

نقش نهادهای دولتی در تغییر الگوی کاربری زمین شهری (مطالعه موردی: شهر کلاردشت)

شقایق دلفان آذری^{۱*}، راحله افشار^۲

1- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی

2- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

پذیرش مقاله: 1391/7/22

تأیید نهایی مقاله: 14/6/1392

چکیده

کاربری اراضی، از ابزار اساسی برای ایجاد ارزش زمین و شکل دادن به رشد فیزیکی شهر است. (برامو و همکاران، 2007) در واقع هدف نهایی در برنامه ریزی کاربری زمین ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در توسعه و عمران شهر است. "شهر کلاردشت" به موازات رشد و گسترش، و به علت مهاجرت و نرخ رشد بالا در دو دهه اخیر تغییرات کالبدی سریع را پذیرفته است به طوری که اغلب زمین های کشاورزی و بایر به انواع ساخت سازها تبدیل شده است. در تغییر کاربری زمین نهادهای دولتی مانند منابع طبیعی، شهرداری، جهادکشاورزی نقش بسزایی داشته اند. هدف از انجام این تحقیق بررسی نقش نهادهای دولتی در تغییر الگوی کاربری زمین شهری در شهر کلاردشت می باشد. فرضیه های این تحقیق به بررسی قوانین و مقررات کاربری زمین در (شهرداری، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی) که باعث تغییر کاربری بی رویه فضای شهری شده است می پردازد. روش تحقیق توصیفی و از نوع کاربردی است. جامعه آماری شامل 150 نفر از کلیه پرسنل، کارشناسان و مسئولان مربوط به تغییر کاربری در شهرداری، منابع طبیعی و جهاد کشاورزی بودند و تحلیل آمار گردآوری شده از نرم افزار SPSS و از روش های آماری از قبیل رابطه کیفی چی دو کارل پیرسون و ضریب چوپروف و فریدمن استفاده گردید. با توجه به نتایج بدست آمده از تحقیق نقض قوانین، ضعف های مالی، خواسته ها و فشار های فرا قانونی افراد ذی نفوذ، فشار سیاسی، ابزارهای کنترل تغییرات و کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها از مهم ترین عوامل تغییر کاربری زمین در نهادهای دولتی (شهرداری، جهادکشاورزی، منابع طبیعی) می باشد و همچنین شهرداری بیشترین نقش را در تغییر کاربری زمین در شهر کلاردشت دارد و جهاد کشاورزی و منابع طبیعی به ترتیب در الویت دوم و سوم قرار دارند.

واژه های کلیدی: کاربری زمین، شهر کلاردشت، نهاد های دولتی

مقدمه

گسترش، و به علت مهاجرت و نرخ رشد بالا در دو دهه اخیر تغییرات کالبدی سریع را پذیرفته است به طوری که اغلب زمین های کشاورزی و بایر به انواع ساخت سازها تبدیل شده که این خود علاوه بر رشد ناهنجار و ناهمگون بافت شهری باعث تغییر غیر منطقی کاربری زمین و محیط زیست منطقه شده است. در تغییر کاربری زمین در شهر کلاردشت نهادهای دولتی مانند منابع طبیعی، شهرداری، جهاد کشاورزی می توانند نقش بسزایی داشته باشند عدم هماهنگی بین این ارگانها و نداشتن سیاست ها و راه حل های اصولی و عملی باعث تغییر کاربری غیر قانونی زمین شده است. در واقع هدف از این تحقیق بررسی نقش نهاد های دولتی فوق در تغییر کاربری زمین شهری می باشد.

به طور کلی به صورت مکتوب و رسمی نخستین بار دانشمند آلمانی به نام " فون تونن " در قرن نوزدهم در کتاب ایالت منفرد که در آن در مورد دشت های جنوبی کشور آلمان نوشته بود در آن بحث کاربری زمین را مطرح نمود و به طوری که برای هر کدام از آن ها یک کاربری خاص پیش بینی می کرد. پس از وی " کهل " رابطه بین شهر و محیط طبیعی را مورد بررسی قرار داد و به بحث پیرامون کاربری اراضی شهری جامعیت خاصی بخشید. در سال 2007 برامو و اونیشی در تحقیقی به مسائل مربوط به توسعه زمین های شهری در اندونزی از جمله کاربری اراضی شهری، مالکیت و انتقال زمین، مالیات و سیستم اطلاعات زمین پرداختند. نتایج آنها نشان داد که ظرفیت دولت های محلی در مدیریت کاربری اراضی باید تقویت شود و حضور توسعه دهندگان خصوصی در توسعه شهری باید تشویق شوند و باید به طرح های کاربری اراضی شهری توجه کرد. و همچنین لیتنبرگ و دینگ (2009) در تحقیقی

زمین اساس منابع طبیعی محسوب می شود و در طول تاریخ انسان بیشتر مواد مورد نیاز برای تغذیه، لباس و مسکن خود را از زمین تامین کرده است زمین به عنوان بوم انسان و فضای زندگی او، پایگاه زندگی و مرگ او به شمار می آید و زمین همواره بصورت یک اکوسیستم، یعنی مجموعه ای از موجودات زنده و محیط طبیعی آن ها عمل می کند از این رو اکوسیستم به نوع و کیفیت کاربری زمین وابسته است. (شکویی، 1373). بدیهی است استفاده از زمین و فضا به عنوان یک منبع عمومی، حیاتی و ثروت همگانی باید تحت برنامه ریزی اصولی انجام پذیرد (زیاری، 1381). در واقع هدف نهایی در برنامه ریزی کاربری زمین ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در توسعه و عمران شهر است و می بایست به اهداف کیفی انسانی، مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس تعلق به محیط زیر ساخت گوید چرا که در نهایت این گونه عوامل هستند که زمینه آسایش و رضایت شهروندان را فراهم می سازند با توجه به نارسایی و محدودیت استاندارد های کمی در دو سه دهه اخیر شاخص های مربوط به کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، آسایش عمومی، حفاظت منابع طبیعی و تاریخی باید در نظر گرفته شوند (ابدالی، 1389). در شرایط کنونی ایران به دلیل رشد سریع شهرنشینی تقاضای زمین در شهرها روندی فزاینده و پر شتاب دارد این امر به نوبه خود موجب گرانی شدید زمین، رشد سوداگری زمین، اشغال اراضی کشاورزی و ساخت و ساز های غیر مجاز، گسترش حاشیه نشینی و در نهایت زمینه ساز معاملات پنهانی زمین، نابرابری اجتماعی، فشار اداری و مالی و اعمال نفوذ در روند تهیه و اجرای طرح های شهری می شود. شهر کلاردشت به موازات رشد و

موقعیت جغرافیایی شهر کلاردشت

شهر کلاردشت به وسعتی تقریبی 1506 هکتار در 51 درجه و 10 دقیقه طول شرقی و 36 درجه و 1 دقیقه عرض شمالی واقع شده است. ارتفاع شهر از 1100 متر در شرق و شمال شرقی تا 1690 متر در جنوب غربی آن متغیر است (شکل 1). از نظر تقسیمات کشوری این شهر مرکز بخش کلاردشت از توابع شهرستان چالوس می باشد. بخش کلاردشت به وسعت 1323 کیلومتر مربع حدود 83 درصد از کل مساحت شهرستان را شامل می شود و دارای سه دهستان و دو نقطه شهری (مرزن آباد- کلاردشت) است (طرح جامع، 1389). شهر کلاردشت در تیپ حرارتی سردسیری و اقلیم سرد و نیمه مرطوب قرار می گیرد. بطور کلی، قسمتهای شرقی در یک واحد مخروط افکنه ای کوچک و نامنظم شکل گرفته است که بطرف کناره ها اراضی با شیب نسبتا تندتر حالت کوهپایه و سیستم یال و دره های باز را دارند. در سمت غرب نیز با بسته شدن دره و عرض کمتر آن سیستم دره ای- رودخانه ای ساختار مورفولوژی شهر را شکل می دهد. در مدخل ورودی شهر تا میدان اصلی و بافت قدیم آن در محله حسن کیف، زمین به آرامی بلند می شود و هیچگونه محدودیت توپوگرافی در این قسمت مشاهده نمی شود. از این قسمت به سمت غرب تا محله رودبارک که خیابان علم کوه تنها شبکه ارتباطی مهم بشمار می رود، شیب زمین تندتر شده و عرض دره نیز کم می شود. بررسی وضعیت شیب در محدوده شهر و پیرامون آن نشان می دهد که قسمت های وسیعی از منطقه کلاردشت دارای اراضی کم شیب و مساعد توسعه است. در حال حاضر، پهنه اراضی کم شیب عمدتا به کاربری کشاورزی و باغداری اختصاص دارد و

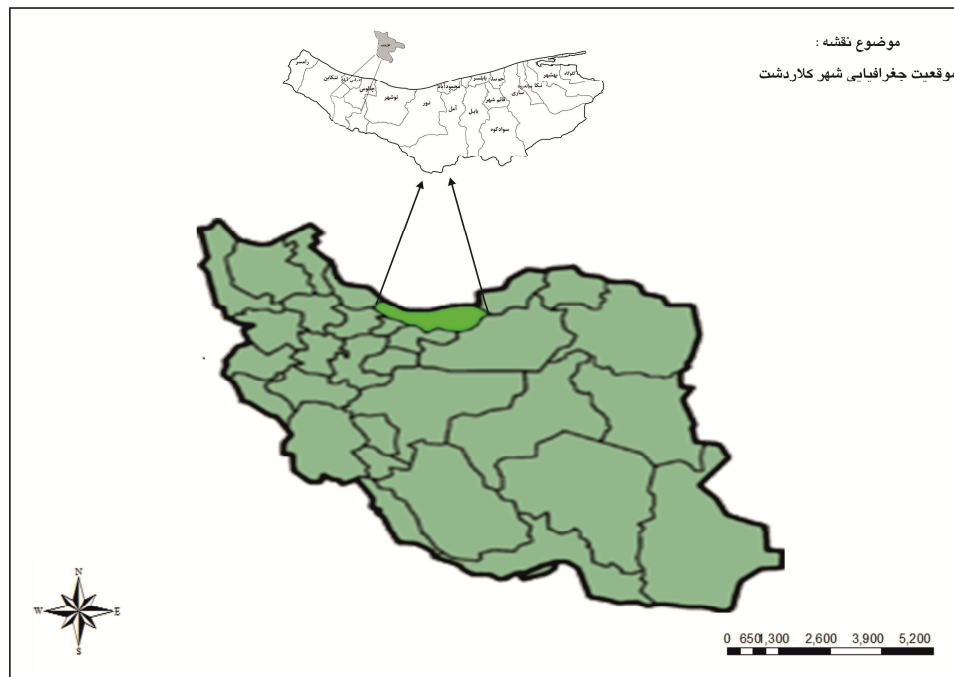
به نقش مشوق های اقتصادی در تخصیص اولیه زمین در سال های اخیر به طور مفهومی و تجربی پرداختند. نتایج بررسی اقتصادی استان های ساحلی چین را نشان داد که تغییرات در مناطق شهری، ارزش زمین های شهری و درآمدهای دولت را بالا می برد و ارزش زمین های کشاورزی را پایین می آورد. باقری (1387) به مطالعه نقش مدیریت اداری و نهادهای شهری در تغییر کاربری اراضی کشاورزی پیرامون شهر آمل پرداخت. بر اساس این مطالعات، عوامل اصلی که همیشه زمین ها و روستاهای اطراف شهر آمل را تهدید می کند توسعه افقی شهر آمل می باشد که این عوامل موجب نابسامانی ها و مشکلات زیادی از قبیل رواج بورس بازی، گرانی زمین و مسکن و تخریب اراضی روستاهای اطراف شده است.

مواد و روش ها

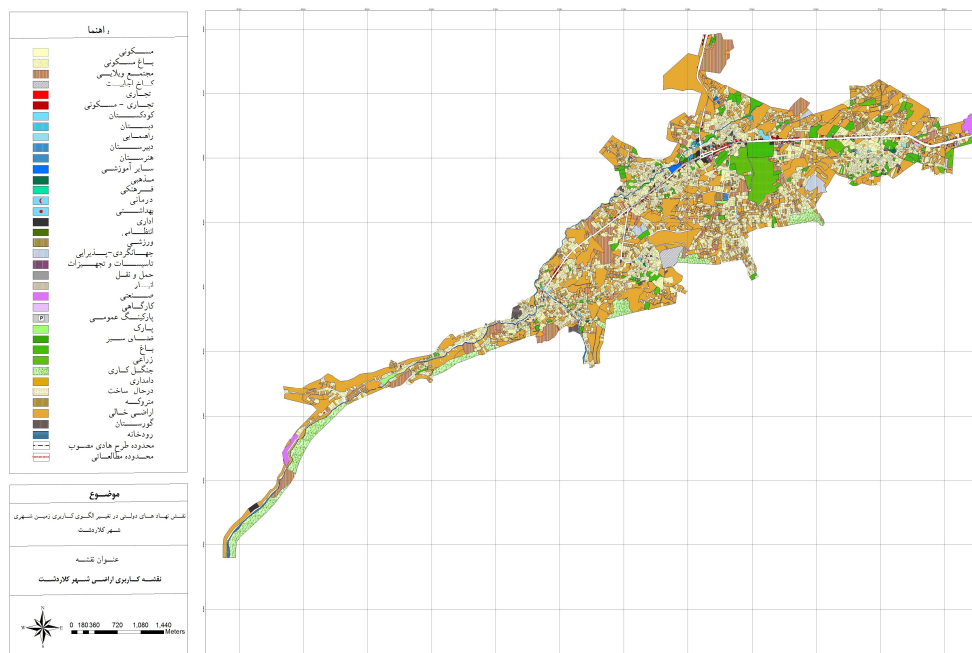
روش تحقیق

پژوهش حاضر یک تحقیق کاربردی و روش تحقیق آن توصیفی است. روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش بر پایه دو روش کتابخانه ای و مطالعات میدانی استوار می باشد. در مرحله اول منابع موجود از جمله طرح های جامع و هادی و اسناد و مدارک و نقشه های موجود شهر مورد مطالعه قرار گرفته است. در روش میدانی ابتدا پرسش نامه به تعداد کل جامعه آماری به تعداد 150 نفر پرسنل و کارشناسان و مسئولین نهاد ها توزیع گردید سپس تحلیل پرسش نامه با استفاده از نرم افزار Spss اقدام گردید و از طریق رابطه کیفی خی دو کارل پیرسون فرضیه های تحقیق مورد آزمون قرار گرفت و برای الویت بندی بین نقش هر کدام از نهاد ها در تغییر کاربری از ضریب چوپروف و آزمون فریدمن استفاده می شود.

لازم است حتی المقدور این اراضی با همین کیفیت حفظ می شوند (شکل 2).



شکل 1 : نقشه موقعیت جغرافیایی شهر کلاردشت



شکل 2 : نقشه کاربری زمین شهر کلاردشت

نتایج و بحث

تجزیه و تحلیل داده‌های این پژوهش در دو سطح توصیفی و استنباطی صورت می‌گیرد.

روش تجزیه و تحلیل توصیفی: در تجزیه و ترکیب توصیفی داده‌های جمع‌آوری شده را با استفاده از شاخص‌های آمار توصیفی، خلاصه و طبقه‌بندی می‌کنیم. به عبارت دیگر در تجزیه و تحلیل توصیفی پژوهشگر ابتدا داده‌های جمع‌آوری شده را با تهیه و تنظیم جدول توزیع فراوانی خلاصه می‌کند و سپس به کمک نمودار آنها را نمایش می‌دهد. سرانجام، با استفاده از سایر شاخص‌های آماری توصیفی آنها را خلاصه می‌کند (فرگوسن، 1377).

روش تجزیه و تحلیل استنباطی: تجزیه و تحلیل استنباطی ما را قادر می‌سازد تا با استفاده از داده‌های دانسته شده به اطلاعات ناشناخته برسیم، یعنی جوامع وسیع‌تر را که داده‌های دانسته شده از آن گرفته شده است، استنباط کنیم، آمار استنباطی با دو دسته از مسائل سروکار دارد ابتدا به بر آورد و سپس به آزمون فرضیه‌ها می‌پردازد (دلور، 1389).

آزمون خی دو کارل پیرسون: در این تحقیق برای بررسی رابطه بین تغییرات کاربری فضای شهری (متغیر وابسته) و قوانین و مقررات نهاد های شهرداری، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، از آزمون χ^2 کارل پیرسون استفاده شده است زیرا داده‌ها کیفی هستند. آزمون خی دو کارل پیرسون فقط در مورد داده‌های گسسته و یا ناپیوسته یعنی داده‌هایی که کیفی هستند به کار می‌رود و آزمون مذکور این احتمال را ارزیابی می‌کند که رابطه مشابه شده از فراوانی مشاهده شده با فراوانی مورد انتظار چه اندازه از هم مستقل هستند.

مسئله پژوهش زمانی از نوع همبستگی است که پژوهشگر با استفاده از یک گروه آزمودنی دست کم درباره دو متغیر، بدون آنکه هیچ یک از آنها دستکاری یا کنترل شود، اطلاعاتی بدست آورد. این گونه مطالعات را می‌توان برای بررسی این مطلب بکار برد اینکه متغیرهای مورد مطالعه با یکدیگر ارتباط دارند و در صورتی که رابطه‌ای کشف شود، آیا این ارتباط مثبت است یا منفی و شدت و قدرت آن تا چه اندازه است (سکاران، 1384).

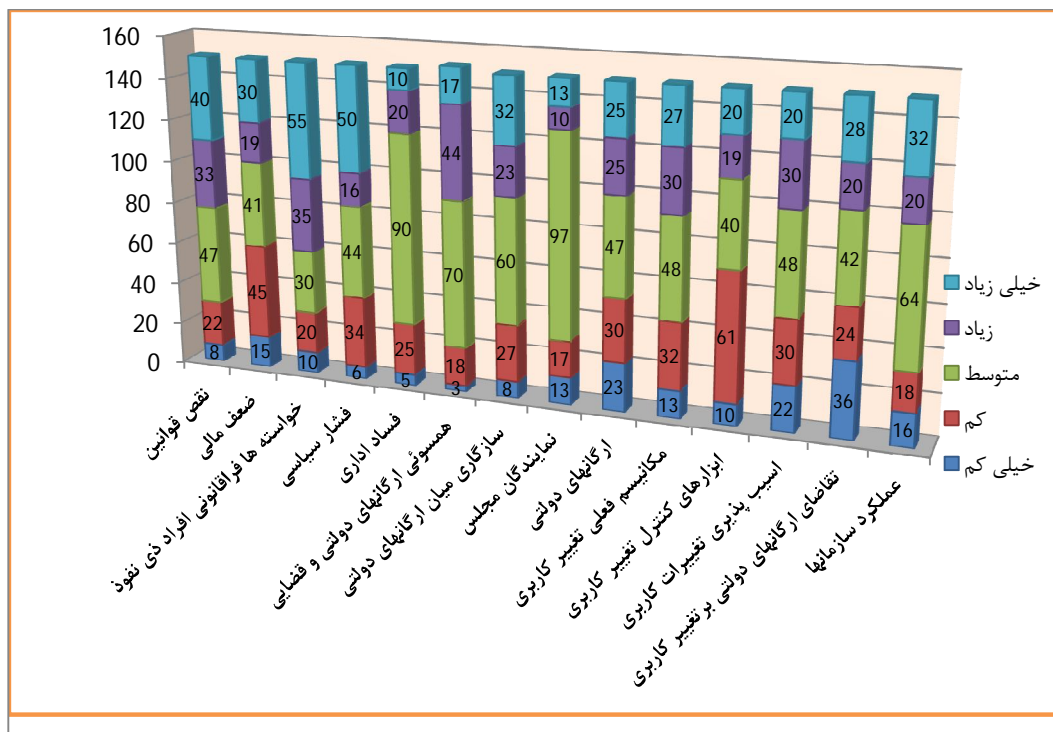
در تحقیقات از نوع همبستگی هدف تعیین میزان هماهنگی این تغییرات دو متغیر است برای این منظور بر حسب مقیاس‌های اندازه‌گیری متغیرها، شاخص‌های مناسبی اختیار می‌شود. به منظور استفاده از آزمون همبستگی، داده‌های پژوهش ما باید به داده‌های کمی تبدیل شوند. در این تحقیق داده‌ها از نوع کیفی می‌باشد و روش اندازه‌گیری از طریق آزمون χ^2 کارل پیرسون و برای اولویت بندی داده‌ها از آزمون ضریب چوپروف استفاده شده است.

آزمون فریدمن: وقتی داده‌های مربوط به K گروه نمونه حداقل در سطح مقیاس ترتیبی باشد، این آزمون به کار می‌رود تا این فرضیه را که K گروه نمونه همه از یک جامعه آماری مشترک آمده‌اند را بسنجیم. از آنجا که K گروه نمونه از پیش جور شده‌اند، تعداد افراد در هر یک از گروه‌ها مساوی است. داده‌های تحت مطالعه این آزمون از نوع رتبه‌ای هستند. نمرات در هر ردیف جداگانه رتبه‌بندی می‌شوند. برای استفاده از آزمون فریدمن جهت تجزیه و تحلیل این داده‌ها، نمرات در هر ردیف را رتبه‌بندی می‌کنیم. آزمون فریدمن معلوم می‌کند که آیا حاصل جمع‌های رتبه‌ها به طور معنی‌داری با یکدیگر تفاوت دارند یا خیر تفاوت ندارند.

تحلیل شاخصهای پرسشنامه در ارتباط با تغییر کاربری شهری نتایج حاصل از استنباط شاخص های پرسشنامه

نظر کارشناسان نظارت اجرایی بر قوانین و مقررات توسط دستگاه های ذی ربط در بروز تغییرات کاربری فضای شهری بسیار با اهمیت تشخیص داده شده است که یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، نقص قوانین موجود در کنترل و حفاظت از کاربری زمین زراعی و باغات در برابر هر گونه تقاضای ساخت و ساز می باشد و یافته های میدانی نشان می دهند بیش از 70 درصد جامعه آماری این تحقیق نیز نقص قوانین موجود را تایید می کنند (شکل 3).

1-نقص قوانین : براساس جدول فوق 26/6 درصد از کارشناسان اذعان داشته اند که نقض قوانین در بروز تغییرات بی رویه کاربری فضای شهری تاثیر خیلی زیادی دارد و 14/66 درصد معتقدند که نقض قوانین در بروز تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دارد. بنابراین با توجه به



شکل 3 : نمودار نتایج حاصل از استنباط شاخص های پرسشنامه

2-ضعف مالی شهرداری: 30 درصد کارشناسان عنوان نمودند که ناتوانی و ضعفهای مالی شهرداری در بروز تغییرات کاربری زمین شهری اثر زیاد دارد و 45 درصد معتقدند که ناتوانی و

به طور جدی مطرح است، ناتوانی و ضعفهای زمین شهری تاثیر کمی دارند یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه

شهری بسیار تاثیرگذار است، اهمیت ویژه ای قابل شد. فشار سیاسی مردم در تغییرات کاربری موثر بوده است و یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند بیش از 60 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی فشار سیاسی مردم دانسته و آنرا را تایید می کنند.

5- فساد اداری: در بررسی سوال پنجم 16/6 درصد از کارشناسان اذعان داشتند که فساد اداری در بروز تغییرات کاربری تاثیر کمی دارد و 6/6 درصد از کارشناسان نیز معتقدند که فساد اداری در بروز تغییرات کاربری تاثیر زیادی دارد. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان بررسی در زمینه فساد اداری و توجه به آن تاثیر زیادی در بروز تغییرات کاربری فضای شهری ندارد. بنابراین یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور نسبتا جدی مطرح است، اینکه افراد متعهد و دلسوز در سازمان به طور کامل بکارگرفته نشده اند یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند فقط 30 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از فساد اداری دانسته و آنرا را تایید می کنند. و این درصد نشان از آن دارد که فساد اداری در تغییر کاربری اراضی خیلی زیاد نیست ولی قابل اغماض هم نمی باشد.

6- هماهنگی و همسوئی ارگانهای دولتی و قضایی: برای سوال ششم 28 درصد عنوان نمودند که هماهنگی و همسویی ارگانهای دولتی و قضایی در جلوگیری از تغییرات کاربری فضای شهری بسیار موثر است و 12 درصد نیز اذعان داشته اند که هماهنگی و همسویی ارگانهای دولتی و قضایی در جلوگیری از تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دارد. بنابراین با توجه به

مالی شهرداری ها که این امر باعث شده است جهت تامین مالی و جبران ضعف مالی شهرداری از تغییر اراضی استفاده نماید و یافته های میدانی نشان می دهند بیش از 60 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ضعف مالی شهرداری دانسته و آنرا را تایید می کنند.

3- خواسته ها و فشار های فراقانونی افراد ذی نفوذ: 36/6 درصد از کارشناسان معتقدند که خواسته ها و فشارهای فراقانونی افراد ذی نفوذ در بروز تغییرات کاربری فضای شهری موثر است و 13/33 درصد عنوان نمودند که خواسته ها و فشارهای فراقانونی در بروز تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دارد. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان باید در مورد خواسته ها و فشارهای فراقانونی افراد ذی نفوذ که در بروز تغییرات کاربری فضای شهری اثر گذار است، بررسی های بسیاری به عمل آورد و اهمیت بسزایی قابل شد. افراد ذی نفوذ از این فرصت استفاده کرده اند و تغییر کاربری را خواستار شده اند. یافته های میدانی نشان می دهند بیش از 80 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از رانت افراد نفوذی در جهت تغییر کاربری اراضی به جهت نفع شخصی خود دانسته و آنرا را تایید می کنند.

4- فشار سیاسی: در بررسی سوال چهارم 33/3 درصد کارشناسان معتقدند که فشارسیاسی مردم در بروز تغییرات کاربری فضای شهری نقش مهم دارد و 22/6 درصد از کارشناسان اذعان داشتند که فشار سیاسی مردم در بروز تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دارد. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان باید در مورد فشار سیاسی مردم که در بروز تغییرات کاربری فضای

8- نمایندگان مجلس: 11/3 درصد از بیان کردند که نقش نمایندگان مجلس در تاثیر گذاری بر تصمیمات تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دیده شده است. 8/6 درصد اذعان داشتند که نقش نمایندگان مجلس در تاثیر گذاری بر تصمیمات تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر زیادی دارد. بنابراین با توجه به بررسی در مورد نقش نمایندگان مجلس در تاثیرگذاری بر تصمیمات تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر زیادی ندارد.

نقش نمایندگان مجلس (قوه مقننه) در تاثیر گذاری بر تصمیمات تغییرات کاربری موثر بوده است و اینکه چقدر تصمیمات در قوه مقننه می تواند در بروز تغییر کاربری اراضی نقش داشته باشد یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند فقط 23 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی تدوین قانون در قوه مقننه و مجلس دانسته اند و این درصد نشان از آن دارد که نقش نمایندگان مجلس در طرح قانون جهت کاربری اراضی خیلی زیاد نیست.

9- ارگانهای دولتی: 20 درصد اذعان داشتند که فکر تمایل به تغییرات کاربری زمین در سطح ارگانهای دولتی کم است. 16/6 درصد اعتقاد داشتند که فکر تمایل به تغییرات کاربری زمین در سطح ارگانهای دولتی زیاد است. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان بررسی در مورد تمایل به تغییرات کاربری زمین در سطح ارگانهای دولتی تاثیر زیادی در بروز تغییرات کاربری ندارد.

بنابراین یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، تمایل به تغییرات کاربری زمین در سطح ارگانهای دولتی بوده است و اینکه کارشناسان در ارگانهای دولتی تمایل به تغییر

نظر کارشناسان باید در مورد هماهنگی و همسویی ارگانهای دولتی و قضایی که در جلوگیری از تغییرات کاربری فضای شهری تاثیرگذار است بررسیهای زیادی به عمل آورد. اینکه داشتن یک نظام هماهنگ و یکپارچه در جلوگیری از تخلفات چقدر می تواند مثر ثمر باشد یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند بیش از 50 درصد جامعه آماری این تحقیق داشتن یک نظام هماهنگ و یکپارچه را در جلوگیری از تغییرات کاربری موثر دانسته اند آنرا را تایید می کنند.

7- هماهنگی و سازگاری میان ارگانهای دولتی و قضائی: در سوال هفتم 21/3 درصد از معتقدند که سطح هماهنگی و سازگاری میان ارگانهای دولتی و قضایی در بروز تغییرات کاربری فضای شهر بسیار موثر بوده است و 18 درصد اذعان داشتند که سطح هماهنگی و سازگاری میان ارگانهای دولتی و قضایی در بروز تغییرات کاربری فضای شهری تاثیر کمی دارد.

سطح هماهنگی و سازگاری میان ارگانهای دولتی و قضایی (دادگاه ها و غیره) در بروز تغییرات کاربری زمین موثر بوده است. و اینکه ارگانهای دولتی باید از یک نظام واحد و دستورات و قوانین و ابلاغیه های مشترک جهت سازگاری هرچه بیشتر در جهت جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی استفاده نمایند و یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند بیش از 50 درصد جامعه آماری این تحقیق هماهنگی و سازگاری در میان ارگانهای دولتی و قضایی را در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی موثر دانسته و آنرا را تایید می کنند.

بکار گرفته شده است. و ۶/۴ درصد از کارشناسان اذعان داشتند که موثرترین ابزارهای کنترل تغییرات کاربری فضای شهری در سطح ارگانهای دولتی به کار گرفته نشده است. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان ابزارهای کنترل موثر در تغییرات کاربری فضای شهری در سطح ارگانهای دولتی بسیار با اهمیت بوده و در مورد آن باید بررسی های گسترده ای به عمل آید.

در واقع یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، عدم موثرترین ابزارهای کنترل تغییرات کاربری در سطح ارگانهای دولتی بوده است و ابزارهای کنترل استاندارد نبوده و دارای اشکالاتی می باشد یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند ۷۱ درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از عدم بکارگیری موثرترین ابزارهای کنترل تغییرات کاربری در سطح ارگانهای دولتی دانسته و آنرا را تایید می کنند .

۱۲- آسیب پذیری مکانیسم فعلی تغییرات کاربری فضای شهری: در مورد سوال دوازدهم ۲۰ درصد از کارشناسان نیز آسیب پذیری مکانیسم فعلی کنترل تغییرات کاربری فضای شهری با بروز تغییرات احتمالی آینده را در سطح کمی ارزیابی کردند و ۱۳/۳ درصد از کارشناسان آسیب پذیری مکانیسم فعلی کنترل تغییرات کاربری فضای شهری با بروز تغییرات احتمالی آینده را در سطح زیادی ارزیابی نمودند. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان بررسی در زمینه آسیب پذیری مکانیسمهای فعلی کنترل تغییرات کاربری فضای شهری با بروز تغییرات احتمالی آینده اهمیت زیادی ندارد.

کاربری به دلایل مختلف دارند. یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند و ۵۰ درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از تمایل به تغییر کاربری زمین دانسته و آنرا را تایید می کنند. و این درصد نشان از آن دارد که تمایل کارشناسان به تغییر کاربری در ارگانهای دولتی باید مورد بررسی قرار گیرد و چنانچه این تمایلات بر اساس عقل و منطق استوار است بکارگرفته شود.

۱۰- مکانیسم فعلی در تغییر کاربری: ۲۰ درصد عنوان نمودند که قابلیت مکانیسم های فعلی کنترل کاربری زمین بسیار کارآمد است ۸/۶ درصد اذعان داشتند که قابلیت مکانیسم های فعلی کنترل کاربری زمین کارآمد نیست. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان بررسی در مورد قابلیت مکانیسم های کنترل کاربری زمین اهمیت زیادی دارد.

بنابراین یکی دیگر از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، قابلیت مکانیسم های فعلی کنترل کاربری زمین بوده است و اینکه مکانیسم فعلی دارای یکسری کاستیها می باشد و دارای اشکالاتی است و یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند ۵۰ درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از مکانیسم فعلی دانسته و آنرا را تایید می کنند. و این درصد نشان از آن دارد باید این مکانیسم مورد بازنگری و بررسی کارشناسی قرار گیرد تا به بهترین شکل قابلیت اجرا داشته باشد.

۱۱- ابزار های کنترل تغییرات کاربری: در بررسی سوال یازدهم ۱۳/۳ درصد از کارشناسان معتقدند که موثرترین ابزارهای کنترل تغییرات کاربری فضای شهری در سطح ارگانهای دولتی

اند که علت تغییرات اراضی بخاطر کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها است و 10,6% از کارشناسان نیز اذعان داشته اند که علت تغییرات اراضی بخاطر کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها نیست. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان باید در مورد نظارت بر عملکرد سازمانها توجه ویژه ای قایل شد و بررسی های گسترده ای به عمل آید. یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها بوده است. و اینکه کنترل و نظارت در سطح ضعیفی می باشد و باید نظارت استاندارد و بهینه جهت تغییرات کاربری اراضی بکارگرفته شود یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند 52 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها دانسته و آنرا را تایید می کنند.

تحلیل استنباطی

در پاسخ به سوال آیا قوانین و مقررات کاربری زمین در منابع طبیعی بگونه ای است که باعث تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری شده است؟ **آزمون فرضیه شماره یک:** فرضیه صفر: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد منابع طبیعی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود ندارد. فرضیه جانشین: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد منابع طبیعی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود دارد. برای بررسی این فرضیه از آزمون خی دو کارل پیرسون در سطح احتمال خطای $\alpha=0,05$ استفاده گردید (جدول 1).

در واقع یکی از مواردی که در بروز تغییرات کاربری زمین حوزه مورد مطالعه به طور جدی مطرح است، آسیب پذیری مکانیسم های فعلی کنترل تغییرات کاربری زمین با بروز تغییرات احتمالی بوده است و اینکه تمهیدات مناسب جهت انطباق مکانیسم فعلی با بروز تغییرات احتمالی بسیار کم است یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند 50 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از آسیب پذیری مکانیسم های فعلی کنترل تغییرات کاربری زمین با بروز تغییرات احتمالی دانسته و آنرا را تایید می کنند.

13- تقاضای ارگانهای دولتی بر تغییر

کاربری: 24 درصد از کارشناسان اذعان داشتند که میزان تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی در سطح بسیار کمی است و 18/66 درصد از کارشناسان اعتقاد داشتند که میزان تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی در سطح زیادی است. بنابراین با توجه به نظر کارشناسان بررسی در مورد تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی اهمیت زیادی ندارد با توجه به بررسی های انجام شده در مورد تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی اهمیت زیادی ندارد. میزان تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی بوده است و یافته های میدانی تحقیق نشان می دهند 48 درصد جامعه آماری این تحقیق علت تغییر کاربری اراضی را ناشی از میزان تقاضای ارگانهای دولتی برای تغییر کاربری اراضی دانسته و آنرا را تایید می کنند.

14- عملکرد سازمانها: همچنین سوال

چهاردهم 21/3 درصد از کارشناسان عنوان نموده

جدول 1: نتایج تحلیلی آزمون خی دو جهت شناسایی رابطه ی دو متغیر

Test statistics	F1
Chi-square	151.400
Df	5
Asymp.Sig.	.0001

تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری شده است؟

فرضیه صفر: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد جهاد کشاورزی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود ندارد. فرضیه جانشین: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد جهاد کشاورزی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود دارد. برای بررسی این فرضیه از آزمون خی دو کارل پیرسون در سطح احتمال خطای $\alpha=0,05$ استفاده گردید (جدول 2).

جدول 2: نتایج تحلیلی آزمون خی دو جهت شناسایی رابطه دو متغیر

Test statistics	F2
Chi-square	785.856
Df	5
Asymp.Sig.	.0001

که باعث تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری شده است؟

فرضیه صفر: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد شهرداری و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود ندارد. فرضیه جانشین: بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد شهرداری و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنی داری وجود دارد. برای بررسی این فرضیه از آزمون خی دو کارل پیرسون در سطح احتمال خطای $\alpha=0/05$ استفاده گردید (جدول 3).

با توجه به تحلیل داده ها می توان نتیجه گرفت: در مورد فرضیه اول به علت اینکه $0/05 <$ (سطح معنی داری) است فرض صفر را رد می کنیم. به این معنی که فرض جانشین پذیرفته می شود. یعنی اینکه بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد منابع طبیعی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنا داری وجود دارد.

آزمون فرضیه شماره دو:

در پاسخ به سوال آیا قوانین و مقررات کاربری زمین در جهاد کشاورزی بگونه ای است که باعث

با توجه به تحلیل داده ها می توان نتیجه گرفت: در مورد فرضیه دوم به علت اینکه $0/05 <$ (سطح معنی داری) است، فرض صفر را رد می کنیم. به این معنی که فرض جانشین پذیرفته می شود. یعنی اینکه بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد جهاد کشاورزی و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معنا داری وجود دارد.

آزمون فرضیه شماره سه:

در پاسخ به سوال آیا قوانین و مقررات کاربری زمین در شهرداری جهاد کشاورزی بگونه ای است

جدول 3: نتایج تحلیلی آزمون خی دو جهت شناسایی رابطه دو متغیر

Test statistics	F3
Chi-square	320.992
Df	5
Asymp.Sig.	.0001

زمین در نهاد شهرداری و تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معناداری وجود دارد.

با توجه به تحلیل داده ها می توان نتیجه گرفت: در مورد فرضیه سوم به علت اینکه $0/05 <$ (سطح معنی داری) است، فرض صفر را رد می کنیم. به این معنی که فرض جانشین پذیرفته می شود. این به آن معنی است که بین قوانین و مقررات کاربری

الویت بندی براساس روش خی دو کارل پیرسون:

می توان از روش خی دو کارل پیرسون محاسبه شده، فرضیه ها را الویت بندی نمود (جدول 4):

جدول 4: نتایج رتبه بندی از طریق آزمون خی دو جهت رتبه بندی فرضیه ها

الویت	چی دو محاسبه شده	فرضیه ها
1	785,856	فرضیه دوم (نهاد شهرداری)
2	320,992	فرضیه سوم (نهاد جهاد کشاورزی)
3	151,400	فرضیه اول (نهاد منابع طبیعی)

الویت بندی براساس ضریب چوپروف: همچنین برای بررسی شدت وابستگی از فرمول چوپروف استفاده شده است که نتایج آن عبارتند از (جدول 5):

$R=0.117$: مربوط به فرضیه اول
 $R=0.735$: مربوط به فرضیه دوم
 $R=0.217$: مربوط به فرضیه سوم

با توجه به نتایج خی دو کارل پیرسون محاسبه شده، می توان نتیجه گرفت که قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد شهرداری بیشترین تاثیر را و قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد منابع طبیعی کمترین تاثیر را در تغییرات کاربری فضای شهری داشته است.

جدول 5: نتایج رتبه بندی از طریق آزمون ضریب چوپروف

الویت	نتیجه حاصل از فرمول چوپروف	فرضیه ها
1	0,735	فرضیه دوم (نهاد شهرداری)
2	0,217	فرضیه سوم (نهاد جهاد کشاورزی)
3	0,117	فرضیه اول (نهاد منابع طبیعی)

را برای تغییر کاربری فضای شهری به صورت رابطه 1 ارایه داد:

رابطه 1)

$$f(x) = F(0.735 CI + 0.217 C U + 0.117 NR)$$

نتیجه آزمون فریدمن (مهمترین نهاد تاثیرگذار در تغییرات کاربری فضای شهری):

فرضیه چهارم: مهم ترین نهاد تاثیرگذار در تغییر کاربری فضای شهری، نهاد شهرداری است و نهاد منابع طبیعی و جهاد کشاورزی به ترتیب اولویت تاثیرگذار هستند (جدول 6).

جدول 6: نتیجه آزمون فریدمن مربوط به مهمترین نهاد تاثیرگذار در تغییرات کاربری فضای شهری تحقیق

Ranks	Mean Rank
Jahadkeshavar	2.35
Shardary	3.13
Manabe tabie	1.44
Chi-squar	۱۳۹,۶۰۳
Df	۳
Asymp.sig	

شده است در واقع بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهادهای منابع طبیعی، جهاد کشاورزی و شهرداری، تغییرات کاربری بی رویه فضای شهری رابطه معناداری وجود دارد. یعنی می توان گفت با نظارت و دقت بر قوانین و مقررات کاربری زمین انتظار داشت تغییرات بی رویه فضای شهری در راستای مناسبی بهبود یابد.

یکی از اهداف محقق در این تحقیق الویت بندی بین نهادها در تغییرات کاربری زمین می باشد. در راستای این هدف داده های به دست آمده مورد آزمون ضریب چوپروف قرارگرفت و الویت بندی گردید. نتایج حاصل از این الویت بندی حاکی از آن است که قوانین و مقررات در نهاد شهرداری در الویت بالایی قرار دارد و دارای بیشترین تاثیر در

الویت بندی بر اساس ضریب چوپروف نشان داد که قوانین و مقررات کاربری زمین در نهاد شهرداری بیشترین تاثیر را بر تغییرات کاربری فضای شهری دارد. دومین الویت اداره جهاد کشاورزی است و سومین الویت را اداره منابع طبیعی داشته است.

با توجه به اینکه تغییرات کاربری فضای شهری تابعی از قوانین و مقررات کاربری زمین در نهادهای شهرداری و منابع طبیعی و جهاد کشاورزی می باشد و با توجه به وزنه های به دست آمده از ضریب چوپروف می توان مدل ریاضی زیر

نتایج به دست آمده از آزمون فریدمن نشان می دهد، از بین قوانین و مقررات کاربری زمین در نهادهای مورد بررسی شامل نهاد جهاد کشاورزی و نهاد منابع طبیعی و نهاد شهرداری که تاثیرگذار در تغییرات کاربری فضای شهری هستند، با توجه به نتیجه آزمون فریدمن، مهم ترین نهاد تاثیرگذار مربوط به نهاد شهرداری می باشد و به ترتیب الویت، نهاد جهاد کشاورزی و نهاد منابع طبیعی، نهادهای بعدی تاثیرگذار در تغییر کاربری فضای شهری هستند.

نتیجه گیری

با توجه به نتایج بدست آمده از تحقیق نشان می دهد تمامی فرضیه تحقیق مورد پذیرش واقع

های مالی، خواسته ها و فشار های فرا قانونی افراد ذی نفوذ، فشار سیاسی، ابزارهای کنترل تغییرات و کمبود نظارت بر عملکرد سازمانها از مهم ترین عوامل تغییر کاربری زمین در نهادهای دولتی (شهرداری، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی) می باشد و همچنین فسادهای اداری، هماهنگی و همسوئی ارگانهای دولتی، نقش نمایندگان مجلس در تاثیر گذاری بر تغییرات کاربری نیز نقش داشته اند.

تغییرات کاربری زمین است. الویت بندی براساس روش خبی دو کارل پیرسون و همچنین از طریق تست فریدمن نتایج یکسانی را حاصل نمود. نتایج به دست آمده از دو آزمون نشان می دهد که از نهادهای مورد بررسی قوانین و مقررات نهاد شهرداری و جهاد کشاورزی و منابع طبیعی در تغییرات کاربری فضای شهری به ترتیب در الویت تاثیرگذار هستند. و همچنین نتایج بدست آمده از تحقیق حاکی آن است که نقض قوانین، ضعف

منابع

- زیاری، ک. ا.، 1381. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، 324 ص.
- سکاران، ا.، 1384. روش های تحقیق در مدیریت، ترجمه محمد صائی و محمود شیرازی، انتشارات مرکز آموزشی و مدیریت، چاپ اول، 378 ص.
- شکوئی، ح.، 1373. مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، 356 ص.
- طرح جامع شهر کلاردشت، 1389. مهندسی مشاور کریاس بنا، 428 ص.
- فرگوسن، ج.، 1377. تحلیل آماری، ترجمه علی دلاور، انتشارات ارسبان، 298 ص.
- Lichtenberg , E., and Ding, C., 2009 . Local officials as land developers : urban spatial expansion in china , Journal of Urban Economics, v.66, p. 57-64.
- ابدالی، ح.، 1389. بررسی عوامل موثر در تغییر کاربری اراضی در کلاردشت و پیامدهای آن در روند ناپایداری توسعه محلی در منطقه با رویکرد پویایی شناسی سیستم ها، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه صنعتی اصفهان.
- باقری، ا.، 1387. نقش مدیریت اداری و نهادهای شهری در تغییر کاربری اراضی کشاورزی پیرامون شهر (مطالعه موردی شهر آمل)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز.
- دلاور، ع.، 1389. روش تحقیق در روانشناسی و علوم تربیتی، نشر ویرایش، 248 ص.
- Braimoh , A., and Onishi. T., 2007 . Spatial determinants of urban land use change in Lagos Nigeria , Land Use Policy, v. 24, p. 502-515.