



Institutional Factors of Land Use Change in Eastern Mazandaran Province The case of Olya Kolijan Rostaq District in Sari County

Asgar Tahmasebi^{1*} | Maryam Akbari Shektai²

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

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

ARTICLE INFO

Article type:
Research Article

Article History:
Received September 25, 2024
Revised December 10, 2024
Accepted December 14, 2024
Published online 17 February 2025

Keywords:
Institutional factors,
Land use change,
Local stakeholders,
Mazandaran Province,
Q-method.

ABSTRACT

Extensive land use changes have become one of the key challenges of land sustainability in the northern regions of the country, particularly in Mazandaran province, over the past few decades. In research, the importance of institutional factors in land use changes has received less attention and examination. This study aims to investigate the role of institutional factors in land use changes in the Olya Kolijan Rostaq District of Sari County. To achieve our research goal, we employed the Q-methodology approach. The discourse space of the influential institutional factors was first extracted from theoretical foundations and previous research, and categorized into four main groups: legal regulations, policies, customs, and socio-cultural norms. Finally, 35 key statements were extracted and prioritized by 30 local stakeholders using the Q-table. The sample population consisted of village heads and councils, district offices, municipalities, and employees of the wood and paper industries in Mazandaran, selected through purposive sampling. Subsequently, the collected data were analyzed using the KADE software. The findings of the research indicated that the weaknesses of local institutions in land ownership, the lack of enforcement of laws preventing land use changes, weaknesses in land use management, and deficiencies in accountability and coordination among relevant agencies are, respectively, the most significant perspectives related to the institutional factors affecting land use changes in the Olya Kolijan Rostaq, District of Sari County. Based on the research findings, it is recommended to strengthen the governance system of land use through the establishment and enhancement of accountability and transparency of executive agencies as well as promoting the status of local institutions and actors in managing and supervising land use.

Cite this article: Tahmasebi, A. & Akbari Shektai, M. (2024-25). Institutional Factors of Land Use Change in Eastern Mazandaran Province; The case of Olya Kolijan Rostaq District in Sari County. *Town and Country Planning*. 16 (2), 255-267. <http://doi.org/10.22059/jtcp.2024.382762.670470>



© The Author(s). **Publisher:** University of Tehran Press.
DOI: <http://doi.org/10.22059/jtcp.2024.382762.670470>



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

اطلاعات مقاله

چکیده

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۹/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۹/۲۴

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۱۱/۲۹

کلیدواژه:

استان مازندران،
تغییر کاربری زمین،
ذی‌نفعان محلی،
روش کیو،
عوامل نهادی.

تغییرات گسترده کاربری اراضی در چند دهه اخیر به یکی از چالش‌های کلیدی پایداری سرزمین در نواحی شمالی کشور به‌ویژه در استان مازندران تبدیل شده است. در تحقیقات، اهمیت عوامل نهادی در تحولات کاربری اراضی کمتر مورد توجه و بررسی قرار گرفته است. مطالعه حاضر با بهره‌گیری از روش‌شناسی کیو به بررسی نقش عوامل نهادی در تغییر کاربری اراضی در دهستان کلیجان رستاق علیای 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، سیاست‌ها، آداب و رسوم، و هنجارهای اجتماعی- فرهنگی دسته‌بندی شدند. در نهایت ۳۵ گزاره کلیدی استخراج و توسط ۳۰ نفر از ذی‌نفعان محلی با استفاده از جدول کیو اولویت‌بندی شد. جامعه نمونه از دهیاران و شورای روستا، بخشدار، شهرداری، و شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران به روش نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شد. در ادامه داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزار KADE مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. یافته‌های تحقیق نشان داد 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 دستگاه‌های مرتبط به ترتیب مهم‌ترین دیدگاه‌های مرتبط با عوامل نهادی مؤثر در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیای شهرستان ساری است. مبتنی بر یافته‌های تحقیق تقویت نظام حکمروایی کاربری اراضی از طریق ایجاد و تقویت میزان پاسخگویی و شفافیت دستگاه‌های اجرایی و ارتقای جایگاه نهادها و کنشگران محلی در مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی پیشنهاد می‌شود.

استناد: طهماسبی، اصغر و اکبری شکتائی، مریم (۱۴۰۳). عوامل نهادی تغییرات کاربری اراضی در شرق استان مازندران (مورد مطالعه: دهستان کلیجان رستاق علیا، شهرستان ساری). *آمایش سرزمین*، ۱۶ (۲) ۲۶۷-۲۵۵. <http://doi.org/10.22059/jtcp.2024.382762.670470>



مقدمه و بیان مسئله

کاربری اراضی یکی از مهم‌ترین عواملی است که انسان از طریق آن محیط زیست خود را تحت تأثیر قرار می‌دهد و اطلاع از چگونگی روند این تغییرات نقش بسزایی در مدیریت و برنامه‌ریزی سرزمین دارد (سبحانی‌پژوه و اسماعیل‌زاده، ۱۴۰۰: ۷۶). کاربری اراضی به کلیه فعالیت‌های توسعه و بهره‌برداری هدفمند اطلاق می‌شود (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 می‌گیرد (براتی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۴۰).

عوامل تعیین‌کننده حیاتی تغییر کاربری و پوشش زمین شامل سیاست‌ها و فعالیت‌های مرتبط با زمین و معیشت است. کشاورزی، صنعتی، سکونت انسان، سیاست مالکیت زمین، تغییرات در تکنولوژی و زیرساخت‌ها مثل جاده‌سازی، فرهنگ، قدرت، و نهادهای سیاسی- اقتصادی نیز می‌توانند تأثیر بگذارند (Gebeyehu et al., 2023: 1). عواملی که منجر به تغییر کاربری اراضی می‌شوند کلاً دو دسته‌اند: عوامل بزرگ‌مقیاس (بیرونی) و عوامل محلی (درونی). عوامل بیرونی شامل تغییرات پوشش زمین در نتیجه فرایندهای طبیعی- از جمله آب‌وهوا، فوران‌های آتشفشانی، تغییر در کانال‌های رودخانه یا سطح دریا- یا تغییرات ناشی از اعمال انسان‌ها- یعنی استفاده از زمین برای تولید یا مسکن- هستند (Briassoulis, 2020: 17). عوامل درونی عبارت‌اند از: ضعف مدیریت و درهم‌ریختگی ساختار سیاسی و اقتصادی، رشد سریع اقتصادی و در نتیجه رشد شتاب‌زده کانون‌های شهری، بی‌تعادلی فضایی، فساد اداری و سیاسی و ضعف شفافیت، ضعف مشارکت شهروندان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، سیاست‌های نادرست دولت‌ها، نبود نظارت کافی (صدیقی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۰).

در کشورهای در حال توسعه، تغییر کاربری اراضی یکی از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین در برابر برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران و سیاست‌گذاران است (داداش‌پور و سالاریان، ۱۳۹۴: ۱۷) که در نتیجه فعل و انفعالات پیچیده و عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و سازمانی، و محیط ایجاد و تقویت می‌شود (بادآهنگ گله‌بچه و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۴). رویکردهای فعلی در مدیریت زمین برای کشورهای در حال توسعه اغلب برای به حداکثر رساندن عوامل اقتصادی از طریق مدل‌های استخراجی کاربری زمین است که تخریب محیط زیست را تشدید می‌کند (Berchoux et al., 2023: 2).

در تغییر کاربری اراضی عوامل نهادی شامل قوانین و مقررات، سیاست‌ها، فرهنگ، اجتماع، آداب و رسوم نقش مهمی داشته‌اند. نهادها عبارت‌اند از قیود و محدودیت‌هایی که توسط بشر شکل گرفته‌اند و با تعیین ساختار انگیزش و تعاملات انسانی عملکرد اجتماعی- اقتصادی جامعه‌ها را رقم می‌زنند (آقائظری، ۱۳۹۵: ۱۴۶). همه تصمیمات مربوط به استفاده از زمین توسط بازیگران محلی (مالکان زمین) گرفته می‌شود. اما اقدامات آن‌ها توسط عوامل نهادی از جمله سیاست‌های ملی و حکومت و بازارهای جهانی محدود می‌شود (Prishchepov et al., 2012: 1). در کشور چین، بازیگران محلی مانند دولت محلی، سازمان‌های اجتماعی، نخبگان محلی، و غیره می‌توانند توسعه منطقه روستایی را ارتقا دهند و با ارائه انگیزه‌ها و مشوق‌های مختلف، و تغییرات نهادی- شامل اصلاح سیاست و استراتژی‌های توسعه منطقه‌ای- بر پویایی کاربری زمین در سکونتگاه‌های روستایی و تغییر شکل رفتار بازیگران تأثیر بگذارند. در کشور نپال مطالعه پودل و تاپا (۲۰۰۴) نشان می‌دهد مدیریت تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به طور قابل توجهی تحت تأثیر نهادها و فناوری قرار دارد. بطوریکه از یکطرف نهادها بر فرایندهای تولید و دسترسی به دانش و فناوری تأثیر می‌گذارند. از طرف دیگر فناوری‌های جدید، مدیریت کاربری اراضی را تسهیل می‌کنند (Paudel & Thapa, 2004: 38).

نتایج مطالعات تهیه نقشه پوشش گیاهی سازمان منابع طبیعی کشور ایران در سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، در مقایسه با سال ۱۳۸۳، 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 از ۸۴ میلیون و ۸۰۰ هزار هکتار به ۸۳ میلیون و ۳۰۸ هزار هکتار کاهش یافته است (سازمان منابعی کشور، ۱۳۹۹).

در استان مازندران نیز به دلیل قرار گرفتن در نوار ساحلی، تراکم جمعیت نسبتاً زیاد، شرایط مساعد طبیعی و فرهنگی، سیل عظیم ساخت‌وساز در طول سال‌های اخیر میزان تغییر کاربری اراضی شدت گرفته است. در سال ۱۴۰۲ تعداد ۲ هزار و ۶۹ مورد

مصادیق تغییر غیر مجاز کاربری اراضی با مساحت ۶۸ هکتار در استان مازندران ثبت شده است. از این تعداد، ۷۱۳ مورد به مساحت ۲۰ هکتار پس از دریافت دستورهای قانونی از مقامات قضایی بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۰ الحاقی به قانون، حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به اجرا درآمده است (مدیریت امور اراضی استان مازندران، ۱۴۰۲). دهستان کلیجان رستاق علیای شهرستان ساری، به دلیل برخورداری از سکونتگاه‌های حاشیه جنگل و هم‌جواری با مرکز جمعیتی شهر ساری، با تغییرات کاربری اراضی شدید مواجه است.

به‌رغم مطالعات گسترده صورت‌گرفته در خصوص شناسایی عوامل مؤثر 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 اثرپذیرترین قشر متأثر از تغییرات کاربری اراضی در تحقیقات قبلی مغفول مانده است. بر این اساس تحقیق حاضر، با بهره‌گیری از رویکرد کیو، به تحلیل عوامل نهادی در تغییرات اراضی از دیدگاه ذی‌نفعان محلی از جمله خبرگان محلی، دهیاران و شورای محلی، بخشداری، شهرداری، شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران در دهستان کلیجان رستاق علیای شهرستان ساری پرداخته است. بنابراین با شناسایی و دسته‌بندی دیدگاه‌های افراد جامعه محلی مبتنی بر روش‌شناسی کیو در پی پاسخ به این سؤال کلیدی است که از منظر ذی‌نفعان محلی چه عوامل نهادی در تغییرات کاربری اراضی منطقه اثرگذارند؟

پیشینه و مبانی نظری

کاربری اراضی عبارت است از الگوها، فعالیت‌ها، و نهادهایی که مردم در یک نوع پوشش اراضی خاص برای انجام دادن عملیات تولیدی یا تغییر و حفاظت از آن به کار می‌گیرند. به عقیده کارشناسان، کاربری اراضی گزینه‌های مختلف استفاده از زمین است (سعدی و عوافی‌اکمل، ۱۳۹۷: ۲۱۵). تغییر کاربری اراضی بیشتر به علت رشد روزافزون جمعیت صورت می‌گیرد و پیشرفت فناوری و فرصت‌های اقتصادی سبب تقویت این فرایند از طریق دخالت انسان در تغییر و دخل و تصرف در اکوسیستم‌های طبیعی می‌شود (صادقی میان‌رودی و همکاران، ۱۴۰۰: ۳۸۴). این پدیده در واقع تغییر در نحوه پراکنش و الگوهای فضایی مناسب فعالیت‌ها و کاربری‌هاست (صادقی‌زاده قوی‌فکر و همکاران، ۱۴۰۳: ۹۴). این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی چون سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی، و محیط است. حتی تغییرات کاربری زمین می‌تواند به تأثیر عمیقی بر زندگی شخصی، خانوادگی، کاری، و اجتماعی مردم جوامع روستایی و ساکنان روستاها و شهرها یا در جوامع و اقتصاد منطقه منجر گردد (صی‌محمدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۵۷). در هر صورت، همه تصمیمات مربوط به استفاده از زمین توسط بازیگران محلی (مثلاً صاحبان زمین) اتخاذ می‌شود. اما اقدامات آن‌ها توسط عوامل گسترده‌ای مانند نهادها (به عنوان مثال، سیاست‌های ملی و مدیریت) و بازارهای جهانی محدود می‌شود (Prishchepov et al., 2012).

عوامل نهادی نقش اساسی در تغییر کاربری اراضی ایفا می‌کنند. اصطلاح نهاد در بیان اندیشمندان مختلف تفسیرها و تعاریف متعدد و گوناگون داشته است. از نظر نورث نهادها عبارت‌اند از قیود و محدودیت‌هایی که توسط بشر شکل گرفته‌اند و با تعیین ساختار انگیزش و تعاملات انسانی عملکرد اجتماعی- اقتصادی جامعه‌ها را رقم می‌زنند. این محدودیت نهادی رسمی، نهادهای غیررسمی، و نحوه اجرای آن‌ها را دربرمی‌گیرد (آقانظری، ۱۳۹۵: ۱۴۶). گیدنز از رویکرد اجتماعی به نهادها پرداخته است. در نظر گیدنز، نهاد سازماندهی قواعد ضمنی (ساختارها) در زمان و مکان است. به عقیده او نهاد نوعی کردار اجتماعی درونی‌شده در طول زمان و در درون مکان است. این کردار اجتماعی تحت قالب قواعد ضمنی درونی می‌شود (لاله‌پور، ۱۳۹۶: ۶۵). بنابراین از منظر ویلن نهادها محصول عادات هستند. با توجه به مفهوم تحول نهادی، ارزش‌ها در سیستم‌های نهادی تعبیه شده‌اند و نتیجه تعادل برقرارشده بین اجزای سیستم هستند (Maruna et al., 2019: 4). طبق تعریف و طبقه‌بندی بانک جهانی، نهادها به دو نوع رسمی و غیررسمی تقسیم می‌شوند. نهادهای رسمی شامل قوانین تدوین‌شده از سوی دولت، مقررات تدوین‌شده و اتخاذشده از سوی نهادهای خصوصی، که از طریق سازکارهای غیرشخصی تنظیم می‌شوند، نهادهای غیر رسمی در مقابل، اغلب خارج از نظام قانونی رسمی فعالیت می‌کنند و بیانگر قوانین غیر مدون رفتارهای اجتماعی هستند (جلالی نائینی و غفاری، ۱۳۹۴: ۱۴۷). بنابراین مکتب نهادی نقش مؤسسات و نهادها را در زندگی اجتماعی مورد تأکید قرار می‌دهد. در تحقیق حاضر، مبتنی بر تعریف داگلاس نورث، منظور از نهاد مجموعه قواعد و قوانین تنظیم‌کننده روابط بین کنشگران مختلف و نحوه

تعامل و روابط آن‌ها در ارتباط با کاربری اراضی است و نهادهای رسمی، شامل مجموعه سیاست‌ها و قوانین و مقرراتی دولتی مدیریت کاربری اراضی، و نهادهای غیر رسمی شامل رسوم، عادات اجتماعی، قوانین عرفی، روش‌های فکری، و به طور کلی روش زندگی جوامع محلی که می‌تواند در تغییر کاربری اراضی یا تثبیت موجودیت کاربری فعلی نقش بسزایی داشته باشد را در بر می‌گیرد. به عبارت دیگر، مجموعه‌ای از نهادهای رسمی و غیر رسمی از عوامل اصلی مؤثر بر روند تغییر کاربری اراضی محسوب می‌شوند و در مطالعه حاضر مورد بررسی قرار می‌گیرند.

صادقی‌زاده و همکارانش (۱۴۰۳) در تحقیقی به عنوان «تحلیل شبکه‌کنشگران کلیدی تغییر کاربری زمین در مناطق روستایی (مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان شهریار)» به این نتیجه رسیده‌اند که سودجویی، عدم نظارت، چشم‌پوشی از تخلفات در قبال دریافت کمک‌های مالی، کمبود آب، عدم حمایت دولت از کشاورزی، کمبود امکانات، گرانی نهادهای کشاورزی، افزایش قیمت اراضی، و مهاجرت‌پذیری در قالب خانه‌های دوم از جمله مهمترین عوامل تغییرات کاربری اراضی محسوب می‌شوند. فعال‌جلالی و همکارانش (۱۴۰۱) در مقاله‌ای با عنوان «شناسایی عوامل مؤثر بر تغییر غیر مجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود» بیان داشته‌اند که توریستی بودن منطقه، بورس‌بازی زمین، مجاورت با شهر مشهد، ضعف مدیریت محلی، خشک‌سالی، تراکم بالای جمعیت، فعالیت صنعتی، و خرد بودن زمین کشاورزی در منطقه مهمترین عوامل تغییر کاربری اراضی کشاورزی منطقه بوده است. نتایج مطالعه لطیفی و همکارانش (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «شناسایی عوامل نهادی رسمی تغییر کاربری اراضی مجموعه شهری تهران در دو دهه اخیر حاکی از آن است که اصلاح ساختار حکمروایی مدیریت اراضی کلان‌شهر تهران نیازمند مجموعه‌ای از اقدامات پیچیده در سطوح و در حوزه‌های مختلف است و تنها از طریق ارتقای مشارکت نهادی و توجه به تخصص و شایستگی مدیران قابل حل نیست، بلکه این عوامل خود متأثر از طیفی از عوامل نهادی مهم در قالب عوامل سیاسی و قانونی هستند که خود برآیند یک سیستم معیوب مدیریتی در سطوح مختلف‌اند.

صدیقی و همکارانش (۱۳۹۶) در بررسی عوامل کالبدی و سیاسی مؤثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمودآباد نشان می‌دهند که مهم‌ترین عوامل کالبدی تغییر کاربری عبارت‌اند از توریستی بودن منطقه، فشار توسعه شهر، افزایش ساخت‌وساز و یلاهای اجاره‌ای، و گسترش حمل و نقل و ارتباطات. در بعد سیاسی- حقوقی نیز عوامل مهم و مؤثر عبارت‌اند از برخورد ضعیف با قانون‌شکنان، ضعف دستگاه‌های اجرایی در اطلاع‌رسانی به مالکان زمین‌های کشاورزی درباره نوع کاربری و ممنوعیت تغییر کاربری، ضعف نظارت دستگاه‌های دولتی، فساد اداری و باندبازی بین برخی از کارکنان.

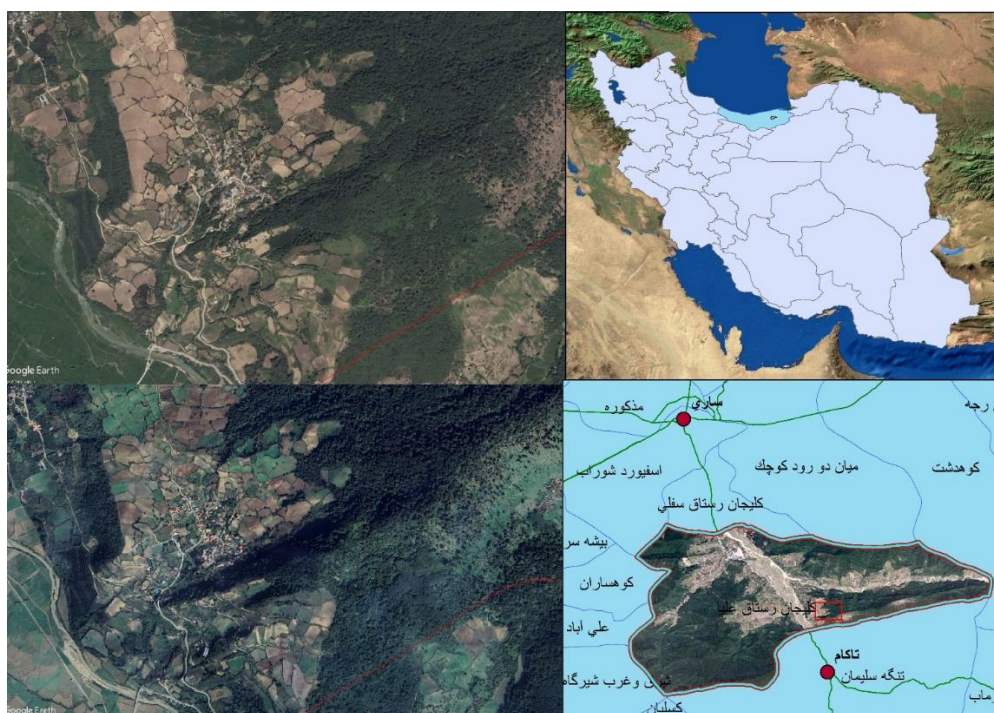
شمس پویا و همکارانش (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان «تحلیل برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین» به شناسایی قوانین و سیاست‌های زمین پرداخته‌اند. یافته‌های تحقیق نشان داد قوانین منطقه‌بندی و ضوابط تفکیک زمین و همچنین نقایص برنامه‌های مسکن منجر به سوداگری زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران و نادیده گرفته شدن گروه‌های کم‌درآمد در طرح‌های شهری و افزایش پراکنده‌رویی شهری و گسترش ساخت و سازهای بی‌رویه و بی‌ضابطه شده است که تمامی این موارد با حکمروایی خوب در تضاد است. براتی و همکارانش (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با 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 داشته‌اند که علل سیاسی از جمله اقداماتی نظیر اصلاح و تصویب قوانین جدید جهت 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 می‌تواند نقش مهمی ایفا کند.

محدوده مورد مطالعه

دهستان کلیجان رستاق علیا یکی از دهستان‌های شهرستان ساری در استان مازندران است که در موقعیت جنوب شهر ساری و در حاشیه شمالی جنگل‌های هیرکانی قرار دارد. جمعیت دهستان بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ ۸۴۶۱ نفر بوده است. از لحاظ توپوگرافی، دهستان کلیجان رستاق در منطقه ای کوهپایه‌ای با شیب متوسط به طرف شمال قرار دارد. آب‌وهوای آن معتدل است با پوشش گیاهی انبوه مخصوص به خود که هر چه به طرف جنوب پیش رویم از تراکم درختان کاسته می‌شود. بیشترین میزان کاربری اراضی در این دهستان به کشاورزی اختصاص دارد. همان‌گونه که در شکل ۱

دیده می‌شود این دهستان از یک طرف در مجاورت مرکز جمعیتی شهر ساری قرار گرفته و از طرف دیگر به منطقه جنگلی البرز جنوبی محدود می‌شود. به دلیل این موقعیت جغرافیایی، دهستان کلیجان رستاق علیا طی چند سال اخیر شاهد توسعه سریع خدمات تفرجگاهی و گردشگری و به تبع آن افزایش بی‌رویه قیمت زمین‌های منطقه بوده است. این وضعیت تغییرات گسترده کاربری اراضی در مناطق مختلف دهستان را در پی داشته است. در شکل ۱ تصویر ماهواره‌ای گوگل ارث بخش جنوبی دهستان در سال ۲۰۱۱ و سال ۲۰۲۴ ارائه شده است. مقایسه این دو تصویر تغییرات گسترده کاربری اراضی و تبدیل زمین‌های جنگلی به اراضی زراعی و باغات و همچنین توسعه کاربری‌های مسکونی به اراضی کشاورزی و باغات را نشان می‌دهد.

این دهستان دارای ۲۶ روستاست که در این تحقیق شهر شکتا و ۹ روستا شامل پهنه کلاً شمالی، جنوبی، هولار علیا، دلاک خیل، سنگ‌بن، سلیم‌شیخ، سلیم‌بهرام، و امره و شهر پایین هولار که بیشترین تغییرات کاربری اراضی را داشته‌اند جهت جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز انتخاب شدند. داده‌های مورد نیاز با ابزار پرسشنامه کیو از ذی‌نفعان محلی روستاها از جمله بخشدار، شهرداری، دهیاری، و شورای روستا، شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران، و خبرنگان محلی (روستاییان) جمع‌آوری شد.



شکل ۱. نقشه موقعیت دهستان کلیجان رستاق علیا در جنوب شهر ساری و تغییرات گسترده کاربری اراضی مشهود در مقایسه تصاویر ماهواره‌ای 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 روش‌شناسی کیو استوار است و از منظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز با دو روش اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده است. روش‌شناسی کیو ذهنیت افراد مورد مطالعه را می‌سنجد، ادراکات و عقاید افراد را شناسایی و طبقه‌بندی می‌کند، و سپس به دسته‌بندی گروه‌های افراد بر اساس ادراکشان می‌پردازد. در تحقیق کیو در گام اول موضوع پژوهش انتخاب می‌شود. در مرحله دوم، فضای گفتمان مجموعه عوامل نهادی تأثیرگذار از مبانی نظری و پیشینه تحقیق استخراج می‌شود که در این تحقیق در چهار گروه اصلی مقررات قانونی، سیاست‌ها، آداب و رسوم، و هنجارهای اجتماعی-فرهنگی دسته‌بندی شدند و در نهایت ۳۵ گزاره کلید استخراج شد. جامعه نمونه تحقیق تعداد ۳۰ نفر از اعضای دهیاران و شورای روستا، بخشدار، شهرداری، و شاغلان صنایع چوب و کاغذ استان مازندران بودند که به روش نمونه‌گیری گلوله برفی انتخاب شدند. سپس از طریق مصاحبه حضوری از هر یک از شرکت‌کنندگان درخواست شد که گزاره‌های تحقیق را با استفاده از جدول کیو اولویت‌بندی کنند. جدول کیو در مطالعه حاضر مبتنی بر توزیع شبه‌نرمال در قالب توزیع اجباری طراحی شد.

سپس هر یک از گویه‌ها به طور جداگانه روی کارت‌های کوچک نوشته شد و همراه جدول کیو در اختیار شرکت‌کنندگان قرار گرفت. از پاسخ‌دهندگان درخواست شد کارت‌ها را مطالعه کنند و در جدول مربوط قرار دهند. داده‌های جمع‌آوری شده به منظور شناسایی ذهنیت‌های مشابه بین مشارکت‌کنندگان و پاسخ به سؤالات پژوهش با نرم‌افزار KADE تحلیل شد.

تجزیه و تحلیل داده‌ها

انتخاب عامل‌ها و ایجاد دسته‌ها

در بیشتر پژوهش‌هایی که با روش کیو انجام می‌شود نمودار کیو به شکل توزیع طبیعی روی صفحه‌ای طراحی می‌شود. این شکل مانند طیف لیکرت چند طیف را در بر می‌گیرد؛ طوری که ذی‌نفعان محلی بر اساس ادراکات و دیدگاه خود کارت‌های کیو را به ترتیب اهمیت یا میزان موافقت یا مخالفت روی نمودار مرتب می‌کنند. در این پژوهش با توجه به ماهیت و تعداد عبارات کیو یک نمودار مدرج نه‌طیفی طراحی شد. سپس، دسته‌بندی 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 کم‌اهمیت (-۴) رتبه‌بندی کرد. سپس از مشارکت‌کنندگان خواسته شد عامل‌های نمونه کیو را بر اساس میزان موافقت و مخالفت در نمودار توزیع کنند. برای تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار KADE استفاده شد. در مرحله اول استفاده از نرم‌افزار KADE محقق باید فایل داده‌ها را وارد کند. نرم‌افزار، با ایجاد ماتریس، همبستگی را محاسبه خواهد کرد. متغیرهای مشابه با همبستگی بین آن‌ها نشان داده می‌شوند. برای اینکه یک عامل از عوامل دیگر متمایز شود، ضریب همبستگی بین آن‌ها باید کم باشد. مرحله دوم در نرم‌افزار KADE استخراج عامل‌ها است. نرم‌افزار KADE از روش نقطه مرکزی به طور خودکار راه‌حل‌های ریاضی را ارائه نمی‌کند. در صورت لزوم از روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی کمک گرفته می‌شود (حسن‌نیا و همکاران، ۱۴۰۲: ۴۸۰). در مطالعه حاضر نیز عامل‌ها با استفاده از روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی PCA استخراج شدند. مرحله سوم در نرم‌افزار KADE چرخش است. واریماکس به این دلیل انتخاب شد که به محقق اجازه می‌دهد ساختارهای ساده تولید کند و مقدار ویژه واریانس عامل استخراج شده را به حداکثر برساند. در این مطالعه، چرخش واریماکس روی فاکتورهای انتخابی اعمال شد. مرحله چهارم در نرم‌افزار KADE شامل تعیین عامل‌ها است. بار عاملی افراد در چهار عامل شناسایی و مقایسه شد و هر نفر در گروهی که در آن بار عاملی بزرگ‌تری دارد قرار گرفت. در ستون ویژگی‌های افراد دو حرف اول شناسه میزان تحصیلات (دیپلم DI، لیسانس BS، فوق لیسانس MS، دکتری PHD) درج شد و شناسه بعدی معرف ذی‌نفعان محلی (جامعه محلی LC، دهیار و شورا VI، شهردار MA، بخشدار PR، شاغلان صنعت IN) بود.

در نرم‌افزار KADE پرچم‌گذاری خودکار بر اساس معنادار بودن معیار تعیین عامل‌ها انجام می‌شود. در تحقیقات کیفی این عوامل را گونه‌شناسی می‌نامند. زیرا افراد دارای دیدگاه‌های مشابه را گروه‌بندی می‌کنند. به این ترتیب تفسیر عامل‌ها به دنبال ارزیابی ضریب عامل‌ها است. به بیان ساده، ضریب عامل‌های تعیین شده همان ضریب همبستگی است. مقدار بالاتر ضریب عامل‌های تعیین شده نشان‌دهنده همبستگی بالای شرکت‌کنندگان با عامل‌های ارائه شده است (حسن‌نیا و همکاران، ۱۴۰۲: ۴۸۲ - ۴۸۳). مبتنی بر خروجی نرم‌افزار میزان تبیین‌کنندگی چهار دیدگاه یا عامل شناسایی شده به ترتیب ۲۴، ۱۱، ۱۲، و ۱۳ درصد است و در مجموع این چهار دیدگاه ۶۰ درصد واریانس عوامل نهادی تأثیرگذار بر تغییرات کاربری را تبیین می‌کنند که در بخش بعد به تفکیک مورد بحث قرار می‌گیرند.

دیدگاه اول. ضعف نهادهای محلی در مالکیت اراضی

در گروه اول ۱۲ نفر از ذی‌نفعان محلی (روستاییان) و شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران قرار دارند. جدول ۵ مؤلفه‌های متمایزکننده گروه یک از گروه دو و سه و چهار را مشخص می‌کند که برای هر گروه، ستون (Q-sort value) امتیاز اولویت‌بندی هر گویه از نظر گروه، و ستون (Z-score) امتیاز نرمال‌شده گویه مربوطه را نشان می‌دهد. علامت ستاره (*) هم بیانگر وجود اختلاف معنادار در سطح $p < 0.05$ و متمایزکننده گویه در دیدگاه است و به بررسی معناداری هر یک از آن‌ها می‌پردازد 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 را به خود اختصاص داده‌اند و این

نشان‌دهنده این مسئله است که نظرات گروه اول از گروه‌های دیگر متمایز است که موافقت گروه اول با این گویه را نشان می‌دهد. دومین گویه متمایز کننده در این گروه، پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه‌های دولتی می‌باشد که در گروه اول امتیاز +۱ را دریافت کرده و در گروه‌های دوم و سوم و چهارم به ترتیب امتیازات ۱- و ۲- و ۳- را کسب کرده است. همچنین، گویه پایین بودن اعتماد اجتماعی بین جامعه محلی در گروه اول امتیاز ۱- و در گروه‌های دوم و سوم و چهارم به ترتیب ۳- و ۴- و ۳- را دریافت کرده‌اند که این گزاره اثرگذاری کمتری در تغییر کاربری اراضی دارد. شرکت‌کنندگان این گروه هم افراد محلی هم شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران بوده و منظور از گویه 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، صنعتی) هستند انتقال مالکیت صورت می‌گیرد و پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه‌های دولتی هم در این دیدگاه وجود دارد که از گویه‌های مهم در این دیدگاه است. اما پایین بودن اعتماد اجتماعی بین جامعه محلی امتیاز منفی گرفت که بیانگر اهمیت کم این گزاره است. در نتیجه اعتماد اجتماعی بین افراد محلی تا حدی وجود دارد.

جدول ۱. مؤلفه‌های متمایزکننده گروه یک نسبت به گروه دو و سه و چهار

عامل ۴		عامل ۳		عامل ۲		عامل ۱		گزاره‌های متمایز برای عامل ۱	
Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Significance	Z-SV		Q-SV
-۰/۷۶۶	-۲	-۰/۲۹۶	-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 دستگاه‌های 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 داده‌اند. جدول ۲ گویه‌های متمایزکننده گروه دو با سه گروه دیگر را نشان می‌دهد. 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 کرده‌اند که نشان‌دهنده آن است که این گزاره در گروه دوم بالاترین امتیاز را دریافت کرده و اثرگذار است. گویه ضعیف بودن اقتصاد جامعه محلی و نیاز اقتصادی روستاییان در گروه دوم با امتیاز ۳ نسبت به گروه اول و سوم و چهارم که به ترتیب امتیاز ۱ و ۱ و ۰ را کسب کرده‌اند بیشترین امتیاز را دریافت کرده است که گزاره مهم و تأثیرگذار در تغییر کاربری است. همچنین گویه ضعف سیاست‌های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی در گروه دوم امتیاز ۳، در گروه اول و سوم ۰، و در گروه چهارم ۱ را به خود اختصاص داده است. به عبارت دیگر از نظر گروه دوم ضعف سیاست‌های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی از اهمیت بالایی برخوردار است. گزاره بعدی، یعنی فقدان رسانه‌های آزاد در اطلاع‌رسانی و مطالبه‌گری تغییرات کاربری اراضی، در گروه دوم امتیاز +۲، و در گروه اول و سوم و چهارم به ترتیب امتیازهای ۲- و ۳- و ۱- را کسب کرده و حاکی از اهمیت بالاتر این گزاره از دیدگاه گروه دوم است.

در این گروه اکثر افراد جوامع محلی قرار دارند، لذا گزاره‌ای که مرتبط با روستاها است امتیاز بالاتر را دریافت کرده‌اند. در این گروه، عدم اجرای دقیق قوانین در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و ضعف اقتصادی مردم محلی بیشترین امتیاز و سیاست‌های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی کمتر امتیاز را دریافت کرده است. همچنین نقش رسانه‌های آزاد در جهت اطلاع‌رسانی تغییر کاربری اراضی کم اهمیت، و سوءاستفاده بعضی از افراد وابسته به سازمان‌های دولتی در تغییر کاربری اراضی مهم شناخته شده است.

جدول ۲. مؤلفه‌های متمایزکننده گروه دو نسبت به گروه یک و سه و چهار

عامل ۴		عامل ۳		عامل ۲		عامل ۱		گزاره‌های 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 سیاست‌های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی

دیدگاه سوم. ضعف مدیریت کاربری اراضی

این دیدگاه مشتمل بر نقطه نظرات شش نفر از افراد ذی‌نفع محلی، بخش‌های دهیاری، شورای روستا، و شاغلان صنایع چوب و کاغذ مازندران است. جدول ۳ نشان می‌دهد گویه فقدان متولی مشخص برای مدیریت کاربری اراضی در گروه سوم با امتیاز +۱ بیشترین امتیاز را نسبت به گروه‌های دیگر، یعنی به ترتیب گروه اول و دوم و چهارم با امتیاز -۴ و -۱ و -۱ داشته است. سوءاستفاده و فساد برخی افراد جامعه محلی و روستاییان گویه دیگری است که در گروه سوم امتیاز پایین تری نسبت به سه گروه دیگر دریافت کرده و نشان‌دهنده اهمیت و تأثیرگذاری کم این گزاره است. همچنین گزاره ی ضعف هماهنگی و همکاری بین دستگاه‌های اجرایی دولتی مرتبط با تغییرات کاربری اراضی در گروه سوم امتیاز -۳ را کسب کرده و حاکی از مخالفت اعضای این گروه به تأثیر گذاری آن است در صورتیکه این گزاره در سه گروه دیگر امتیاز مثبت کسب کرده است.

جدول ۳. مؤلفه‌های متمایزکننده گروه سه نسبت به گروه یک و دو و چهار

عامل ۴		عامل ۳		عامل ۲		عامل ۱		گزاره‌های 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	سوءاستفاده و فساد برخی افراد جامعه محلی و روستاییان
۱/۴۱۱	۳	*	-۱/۲۸	-۳	۱/۰۸	۳	۱/۰۲	۲	ضعف هماهنگی و همکاری دستگاه‌های اجرایی

دیدگاه چهار. ضعف در پاسخگویی و هماهنگی بین دستگاه‌های مرتبط

این دیدگاه منتج از نظرات شش نفر از پاسخ دهندگان شاغل در ادارات شهرداری، دهیاری، و شرکت صنایع چوب و کاغذ مازندران است. داده‌های جدول ۴ نشان می‌دهد گویه ضعف پاسخگویی در سازمان‌های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی در گروه چهارم با +۴ بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده و گروه اول و دوم و سوم به ترتیب امتیاز ۱ و ۲ و ۱ را دریافت کرده‌اند که نشان‌دهنده اهمیت بالای این گویه از نظر شرکت‌کنندگان است. گزاره بعدی ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون‌گذاری کشور در موضوعات دخل و تصرف و تغییر کاربری اراضی است که در گروه چهارم امتیاز ۲ را دریافت کرده است که بقیه گروه‌ها امتیاز ۰ را به آن داده‌اند که بیانگر اثربخشی آن در تغییرات کاربری اراضی از دیدگاه اعضای این گروه است. ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی مرتبط با کاربری اراضی، یکی دیگر از گویه‌های متمایزکننده گروه چهارم از سایر گروه‌هاست که امتیاز +۱ را در این گروه دریافت کرده و در گروه‌های اول و دوم و سوم به ترتیب امتیازات -۲ و -۲ و -۱ را دارد.

جدول ۴. مؤلفه‌های متمایزکننده گروه چهار نسبت به گروه یک و دو و سه

گزاره‌های متمایز برای عامل ۴	عامل ۱		عامل ۲		عامل ۳		عامل ۴		
	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Q-SV	Z-score	Z-Score	Significance	
ضعف پاسخگویی در سازمان‌های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی	۱	۰/۳۵	۲	۰/۸۵	۱	۰/۳۷	۴	۱/۹	*
ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون‌گذاری کشور در تغییرات کاربری اراضی	۰	۰/۰۵	۰	۰/۰۲	۰	-۰/۰۷	۲	۱/۱۳	*
ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی مرتبط با کاربری اراضی	-۲	-۰/۳۸	-۲	-۰/۹	-۱	-۰/۵	۱	۰/۳۵	*

بحث و نتیجه

تغییر کاربری اراضی به معنای تغییر در نوع استفاده از زمین نتیجه کنش و واکنش‌های پیچیده عوامل مختلف سیاسی، مدیریتی، اقتصادی، فرهنگی، سازمانی، و محیط است. مطالعه حاضر با هدف بررسی نقش عوامل نهادی در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیا در شهرستان ساری به بررسی دیدگاه کنشگران محلی- اعم از خبرگان روستایی، اعضای شورای اسلامی، دهیاری، شهرداری، و بخشدار- با بهره‌گیری از روش‌شناسی کیو پرداخته است. بدین منظور ۳۵ عامل نهادی در تغییر کاربری اراضی از مطالعه مبانی نظری و پیشینه تحقیق جمع‌آوری شد. با روش نمونه‌گیری گلوله برفی ۳۰ نفر از ذی‌نفعان محلی- شامل دهیاران و شورای محلی، بخشدار، شهردار منطقه، خبرگان محلی، و شاغلان صنایع چوب و کاغذ- انتخاب شدند و از آن‌ها درخواست شد که کارت‌های کیو را بر اساس دیدگاه شخصی خود (موافقت کامل +۴ تا مخالفت کامل -۴) جای‌گذاری کنند. پس از تحلیل نتایج به وسیله نرم‌افزار KADE با روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی چهار دیدگاه استخراج شد. یافته‌های تحقیق نشان داد 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 دستگاه‌های مرتبط مهم‌ترین دیدگاه مرتبط با عوامل نهادی مؤثر در تغییرات کاربری اراضی دهستان کلیجان رستاق علیا شهرستان ساری بوده است.

در دیدگاه اول مهم‌ترین گویه‌های آن ناکارآمد بودن سیستم انتقال مالکیت بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی و پایین بودن اعتماد جامعه محلی به دستگاه‌های دولتی انتخاب شده‌اند. در این ارتباط به‌رغم تأکید قوانین جدید و بخشنامه دولت در سال ۱۳۸۷، مبتنی بر بی‌اعتبار بودن قولنامه‌های دست‌نویس و ضرورت دریافت کد رهگیری برای همه قراردادهای ملکی و برای همه مشاوران املاک، متأسفانه نقل و انتقال املاک در مناطق روستایی همچنان بر مدار قولنامه‌های دستی استوار است و گاه مشکلات عدیده‌ای برای خریداران یا صاحبان اراضی در پی دارد. بنابراین تأکید و تمرکز دستگاه‌های متولی بر اجرای بی‌کم و کاست این بخشنامه می‌تواند برخی از چالش‌های مربوطه را مرتفع کند. همچنین اجرای طرح کاداستر و نهایی کردن آن در مناطق روستایی استان مازندران و تعیین تکلیف مالکیت اراضی و حدود و ثغور منابع ملی نقش قابل توجهی در مدیریت کاربری اراضی مناطق روستایی استان بر عهده دارد.

از گویه‌های مهم مورد تأکید 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 سیاست‌های حمایتی دولت در حفظ کاربری اراضی، فقدان رسانه‌های آزاد در اطلاع‌رسانی و مطالبه‌گری تغییرات کاربری اراضی، سوءاستفاده برخی افراد منتسب به سازمان‌ها و دستگاه‌های اجرایی دولتی، ضعف در آموزش و اطلاع‌رسانی نوع کاربری مجاز، و ممنوعیت‌های تغییر کاربری اراضی بیشترین امتیاز را دریافت کرده‌اند. با توجه به اینکه اغلب افراد این گروه را خبرگان جامعه روستایی تشکیل می‌دهند، می‌توان عنوان داشت که از نظر جامعه

محلی بخشی از تغییرات کاربری اراضی در مناطق روستایی از کوتاهی در اعمال قوانین مرتبط و برخورد با متخلفان و افراد سودجو ناشی می‌شود که عموماً خارج از جامعه روستایی یا به نوعی به برخی سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی مرتبط هستند. در دیدگاه سوم فقدان متولی مشخص برای مدیریت کاربری اراضی بیشترین امتیاز را در بین گویه‌ها اخذ کرده است. به عبارت دیگر عدم هماهنگی بین سازمان‌ها و دستگاه‌های اجرایی مرتبط با مدیریت کاربری اراضی مهم‌ترین گزاره مورد تأکید اعضای این گروه است که به نوعی ریشه در نظام برنامه‌ریزی و بودجه‌ریزی بخشی دستگاه‌های اجرایی کشور دارد و مبتلا به اغلب مسائل و موضوعات کلیدی کشور است.

در دیدگاه چهارم ناکارآمدی سیستم حکمروایی کاربری اراضی کشور مورد تأکید بوده است که در اهمیت و اولویت بالای گزاره‌هایی همچون ضعف پاسخگویی در سازمان‌های دولتی مرتبط با تغییر کاربری اراضی، ضعف هماهنگی و همکاری نظام قانون‌گذاری کشور در موضوعات دخل و تصرف و تغییر کاربری اراضی، ضعف در ارزیابی عملکرد کنشگران دولتی در حل مشکلات کاربری نمایان می‌شود. مبتنی بر یافته‌های تحقیق تقویت نظام حکمروایی کاربری اراضی از طریق ایجاد و تقویت میزان پاسخگویی و شفافیت دستگاه‌های اجرایی و ارتقای جایگاه نهادها و کنشگران محلی در مدیریت و نظارت بر کاربری اراضی قابل پیشنهاد است.

منابع

- آقانظری، حسن (۱۳۹۵). تبیین چپستی نهاد و استلزامات آن در علوم اجتماعی. *روش‌شناسی علوم انسانی*، ش ۸۶، ۱۴۳ - ۱۵۷.
- بادآهنگ گله‌بچه، احمد؛ عابدی سروستانی، احمد و محبوبی، محمدرضا (۱۳۹۷). بررسی نگرش روستاییان حاشیه جنگل نسبت به تغییر کاربری اراضی جنگلی. *مدیریت اراضی*، ش ۲، ۱۴۳ - ۱۵۲.
- براتی، علی‌اکبر؛ اسدی، علی؛ کلانتری، خلیل؛ آزادی، حسین و مأموربان، محسن (۱۳۹۵). تحلیل آثار تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه کارشناسان سازمان امور اراضی کشاورزی در ایران. *تحقیقات اقتصاد و توسعه کشاورزی ایران*، ش ۴، ۶۳۹ - ۶۵۰.
- جلالی نائینی، سید احمدرضا و غفاری، مجتبی (۱۳۹۴). نقش نهادها در نابرابری. *برنامه‌ریزی و بودجه*، ش ۳، ۱۴۵ - ۱۶۳.
- حسن‌نیا، مهرداد؛ نظری، بیژن و ستوده‌نیا، عباس (۱۴۰۲). تحلیل دیدگاه و عوامل اجتماعی مؤثر در پیاده‌سازی الگوی کشت بهره‌وری محور با استفاده از روش‌شناسی کیو (مطالعه موردی: شبکه آبیاری دشت قزوین). *تحقیقات آب و خاک ایران*، د ۵۴، ش ۳، ۴۷۳ - ۴۹۵.
- داداش‌پور، هاشم و سالاریان، فردیس (۱۳۹۴). تحلیل تأثیر پراکنده‌رویی بر تغییر کاربری زمین در منطقه شهری ساری. *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ش ۳، ۱۴۵ - ۱۶۳.
- رحمتی، مریم و رادفر، رضا (۱۳۹۹). شناسایی الگوی‌های ذهنی هم‌آفرینی صنعت گردشگری، کاربرد روش‌شناسی کیو. *مطالعات مدیریت گردشگری*، ش ۵۲، ۲۰۹ - ۲۳۴.
- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور (۱۳۹۹). مطالعات تهیه نقشه پوشش گیاهی کشور در سال ۱۳۹۹، www.frw.ir
- مدیریت امور اراضی استان مازندران (۱۴۰۲). گزارش داخلی تغییرات کاربری اراضی استان مازندران در سال ۱۴۰۲،
- سبحانی‌پژوه، پروانه و اسماعیل‌زاده، حسن (۱۴۰۰). ارزیابی و تحلیل روند تغییرات کاربری اراضی در مناطق تحت حفاظت (مطالعه موردی: پارک ملی لار). *سنجش از دور و GIS ایران*، ش ۲، ۷۵ - ۹۲.
- سعدی، حشمت‌الله و عوافی‌اکمل، فرشته (۱۳۹۷). عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرستان همدان. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ش ۲، ۲۲۱ - ۲۲۵.
- شمس‌پویا، محمدکاظم؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ صرافی، مظفر و فنی، زهره (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (موردپژوهی: کلان‌شهر تهران). *اطلاعات جغرافیایی*، ش ۱۰۴، ۵۷ - ۷۶.
- صادقی میان‌رودی، مسعود؛ معزی، عبدالدمیر؛ غلامی، علی؛ بابائی‌نژاد، تیمور و پناه‌پور، ابراهیم (۱۴۰۰). تأثیر تغییر کاربری اراضی بر ویژگی‌های فیزیکی و عناصر غذایی خاک در منطقه شمال. *نشریه مهندسی-زراعی (مجله علمی کشاورزی)*، ش ۴، ۳۸۱ - ۳۹۷.
- صادقی‌زاده قوی‌فکر، سارا؛ طهماسبی، اصغر و عزیزپور، فرهاد (۱۴۰۳). تحلیل شبکه کنشگران کلیدی تغییر کاربری اراضی در مناطق روستایی (مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان شهریار). *تحقیقات کاربری علوم جغرافیایی*، ش ۷۳، ۹۳ - ۱۱۴.
- صدیقی، صابر؛ دربان‌آستانه، علی‌رضا و رضوانی، محمدرضا (۱۳۹۶). بررسی عوامل کالبدی و سیاسی- حقوقی تغییرات کاربری اراضی در شهرستان محمودآباد. *برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)*، ش ۲، ۳۹ - ۵۸.
- صی محمدی، سمیره؛ توکلی، محسن؛ زرافشانی، کیومرث؛ مهدی‌زاده، حسین. امیری، فرزاد (۱۴۰۰). بررسی روند تغییرات کاربری اراضی در حوزه آبخیز دشت ماهی‌دشت با استفاده از تصاویر سنجش از دور. *پایداری، توسعه، و محیط زیست*، ش ۲، ۵۳ - ۷۰.
- فعال‌جلالی، امین و قاسمی، مریم (۱۴۰۱). شناسایی عوامل مؤثر بر تغییر غیر مجاز کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان بینالود. *جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ش ۲، ۱ - ۲۶. [Doi:10.22067/jgrd.2022.47286.0](https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.47286.0)
- لاله‌پور، منیژه (۱۳۹۶). تحلیلی بر ظرفیت نهادی- مدیریتی فضاهای شهری در ارتباط با مشارکت شهروندان در اداره شهرها (مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرستان تبریز). *جغرافیا و توسعه*، ش ۴۹، ۵۹ - ۸۰.
- لطیفی، غلامرضا؛ عظیمی، میترا و دهقانی، سارا (۱۳۹۹). شناسایی عوامل نهادی رسمی تغییر کاربری اراضی مجموعه شهری تهران در دو دهه اخیر. *مدیریت شهری و روستایی*، ش ۶۱، ۲۷ - ۴۴.
- 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, 143-157. (in Persian)
- 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.
- 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)

- 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).
- 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.
- Briassoulis, H. (2020). Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches.
- 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)
- 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.
- 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.
- Hassannia, M., Nazari, B., & Sotoodehnia, A. (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. (in Persian)
- Jalali-Naini, S. A. R. & Ghafari, M. (2015). The Role of Institutions in Inequality. *Planning and Budgeting*, 20(3), 145-163. (in Persian)
- 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 Managment*, 61, 27-44. (in Persian)
- 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)
- 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.
- Natural Resources & Watershed Management Organization. www.frw.ir. (in Persian)
- 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.
- 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.
- 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)
- 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, 211-226. (in Persian)
- Sadeghizadeh ghavi fekr, S., Tahmasebi, A., & Azizpour, F. (2024). Rural land-use change key stakeholders network analysis in Shahriy county, Iran. *Journal of Applied Research in Geographical Sciences*, 24(73), 93-114. doi:10.61186/jgs.24.73.93. (in Persian)
- 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)
- 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/spl.2018.81442.0. (in Persian)
- 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)
- Sobhani, P. & Esmaeilzadeh, 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)
- 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)
- 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.