

Institutional Drivers of Land Use Change in Eastern Mazandaran Province -the case of Olya Kolijan Rostaq District in Sari County

Asghar Tahmasebi¹ | Maryam Akbari Shektai²

1. Corresponding Author: Department of Human Geography, Faculty of Geographical Science, Kharazmi University, Tehran, Iran Email:Asghar@khu.ac.ir

2. Department of Human Geography, Faculty of Geographical Science, Kharazmi University, Tehran, Iran. Email: m.akbarishektai@gmail.com

Article Info

ABSTRACT

Article type:

Research Article

Article history:

Keywords:

Institutional factors

Land use change

Local stakeholders

Mazandaran Province

Q method

Land use changes have become increasingly prevalent in the country, particularly in Mazandaran province, over the past few decades. This study aims to address by investigating the role of institutional factors in land use changes from the viewpoint of these stakeholders. To achieve our research goal, we employed the Q-methodology approach. These statements were categorized into four main groups: legal regulations, policies, customs, and socio-cultural norms. Surveying Local Stakeholders: We surveyed 30 local stakeholders. The collected data were analyzed using the KADE software, allowing us to identify dominant perspectives among local stakeholders regarding institutional influences on land use changes. Deficiencies in Local Land Ownership Institutions, Stakeholders emphasized the shortcomings of local land ownership institutions. These deficiencies hinder effective land use management and contribute significantly to changes in land use patterns. Inadequate Enforcement of Restrictive Laws, The lack of robust enforcement mechanisms for restrictive land use laws emerged as a critical issue. Weak enforcement allows violators to continue altering land use without consequences. Administrative Weaknesses, Stakeholders highlighted administrative challenges in managing land use. These weaknesses include bureaucratic inefficiencies, delays in decision-making, and unclear responsibilities among relevant agencies. Insufficient Oversight of Relevant Agencies, Stakeholders expressed concern about the lack of effective oversight.

Cite this article: Tahmasebi, A & Akbari Shektai, M (2024). Institutional Drivers of Land Use Change in Eastern Mazandaran- the case of Olya
DOI: <http://doi.org/0000000000000000> Kalijan Rostaq District in Sari County, 56 (1), 1-20.



© The Author(s). Asghar Tahmasebi, Maryam Akbari Shektai.

Publisher: University of Tehran Press

DOI: <http://doi.org/0000000000000000>

عوامل نهادی تغییرات کاربری اراضی در شرق استان مازندران – مورد مطالعه: دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری

اصغر طهماسبی^۱ | مریم اکبری شکتائی^۲

۱. نویسنده مسئول، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران، رایانامه: asghar@khu.ac.ir
۲. گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: m.akbarishektai@gmail.com

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تغییرات گسترده کاربری اراضی در چند دهه اخیر به یکی از چالش های کلیدی پایداری سرزمین در نواحی شمالی کشور به ویژه در استان مازندران تبدیل شده است. در ادبیات تحقیق اهمیت عوامل نهادی در تحولات کاربری اراضی کمتر مورد توجه و بررسی قرار گرفته است. مطالعه حاضر با بهره گیری از روش شناسی کیو با بررسی نقش عوامل نهادی در تغییر کاربری اراضی در دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری پرداخته است. بدین منظور ابتدا فضای گفتمان مجموعه عوامل نهادی تأثیرگذار از مبانی نظری و پیشینه تحقیق استخراج و در چهار گروه اصلی مقررات قانونی، سیاست ها، آداب و رسوم و هنجارهای اجتماعی-فرهنگی دسته بندی شدند. در نهایت ۳۵ گزاره کلید استخراج و توسط ۳۰ نفر از ذینفعان محلی با استفاده از جدول کیو اولویت بندی گردید. جامعه نمونه از اعضای دهیاران و شورای روستا، بخشداری، شهرداری و شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران به روش نمونه گیری هدفمند انتخاب گردیدند. در ادامه داده های جمع آوری شده با استفاده از نرم افزار KADE مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. یافته های تحقیق، نشان می دهد، ضعف نهادهای محلی در مالکیت اراضی، ضعف در اجرای قوانین جلوگیری از تغییر کاربری اراضی، ضعف در مدیریت کاربری اراضی و ضعف در پاسخگویی و هماهنگی بین دستگاه های مرتبط به ترتیب مهم ترین دیدگاه مرتبط با عوامل نهادی مؤثر در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری بوده است. مبتنی بر یافته های تحقیق تقویت نظام حکمروایی کاربری اراضی از طریق ایجاد و تقویت میزان پاسخگویی و شفافیت دستگاه های اجرایی و ارتقای جایگاه نهادها و کنشگران محلی در مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی قابل پیشنهاد می باشد.

واژگان کلیدی:
استان مازندران
عوامل نهادی
تغییر کاربری زمین
ذینفعان محلی
روش کیو.

استناد: طهماسبی، اصغر، اکبری شکتائی؛ مریم (۱۴۰۳). عوامل نهادی مؤثر در تغییرات کاربری اراضی شرق استان مازندران، *مایش سرزمین*، ۲ (۴)، ۱-۲۰.

DOI: <http://doi.org/000000000000000000000000>

© نویسندگان: اصغر طهماسبی، مریم اکبری شکتائی
ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.



DOI: <http://doi.org/000000000000000000000000>

مقدمه و بیان مسئله

کاربری اراضی یکی از مهم ترین عواملی است که انسان، از طریق آن محیط زیست خود را تحت تاثیر قرار می دهد و اطلاع از چگونگی روند این تغییرات، نقش بسزایی در مدیریت و برنامه ریزی سرزمین دارد (سبحانی، اسماعیل زاده، ۱۳۹۹: ۷۶). کاربری اراضی به کلیه فعالیت های توسعه و بهره برداری هدفمند اطلاق می شود (Zhou et al, 2020:1). اما تغییر در کاربری زمین و پوشش اراضی در حال حاضر به فرایندی پیچیده تبدیل شده است که متغیرها و عوامل مختلفی را در سطوح متفاوت اجتماعی و فضایی در بر می گیرد (براتی و دیگران، ۱۳۹۳: ۶۴۰). عوامل تعیین کننده حیاتی تغییر کاربری و پوشش زمین، شامل سیاست ها و فعالیت های مرتبط با زمین و معیشت است: کشاورزی، صنعتی، سکونت انسان، سیاست مالکیت زمین، تغییرات در تکنولوژی و زیرساخت ها به عنوان مثال، جاده سازی، فرهنگ، قدرت و نهادهای سیاسی-اقتصادی نیز می توانند، تأثیر بگذارند (Gebeyehu, et al, 2023: 1). عواملی که منجر به تغییر کاربری اراضی کلاً به دو دسته تقسیم می شوند: عواملی بزرگ مقیاس (بیرونی) و عوامل محلی (درونی). عوامل بیرونی مانند تغییرات پوشش زمین نتیجه فرآیندهای طبیعی مانند آب و هوا، فوران های آتشفشانی، تغییر در کانال های رودخانه یا سطح دریا و غیره... یا تغییرات ناشی از اعمال انسان - یعنی استفاده از زمین برای تولید یا مسکن (Briassoulis, 2020: 17). عوامل محلی (درونی) مانند ضعف مدیریت و درهم ریختگی ساختار سیاسی و اقتصادی، رشد سریع اقتصادی و در نتیجه رشد شتاب زده کانون های شهری، بی تعادلی فضایی، فساد اداری و سیاسی و ضعف شفافیت، ضعف مشارکت شهروندان در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری، سیاست های نادرست دولت ها و نبود نظارت کافی می باشد (صدیقی و دیگران، ۱۳۹۶: ۴۰).

در کشورهای در حال توسعه، تغییر کاربری زمین، یکی از مهم ترین چالش های برنامه ریزی کاربری زمین در برابر برنامه ریزان، تصمیم گیران و سیاست گذاران قرار دارد (داداش پور، زارعی، ۱۳۹۵: ۱۷) که در نتیجه فعل و انفعالات پیچیده و عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی، سازمانی و محیط ایجاد و تقویت می شود (بادآهنگ گله بچه و دیگران، ۱۳۹۷: ۱۴۴). رویکردهای فعلی در مدیریت زمین برای کشورهای در حال توسعه اغلب برای به حداکثر رساندن عوامل اقتصادی از طریق مدل های استخراجی کاربری زمین، که تخریب محیط زیست را تشدید می کند. (Berchoux et al, 2023:2).

در تغییر کاربری اراضی عوامل نهادی شامل، قوانین و مقررات، سیاست ها، فرهنگ، اجتماع، آداب و رسوم نقش مهمی داشته اند. نهادها عبارت اند از قیود و محدودیت هایی که توسط بشر شکل گرفته اند و با تعیین ساختار انگیزش و تعاملات انسانی عملکرد اجتماعی - اقتصادی جامعه ها را رقم می زنند (آقانظری، ۱۳۹۵: ۱۴۶). تمام تصمیمات مربوط به استفاده از زمین توسط بازیگران محلی (مالکان زمین) گرفته می شود، اما اقدامات آنها توسط عوامل مانند نهادها به عنوان مثال، سیاست های ملی و حکومت و بازارهای جهانی محدود می شود (Prishchepov et al, 2012: 1). در کشور چین، بازیگران محلی مانند دولت محلی، سازمان های اجتماعی، نخبگان محلی و غیره می توانند توسعه منطقه روستایی را ارتقا دهند و با ارائه انگیزه های مربوط به تغییر شکل رفتار بازیگران، تغییرات نهادی شامل اصلاحات سیاست و استراتژی های توسعه منطقه ای، بر پویایی کاربری زمین در سکونتگاه های روستایی دارد. یا در کشور نپال، مطالعه پودل و تاپا (۲۰۰۴) نشان می دهد که تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به طور قابل توجهی تحت تاثیر نهادها و فناوری قرار دارد. نهادها، نه تنها بر فرآیندهای که دانش علمی و فنی ایجاد می شود، متاثر می کنند، بلکه کاربرد فناوری های مدیریتی جدید را تسهیل می کنند (Paudel & Thapa, 2004: 38).

نتایج مطالعات تهیه نقشه پوشش گیاهی سازمان منابع طبیعی کشور ایران در سال ۱۳۹۹ نشان می دهد که در مقایسه به سال ۱۳۸۳ که سطح مناطق مسکونی با بیش از ۱۸۰ درصد رشد از ۸۴۱ هزار هکتار به یک میلیون و ۵۶۸ هزار هکتار رسیده است. همچنین سطح مراتع کشور، بیش از ۸۴ میلیون و ۸۰۰ هزار هکتار به ۸۳ میلیون و ۳۰۸ هزار هکتار کاهش یافته است (سازمان منابع طبیعی کشور، ۱۳۹۹).

استان مازندران نیز به دلیل قرار گرفتن در نوار ساحلی، تراکم جمعیت نسبتاً زیاد، شرایط مساعد طبیعی و فرهنگی، سیل عظیم ساخت و ساز در طول سال های اخیر، میزان تغییر کاربری اراضی

شدت گرفته است. در سال ۱۴۰۲ تعداد ۲ هزار و ۶۹ مورد مصادیق تغییر غیرمجاز کاربری اراضی با مساحت ۶۸ هکتار در استان مازندران ثبت شده است از این تعداد، ۷۱۳ مورد به مساحت ۲۰ هکتار پس از دریافت دستورات قانونی از مقامات قضایی در راستای تبصره دو ماده ۱۰ الحاقی به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به اجرا درآمد (سازمان امور اراضی کشور، ۱۴۰۲). دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری، به دلیل برخورداری از سکونتگاه‌های حاشیه جنگل و همجواری با مرکز جمعیتی شهر ساری با تغییرات کاربری اراضی شدیدی مواجه است.

علیرغم مطالعات گسترده صورت گرفته در خصوص شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری، نقش عوامل نهادی در مطالعات پیشین کمتر مورد بررسی و تدقیق قرار گرفته است. همچنین بررسی دیدگاه ذینفعان محلی به عنوان اثرگذارترین و اثر پذیرین قشر متأثر از تغییرات کاربری اراضی در تحقیقات قبلی مغفول مانده است. بر این اساس تحقیق حاضر با بهره‌گیری از رویکرد کیو، تحلیل عوامل نهادی در تغییرات اراضی از دیدگاه ذینفعان محلی از جمله خبرگان محلی، دهیاران و شوراری محلی، بخشدار، شهرداری، شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران در دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری، پرداخته است. لذا با شناسایی و دسته‌بندی دیدگاه‌های افراد جامعه محلی مبتنی بر روش شناسی کیو در پی پاسخ به این سوال کلیدی است که از منظر ذینفعان محلی، چه عوامل نهادی در تغییرات کاربری اراضی منطقه تاثیرگذار هستند؟

پیشینه و مبانی نظری

کاربری اراضی عبارت است از الگوها، فعالیت‌ها و نهادهایی که مردم در یک نوع پوشش اراضی خاص برای انجام عملیات تولیدی یا تغییر و حفاظت از آن به کار می‌گیرند. به عقیده کارشناسان، کاربری اراضی گزینه‌های مختلف استفاده از زمین است (سعدی، عواطفی اکمل، ۱۳۹۷: ۲۱۵). تغییر کاربری اراضی بیشتر به علت رشد روز افزون جمعیت صورت گرفته و پیشرفت فن‌آوری و فرصت‌های اقتصادی سبب تقویت این فرایند از طریق دخالت انسان در تغییر و دخل تصرف در اکوسیستم‌های طبیعی شده است (صادقی میانرودی و دیگران، ۱۴۰۰: ۳۸۴). این پدیده در واقع، تغییر در نحوه‌ی پراکنش و الگوهای فضایی مناسب فعالیت‌ها و کاربری‌ها می‌باشد (صادقی زاده قوی فکر و دیگران، ۱۴۰۳: ۹۴). این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده‌ی عوامل متعددی چون سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط هستند. حتی

تغییرات کاربری زمین می تواند تاثیر عمیقی بر زندگی شخصی، خانوادگی، کاری و اجتماعی مردم جوامع روستایی و ساکنین روستاها و شهرها یا در جوامع و اقتصاد منطقه گردد (صی محمدی و دیگران، ۱۴۰۰: ۵۷). در هر صورت، تمام تصمیمات مربوط به استفاده از زمین توسط بازیگران محلی (به عنوان مثال، صاحبان زمین) اتخاذ می شود، اما اقدامات آنها توسط عوامل گسترده ای مانند نهادها (به عنوان مثال، سیاست های ملی و مدیریت) و بازارهای جهانی محدود می شود (Prishchepov et al., 2012).

عوامل نهادی نقش اساسی در تغییر کاربری اراضی ایجاد می کنند. اصطلاح نهاد توسط اندیشمندان مختلف، تفسیرها و تعاریف متعدد و گوناگونی داشته است. از نظر نورث نهادها عبارت اند از قیود و محدودیت هایی که توسط بشر شکل گرفته اند و با تعیین ساختار انگیزش و تعاملات انسانی عملکرد اجتماعی - اقتصادی جامعه ها را رقم می زنند. این محدودیت نهادی رسمی، نهادهای غیررسمی و نحوه اجرای آنها را دربر می گیرد (آقانظری، ۱۳۹۵: ۱۴۶). گیدنز از رویکرد اجتماعی به نهادها پرداخته است. در نزد گیدنز، نهاد سازماندهی قواعد ضمنی (ساختارها) در زمان و مکان است. به عقیده او نهاد، نوعی کردار اجتماعی درونی شده در طول زمان و در درون مکان است. این کردار اجتماعی تحت قالب قواعد ضمنی درونی می شود (لاله پور، ۱۳۹۶: ۶۵). بنابراین از منظر ویلن نهادها محصول عادات هستند. با توجه به مفهوم تحول نهادی، ارزش ها در سیستم های نهادی تعبیه شده اند و نتیجه تعادل برقرار شده بین اجزای سیستم هستند (Maruna et al, 2019: 4). طبق تعریف و طبقه بندی بانک جهانی، نهادها به دو نوع رسمی و غیررسمی تقسیم می شوند. نهادهای رسمی شامل قوانین تدوین شده از سوی دولت، مقررات تدوین شده و اتخاذ شده از سوی نهادهای خصوصی که از طریق سازوکارهای غیرشخصی اجاره می شوند و همین طور سازمانهای عمومی و خصوصی فعال تحت لوای قوانین عمومی هستند. نهادهای غیر رسمی که اغلب خارج از نظام قانونی رسمی، فعالیت می کنند، بیانگر قوانین غیر مدرن رفتارهای اجتماعی هستند (جلالی نائینی، غفاری، ۱۳۹۴: ۱۴۷). بنابراین مکتب نهادی، نقش موسسات و نهادها را در زندگی اجتماعی مورد تاکید قرار می دهد. بنابراین در تحقیق حاضر مبتنی بر تعریف داگلاس نورث، منظور از نهاد مجموعه قواعد و قوانین تنظیم کننده روابط بین کنشگران مختلف و نحوه تعامل و روابط آنها در ارتباط با کاربری ارضی هستند و در برگیرنده نهادهای رسمی شامل مجموعه سیاست ها و قوانین و مقرراتی که با تثبیت قواعد و یا تنظیمات خاصی حول اراضی و نهادهای غیر رسمی شامل رسوم، عادات اجتماعی، قوانین، روش های فکری و به طور کلی روش زندگی، می تواند در تغییر کاربری آنها و یا تثبیت موجودیت کاربری

فعلی نقش بسزایی داشته باشد. به عبارت دیگر، مجموعه ای از نهادهای رسمی و غیر رسمی از عوامل اصلی موثر بر روند تغییر کاربری اراضی محسوب شده و در مطالعه حاضر مورد بررسی قرار می گیرند.

صادقی زاده و همکاران (۱۴۰۳) در تحقیقی به عنوان تحلیل شبکه کنشگران کلیدی تغییر کاربری زمین در مناطق روستایی مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان شهریار به این نتیجه رسیده اند که سودجویی، عدم نظارت، چشم پوشی از تخلفات در قبال دریافت کمک های مالی، کمبود آب، عدم حمایت دولت از کشاورزی، کمبود امکانات، گرانی نهاده های کشاورزی، افزایش قیمت اراضی و مهاجرت پذیری در قالبی خانه های دوم می توان، اشاره کرد. فعال جلالی و دیگران (۱۴۰۱) در مقاله ای شناسایی عوامل موثر بر تغییر غیرمجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود بیان داشته اند که توریستی بودن منطقه، بورس بازی زمین، مجاورت با شهر مشهد، ضعف مدیریت محلی، خشکسالی، تراکم بالای جمعیت، فعالیت صنعتی و خرد بودن زمین کشاورزی در منطقه وجود دارد. لطیفی و دیگران (۱۳۹۹) در پژوهشی به عنوان شناسایی عوامل نهادی رسمی تغییر کاربری اراضی مجموعه شهری تهران در دو دهه اخیر که نتایج این مطالعه حاکی از آن است که اصلاح ساختار حکمروایی مدیریت اراضی کلانشهر تهران نیازمند مجموعه ای از اقدامات پیچیده در سطوح و در حوزه های مختلف است و تنها از طریق ارتقای مشارکت نهادی و توجه به تخصص و شایستگی مدیران قابل حل نیست، بلکه این عوامل خود متاثر از طیفی از عوامل نهادی مهم در قالب عوامل سیاسی و قانونی هستند که خود برآیند یک سیستم معیوب مدیریتی در سطوح مختلف به شمار می روند.

صدیقی و دیگران (۱۳۹۶) بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمودآباد نشان می دهد که مهم ترین عوامل کالبدی تغییر کاربری عبارتند از: توریستی بودن منطقه، فشار توسعه شهر، افزایش ساخت و ساز ویلاهای اجاره ای و گسترش حمل و نقل و ارتباطات، در بعد سیاسی-حقوقی نیز عوامل مهم و موثر عبارتند از: برخورد ضعیف با قانون شکنان، ضعف دستگاه های اجرایی در اطلاع رسانی به مالکان زمین های کشاورزی درباره نوع کاربری و ممنوعیت تغییر کاربری، ضعف نظارت دستگاه های دولتی، فساد اداری و باندهای بین برخی از کارکنان می باشد.

شمس پویا و دیگران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان تحلیل برنامه های توسعه و سیاست های زمین شهری با تاکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین، به شناسایی قوانین و سیاست های زمین پرداخته است. یافته های تحقیق نشان داد، قوانین منطقه بندی و ضوابط تفکیک زمین و همچنین

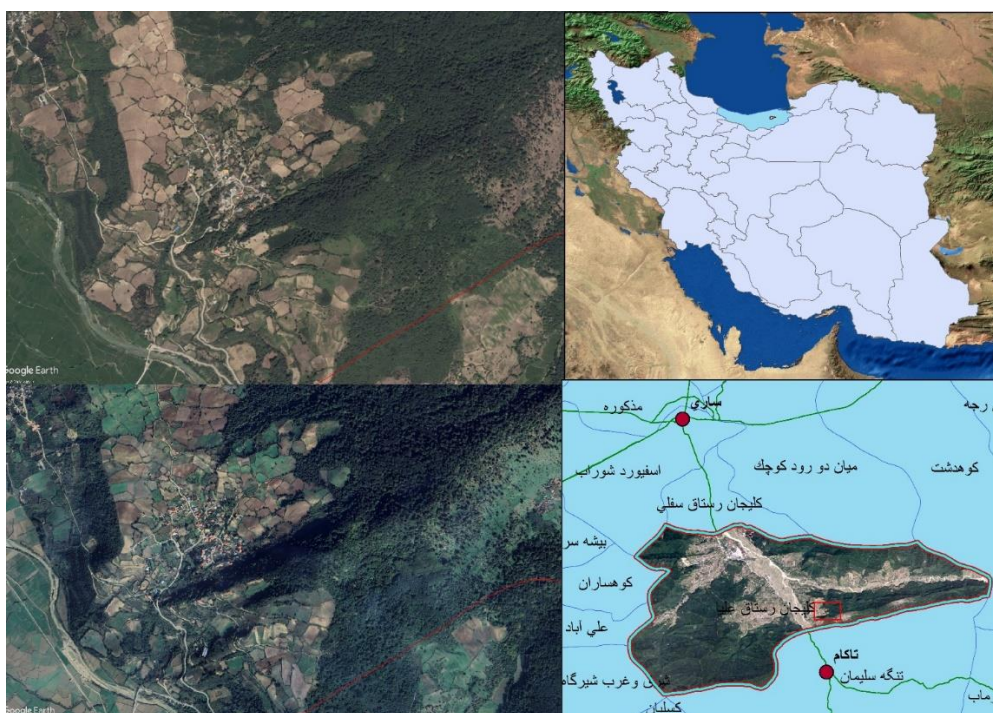
نقایص برنامه های مسکن منجر به سوداگری زمین و مسکن در کلان شهر تهران و نادیده گرفته شدن گروه های کم درآمد در طرح های شهری و افزایش پراکنده رویی شهری، گسترش ساخت و ساهای بی رویه و بی ضابطه شده است که تمامی این موارد با حکمروایی خوب در تضاد است. براتی و دیگران (۱۳۹۵) در مقاله ای به عنوان طراحی مدل معادلات ساختاری و تلفیقی علل و اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در ایران بر اساس دیدگاه کارشناسان سازمان امور اراضی کشاورزی بیان داشته اند که علل سیاسی از جمله اقداماتی نظیر اصلاح و تصویب قوانین جدید در راستای حفاظت از اراضی کشاورزی و طبیعی، وحدت مدیریت در حوزه اراضی کشاورزی و طبیعی و جلوگیری از نفوذ اراضی شهری به حدود اراضی طبیعی و کشاورزی با اجرای برنامه آمایش سرزمین، می توان نقش مهمی ایفاء کند.

محدوده ی مورد مطالعه

دهستان کلیجان رستاق علیا یکی از دهستان های شهرستان ساری در استان مازندران است که در موقعیت جنوب شهر ساری و در حاشیه شمالی جنگل های هیرکانی قرار دارد. جمعیت دهستان بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ دارای ۸۴۶۱ نفر جمعیت بوده است. از لحاظ توپوگرافی، کوهپایه ای با شیب متوسط به طرف شمال است. آب و هوای آن معتدل با پوشش گیاهی انبوه مخصوص به خود که هر چه به طرف جنوب پیش رویم از تراکم درختان کاسته می شود. بیشترین میزان کاربری اراضی در این دهستان به کشاورزی اختصاص دارد. همانگونه که در نقشه دهستان شکل (۱) نشان داده می شود این دهستان از یکطرف در مجاورت مرکز جمعیتی شهر ساری قرار گرفته و از طرف دیگر به منطقه جنگلی البرز جنوبی محدود می شود. به دلیل این موقعیت جغرافیایی، دهستان کلیجان رستاق علیا، در طی چند سال اخیر توسعه سریع خدمات تفرجگاهی و گردشگری و به تبع آن افزایش بی رویه قیمت زمین های منطقه شاهد بوده است. این وضعیت تغییرات گسترده کاربری اراضی در مناطق مختلف دهستان را در پی داشته است. در شکل (۱) تصویر ماهواره گوگل ارث بخشی جنوبی دهستان در سال ۲۰۱۱ و سال ۲۰۲۴ ارائه شده است. مقایسه این دو تصویر تغییرات گسترده کاربری اراضی و تبدیل زمین های جنگلی به اراضی زراعی و باغات و همچنین توسعه کاربری های مسکونی به اراضی کشاورزی و باغات را نشان می دهد.

این دهستان دارای ۲۶ روستا می باشد که در این تحقیق یک و یک شهر به نام شکتا و ۹ روستا شامل پهنه کلا شمالی، جنوبی، هولار علیا، دلاک خیل، سنگ بن، سلیم شیخ، سلیم بهرام و امره

و شهر پایین هولار که بیشترین تغییرات کاربری اراضی را داشته اند جهت جمع آوری داده های مورد نیاز استفاده شدند. داده های مورد نیاز با ابزار پرسشنامه کیو از ذینفعان محلی روستاها از جمله بخشداری، شهرداری، دهیاری و شورای روستا، شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران و خبرنگان محلی (روستاییان) جمع آوری گردید .



شکل ۱. نقشه موقعیت دهستان کلیجان رستاق علیا در جنوب شهر ساری و تغییرات گسترده کاربری اراضی مشهود در مقایسه تصاویر ماهواره ای گوگل ارث سال ۲۰۱۱ (تصویر بالا سمت چپ) و سال ۲۰۲۴ (پایین سمت چپ) در بخش جنوبی دهستان (کادر قرمز رنگ)

روش و ابزار تحقیق

این پژوهش بر روش شناسی کیو استوار بوده و از منظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. داده ها و اطلاعات مورد نیاز با دو روش اسنادی و میدانی جمع آوری شده است. روش شناسی کیو، ذهنیت افراد مورد مطالعه را سنجیده، ادراکات و عقاید افراد را شناسایی و طبقه بندی نموده و سپس به دسته بندی گروه های افراد بر اساس ادارکشان می پردازد. در تحقیق کیو در گام اول موضوع پژوهش انتخاب می شود. در مرحله دوم، فضای گفتمان مجموعه

عوامل نهادی تاثیرگذار از مبانی نظری و پیشینه تحقیق استخراج و در چهار گروه اصلی مقررات قانونی، سیاست ها، آداب و رسوم و هنجارهای اجتماعی-فرهنگی دسته بندی شدند. و در نهایت ۳۵ گزاره کلید استخراج گردید. جامعه نمونه تحقیق تعداد ۳۰ نفر از اعضای دهیاران و شورای روستا، بخشداری، شهرداری و شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران بودند که به روش نمونه گیری گلوله برفی انتخاب گردیدند. سپس از طریق مصاحبه حضوری از هر کدام از شرکت کنندگان درخواست شد که گزاره های تحقیق را با استفاده از جدول کیو اولویت بندی گردید. جدول کیو در مطالعه حاضر مبتنی بر توزیع شبه نرمال در قالب توزیع اجباری طراحی شد. سپس هر یک از گویه ها به طور جداگانه بر روی کارت های کوچک نوشته شد و به همراه جدول کیو در اختیار شرکت کنندگان قرار گرفت. از پاسخ دهندگان درخواست شد که کارت ها را مطالعه کنند و در جدول مربوط قرار دهند. داده های جمع آوری شده به منظور شناسایی ذهنیت های مشابه بین مشارکت کنندگان و پاسخ به سوالات پژوهش با روش تحلیل عاملی کیو در نرم افزار KADE تحلیل گردید.

تجزیه و تحلیل داده ها

انتخاب عامل ها و ایجاد دسته ها

در بیشتر پژوهش هایی که با روش کیو انجام می شود، نمودار کیو به شکل توزیع طبیعی روی صفحه ای طراحی می شود. این شکل مانند طیف لیکرت، چند طیف را در بر می گیرد. به طوری که ذینفعان محلی بر اساس ادراکات و دیدگاه خود، کارت های کیو را به ترتیب اهمیت یا میزان موافقت یا مخالفت، روی نمودار مرتب می کنند. در این پژوهش با توجه به ماهیت و تعداد عبارات کیو، یک نمودار مدرج نه طیفی طراحی شد. برای انجام تحقیق، دسته بندی نمودار کیو برای ۳۵ عبارت پژوهش تنظیم شد که بتوان مجموعه عبارات را در یک توزیع نسبتاً نرمال به شدت با اهمیت (+۴) تا به شدت کم اهمیت (-۴) رتبه بندی کرد. سپس از مشارکت کنندگان خواسته شد که عامل های نمونه کیو را بر اساس میزان موافقت و مخالفت در نمودار توزیع کنند. برای تحلیل داده ها از نرم افزار KADE استفاده شده است. در مرحله اول استفاده از نرم افزار KADE محقق باید فایل داده ها را وارد نماید. نرم افزار با ایجاد ماتریس، همبستگی را محاسبه خواهد کرد. متغیرهای مشابه با همبستگی بین آنها نشان داده می شوند. برای اینکه یک عامل با عامل دیگر متمایز شود، ضریب همبستگی بین آنها باید کم باشد. مرحله دوم در نرم افزار KADE استخراج عامل ها است. نرم افزار KADE از روش نقطه مرکزی به طور خودکار راه

حل های ریاضی را ارائه نمی کند، در صورت لزوم از روش تحلیل مولفه های اصلی کمک گرفته می شود (حسن نیا و دیگران، ۱۴۰۲: ۴۸۰). در مطالعه حاضر نیز عامل ها با استفاده از روش تحلیل مولفه های اصلی PCA استخراج شدند. مرحله سوم در نرم افزار KADE چرخش است. واریماکس به این دلیل انتخاب شد که به محقق اجازه می دهد، ساختارهای ساده تولید کند و مقدار ویژه واریانس عامل استخراج شده را به حداکثر برساند. در این مطالعه، چرخش واریماکس بر روی فاکتورهای انتخابی اعمال شد. مرحله چهارم در نرم افزار KADE شامل تعیین عامل ها است. بار عاملی افراد در چهار عامل شناسایی و مقایسه شده و هر نفر در گروهی که در آن بار عاملی بزرگتری دارد، قرار گرفت. در ستون ویژگی های افراد دو حرف اول شناسه میزان تحصیلات (دیپلم DI، لیسانس BS، فوق لیسانس MS، دکتری PHD) و شناسه بعدی معرف ذینفعان محلی (جامعه محلی LC، دهیار و شورا VI، شهردار MA، بخشدار PR و برای شاغلان صنعت IN) استفاده شده است.

در نرم افزار KADE پرچم گذاری خودکار بر اساس معنی دار بودن معیار تعیین عامل ها انجام می شود. در تحقیقات کیفی این عوامل را گونه شناسی می نامند. زیرا افراد دارای دیدگاه های مشابه را گروه بندی می کنند. به این ترتیب تفسیر عامل ها به دنبال ارزیابی ضریب عامل ها است. به بیان ساده، ضریب عامل های تعیین شده همان ضریب همبستگی است. مقدار بالاتر ضریب عامل های تعیین شده نشان دهنده همبستگی بالای شرکت کنندگان با عامل های ارائه شده است (حسن نیا و دیگران، ۱۴۰۲: ۴۸۳-۴۸۲). مبنی بر خروجی نرم افزار میزان تبیین کنندگی چهار دیدگاه یا عامل شناسایی شده به ترتیب ۲۴، ۱۱، ۱۲ و ۱۳ درصد بوده و در مجموع این چهار دیدگاه ۶۰ درصد واریانس عوامل نهادی تاثیرگذار بر تغییرات کاربری را تبیین می کنند که در بخش زیر به تفکیک مورد بحث قرار می گیرند.

دیدگاه اول: ضعف نهادهای محلی در مالکیت اراضی

در گروه اول ۱۲ نفر از ذینفعان محلی (روستاییان) و شاغلان صنایع چوب و کاغذمازندران قرار دارند. در جدول شماره پنج، مولفه های متمایزکننده گروه شماره یک از گروه دو، سه و چهارم را مشخص می کند که برای هر گروه، ستون (Q-sort value) امتیاز اولویت بندی هر گویه از نظر گروه و ستون (Z-score) مربوط به امتیاز نرمال شده گویه مربوطه را نشان می دهد. علامت ستاره (*) هم بیانگر وجود اختلاف معنی دار در سطح $p < 0.05$ و متمایز کننده گویه در دیدگاه و به بررسی معنی داری هر کدام از آن می پردازد که در جدول (۱) نشان داده شده است. در نتایج تحلیلی، این دیدگاه، گویه ناکارآمد بودن سیستم انتقال مالکیت بر اساس قولنامه و بدون

نظارت رسمی در گروه اول امتیاز ۲+، در گروه دوم و سوم، امتیاز ۱- و در گروه چهارم امتیاز ۲- به خود اختصاص داده اند و این نشانگر این مساله است که نظرات گروه اول با گروه های دیگر متمایز می باشد که موافقت گروه اول با این گویه را نشان می دهد. دومین گویه پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه های دولتی در گروه اول با امتیاز ۱+ که با گروه های دوم، سوم و چهارم با امتیاز منفی ۱-، ۲- و ۳- کاملاً متضاد می باشد و تا حدی مهم می باشد. همچنین، گویه پایین بودن اعتماد اجتماعی بین جامعه محلی در گروه اول، ۱- و در گروه های دوم، سوم و چهارم به ترتیب ۳-، ۴- و ۳- را دریافت کرده اند که این گزاره اثرگذاری کمتری در تغییر کاربری اراضی دارد. شرکت کنندگان این گروه، هم افراد محلی و هم شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران قرار دارند که منظور گویه ی ناکارآمد بودن سیستم انتقال مالکیت بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی این است که در روستاها، بدون توجه به اینکه اراضی مناسب چه نوع فعالیت (مسکونی، زراعی، باغی و صنعتی) است، انتقال مالکیت صورت می گیرد و پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه های دولتی هم در این دیدگاه وجود داشته که از گویه های مهم در این دیدگاه است. اما پایین بودن اعتماد اجتماعی بین جامعه محلی امتیاز منفی گرفته که بیانگر اهمیت کم این گزاره می باشد. در نتیجه اعتماد اجتماعی بین افراد محلی تا حدی وجود دارد.

جدول ۱. مولفه های متمایز کننده گروه یک نسبت به گروه دو، سه و چهار

عامل ۴		عامل ۳		عامل ۲		عامل ۱		گزاره های متمایز برای عامل ۱	
Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Sig nificance	Z-SV		Q-SV
-۰/۷۶۶	-۲	-۰/۳۹۶	-۱	-۰/۷۶۹	-۱	*	۰/۴۲	۲	ناکارآمد بودن سیستم انتقال مالکیت بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی
-۱/۳۲	-۳	-۰/۷۸۵	-۲	-۰/۵۶۴	-۱	*	۰/۳۳	۱	پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه های دولتی
-۱/۳۴۴	-۳	-۱/۹۵۹	-۴	-۱/۰۷۵	-۳	*	-۰/۱۸	-۱	پایین بودن اعتماد اجتماعی بین جامعه محلی

دیدگاه دوم: ضعف در اجرای قوانین جلوگیری از تغییر کاربری اراضی

گروه دوم شش نفر از جامعه محلی، ادارات دهیاری و بخشدار کلیجان رستاق را تشکیل داده اند. جدول (۲)، گویه های متمایزکننده گروه دو با سه گروه دیگر را نشان می دهد. گویه عدم اجرای

دقیق و درست قوانین مرتبط با جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی در دو گروه اول و دوم امتیاز، ۴+ و در دو گروه سوم و چهارم امتیاز ۳+ را دریافت کرده اند که نشانگر آن است که این گزاره در گروه دوم بالاترین امتیاز را دریافت کرده و اثرگذار می باشد. گویه ضعیف بودن اقتصاد جامعه محلی و نیاز اقتصادی روستاییان در گروه دوم با امتیاز ۳ نسبت به گروه اول، سوم و چهارم که به ترتیب ۱، ۱ و ۰ بیشترین امتیاز را دریافت کرده است که گزاره مهم و تاثیرگذار در تغییر کاربری می باشد. همچنین گویه ضعف سیاست های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی در گروه دوم ۳، در گروه اول و سوم، ۰ و در گروه چهارم ۱ را به خود اختصاص داده است. گزاره کاملاً موافق با این گویه که تمایز آن مشخص می باشد که نشانگر اهمیت زیاد آن می باشد. گزاره بعدی، عدم وجود رسانه های آزاد در اطلاع رسانی و مطالبه گری تغییرات کاربری اراضی در گروه دوم ۲، در گروه اول، سوم و چهارم ۲-، ۳- و ۱- که کاملاً با گروه دوم مخالف می باشند که گویه با اهمیت در این گروه است.

در این دیدگاه اکثراً افراد جوامع محلی قرار دارند، گزاره یی که مرتبط با روستاها است، امتیاز بالاتر را دریافت کرده اند. در این گروه، عدم اجرای دقیق قوانین در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و ضعف اقتصادی مردم محلی بیشتر و سیاست های حمایتی دولت در حفظ اراضی کمتر است. نقش رسانه های آزاد در جهت اطلاع رسانی تغییر کاربری اراضی کم و سوء استفاده بعضی از افرادی که وابسته به سازمان های دولتی هستند، در تغییر کاربری اراضی نقش مهمی داشته است.

جدول ۲. مولفه های متمایز کننده گروه دو نسبت به گروه یک، سه و چهار

عامل ۴		عامل ۳		عامل ۲			عامل ۱		گزاره های متمایز عامل ۲
Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Significance	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	
۱/۵۱۷	۳	۱/۲۹۹	۳	*	۲/۵۴	۴	۱/۸۴	۴	عدم اجرای دقیق و درست قوانین مرتبط با جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی
-۰/۴۳	۰	۰/۲	۱	*	۱/۶۷	۳	۰/۲۲	۱	ضعیف بودن اقتصاد جامعه محلی و نیاز اقتصادی روستاییان

۰/۵۲۶	۱	-۰/۰۳۶	۰	*	۱/۵	۳	۰/۱۵	۰	ضعف سیاست های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی
-------	---	--------	---	---	-----	---	------	---	---

دیدگاه سوم: ضعف مدیریت کاربری اراضی

این دیدگاه شامل شش نفر از افراد ذینفعان محلی، بخش های دهیاری، شورای روستا و شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران می باشد. جدول (۳)، نشان می دهد که گوپه فقدان متولی مشخص برای مدیریت کاربری اراضی در گروه سوم با +۱ بیشترین امتیاز را نسبت به گروه های دیگر که به ترتیب گروه اول، دوم و چهارم امتیاز ۴-، ۴- و ۱- داشته است که تمایز این گروه را نشان می دهد. سوء استفاده و فساد برخی افراد جامعه محلی و روستاییان گوپه دیگری است که در گروه سوم ۰ و در سه گروه دیگر منفی است که نشانگر اهمیت و تاثیرگذاری کم این گزاره می باشد. از گزاره ی که امتیاز کمی دریافت کرده است، گوپه ضعف هماهنگی و همکاری بین دستگاه های اجرایی دولتی مرتبط با تغییرات کاربری اراضی در گروه سوم با ۳- امتیاز کاملاً مخالف را با سه گروه دیگر که امتیاز مثبت داشته است، نشان می دهد. بنا براین دیدگاه، کاربری اراضی تولید و سرپرست مشخصی برای مدیریت آن، از نظر افراد وجود ندارد.

جدول ۳. مولفه های متمایز کننده گروه سه نسبت به گروه یک، دو و چهار

عامل چهارم		عامل ۳			عامل ۲		عامل ۱		گزاره های متمایز برای عامل ۳
Z-score	Q-SV	Significance	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	
-۰/۵۷۴	-۱	*	۰/۵۸	۱	-۱/۶۸	-۴	-۲/۰۷	-۴	فقدان متولی مشخص برای مدیریت کاربری اراضی
-۱/۴۴۹	-۳	*	۰/۰۲	۰	-۰/۷۸	-۲	-۱/۸۷	-۴	سوء استفاده و فساد برخی افراد جامعه محلی و روستاییان
۱/۴۱۱	۳	*	-۱/۲۸	-۳	۱/۰۸	۳	۱/۰۲	۲	ضعف هماهنگی و همکاری دستگاه های اجرایی

دیدگاه چهارم: ضعف در پاسخگویی و هماهنگی بر دستگاه های مرتبط

گروه چهارم، این دیدگاه شامل شش نفر از ادارات شهرداری، دهیاری و شاغلان شرکت صنایع چوب و کاغذ مازندران می باشد. داده های جدول (۴)، نشان می دهد که گوپه ضعف پاسخگویی

در سازمان های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی در گروه چهارم با ۴+ بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده و گروه اول، دوم و سوم به ترتیب امتیاز ۱، ۲ و ۱ را دریافت کرده اند که نشانگر اهمیت بالای این گویه از نظر شرکت کنندگان می باشد. گزاره بعدی، ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون گذاری کشور در موضوعات دخل و تصرف و تغییر کاربری اراضی در گروه چهارم امتیاز ۲ را دریافت کرده است که بقیه گروه ها امتیاز ۰ را به آن داده اند که بیانگر اثربخشی آن، در تغییرات کاربری اراضی می باشد. ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی در حل مشکلات کابری کاربری گویه متمایز کننده گروه چهارم که ۱+ دریافت کرده است که در گروه های اول، دوم و سوم ۲-، ۱- و ۲- را گرفته اند تا حدی در دیدگاه افراد چهارم مورد تاکید است. گویه سوء استفاده برخی افراد منتسب به سازمان ها و دستگاه های اجرایی

جدول ۴. مولفه های متمایز کننده گروه چهار نسبت به گروه یک، دو و سه

گزاره های متمایز برای عامل ۴		عامل ۱		عامل ۲		عامل ۳		عامل ۴	
Significance	Z-Score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Significance
*	۱/۹	۴	۰/۳۷	۱	۰/۸۵	۲	۰/۳۵	۱	ضعف پاسخگویی در سازمان های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی
*	۱/۱۳	۲	-۰/۰۷	۰	۰/۰۲	۰	۰/۰۵	۰	ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون گذاری کشور در تغییرات کاربری اراضی
*	۰/۳۵	۱	-۰/۰۵	-۱	-۰/۰۹	-۲	-۰/۳۸	-۲	ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی در حل مشکلات کاربری کاربری

دولتی در گروه چهارم ۰ و در گروه اول و سوم، ۳+ و در گروه دوم ۲ را دریافت کرده که این گویه مورد تایید گروه های اول، دوم و سوم می باشد اما در گروه چهارم، اثر متوسطی در تغییر کاربری اراضی دارد. در این گروه که بیشتر شاغلان صنایع چوب و کاغذ و دهیاران و شهردار بخش قرار دارند، بیشتر عوامل نهادی موثر در تغییر کاربری اراضی را مربوط به ضعف سازمان های دولتی دانسته است.

بحث و نتیجه گیری

تغییر کاربری اراضی به معنا تغییر در نوع استفاده از زمین نتیجه کنش و واکنش های پیچیده عوامل مختلف سیاسی، مدیریتی، اقتصادی، فرهنگی سازمانی و محیط هستند. مطالعه حاضر با هدف بررسی نقش عوامل نهادی در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیا در شهرستان ساری به بررسی دیدگاه ها کنشگران محلی اعم از خبرگان روستایی، اعضای شورای اسلامی، دهیاری، شهرداری و بخشرداری با بهره گیری از روش شناسی کیو پرداخته است. بدین منظور ۳۵ عامل نهادی در تغییر کاربری اراضی از مطالعه مبانی نظری و پیشینه تحقیق، جمع آوری شد. با روش نمونه گیری گلوله برفی، ۳۰ دینفعان محلی که شامل دهیاران و شورای محلی، بخشدار، شهردار منطقه، خبرگان محلی و شاغلان صنایع چوب و کاغذ انتخاب و از آنها در خواست شد که کارت های کیو را بر اساس دیدگاه شخصی خود (موافقت کامل +۴ تا مخالفت کامل -۴) جایگذاری نمایند. پس از تحلیل نتایج به وسیله نرم افزار KADE با روش تحلیل مولفه های اصلی، چهار دیدگاه استخراج شدند. یافته های تحقیق نشان داد که ضعف نهادهای محلی در مالکیت اراضی، ضعف در اجرای قوانین جلوگیری از تغییر کاربری اراضی، ضعف در مدیریت کاربری اراضی و ضعف در پاسخگویی و هماهنگی بین دستگاه های مرتبط مهم ترین دیدگاه مرتبط با عوامل نهادی موثر در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری بوده است.

در دیدگاه اول مهم ترین گویه های آن ناکارآمد بودن سیستم انتقال مالکیت بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی و پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه های دولتی انتخاب شده اند. در این ارتباط علیرغم تاکید قوانین جدید و بخشنامه دولت در سال ۱۳۸۷، مبتنی بر بی اعتبار بودن قولنامه های دست نویس و ضرورت دریافت کد رهگیری برای همه قراردادهای ملکی و برای تمام مشاوران املاک، متاسفانه نقل و انتقال املاک در مناطق روستایی همچنان بر مدار قولنامه های دستی استوار بوده و گاهاً مشکلات عدیده ای برای خریداران و یا صاحبان اراضی را در پی دارد. لذا تاکید و تمرکز دستگاه های متولی بر اجرای بی کم و کاست این بخشنامه می تواند برخی از چالش های مربوطه را مرتفع نماید. همچنین اجرای طرح کاداستر و نهایی کردن آن در مناطق روستایی استان مازندران و تعیین تکلیف مالکیت اراضی و حدود ثغور منابع ملی نقش قابل توجهی در مدیریت کاربری اراضی مناطق روستایی استان بر عهده دارد.

از گویه های مهم مورد تاکید در دیدگاه دوم عدم اجرای دقیق و درست قوانین مرتبط با جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی، ضعیف بودن اقتصادی جامعه محلی و نیاز اقتصادی روستاییان، ضعف سیاست های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی، عدم وجود رسانه های آزاد در اطلاع رسانی

و مطالبه گری تغییرات کاربری اراضی، سوء استفاده برخی افراد منتسب به سازمان ها و دستگاه های اجرایی دولتی، ضعف در آموزش و اطلاع رسانی نوع کاربری مجاز و ممنوعیت های تغییر کاربری اراضی، بیشترین امتیاز را دریافت کرده اند. با توجه به اینکه اغلب افراد این گروه را خبرگان جامعه روستایی تشکیل می دهند، می توان عنوان داشت که از نظر جامعه محلی بخشی از تغییرات کاربری اراضی در مناطق روستایی از کوتاهی در اعمال قوانین مرتبط و برخورد با متخلفات و افراد سودجو حادث می شود که عموماً خارج از جامعه روستایی بوده و یا به نوعی به برخی سازمان ها و دستگاه های دولتی مرتبط هستند.

در دیدگاه سوم فقدان متولی مشخص برای مدیریت کاربری اراضی بیشترین امتیاز را در بین گویه ها اخذ کرده است. به عبارت دیگر عدم هماهنگی بین سازمان های و دستگاه های اجرای مرتبط با مدیریت کاربری اراضی مهم ترین گزاره مورد تاکید اعضای این گروه بوده که به نوعی ریشه در نظام برنامه ریزی و بودجه ریزی بخشی دستگاه های اجرایی کشور داشته و مبتلا به اغلب مسائل و موضوعات کلیدی کشور می باشد.

در دیدگاه چهارم ناکارآمدی سیستم حکمروایی کاربری اراضی کشور مورد تاکید بوده است که در اهمیت و اولویت بالای گزاره هایی همچون ضعف پاسخگویی در سازمان های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی، ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون گذاری کشور در موضوعات دخل و تصرف و تغییر کاربری اراضی، ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی در حل مشکلات کاربری نمایان می گردد. مبتنی بر یافته های تحقیق تقویت نظام حکمروایی کاربری اراضی از طریق ایجاد و تقویت میزان پاسخگویی و شفافیت دستگاه های اجرایی و ارتقای جایگاه نهادها و کنشگران محلی در مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی قابل پیشنهاد می باشد.

منابع

۱. آقانظری، حسن. (۱۳۹۵). تبیین چپستی نهاد و استلزامات آن در علوم اجتماعی فصلنامه علمی-پژوهشی روش شناسی علوم انسانی، شماره ۸۶، ۱۵۷-۱۴۳.
۲. بادآهنگ گله بچه، احمد، عابدی سروستانی، احمد. و محبوبی، محمدرضا (۱۳۹۷). بررسی نگرش روستاییان حاشیه جنگل نسبت به تغییر کاربری اراضی جنگلی. نشریه علمی ترویجی مدیریت اراضی، شماره ۲، ۱۵۲-۱۴۳.
۳. براتی، علی اکبر. اسدی، علی. کلاتری، خلیل. آزادی، حسین. و مأموریان، محسن. (۱۳۹۳). تحلیل آثار تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه کارشناسان سازمان امور اراضی کشاورزی در ایران. تحقیقات اقتصاد و توسعه کشاورزی ایران، شماره ۴، ۶۵۰-۶۳۹.

۴. جلالی نائینی، سید احمد رضا و غفاری، مجتبی. (۱۳۹۴). نقش نهادها در نابرابری. فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه ریزی و بودجه، شماره ۳، ۱۴۵-۱۶۳.
۵. حسن نیا، مهرداد. نظری، بیژن و ستوده نیا، عباس. (۱۴۰۲). تحلیل دیدگاه و عوامل اجتماعی موثر در پیاده سازی الگوی کشت بهره وری محور با استفاده از روش شناسی کیو (مطالعه موردی: شبکه آبیاری دشت قزوین). مجله تحقیقات آب و خاک ایران، دوره ۵۴، شماره ۳، ۴۹۵-۴۷۳.
۶. داداشپور، هاشم. و سالاریان. فردیس. (۱۳۹۴). تحلیل تاثیر پراکنده رویی بر تغییر کاربری زمین در منطقه شهری ساری. پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، شماره ۳، ۱۶۳-۱۴۵.
۷. رحمتی، مریم. و رادفر، رضا. (۱۳۹۹). شناسایی الگوی های ذهنی هم آفرینی صنعت گردشگری، کاربرد روش شناسی کیو. فصلنامه علمی مطالعات مدیریت گردشگری، شماره ۵۲، ۲۳۴-۲۰۹.
۸. سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور. www.frw.ir
۹. سبحانی پژوه، پروانه. و اسماعیل زاده، حسن. (۱۴۰۰). ارزیابی و تحلیل روند تغییرات کاربری اراضی در مناطق تحت حفاظت (مطالعه موردی: پارک ملی لار). مجله سنجش از دور و GIS ایران، شماره ۲، ۹۲-۷۵.
۱۰. سعدی، حشمت الله و عوافی اکمل، فرشته (۱۳۹۷). عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرستان همدان. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی. شماره ۲، ۲۲۵-۲۱۱.
۱۱. شمس پویا، محمد کاظم، توکلی نیا، جمیله. صرافی، مظفر. و فنی، زهره. (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه های توسعه و سیاست های زمین شهری با تاکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین: مورد پژوهی: کلانشهر تهران. فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، شماره ۱۰۴، ۷۶-۵۷.
۱۲. صادقی زاده قوی فکر، سارا. طهماسبی، اصغر. و عزیزپور، فرهاد. (۱۴۰۳). تحلیل شبکه کنشگران کلیدی تغییر کاربری اراضی در مناطق روستایی مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان شهریار. نشریه تحقیقات کاربری علوم جغرافیایی، شماره ۷۳، ۱۱۴-۹۳.
۱۳. صادقی میانرودی، مسعود. معزی، عبدالدمیر. غلامی، علی. بابائی نژاد، تیمور. و پناهپور، ابراهیم. (۱۴۰۰). تاثیر تغییر کاربری اراضی بر ویژگی های فیزیکی و عناصر غذایی خاک در منطقه شمال، نشریه مهندسی زراعی (مجله علمی کشاورزی)، شماره ۴، ۳۹۷-۳۸۱.
۱۴. صدیقی، صابر. دربان آستانه، علیرضا. و رضوانی، محمدرضا. (۱۳۹۶). بررسی عوامل کالبدی و سیاسی-حقوقی تغییرات کاربری اراضی در شهرستان محمودآباد. فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، شماره ۲، ۵۸-۳۹.
۱۵. صی محمدی، سمیره. توکلی، محسن. زرافشانی، کیومرث. مهدی زاده، حسین. و امیری، فرزاد. (۱۴۰۰). بررسی روند تغییرات کاربری اراضی در حوزه ی آبخیز دشت ماهیدشت با استفاده از تصاویر سنجش از دور. نشریه پایداری، توسعه و محیط زیست، شماره ۲، ۷۰-۵۳.

۱۶. فعال جلالی، امین. قاسمی، مریم. (۱۴۰۱). شناسایی عوامل موثر بر تغییر غیر مجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود. نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه ای. شماره ۲. ۱-۲۶. Doi:10.22067/jgrd.2022.47286.0
۱۷. لاله پور، منیژه. (۱۳۹۶). تحلیلی بر ظرفیت نهادی-مدیریتی فضاهای شهری در ارتباط با مشارکت شهروندان در اداره شهرها (مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرستان تبریز). مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۴۹، ۸۰-۵۹.
۱۸. لطیفی، غلامرضا. عظیمی، میترا و دهقانی، سارا. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل نهادی رسمی تغییر کاربری اراضی مجموعه شهری تهران در دوه دهه اخیر. فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری و روستایی، شماره ۶۱، ۴۴-۲۷.

References

1. Agha Nazari, H. (2015). Explaining the Nature of the Institution and Its Requirements in Social Sciences, Scientific-Research Quarterly Journal of Methodology of Human Sciences, No 86, pp.143-157. (in Persian).
2. Ariti, A. T., van Vliet, J., & Verburg, P. H. (2019). The role of institutional actors and their interactions in the land use policy making process in Ethiopia. *Journal of environmental management*, 237, 235-246.
3. Badahang Gale-Bache, A., Abedi Sarvestani, A., & Mahboobi, M. R. (2019). Survey of Attitudes among Forest Neighboring Rural Communities toward Forest Land Use Change A Case Study of Golestan Province. *Land Management Journal*, 6(2), 143-151. doi:10.22092/lmj.2019.118334. (in Persian).
4. Barati, A. A., Asadi, A., kalantari, K., Azadi, H., & Mamoorian, M. (2014). Analyzing the impacts of agricultural land use change according to the experts opinion of agricultural land organization in Iran. *Iranian Journal of Agricultural Economics and Development Research*, 45(4), 639-650. doi:10.22059/ijaedr.2014.53838. (in Persian).
5. Berchoux, T., Hutton, C. W., Hensengerth, O., Voepel, H. E., Tri, V. P., Vu, P. T., Darby, S. E. (2023). Effect of planning policies on land use dynamics and livelihood opportunities under global environmental change: Evidence from the Mekong Delta. *Land Use Policy*, 131, 106752.
6. Briassoulis, H. (2020). Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches.
7. Dadashpoor, H., & Salarian, F. (2015). Analysis of the Impacts of Urban Sprawl on Land Use Changes in Sari City. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 3(2), 145-163. doi:10.22059/jurbangeo.2015.55346. (in Persian).
8. Edita, A., & Dalia, P. (2022). Challenges and problems of agricultural land use changes in Lithuania according to territorial planning documents: Case of Vilnius district municipality. *Land Use Policy*, 117, 106125.

9. Gebeyehu, A. K., Snelder, D., & Sonneveld, B. (2023). Land use-land cover dynamics, and local perceptions of change drivers among Nyangatom agro-pastoralists, Southwest Ethiopia. *Land Use Policy*, 131, 106745.
10. Hassannia, M. Nazari, Bijan & Sotoodehnia, Abass. (2023). Analysis of perspectives and effective social factors in the Implementation of Productivity-oriented Cropping Pattern with using Q methodology (Case study: Qazvin Plain Irrigation Network). *Iranian Journal of Soil and Water Research*. 54 (3), 473-495.(Persian).
11. Jalali-Naini, S. A. R., & Ghafari, M. (2015). The Role of Institutions in Inequality. *Planning and Budgeting*, 20(3), 145-163. (in Persian).
12. Latifi, GH. Azimi, M & Deghani, S (2020). Formal Institutional Factors Influencing Land Use Changes in the Tehran Metropolitan Area Over the Past Two Decades. *Urban Management*. 61.27-44.(in Persian).
13. Lalehpour, M. (2017). An analysis on Management Institutional Capacity of Urban Spaces in Relation with Participation of Citizens in the Management of Cities (Case Study: District No. 8 of Tabriz). *Geography and Development*, 15(49), 59-80. doi:10.22111/gdij.2017.3451. (in Persian).
14. Maruna, M., Crnčević, T., & Milojević, M. P. (2019). The institutional structure of land use planning for urban forest protection in the post-socialist transition environment: Serbian experiences. *Forests*, 10(7), 560.
15. Natural Resources&Watershed Management Organization. www.frw.ir. (in Persian).
16. Paudel, G. S., & Thapa, G. B. (2004). Impact of social, institutional and ecological factors on land management practices in mountain watersheds of Nepal. *Applied geography*, 24(1), 35-55.
17. Prishchepov, A. V., Radeloff, V. C., Baumann, M., Kuemmerle, T., & Müller, D. (2012). Effects of institutional changes on land use: agricultural land abandonment during the transition from state-command to market-driven economies in post-Soviet Eastern Europe. *Environmental Research Letters*, 7(2), 024021.
18. Rahmaty, m., & Radfar, R. (2020). Identifying the Mental Models of Co-creation Tourism industry: Using Q Methodology. *Tourism Management Studies*, 15(52), 209-234. doi:10.22054/tms.2021.47996.2236. (in Persian)
19. Saadi, H&Awatifi.A (2018).The Factors affecting agricultural land use change in the villages of Hamadan County. *Space Economy&Rural Development*. No: 4 Serial No: 2, pages 211-226.(in Persian).
20. Sadeghizadeh ghavi fekr,S., Tahmasebi, A., & Azizpour, F. (2024). Rural land-use change key stakeholders network analysis in Shahriyar county, Iran.

- Journal of Applied Research in Geographical Sciences*, 24(73), 93-114. doi:10.61186/jgs.24.73.93. (in Persian).
21. Sadeghi mianrodi, M., Moezi, A., Gholami, A., Babaei-nejad, T., & Panahpur, E. (2022). Effects of land-use change on soil physical characteristics and nutrients in northern Khuzestan. *Agricultural Engineering*, 44(4), 381-397. doi:10.22055/agen.2022.39468.1622. (in Persian).
22. Sedighi, S., Darban Astane, A., & Rezvani, M. R. (2018). An Investigation of the physical and political Factors Affecting land Use Changing of Mahmoudabad Town. *Spatial Planning*, 7(2), 39-58. doi:10.22108/sppl.2018.81442.0. (in Persian).
23. Shams pouya, m. k., Tavakolinia, J., Sarrafi, M., & Fanni, Z. (2018). An analysis on the development plans and urban land policies in Tehran metropolis with emphasis on good land governance approach. *Scientific-Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 26(104), 57-76. doi:10.22131/sepehr.2018.30518. (in Persian).
24. Sobhani, P., & Esmailzadeh, h. (2021). Evaluation and Analysis of Land Use Change Trends in Protected Areas (Case Study: Lar National Park). *Iranian Journal of Remote Sensing & GIS*, 13(2), 75-92. doi:10.52547/gisj.13.2.75. (in Persian).
25. Sey Mohammadi, S., Tavakoli, K., Mahdizadeh, H & Amiri, F (2021). Investigation of the process of land use change in Mahidasht plain watershed using Remote Sensing images. *Sustainability, Development & Environment* . 2. 53-70. (in Persian).
28. Zhou, Y., Li, X., & Liu, Y. (2020). Land use change and driving factors in rural China during the period 1995-2015. *Land Use Policy*, 99, 10504.

مقاله پیرفته شده