

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تحلیل تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در منطقه شمال کشور (استانهای گیلان و مازندران)

موسسه پژوهش‌های برنامه‌ریزی، اقتصاد کشاورزی
و توسعه روستایی
سازمان امور اراضی
گروه پژوهشی آمایش و توسعه کشاورزی



محدوده ای از شهر چالوس در سال ۲۰۱۵



محدوده ای از شهر چالوس در سال ۲۰۰۴

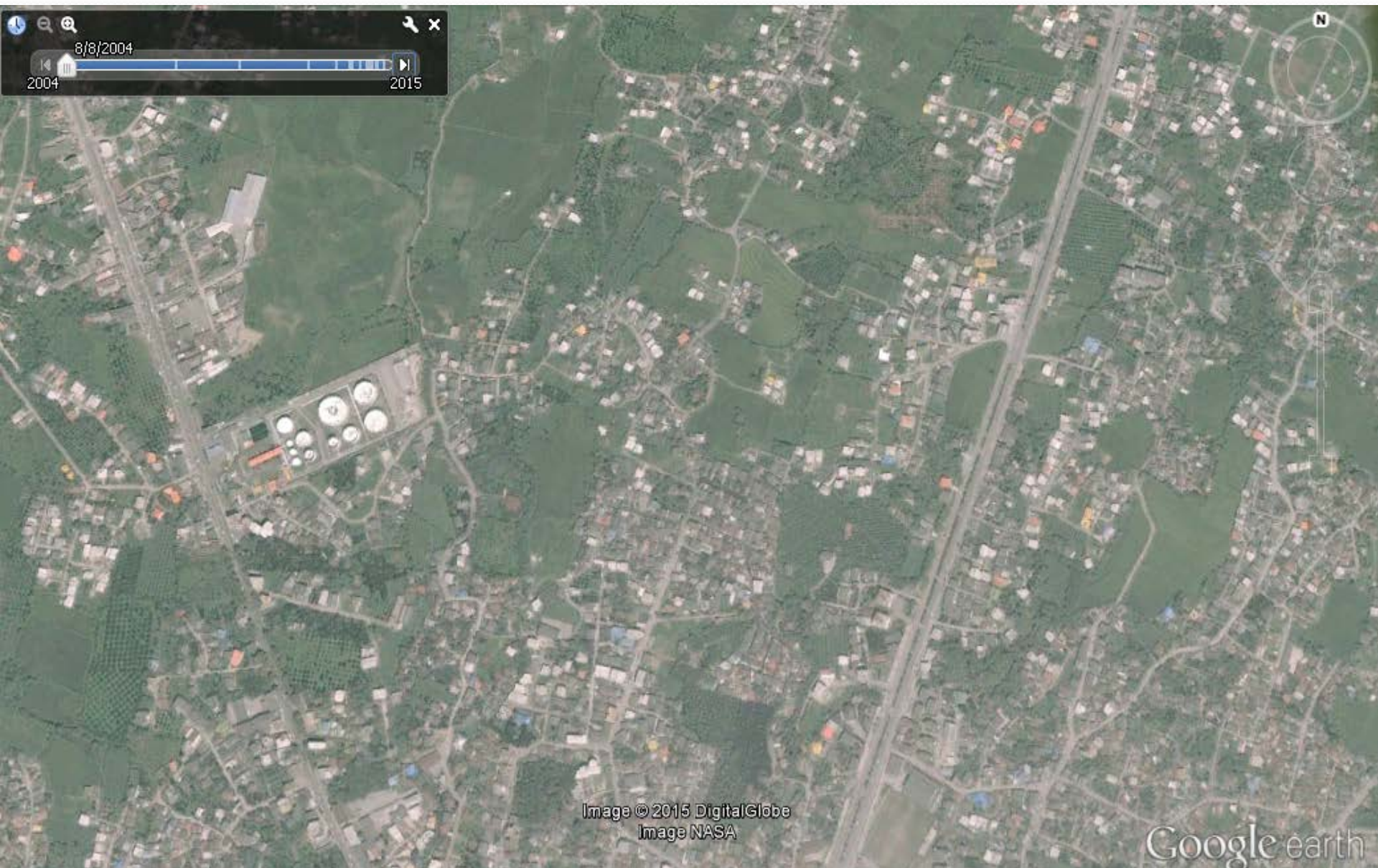
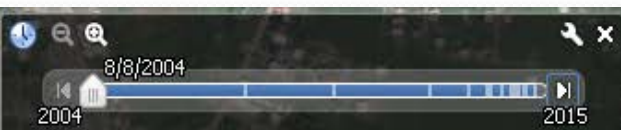


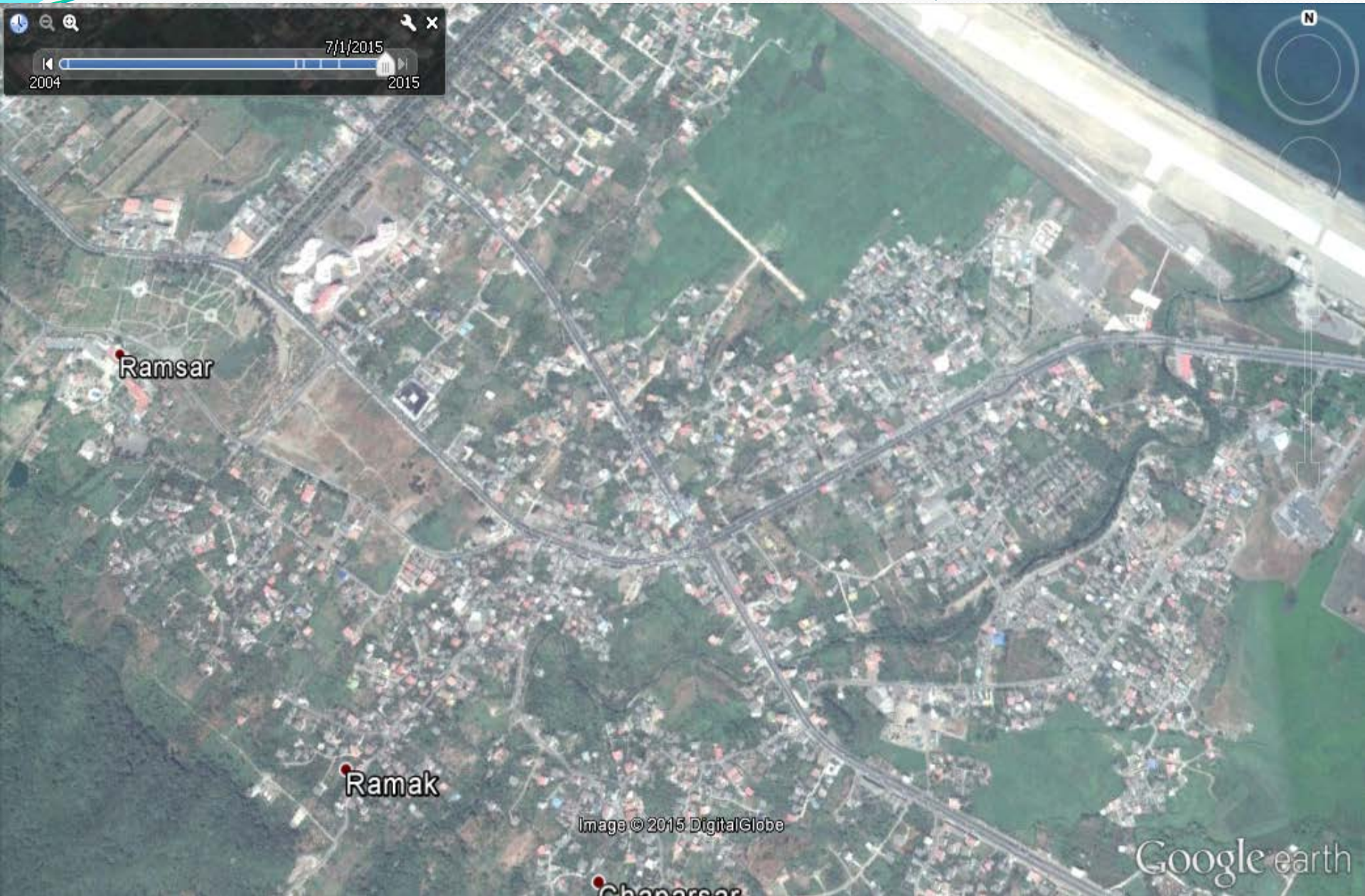
Image © 2015 DigitalGlobe
Image NASA

Google earth

محدوده‌ای از شهر رامسر در سال ۲۰۰۴



محدوده‌ای از شهر رامسر در سال ۲۱۰۵



محدوده شهر رشت در سال ۲۰۰۵ و ۲۰۱۵



عناوین مورد بحث

- کلیات
- معرفی گروه اجرایی تحقیق
- مراحل انجام طرح
- نتایج طرح
- جمع بندی و پیشنهادات



مسئله

- تغییرات گسترده تبدیل اراضی کشاورزی و جنگل به مناطق مسکونی و تجاری بدون هیچ برنامه و ضابطه در منطقه شمالی کشور
- تاثیر در آینده کشاورزی کشور
- تخریب محیط زیست
- به خطر انداختن امنیت غذایی



اهمیت تحقیق

- حفظ اراضی کشاورزی
- شناسایی عوامل موثر در تغییر کاربری
- شناسایی محدوده های کشاورزی تغییر یافته
- هدایت تصمیمات مدیران و سیاستگذاران بخش کشاورزی به منظور اصلاح قوانین و برنامه ریزی درست
- کمک به منظور تخصیص بهینه بسته های حمایتی برای حفظ کاربری اراضی بر اساس اهمیت عوامل تغییر



ضرورت تحقیق

- سیاست گذاری غلط بدون توجه به عوامل اثر گذار در تغییر کاربری اراضی کشاورزی هر منطقه
- خسارت های جبران ناپذیری در زیرساخت های اصلی تولید بخش کشاورزی از جمله منابع پایه آب و خاک
- افزایش مهاجرت روستائیان



سوالات و اهداف پژوهش

□ سوالات تحقیق

- چه عواملی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی موثر هستند؟
- چه مقدار از اراضی کشاورزی به کاربریهای دیگر تغییر یافته است.

□ اهداف پژوهش :

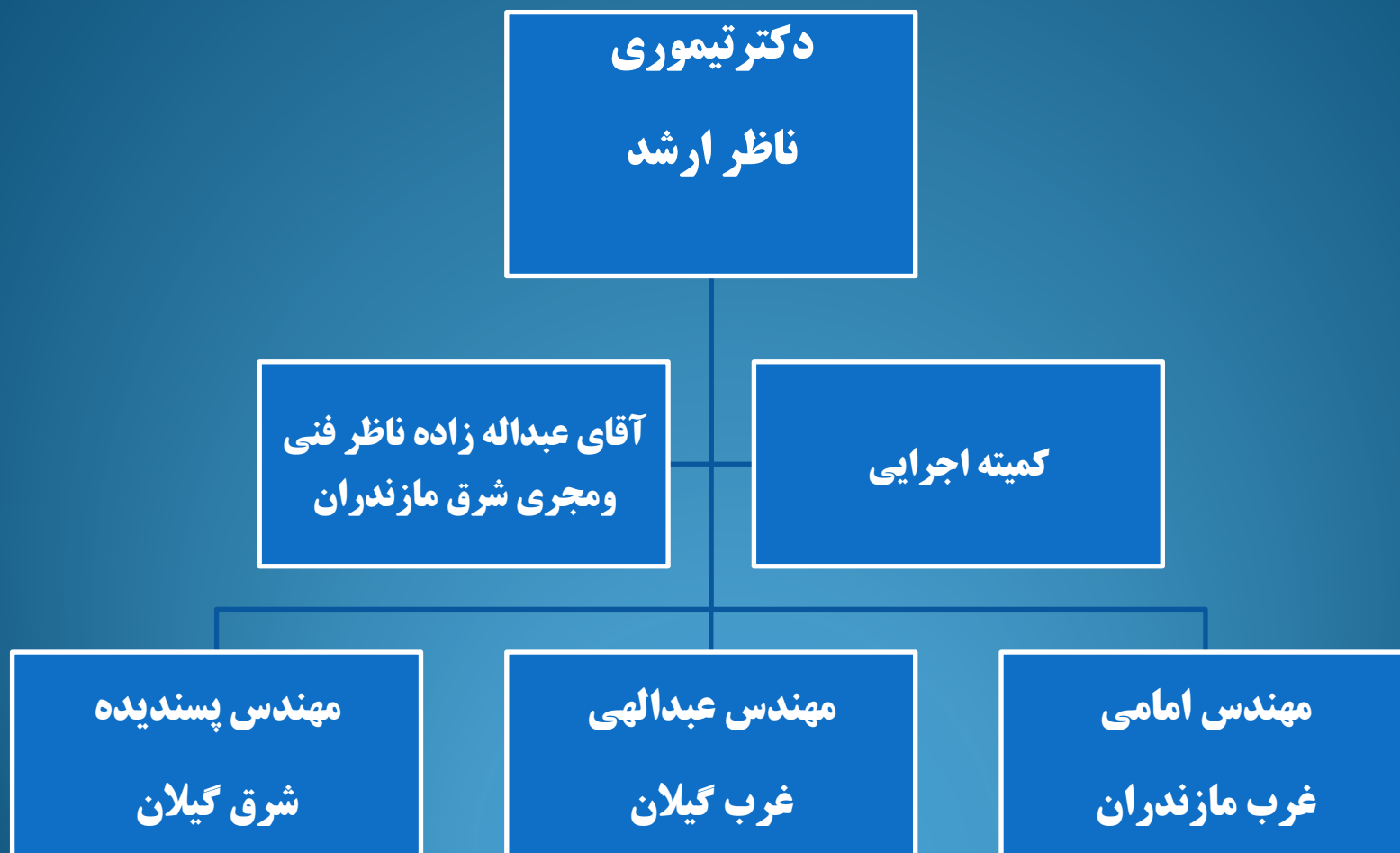
- شناسایی و کشف عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی
- تعیین مقدار سطح تغییرات کاربری اراضی



معرفي گروه اجرايي تحقيق



معرفی مسئول و مجریان طرح



ساختار کمیته اجرایی طرح

کمیته راهبری طرح بررسی تغییر کاربری اراضی شمال:

- مهندس صیدی نژاد - سازمان امور اراضی
- دکتر نیازی - سازمان امور اراضی
- دکتر گودرزی - سازمان امور اراضی
- دکتر تیموری - موسسه پژوهش های برنامه ریزی
- مهندس عبدالله زاده - موسسه پژوهش های برنامه ریزی

دبیرخانه، موسسه پژوهش ها -
دبیر مهندس عبدالله زاده

گروه پشتیبانی عملیاتی:

- مسئول هماهنگی - سازمان امور اراضی
- مسئول استان گیلان - مهندس
- مسئول استان مازندران - مهندس

گروه پشتیبانی فنی:

- مدیر هماهنگی مهندس - سازمان امور اراضی
- کارشناس سازمان امور اراضی - مهندس
- کارشناس استان گیلان - مهندس
- کارشناس استان مازندران - مهندس

گروه محری و پروژه ها طرح بررسی تغییر کاربری اراضی شمال:

کارگروه سنجش از راه دور گروه آمایش و توسعه کشاورزی

- مهندس عبدالله زاده -
- مهندس امامی -
- مهندس عبداللهی -
- مهندس پسندیده نیا -



ماموریت های کمیته اجرایی

- آ. بررسی و اصلاح پرسشنامه در چندین جلسه با حضور مدیران و کارشناسان سازمان امور اراضی و موسسه
- II. هماهنگی در برگزاری دو کارگاه آموزشی در استانهای گیلان و مازندران
- Б. هماهنگی جهت بازدیدهای محلی و برداشت GPS
- K. توزیع پرسشنامه ها در شهرستانها این دو استان
- Л. پیگیری تکمیل پرسشنامه
- M. جمع بندی پرسشنامه ای و ارسال آن به موسسه



مراحل انجام طرح



• بخش اول: تعیین میزان تغییرات

- تهیه تصاویر ماهواره ای لندست
- تهیه نقشه های کاربری اراضی
- تعیین میزان تغییرات کاربری اراضی

• بخش دوم: شناسایی علل تغییرات

- مروری بر ادبیات تحقیق
- طراحی پرسشنامه



بخش اول

تعیین میزان تغییرات



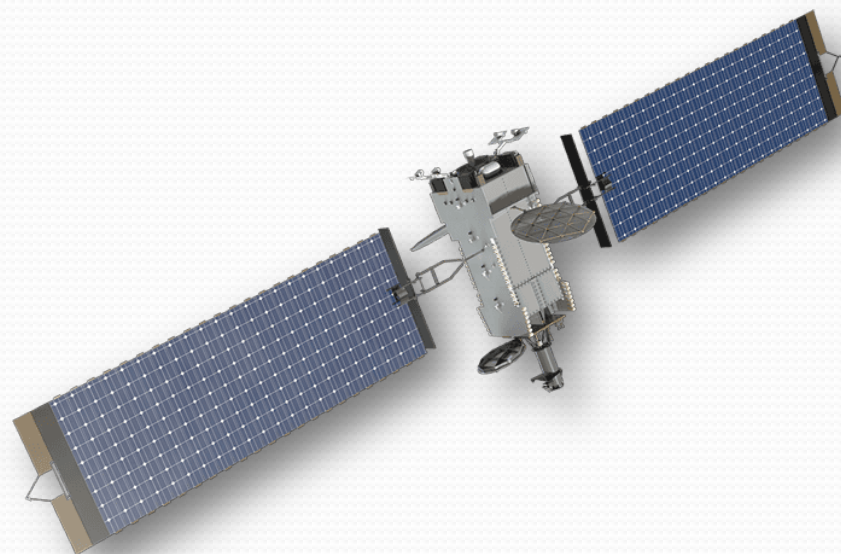


تصاویر ماهواره هندست...

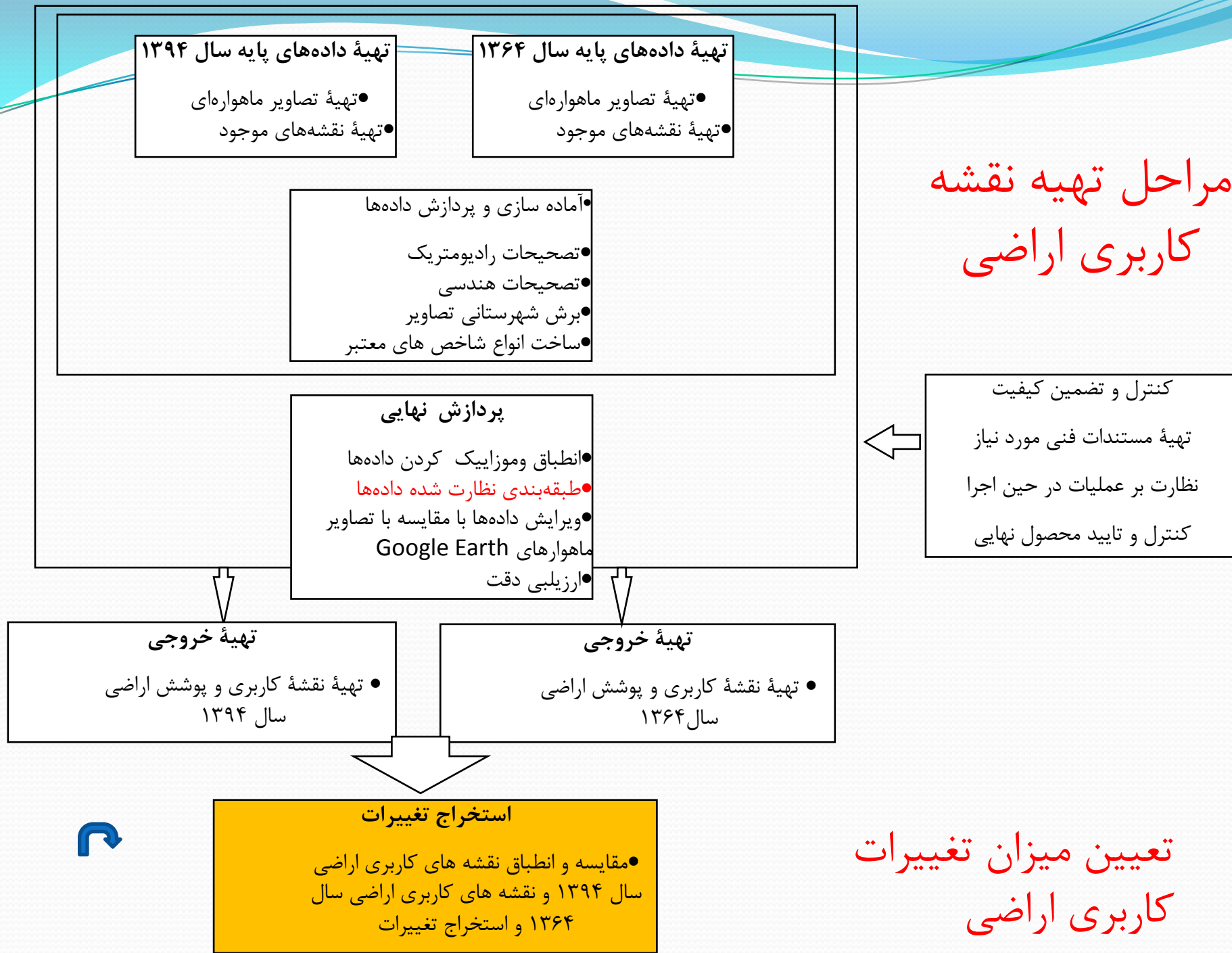
ماهواره هندست ۵



ماهواره هندست ۸



مراحل تهیه نقشه کاربری اراضی



تعریف کلاس های کاربری

- کلاس جنگل : به مناطقی جنگلی گفته می شود که از طرف سازمان جنگلها و مراتع تعریف شده است.
- کلاس مرتع : شامل اراضی مرتعی مشجر و غیر مشجر، اراضی دارای پوشش گیاهی خودرو غیر جنگل می باشد.
- کلاس زمینهای بایر : شامل مناطق سنگلاخی و بدون پوشش.
- کلاس اراضی کشاورزی : کلیه اراضی زیر کشت دیم آبی شامل زراعت و باغ می باشد.
- کلاس ابنیه و مناطق مسکونی: کلیه مراکز ساخته شده توسط انسان اعم از شهرها، روستاها و مراکز صنعتی می باشد.
- کلاس آب و تالاب : شامل آبراهه ها، تالابها می باشد.



بخش دوم

شناسایی علل تغییرات

مروری بر ادبیات تحقیق

پرسشنامه تحقیق



عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی بر اساس ادبیات تحقیق

- عوامل اقتصادی
- عوامل طبیعی و زیست محیطی
- عوامل جمعیتی و اجتماعی
- عوامل حاکمیتی (حقوقی ، قانونی ، سیاستگذاری)
- عوامل فناوری، مهارتی و مدیریتی



عوامل اقتصادی

۱	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی - منظور : فعالیت کشاورزی سود اقتصادی که بتواند مخارج زندگی کشاورز و خانواده اش را تامین کند.
۲	وجود ریسک و مخاطره ی بالا در فعالیت کشاورزی- منظور : وجود انواع ریسک و خطر (طبیعی، انسانی، قوانین و مقررات، بازار و ...) در فعالیت کشاورزی که موجب عدم اطمینان برای کشاورز می شود
۳	واردات بی رویه محصولات کشاورزی- منظور : ورود محصولات خارج از کشور بیش از حد بدون نظر گرفتن میزان تولید داخلی
۴	خروج نیروی کار فعال از فعالیتهای کشاورزی - منظور : وجود جاذبه های بیشتر کار در سایر بخش ها با توجه به درآمد بیشتر و عدم تمایل به کار در فعالیت های کشاورزی
۵	سودآوری بیشتر در فعالیتهای خدماتی و صنعتی- منظور : فعالیتهای خدماتی و صنعتی از فعالیت کشاورزی سود بیشتری دارد.
۶	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری - منظور : با تغییر کاربری زمین از کشاورزی به مسکونی و صنعتی ، قیمت زمین افزایش پیدا می کند.
۷	افزایش تقاضا برای تغییر کاربری کشاورزی با افزایش وام مسکن- منظور : افزایش میزان وام مسکن انگیزه ای برای تغییر کاربری کشاورزی است.
۸	افزایش تقاضای خرید زمین بدلیل پایین بودن ریسک و بالا بودن منافع - منظور : نگاه به زمین به عنوان یک سرمایه گذاری با توجه به افزایش قیمت آن در طول زمان
۹	فراهم نبودن شرایط و زمینه های سرمایه گذاری و فعالیت اقتصادی در تولید و خدمات- منظور : وجود موانع سرمایه گذاری و فعالیت اقتصادی در تولید و خدمات باعث می شود که سرمایه گذاری ها به سمت فعالیت های چون ویلا سازی و کشیده شود.
۱۰	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی- منظور : برنامه ریزی نامناسب تولید در سطح کلان در سال های مختلف باعث افزایش بی رویه تولید بیش از تقاضا شده، که موجب افت قیمت شده و ضرر و زیان کشاورز را به دنبال خواهد داشت

عوامل طبیعی و زیست محیطی

۱	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا، آب و) - منظور : وجود آلودگی زیست محیطی مانند ریز گرد، آلودگی هوا و در سایر مناطق کشور باعث افزایش مهاجرت به مناطق شمالی می شود
۲	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...) - منظور : از بین رفتن حاصلخیزی خاک ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و مقرون به صرفه نبودن کشت محصول
۳	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور - منظور : تغییرات اقلیمی و خشکسالی در سایر مناطق کشور باعث افزایش مهاجرت به مناطق شمالی می شود.



عوامل جمعیتی و اجتماعی

۱	مهاجرت روستاییان به شهرها - منظور : مهاجرت روستائیان به شهرها به دلیل کمبود امکانات و زیرساختهای توسعه در روستا از یک طرف و جاذبه های شهر نشینی از طرف دیگر
۲	وجود جاذبه گردشگری - منظور : آب و هوای مناسب و مناظر طبیعی جذاب باعث جذب گردشگر و انگیزه برای تغییر کاربری
۳	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی- منظور : با پیر شدن کشاورزان و مهاجرت فرزندان باعث رها شدن یا فروش زمین می شود..
۴	نزاع و اختلافات زراعی- منظور : اختلاف بر سر صاحب زمین باعث تخریب کشاورزی و زمینه ای برای تغییر به وجود می آورد.
۵	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان. - منظور : وجود جاذبه های شغلی کاذب و درآمد بالا در بعضی از شغل های مانند دلالی و .. باعث اشتیاق جوانان به انها می شود.
۶	فوت مالک و انحصار وراثت - منظور : با فوت مالک طبق قانون ارث زمین بین ورثه تقسیم شده و فعالیت کشاورزی به ویژه به صورت مکانیزه عملا غیرممکن می شود.
۷	کمبود تشکل های صنفی کشاورزی - منظور: تشکل های صنفی با حمایت از صنف خود باعث رونق ان می شوند. این تشکل ها در بین کشاورزان و فعالان بخش کشاورزی کم و غیراثربخش می باشد.



ادامه عوامل جمعیتی و اجتماعی

۸	تغییر سبک زندگی روستاییان از سادگی به تجمل گرایی - منظور: تجمل گرایی باعث افزایش هزینه های زندگی می شود. با توجه به عدم کفایت درآمد کشاورزان باعث تغییر شغل یا فروش زمین می شود.
۹	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها - منظور: شهر نشینان دوست دارند که تعطیلات را جای ساکت و خوش آب و هوا باشند. این زمینه ای برای هجوم به روستاها و خرید زمین کشاورزی و ویلا سازی می شود.
۱۰	تمایل به سبک زندگی شهری - منظور: وجود امکانات و زندگی راحت تر در شهرها باعث کاهش میل کشاورزان به تحمل شرایط روستا و کار در مزرعه می شود.
۱۱	عدم اهتمام به خسارات های بلند مدت اجتماعی تغییر کاربری اراضی کشاورزی - منظور: تغییر کاربری اراضی باعث خسارات زیست محیطی و کاهش امنیت غذایی می شود و عدم آگاهی از این موضوع می تواند زمینه ای در تغییر کاربری اراضی باشد.



عوامل حاکمیتی (حقوقی ، قانونی ، سیاستگذاری)

۱	تعدد ، کثرت ، جامع و به روز نبودن قوانین و مقررات حفظ کاربری - منظور : نبود نگاه جامع در تدوین قوانین موجب تصویب قوانین متعدد، مقطعی و نهایتاً ناکارآمدی قوانین و عدم حفظ کاربری اراضی کشاورزی می شود.
۲	ضعف در تدوین و تصویب دستورالعمل ها و آیین نامه های مرتبط به قانون - منظور : ناکافی بودن دستورالعمل ها و آیین نامه های مربوط به قانون
۳	ضعف نهادها و دستگاههای اجرایی در اجرای و پایش قانون حفظ کاربری - منظور : تسامح ، رشوه خواری و دلسوزی بی مورد در دستگاههای اجرایی در اجرا و پایش قانون حفظ کاربری
۴	ضعف هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری - منظور : شرط لازم برای حفظ منافع محلی ، منطقه ای و ملی هماهنگی دستگاههای اجرایی است که این هماهنگی ضعیف می باشد.
۵	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی - منظور : منظور : خرد شدن اراضی در اثر قانون ارث و عدم صرفه اقتصادی در اراضی کوچک
۶	جذابیت تغییر کاربری برای نهادهای حاکمیتی محلی (شهرداری، فرمانداری، جهاد کشاورزی، برق ، گاز و) - منظور : نهادهای حاکمیتی محلی برای تامین هزینه های خود با تغییر کاربری و فروش ان بخشی از هزینه خود را تامین می کنند.



ادامه عوامل حاکمیتی (حقوقی، قانونی، سیاستگذاری)

۷	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان - منظور: با حمایت دولت از بخش کشاورزی نسبت به سایر بخش‌ها ضعیف تر است..
۸	معافیت طرح‌های خدمات عمومی (گردشگری، پایانه‌ها، مجتمع‌های خدماتی بین راهی و) از پرداخت عوارض قانون حفظ کاربری- منظور: جهت حمایت از خدمات عمومی در قانون آنها را از پرداخت عوارض مالیات معاف کرده است. این تصمیم حاکمیتی موجب تغییر کاربری اراضی کشاورزی شده است.
۹	محرومیت منطقه (دور افتادگی و عدم دسترسی به امکانات) - منظور: تأمین نشدن امکانات رفاهی و زیرساخت‌های اولیه نظیر جاده، مدرسه، درمانگاه، مخابرات، آب، برق و توسط دولت است.
۱۰	تصویب و اجرای طرح‌های هادی روستایی- منظور: با تصویب طرح‌های هادی و قرارگرفتن زمین‌های کشاورزی در بافت توسعه روستا ارزش زمین‌های واقع شده در بافت بالا رفته و موجبات تغییر کاربری را فراهم می‌آورد.
۱۱	گسترش محدوده‌های شهری با تصویب طرح‌های جامع شهری- منظور: با تصویب طرح‌های جامع شهری و قرارگرفتن زمین‌های کشاورزی در بافت و توسعه آتی شهرها، ارزش زمین‌های واقع شده در بافت بالا رفته و موجبات تغییر کاربری را فراهم می‌آورد.



عوامل فناوری، مهارتی و مدیریتی

۱	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی- منظور: بکار گیری فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی باعث افزایش درآمد کشاورزان می شود که در حفظ کاربری اراضی کشاورزی موثر می باشد.
۲	پایین بودن میزان سواد کشاورزان- منظور: با افزایش سطح سواد و آگاهی ، استفاده از اراضی کشاورزی بهتر انجام می پذیرد. که در حفظ کاربری اراضی کشاورزی موثر می باشد.
۳	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی- منظور: دانشهای جدید مانند نانو تکنولوژی و بیوتکنولوژی در راندمان کشاورزی اثر می گذارد.
۴	نبود امکانات کافی و مناسب فناوری اطلاعات و ارتباطات (اینترنت) - منظور: شبکه های ارتباطی مانند صدا و سیما ، اینترنت می تواند در رشد و ارتقاء آگاهی کشاورزان و بهبود کشاورزی و همچنین ضرورت حفظ کاربری اراضی و نمایش آثار تخریب می تواند کمک کند.
۵	ضعف مدیریت مزرعه- منظور: عدم اعمال مدیریت صحیح باعث پایین آمدن راندمان کشاورزی می شود .



طراحی پرسشنامه و پرسشگری





شماره پرسشنامه : M/ / EX /

تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شمال کشور از چالش‌های مهم ملی کشور می‌باشد. صدمات و مخاطرات آن متوجه همه اقشار جامعه است. حفاظت و صیانت از این اراضی، ضامن حفظ امنیت غذایی و چشم‌اندازهای زیبای منطقه می‌باشد. در سال‌های اخیر پدیده زمین‌خواری موجب تغییر کاربری بخش قابل توجهی از اراضی حاصل‌خیز منطقه گردیده و آینده کشاورزی با خطر جدی مواجه کرده است. در این پژوهش تلاش داریم حتی امکان دلایل این تغییرات بصورت علمی و دقیق شناسایی و زمینه‌های برای طراحی سیاست‌ها، راهبردهای مقابله را فراهم سازیم از اینکه با پاسخ به پرسش‌های زیر در این اقدام مهم و حیاتی ملی ما را همراهی می‌نمائید کمال تشکر را داریم.

پرسش شونده: کشاورز ☐ کارشناس خبره ☐ مالک زمین با کاربری جدید ☐

موقعیت جغرافیایی: شهرستان: شهر: بخش: دهستان: آبادی:

عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی کشاورزی

(لطفا میزان اثرگذاری هر عامل را از خیلی زیاد تا خیلی کم، علامت بزنید)

عوامل اقتصادی

ردیف	عنوان	خیلی زیاد (۵)	زیاد (۴)	متوسط (۳)	کم (۲)	خیلی کم (۱)
۱	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی					
۲	وجود ریسک و مخاطره‌ی بالا در فعالیت کشاورزی					
۳	واردات بی‌رویه محصولات کشاورزی					
۴	خروج نیروی کار فعال از فعالیتهای کشاورزی					
۵	سود آوری بیشتر در فعالیتهای خدماتی و صنعتی					
۶	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری					
۷	افزایش تقاضا برای تغییر کاربری کشاورزی با افزایش وام مسکن					
۸	افزایش تقاضای خرید زمین بدلیل پایین بودن ریسک و بالا بودن منافع					
۹	فراهم نبودن شرایط و زمینه‌های سرمایه‌گذاری و فعالیت اقتصادی در تولید و خدمات					
۱۰	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی					

عوامل طبیعی و زیست محیطی

ردیف	عنوان	خیلی زیاد (۵)	زیاد (۴)	متوسط (۳)	کم (۲)	خیلی کم (۱)
۱	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا، آب و ...)					
۲	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب، خاک، زهکشی نامناسب و ...)					
۳	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور					

ادامه پشت صفحه

ادامه پشت صفحه



عوامل جمعیتی و اجتماعی

رتبک	عنوان	خیلی زیاد (۵)	زیاد (۴)	متوسط (۳)	کم (۲)	خیلی کم (۱)
۱	مهاجرت روستاییان به شهرها					
۲	وجود جاذبه گردشگری					
۳	بیر سن و هتک جسمانی فعالان کشاورزی					
۴	نواح و اختلافات زراعتی					
۵	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان					
۶	فوت مالک و انحصار وراثت					
۷	کمبود تشکل های قشکی کشاورزی					
۸	تغییر سبک زندگی روستاییان از سادگی به تجمل گرایی					
۹	تمایل تهرنشینان به دانستن ویلا در روستاها					
۱۰	تمایل به زندگی تهری					
۱۱	عدم اهتمام به خسارات های بلند مدت اجتماعی تغییر کاربری اراضی کشاورزی					

عوامل حاکمیتی (حقوقی، قاتوتی، سیاستگذاری)

رتبک	عنوان	خیلی زیاد (۵)	زیاد (۴)	متوسط (۳)	کم (۲)	خیلی کم (۱)
۱	تعدد، کثرت، جامع و به روز نبودن قوانین و مقررات-کفایت کاربری					
۲	هتک فرآیند و تصویب دستورالعمل ها و آیین نامه های مرتبط به قانون					
۳	هتک نهادها و دستگاههای اجرایی در اجرای و پایش قانون-کفایت کاربری					
۴	هتک هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در اجرای قانون-کفایت کاربری					
۵	ناکارآمدی قانون ارت در جلوگیری از خرد شدن اراضی					
۶	جذابیت تغییر کاربری برای نهادهای حاکمیتی محلی (شهرداری، فرمانداری، جهاد کشاورزی، برق، گاز و ...)					
۷	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان					
۸	مناقبت طرح های خدمات عمومی (گردشگری، پایانه ها، مجتمع های خدماتی بین راضی و ...) از پرداخت عوارض قانون-کفایت کاربری					
۹	محرومیت منطقه (دور افتادگی و عدم دسترسی به امکانات)					
۱۰	تصویب و اجرای طرح های هادی روستایی					
۱۱	گسترش محدوده های تهری با تصویب طرح های جامع تهری					

عوامل فناوری، مهارتی و مدیریتی

رتبک	عنوان	خیلی زیاد (۵)	زیاد (۴)	متوسط (۳)	کم (۲)	خیلی کم (۱)
۱	هتک فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی					
۲	پایین بودن میزان سواد کشاورزان					
۳	کمبود دانش روستاهای نوین تولید محصولات کشاورزی					
۴	نبود امکانات کافی و مناسب فناوری اطلاعات و ارتباطات (اینترنت)					
۵	هتک مدیریت مزرعه					



تعداد سوالات و پرسشنامه

- طراحی پرسشنامه ای با ۵۰ سوال در پنج گزینه جواب با طیف لیکرت
- روش نمونه گیری خوشه ای هدفمند
- استفاده از فرمول کوکران جهت تعیین تعداد پرسش شوندگان
- تعداد ۸۵۰ پرسشنامه در استان مازندران
- تعداد ۸۰۰ پرسشنامه در استان گیلان

منطقه	تعداد پرسشنامه توزیع شده	تعداد پرسشنامه برگشت شده
شرق گیلان	۴۳۰	۳۶۶
غرب گیلان	۳۷۰	۳۲۱
شرق مازندران	۴۹۰	۴۳۰
غرب مازندران	۳۶۰	۳۱۶



جامعه آماری

- **کشاورز:** کسانی پیشه و شغل کشاورزی دارند. (با زمین یا بی زمین)
- **کارشناس خبره:** کسانی که در مدت خدمت خود درگیر مسائل مربوط به تغییر کاربری می باشد. این کارشناسان می توانند از همه ی سازمانها و ارگانها دولتی و بخش خصوص باشند. (استانداری ، فرمانداریها ، بخشداریها، شهرداریها ،دهداری ها ، شرکت های ژئوماتیک و)
- **مالک زمین با کاربری جدید(کاربر جدید):** کسانی که کاربری کشاورزی را به کاربری دیگر تغییر داده اند(با مجوز یا بدون مجوز)



تعداد پرسشنامه در شهرستان های گیلان

نام شهرستان	مجموع سطح اراضی سال ۸۲	جمع بهره برداران ۸۲	نسبت بهره بردار به سطح	تعداد تغییر دهنده ها	سطح تغییر کاربری غیر مجاز ۲ □	تعداد پرسشنامه بر اساس سطح و بهره بردار	تعداد پرسشنامه بر اساس خبره	تعداد پرسشنامه بر اساس کاربران جدید	کل پرسشنامه
رشت	۵۴۵۳۵	۸۹۹۲۰	۱.۶۴۸۸۴۹۳۶۳	۱۲۳	۳۳۴۳۴۵.۲۲	۴۰	۲۰	۲۵	۸۵
صومعه سرا	۲۳۵۹۶	۴۰۷۳۷	۱.۷۲۶۴۳۶۶۸۴	۸۲	۷۰۴۸۷۷	۳۰	۱۵	۱۵	۶۰
لاهیجان	۱۸۲۸۵	۴۵۳۲۲	۲.۴۷۸۶۴۳۶۹۷	۸۵	۱۹۰۵۱۳	۳۰	۱۵	۲۰	۶۵
آستانه اشرفیه	۱۸۰۱۸	۳۶۱۱۹	۲.۰۰۴۶۰۶۵۰۵	۴	۷۵۰۰	۳۰	۱۵	۵	۵۰
طوالش	۱۶۳۹۴	۴۴۰۶۳	۲.۶۸۱۷۵۱۶۱۶	۷۰	۲۰۵۰۰۰	۳۰	۱۵	۱۵	۶۰
رودبار	۱۵۸۱۰	۲۲۶۱۰	۱.۴۳۰۱۰۷۵۲۷	۲۶	۸۹۹۵۰	۳۰	۱۵	۵	۵۰
فومن	۱۳۴۸۶	۲۸۴۴۱	۲.۱۰۸۹۲۷۷۷۷	۳۳	۱۶۲۳۷۵	۳۰	۱۵	۵	۵۰
رودسر	۱۰۵۸۲	۴۴۹۵۰	۴.۲۴۷۷۷۹۲۴۸	۵۵	۲۱۹۳۰۷	۳۰	۱۵	۱۰	۵۵
سیاهکل	۱۰۳۸۱	۱۸۴۲۴	۱.۷۷۴۷۸۰۸۵	۳	۱۴۰۶۵	۳۰	۱۵	۵	۵۰
لنگرود	۹۶۴۰	۳۰۴۱۴	۳.۱۵۴۹۷۹۲۵۳	۲۶	۴۲۴۲۹	۲۵	۱۲	۵	۴۲
رضوان شهر	۸۵۵۷	۲۰۱۳۷	۲.۳۵۳۳۷۸۰۱۸	۸	۲۶۱۵۸	۲۵	۱۲	۵	۴۲
شفت	۷۹۹۴	۲۳۸۶۸	۲.۹۸۵۷۳۹۳۰۴	۳	۸۲۰۰	۲۵	۱۲	۵	۴۲
ماسال	۷۵۰۰	۱۷۷۵۶	۲.۳۶۷۴۶۶۶۶۷	۱۰	۴۰۶۰۰	۲۵	۱۲	۵	۴۲
املش	۳۸۳۲	۱۴۷۹۶	۳.۸۶۱۱۶۹۱۰۲	۲۶	۲۷۲۷۴۸	۲۰	۱۲	۵	۳۷
بندر انزلی	۳۴۹۲	۶۹۹۳	۲.۰۰۲۵۷۷۳۲	۱۱	۱۵۱۵۲۰	۲۰	۱۰	۵	۳۵
آستارا	۲۳۶۹	۸۹۸۰	۳.۷۹۰۶۲۸۹۵۷	۶	۳۶۴۴۳۶	۲۰	۱۰	۵	۳۵
جمع	۲۲۴۴۷۱	۴۹۳۵۳۰		۵۷۱		۴۴۰	۲۲۰	۱۴۰	۸۰۰

تعداد پرسشنامه در مازندران

ردیف	نام فعلی شهرستان	تعداد پرسشنامه بر اساس سطح و بهره بردار	تعداد پرسشنامه بر اساس خیره	تعداد پرسشنامه بر اساس کاربران جدید	کل پرسشنامه	تعداد تغییر دهنده ها	سطح تغییر کاربری غیر مجاز ۲ □	مجموع تعداد خانوار بهره بردار سال ۸۲	جمع باغی زراعی ۸۲
۱	آمل	۴۵	۳۰	۲۰	۹۵	۱۰۳۱	۱۶۱۹۸۰۸,۸	۲۵۴۳۰	۳۵۷۹۹
۲	بابل	۶۰	۳۰	۲۵	۱۱۵	۱۵۸۰	۲۵۱۱۶۴۸,۸	۴۶۱۲۱	۳۷۱۳۲
۳	بایلسر	۱۶	۱۰	۵	۳۱	۱۲۸	۳۹۹۲۲۱	۸۷۱۰	۲۳۶۴۲
۴	بیشهر	۱۵	۲۰	۵	۴۰	۱۴۷	۵۹۱۴۷۵	۷۰۵۹	۶۲۰۷۶
۵	تنکابن	۲۵	۱۵	۱۰	۵۰	۳۹۹	۲۴۰۸۱۲۵	۱۳۲۹۵	۷۱۷۷
۶	جویبار	۱۵	۱۰	۵	۳۰	۳۱۹	۶۶۸۰۹۰,۰۶	۸۰۸۲	۱۶۶۸۸
۷	چالوس	۱۰	۵	۲۵	۴۰	۱۹۲۶	۴۲۰۱۳۸۲	۵۷۴۶	۳۴۲۳
۸	رامسر	۱۰	۵	۵	۲۰	۲۵۰	۲۸۴۴۶۶,۷	۳۵۹۸	۱۳۱۸
۹	ساری	۴۵	۳۰	۱۵	۹۰	۷۹۰	۶۸۱۴۸۰	۲۷۶۷۰	۷۲۴۵۷
۱۰	سوادکوه	۱۰	۵	۵	۲۰	۱۴۵	۱۵۲۴۰۶	۶۵۴۲	۳۹۰۲
۱۱	عباس آباد	۱۰	۵	۵	۲۰	۳۷	۱۱۲۶۰	۲۱۹۱	
۱۲	فریدونکنار	۱۰	۵	۵	۲۰	۲۸	۶۳۷۷۶	۳۸۴۰	
۱۳	قائم شهر	۳۰	۱۵	۵	۵۰	۵۱۹	۴۳۱۱۸۷,۳۲	۱۸۴۴۳	۲۰۹۶۸
۱۴	گلگاه	۱۰	۱۰	۵	۲۵	۳	۷۷۰	۴۶۸۶	
۱۵	محمودآباد	۲۰	۱۰	۲۰	۵۰	۱۰۹۹	۳۲۱۶۳۲۵,۴	۹۹۱۲	۱۷۰۱۴
۱۶	میاندورود	۱۵	۱۰	۵	۳۰	۸	۲۱۵۵	۷۸۹۰	
۱۷	نکا	۱۸	۲۰	۵	۴۳	۱۲۶	۹۸۸۹۹	۹۶۱۷	۳۰۶۰۴
۱۸	نور	۲۰	۱۰	۱۰	۴۰	۳۳۰	۲۰۲۸۴۵۵	۱۰۱۶۸	۱۰۷۲۰
۱۹	نوشهر	۱۶	۵	۲۰	۴۱	۱۱۲۱	۴۳۱۸۴۸۴,۱۱	۸۳۰۳	۹۵۵۴
۲۰	جمع	۴۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۸۵۰			۲۲۷۲۰۳	۳۵۲۴۷۴

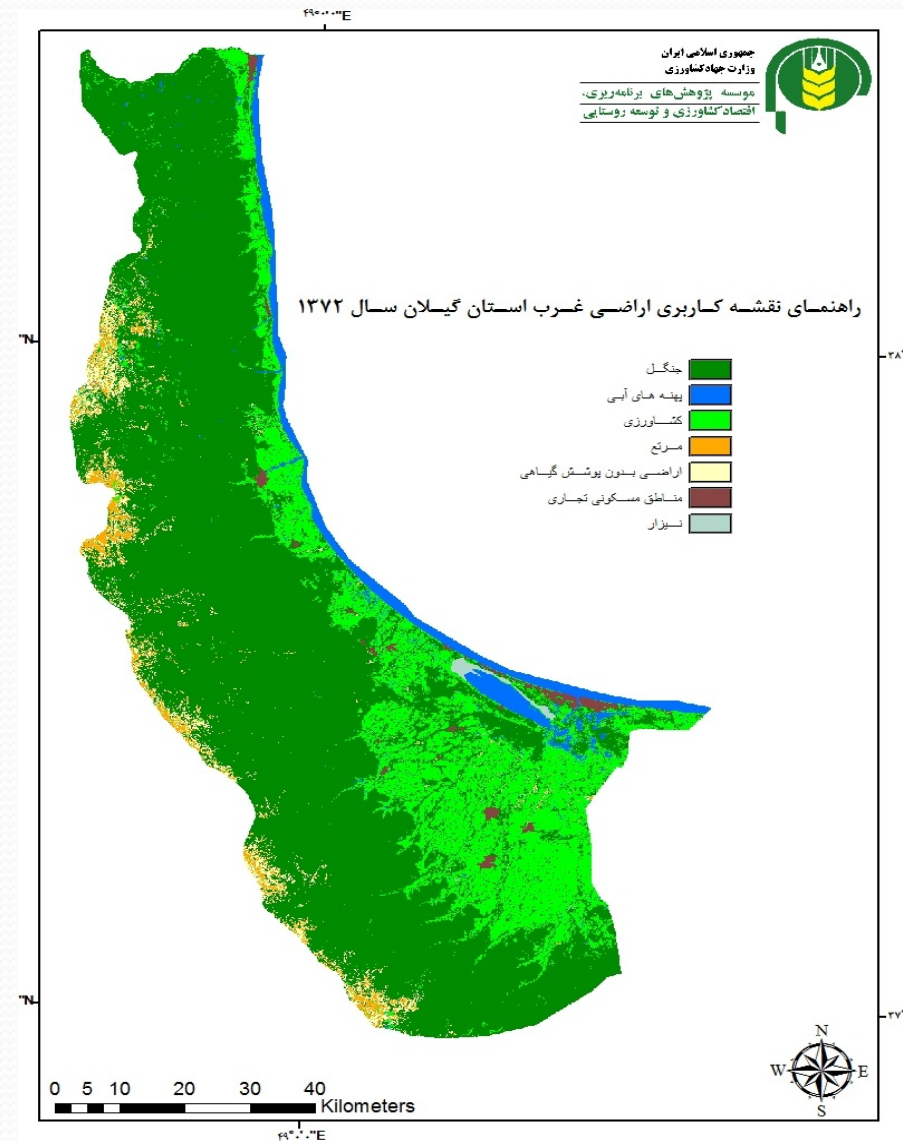
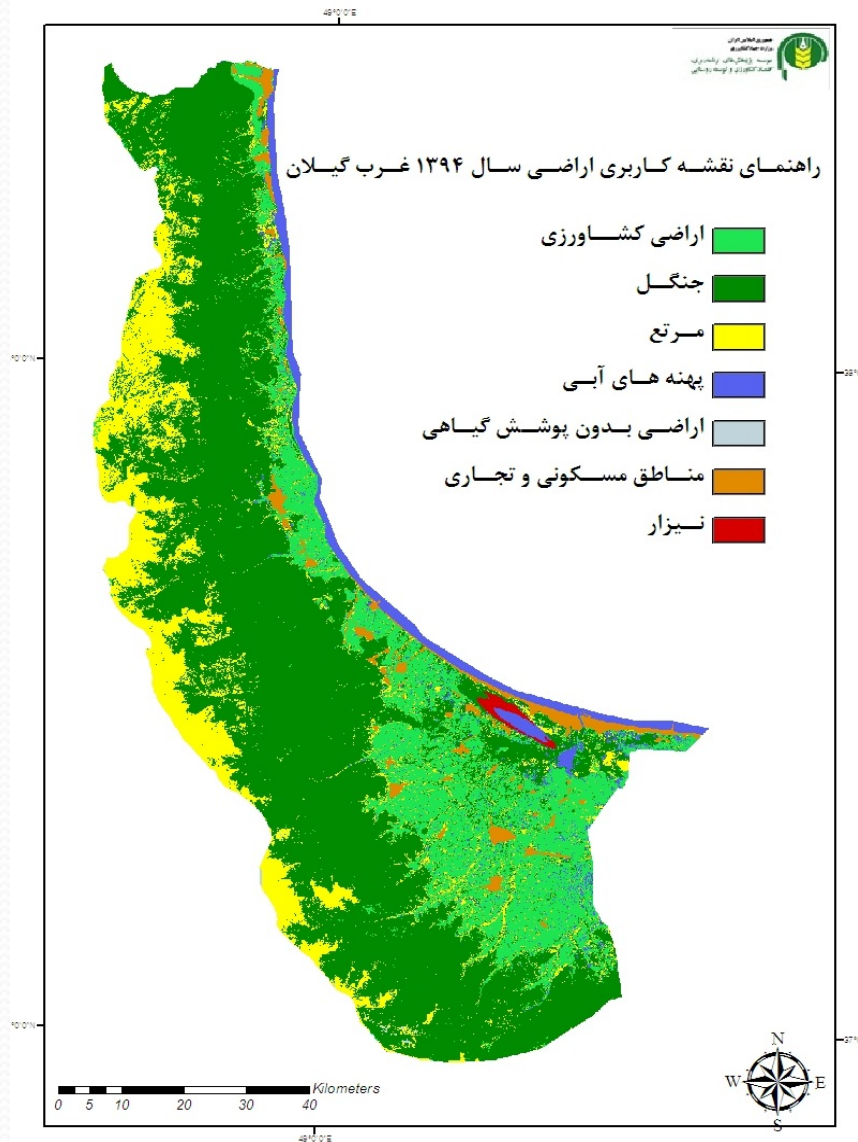
نتایج تحقیق

بخش اول: تعیین مقدار تغییرات کاربری



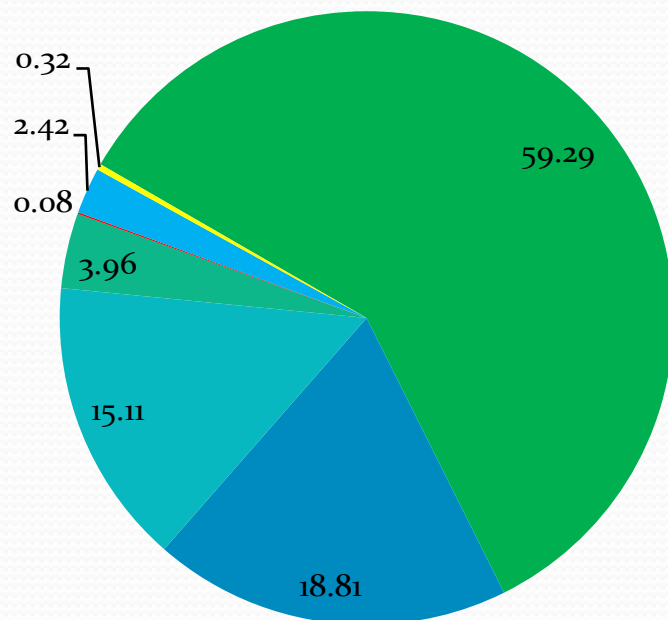
نقشه کاربری اراضی غرب گیلان سال ۱۳۹۴

نقشه کاربری اراضی غرب گیلان سال ۱۳۷۲

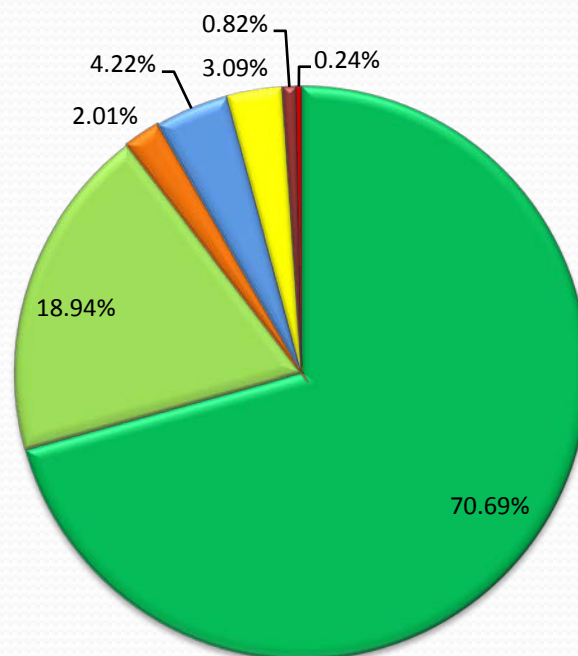


نمودار سهم کلاسهای نقشه کاربری اراضی

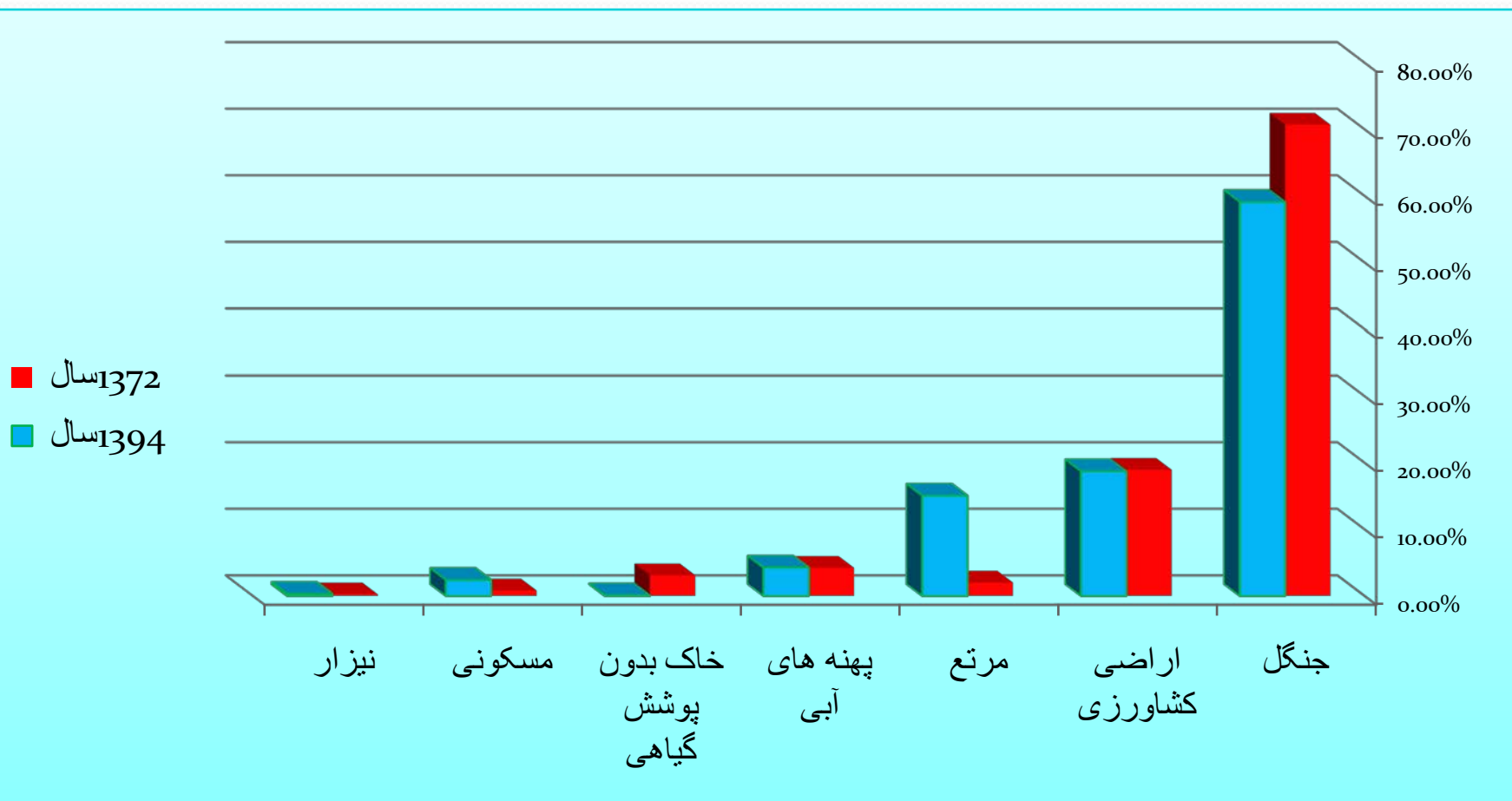
سال ۱۳۹۴



سال ۱۳۷۲

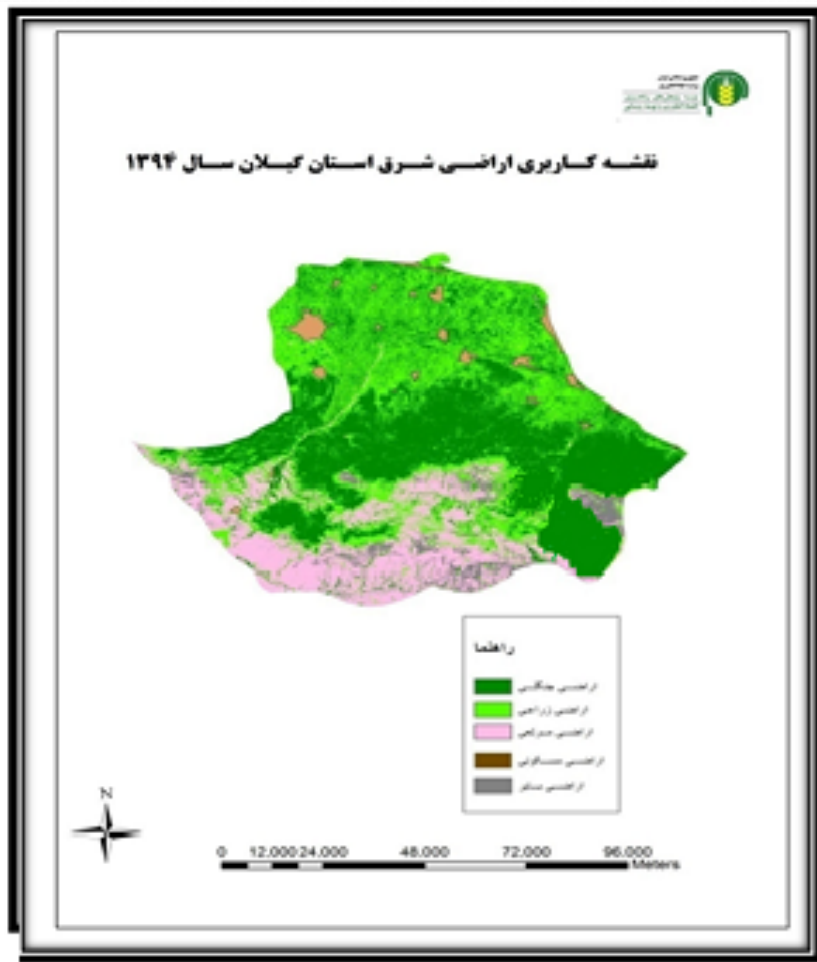
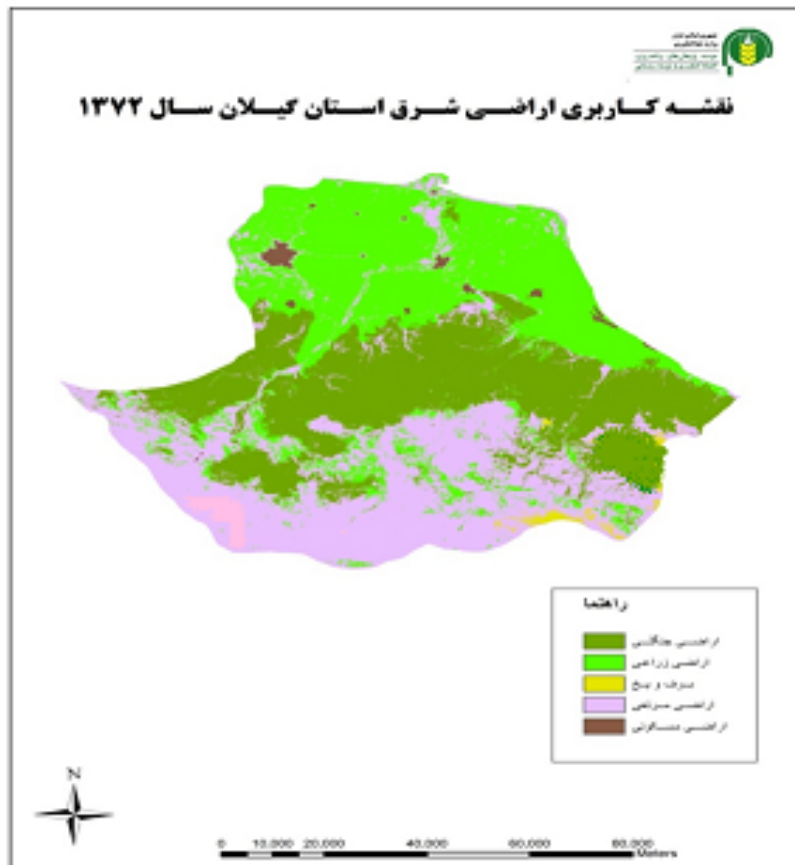


مقایسه درصد کلاسهای کاربری اراضی (۱۳۷۲-۱۳۹۴)



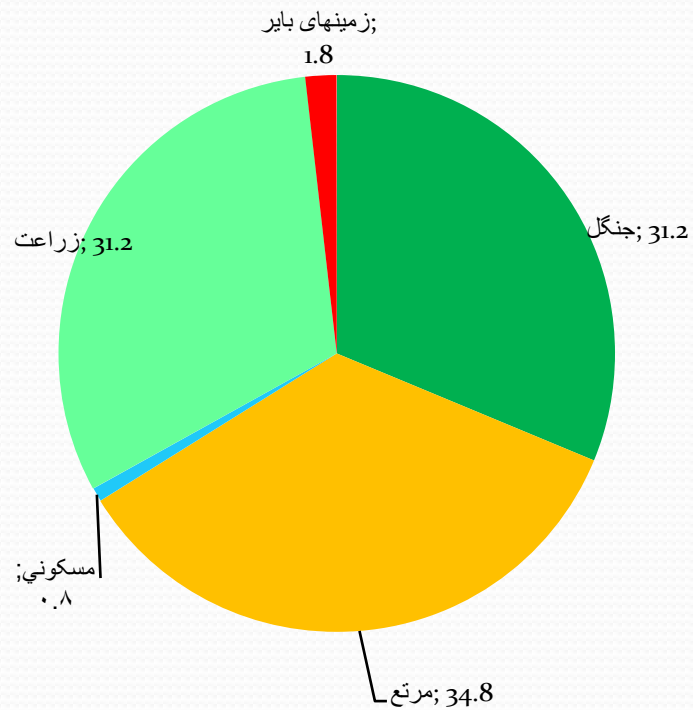
نقشه کاربری اراضی شرق گیلان سال ۱۳۷۲

نقشه کاربری اراضی شرق گیلان سال ۱۳۹۴

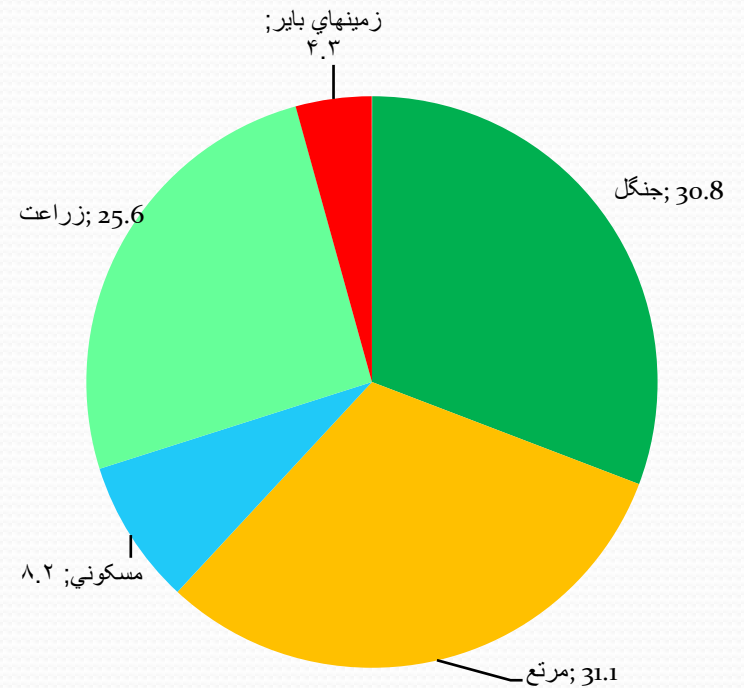


مقایسه کلاس‌های کاربری اراضی در شرق گیلان

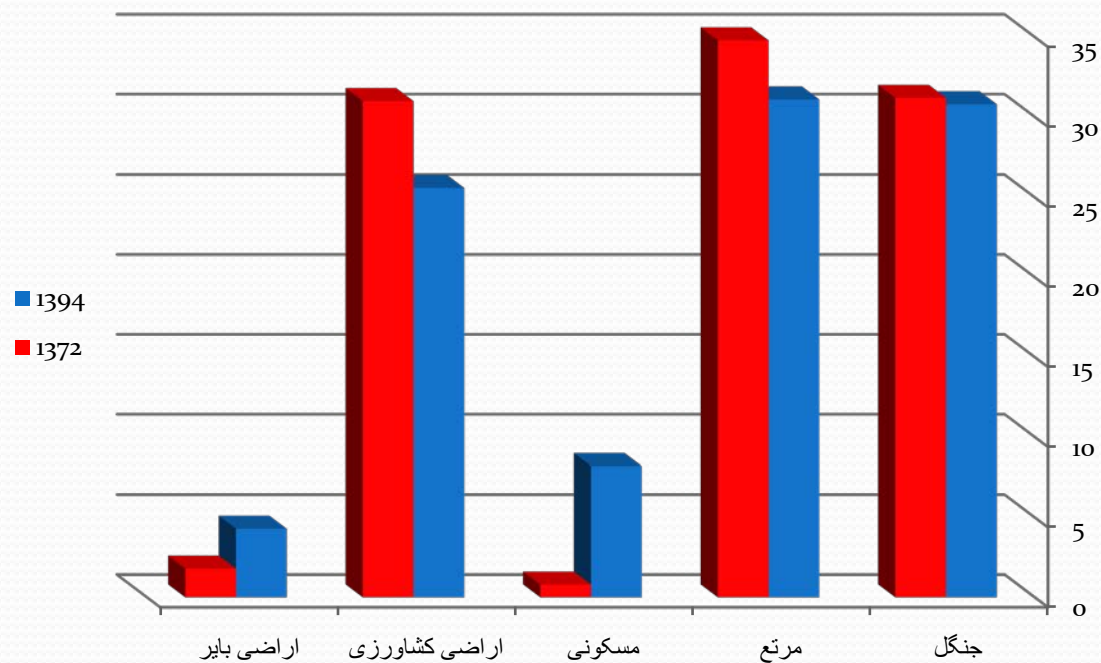
سال ۱۳۷۲



سال ۱۳۹۴

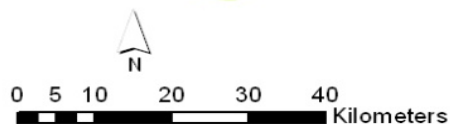
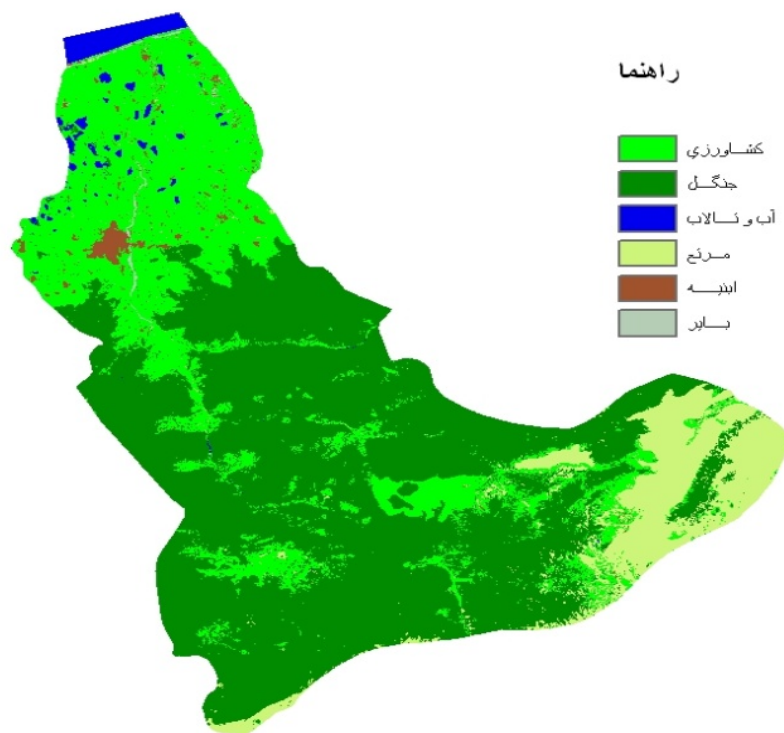


مقایسه درصد تغییر کاربری اراضی شرق گیلان ۱۳۷۲-۱۳۹۴

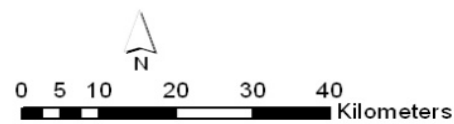
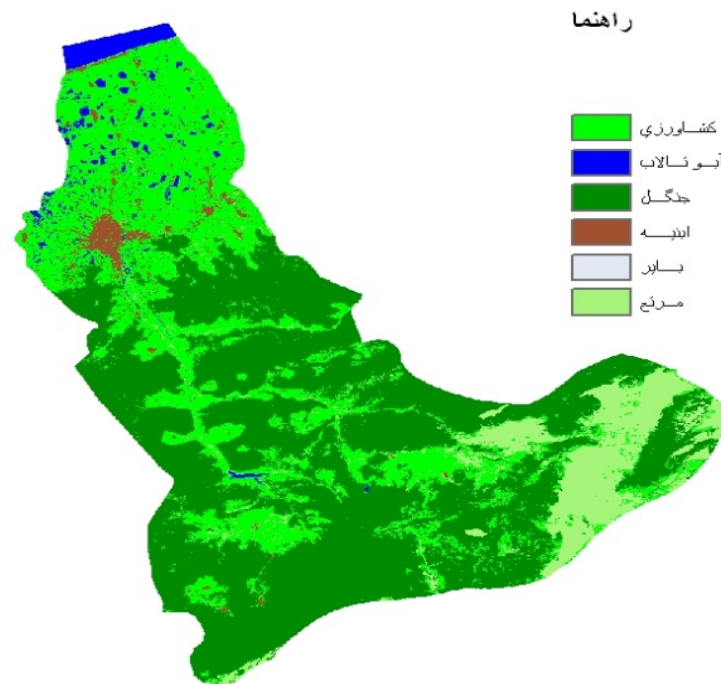


نقشه کاربری اراضی شهرستان ساری و میاندورود

کاربری اراضی شهرستان ساری در سال ۱۳۶۴



کاربری اراضی شهرستان ساری در سال ۱۳۹۴



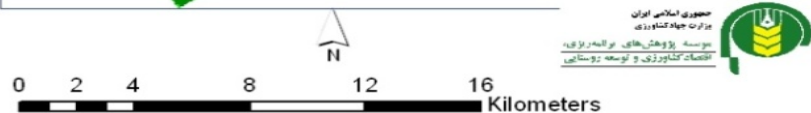
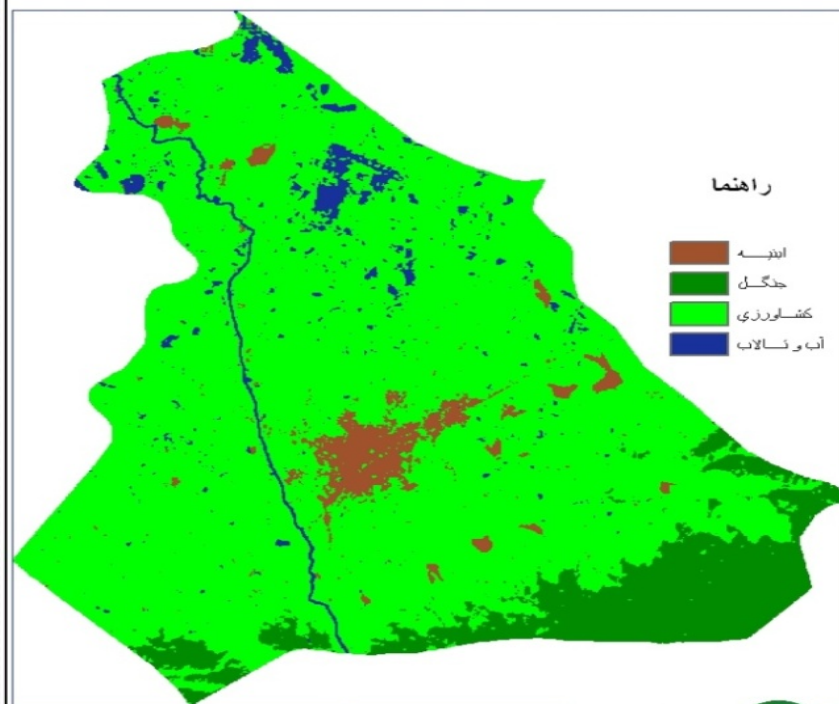
سهم هر یک از کاربریهای اراضی تبدیل شده به کاربری ابنیه و مناطق مسکونی در سال ۱۳۹۴ نسبت به سال ۱۳۶۴ در شهرستان ساری و میاندورود (واحد درصد)

درصد سطح تغییرات به ابنیه و مناطق مسکونی	نام کاربری
32.6	کشاورزی
0.3	آب و تالاب
0.5	جنگل
0.1	بایر
3.0	مرتع
36.5	کل تغییرات

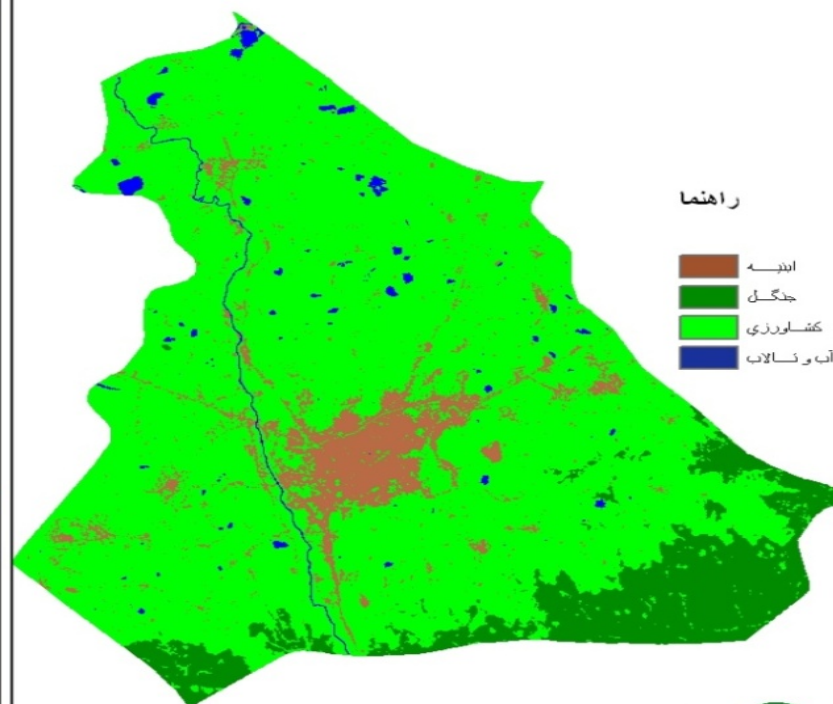


نقشه کاربری اراضی شهرستان قائمشهر

کاربری اراضی شهرستان قائمشهر سال ۱۳۶۴



کاربری اراضی شهرستان قائمشهر سال ۱۳۹۴



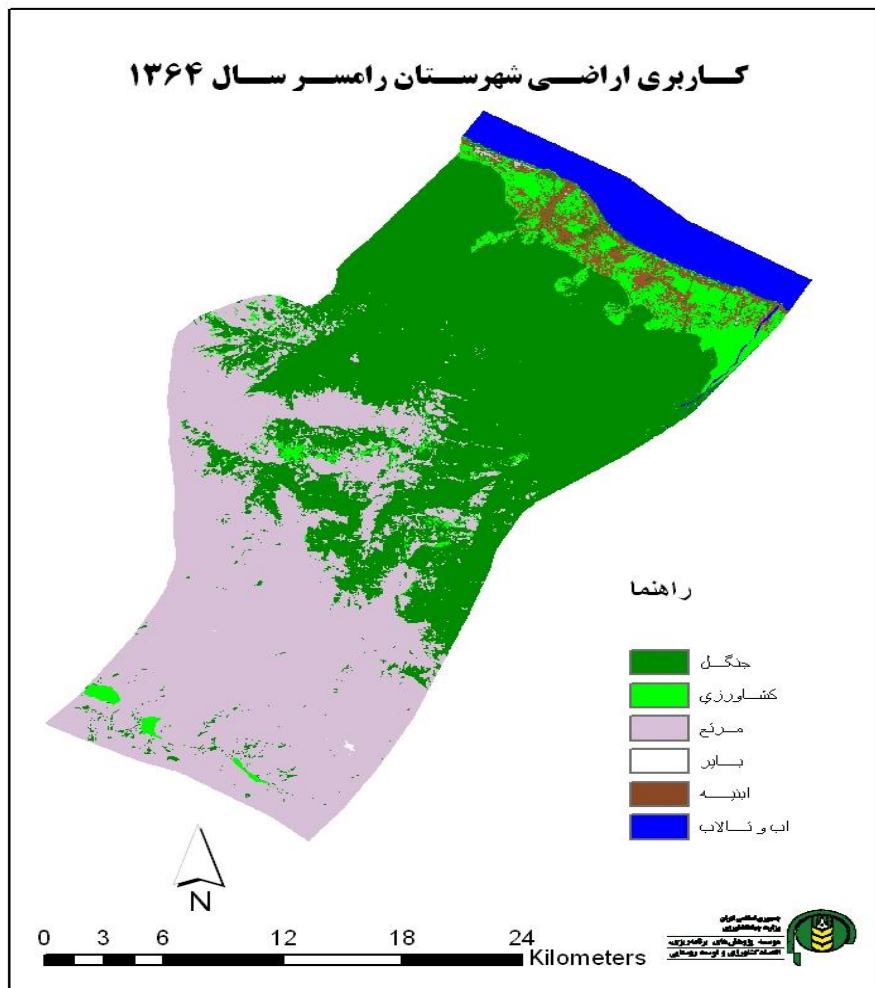
سهم هر یک از کاربریهای اراضی تبدیل شده به کاربری ابنیه و مناطق مسکونی در سال ۱۳۹۴ نسبت به سال ۱۳۶۴ در
شهرستان قائمشهر (واحد درصد)

نام کاربری	درصد سطح تغییرات به ابنیه و مناطق مسکونی
کشاورزی	20.6
آب و تالاب	0.6
جنگل	0.1
کل تغییرات	21.3

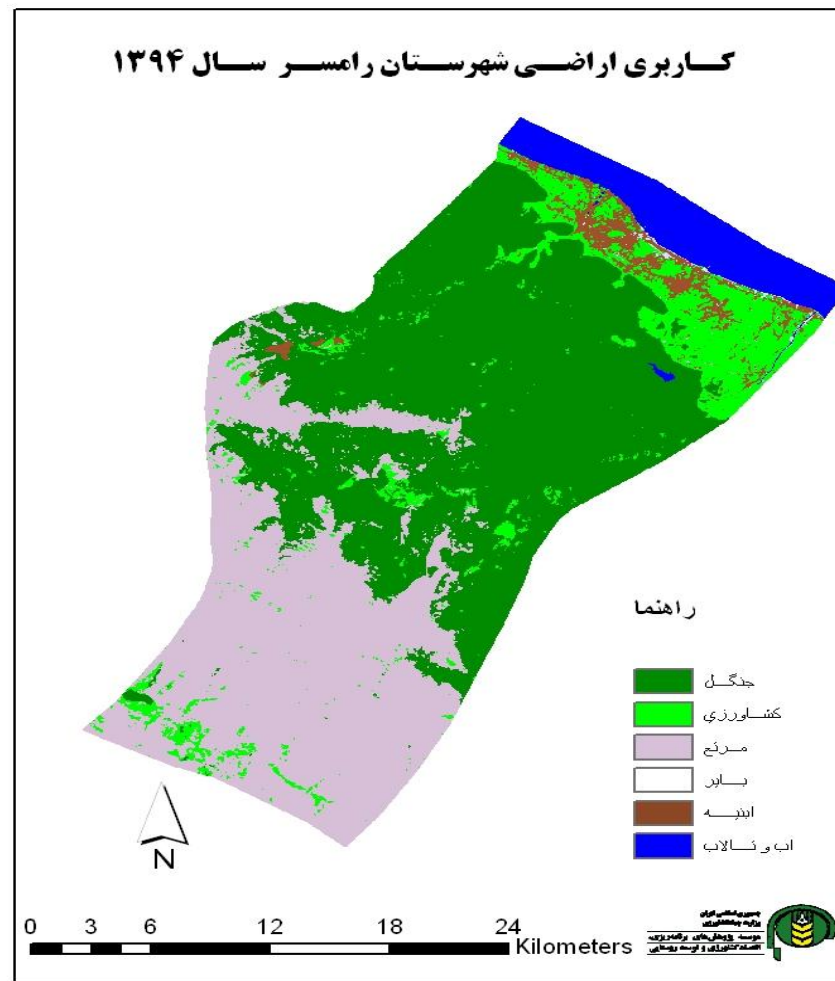


نقشه کاربری اراضی شهرستان رامسر

کاربری اراضی شهرستان رامسر سال ۱۳۶۴



کاربری اراضی شهرستان رامسر سال ۱۳۹۴



سهم هر یک از کاربریهای اراضی تبدیل شده به کاربری ابنیه و مناطق مسکونی در سال ۱۳۹۴ نسبت به سال ۱۳۶۴
در شهرستان رامسر (واحد درصد)

نام کاربری	درصد سطح تغییرات به ابنیه و مناطق مسکونی
کشاورزی	۳۲
آب و تالاب	1.5
جنگل	2.1
بایر-سواحل	3.5
مرتع	0.2
کل تغییرات	39.5



نتایج تحقیق

بخش دوم: شناسایی علل تغییرات



سه عامل اقتصادی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کشاورزان به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	واردات بی رویه محصولات کشاورزی
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
غرب گیلان	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	واردات بی رویه محصولات کشاورزی
	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
شرق مازندران	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
غرب مازندران	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
	واردات بی رویه محصولات کشاورزی
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی

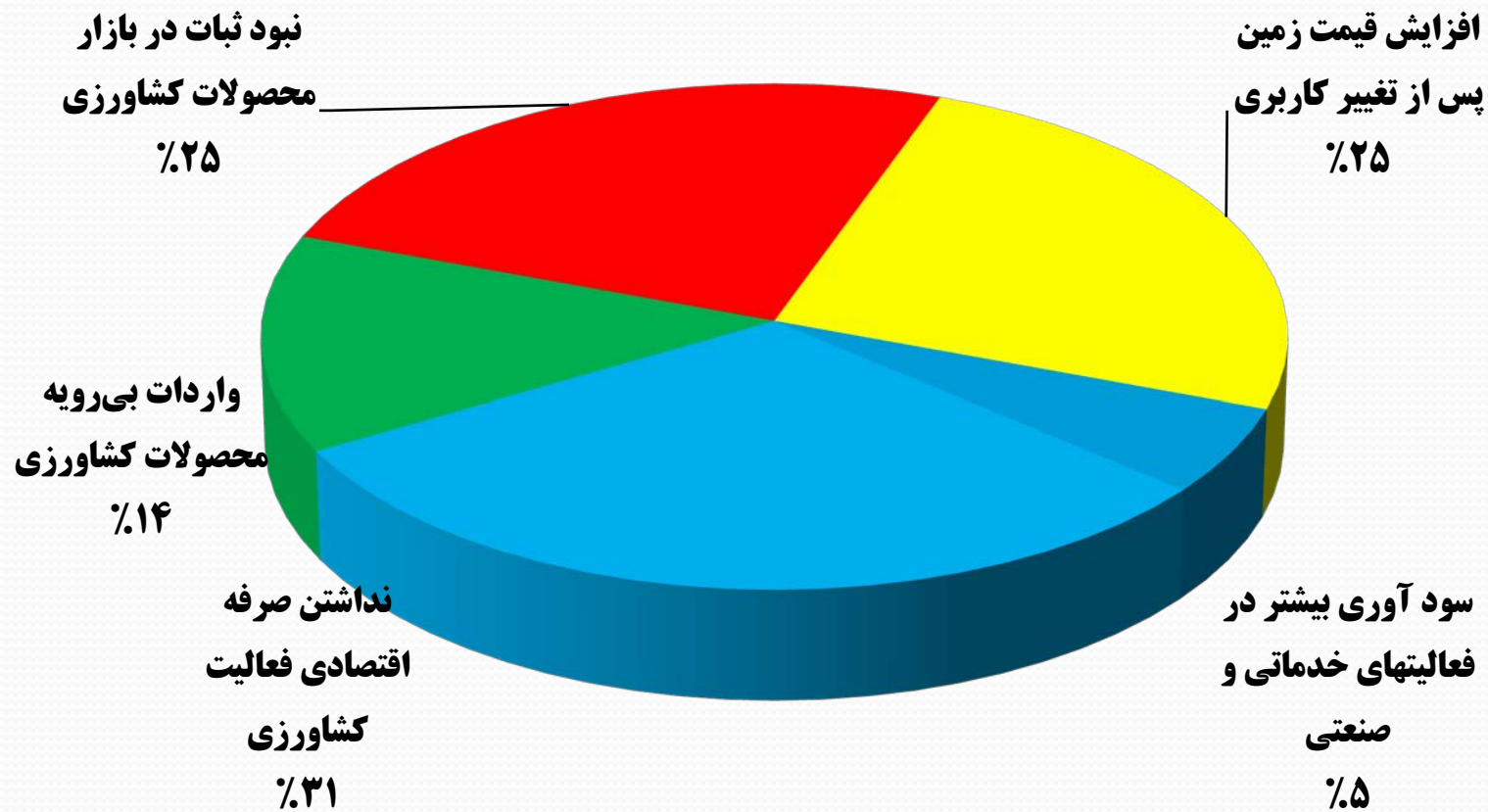
سه عامل اقتصادی تأثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کارشناسان خبره به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
غرب گیلان	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
شرق مازندران	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
	سودآوری بیشتر در فعالیتهای خدماتی و صنعتی
غرب مازندران	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی

سه عامل اقتصادی تأثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کاربران جدید به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	واردات بی رویه محصولات کشاورزی
	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
غرب گیلان	واردات بی رویه محصولات کشاورزی
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
شرق مازندران	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	سودآوری بیشتر در فعالیتهای خدماتی و صنعتی
غرب مازندران	افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری
	نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی
	نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی

مقایسه عامل اقتصادی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر سه گروه پرسش شونده در بین چهار منطقه



سه عامل حاکمیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کشاورزان به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
	ضعف نهادها و دستگاههای اجرایی در اجرای و پایش قانون حفظ کاربری
غرب گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	گسترش محدوده های شهری با تصویب طرح های جامع شهری
	تصویب و اجرای طرح های هادی روستایی
شرق مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ضعف هماهنگی بین دستگاههای اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری
	ضعف نهادها و دستگاههای اجرایی در اجرا و پایش قانون حفظ کاربری
غرب مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ضعف هماهنگی بین دستگاههای اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری

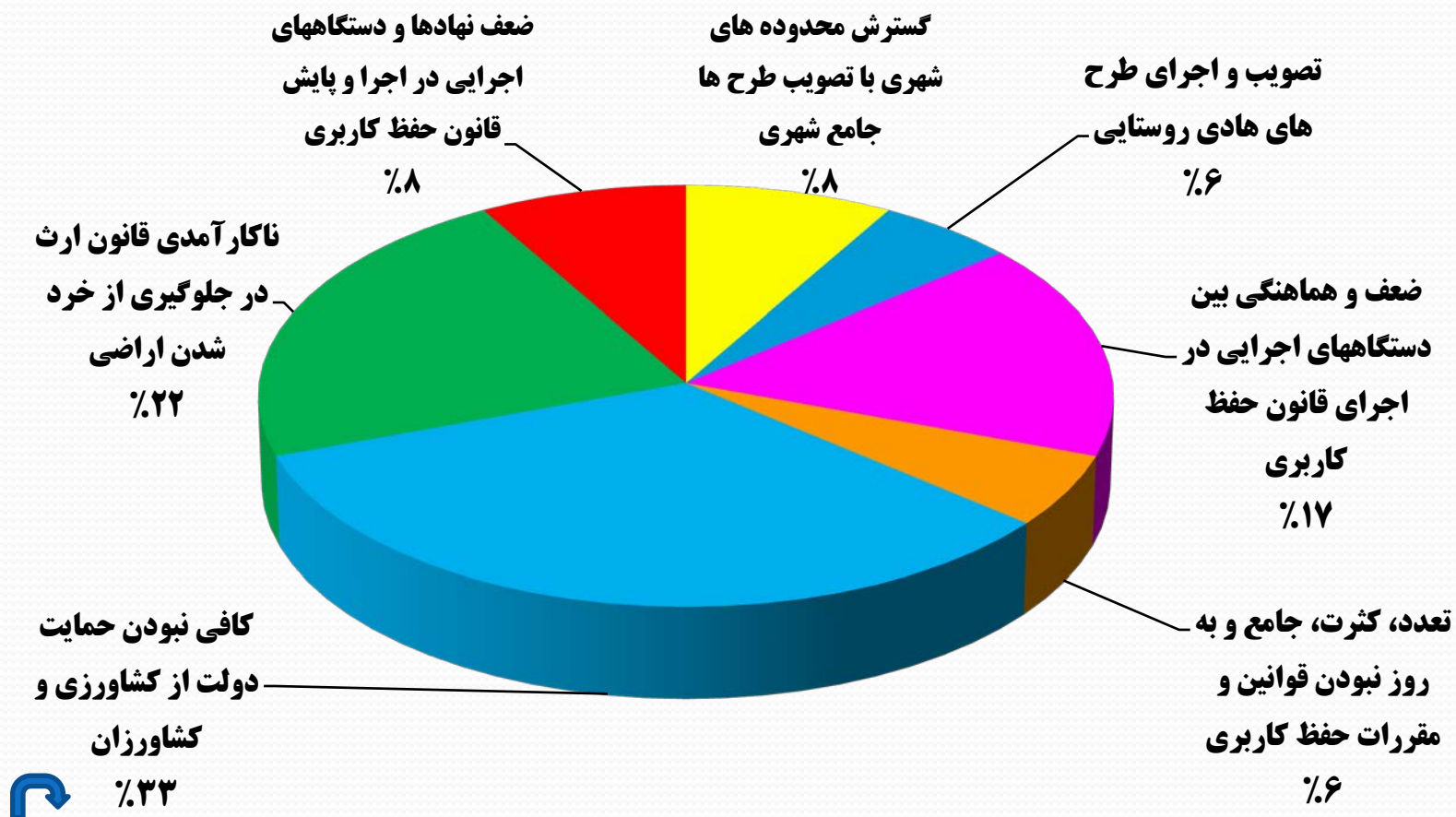
سه عامل حاکمیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کارشناسان خبره به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	تعدد، کثرت، جامع و به روز نبودن قوانین و مقررات حفظ کاربری
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
غرب گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
	گسترش محدوده های شهری با تصویب طرح های جامع شهری
شرق مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ضعف هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
غرب مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ضعف هماهنگی بین دستگاه های اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری
	تعدد، کثرت، جامع و به روز نبودن قوانین و مقررات حفظ کاربری

سه عامل حاکمیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کاربران جدید به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
	ضعف نهادها و دستگاههای اجرایی در اجرای و پایش قانون حفظ کاربری
غرب گیلان	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	گسترش محدوده های شهری باتصویب طرحهای جامع شهری
	تصویب و اجرای طرحهای هادی روستایی
شرق مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی
	ضعف هماهنگی بین دستگاههای اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری
غرب مازندران	کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان
	ضعف هماهنگی بین دستگاههای اجرایی در اجرای قانون حفظ کاربری
	ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی

مقایسه عامل حاکمیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر سه گروه پرسش شونده در بین چهار منطقه



سه عامل فناوری تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کشاورزان

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	نبود امکانات کافی و مناسب فناوری اطلاعات و ارتباطات (اینترنت)
غرب گیلان	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	پایین بودن میزان سواد کشاورزان
شرق مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه
غرب مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه

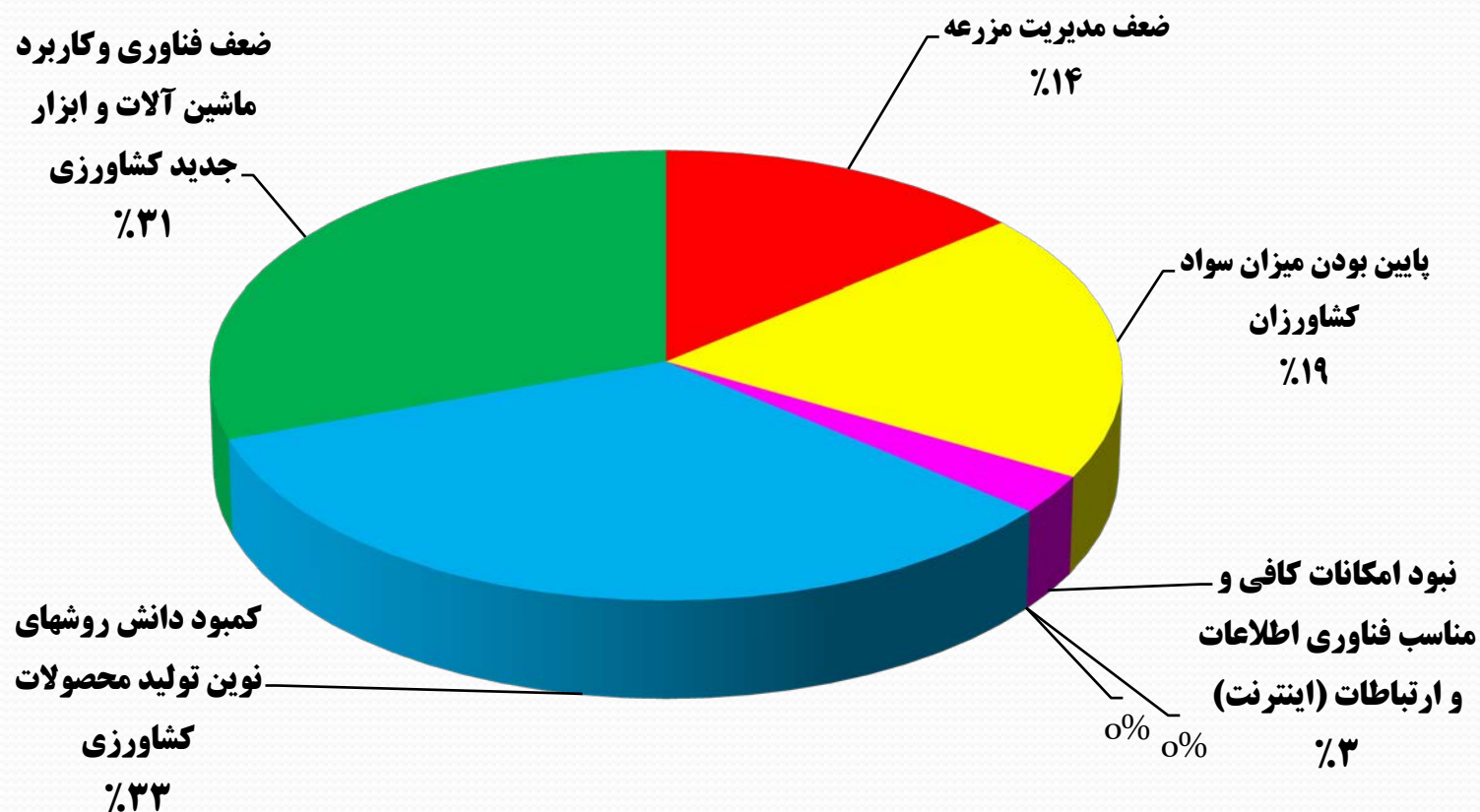
سه عامل فناوری تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کارشناسان خبره به ترتیب اولویت

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه
غرب گیلان	پایین بودن میزان سواد کشاورزان
	ضعف مدیریت مزرعه
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
شرق مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه
غرب مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	پایین بودن میزان سواد کشاورزان

سه عامل فناوری تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کاربران جدید

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	پایین بودن میزان سواد کشاورزان
غرب گیلان	پایین بودن میزان سواد کشاورزان
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
شرق مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه
غرب مازندران	ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی
	کمبود دانش روشهای نوین تولید محصولات کشاورزی
	ضعف مدیریت مزرعه

مقایسه عامل فناوری تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر سه گروه پرسش شونده در بین چهار منطقه



سه عامل جمعیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کشاورزان

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
	مهاجرت روستائیان به شهرها
غرب گیلان	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	کمبود تشکل های صنفی کشاورزی
شرق مازندران	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	مهاجرت روستائیان به شهرها
غرب مازندران	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان

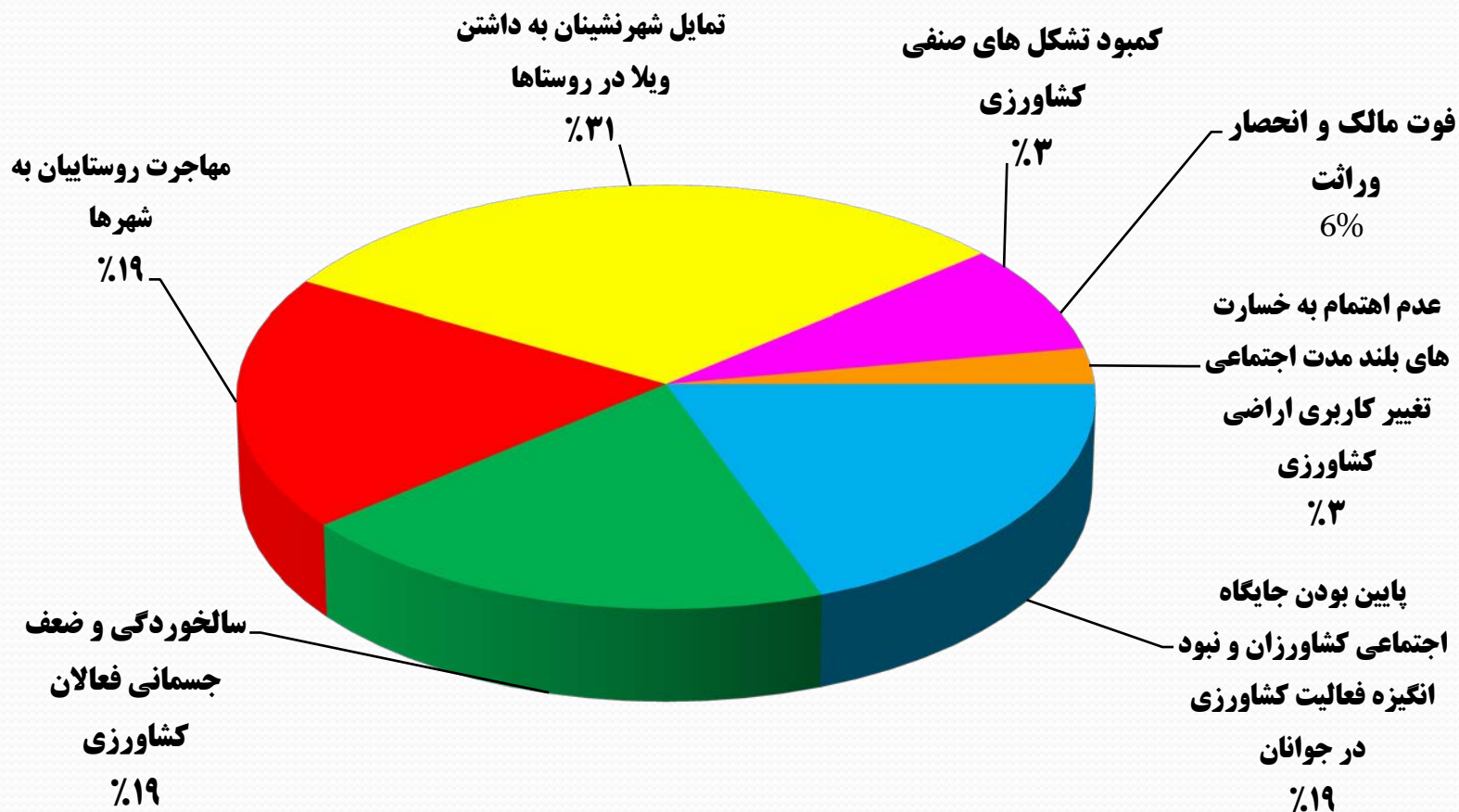
سه عامل جمعیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کارشناسان خبره

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	مهاجرت روستائیان به شهرها
	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستا
	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
غرب گیلان	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	مهاجرت روستائیان به شهرها
	پیر سنی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
شرق مازندران	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	فوت مالک و انحصار وراثت
غرب مازندران	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	عدم اهتمام به خسارت های بلند مدت اجتماعی تغییر کاربری اراضی کشاورزی

سه عامل جمعیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کاربران جدید

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستا
	مهاجرت روستائیان به شهرها
	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
غرب گیلان	مهاجرت روستائیان به شهرها
	پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان
	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
شرق مازندران	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	فوت مالک و انحصار وراثت
	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
غرب مازندران	تمایل شهرنشینان به داشتن ویلا در روستاها
	سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی
	مهاجرت روستائیان به شهرها

مقایسه عامل جمعیتی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر سه گروه پرسش شونده در بین چهار منطقه



سه عامل طبیعی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کشاورزان

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریزگرد، آلودگی هوا، آب و ..)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
غرب گیلان	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا ، آب و)
شرق مازندران	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا ، آب و)

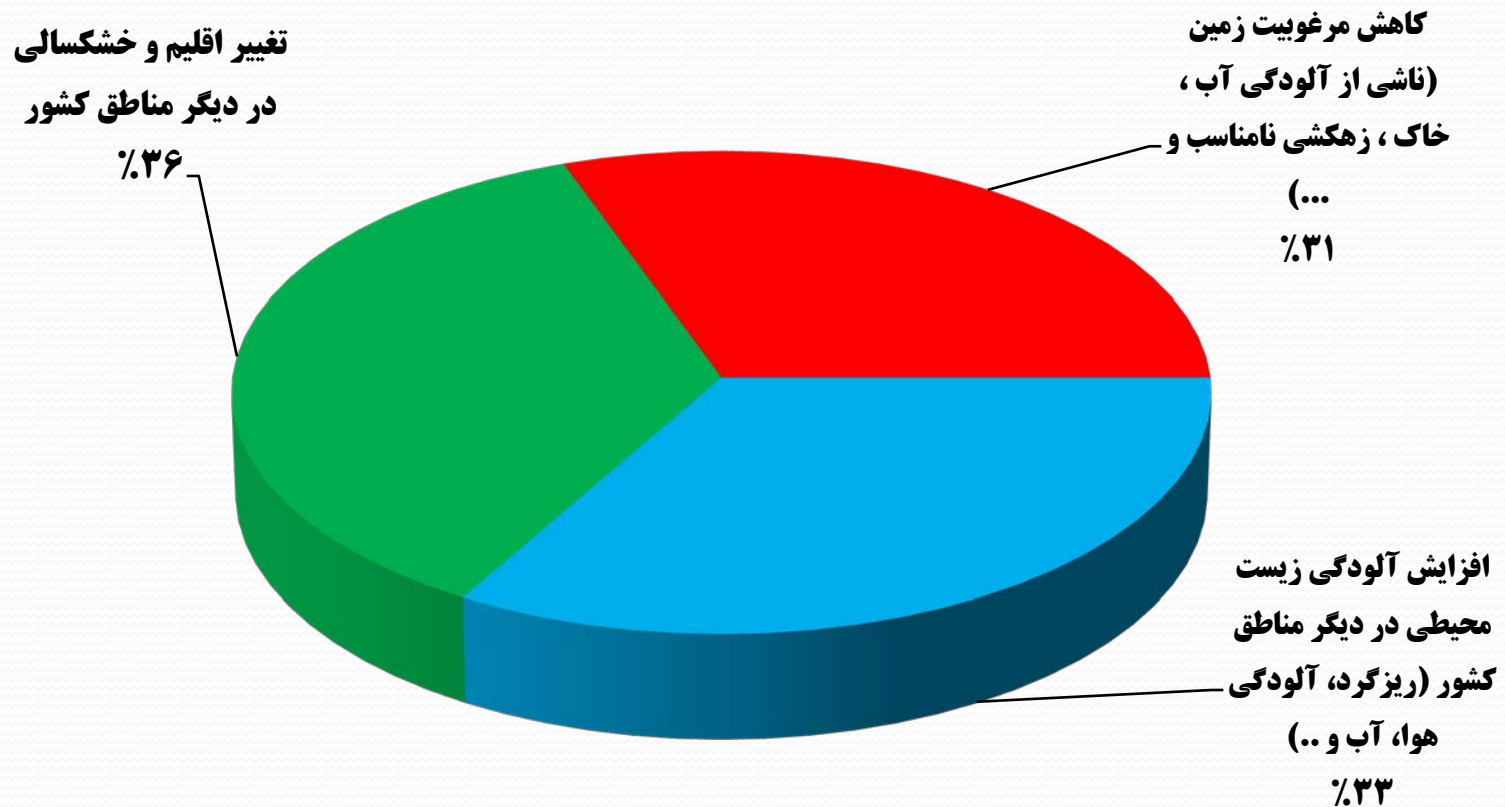
سه عامل طبیعی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کارشناسان خبره

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریزگرد، آلودگی هوا، آب و ..)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
غرب گیلان	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا ، آب و)
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
شرق مازندران	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا ، آب و)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)

سه عامل طبیعی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر کاربران جدید

منطقه	عوامل مهم به ترتیب اولویت
شرق گیلان	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریزگرد، آلودگی هوا، آب و ..)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
غرب گیلان	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریزگرد، آلودگی هوا، آب و)
شرق مازندران	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)
	افزایش آلودگی زیست محیطی در دیگر مناطق کشور (ریز گرد، آلودگی هوا ، آب و)
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور
	کاهش مرغوبیت زمین (ناشی از آلودگی آب ، خاک ، زهکشی نامناسب و ...)

مقایسه عامل طبیعی تاثیر گذار بر تغییر کاربری اراضی از منظر سه گروه پرسش شونده در بین چهار منطقه



جمع بندي و پيشنهادات



– در بین پنج گروه عوامل تاثیر گذار، مهمترین و بیشترین تاثیر در تغییر کاربری اراضی دو استان مربوط به عوامل اقتصادی بوده است.

– در بین عوامل اقتصادی در دو استان، نداشتن صرفه اقتصادی فعالیت کشاورزی مهمترین عامل و بعد از آن افزایش قیمت زمین پس از تغییر کاربری و نبود ثبات در بازار محصولات کشاورزی تاثیر بسزایی داشته اند.

– در عوامل حاکمیتی نیز عامل کافی نبودن حمایت دولت از کشاورزی و کشاورزان بیشترین تاثیر را داشته و بعد از آن ناکارآمدی قانون ارث در جلوگیری از خرد شدن اراضی تاثیر گذار بوده است.

– در بین عوامل فناوری کمبود دانش روش های نوین تولید محصولات کشاورزی و ضعف فناوری و کاربرد ماشین آلات و ابزار جدید کشاورزی تاثیر زیادی در تغییر کاربری اراضی داشته اند.

– در عوامل جمعیتی نیز بیشترین تاثیر مربوط به پایین بودن جایگاه اجتماعی کشاورزان و نبود انگیزه فعالیت کشاورزی در جوانان و همچنین سالخوردگی و ضعف جسمانی فعالان کشاورزی و مهاجرت روستاییان به شهر ها به یک اندازه بوده است.

– در عوامل محیطی نیز عامل تغییر اقلیم و خشکسالی در دیگر مناطق کشور بسیار تاثیر گذار می باشد.

– در نهایت تغییرات کاربری اراضی در استان مازنداران از شدت بیشتری نسبت به استان گیلان

برخوردار بوده است.



– انجام مطالعه تکمیلی برای تعیین علل بروز تغییرات کاربری اراضی کشاورزی

– انجام مطالعات در زمینه آمایش سرزمین و ارزیابی های لازم برای طبقه‌بندی منابع زمین و تعیین قابلیت‌های اراضی کشور به منظور تعیین کاربری بهینه اراضی

– تهیه برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت جهت حفاظت از منابع تخریب شده.

– اجرای سختگیرانه قوانین حفاظت از کاربری های اراضی

– اعمال کنترل کارآمدتر بر کاربری اراضی از سوی بخشداری و دهیاری روستاهای منطقه

– تقویت فرآیند آگاه سازی مردم از اثرات نامطلوب تخریب منابع طبیعی

– استفاده از تصاویری ماهواره ای با قدرت تفکیک مکانی بالاتر به منظور افزایش دقت بهتر در استخراج نقشه های کاربری اراضی کشاورزی.

– افزایش درآمد و اشتغال زایی به ویژه برای جوانان با ایجاد تغییرات کاربری اراضی در داخل بافت و اطراف روستا با اثرات اقتصادی مثبت در استان مازندران و گیلان.

– ایجاد تعادل بین بخش کشاورزی و فعالیت های مرتبط با بخش های دیگر اقتصادی و مدیریت یکپارچه ساحلی در راستای استفاده بهینه از اراضی روستاهای ساحلی

– مقایسه و تطبیق کاربری های موجود در سطح کشور با کاربری های مطلوب و اصلاح وضعیت کاربری های نامطلوب

پرسشهای فرارو برای تحقیقات آتی

- با توجه به علل تغییر کاربری اراضی در هر منطقه، چگونه می توان از اراضی کشاورزی محافظت نمود؟
- چگونه می توان گردشگران را بدون تخریب اراضی کشاورزی جذب نمود؟
- چگونه می توان رشد اقتصادی در ایجاد کرد در حالیکه به اراضی کشاورزی کمترین صدمه وارد شود؟
- چگونه نقش و جایگاه پلیس های امنیت غذایی کشور ، ارتقاء داده شود؟



سپاس گزارى

- . از كسانى كه پرسشنامه را تكميل نمودند
- . كارشناسان امور اراضى در شهرستانهاى دو استان گيلان و مازندران
- . مديران ارشد و كارشناسان سازمان امور اراضى كشور
- . مديران ارشد و كارشناسان موسسه
- . مدير و همكاران امور پشتيبانى موسسه



با تشکر از بذل توجه همکاران عزیز

"تغییر کاربری اراضی کشاورزی"
در شمال را می توان به
زلزله آرام اما با تخریب گسترده در دراز مدت تشبیه کرد

