیفیت محیط‌زیست برای نسل فعلی و نسل‌های آتی دارد. اما در کشورهای

در حال توسعه رشد سریع جمعیت، فقر و موقعیت اقتصادی عوامل اصلی هست (Nigal and et al, 2008)، به نقل از جرجانی، (۱۳۸۸).

به عقیده برخی از کارشناسان مهم‌ترین پیشران تغییر کاربری، مشکلات اقتصادی مردم (درآمد کم و نداشتن پشتوانه مالی) و بیکاری است. کمبود امکانات در روستا، توریستی بودن منطقه، افزایش قیمت زمین و مهاجرت جوانان به شهر) نیز جزو عوامل مهمی است که سبب تشدید تغییرات کاربری اراضی و تخریب جنگل‌ها و تبدیل آن به اراضی کشاورزی می‌شود. البته عوامل دیگر همچون سیاست‌های نادرست دستگاه‌های اجرایی (حمایت نکردن از کشاورزان و نبود قانون درآمد جهت جلوگیری از چرای بیش از حد دام) و تخریب جنگل‌ها در شدت بخشیدن به این روند تأثیر بسزایی دارد. می‌توان گفت عامل موقعیت روستا و فاصله آن از شهر و مشکلات دسترسی به روستا نیز عامل فیزیکی در تغییر کاربری سرزمین به شمار می‌رود (محرابی و همکاران، ۱۳۹۲). علاوه بر عوامل ذکر شده، برخی علل دیگر به صورت مطالعات موردی در مناطق مختلف شناسایی شده‌اند که تعدادی از مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: عملکرد دولت (در بیشتر کشورها دولت به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم) در کاربری زمین دخالت می‌کنند (شکویی، ۱۳۸۰). زیرساخت‌ها و ارتباطات (God Chalk and et al, 1995)، توسعه‌ی شهری (شکویی، ۱۳۸۰)، امروز در کشور ایران دولت هرچند دیر ولی با مقرراتی در مورد منع تغییر کاربری و ممنوعیت تفکیک اراضی کشاورزی و باغات، البته اجرای نیم‌بند آن، در صدد حفظ زمین‌های حاصلخیز کشاورزی است تا اراضی به مصارف غیر زراعی تغییر نیابند. اراضی کشاورزی و باغ‌ها به دو دلیل در مرکز توجه سرمایه‌گذاران در بخش ساخت‌وساز قرار دارند؛ ارزش افزوده حاصل از فروش و تغییر کاربری اراضی کشاورزی، قرارگیری این اراضی در شرایط مطلوب آب و هوایی و کیفیت محیط زیستی بالا و دور از آلودگی‌های مرکز شهر و ازدحام کمتر (سوزنجی، ۱۳۸۳). چالش‌های تغییر کاربری در مورد اراضی زیرکشت محصولات راهبردی و کاربر که اشتغال زیادی را ایجاد کرده‌اند مانند؛ برنج در استان‌های شمالی که هدف و مقصد گردشگری هستند شدیدتر و جبران‌ناپذیرتر است (درودیان و درودیان، ۱۳۹۶). این که چرا کشاورز برنجکار، زمین شالی‌اش را بایر می‌کند، ریشه‌اش را باید در سود نداشتن تولید برنج، مکانیزه نبودن برنجکاری به واسطه کمبود و یا گران بودن نشاکن، کمباین، دروکن و ماشین‌های بسته‌بندی، جایگزین نشدن کود آلی به جای کود شیمیایی و کاهش حاصلخیزی زمین، عدم اقبال از ارقام پرمحصول برنج، نبود حمایت از تولید ملی و مدیریت آب، تعیین نشدن قیمت تضمینی خرید برنج از سوی دولت و یا تعیین دیر هنگام آن و اختصاص نیافتن یارانه مناسب به شالیکاران، کشاورزان را در اندیشه فروش یا تغییر کاربری زمین انداخته است (درودیان و درودیان، ۱۳۹۶).

در باب موضوع مورد بررسی پژوهش‌های داخلی و خارجی زیادی به انجام رسیده که در ذیل به تعدادی اشاره خواهد شد. سنجاسی قیداری و صدرالسادات (۱۳۹۸)، در پژوهشی تحت عنوان، تحلیل اثرات توسعه گردشگری بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای ییلاقی شهرستان بینالود، به این نتایج دست یافتند، بین حضور گردشگران با مؤلفه‌های تغییرات کالبدی، تمایل به تغییر کاربری، تحولات ساختاری-ارتباطی و تحولات اقتصادی در روستاها ارتباط معناداری وجود دارد. همچنین نتایج نیز نشان داد که بخش قابل توجهی از متغیر وابسته (تغییرات کاربری)

توسط متغیر مستقل (حضور گردشگران) قابل تبیین است. رحمانی چوکامی و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی تحت عنوان، عوامل و پیامدهای اقتصادی تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی مورد: بخش خمام شهرستان رشت، به این نتایج دست یافتند، که موقعیت جغرافیایی و راه دسترسی، ارزش زمین و عدم توجه اقتصادی حفظ زمین برای تولید، برخورداری از مزیت نسبی، سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت، کهولت سن و ناتوانی در امر تولید، مدارک مالکیتی از عوامل مؤثر در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی و تغییر در نظام فعالیت اقتصادی روستاها، کاهش میزان تولید محصولات کشاورزی، تغییر در روابط اقتصادی بین شهر و روستا و تغییر کارکرد روستاها در ناحیه از پیامدهای اقتصادی مطالعاتی است.

بهره‌مند پاسکه و کاوشی کلاشمی (۱۳۹۹)، در پژوهشی تحت عنوان، شناسایی عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستای بلکور در شهرستان صومعه‌سرا، به این نتایج دست یافتند، چهار عامل به‌عنوان پیشران‌های مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی این روستا وجود دارند که شامل: عامل حاکمیتی، عامل مشکلات زندگی در روستا، عامل اقتصادی و عامل محیطی می‌باشند. عوامل شناسایی شده در مجموع ۶۶/۵۷ درصد از واریانس متغیر تغییر کاربری اراضی کشاورزی را تبیین می‌کنند. با توجه به نتایج، مهم‌ترین پیشران تأثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستای بلکور عامل حاکمیتی است که با تمرکز بر این مسئله، اصلاح و وضع قوانین جدید می‌توان از روند صعودی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در این روستا جلوگیری نماید. یوسفی طالقانی و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی تحت عنوان، تبیین عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری رشت، به این نتایج دست یافتند، در بین شاخص‌های مستقل اجتماعی، شاخص مهاجرپذیر بودن روستا، در بین شاخص‌های مستقل اقتصادی، شاخص‌های کمبود آب کشاورزی و متنوع شدن اقتصاد روستا، در بین شاخص‌های مستقل کالبدی، شاخص نزدیکی به شهر، و در بین شاخص‌های مستقل محیطی، شاخص‌های ظرفیت‌های گردشگری و مساعد نبودن زمین‌های روستا برای کشاورزی، بیشترین شدت همبستگی و ارتباط را با تغییرات کاربری اراضی داشته است. چای و همکاران (۲۰۲۱)، در تحقیقی با عنوان تغییر کاربری اراضی روستاهای توریستی در حومه شهری و نیروهای محرک آن: مطالعه موردی روستای شی در شهر نانیجنگ، چین، به این نتایج دست یافتند، که روستای شی از سال ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۸ شاهد سه مرحله شامل، توسعه صنعتی، احیای اکولوژیک و توسعه صنعت و خدمات بوده است، با شیوه‌های مدیریتی متنوع‌تر، کاربری چندمنظوره زمین و تشدید تکه‌تکه شدن زمین. محرک‌ها شامل منابع طبیعی، رشد جمعیت، سیاست غلات برای سبز، تقاضای بازار شهری و غیره بود که شدت آن روندهای "افزایش-افزایش-افزایش"، "افزایش-کاهش-کاهش" را نشان داد. فرانکو و همکاران (۲۰۲۲)، در پژوهشی تحت عنوان، (ارزیابی تناسب اکولوژیکی تغییر کاربری زمین در مناطق حاشیه‌ای روستایی در جنوب شرقی پرتغال)، به این نتایج دست یافتند، تجزیه و تحلیل تغییر کاربری و تناسب زمین، از تحلیل سیاست کاربری زمین پشتیبانی می‌کند. بر این اساس نتایج نشان داد، چگونه سیاست‌های گذشته تناسب چشم‌انداز کاربری اراضی را در نظر نگرفته است. تولید کم مزارع کاج سنگی، چالش اصلی برنامه‌ریزی و احیای این منظر است. این مطالعه علاوه بر برجسته کردن چگونگی

این مشکلات ناشی از استفاده‌های ناکافی از زمین در گذشته، که توسط سیاست‌های کشاورزی ملی و اروپایی ترویج شده است، مناطقی را نشان می‌دهد که اقدامات بازایی چشم‌انداز باید در آن‌ها تأمین مالی شود. یانگ و همکاران (۲۰۲۲)، در پژوهشی تحت عنوان، تحول فضایی روستایی تحت تأثیر گردشگری در ایکسمن چین، به این نتایج دست یافتند، گردشگری بیشتر فضاهای روستایی از فضای تولیدی به فضای مصرفی تبدیل کرده است، به نحوی که بسیاری از کشاورزان املاک مسکونی خود را تغییر کاربری داده‌اند.

درحالی که مطالعات پیشین (مانند پژوهش بهره‌مند و کاوشی کلاشمی، یوسفی طالقانی و فرانکو) به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به‌طور کلی پرداخته‌اند، عنوان پیشنهادی به‌طور خاص بر **تبدیل به کاربری گردشگری** تأکید دارد. این تمایز مهم است زیرا عوامل مؤثر بر تغییر کاربری به گردشگری (مانند جاذبه‌های طبیعی، تقاضای بازار گردشگری یا سیاست‌های توسعه توریسم) می‌تواند با عوامل تغییر کاربری به مسکونی یا صنعتی متفاوت باشد. از سوی دیگر، پیشینه تحقیق موجود معمولاً بر یک دسته از عوامل (اقتصادی، اجتماعی یا محیطی) متمرکز شده است (مثلاً مطالعه چای و همکاران بر محرک‌های اقتصادی تأکید دارد)، اما عنوان پیشنهادی به دنبال **تحلیل هم‌زمان عوامل چندگانه**: اقتصادی، اجتماعی، محیطی و حاکمیتی و تعامل بین آن‌هاست. این نگاه سیستماتیک می‌تواند به درک بهتری از پویایی‌های پیچیده تغییر کاربری منجر شود. درنهایت می‌توان گفت، پژوهش حاضر با تمرکز ویژه بر گردشگری به عنوان کاربری جایگزین، تعامل عوامل چندگانه از پیشینه تحقیق متمایز می‌شود. این رویکرد می‌تواند به درک بهتری از مکانیزم‌های تغییر کاربری در مناطق دارای پتانسیل گردشگری منجر شود و خلأهای موجود در ادبیات موضوع را پر کند.

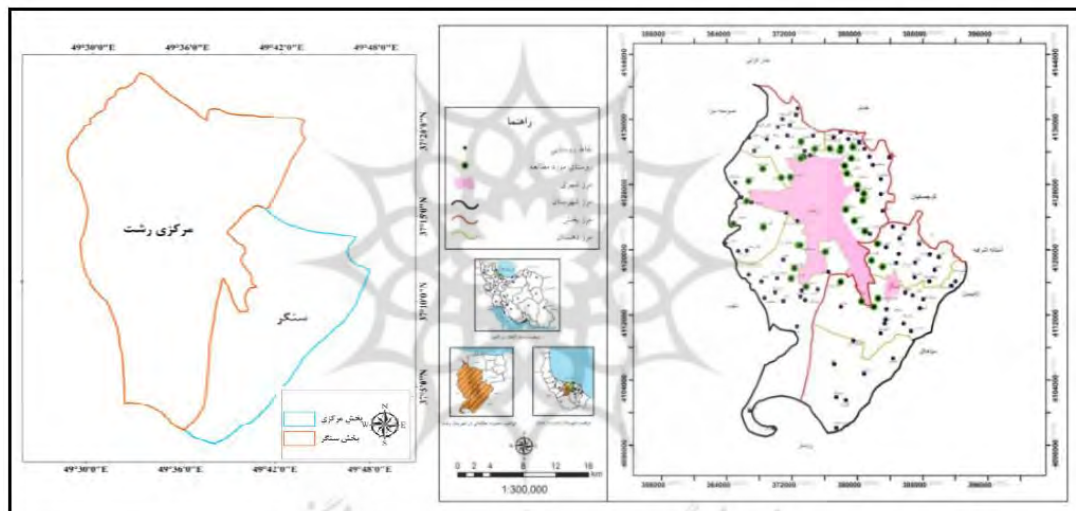
روش‌شناسی

پژوهش حاضر با توجه به هدف پژوهش، در پی شناسایی و تحلیل مجموعه عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی- گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت است که نتایج حاصل از آن می‌تواند برای برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان در زمینه‌ی تغییرات کاربری اراضی پیراشهری رشت مفید و مؤثر بیانجامد، بنابراین پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و با رویکرد کیفی، دارای ماهیت اکتشافی است. به‌منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل تنوری زمینه‌ای استفاده گردید. سپس با استفاده از مدل (DEMATEL)، به بررسی علل و معلول هر یک از عوامل در تغییرات کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه پرداخته شده است. جامعه آماری نیز به شرح ذیل است:

- ✓ متخصصین در حوزه تغییرات کاربری اراضی و برنامه‌ریزی روستایی-شهری که شامل (اساتید دانشگاه، کارکنان سازمان‌های ذی‌ربط)؛
- ✓ دانش‌آموختگان رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی؛
- ✓ اعضای شورا و دهیار در روستاهای پیراشهری شهرستان رشت می‌باشند.

حجم نمونه در بخش کیفی پژوهش برحسب نمونه گیری هدفمند صورت گرفت، به این صورت که تا زمان به اشباع رسیدن نتایج، مصاحبه با افراد نمونه ادامه دارد و هر زمان پژوهشگر به اشباع نتایج دست یافت از مصاحبه با افراد دست کشیده شد. در این راستا، حجم نمونه در بخش کیفی تعداد ۳۵ نفر مشخص شد.

شهرستان رشت با مساحت ۱۲۷۲/۲ کیلومترمربع در مرکز استان گیلان واقع شده است. این شهرستان در مختصات جغرافیایی ۳۷ درجه و ۱ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۲۷ دقیقه عرض شمالی، ۴۹ درجه و ۲۷ دقیقه تا ۴۹ درجه و ۵۵ دقیقه طول شرقی واقع شده است. این شهرستان از شمال به دریای خزر و شهرستان بندرانزلی، از جنوب به شهرستان رودبار، از شرق به شهرستان لاهیجان، آستانه اشرفیه و سیاهکل و از غرب به شهرستان های صومعه سرا و شفت محدود می شود. همچنین قابل ذکر است شهرستان رشت با احتساب شهرستان جدید خمام دارای ۶ نقطه شهری (رشت، خشکبیجار، سنگر، کوچصفهان لولمان، لشت نشاء) و ۱۸ دهستان حومه، پیربازار، پسیخان، لاکان، چوکام، کته سر، چاپارخانه، نوشر، حاجی بکنده، سنگر، سراوان، اسلام آباد، بلسینه لولمان، کنارسر، گفشه، جیرنده و علی آباد زیباکنار است شکل (۱).



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی شهرستان رشت در ایران و بخش های مرکزی و سنگر

جدول ۱. جمعیت روستاهای مورد مطالعه

بخش	دهستان	روستا	جمعیت سال ۱۳۹۵
سنگر	اسلام آباد	طالم سه شنبه	۲۶۵۴
		دره پشت	۵۸۴
		فشتام	۳۳۱
		کشل ورزل	۳۶۳
	سنگر	گیل پرده سر	۲۰۸
		ورازگاه	۶۰۱
		رودبرده	۱۱۷۵

۴۸۸	پسیخان	پسیخان	مرکزی
۱۶۹	کلش طالشان		
۲۶۲۳	خشت مسجد		
۵۵۹	کسار		
۶۱۰	پسوشه		
۱۳۴	تازه آباد		
۷۷۲	طراز کوه		
۳۴۰۶	سیاه اسطخ	پیربازار	
۸۴۷	کماکل		
۱۰۹۳	پيله دارين		
۹۴۲	منگوده		
۴۷۶	بالاکویخ		
۱۴۱	توجی پایه بست		
۱۸۵	رکن سرا		
۶۴۵	گرفم	حومه	
۱۵۴۷	بیجارینه		
۲۱۰۲	لچه گوراب		
۳۱۷	شالکو		
۵۵۱	شکار اسطخ		
۸۱۲	کژده		
۱۹۳۰	پاچکنار		
۷۵۶	بیجار پس		
۲۰۴۸	پیر کلاچاه		
۸۲	کر چوندال		
۴۷۷	گوراب ورزل		
۱۲۹	رواجیر	لاکان	
۳۴۷	کیسار وزل		
۲۰۲	ویشکا ماتیر		
۹۰	ویشکا ورزل		

منبع: سرشماری سال ۱۳۹۵

یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی

با توجه به مطالعات انجام شده از مجموع ۳۵ متخصص پاسخگو، مشخص شد که بیشترین تعداد در گروه سنی ۳۰-۴۰ سال قرار دارند که معادل (۶۰/۱۰۰) درصد می‌باشد. همچنین، تعداد ۱۱ نفر از متخصصان معادل (۳۱/۴۲) درصد استاد دانشگاه، تعداد ۵ نفر معادل (۱۴/۲۸) درصد در سازمان‌های شهری مشغول به فعالیت می‌باشند، و تعداد

۳ نفر معادل (۸/۵۷) دانش آموختگان رشته شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری و در نهایت تعداد ۱۶ نفر معادل ۴۵/۷۳ اعضای شورا و دهیار در روستاهای مورد مطالعه در دو بخش مرکزی و سنگر می‌باشند. در مورد وضعیت سواد جامعه نمونه در این بخش نیز ۸ نفر معادل (۲۲/۸۵) درصد کارشناسی، ۱۳ نفر معادل (۳۷/۱۴) درصد کارشناسی ارشد و در نهایت تعداد ۱۴ نفر معادل (۴۰/۰۰) در مقطع دکتری بودند.

یافته‌های تحلیلی

به منظور شناسایی مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی-گردشگری در روستاهای پیراشهری، با استفاده از روش تئوری زمینه‌ای ۳۵ مصاحبه عمیق در بین جامعه نمونه (اساتید دانشگاه، کارکنان در سازمان‌های شهری، دانش آموختگان رشته‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی و گردشگری و در نهایت افراد مطلع و آگاه (دهیار و شورا)) صورت گرفت. مصاحبه‌ها ضبط و یادداشت و بلافاصله پیاده شد تا با مرور چندباره گفتگوها، تحلیل و بررسی دقیق‌تری نسبت به دیدگاه‌های متخصصان انجام شود. در ابتدا در مرحله مرور بازنگری که در حکم مقدمه‌ای برای ورود به عملیات تحلیل محسوب می‌گردد، برای جلوگیری از داوری شخصی در هنگام ترتیب داده‌ها، مصاحبه‌های ضبط‌شده، یادداشت‌های شخصی که در طی تحقیق توسط پژوهشگر انجام می‌شد، جمع‌آوری و مورد بازنگری و اصلاح قرار داده شد. در ادامه نیز در مرحله: (استخراج داده‌های معنایی کدگذاری باز)، هدف، درک مفاهیم مستتر در گفته‌های مصاحبه‌شونده است. نام برخی از مفاهیم از دانش پیشین گرفته شده و نام برخی مفاهیم ابداع شده توسط پژوهشگر و یا ذکر شده توسط مشارکت‌کنندگان و معطوف به داده‌های موجود است. مطابق جدول (۲)، تعداد (۵۷) مفهوم از مصاحبه استخراج شد.

جدول ۲. مفاهیم حاصل از مصاحبه

ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)	ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)
۱	رشد تصاعدی ارزش زمین	۲۸	محدودیت منابع آب
۲	افزایش قیمت اراضی	۲۹	به‌صرفه نبودن کشاورزی
۳	هجوم دلالتان به روستاهای پیراشهری	۳۰	کاهش تنوع در محصولات کشاورزی
۴	بورس‌بازی زمین	۳۱	مهاجرت جوانان به شهر رشت و سایر شهرهای پیرامون
۵	رانت بازی در زمین‌های مرغوب	۳۲	کاهش نیروی کار در بخش کشاورزی
۶	ضعف نهادهای نظارتی در برخورد با خاطبان تغییرات کاربری	۳۳	عدم اجرای درست قوانین توسط سازمان‌های اجرایی
۷	سوء مدیریت دهیاران و اعضای شورا برای جلوگیری از تغییرات کاربری کشاورزی	۳۴	عدم برنامه‌ریزی مناسب دولت برای حفظ اراضی کشاورزی
۸	ضعف در همکاری و هماهنگی لازم بین سازمان‌های ذی‌ربط در برابر متخلفان کاربری اراضی	۳۵	عدم برخورد قاطع مسئولین با تغییردهندگان کاربری اراضی کشاورزی

ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)	ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)
۹	تعدد قوانین در برابر متخلفان تغییرات کاربری اراضی	۳۶	نبود حمایت دولت از بخش کشاورزی و روستاییان
۱۰	نبود سخت گیری های لازم از سوی سازمان ها برای تغییر دهندگان کاربری	۳۷	نبود سیاست های کافی برای بخش کشاورزی
۱۱	وجود تبصره های مختلف در برابر کاهش تخلقات مربوط به تغییرات کاربری	۳۸	به دست آوردن درآمد بیشتر از سوی کشاورزان با تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری
۱۲	قطعه قطعه شدن زمین توسط وارثان	۳۹	سود بیشتر بخش گردشگری نسبت به بخش کشاورزی
۱۳	فرصت در تحرک اجتماعی بیشتر از سوی جوانان برای تغییر در کاربری اراضی	۴۰	کاهش حاصلخیزی خاک
۱۴	ارتقاء در سطح زندگی	۴۱	کمبود بارندگی در سال های اخیر
۱۵	تضعیف نقش سازمان جهاد کشاورزی در تصمیم گیری افزایش محدوده و حریم روستاهای پیراشهری	۴۲	خالی شدن زمین های کشاورزی از ذخیره غذایی کافی
۱۶	برخورد مقطعی و سیاسی با موضوع حفظ کاربری اراضی کشاورزی	۴۳	عدم دانش و اطلاعات کافی برای فعالیت های کشاورزی
۱۷	کامل نبود طرح های جامع شهری و هادی روستایی	۴۴	نبود همکاری بنیاد مسکن در رابطه با جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی
۱۸	تداخل وظایف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاه های ذی ربط	۴۵	عدم همکاری اداره ثبت اسناد و املاک
۱۹	تخصیص ناکافی برخی از برنامه ریزان	۴۶	عدم استعلام از سوی استانداری ها و بخشدارها
۲۰	اهمیت ندادن به برنامه ریزی در راستای کاهش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی	۴۷	عدم استعلام از سوی شهرداری و جهاد کشاورزی در حریم شهرها
۲۱	تضعیف در برنامه ریزی محلی، استانی و منطقه ای	۴۸	عدم آگاهی مردم از قوانین و مقررات
۲۲	نبود همکاری بین برنامه ریزان و بخش تحقیقات دانشگاهی	۴۹	عدم آگاهی مردم از ارزش زمین
۲۳	نبود همکاری بین برنامه ریزان و تشکلهای مردمی	۵۰	آشنایی ناکافی مردم از محیط زیست
۲۴	ساختار متمرکز در برنامه ریزی روستایی	۵۱	چشم هم چشمی مردم برای داشتن ویلا و خانه های دوم گردشگری
۲۵	نبود تعیین مکان ویژه برای احداث ویلا و مکان های تفریحی	۵۲	گسترش فرهنگ تجمل گرایی
۲۶	نبود شفافیت در امور و فرایندهای حفظ کاربری	۵۳	توریستی بودن منطقه
۲۷	عدم کارایی سازمان های ذی ربط	۵۴	فشار توسعه شهر
		۵۵	گسترش حمل و نقل و ارتباطات

ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)	ردیف	مفاهیم (کدگذاری باز)
		۵۶	افزایش ساخت و ساز ویلاهای ساکنان غیربومی
		۵۷	افزایش رستوران‌ها و هتل‌ها در اطراف

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

در مرحله بعد، کدهای اولیه به علت فراوانی آن‌ها به کدهای ثانویه تبدیل شد (کدهای اولیه در قالب طبقه‌های مشابه قرار می‌گیرند). چند کد ثانویه تبدیل به یک کد مفهومی می‌شود. در جدول (۳)، نتایج کدگذاری باز بر اساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است.

جدول ۳. نتایج کدگذاری باز بر اساس کد ثانویه

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال
۱	رانت بازی در اراضی	رشد تصاعدی ارزش زمین	۸	کاهش رونق در بخش کشاورزی	محدودیت منابع آب
		افزایش قیمت اراضی			به صرفه نبودن کشاورزی
		هجوم دلالان به روستاهای پیراشهری			کاهش تنوع در محصولات کشاورزی
۲	عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی برای جلوگیری از تغییرات کاربری	بورس‌بازی زمین	۹	مهاجرت نیروی جوان	مهاجرت جوانان به شهر رشت و سایر شهرهای پیرامون
		رانت بازی در زمین‌های مرغوب			کاهش نیروی کار در بخش کشاورزی
۳	مشکلات قانونی و حقوقی در مورد تغییرات کاربری اراضی	ضعف نهادهای نظارتی در برخورد با خاطبان تغییرات کاربری	۱۰	عدم برنامه و برخورد مناسب سازمانی	عدم اجرای درست قوانین توسط سازمان‌های اجرایی
		سوء مدیریت دهیاران و اعضای شورا برای جلوگیری از تغییرات کاربری کشاورزی			عدم برنامه‌ریزی مناسب دولت برای حفظ اراضی کشاورزی
		ضعف در همکاری و هماهنگی لازم بین سازمان‌های ذی‌ربط در برابر متخلفان کاربری اراضی			عدم برخورد قاطع مسئولین با تغییردهندگان کاربری اراضی کشاورزی
		تعدد قوانین در برابر متخلفان تغییرات کاربری اراضی			نبود حمایت دولت از بخش کشاورزی و روستاییان
		نبود سخت‌گیری‌های لازم از سوی سازمان‌ها برای تغییردهندگان کاربری			نبود سیاست‌های کافی برای بخش کشاورزی

		وجود تبصره‌های مختلف در برابر کاهش تخلفات مربوط به تغییرات کاربری	۱۱	درآمد بیشتر برای تغییردهندگان تغییرات کاربری	به دست آوردن درآمد بیشتر از سوی کشاورزان با تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری
		قطعه‌قطعه شدن زمین توسط وارثان			سود بیشتر بخش گردشگری نسبت به بخش کشاورزی
۴	قانون ارث و تحرکات اجتماعی	فرصت در تحرک اجتماعی بیشتر از سوی جوانان برای تغییر در کاربری اراضی	۱۲	مشکلات محیطی	کاهش حاصلخیزی خاک
		ارتقاء در سطح زندگی			کمیاب بارندگی در سال‌های اخیر
		تضعیف نقش سازمان جهاد کشاورزی در تصمیم‌گیری افزایش محدوده و حریم روستاهای پیراشهری			خالی شدن زمین‌های کشاورزی از ذخیره غذایی کافی
۵	تضعیف برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی	برخورد مقطعی و سیاسی با موضوع حفظ کاربری اراضی کشاورزی	۱۳	عدم انسجام سازمانی	نبود همکاری بنیاد مسکن در رابطه با جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی
		کامل نبود طرح‌های جامع شهری و هادی روستایی			عدم همکاری اداره ثبت اسناد و املاک
		تداخل وظایف سازمان جهاد کشاورزی و دستگاه‌های ذی-ربط			عدم اعلام از سوی استانداری‌ها و بخش‌داری‌ها
		اهمیت ندادن به برنامه‌ریزی در راستای کاهش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی			عدم اعلام از سوی شهرداری و جهاد کشاورزی در حریم شهرها
۶	ضعف در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی روستایی	تضعیف در برنامه‌ریزی محلی، استانی و منطقه‌ای	۱۴	آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط‌زیست	عدم آگاهی مردم از قوانین و ارزش زمین
		نبود همکاری بین برنامه‌ریزان و بخش تحقیقات دانشگاهی			آشنایی ناکافی مردم از محیط‌زیست
		نبود همکاری بین برنامه‌ریزان و تشکلهای مردمی			
		ساختار متمرکز در برنامه‌ریزی روستایی	۱۵	تغییر در فرهنگ روستاییان	چشم‌هم‌چشمی مردم برای داشتن ویلا و خانه‌های دوم گردشگری
۷	عدم مدیریت منسجم برای حفظ کاربری کشاورزی	نبود تعیین مکان ویژه برای احداث ویلا و مکان‌های تفریحی			گسترش فرهنگ تجمل‌گرایی

توریستی بودن منطقه	سازه‌های شهری	۱۶	نبود شفافیت در امور و فرایندهای حفظ کاربری	عدم کارایی سازمان‌های ذی-ربط	
فشار توسعه شهر					
گسترش حمل و نقل و ارتباطات					
افزایش ساخت و ساز ویلاهای ساکنان غیربومی					
افزایش رستوران‌ها و هتل‌ها در اطراف					

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

همان‌طور که در جدول (۳)، مشاهده می‌گردد واحدهای معنایی: رانت بازی در اراضی، عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی برای جلوگیری از تغییرات کاربری، مشکلات قانونی و حقوقی در مورد تغییرات کاربری اراضی، قانون ارث و تحرکات اجتماعی، تضعیف برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی، ضعف در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی روستایی، عدم مدیریت منسجم برای حفظ کاربری کشاورزی، کاهش رونق در بخش کشاورزی، مهاجرت نیروی جوان، عدم برنامه و برخورد مناسب سازمانی، درآمد بیشتر برای تغیردهندگان تغییرات کاربری، مشکلات محیطی، عدم انسجام سازمانی، آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط‌زیست، تغییر در فرهنگ روستاییان، سازه‌های شهری؛ از دل مفاهیم استخراج شد.

جدول ۴. مقولات (عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری)

واحد‌های معنایی	مقولات	ردیف
عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی برای جلوگیری از تغییرات کاربری	عوامل سیاسی و سازمانی	۱
عدم برنامه و برخورد مناسب سازمانی		
عدم انسجام سازمانی		
مشکلات قانونی و حقوقی در مورد تغییرات کاربری اراضی		
عدم مدیریت منسجم برای حفظ کاربری کشاورزی		
کاهش رونق در بخش کشاورزی	عوامل اقتصادی	۲
درآمد بیشتر برای تغیردهندگان تغییرات کاربری		
رانت بازی در اراضی		
قانون ارث و تحرکات اجتماعی	عوامل اجتماعی	۳
مهاجرت نیروی جوان		
آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط‌زیست		
تغییر در فرهنگ روستاییان		
ضعف در سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی روستایی	سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی	۴
تضعیف برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی		

مشکلات محیطی	عوامل محیطی	۵
سازه‌های شهری	عوامل کالبدی	۶

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

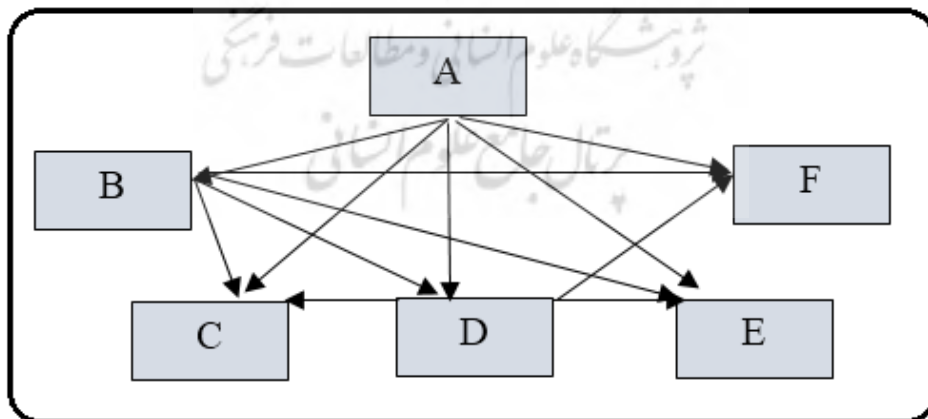
مطابق جدول (۴) مقولات (عوامل سیاسی و سازمانی، اقتصادی، اجتماعی، برنامه‌ریزی، محیطی و کالبدی) به‌عنوان مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری دو بخش سنگر و مرکزی شناسایی شدند. در ادامه قبل از هرگونه بررسی عوامل مطرح‌شده، با استفاده از تکنیک DEMATEL، به روابط علت و معلول هر یک از عوامل پرداخته شده است. نتایج در جدول (۵).

جدول ۵. ماتریس روابط کلی عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری

عوامل	a	b	c	d	e	f	Ri	Pi (R+D)	EI (R-D)
A	0	۰/۷۷۶	۰/۶۷۸	۰/۷۱۱	۰/۶۷۸	۰/۶۵۱	۳/۴۹۴	۳/۳۳۲	۰/۱۶۲
B	۰/۵۶۴	0	۰/۶۶۷	۰/۶۵۴	۰/۶۶۷	۰/۶۹۰	۳/۲۴۲	۳/۱۱۲	۰/۱۳۰
C	۰/۴۴۵	۰/۴۲۲	0	۰/۴۶۵	۰/۵۱۱	۰/۴۶۵	۲/۳۰۸	۳/۳۳۴	-۱/۰۲۶
D	۰/۵۳۳	۰/۵۴۲	۰/۵۲۲	0	۰/۵۱۱	۰/۵۰۹	۲/۶۱۷	۳/۵۳۲	۰/۰۸۵
E	۰/۴۳۲	۰/۴۴۳	۰/۴۵۶	۰/۵۰۰	۰/۴۵۶	۰/۴۱۱	۲/۲۴۲	۳/۳۴۳	-۱/۱۰۱
F	۰/۴۲۲	۰/۴۵۵	۰/۵۱۱	۰/۴۳۲	۰/۴۴۴	۰/۴۴۴	۲/۱۵۲	۳/۳۴۲	-۱/۱۹۰

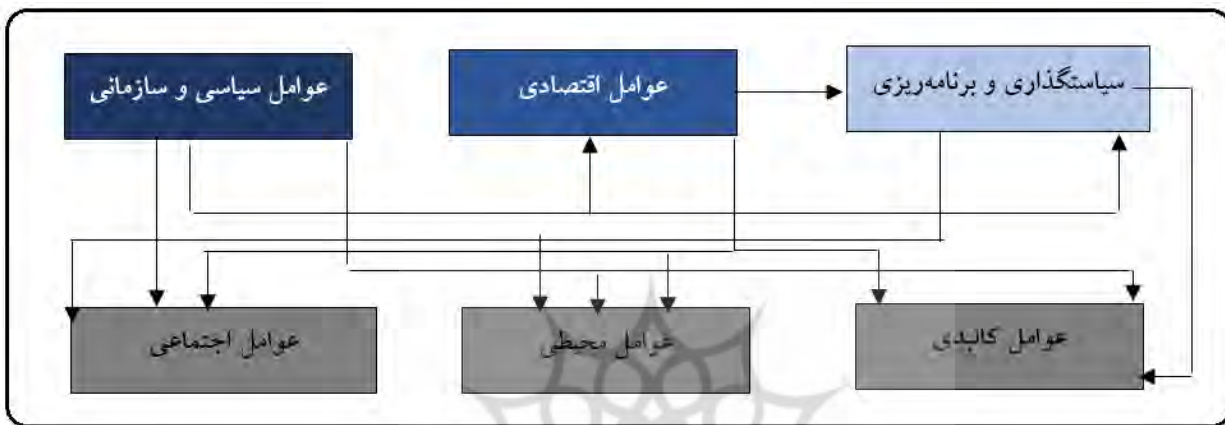
A: سیاسی و سازمانی، b: عوامل اقتصادی، c: عوامل اجتماعی، d: سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، e: عوامل محیطی، f: عوامل کالبدی

در نهایت خروجی نهایی دیمتل ماتریسی است که بیانگر تمامی روابط مستقیم و غیرمستقیم بین عوامل است. پس از تعیین روابط بین عوامل، میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری در قالب شکل (۲) ترسیم شده است. خروجی هر فلش از شاخص مربوطه نشان از تأثیرگذاری آن عامل و ورودی هر فلش نیز نشان از تأثیرپذیری آن عامل دارد.



شکل ۲. رابطه علت و معلولی عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری از نظر میزان اهمیت (Pi) و از نظر خالص تأثیرگذاری (Ei)

مطابق جدول (۴)، و شکل (۲)، عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی و سیاست گذاری و برنامه ریزی) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل تأثیرگذار تعیین شدند و عوامل (اجتماعی، کالبدی، محیطی) با مقدار EI منفی به عنوان عوامل تأثیرپذیر تعیین شدند، و همچنین از بین عوامل تأثیرگذار، به ترتیب: سیاسی و سازمانی، اقتصادی و برنامه ریزی بیشترین و کمترین میزان تأثیرگذاری را بر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری به خود اختصاص داده اند. بنابراین می توان مدل شماتیک مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری را به شرح ذیل ترسیم نمود.



شکل ۳. مدل شماتیک مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت

بحث

پژوهش حاضر باهدف شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری و تفریحی در روستاهای پیراشهری رشت می باشد. بر این اساس نتایج نشان داد، مقولات (عوامل سیاسی و سازمانی، اقتصادی، اجتماعی، برنامه ریزی، محیطی و کالبدی) به عنوان مجموعه عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری بخش های سنگر و مرکزی شناسایی شدند، که بر اساس مدل دیمتل، عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی و سیاست گذاری و برنامه ریزی) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل تأثیرگذار و عوامل (اجتماعی، کالبدی، محیطی) با مقدار EI منفی به عنوان عوامل تأثیرپذیر تعیین شدند، و همچنین از بین عوامل تأثیرگذار، به ترتیب: سیاسی و سازمانی، اقتصادی و برنامه ریزی بیشترین و کمترین میزان تأثیرگذاری را بر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری به خود اختصاص داده اند.

عامل سیاسی و سازمانی از مهم ترین عوامل مؤثر در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری و همچنین به عنوان عامل تأثیرگذار بر دیگر عامل ها شناخته شد که با مطالعه بهره مند پاسکه و کاوشی کلاشمی (۱۳۹۹)، همخوانی و مطابقت دارد. این عامل با واحدهای معنایی: عملکرد ضعیف نهادهای نظارتی برای جلوگیری از تغییرات

کاربری، عدم برنامه و برخورد مناسب سازمانی، عدم انسجام سازمانی، مشکلات قانونی و حقوقی در مورد تغییرات کاربری اراضی، عدم مدیریت منسجم برای حفظ کاربری کشاورزی، شناخته شده است. در این راستا چند تن از متخصصان مطرح نمودند، یکی از موارد مؤثر در گسترش تغییرات کاربری اراضی، ضعف نهادهای نظارتی در برخورد با خاطیان تغییرات کاربری کشاورزی است. در این بین، مدیریت دهیاران و اعضای شورای روستاها برای جلوگیری از تغییرات کاربری بسیار بااهمیت است و گاهی دیده می شود، که نظارتی از سوی آنها صورت نمی گیرد، در ادامه نیز قابل ذکر است، همکاری و هماهنگی بین سازمان های ذی ربط در برابر متخلفان گاهی دیده نمی شود، و در بسیاری از موارد نیز مشاهده شده که اگر سازمانی در برابر متخلفان محکم رفتار می کند، ولی از سوی دیگر سازمان دیگری نقض آن عمل می نماید.

عامل اقتصادی نیز به عنوان دومین عامل تأثیرگذار و بااهمیت در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری می باشد که با واحدهای معنایی: کاهش رونق در بخش کشاورزی، درآمد بیشتر برای تغیردهندگان تغییرات کاربری، رانت بازی در اراضی، شناسایی شد. در این بین، چند تن از اعضای شورا، دهیار و همچنین اساتید در حوزه مطالعاتی اذعان نمودند؛ محدودیت منابع آب باعث شده که بسیاری از محصولات کشاورزی به صرفه کشاورز نباشد و از سوی دیگر، تنوع در محصولات کشاورزی نیز کاهش یافته است. این عوامل منجر به گسترش تغییرات کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری می گردد. از سوی دیگر روستاهای پیراشهری شهر رشت به دلیل موقعیت ویژه شان و توریست پذیری شان زمینه را برای اقامت موقت و دائم گردشگران فراهم کرده است. این امر سبب خرید، فروش، اجاره و ... و در نهایت منجر به افزایش قیمت اراضی شده است. درواقع، هجوم دلالان به روستاها و بورس بازی زمین و رشد تصاعدی ارزش زمین منجر به تغییرات کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری شده است. سومین عامل بااهمیت و تأثیرگذار بر عامل های کالبدی و محیطی، اجتماعی در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری، عامل سیاست گذاری و برنامه ریزی است. در این راستا، این عامل با واحدهای معنایی: ضعف در سیاست گذاری و برنامه ریزی روستایی، تضعیف برنامه جامع حفظ کاربری اراضی کشاورزی شناسایی شد. در این میان، چند تن از متخصصان مطرح نمودند؛ هنوز در بسیاری از سازمان ها و برنامه های دولت به برنامه ریزی در راستای کاهش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به دلایل سیاسی و اهمیت داده نمی شود. از سوی دیگر، تضعیف در برنامه ریزی محلی، استانی و منطقه ای نیز در گسترش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری مؤثر است. در ادامه نیز دیگر مشارکت کنندگان اشاره نمودند، همکاری بین برنامه ریزان و بخش تحقیقات دانشگاهی و همچنین عدم همکاری بین برنامه ریزان و تشکل های مردمی در تغییرات کاربری کشاورزی مؤثر است.

سپس عامل کالبدی به عنوان یکی از عوامل تأثیرپذیر از عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی، سیاست گذاری و برنامه ریزی) تعیین شده است. در این راستا چند تن از اعضای شورا و دهیاران این گونه مطرح نمودند؛ اگرچه گسترش حمل و نقل و ارتباطات بسیاری از مشکلات روستاییان را حل نموده است، ولی منجر به تغییر کاربری اراضی شده است. درواقع با توسعه راه ها و ورود تعداد بیشتر گردشگر و ملزومات آنها مانند؛ هتل ها، رستوران ها، و

شهرک‌ها و ... را در پی دارد، که این امر مستلزم قطع درختان زیادی شده است که خود باعث تخریب باغات و اراضی کشاورزی منطقه شده است. از سوی دیگر، توریستی بودن محدوده مورد مطالعه منجر به افزایش ساخت‌وسازها و ییلاها در اراضی روستایی شده که بسیاری از این ویلاها متعلق به ساکنان غیربومی منطقه هست که اراضی مرغوب را خریداری نمودند و در آن ساخت‌وساز انجام دادند.

عامل محیطی تأثیرپذیر از عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی)، می‌باشد. بر این اساس چند نفر از اساتید و اعضای دهیار در روستاهای بخش سنگر و مرکزی این‌گونه مطرح نمودند، کاهش حاصلخیزی خاک، کمبود بارندگی در سال‌های اخیر و خالی شدن زمین‌های کشاورزی از ذخیره غذایی کافی، در گسترش تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای مورد مطالعه مؤثر است. عامل اجتماعی از دیگر عامل‌های تأثیرپذیر از عوامل (سیاسی و سازمانی، اقتصادی، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی)، می‌باشد که با واحدهای معنایی: قانون ارث و تحرکات اجتماعی، مهاجرت نیروی جوان، آگاهی کم مردم از قوانین و ارزش محیط زیست، شناسایی شدند. در این بین، چند تن از اعضای شورا و دهیاران و اساتید این‌گونه مطرح نمودند؛ فرصت تحرک اجتماعی بیشتر از سوی جوانان برای تغییر در کاربری اراضی، و ارتقاء در سطح زندگی؛ منجر به تغییرات کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری شده است. از سوی دیگر، در سال‌های اخیر بسیاری از جوانان به دلیل کسب درآمد بیشتر روستاهای خود را ترک کردند و روانه شهرهای بزرگ‌تر شده‌اند، در این بین، نیروی کار در بخش کشاورزی کاهش یافته است، بر این اساس پیران روستا با از دست دادن نیروی کار جوان، زمین‌های کشاورزی را به افراد غیربومی به فروش می‌رسانند، که این خود نیز در تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری مؤثر است.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر به بررسی عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی به گردشگری در روستاهای پیراشهری رشت پرداخته و نشان می‌دهد که این پدیده تحت تأثیر عوامل چندبعدی سیاسی-سازمانی، اقتصادی، برنامه‌ریزی، اجتماعی، کالبدی و محیطی قرار دارد. در این میان، عوامل سیاسی و سازمانی به عنوان تأثیرگذارترین مؤلفه شناسایی شدند که ضعف نهادهای نظارتی، عدم انسجام مدیریتی و مشکلات قانونی از مهم‌ترین چالش‌های این حوزه محسوب می‌شوند. عامل اقتصادی نیز به‌ویژه با محوریت کاهش سودآوری کشاورزی، رانت‌خواری زمین و افزایش ارزش املاک، انگیزه اصلی تغییر کاربری را تقویت کرده است. از سوی دیگر، ضعف برنامه‌ریزی در سطوح محلی و ملی، همراه با تأثیرپذیری عوامل اجتماعی (مهاجرت جوانان، آگاهی کم جامعه) و محیطی (کاهش حاصلخیزی خاک، کم‌آبی)، بستری فراهم کرده که تغییر کاربری اراضی به‌ویژه در مناطق توریستی مانند رشت شتاب بیشتری بگیرد.

نتایج این مطالعه بر ضرورت تقویت نظارت قانونی، مدیریت یکپارچه اراضی، اصلاح سیاست‌های اقتصادی حمایت از کشاورزان و تدوین برنامه‌ریزی پایدار منطبق با ظرفیت‌های محیطی تأکید دارد. بدون اتخاذ راهکارهای جامع و هماهنگی بین سازمانی، تداوم این روند نه تنها امنیت غذایی و محیط‌زیست را تهدید می‌کند، بلکه می‌تواند به ناپایداری توسعه گردشگری و تشدید نابرابری‌های اجتماعی در مناطق روستایی منجر شود. پیشنهاد می‌شود در پژوهش‌های آتی، راهکارهای عملیاتی برای کاهش تعارضات بین ذینفعان و سیاست‌های توسعه پایدار اراضی موردبررسی قرار گیرد.

در نهایت در راستای نتایج به دست آمده راهکارهای ذیل پیشنهاد می‌شود:

- ✓ با توجه به توریستی بودن روستاهای محدوده مورد مطالعه لازم است توسعه گردشگری به عنوان اصلی ترین فعالیت اقتصادی در محدوده در پیوند با کشاورزی صورت گیرد، نه در تقابل با کشاورزی مورد توجه قرار گیرد. به عبارت دیگر می‌توان با گسترش گردشگری کشاورزی (اگروتوریسم) با حفظ اراضی کشاورزی، اشتغال و فرصت‌های شغلی متعددی را در روستاهای پیراشهری مخصوصاً بخش مرکزی ایجاد کرد؛
- ✓ با توجه به تأثیر نبود شغل کشاورزی و وضعیت کم‌آبی در روستاهای مورد مطالعه پیشنهاد می‌شود برنامه‌ریزی مناسب دولت در اجرای برنامه‌های ترویجی به منظور ارتقاء سطح دانش و اطلاعات کشاورزان و استفاده از تجربیات کشاورزان بومی و افزایش تجربه سایر کشاورزان در جهت افزایش درآمد و علاقه هر چه بیشتر این قشر به کشاورزی صورت گیرد؛ و
- ✓ حمایت کامل دولت از بخش کشاورزی باید صورت گیرد، به طوری که انجام فعالیت در این بخش باعث توجه اقتصادی مناسب برای کشاورزان شود تا با وجود مشکلات متعدد مالی در خانواده و وجود متقاضیان خرید زمین به قیمت زیاد، به فروش اراضی کشاورزی خود مجبور نشوند، این موضوع از اهمیت خاصی برخوردار است.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری می‌باشد، سهم و نقش نویسنده اول، به عنوان دانشجوی رساله، نویسنده دوم به عنوان راهنما و نویسنده سوم به عنوان استاد مشاور بود.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آن‌ها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

منابع

- امیرانتخابی، شهرام؛ جوان، فرهاد و حسنی مقدم، حسن. (۱۳۹۷). تحلیل اثرات خزش شهری در ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی (مورد مطالعه: شهرستان رضوانشهر). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۲(۳)، ۷۱-۵۹.
- بهره‌مند پاسکه، زهرا؛ کاوسی کلاشمی، محمد. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل مؤثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستای بلکور در شهرستان صومعه‌سرا. *فصلنامه راهبردهای توسعه روستایی*، ۷(۲)، ۱۵۷-۱۷۰.
- <https://doi.org/10.22048/rdsj.2020.241518.1861>
- جوان، فرهاد؛ نعیم آبادی، نازنین و حجت شمامی، سیروس. (۱۴۰۰). واکاوی اثرات گردشگری کشاورزی بر توسعه اقتصاد محلی مبتنی بر مزارع زعفران (مطالعه موردی: دهستان درباقاضی شهرستان نیشابور). *پژوهش‌های زعفران*، ۹(۲)، ۱۹۴-۲۱۳. doi: 10.22077/jsr.2021.4009.1149
- درویدیان، حمیدرضا؛ درویدیان، عاطفه. (۱۳۹۶). پیامدهای اجتماعی و بوم‌شناختی تغییر بی‌رویه کاربری اراضی کشاورزی. *نشریه مدیریت اراضی*، ۵(۲)، ۸۱-۹۷. <https://doi.org/10.22092/lmj.2018.115849>
- رحمانی چوکامی، علی؛ آمار، تیمور پوررمضان، عیسی. (۱۳۹۹). عوامل و پیامدهای اقتصادی تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی مورد: بخش خمام شهرستان رشت. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۹(۳۳)، ۹۱-۱۱۲.
- <https://serd.khu.ac.ir/article-1-3583-fa.html>
- ریاحی، وحید؛ جوان، فرهاد و حجت شمامی، سیروس. (۱۳۹۶). تحلیل الگوی مکانی- فضایی توسعه کشاورزی در سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: دهستان گیل دولاب شهرستان رضوانشهر). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۱(۱)، ۴۰-۵۲.
- سجاسی قیداری، حمدالله و صدرالسادات، آیدا. (۱۳۹۸). تحلیل اثرات توسعه گردشگری بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای ییلاقی شهرستان بینالود. *نشریه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، ۴(۱۵)، صص ۱۱-۳۰. <https://doi.org/10.71487/ebtp.2025.2311-3254>
- سوزنجی، کیانوش. (۱۳۸۳). نگاهی به ابهامات موجود در حفاظت از اراضی کشاورزی و باغات در محدوده شهرها، *نشریه آبادی*، ۱۴(۴۲)، ۹۸-۱۰۱.
- شاطریان، محسن؛ منتصری، زهرا؛ کیانی، صدیقه و غلامی، یونس. (۱۳۹۸). سطح‌بندی توسعه گردشگری روستاهای بخش برزک در شهرستان کاشان. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۸(۲۸)، ۹۵-۱۱۴. <https://serd.khu.ac.ir/article-1-3319-fa.html>
- شکویی، حسین. (۱۳۸۰). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، چاپ دوم، انتشارات سمت، تهران.
- فیض آبادی، بختیار و حاجی میررحیمی، سید محمود. (۱۳۸۶). آشکارسازی تغییرات فضای سبز شهر تبریز با استفاده از روش‌های شء گرا. *اولین همایش GIS شهری، دانشگاه شمال*. ۱-۱۰. <https://civilica.com/doc/22680/>
- قربانی، مهدی؛ مهرابی، علی اکبر؛ ثروتی، محمدرضا و نظری سامانی، علی اکبر. (۱۳۸۹). بررسی تغییرات جمعیتی و اثرگذاری آن‌ها بر تغییرات کاربری اراضی (مطالعه موردی منطقه بالا طالقان). *نشریه مرتع و آبخیزداری*، ۶۳ (۱)، ۷۵-۸۸. <https://doi.org/10.71487/ebtp.2025.2311-3254>
- محرابی، علی اکبر؛ محمد محمدی، محسن؛ محسنی ساروی، محمد جعفری، قربانی، مهدی. (۱۳۹۲). بررسی نیروهای محرک انسانی مؤثر بر تغییرات کاربری سرزمین (مطالعه موردی: روستاهای سیدمحله و دراسرا - تنکابن)، *نشریه مرتع و آبخیزداری*، ۶۶(۲)، ۳۲۰-۳۰. <https://doi.org/10.22059/jrwm.2013.35581>
- نصیری‌هنده‌خاله؛ اسماعیل؛ جوان، فرهاد و یونسی‌سندی، ریحانه. (۱۴۰۱). بررسی تأثیرات خزش شهری بندر انزلی در پایداری کالبدی - فضایی سکونتگاه‌های پیراشهری. *روستا و توسعه پایدار فضا*، ۳(۴)، ۸۲-۹۸. doi: 10.22077/vssd.2022.5475.1118

- نعم آبادی، نازنین؛ جوان، فرهاد و حجت‌شمامی، سیروس. (۱۴۰۲). گردشگری روستایی و اثرات اقتصادی آن بر جوامع میزبان (مورد- مطالعه: روستاهای گردشگرپذیر شهرستان رضوانشهر). *پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی*، ۴(۱۳)، ۳۱-۱۸.
- نوروزی، سپیده؛ مولائی‌هشجین، نصرالله و قریشی، محمداست. (۱۴۰۳). روند تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به تفریحی - گردشگری در طی دهه‌های (۲۰۲۲-۲۰۰۰) در روستاهای پیراشهری رشت، *مجله آمایش محیط*، ۱۷(۶۷)، ۱۹۱-۲۱۷.
<https://doi.org/10.71487/ebtp.2025.2311-3254>
- یوسفی طالقانی، علی؛ مولایی هشجین، نصرالله؛ رضایی، پرویز. (۱۴۰۱). تبیین عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری رشت. *توسعه فضاهای پیراشهری*، ۴(۷)، ۴۷-۶۶.

- Chai, Y.; Qiao, W.; Hu, Y.; He, T.; Jia, K.; Feng, T.; Wang, Y. Land-Use Transition of Tourist Villages in the Metropolitan Suburbs and Its Driving Forces: A Case Study of She Village in Nanjing City, China. *Land* 2021, 10, 168. <https://doi.org/10.3390/land10020168>.
- Deng, H., Zheng, P., Liu, T., & Liu, X. (2011). Forest ecosystem services and eco-compensation mechanism in China. *Journal of Environmental Management*, Vol.48, United States, Pp.1079- 1085
- Garrod, G., & Willis, K. (1999). *Economic Valuation of the Environment: Methods and Case Studies*, Edward Elgar Publishing, UK, P.400.
- Javan, F. and Pourgharib, B. (2024). Assessing the Impact of English Language Proficiency in Host Communities on the Sustainability of Rural Tourism (A Case Study of Villages in Gilan Province, Northern Iran). *journal of sustainable rural development*, 8(1), 119-130. doi: 10.22034/jsrd.2024.458005.1187
- Leman, N., Firooz Ramli, M., Puteri, R. (2015). GIS-based integrated evaluation of environmentally sensitive areas (ESAs) for land use planning in Langkawi Malaysia. *Ecological Indicators*, Vol.61, Netherlands, Pp. 293-308
- Ndubisi, F., Meo, T., & Ditto, N. (1995). Environmentally sensitive areas: a template for developing greenway corridors. *Landscape and Urban Planning*, Vol.33, Netherlands, Pp.159- 177
- Qiu, W., & Jones, P. (2013). The emerging policy landscape for marine spatial planning in Europe. *Marine Policy*, Vol.39, United Kingdom, Pp.182-190
- Shahsavari, A., & Akbari, M. (2018). Potential of solar energy in developing countries for reducing energy-related emissions. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, Vol.90, United Kingdom, Pp.275-291
- Singh Boori, M., Voženilek, V., Choudhary, K. (2015). Land Use/Cover Disturbance due to Tourism in Jeseníky Mountain, Czech Republic: A Remote Sensing and GIS Based Approach. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*, 18(1), 17-26.
- Solecki, D. (2001). The role of global-to-local linkages in land use/land cover changes in South Florida. *Ecological Economics*, Vol.37, Netherlands, Pp. 339-356
- Steiner, F., McSherry, L., & Kohen, J. (2000). Land suitability analysis for the upper Gila River watershed. *Landscape and Urban Planning*, Vol. 50, Netherlands, Pp. 199-214.
- Taghvaye Salimi, E., Soleimani, K., Habibnejad Roshan, M., & Sabetraftar, K. (2008). Land use planning for land management using the geographic information system (GIS) in the Loumir watershed of Guilan province in northern Iran, *Caspian Journal of Environmental Sciences*, Vol.6 (2), Iran, Rasht, Pp. 141-149
- Thuo, Aggrey & Daniel, Maina, (2010). Community and Social Responses to Land use Transformations in the Nairobi Rural-urban Fringe, Kenya, *Field Actions Science Reports*, Institut Veolia Environnement (Kenya), No: 1867- 8521.
- Xi, J., Kong, Q., Wang, X. (2015). Spatial polarization of villages in tourist destinations: A case study from Yesanpo, China. *Journal of Mountain Science*, 12(4), 1038-1050.

References

- Amirantekabi, S. , Javan, F. and Hasani Moghaddam, H. (2018). Analysis of urban sprawl effects in instability of rural settlements (Case study: Rezvanshahr county). *Geographical Engineering of Territory*, 2(3), 59-71. [In Persian]
- Bahreman Paskheh, Z. and Kavosi Kalashami, M. (2020). Identification of Affecting Factors on Agricultural Land Use Change in Belgor Village, SowmehSara County. *Rural Development Strategies*, 7(2), 157-170. doi: 10.22048/rdsj.2020.241518.1861.[In Persian]

- Chai, Y.; Qiao, W.; Hu, Y.; He, T.; Jia, K.; Feng, T.; Wang, Y. Land-Use Transition of Tourist Villages in the Metropolitan Suburbs and Its Driving Forces: A Case Study of She Village in Nanjing City, China. *Land* 2021, 10, 168. <https://doi.org/10.3390/land10020168>.
- Chatterjee, S. & Gupta, K. (2021). Exploring the spatial pattern of urban heat island formation in relation to land transformation: A study on a mining industrial region of West Bengal, India. *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, 23, 100581. Doi: 10.1016/j.rsase.2021.100581
- Daatakullo, E, Forkuo, E. K., Biney, E., Harris, E. & Quaye-Ballard, J. A. (2021). The impact of land use and land cover changes on socioeconomic factors and livelihood in the Atwima Nwabiagya district of the Ashanti region, Ghana. *Environmental Challenges*, 5, 100226. Doi: 10.1016/j.envc.2021.100226
- Deng, H., Zheng, P., Liu, T., & Liu, X. (2011). Forest ecosystem services and eco-compensation mechanism in China. *Journal of Environmental Management*, Vol.48, United States, Pp.1079- 1085
- Doroudian, H. and Doroudian, A. (2018). Social and Ecological Impacts of Agricultural Land Use Change. *Land Management Journal*, 5(2), 81-97. doi: 10.22092/lmj.2018.115849 [In Persian]
- Feizabadi, B & Haji Mirrahimi, S., M. (2007). Detection of Green Space Changes in Tabriz City Using Object-Based Methods. *The First Urban GIS Conference*, North University. 1-10. <https://civilica.com/doc/22680/> [In Persian]
- Franco, L., Magalhães, M.R (2022), assessing the ecological suitability of land-use change. Lessons learned from a rural marginal area in southeast Portugal, *Land Use Policy*, Volume 122, November 2022.
- Ghorbani, M. , Mehrabi, A. , Servati, M. and Nazari Samani, A. (2010). An Investigation of the Population Changes on Relationship with Landuse Changes (Case study: Upland watershed of Taleghan). *Journal of Range and Watershed Managment*, 63(1), 75-88. [In Persian]
- Javan, F. and Pourgharib, B. (2024). Assessing the Impact of English Language Proficiency in Host Communities on the Sustainability of Rural Tourism(A Case Study of Villages in Gilan Province, Northern Iran). *journal of sustainable rural development*, 8(1), 119-130. doi: 10.22034/jsrd.2024.458005.1187. [In Persian]
- Leman, N., Firooz Ramli, M., Puteri, R. (2015). GIS-based integrated evaluation of environmentally sensitive areas (ESAs) for land use planning in Langkawi Malaysia. *Ecological Indicators*, Vol.61, Netherlands, Pp. 293-308
- Mehrabi, A. A. , Mohammadi, M. , Mohseni Saravi, M. , Jafari, M. and Ghorbani, M. (2013). Investigation of the human deriving forces affecting land use change (Case study: Seyed mohaleh and Drasara villages – Tonekabon city). *Journal of Range and Watershed Managment*, 66(2), 307-320. doi: 10.22059/jrwm.2013.35581 [In Persian]
- Naim Abadi, N. , Javan, F. and Hojjat Shamami, S. (2023). Rural tourism and its economy on local communities(Case of study: tourist villages of Razvanshahr County). *Economic Geography Research*, 4(13), 18-31. [In Persian]
- Nasiri Hende Khaleh, E. , Javan, F. and Younesi Sandi, R. (2022). Investigating the effects of urban creep of Anzali port on the changes or physical-spatial stability of peri-urban settlements. *Village and Space Sustainable Development*, 3(4), 82-98. doi: 10.22077/vssd.2022.5475.1118 [In Persian]
- Qiu, W., & Jones, P. (2013). The emerging policy landscape for marine spatial planning in Europe. *Marine Policy*, Vol.39, United Kingdom, Pp.182-190
- Rahmani Choukani, A; Amar, T & Pourramzan, E. (2020). Economic factors and consequences of land ownership changes in rural settlements: The case of Khomam District, Rasht County, *Space economy and rural development*, 9(33), 91-112.[In Persian]
- Shahsavari, A., & Akbari, M. (2018). Potential of solar energy in developing countries for reducing energy-related emissions. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, Vol.90, United Kingdom, Pp.275-291 [In Persian]
- Shataryan, M; Montaseri, Z; Kiani, S; Gholami, Y.(2018). Ranking the Development of Rural Tourism in the Barzok District of Kashan County. *Spatial Economy and Rural Development*, 8(28), 95-114. <https://serd.khu.ac.ir/article-1-3319-fa.html> [In Persian]
- Shokouei, Hossein. (2001). *New Perspectives in Urban Geography*, Second Edition, SAMT Publications, Tehran. [In Persian]
- Singh Boori, M., Voženilek, V., Choudhary, K. (2015). Land Use/Cover Disturbance due to Tourism in Jeseníky Mountain, Czech Republic: A Remote Sensing and GIS Based Approach. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*, 18(1),17–26.

- Sojasi Qeidari, H. and Sadrossadat, A. (2019). Analyzing the Effects of Tourism Development on Land Use Changes of Binaloud County's Rural Areas. *Physical Social Planning*, 6(3), 11-30. doi: 10.30473/psp.2019.6387. [In Persian]
- Solecki, D. (2001). The role of global-to-local linkages in land use/land cover changes in South Florida. *Ecological Economics*, Vol.37, Netherlands, Pp. 339-356
- SouzanChi, K. (2004). A Look at the Existing Ambiguities in the Protection of Agricultural Lands and Gardens within Urban Areas. *Abadi Journal*, 14(42), 98-101. [In Persian]
- Steiner, F., McSherry, L., & Kohen, J. (2000). Land suitability analysis for the upper Gila River watershed. *Landscape and Urban Planning*, Vol. 50, Netherlands, Pp. 199-214.
- Taghvaye Salimi, E., Soleimani, K., Habibnejad Roshan, M., & Sabetraftar, K. (2008). Land use planning for land management using the geographic information system (GIS) in the Loumir watershed of Guilan province in northern Iran, *Caspian Journal of Environmental Sciences*, Vol.6 (2), Iran, Rasht, Pp. 141-149. [In Persian]
- Thuo, Aggrey & Daniel, Maina, (2010). Community and Social Responses to Land use Transformations in the Nairobi Rural-urban Fringe, Kenya, *Field Actions Science Reports*, Institut Veolia Environnement (Kenya), No: 1867- 8521.
- Vijayan, A., Maina, J. M., Lawson, R., Chang, H. C., Beaumont, L. J. & Davies, P. J. (2021). Land use planning to support climate change adaptation in threatened plant communities. *Journal of Environmental Management*, 298, 113533. Doi: 10.1016/j.jenvman.2021.113533.
- Xi, J., Kong, Q., Wang, X. (2015). Spatial polarization of villages in tourist destinations: A case study from Yesanpo, China. *Journal of Mountain Science*, 12(4), 1038-1050.
- Yosefi, A. , Molaeih, N. and Rezaei, P. (2022). Explaining the factors affecting land use changes in suburban villages of Rasht. *Preipheral Urban Spaces Development*, 4(1), 47-66. 20.1001.1.26764164.1401.4.1.3.4 [In Persian]

