

مسکن و محیط زیست

شماره ۱۵۵ ♦ پاییز ۹۵ ♦

بررسی عوامل و دلایل تغییر کاربری در طرح‌های هادی روستاهای

شهرستان تفت طی سال‌های ۱۳۸۹-۱۳۹۲

بهنام متولی^{*}، علیرضا قربانیان^{**}، علیرضا نادریان زاده^{***}، حسین زارعشاھی^{****}

1392/05/20

تاریخ دریافت مقاله:

1394/10/09

تاریخ پذیرش مقاله:

چکیده

بیشتر روستاهای جهان از جمله روستاهای کشور ما را زمین‌های کشاورزی قابل کشت و باعث‌ها احاطه کرده است. در غالب موارد اساساً وجود این زمین‌ها و وجود آب موجب احداث روستا و گسترش بعدی آن شده و هر قدر این زمین‌ها و مقدار آب موجود بیشتر بوده، روستا نیز گسترش بیشتر یافته و بر جمعیت آن افزوده شده است. از این‌رو "زمین" مهم‌ترین عامل شکل‌گیری محیط کالبدی و بستر فعالیت‌های روستایی است و همیشه به عنوان «اساسی برای شکل روستایی مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است». طرح کاربری زمین روستایی یکی از ابزارهای مهم برای دست‌یابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در طرح‌های هادی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد روستایی و کیفیت محیط کالبدی روستا دارد. فرآیند مطلوب زیست در جوامع روستایی، ضرورت نیاز به برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، در این راستا سیاست‌هایی برای تنظیم تحولات کاربری اراضی در روستاهای مدنظر قرار گرفت که یکی از مهم‌ترین این سیاست‌ها، اجرای طرح‌های هادی در سطح روستاهای کنترل کاربری‌های موجود و پیش‌بینی کاربری‌ها آینده می‌باشد ولی امروزه عواملی از جمله عوامل قانونی، عوامل اقتصادی، عوامل طبیعی و عوامل جمعیتی باعث شده تغییرات گسترهای در کاربری اراضی بر خلاف طرح‌های هادی در سطح روستاهای انجام گیرد. این تحولات که غالباً در اثر فعالیت‌های انسانی روی می‌دهد، به دلیل نبود برنامه منطقی، بی‌توجهی به توسعه پایدار، نداشتن مدیریت یکپارچه و بدون در نظر گرفتن محدودیت‌های زیست محیطی و ... به یکی از مهم‌ترین معضلات روستاهای در فضای نوین تبدیل شده است. از این‌رو با توجه به حساسیت مسئله، این تحقیق بر آن است تا مشخص کند که کدام یک از عوامل مذکور بیشترین اثر را در تغییرات کاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت دارد و میزان این اثرگذاری در چه حد است. پژوهش پیش رو از لحاظ هدف کاربردی - توسعه‌ای و از حیث شیوه روش تحقیق ترکیبی و مختلط، حاصل روش‌های تحلیلی - کیفی گرا (زرفانگر) و توصیفی - کمی گرا (پهنانگر) می‌باشد. تکنیک جمع‌آوری داده‌های توصیفی - آماری مبتنی بر روش‌های حضوری و کسب آمار مورد نیاز از ادارات و سازمان‌ها و پردازش اطلاعات بوده و تکنیک گردآوری اطلاعات تحلیلی بر اساس روش‌های استنادی - کتابخانه‌ای (مقاله، کتاب، مجله، وب سایت‌های اینترنتی و ...) است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد در این تغییر کاربری‌ها میزان تأثیرگذاری عوامل جمعیتی و طبیعی مهم‌ترین عوامل بوده و دو عامل دیگر (قانونی و اقتصادی) را تحت الشاعع قرار داده است.

واژگان کلیدی: کاربری زمین، تغییر کاربری، طرح هادی روستایی، شهرستان تفت.

* کارشناس امور فنی و مطالعات عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری.

motavaseli.behnam@gmail.com

** مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و دانشجوی دکترای برنامه‌ریزی روستایی.

*** معاونت بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس ارشد عمران.

**** کارشناس خدمات فنی و مهندسی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس ارشد سنجش از دور.

مقدمه

بیشتر روستاهای جهان از جمله روستاهای کشور ما را زمین‌های کشاورزی قابل کشت و باغها احاطه کرده است. در غالب موارد اساساً وجود این زمین‌ها وجود آب موجب احداث روستا و گسترش بعدی آن شده و هر قدر این زمین‌ها و مقدار آب موجود بیشتر بوده، روستا نیز گسترش بیشتر یافته و بر جمعیت آن افزوده شده است (هاشمی، 1370: 345). از این‌رو "زمین" مهم‌ترین عامل شکل‌گیری محیط کالبدی و بستر فعالیت‌های روستایی است و همیشه به عنوان «اساسی برای شکل روستایی مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است» (kytziya et al, 2011:310). طرح کاربری زمین روستایی یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در طرح‌های هادی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد روستایی و کیفیت محیط کالبدی روستا دارد (سعیدنیا، 1378: 13).

نوشتار حاضر، ابتدا به مفاهیمی از کاربری زمین روستایی و برنامه‌ریزی در آن پرداخته و سپس به شناسایی مهم‌ترین عوامل تغییر کاربری از دیدگاه توسعه پایدار روستایی و نقش کاربری زمین در طرح‌های هادی پرداخته است. در این پژوهش سعی شده است که با ترکیب از روش‌های توصیفی و تحلیلی با استفاده از آمار و داده‌های موجود روند تغییر کاربری در طرح‌های هادی روستایی شهرستان تفت بررسی شود و مهم‌ترین علل و نتایج این تغییرات براساس یافته‌های میدانی و استنادی مشخص شود.

بیان مسئله

بررسی کاربری زمین، از عوامل اصلی و مهم در هر طرح هادی روستایی است. وضعیت موجود کاربری زمین، در سیر تکوین هر طرح هادی، اساس کار

محسوب می‌شود (northam, 1975:164). تعیین

کاربری‌های مناسب روستایی در طرح‌های هادی، غالباً به عنوان بخشی از برنامه‌ریزی روستایی مورد مطالعه قرار می‌گیرد، در حالی که به دلیل اهمیت، حساس بودن و تعیین کننده بودن موضوع زمین، نیاز به برنامه‌ریزی خاصی دارد (امین‌زاده، 1380: 96). در طرح‌های هادی امروز جهان، برنامه‌ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی همواره از محورهای اساسی طرح‌های هادی و یکی از زمینه‌های دستیابی به توسعه پایدار روستایی¹ به شمار می‌رود (حسین‌زاده‌دلیر، 65:1386). از دیدگاه توسعه پایدار روستایی، برنامه‌ریزی کاربری زمین هدف عمده زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی - فضایی می‌باشد. اهداف کالبدی -

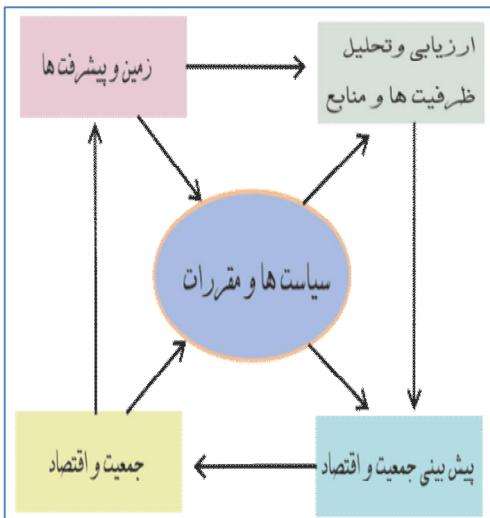
فضایی کاربری زمین، موارد عمده‌ای از جمله توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار، تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها، حفظ تناسب در توسعه عمودی و افقی و... را در بردارد (مهندی‌زاده، 77:1379). امروزه مفهوم زمین و فضای روستایی، هم به لحاظ طبیعی و هم به لحاظ اقتصادی و اجتماعی، تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف تغییر کاربری در طرح‌های هادی اراضی روستایی نیز بسیار وسیع و غنی‌تر شده است. تغییر کاربری اراضی، یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین که لزوماً تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه شامل تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می‌باشد. این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط می‌باشد (زیاری، 1385: 13).

طبق آمار و اطلاعات‌های تغییر کاربری در طرح‌های هادی، ساکنین روستاهای شهرستان تفت بیشترین تغییر کاربری را در طرح هادی روستاهای انجام داده‌اند که این

درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است (عسگری، ۱۳۸۱: ۵).

برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی

استفاده صحیح و آماده سازی زمین هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین است. هرچند این برنامه‌ریزی اثرات اجتماعی و اقتصادی نیز به دنبال دارد و عوامل اجتماعی و اقتصادی پایه اطلاعاتی برنامه‌ریزی کاربری زمین است لیکن برنامه‌ریزی کاربری زمین، ابتدا به محیط فیزیکی مربوط شده و به مکان‌یابی فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، ارتباطی و ... در ارتباط با یکدیگر می‌پردازد (chapin, 1972:3). از نظر بیر و هیگینز² برنامه‌ریزی کاربری زمین مشخص می‌سازد که روی یک قطعه زمین، چه فعالیتی باید انجام گیرد (تصویر شماره ۱). چگونه باید عمل شود و اجرا و اداره پژوهه مورد نظر چه هزینه‌ای را در بر خواهد داشت (بیرینی، ۱۳۸۱: ۳).



ت ۱. کنترل زمین در یک نظام برنامه‌ریزی جامع.
(source; Vernez,2000:58)

کاربری اراضی در مناطق روستایی

در کاربری زمین در مناطق روستایی دو عامل اساسی شامل عامل طبیعی (قابلیت اراضی زراعی) و عامل انسانی

رونده در بین شهرستان‌های استان یزد افزایش چشمگیری را نشان می‌دهد که می‌توان دلایل مختلف از جمله عوامل اقتصادی، عوامل قانونی، عوامل طبیعی، عوامل اجتماعی و جمعیتی و غیره را برای این پدیده ذکر نمود. از آنجا که روند تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان روز به روز در حال افزایش است و باعث تغییرات گسترده‌ای در نحوه اشغال و کاربری زمین برخلاف طرح هادی در سطح روستاهای شده است این تحقیق در پی جستجوی علل و دلایل این تغییر کاربری در طرح‌های هادی است و قصد دارد مشخص کند کدام یک از عوامل مذکور بیشترین نقش را در این تغییر کاربری در طرح‌های هادی داشته است. بدین منظور سؤال اصلی این تحقیق به صورت ذیل مطرح می‌گردد:

- در بین عوامل طبیعی، قانونی، اقتصادی، اجتماعی و ... کدام یک بیشترین اثر را در تغییر کاربری در طرح هادی روستاهای شهرستان تفت از خود بر جای گذاشته است؟

چارچوب نظری - ادراکی پژوهش کاربری زمین

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین، ابتدا در غرب به‌منظور نظارت دولت‌ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد ولی با گسترش روستانشینی و شهرنشینی و تحول در برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی روستایی و منطقه‌ای، ابعاد و محتوای آن روزبه روز وسیع تر شد (مهری زاده، ۱۳۷۹: ۷۹). در برنامه‌ریزی، زمین دارای دو مفهوم است:

- (الف) زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای رفع نیازهای نسل فعلی و حفاظت از آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد.
- (ب) زمین به عنوان دارایی که در چارچوب مالکیت خصوصی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و

(جمعیت) تعیین کننده میزان و نوع کاربری‌های مختلف می‌باشد. در یک طبقه‌بنای تقریبی باید کاربری مسکونی، اداری، صنعتی و تجاری، راه‌ها و معابر، خدمات اجتماعی و اقتصادی، فضاهای باز و بلا استفاده از یکدیگر تمایز شوند (مهندسان مشاور DHV از هلند ۱۳۷۱؛ ۴۵۱). در یک

تقسیم‌بندی جزئی تر کاربری‌ها را در سطح روستاهای دو دسته عمومی و خصوصی تفکیک می‌کند (زیاری، ۱۳۸۵: ۷۶).

اما در یک تقسیم‌بندی کلی کاربری‌ها براساس ماهیت عام عناصر مربوطه به دسته‌بندی‌های جزئی تر تقسیم می‌شود که در جدول شماره ۱ ذکر گردیده است.

کاربری (عملکرد و فعالیت)	کاربری (فضایی - کالبدی)	
سکونت	سکونت	مسکونی
سکونت - فعالیت	مسکونی - دامداری، مسکونی - صنعتی، مسکونی - بازداری، مسکونی - تجاری	
عرضه کالا و خدمات	فروشگاه یدکی، فروش سوخت، داروخانه، فروشگاه تعاونی، آرایشگاه، خیاطی، آهنگری، بانک، نانوایی و آسیاب	تجاری
آموزش رسمی	مهد کودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان فنی / کشاورزی	آموزشی
آموزش غیررسمی	نهضت سواد آموزی، آموزشگاه‌های هنری، مذهبی، فرهنگی	
خدمات بهداشتی	گرمابه عمومی، سرویس عمومی، مرکز خدمات بهزیستی	بهداشتی
خدمات درمانی	خانه بهداشت، درمانگاه روسایی، مطب پزشک	درمانی
تأسیسات	مرکز ذخیره سوخت، ایستگاه تأسیسات گاز، تأسیسات برق ثابت، محل دفن زباله، پایانه مسافربری و گورستان	تأسیسات
صنایع دستی	مرکز بافت گلیم و قالی، مرکز کوزه گری، کارگاه چوب تراشی	صنعتی
صنایع کارگاهی	مرکز ثابت تولید مصالح ساختمانی، معادن شن و معادن کاشی	
مذهبی و اعتقادی	اماكن متبرک، مسجد، حسینیه، زینبیه، فاطمیه، تکیه	
فرهنگی و تاریخی	کتابخانه، مرکز نمایش، مرکز ثابت تجمع عمومی، قلعه، کاخ، محوطه‌های تاریخی	
گردشگری طبیعی	گردشگاه طبیعی	گردشگری و فراغتی
بوستان	پارک بازی کودکان	
سرگرمی	باشگاه بازی‌های رایانه‌ای	
ورزشی	زمین فوتبال، سالن تربیت بدنسازی	
اداری	اداره دولتی و خصوصی	
فضای باز	فضای سبز همگانی، بوستان، اراضی کشاورزی، کشتزار باغات، میوه، سبزی و صیفی	
امنیتی	پاسگاه نیروی انتظامی، مرکز مقاومت بسیج	
دامداری	مرکز پرورش دام‌های گوشتی یا شیری، مرغداری، طویله و آغل	
بایر	زمین‌های فاقد کاربری	
کاربری تولیدی	مزروعه میگو، مزرعه ابریشم و زنبور عسل، مزرعه گل محمدی	
کاربری ویژه	پادگان نظامی، مراکز تاریخی و باستانی	

ج ۱. طبقه‌بندی کاربری زمین در سطح روستاهای مأخذ: مشیری و سعیدی، ۱۳۸۹: ۱۸۰.

شرح روش پژوهش و تکنیک‌های اجرایی

تحقیق حاضر از نوع تحقیقات کاربردی - توسعه‌ای می‌باشد و از حیث روش تحقیق ترکیبی و مختلط و از روش‌های تحلیلی - کیفی‌گرا (زرفانگر) و توصیفی - کمی‌گرا (پهنانگر) برای بررسی مسئله پژوهش در روستاهای شهرستان مورد مطالعه بهره گرفته شده است. تکنیک جمع‌آوری داده‌های توصیفی مبتنی برروش‌های حضوری و کسب آمار مورد نیاز از ادارات و سازمان‌ها مخصوصاً دبیر خانه کمیسیون تغییر کاربری و الحاق به محدوده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد، بخشداری بخش مرکزی شهرستان تفت و شرکت تعاونی همیاری دهیاری‌های و همچنین پیمایش محیطی در سطح روستاهای مشاهده مستقیم عوامل و اثرات تغییر کاربری و گفتگو با اهالی ساکن و غیر ساکن در روستاهای بوده و تکنیک گردآوری اطلاعات تحلیلی شامل روش‌های اسنادی - کتابخانه‌ای (مقاله، کتاب، مجله، وب سایت‌های اینترنتی و...) می‌شود. پس از جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز از سطح روستا مهمنترين دلایل تغیير کاربری‌های در چهار محور اصلی (طبیعی، اقتصادی، اجتماعی و قانونی) و زیر گروه‌های آن مورد تجزیه و تحلیل توصیفی قرار گرفت. در یک فرایند و روند کلی، پژوهش حاضر در مسیر تحقیق برای رسیدن به پاسخ سوالات مطرح شده مسیر ذیل را به صورت سیستماتیک طی نموده است:

1. انتخاب موضوع با توجه به اهمیت آن در دگرگونی و دگردیسی ساختار و بافت کالبدی روستاهای شهرستان مورد مطالعه؛
2. بررسی منابع مربوط به موضوع پژوهش به خصوص در باب نظریات و مدل‌های نظری و آکادمیک؛
3. مشاهده وضع موجود روستاهای شهرستان و مقایسه تطبیقی براساس تصاویر ماهواره‌ای، نقشه‌ها و اطلاعات

طرح‌های هادی سابق و بازنگری شده در بعد کالبدی و به‌ویژه در زمینه کاربری‌ها؛

4. تهیه و تنظیم جداول، نقشه‌ها و نمودارها براساس اطلاعات گردآوری شده در زمینه تغییر کاربری در طرح‌های هادی؛

5. تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده در قالب زیرگروه‌های عوامل اصلی تغییر کاربری در طرح‌های هادی و شناسایی مهم‌ترین علت‌ها؛

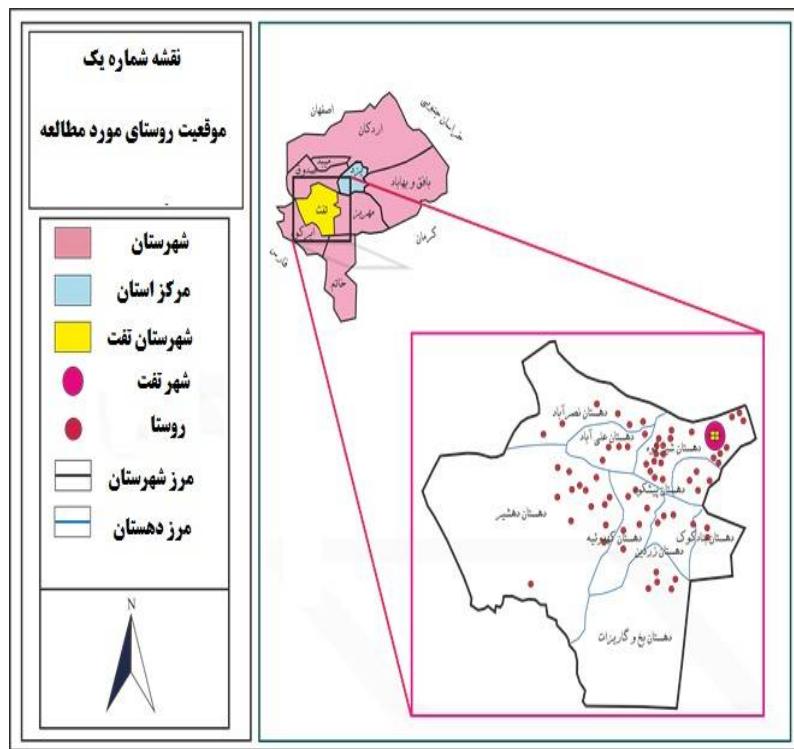
6. نتیجه‌گیری از علل، عوامل و اثرات بر جسته تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان مربوطه؛

شناخت محدوده و فضای جغرافیایی مورد کاوش
شهرستان تفت با وسعت 5948 کیلومتر مربع در جنوب غربی استان یزد قرار دارد که از سمت شمال و شمال غربی به شهرستان صدقه، از سمت جنوب و جنوب شرقی به شهرستان خاتم، از سمت شمال شرقی به شهرستان یزد و در نهایت از سمت غرب و جنوب غربی به شهرستان ابرکوه محدود می‌گردد (www.portal-yz.ir). از لحاظ مختصات جغرافیایی این شهرستان بین ۱۶۵۳° تا ۱۸۵۴° طول شرقی و ۵۶۳۱° تا ۵۸۳۰° عرض شمالی واقع شده است (مهندسين مشاور کریاس بنا، ۱۳۸۷: ۲). شهرستان تفت از نظر تقسیمات سیاسی به سه بخش و ده دهستان تقسیم می‌گردد که با توجه به تصویر و جدول شماره 2 به شرح زیر می‌باشد:

- بخش مرکزی شامل دهستان‌های پیشکوه، دهشیر، شیرکوه، علی‌آباد و نصرآباد؛

- بخش نیر شامل دهستان‌های بنادکوک، زردین و سخوید؛

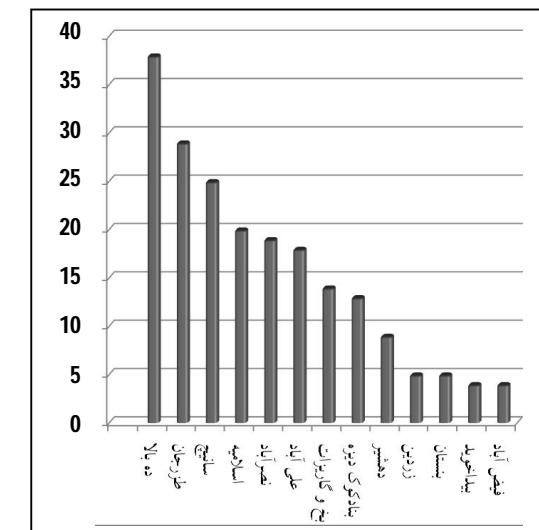
- بخش گاریزات شامل دهستان‌های کهدوئیه، بخ گاریزات (استانداری یزد، ۱۳۹۲).



ت ۲. نقشه موقعیت روستاهای مورد مطالعه براساس دهستان.

تعداد آبادی			نام دهستان	پیش	شهرستان
جمع	خالی سکنه	دارای سکنه			
148	89	59	پیشکوه	مرکزی	تفت
221	171	50	دهشیر		
53	27	26	شیرکوه		
150	104	46	علی آباد		
157	123	34	نصرآباد		
289	273	16	بنادکوه	نیر	
86	54	32	زردین		
214	163	51	سخوید		
26	17	9	کهدوئیه	گاریزات	
102	58	44	بغ و گاریزات		

ج ۲. مشخصات آماری شهرستان تفت سرشماری ۱۳۹۰



ن ۱. نمودار درصد تغییر کاربری های روستاهای شهرستان تفت.

تغییر کاربری در طرح های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت

شهرستان تفت یکی از شهرستان هایی است که در استان یزد روستاهای زیادی را در پهنه جغرافیایی و سطوح فضایی و مکانی خود جای داده است که دلایل زیادی برای شکل گیری روستاهای در این شهرستان می توان ذکر کرد و مهمترین آنها، آب و هوای مساعد به دلیل قرارگیری در کوهپایه و دامنه کوه شیرکوه، پسکرانه وسیع و مطلوب در جهت کشاورزی، حوزه نفوذ خدماتی مناسب و قابل اتکا و وجود شریان ارتباطی یزد به شیراز است که از میان بعضی از روستاهای شهرستان می گذرد (یافته های پژوهش، ۱۳۹۲). در بین روستاهای شهرستان تفت مجموعه روستاهای ده بالا با ۳۷ مورد تغییر کاربری در طرح های هادی بیشترین تغییر را به خود اختصاص داده است با توجه به تصویر شماره ۳ روستاهای طرزجان، سانیج، اسلامیه، نصرآباد و علی آباد نیز در رتبه های بعدی قرار دارند و در انتهای جدول نیز روستاهای رعدآباد، زین آباد، شیخعلیشاه، امیرآباد و فیض آباد قرار دارند (یافته های پژوهش، ۱۳۹۲).

یافته های تحقیق تغییر کاربری در طرح های هادی در سطح روستاهای استان یزد

طبق آمار و اطلاعات مایین سال های ۱۳۸۹-۱۳۹۲ در تمامی شهرستان های استان یزد ۹۱۷ مورد تغییر کاربری در طرح های هادی در سطح روستاهای به ثبت رسیده است. در بین اطلاعات موجود براساس جدول شماره ۳ و نمودار شماره ۱ در دوره آماری مذکور شهرستان تفت با ۲۱۵ مورد تغییر کاربری در سطح روستاهای بیشترین درصد را به خود اختصاص داده و شهرستان یزد، مهریز، صدوقد، ابرکوه و طبس^۳ در رتبه های بعدی و در انتها نیز شهرستان های بافق، اردکان، خاتم و البته شهرستان بهاباد که با ۴ مورد تغییر کاربری کمترین درصد را به خود اختصاص داده است، قرار دارند.

این آمار و اطلاعات نشان می دهد که تغییر کاربری در طرح های هادی روستاهای شهرستان تفت نسبت به بقیه روستاهای استان یزد روند افزایشی به خود گرفته است (یافته های پژوهش، ۱۳۹۲).

شهرستان	تعداد تغییر کاربری	درصد	درصد تجمعی
ابرکوه	83	9	9
اردکان	11	1,2	10,2
بافق	12	1,3	11,5
بهاباد	4	0,7	12,2
تفت	215	23,5	35,7
خاتم	10	9,8	36,7
صدوقد	90	9,8	46,5
طبس	72	7,8	54,3
مهریز	161	17,5	71,8
میبد	66	7,2	79
یزد	193	21	100
مجموع	917	100	-

ج ۳. مشخصات آماری شهرستان تفت سرشماری ۱۳۹۰

تفکیک و قطعه‌بندی اراضی

مزروعی

تغییر کاربری اراضی مزروعی



ت 3. تغییر کاربری اراضی باغی لبه معبر در روستای اسلامیه.(یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

علل تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت

تقاضا برای کاربری‌های جدید می‌تواند بیانگر تحولات تکنولوژیکی یا تغییر در ساخت و نیازهای یک جامعه باشد. برخی از این تحولات کم دوام هستند، در حالی که بعضی دیگر نمایانگر یک تقاضای دائمی هستند(مهندسين مشاور فرنهاد، ۱۳۸۶؛ ۱۸). طی سال‌های اخیر فعالیت‌های انسان به عنوان مهم‌ترین عامل تغییرات در الگوی کاربری زمین شناخته شده است. تحلیل، الگوسازی و مدیریت الگوهای کاربری اراضی در سطح روستایی، منطقه‌ای و جهانی کار بسیار مشکلی است (Singh.A, Asgher.Md, 2005، ۱-۲). به طور کلی این عوامل را به چهار گروه اصلی می‌توان تقسیم کرد:

انواع تغییر کاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت در بررسی انواع تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت طبق جدول شماره ۴ تغییر کاربری اراضی باغی و مزروعی با ۷۶ مورد در رتبه نخست و تغییر کاربری مسکونی نیز در رتبه دوم قرار دارند. در مرتبه آخر نیز تفکیک کاربری‌ها قرار دارد این آمار نشان می‌دهد که علاوه بر ضوابط، مقررات و قانون‌های محکم و استوار برای محافظت از اراضی مزروعی و باغات بازهم شاهد تغییر کاربری این اراضی هستیم. البته در این روند نباید از کم شدن منابع آب و بازدهی پایین کشاورزی و باغداری در سطح روستاهای غافل ماند (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

الف) عوامل قانونی

قانون عبارت است از قاعده‌ای که توسط یک قدرت عمومی مقرر می‌شود و همه افراد باید از آن پیروی کنند (سید صدر، 1378:29). بی‌شک قانون نقش مهمی در مدیریت و برنامه‌ریزی دارد. قانون به منزله اساس و پایه‌ای است که مدیریت روی آن قرار می‌گیرد و در راستای آن حرکت می‌کند (صالحی، 1385:44). در این راستا هدف بررسی مواد قانونی است که به نوعی در عدم ثبات محیط و جامعه پیرامون روستاهای شهرستان تفت نقش کاربری زمین‌ها در سطح روستاهای شهرستان تفت نقش اساسی داشته است که می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

نامشخص بودن مدیریت اراضی خارج از خط محدوده و واقع در حریم روستاهای

اگرچه لایحه قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوبه مجلس شورای اسلامی در تاریخ 84/10/14⁴ به ثبت رسیده (معاونت عمران روستایی، 1391:213) ولی به طور کلی در مواد قانونی دقیقاً مشخص نشده است که آیا زمین‌های خارج از محدوده واقع در حریم به لحاظ مدیریت و ساخت‌وساز، تفکیک و قطعه‌بندی اراضی در اختیار بنیاد مسکن و مدیریت روستایی است یا در اختیار ارگان‌های دیگر همچون منابع طبیعی، جهاد کشاورزی، محیط زیست قرار دارد.

هر چند که محدوده مورد بررسی در این مقاله، محدوده قانونی روستا است که طبق طرح هادی تعیین و مشخص می‌شود، اما در مباحث مربوط به توسعه روستا و تغییر کاربری در طرح‌های هادی، زمین‌های خارج از محدوده واقع در حریم از اهمیت بیشتری دارد زیرا می‌تواند هرگونه کاربری در آن اعمال شود و سپس با مطرح شدن در کمیسیون الحاق به محدوده به روستا اضافه گردد. همانطور که طبق جدول شماره 4 مشاهده می‌شود حدود

9 درصد از تغییر کاربری در طرح‌های هادی‌ها در سطح روستاهای شهرستان تفت مربوط به الحق به محدوده با کاربری‌های مختلف بوده است (یافته‌های پژوهش، 1392). بررسی‌های محیطی در روستاهای بیلاقی همچون ده بالا، طررجان و سانیج و ... حاکی از آن است که مدیریت ضعیف در اراضی خارج از حریم و محدوده باعث شده است که روند تغییر کاربری‌های افزایش یافته و مخصوصاً افراد غیر بومی که در محدوده روستا جهت ساخت‌وساز موفق به تصاحب زمین نشده‌اند کم کم به محدوده‌های خارج از طرح وارد شده و در جهت تغییر کاربری آن‌ها عمل کنند.

تخلفات ساخت‌وساز و ساختمانی

براساس قوانین، هر شخصی که قصد احداث بنا و یا دیوارکشی در ملک خود در هر روستایی را داشته باشد، ملزم به دریافت جواز و پروانه ساخت⁵ از مرجع صدور پروانه یعنی بخشداری و دهیاری مرتبط با همان روستا است.⁶ در صورت عدم رعایت موارد فوق براساس قانون، مالک ملزم به تخریب بنا یا با استناد به تبصره‌های آن ملزم به پرداخت جریمه است⁷ (مرکز مطالعات شهری و روستایی، 1385:38). با توجه به اطلاعات به دست آمده از مشاهده میدانی از برخی از روستاهای شهرستان تفت که حجم تغییر کاربری در طرح‌های هادی در آن‌ها بالا بوده است مهم‌ترین علل تخلف ساخت‌مانی ساخت‌وساز به صورت ذیل شناسایی گردیده است:

1. برخورد افعالی و عدم نظارت کافی عوامل کنترلی و نظارتی بر ساخت و سازها در سطح روستاهای؛
2. جای‌گزینی روابط فامیلی و قوم خویشی به جای ضوابط و مقررات توسط دهیاری‌ها و شورای اسلامی روستاهای؛
3. نامناسب بودن ضوابط و مقررات طرح‌های هادی به دلیل الگوبرداری و کپی برداری و عدم تدوین مقررات

و ضوابط طبق اقلیم و شرایط آب و هوایی غالب، مسکن، معیشت و فرهنگ روستائیان؛

4. نامناسب بودن ساز و کار اجرایی ادارات در زمینه جلوگیری از دستخوش تغییر شدن اراضی و محافظت از آنها؛

5. بی‌سروادی و عدم آگاهی اهالی بومی و ساکنین روستا در مورد غیر قانونی بودن ساخت و ساز.

با توجه به بررسی‌های به عمل آمده از روستاهای نمونه مشخص گردید که بیشتر تخلفات به دو شکل عدم رعایت سطح اشغال و تراکم و عدم رعایت کاربری پیشنهادی بوده است. این گونه تخلفات در بخش‌های متنه‌ی به معبرهای اصلی روستا (روستاهای اسلامیه، علی آباد، طرستان، نصرآباد، مجموعه سانیج و ...) به شدت افزایش یافته است به گونه‌ای که بافت این بخش‌ها به صورت بسیار ناموزون درآمده و بیشتر واحدهای مسکونی اصول ساخت و ساز شامل دوام، رعایت حریم، میزان عقب‌نشینی، حسن اشرافیت، رعایت هم‌جواری و ... را رعایت نکردن(یافته‌های پژوهش، 1392).

موضوع تغییر کاربری	تعداد	درصد	درصد تجمعی
تغییر کاربری مزروعی و باغات	76	35,4	35,4
تغییر کاربری مسکونی	53	24,6	60
تغییر کاربری در طرح‌های هادی ساختمانی کاربری‌ها	27	12,6	72,6
ایجاد میدان و بلوار و اصلاح طول و عرض معابر	23	10,7	83,3
الحق به محدوده روستا	19	8,8	92,1
تفکیک کاربری‌ها	17	7,9	100
مجموع	215	100	-

ج 4. تعداد و درصد تغییر کاربری‌ها به تفکیک شهرستان.

ماخذ: یافته‌های پژوهش.

عدم تحقق پذیری و ناکارآمدی طرح‌های هادی روستایی

طرح هادی که به عنوان یک متغير بیرونی وارد روستاهای شده بر ساختار روستا در ابعاد چهارگانه فیزیکی - کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی اثراتی را ایجاد کرده ولی سطح انتظارات و توقعات را آنچنان که باید برآورده نساخته است (عنابستانی، 1391:94).

بررسی‌های انجام گرفته در روستاهای مورد مطالعه در شهرستان تفت نشان می‌دهد که میزان تحقق پذیری و کارآمدی طرح‌های هادی چندان مطلوب نبوده است زیرا مقادیر پیش‌بینی شده جمعیت، سرانه، تراکم و... در این طرح‌ها بسیار آرمانی و با واقعیت موجود روستا تناسب مکانی / فضایی نداشته است. از دیگر مواردی که در طرح‌های هادی باعث تغییر کاربری‌ها شده می‌توان به ضعف و نقص در برقراری مشارکت کارآمد و دخالت مردم و اهالی روستاهای در طرح‌های هادی، دگرگونی در منزلت اجتماعی ساکنان، دامن زدن به نابرابری‌های اقتصادی - اجتماعی بین اهالی، وارد ساختن خسارت‌های غیرضروری بین خواسته‌ها و انتظارات ساکنین روستاهای از یکسو و مقتضیات فنی و مهندسی از سوی دیگر و از همه مهم‌تر عدم لحاظ کردن مالکیت‌های خصوصی و شخصی در اختصاص زمین به کاربری‌های خدماتی - رفاهی و تأسیسات و تجهیزات روستایی و... اشاره کرد که همین عامل باعث گردیده که مالکین عهده‌دار این امر نشده و به تغییر کاربری در طرح‌های هادی دست زده‌اند. همچنین حاصل مشاهدات در سطح روستاهای نشان می‌دهد که در تمامی طرح‌های هادی شاخص‌های شهری همچون بلوار، میدان، دوربرگردن، پخی، رفوژ، انواع مبلمان‌های شهری و ... لحاظ گردیده است و لازمه ایجاد این عناصر رعایت حرایم و ضوابط و مقررات خاص مربوط می‌باشد که این حرایم ضوابط باعث تخریب و

اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوبه ۱۳۷۴/۳/۳۱ می‌باشد که از مهمترین مواد آن، تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری در کمیسیون (تبصره یک ماده یک) که در جهاد کشاورزی با حضور اعضاء برگزار می‌شود و همچنین این که کلیه اراضی باغات و مزروعی واقع در محدوده روستا مشمول ضوابط طرح هادی می‌باشد (معاونت عمران روستایی، ۱۳۹۱: ۲۲۳). ظاهراً با وضع این قوانین، مشکلات قانونی برای جلوگیری از تخلفات تغییر کاربری باید از بین می‌رفت اما آمار و اطلاعات به دست آمده از این تحقیق، ناکارآمدی این قوانین را ثابت می‌کند دلایل این ناکارآمدی را می‌توان در چند بند خلاصه کرد:

۱. پایین رفتن سطح آب‌های زیرزمینی و مشکلات قانونی برای لایروبی و حفر چاه؛
۲. کم بازدهی محصولات کشاورزی و آفت‌های جدید و ناشناخته؛
۳. تبدیل باغات به کاربری‌های مسکونی و خدماتی خصوصاً در روستاهای که در شهرستان تفت جاذبه گردشگری دارند مثل ده بالا، طرزلجان، اسلامیه و سانیچ؛
۴. تغییر کاربری اراضی باغات اغلب به شکل خانه باغ و صرفاً جهت خوش‌نشینی برخی اشخاص؛
۵. خردشدن زمین، براساس قوانین مربوط به ارث؛
۶. اجرایی نشدن طرح‌های آمایش سرزمین مخصوصاً در بخش کشاورزی، محیط زیست و منابع طبیعی (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

ب) عوامل جمعیتی

علاوه بر نرخ رشد طبیعی روستاهای که در حالت عادی جمعیت روستاهای افزایش می‌دهد در طول چند ساله اخیر، روند مهاجرت‌ها یک حالت معکوس پیدا کرده و ساکنان شهرها مخصوصاً در روزهای تعطیل و اوخر هفته

آزادسازی ساخت و سازهای موجود در بافت کالبدی روستاهاست و این اقدامات از دیدگاه اهالی ساکن روستا خوشایند نیست و به هر طریقی دنبال تغییر کاربری این کاربری‌ها می‌باشد (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

عدم اجرای قوانین و مقررات کاربری اراضی به ویژه

در بخش کشاورزی و مزروعی به گفته برخی حقوق دانان، اگرچه در زمینه تغییر کاربری اراضی با تورم قانونی رویرو هستیم، اما هیچ یک از این قوانین کارساز نبوده و جنبه کاربردی ندارند که بیشتر ناشی از عدم شناخت وضع کنندگان آن با شرایط جامعه شهری کشور و ضمانت اجرایی آن است. بیشترین قوانین وضع شده در مورد اراضی باغی و زراعی بوده است که تاکنون تعداد زیادی از این قوانین در زمینه کنترل و منع تغییر کاربری در طرح‌های هادی اراضی وضع شده، اما بیشتر این قوانین جنبه کاربردی نداشته است. در سال‌های اخیر تغییرات کنترل نشده اراضی زراعی و باغی در روستاهای کشور و از جمله روستاهای شهرستان تفت به طور وسیعی گسترش یافته تا حدی که براساس آمار و اطلاعات بیشترین تغییر کاربری در کاربری‌های طرح هادی در روستاهای شهرستان تفت مربوط به اراضی باغی و مزروعی بوده است.

قوانين و مقررات بسیاری برای جلوگیری از این گونه تغییرات تدوین شده است که مهمترین این قوانین و اولین قانونی که با انگیزه حفاظت زمین‌های کشاورزی وضع گردید، قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۱/۱۶ می‌باشد. ماده ۱۲ قانون مذکور، تبدیل نوع استفاده و نیز تفکیک اراضی واقع در قطب‌های کشاورزی را به کمتر از ۱۰ هکتار را ممنوع اعلام کرد. در جلسه هیئت دولت در خرداد ۱۳۸۳، تفکیک و تقسیم اراضی کشاورزی به مساحت و قطعات کمتر از حد مناسب اقتصادی ممنوع شد (صارمی‌زاده، ۱۳۸۶: ۲۴۴).

فضاهایی هستند (مطیعی لنگرودی و دیگران، ۱۳۹۱: ۲). اقتصاد از مهم‌ترین عامل‌ها در تصمیم‌گیری برای نوع کاربری است و به دست آوردن درآمد از هدف‌های اقتصادی کاربری زمین به‌شمار می‌رود. زمانی که قیمت زمین بیش از میزان تورم افزایش می‌یابد سرمایه‌گذاری در زمین اهمیت اقتصادی بیشتری پیدا می‌کند در این شرایط زمین تبدیل به سرمایه خانوادگی در شهر و روستا می‌شود (ژرژکاژه، ۱۳۸۱: ۵۴).

طبق بررسی‌های به عمل آمده تغییرکاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت باعث بالا رفتن قیمت زمین مخصوصاً در بخش کاربری مسکونی شده است زیرا در این بخش به‌دلیل نگاه سرمایه‌ای به زمین و خانه، تمایل افراد به داشتن آن‌ها زیاد است، مخصوصاً آن دسته از اراضی که در حاشیه خیابان‌ها قرار دارد. این افزایش قیمت، زمینه را برای تغییرکاربری‌های دیگر به خصوص بسیاری از اراضی واقع در راستای معابر به کاربری تجاری اختصاص یافته‌اند اما افزایش قیمت زمین روستاهای بیشتر مربوط به اراضی باخی، زراعی و بایر بوده است، چرا که این اراضی جزء فضاهای باز و قابل توسعه بوده و بیشتر مورد توجه افراد و بنگاه‌ها قرار گرفته است. از دیگر آثار اقتصادی تغییر کاربری، تملک اراضی بیرون محدوده روستاهای و ورود آن‌ها به داخل محدوده است که در نتیجه قیمت اراضی به شدت افزایش یافته و رانتی نصب مالکان آن می‌شود (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

با توسعه روستاهای و تبدیل کاربری اراضی موجود روستاهای به کاربری‌های پر متقاضی، ارزش زمین‌ها (به‌دلیل گسترش محدوده آن و افزایش عرضه) و برتری مکانی اراضی افزوده شده جدید، بیش از پیش افزایش می‌یابد. این روند تاجایی ادامه دارد که افراد غیرساکن روستاهای رگ و ریشه‌ای نیز در این روستاهای نداشته‌اند

خواستار دوری از محیط‌های شهری هستند و در جهت برطرف کردن خواسته‌های روحی و روانی و رسیدن به آسایش ذهنی و بدنی حاصل از کار و انواع دغدغه‌ها و استرس‌های شهری، به سکونت در روستاهای تمایل دارند و این روند مهاجرت‌ها که باعث افزایش جمعیت در محیط‌های روستایی شده در وهله اول نیاز به مکانی برای سکونت و افزایش تقاضا برای تهیه مسکن (خانه دوم) و در وهله دوم مکانی برای تأمین نیازها روزمره در قالب واحدهای تجاری، خدماتی، تأسیسات و تجهیزات و غیره را ایجاد می‌کند و برطرف کردن این نیازها محتاج تغییر کاربری اراضی در سطح روستاهای در جهت ایجاد این مکان‌ها می‌باشد البته می‌توان گفت که جمعیت مهم‌ترین عامل تغییر و تحولات در هر سطح مکانی - فضایی می‌باشد که در سطح روستاهای نیز این قاعده مطرح است. البته عامل جمعیت در روستاهای شهرستان تفت بیشتر در روزهای تعطیل و اوقات فراغت فزونی پیدا می‌کند. براساس مشاهدات صورت گرفته تعداد جمعیت ساکن در روستای طررجان در روزهای عادی ۴۰۰ نفر ولی در روزهای تعطیل و اوخر هفته بین ۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰ نفر می‌باشد و همچنین روستای سانیج ۱۵۵ نفر ساکن ثابت دارد و ۱۵۰۰ نفر جمعیت غیر ساکن را در روزهای تعطیل در خود جای می‌دهد (دهیاری و شورای اسلامی طررجان و سانیج ۱۳۹۲).

ج) عوامل اقتصادی

- افزایش قیمت زمین و نگاه ثروتی و سرمایه ای به مسکن (خانه دوم) در روستاهای در مکتب «سود انگارانه»، اقتصاد بازار، اکوسیستم‌های کشاورزی را شدیداً تحت تأثیر خود قرار داده و به همین سبب مالکین و صاحبان اراضی مستعد کشاورزی و باخی معمولاً با انگیزه‌ای اقتصادی قوی به دنبال تغییر کاربری و استفاده از سایر «کاربری‌های رقیب» برای چنین

روستای اسلامیه ۶۴/۶ درصد و روستای طرجان ۵۲/۶ درصد از کل جمعیت می‌باشدند (طرح هادی روستای‌های ده بالا، طرجان، سانیچ و اسلامیه).

نحوه مالکیت اراضی

بخش عمده اراضی روستاهای در کل کشور در سطح کلان و شهرستان تفت در سطح خرد در اختیار مالکان خصوصی (حدود ۹۰ درصد) و ۵ درصد در اختیار بنیاد مسکن و بقیه نیز به سایر ارگان‌ها تعلق داشته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که آزادی عمل مالکان در تفکیک کاربری‌ها تغییر کاربری در ساخت و ساز در اراضی تحت مالکیت خودشان، نقش بسیار مهمی را در تحولات کالبدی در سطح روستاهای تفت ایفا کرده است. مالکان با توجه به بازار آشفته زمین و مسکن اقدام به ساخت و سازهای بسیاری کردند که بخش اعظم آن مسکونی بوده است. بسیاری از افراد متمول که بیشتر آن‌ها در یزد سکونت دارند با سرمایه‌گذاری‌های زیاد سبب رونق ساخت و ساز مسکن شده‌اند و باعث رواج انواع شیوه‌های معماری چه داخلی و چه خارجی در سطح روستاهای گردیده‌اند که در بیشتر موارد با بافت کالبدی ارگانیک و خودانگیخته روستاهای فرهنگ روستائیان همخوانی ندارد و پارادوکس کالبدی و فرهنگی شدیدی را ایجاد کرده است (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

د) عوامل طبیعی و مصنوعی

امروزه عوامل طبیعی و مصنوعی دارای آنچنان جاذبه‌ای هستند که می‌توانند جمعیت را از هر نقطه‌ای به خود جذب کنند. وجود کوه شیرکوه در محدوده شهرستان تفت سبب متمایز گشتن آب و هوای این شهرستان از دیگر مناطق استان یزد شده و آن را به یکی از مناطق خوش آب و هوای تبدیل کرده است.

از آنجا که اکثر روستاهای شهرستان تفت در پای کوه و دامنه این کوه قرار گرفته‌اند پارامترهای آب و هوایی

خواستار زمین در محدوده این روستاهای هستند. این روند در روستاهای ده بالا، طرجان، سانیچ و اسلامیه به خوبی قابل مشاهده است تا آنجا که برای جلوگیری از ورود افراد غیربومی دهیاری و شورای اسلامی روستاهای مذکور فقط به اهالی روستا زمین واگذار می‌کنند.

در حالی که برخلاف درآمد حاصل از فعالیت‌های زراعی و بااغی که طی چند سال اخیر نوسانات زیاد و افزایش ناچیزی داشته است، رشد قیمت زمین و به خصوص مسکن تصاعدی بوده و این امر از عوامل مهم رکود و سکون نسبی بخش کشاورزی بوده است. در نتیجه با توجه به قیمت بالا، تعداد زیادی از صاحبان این اراضی اقدام به فروش آن‌ها کرده‌اند که از این طریق سودی به مراتب بیش از فعالیت‌های کشاورزی و بااغی کسب نموده‌اند (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲).

رشد بخش‌های خدمات و بازرگانی و درآمد حاصل از آن‌ها

با توجه به اینکه فعالیت‌های اقتصادی به سه گروه صنعت، کشاورزی و خدمات تقسیم می‌شوند هر یک از این فعالیت‌ها نیز یک نوع خاصی از کاربری‌های را در فضاهای جغرافیایی شکل می‌دهد، یکی از ابعاد جدید فعالیت‌های اقتصادی در روستاهای افزایش سطح اشتغال بخش خدمات در مرکز روستاهای بوده است (درکوش، ۱۳۷۲؛ ۱۳۰). طی دو دهه گذشته بخش بازرگانی و خدمات در روستاهای بیلاقی شهرستان تفت افزایش قابل توجهی داشته است. این گونه خدمات به فضاهای جدید برای استقرار و انجام فعالیت خود نیاز دارند به همین دلیل بخش قابل توجهی از اراضی واقع در امتداد شبکه ارتباطی، به خصوص خیابان‌های اصلی برخلاف طرح‌های هادی دچار تغییر کاربری شده‌اند و توسط این گونه کاربری‌ها اشغال شده است مثلاً در روستای ده بالا میزان شاغلین بخش خدمات ۴۳/۸ درصد روستا سانیچ ۳۹/۶ درصد،

در طرح هادی روستاهای شهرستان تفت طی سال‌های ۱۳۸۹-۹۲ پرداخته شد.

با بررسی‌های به عمل آمده در بخش عوامل تعییرات کاربری اراضی در روستا عواملی همچون اقتصادی، قانونی، طبیعی و جمعیتی خود نمایی می‌کنند. هر یک از عوامل به نوعه خود نقش تعیین‌کننده‌ای را در تحولات به وجود آمده در کاربری زمین ایفا کرده است. به‌طور کلی گسترش روستاهای تحولات الگوی کاربری اراضی در آن متأثر از رشد و کشش جمعیتی به‌دلیل آستانه جمعیت بالا و فاصله کم روستاهای به مرکز شهرستان (شهر تفت) و به‌خصوص مرکز استان (شهریزد) بوده است، البته نباید از عامل آب و هوا نیز غافل ماند. نبود تناسب میان ارزش افزوده حاصل از فعالیت‌های زراعی و بااغی با ارزش ایجاد شده ناشی از فروش زمین مخصوصاً در روستاهای بیلاقی شهرستان (سانیج، ده‌بالا...) و روستاهایی که همچوار معبر شریانی یزد به شیراز (اسلامیه) قرار دارند سبب شده تا بسیاری از کشاورزان و باگداران به فروش و یا تفکیک این اراضی اقدام کنند. مشخص نبودن چارچوب قانونی و نبود ضمانت اجرایی آن و همچنین جایگاه مبهم مدیریت در محدوده حریم روستاهای به تشدید این‌گونه مسائل دامن زده است. میزان تحقق‌پذیری و کارآمدی طرح‌های هادی چندان مطلوب نبوده است و در بیشتر موارد از مهم‌ترین علل تعییر کاربری در سطح روستاهای نیز بوده است زیرا با پیش‌بینی رشد انتظارات رفاهی، سرانه کاربری‌های زمین روستایی را تا حد استانداردهای مدرن و نسبتاً کامل بالا بردنده و در نتیجه برای تأمین آنها، گسترش بیش از رشد جمعیت را پیشنهاد دادند. البته مقادیر پیش‌بینی شده جمعیت، سرانه، تراکم و... در این طرح‌ها بسیار آرمانی و با واقعیت موجود روستا تناسب مکانی - فضایی نداشته است. از

همچون درجه حرارت پایین و ارتفاع بالا (مثلاً ده بالادر ارتفاع 2330 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 12/3 سانتیگراد، سانیج با ارتفاع 2120 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 11/8 سانتیگراد، طریجان در ارتفاع 2166 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 14/9 سانتیگراد) شرایط ایده‌آلی را فراهم آورده است (طرح هادی روستاهای ده بالا، سانیج و طریجان).

همچنین وجود عارضه‌های طبیعی چشم‌نواز (ارتفاعات، صخره‌ها، پوشش گیاهی، آبریزها...) باعث جذب جمعیت به این روستاهای مخصوصاً روستاهای بیلاقی شده و نیاز به مکان‌های جهت استقرار و بر طرف کردن نیازهای روزمره اقدام به تغییر کاربری روستاهای طبق نیاز خود نموده‌اند. از دیگر عوامل می‌توان به موقعیت ممتاز جاده‌ای بین استان یزد و فارس از میان بافت کالبدی بعضی از روستاهای از جمله اسلامیه اشاره نمود (این جاده در داخل محدوده روستا به طول 4 کیلومتر و عرض متوسط 25 متر می‌باشد که مساحت آن 104674 متر مربع و 22/5 درصد از سطح روستا را پوشانده است) که باعث شده در جهت سود اقتصادی، کلیه اراضی لبه معبّر تغییر کاربری یافته و از کاربری باغات، مزارع و مسکونی و غیره به کاربری‌های تجاری، رفاهی و خدماتی تبدیل شوند (یافته‌های پژوهش، 1392).

نتیجه

بی‌شک توسعه فضایی هر سرزمین با تعداد جمعیت آن ارتباط تنگاتنگ دو سویه و متقابل دارد و نیاز جمعیت به مسکن، امکانات و خدمات عامل تعیین‌کننده در شکل‌گیری انواع کاربری‌هاست. در این پژوهش با عنوان سیر تحول کاربری اراضی، به تغییرات کاربری ایجاد شده

فهرست منابع

- امین‌زاده، بهنار. (1379)، نقش زمین در توسعه پایدار شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۶ الی ۸ آذرماه، تهران.
- بیبر آنر و کاترین هیگینز. (1381)، برنامه‌ریزی محیطی برای توسعه زمین، ترجمه سیدحسین بحرینی و کیوان کریمی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
- بحرینی، سیدحسین. (1381)، فرایند طراحی شهری، دانشگاه تهران.
- حجت، عیسی. (1385)، تاثیر اصلاحات ارضی بر شکل روستاهای ایران، نشریه‌های هنرهای زیبا، شماره 26، زمستان 1385، صفحات 75-84.
- حسین‌زاده دلیر، کریم (1380)، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای، انتشارات سمت.
- زیاری، کرامت ا... (1385)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، دانشگاه یزد.
- ذکاوت، کامران. (1380)، پایداری هویت در محله‌های مسکونی، ماهنامه شهرداری‌ها.
- دلال‌پور محمدی، محمدرضا (1379)، برنامه‌ریزی مسکن، سمت، تهران.
- ژرژ، کاژه. (1381)، آمایش گردشگری، ترجمه ایوب محلاتی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان یزد. (1390)، سرشماری عمومی نفوذ و مسکن شهرستان نفت.
- سید صدر، سید ابوالقاسم. (1378)، مجموعه کامل حقوق معماری و شهرسازی، انتشارات سکه و خیام.
- سعیدنیا احمد (1378)، کاربری زمین شهری، جلد دوم، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- سورای اسلامی و دهیاری‌های محترم روستاهای ده بالا، طرزجان، اسلامیه، سانیچ (1392).
- صالحی، اسماعیل. (1385)، نقش ضوابط و مقررات در شهرسازی و تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری، نشریه محیط‌شناسی، شماره 30، صفحات 51-62.
- عابدین درکوش، سعید. (1372)، درآمدی به اقتصاد شهری،

طرف دیگر تغییرات کاربری اراضی اثرات مطلوب و نامطلوبی را در سطح روستاهای اطراف آن داشته است که کاهش قابل توجه سطح اراضی کشاورزی و باغی به عنوان مهم‌ترین تأثیر منفی و کسب درآمد حاصل از ارزش افزوده کاربری‌های مختلف به عنوان مهم‌ترین تأثیر مثبت این تحولات به شمار می‌آید.

پی‌نوشت

1. Sustainable Urban Development
2. Beer & Higgins
3. براساس مصوبه وزرات کشور شهرستان طبس در پایان سال 1391 از استان یزد جدا و در ابتدای سال 1392 به استان خراسان جنوبی پیوست.
4. لایحه شماره 20791/32297 مورخ 1384/10/14 که در تاریخ 1384/11/10 و ابلاغیه شماره 70965 به کلیه ارگان‌ها اعلام گردید.
5. مدرک یا مجوزی است که از طریق مراجع ذیصلاح(دهیاری و بخشداری) برای احداث ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات جاری صادر می‌شود و فرد مالک(حقوقی و حقیقی) بر مبنای این بروانه ساختمن می‌تواند نسبت به ساخت و ساز اقدام نماید.
6. مصوبه هیئت محترم وزیران براساس بند 33 ماده 10 اساسنامه تشکیلات دهیاری‌ها مورخ 1380/11/21 و بند 10 ماده 69 قانون اصلاح شوراهای مورخ 1382/7/6 صدور پروانه ساختمن‌هایی که در محدوده قانونی روستاهای ساخته می‌شوند با رعایت مقررات و ضوابط درج شده در آیین‌نامه بر عهده بخشداری و دهیاری است.
7. تخلف ساختمنی توسط مهندس ناظر به مراجع ذیصلاح(دهیاری و بخشداری) اعلام و نمایندگان این مراجع پس از بازدید از محل و میزان تخلف نسبت به تصمیم‌گیری و صدور رای برای تخلف‌های صورت گرفته(جریمه نمودن یا دستور تخریب و ... بسته به مورد) از طریق مراجع ذیصلاح و کمیسیون‌های مربوطه در استانداری(کمیسیون 99 مشکل از نمایندگان دستگاه‌های اجرایی استانداری، فرمانداری، شهرداری و...) اقدام می‌نمایند.

- مهندسان مشاور (DHV) از هلند. (1371)، رهنمودهایی برای برنامه‌ریزی مراکز روستایی "ترجمه، ابوطالب فنایی و دیگران، جلد اول، شماره 10، سلسله انتشارات روستا و توسعه. مهندسین مشاور فرنهاد (1386)، طرح مجموعه شهری مشهد مطالعات کلان کاربری زمین و فضا، سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضویف چاپ اول.
- مهندسین مشاور کریاس بن. (1387)، طرح جامع توسعه و عمران شهر تفت، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، جلد اول.
- مهندسین مشاور امین. (1387)، طرح هادی مجموعه روستاهای ده بالا، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- مهندسین مشاور امین. (1392)، طرح هادی روستای سانیج، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- مهندسین مشاور نقش و سیمای شارستان. (1392)، طرح هادی روستای طورجان، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- هاشمی، فضل (1370)، حفظ زمین‌های کشاورزی و باغها در طرح‌ریزی کالبدی، مجموعه مقالات کنفرانس بین‌المللی طرح‌ریزی کالبدی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- Hall, p, Pfeiffer, U, (2000), Urban Featur Global Agenda For Twenty-first Century Cities.London, Earthscan.
- Chapin, F.S (1987), Urban land use planning ,Second edition , University of Illinois, p3.
- Northam, R. M (1975), Urban geography ,John Wiley, London.
- kytziya et al, (2011), land use planning and sustainable development, research memorandm, vrije university Amsterdam.
- Longley, P. A. & Mesev, V. (2000). On the measurement and generalization of urban form, Environment and Planning A, 32, 473 – 488.
- Singh.A, Asgher .Md 2005), Impact of Brick Kilns On Land use/Land Cover Changes around Aligareh City , India, www.elsevier.com/Locate/habitatint.
- Vernez.A & Hubner .H 2000, Monitoring Land Supply with Geographica Information Systems (2000), John Wiley & Sons .
- مرکز نشر جهاد دانشگاهی، چاپ سوم، تهران.
- عسگری علی و دیگران. (1381)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری(سیستم‌های مدل‌ها)، انتشارات نور علم، چاپ اول، تهران.
- عنابستانی، علی اکبر؛ اکبری، محمدحسین. (1391)، ارزیابی طرح‌های هادی و نقش آن در توسعه کالبدی روستا از دیدگاه روستائیان، مطالعه موردی: شهرستان جهرم، مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره 44، شماره 4، صفحات 93-110.
- کردی، مرتضی. (1391)، ارزیابی طرح هادی شهر گرمدره با تأکید بر کاربری اراضی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان، انتشارات دانشگاه گلستان.
- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران و نهاد. (سازمان) تهیه طرح‌های جامع و تفضیلی شهر تهران (1383)، انتشارات شهرداری تهران. چاپ اول.
- متولی بهنام (1391)، ارزیابی میزان اثرات شهرک‌های صنعتی در توسعه پایدار شهری مورد؛ شهر مهریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان و طرح پژوهشی تحت همین عنوان در سازمان صنایع و معادن و شرکت شهرک‌های صنعتی استان یزد، انتشارات دانشگاه گلستان، گرگان، چاپ اول.
- مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی (1385)، آشنایی با طرح‌های طرح هادی و کترل و نظارت بر ساخت و سازهای روستایی، انتشارات پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی، چاپ اول،
- مشیری، سید مهدی؛ سعیدی، عباس. (1389)، روش‌ها و الگوهای آماده‌سازی اراضی، انتشارات معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، چاپ اول تهران.
- معاونت عمران روستایی. (1391)، مجموعه قوانین و مقررات عمران روستایی، چاپ دوم، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- مطیعی لنگرودی و دیگران. (1391)، بررسی اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی، مطالعه موردی؛ دهستان لیچارکی حسن رود بندر ازولی، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، شماره اول، بهار و تابستان، صفحات 1-33.
- مهدی‌زاده، جواد. (1379)، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری (4):1-4.