

آینده پژوهی توسعه باغ‌ویلاها در اراضی زراعی (مطالعه موردی: شهرستان کرمانشاه)

شهپیر گراوندی^۱

استادیار و عضو هیات علمی گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه رازی، کرمانشاه. sh.geravandi1@gmail.com

دریافت: تیر ۱۳۹۹ و پذیرش: آبان ۱۳۹۹

چکیده

باغ‌ویلاها یا خانه‌های دوم روستایی نوع جدیدی از زندگی شهرنشینی محسوب می‌شوند که با سرعت زیاد در مناطق روستایی نزدیک به شهرها (که از آب و هوای مناسبی برخوردارند) در حال رشد و گسترش می‌باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که درصد زیادی از این واحدها فاقد مجوز ساخت و ساز مجاز می‌باشند. از این رو توسعه آن‌ها می‌تواند پیامدهای نامناسبی را برای مناطق هدف داشته باشد. در سال‌های اخیر این پدیده در کل کشور به ویژه استان کرمانشاه روند رو به رشدی داشته است. این مسأله عواقب جبران ناپذیری برای فضای زیست‌محیطی مناطق روستایی، به ویژه از بعد اقتصادی داشته است. بر این اساس، در مطالعه حاضر سعی بر آن شد به آینده‌پژوهی ساخت و سازهای غیرمجاز در اراضی زراعی شهرستان کرمانشاه پرداخته شود. برای این منظور از روش دلفی فازی در سه مرحله بهره گرفته شد. مشارکت کنندگان در پژوهش، ۲۰ نفر از متخصصان حفظ کاربری اراضی استان کرمانشاه بودند که به صورت ملاک محور انتخاب شدند. در این تحقیق، به منظور تبدیل پاسخ‌ها به اعداد قطعی کمی، از روش آماری منطق فازی استفاده شد. یافته‌های تحقیق نشان داد، آلودگی‌های زیست‌محیطی جهت دفع فاضلاب و رهاسازی زباله در اراضی کشاورزی، خارج شدن اراضی زراعی از گردونه زراعی و باغی، افزایش قیمت اراضی کشاورزی و افزایش بیکاری در مناطق روستایی از پیامدهای شناسایی شده‌ای هستند که از احتمال وقوع بالایی در آینده برخوردارند. در پایان نیز پیشنهادهای کاربردی از قبیل؛ وضع قانون‌های بازدارنده و تنبیهی برای فروشنده و خریدار، اجرای برنامه‌های مشارکتی و توانمندسازی روستاییان در جهت حفظ اراضی زراعی و ... برای کاهش پیامدهای محتمل شناسایی شده به برنامه ریزان و مسئولان مربوطه ارائه شد.

واژه‌های کلیدی: تغییر کاربری اراضی، پیامدها، مزارع سرگرمی، خانه‌های دوم روستایی، دلفی فازی

^۱ - آدرس نویسنده مسئول: گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه رازی، کرمانشاه.

ناشی از آن می‌توان امید به آینده بهتر در بخش کشاورزی داشت یا خیر؟

بر اساس بررسی‌ها، بسیاری از این باغ‌ویلاها محصل تغییر کاربری‌های غیرمجاز می‌باشند. این در حالی است که کاربری اراضی در کشورهایی نظیر ایران که منابع خاک محدود است، باید همانند مصرف آب با اندیشه و همراه با برنامه‌ریزی و کاملاً بهینه باشد (اعتماد، ۱۳۸۷) در سال‌های اخیر با بروز این پدیده، سالیانه مساحت قابل توجهی از اراضی کشاورزی از چرخه تولید خارج می‌شود (مقدم، ۱۳۹۳ و براتی و همکاران، ۱۳۹۵).

نتایج محققان مختلف (توکلی‌نیا و همکاران، ۱۳۹۵؛ دورودیان و همکاران، ۱۳۹۶؛ و صادقلو و همکاران، ۱۳۹۷) نشان می‌دهد این تغییر کاربری اراضی می‌تواند منجر به پیامدهای ناگواری همچون؛ آشتگی‌های بی‌رویه سیمای روستا، کمبود فضاهای عمومی و خدماتی، مهاجرت و تغییرات کشاورزی و بحران زیست‌محیطی شود. توجه به این مساله در استان‌های حاصلخیز کشور به دلایلی همچون: امنیت غذایی و بیکاری از اهمیتی مضاعف برخوردار می‌باشد. مطالعات نشان می‌دهند استان کرمانشاه به دلیل تولید محصولات راهبردی، خاک حاصلخیز، موقعیت مرزی، حجم بالای بهره‌برداران زراعی و باغی و ... همواره در کانون توجه مدیران و برنامه‌ریزان کشوری قرار داشته است. متأسفانه در دهه‌های گذشته استان حاصلخیز کرمانشاه به‌طور قابل توجهی با پدیده تغییر کاربری اراضی روبرو بوده است. نتایج مطالعات ملکی و سعیدی رضوی^{۱۰} (۲۰۱۳) نشان می‌دهد مساحت شهری در استان کرمانشاه سالانه با نرخ ۱۰۹/۶ هکتار افزایش می‌یابد که این مساله کاهش قابل توجهی در استفاده از اراضی زراعی و مرتعی را به دنبال دارد. بر اساس مستندات، روند تغییر کاربری در اراضی زراعی-باغی شهرستان کرمانشاه طی سال‌های اخیر به‌ویژه از سال ۱۳۹۰ آغاز شده است و تا به امروز روند تصاعدی داشته است. بر اساس اطلاعات میدانی جمع‌آوری شده از

باغ‌ویلاها یا مزارع سرگرمی^۱ پدیده جدید و رو به رشدی می‌باشد که تحقیقات اندکی در خصوص آن‌ها انجام شده است. این مزارع با سرعت بالایی در نزدیکی شهرها رو به گسترش می‌باشند (استوبی و همکاران^۲، ۲۰۰۸). این مزارع شکل جدید از زندگی شهرنشینی محسوب می‌شوند و با اصطلاح باغ‌ویلا یا سکونتگاه‌های شهری^۳ نیز شناخته می‌شوند. در این نوع مزارع مالک در شهر صاحب درآمد می‌باشد (پریم داهل^۴، ۲۰۱۴). از این-رو مالک این نوع مزارع به مزرعه خود بیش‌تر به‌عنوان مکانی برای زندگی و تفریح نگاه می‌کند تا محلی برای تولید (پریم داهل و کریستنسن^۵، ۲۰۱۱). بر اساس بررسی‌ها، بسیاری از مالکان این نوع مزارع سابقه کشاورزی ندارند و تازه اقدام به کار کشاورزی نموده‌اند و بعید به نظر می‌رسد که بخواهند فعالیت‌های تولیدی خود را در زمینه زراعی و دامی توسعه دهند (دنیلز^۶، ۱۹۸۶). از آنجایی که اطلاعات آماری دقیقی درخصوص این مزارع در دسترس نیست لذا نمی‌توان در مورد اقتصادی بودن آن‌ها قضاوت نمود (گنایی-اسکات و همکاران^۷، ۲۰۲۰). اگرچه برخی از محققان همچون نوریس و وستون^۸ (۲۰۰۹) معتقدند که میزان اثرگذاری اجتماعی اقتصادی باغ‌ویلاها تا حد زیادی تحت تاثیر تعداد این مزارع، نوع بناهای آن، بازار مسکن و اقتصاد محلی دارد، اما به‌طور کلی نتایج اینوود^۹ (۲۰۰۸) نمایانگر آن است که مالکان باغ‌ویلاها نسبت به مالکان مزارع دیگر تمایل کمتری بر نظارت زمین و خاک دارند. از این‌رو، این اندیشه شکل می‌گیرد که آیا توسعه این مزارع می‌تواند منجر به توسعه روستایی و کشاورزی در مناطق مربوطه شود؟ آیا با رشد این مزارع و ساخت و سازهای غیرمجاز و تغییر کاربری

1 - Hobby farm

2 - Stobbe *et al*

3 - Counter-urbanisation

4 - Primdahl

5 - Primdahl & Kristensen.

6 - Daniels

7 - Gennai-Schott *et al*

8 - Norris & Winston.

9 - Inwood

مواد و روش

در پژوهش دلفی حاضر به آینده پژوهی توسعه ساخت‌های غیرمجاز در اراضی زراعی شهرستان کرمانشاه پرداخته شد. بررسی‌ها نشان می‌دهد تغییر کاربری‌های غیرمجاز در شهرستان کرمانشاه در سه محور ارتباطی این شهرستان از نمود بیشتری برخوردار می‌باشد؛ از سمت پلیس راه قرانچی می‌توان به روستاهای پیرحیاتی، گاوینده و دوستوند، از سمت پلیس راه بیستون روستاهای رحیم آباد و سرارود و از سمت پلیس راه ماهیدشت می‌توان به روستاهای حاجی عزیز تا عین الکش اشاره نمود. در ادامه به‌منظور دستیابی به هدف پژوهش، ۲۵ نفر از متخصصین بخش کشاورزی در زمینه ساخت و سازهای غیرمجاز در سطح استان کرمانشاه شناسایی شدند. از این تعداد افراد خبره تنها، ۲۰ نفر حاضر به مشارکت در جریان پژوهش شدند. این افراد حداقل دارای ۱۲ تا ۲۵ سال سابقه در امور اراضی زراعی استان کرمانشاه بودند و به‌صورت میدانی درگیر موضوعات مرتبط به ساخت و سازهای غیرمجاز بودند. به منظور جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز این تحقیق، ۵ گام طراحی شد که در نمودار شماره ۱ آمده است:

۳۱۵/۳۸۰ هکتار از اراضی زراعی در سال ۱۳۹۸ بیش از ۳۴۰ هکتار آن تغییر کاربری غیرمجاز داده‌اند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد عوامل بسیاری در این تغییر کاربری اراضی دخیل هستند، در این خصوص نتایج پژوهش محققان مختلف (امیر نژاد، ۱۳۹۲؛ نامجویان، ۱۳۸۵؛ مشیری همکاران، ۱۳۹۱ و غلامی و همکاران، ۱۳۹۴) گویای آن است تغییر کاربری اراضی نه تنها مساله مهمی است بلکه به چالشی بزرگ در سال‌های اخیر تبدیل شده و موجب زوال تدریجی بخش کشاورزی، کاهش تولیدات زراعی، تهدید امنیت غذایی و وابستگی به بیگانگان و تخریب محیط زیست و افزایش مهاجرت روستائیان به شهرها شده است. از سوی دیگر، افزایش قیمت برخی نهاده‌های کشاورزی از بعد اقتصادی، کاهش کیفیت آب و شوری آن از بعد زیست محیطی - اکولوژیک و مؤلفه‌های کاهش انگیزه و تمایلات نسل جدید برای کشاورزی، سیاست‌های دولت در زمینه واردات، سیاست‌های قیمت‌گذاری محصولات و کهورت سن کشاورزان و عدم توانایی کشاورزان، ضعف بنیه مالی روستائیان به‌یژه کشاورزان می‌تواند زمینه‌ای برای ساخت و سازها در اراضی کشاورزی باشد؛ بنابراین با توجه به تعاریف فوق می‌توان این‌گونه استنباط کرد که عوامل زیادی در ساخت و سازهای اراضی دخیل هستند از جمله؛ هزینه‌های تولید کشاورزی و عدم سیستم حمایتی دولت از بخش کشاورزی و خرد بودن اراضی و به‌صرفه نبودن تولیدات کشاورزی و غیره است.

از این‌رو در تحقیق حاضر سعی شد با توجه به اهمیت موضوع به جوابگویی این سوال پرداخته شود که روند توسعه باغ‌ویلاها در قالب ساخت و سازهای غیرمجاز چه پیامدهایی را می‌تواند برای کشاورزی شهرستان کرمانشاه به‌دنبال داشته باشد. برای این منظور محققان با استفاده از روش شناسی دلفی فازی سعی نمودند خلاء اطلاعاتی که در این زمینه وجود دارد را مرتفع نمایند و به‌جوابگویی سوال پژوهش پردازند.



نمودار ۱- مهندسی فرآیند پژوهش
(حیدری نژاد و همکاران، ۱۳۸۳)

داده شد. در ادامه‌ی مراحل کار، فراوانی پاسخ‌های داده شده از سوی کارشناسان در اعداد فازی قطعی مربوط به-هریک از اعداد کیفی ضرب شد تا "میانگین میزان اهمیت" برای هر شاخص به‌دست آید (حیدری‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۳). بعد از محاسبه اعداد فازی به‌دست آمده، سعی شد برای تفسیر و دسته‌بندی شاخص‌ها از جدول ۲ استفاده شود.

پس از طی مراحل ذکر شده در نقشه مهندسی فرآیند پژوهش، داده‌ها در قالب پرسشنامه طیف لیکرت پنج قسمتی (۱=خیلی کم تا ۵=خیلی زیاد) جمع‌آوری شدند. از آن‌جا که پاسخ‌سوال‌ات در پرسشنامه در خصوص میزان اهمیت شاخص‌ها به صورت اعداد کیفی پنج‌گزینه‌ای از خیلی کم تا خیلی زیاد قید شده بود. برای تبدیل این اعداد به اعداد فازی قطعی، ابتدا به‌هریک از گزینه‌ها یک عدد مثلثی فازی همانند جدول ۱ تخصیص

جدول ۱- جدول تبدیل اعداد فازی مثلثی به اعداد قطعی

گزینه	عدد کیفی	عدد فازی مثلثی	عدد فازی قطعی
۱	خیلی کم	(۰, ۰, ۰/۱)	۰/۰۲۵
۲	کم	(۰/۲۵, ۰/۱۵, ۰/۱۵)	۰/۲۵
۳	متوسط	(۰/۵, ۰/۲۵, ۰/۲۵)	۰/۵
۴	زیاد	(۰/۷۵, ۰/۱۵, ۰/۱۵)	۰/۷۵
۵	خیلی زیاد	(۱, ۰/۱۵, ۰)	۰/۹۷۵

جدول ۲- طبقه‌بندی حدود وزن‌های داده شده به شاخص‌ها

ردیف	میانگین میزان اهمیت	حدود کیفی شاخص
۱	۰/۶۰ به بالا	خیلی زیاد
۲	۰/۵۰ به بالا	زیاد
۳	۰/۴۵ به بالا	متوسط
۴	۰/۳۵ به بالا	کم و خیلی کم

خبره i ام و Aave بیانگر میانگین دیدگاه‌های خبرگان است (میرزایی و همکاران، ۱۳۹۶).

لازم به‌ذکر است که برای محاسبه میانگین فازی از روابط زیر استفاده شد. در این رابطه، A_i بیانگر دیدگاه

مزارع سرگرمی در اراضی زراعی شهرستان کرمانشاه پرداخته شود. در دور اول در مجموع ۲۰ شاخص شناسایی شد. بعد از بازگشت به کارشناسان موضوعی، ۶ شاخص اضافه و دو شاخص حذف شدند. در جدول شماره ۳ این شاخص‌های اضافه شده در دور دوم با علامت ستاره مشخص شده‌اند. در دور سوم بعد از شناسایی شاخص‌ها جدولی تهیه شد و در اختیار صاحب نظران قرار گرفت. عدم پیشنهاد تغییرات جدید، نمایانگر همگرایی بین نظرات و دیدگاه‌های مشارکت کنندگان بود. در این گام در مجموع ۲۴ شاخص پیامدهای ساخت و ساز غیرمجاز شناسایی شدند که در جدول شماره ۳ آمده است.

$$A_i = (a_1^{(i)}, a_2^{(i)}, a_3^{(i)}), i = 1, 2, 3, \dots, n$$

$$A_{avg} = (m_1, m_2, m_3) = \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_1^{(i)}, \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_2^{(i)}, \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_3^{(i)} \right) \quad (1)$$

یافته‌ها و بحث

بر اساس یافته‌ها، خبرگان کلیدی به‌طور میانگین ۱۲ الی ۲۵ سال دارای سابقه کاری در خصوص ساخت و سازهای غیرمجاز می‌باشند. ۲۰ درصد از این افراد دارای مدرک فوق لیسانس و به ترتیب ۷۵ و ۵ درصد نیز دارای مدارک لیسانس و دیپلم هستند. لازم به ذکر است که در این تحقیق، اکثر خبرگان مشارکت کننده در پژوهش مرد و مابقی زن بودند. در ادامه به منظور دستیابی به اهداف پژوهش، سعی شد با استفاده از روش دلفی به آینده پژوهی توسعه

جدول ۳- شناسایی پیامدهای محتمل ناشی از توسعه ساخت و سازهای غیرمجاز

پیامدهای توسعه ساخت و سازهای غیر مجاز			
کدها	شاخص‌ها	کدها	شاخص‌ها
L1	افزایش قیمت غیرواقعی و رانت‌خواری در اراضی زراعی (تورم کاذب)	L13	مشکل ارائه خدمات زیربنایی (آب، برق، گاز و ...)
L2	خارج شدن اراضی زراعی از گردونه زراعی و باغی	L14	افزایش آلودگی هوا
L3	توسعه مکان‌های غیرمجاز (ایجاد فضایی جدید برای ترویج فساد اخلاقی)	L15	کاهش ذخائر آب‌های زیرزمینی (به دلیل حفر چاه‌های غیر مجاز)
L4	کاهش سطح اراضی مرغوب کشاورزی	L16	افزایش حاشیه نشینی در اطراف شهرها
L5	ایجاد تعارضات و برخوردهایی با افراد غیربومی توسط افراد بومی	L17	قطعه قطعه شدن اراضی و گسترش ویلاسازی
L6	ایجاد اشکال در روند صدور مجوزهای قانونی	L18	تشویق و ترغیب جهت سرمایه‌گذاری کاذب و غیرتولیدی
L7	تخریب فضای سبز و محیط زیست طبیعی روستا	L19	جلوگیری از اجرای طرح یکپارچه سازی اراضی
L8	از بین بردن محیط و فضای بومی و سنتی روستاها و اراضی زراعی	L20	جلوگیری از توسعه راه‌ها
L9	کاهش امنیت غذایی به علت خارج شدن بخشی از اراضی مرغوب از چرخه تولید	L21	تشویق سایرین نسبت به ساخت و سازهای غیرمجاز
L10	افزایش جمعیت شهرها و خالی شدن روستاها	L22	آلودگی‌های زیست‌محیطی جهت دفع فاضلاب و رهاسازی زباله در اراضی کشاورزی
L11	توسعه نامتقارن شهرها	L23	نزاع بر سر آب
L12	افزایش بیکاری در مناطق روستایی	L24	افزایش فاصله طبقاتی بین مردم

برخودار بودند. بر اساس نتایج، آلودگی‌های زیست‌محیطی جهت دفع فاضلاب و رهاسازی زباله در اراضی کشاورزی و خارج شدن اراضی زراعی از گردونه زراعی و باغی از مهم‌ترین پیامدهایی هستند که بر اثر ساخت و سازهای غیرمجاز در اراضی زراعی استان کرمانشاه به-وقوع خواهد پیوست.

همان‌گونه که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، در ادامه پیامدها در اختیار کارشناسان قرار گرفت و با استفاده از طرح لیکرت نمره‌گذاری شدند. بر طبق نظر کارشناسان و اعمال اعداد فازی در پاسخ‌های شرکت کنندگان، از مجموع بیست و چهار شاخص مطرح شده در بخش توسعه ساخت و سازهای غیرمجاز، تعداد ۲۲ شاخص از اهمیت وقوع خیلی زیاد و ۲ شاخص از اهمیت وقوع زیاد

جدول ۴- نتایج استخراج شده از نظرات کارشناسان حفظ کاربری اراضی

تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها با توجه به میزان اهمیت	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها	تعداد پاس‌ها
خیلی زیاد	۰/۸۶	۲۰	۱۰	۱۰	--	--	--	L1	
خیلی زیاد	۰/۹۱	۲۰	۱۴	۶	---	--	--	L2	
خیلی زیاد	۰/۸۲	۲۰	۱۱	۵	۴	--	--	L3	
خیلی زیاد	۰/۸۹	۲۰	۱۵	۴	---	۱	--	L4	
خیلی زیاد	۰/۷۵	۲۰	۶	۱۰	۳	۱	--	L5	
خیلی زیاد	۰/۸۵	۲۰	۱۰	۹	۱	--	--	L6	
خیلی زیاد	۰/۷۷	۲۰	۱۰	۶	۱	۳	--	L7	
خیلی زیاد	۰/۸۴	۲۰	۹	۸	۳	--	--	L8	
خیلی زیاد	۰/۶۶	۲۰	۱۱	---	۱	۷	۱	L9	
زیاد	۰/۵۷	۲۰	۴	۸	---	۶	۲	L10	
خیلی زیاد	۰/۸۰	۲۰	۹	۸	۲	۱	--	L11	
خیلی زیاد	۰/۶۶	۲۰	۸	۳	۴	۵	--	L12	
خیلی زیاد	۰/۷۷	۲۰	۷	۸	۵	--	--	L13	
خیلی زیاد	۰/۶۰	۲۰	۴	۸	۴	۴	--	L14	
خیلی زیاد	۰/۷۸	۲۰	۷	۹	۴	--	--	L15	
خیلی زیاد	۰/۸۷	۲۰	۱۲	۷	۱	--	--	L16	
خیلی زیاد	۰/۹۲	۲۰	۱۵	۵	---	--	--	L17	
خیلی زیاد	۰/۷۷	۲۰	۸	۸	۲	۱	۱	L18	
خیلی زیاد	۰/۷۴	۲۰	۸	۵	۶	۱	--	L19	
خیلی زیاد	۰/۶۲	۲۰	۴	۵	۸	۳	--	L20	
خیلی زیاد	۰/۹۱	۲۰	۱۴	۶	---	--	--	L21	
خیلی زیاد	۰/۸۳	۲۰	۷	۱۳	---	--	--	L22	
زیاد	۰/۵۹	۲۰	۳	۵	۹	۳	--	L23	
خیلی زیاد	۰/۷۳	۲۰	۶	۹	۴	۱	--	L24	

قیمت اراضی در یک روستای مشخص و یا منطقه‌ای خاص شود. به‌زعم این محققان این مزارع می‌تواند زمینه را برای اشتغال‌زایی، افزایش درآمد و رفاه عمومی روستاییان و منجر شود. بنابراین این پیامد از دیدگاه آنان، مثبت ارزیابی شده است. به‌نظر می‌رسد که در تحقیق حاضر به‌علت آن‌که این ساخت و سازها غیرمجاز بوده است، همین امر منجر به آن شده است که کارشناسان این اثر را منفی تلقی نمایند. واکاوی دقیق‌تر این یافته

همان‌گونه که قبلاً بدان پرداخته شد، یکی از پیامدهای منفی شناسایی شده از توسعه باغ‌ویلاها در مناطق روستایی آن است که این ساخت و سازها می‌تواند منجر به افزایش قیمت اراضی کشاورزی در مناطق روستایی شود. نتایج گالنت و همکاران^۱ (۲۰۰۶) و حاتمی نژاد و همکاران (۱۳۹۸) و خشنود و همکاران (۱۳۹۶) نیز نشان می‌دهد توسعه باغ‌ویلاها می‌تواند باعث افزایش

نشان داد این افزایش قیمت سبب رانت‌خواری در برخی از مناطق روستایی شهرستان کرمانشاه شده است به گونه ای که روند افزایش قیمت هیچ مبنای خاصی نداشته است، اما رانت‌خواران به صورت سلیقه‌ای قیمت اراضی را بالا می‌برند و این افزایش موجب تشویق بیشتر کشاورزان به تغییر کاربری اراضی می‌گردد.

بر اساس یافته‌ها، خارج شدن اراضی زراعی از گردونه زراعی و باغی و کاهش سطح اراضی مرغوب از دیگر پیامدهای احتمالی است که در آینده نه‌چندان دور شهرستان کرمانشاه با آن روبه‌رو خواهد شد. در این راستا بررسی‌های میدانی نشان داد بر اثر قانون ارث، اراضی زراعی مرغوب در حال خرد شدن می‌باشند. کوچک بودن زمین‌های زراعی و مقرون به صرفه نبودن فعالیت‌های زراعی در آن‌ها از مهم‌ترین انگیزه‌هایی باشد که سبب می‌شود کشاورزان اقدام به تکه تکه کردن اراضی خود و فروش آن به متقاضیان احداث باغ‌ویلاها نمایند. در این راستا نتایج مطالعه (امیری نژاد، ۱۳۹۲؛ حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۸؛ مشیری و همکاران، ۱۳۹۱ و غلامی و همکاران، ۱۳۹۴) نیز تایید می‌نماید که اگر مقدار زمین‌های زارعی خرد و پراکنده باشد هزینه‌های تولید در واحد سطح افزایش می‌یابد و زارع انگیزه‌ای برای فعالیت زارعی را نخواهد داشت. از این رو اقدام به فروش اراضی خود یا تغییر کاربری آن خواهد نمود. همان‌گونه که یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد این موضوع می‌تواند منجر به پیامدهای منفی دیگری همچون؛ کاهش سطح اراضی مرغوب کشاورزی، جلوگیری از اجرای طرح یکپارچه-سازی اراضی و خارج شدن اراضی زراعی از گردونه زراعی و باغی شود.

از دیگر پیامدهای منفی که کارشناسان به آن اشاره کردند موضوع ایجاد اشکال در روند صدور مجوزهای قانونی بود. این مساله می‌تواند باعث بروز درگیری، افزایش بروکراسی سازمانی و درگیری بیشتر قوه قضاییه با این افراد شود. ضمن آن‌که زمانی افراد متقاضی مجوز می‌شوند که هزینه‌ها در سطح مزرعه (مانند غرس

نهال‌ها، ایجاد کانکس و کشیدن فنس‌ها و ...) انجام شده است. در چنین شرایطی مالک به دلیل هزینه‌هایی که انجام داده است خواهان کسب مجوز می‌باشد که این امر معمولاً بی‌ثمر خواهد ماند. از طرفی دیگر تخریب این اراضی به دلیل تغییر کاربری غیرمجاز به معنای از بین رفتن سرمایه مالک در این نوع مزارع می‌باشد. ضمن آن‌که منطقه تخریب شده سالیان سال طول می‌کشد که به شکل اولیه خود بازگردد. در مجموع ماحصل این اقدامات هدر رفتن سرمایه‌های مالی و طبیعی در منطقه مورد نظر می‌باشد. تشویق سایرین نسبت به ساخت و سازهای غیرمجاز، توجه به این مساله از آن جهت حائز اهمیت می‌باشد که این موضوع می‌تواند پیامدهای ناگواری همچون؛ آشفته‌گی‌های بی‌رویه سیمای روستا، کمبود فضاهای عمومی و خدماتی، مهاجرت و تغییرات کشاورزی، بحران زیست محیطی و ... منجر شود (توکلی‌نیا و همکاران، ۱۳۹۵؛ دورودیان و همکاران، ۱۳۹۶؛ و صادقلو و همکاران، ۱۳۹۷).

پیامد محتمل دیگری که از توسعه این ساخت و سازهای غیرمجاز به وجود می‌آید آن است که از آنجایی که برای این زمین‌ها مجوز قانونی صادر نشده و زیرساخت‌های لازم برای خدمات‌دهی به این نوع از مزارع فراهم نشده است. لذا این مزارع با آلودگی‌های زیست‌محیطی جهت دفع فاضلاب و رهاسازی زباله در اراضی کشاورزی روبه‌رو می‌باشند. نتایج رومیانی و عینعلی^۱ (۲۰۱۰) نیز این یافته را تایید می‌کنند که مزارع سرگرمی می‌توانند منجر به تخریب و آلودگی محیط-زیست شوند. رضوانی و صفائی (۱۳۸۴) نیز تایید می‌کنند که ساخت و سازهای بی‌رویه و احداث مساکن غیرمجاز اثرات نامطلوبی بر محیط‌زیست کوهستانی شمال تهران به‌ویژه در زمینه آلودگی منبع آب رودخانه جاجرود و سد لتیان بر جای گذاشته است.

از بین بردن محیط و فضای بومی و سنتی روستاها و اراضی زراعی از دیگر پیامدهایی بود که

در تحقیق حاضر سبب شده است که محققان به چنین یافته‌ای دست پیدا کنند. از این رو توصیه می‌شود که محققان این حوزه در تحقیقات آتی از کارشناسان مرتبط با گردشگری روستایی به‌عنوان جامعه مورد مطالعه استفاده نمایند تا شاید از این طریق بتوان به ابعاد مثبت مساله نیز دست یافت.

به‌طور کلی با توجه به یافته‌های پژوهش می‌توان

پیشنهاد زیر را ارائه نمود:

نتایج این مطالعه نشان داد توسعه باغ‌ویلاها سبب افزایش قیمت اراضی زراعی در مناطق مورد هدف شده است. توجه به این مساله از دو جنبه حائز اهمیت است اول آن- که این افزایش قیمت می‌تواند محرک تاثیرگذاری جهت فروش اراضی زراعی توسط مالکان باشد. دوم آن‌که با خرید چنین واحدهایی عملاً سرمایه‌های سرمایه‌گذار (به- دلیل ساخت و ساز غیرمجاز) به‌هدر خواهد رفت. بنابراین توصیه می‌شود به‌منظور عدم گسترش این واحدها، قانون- های بازدارنده و تنبیهی برای فروشنده و خریدار وضع شود به‌گونه‌ای که این قانون‌ها ضمانت اجرایی داشته و مانع از گسترش این واحدها شوند. علاوه بر این، آگاه نمودن خریدار و فروشنده از عواقب ساخت و سازهای غیرمجاز در قالب برنامه‌های تلویزیونی و تبلیغی می‌تواند عامل مهم دیگری در کاهش پرونده‌های قضایی باشد. افزون بر رسانه‌ها، انجام اقدامات عملی در مناطق مورد هدف مانند برنامه‌های مشارکتی و توانمندسازی روستاییان در جهت حفظ اراضی زراعی می‌تواند منجر به کاهش فروش اراضی کشاورزی شود.

به‌منظور کاهش توسعه باغ‌ویلاها غیر مجاز در

مراحل اولیه پیشنهاد می‌شود که افراد محلی، داوطلب و خواهان همکاری با سازمان امور اراضی در روستاهای مورد نظر شناسایی شوند و با اعطای کارت‌هایی با عنوان " همیار طبیعت" به آن‌ها سعی شود نسبت به آگاهی سازمان و جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی در هر روستا اقدام شود. اجرایی شدن این پیشنهاد می‌تواند

کارشناسان مورد مطالعه بدان اشاره کردند. دادورخانی و همکاران (۱۳۹۲) نیز در تحقیق خود به این پیامد اشاره نموده‌اند. آنان نیز اظهار می‌دارند که با گسترش باغ‌ویلاها (خانه‌های دوم روستایی) اراضی و باغ‌های مثمر به خانه- های ویلایی تبدیل شده و بافت سنتی خانه‌های روستایی دست‌خوش دگرگونی زیادی خواهد شد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این پژوهش سعی شد به آینده پژوهی توسعه مزارع سرگرمی در قالب ساخت و سازهای غیرمجاز در اراضی زراعی شهرستان کرمانشاه پرداخته شود. بررسی- های میدانی نشان می‌داد که این پدیده با سرعت بالایی در شهرستان کرمانشاه رو به گسترش می‌باشد. از این رو تیم تحقیق سعی نمود با استفاده از روش تحقیق دلفی فازی به بررسی پیامدهای توسعه این پدیده در منطقه پرداخته شود. داده‌ها نمایانگر آن بود که کارشناسان تنها به ابعاد منفی توسعه مزارع سرگرمی اشاره نمودند، در حالی‌که حاجی میررحیمی و همکاران^۱ (۲۰۱۷) و فرهانی و میرانی (۲۰۱۵) معتقدند که توسعه باغ‌ویلاها می‌تواند با فراهم آوردن سکونتگاه‌های دائمی برای گردشگران به توریسم روستایی و رونق آن و به‌تبع توسعه روستایی کمک شایانی نماید. علاوه بر این الیورا و همکاران^۲ (۲۰۱۵) معتقد هستند که ساکنان این مزارع زمانی که آخر هفته به روستا می‌روند و یا مدت بیشتری در این مزارع اقامت می‌کنند، نسبت به سایر گردشگران در مناطق روستایی تعداد دفعات بیشتری برای خرید نیازهای خوراکی خود به مغازه‌های روستا مراجعه می‌کنند. از این رو حضور آن‌ها در مناطق حاشیه و روستا می‌تواند دستاوردهای اقتصادی زیادی را برای روستاییان رقم بزند. به‌نظر می‌رسد با توجه به غیرمجاز بودن این ساخت و سازها و عدم توجه به شرایط در مکان‌سنجی آن‌ها عاملی شده است که کارشناسان تنها به ابعاد منفی این مساله توجه نمایند. هم- چنین به‌نظر می‌رسد که عدم وجود کارشناسان گردشگری

1 - Hajimirrahimi et al

2 - Oliveira et al

- بسیاری از چالش‌های ناشی از ساخت و سازهای غیرمجاز را مرتفع نماید.
- ✓ طرح یکپارچه‌سازی اراضی خرد و یا طرح معاوضه زمین‌های زراعی در خصوص روستاهای حاصلخیزی که اراضی خرد دارند؛
- ✓ به سازمان جهاد کشاورزی شهرستان کرمانشاه توصیه می‌شود برنامه‌های آموزشی ترویجی برای مالکان باغ‌ویلاها در خصوص نحوه تولید محصولات سالم و ارگانیک ارائه دهد. این آموزش‌ها می‌تواند به بهره‌ور بودن این واحدها کمک شایانی نموده و تولید در مقیاس کوچک را ترغیب نماید. هم‌چنین انتظار می‌رود با ساماندهی و آموزش این واحدها بتوان فرهنگ کشاورزی پایدار و زندگی سالم را در چنین واحدهایی نهادینه نمود. علاوه بر این جهت تامین منافع مالی مالک و ایجاد انگیزه لازم جهت حفظ اراضی زراعی توصیه می‌شود که اقدامات زیر صورت بگیرد:
- ✓ بسترسازی مناسب جهت اجرایی نمودن آمایش سرزمین در حوزه اراضی غیرشهری و حمایت و پشتیبانی از کشاورزان و فعالیتهای کشاورزی؛
- ✓ تشویق کشاورزان به امر کشاورزی و آشنا نمودن آن‌ها با کشت‌های جدید و نقدی؛
- ✓ پشتیبانی و همکاری نهادهای مسئول از قبیل وزارت جهاد کشاورزی و بانک کشاورزی در جهت حمایت از فعالیتهای کشاورزی.

فهرست منابع

۱. اعتماد، گ. (۱۳۸۷). توسعه شهری و کاربری بهینه زمین، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری. تهران انتشارات مرکز مطالعه و تحقیقات ساختمان و مسکن.
۲. امیر نژاد، ح. (۱۳۹۲). بررسی عوامل موثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران. تحقیقات اقتصاد کشاورزی. ۵(۴): ۱۰۶-۸۷.
۳. براتی، ع، ا، اسدی، ع، کلانتری، خ. و حسین آزادی، ح. (۱۳۹۵). طراحی مدل معادلات ساختاری و تلفیقی علل و اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در ایران. علوم ترویج و آموزش کشاورزی. ۱۲(۱): ۳۷-۲۱.
۴. توکلی‌نیا، ج، عزیزپور، ف. و طیبه انصاری، ط. (۱۳۹۵). پیامدهای کالبدی - فضایی تغییر کاربری اراضی کشاورزی منطقه ۱۸ کلان شهر تهران. فصلنامه علمی مطالعات ساختار و کارکرد شهری. ۳(۱۱): ۱۴۶-۱۲۷.
۵. حاتمی‌نژاد، ح، بیرانوند، م. و حاتمی، الف. (۱۳۹۸). ارزیابی و تحلیل اثرات خانه‌های دوم گردشگری بر مکان‌های روستایی (مطالعه موردی؛ روستای قلعه حاج عبدالله). مجله کاربرد سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از دور برنامه ریزی. ۱۰(۱): ۱۹-۴۰.
۶. حیدری‌نژاد، ص، مظفری، ا. و محقر، ع. (۱۳۸۳). تعیین و تبیین شاخص‌های ارزیابی عملکرد دانشکده‌ها و گروه‌های آموزشی تربیت بدنی و علوم ورزشی، نشریه علوم حرکت و ورزش، ۱(۴): ۴۶-۳۱.
۷. خوشنود، ع، مهدوی حاجیلویی، م. و قادری، الف. (۱۳۹۶). تاثیر خانه‌های دوم بر اقتصاد روستایی دهستان ابرشیوه در شهرستان دماوند. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۶(۴): ۱۶-۱.
۸. دادورخانی، ف، زمانی، ح، قدیری معصوم، م. و عاشری، الف. (۱۳۹۲). نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی- فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ). پژوهش‌های روستایی. ۴(۲): ۲۹۹-۲۷۷.
۹. دورودیان، ح. و دورودیان، ع. (۱۳۹۶). پیامدهای اجتماعی و بوم‌شناختی تغییر بی‌رویه کاربری اراضی کشاورزی. مدیریت ارضی. ۵: ۹۷-۸۱.

۱۰. رضوانی، م. و صفایی، ج. (۱۳۸۶). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید (مورد: نواحی روستایی شمال تهران). پژوهش‌های جغرافیایی. (۵۴): ۱۰۹-۱۲۱.
۱۱. صادقلو، ط.، قیداری، ح.، س.، کهنوج، ر.، ح. و یزدانی مروی لنگری، خ. (۱۳۹۷). پیشران‌های کلیدی تغییر کاربری اراضی کشاورزی و اثرات آن بر نواحی روستایی - مورد: دهستان میانجام در شهرستان تربت جام. اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۸(۲): ۴۵-۷۲.
۱۲. غلامی، ش.، حبیب نژاد، م. و نوری پور، ر. م. (۱۳۹۴) بررسی تأثیر افزایش جمعیت بر میزان تغییر کاربری اراضی (حوزه آبخیز شهرستان نور). اکوسیستم های طبیعی ایران. ۶(۱-۲): ۳۷-۵۶.
۱۳. مشیری، ر. و قماش‌پسند، م. ت. (۱۳۹۱). تحلیلی پیرامون اثرات و پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان در بخش مرکزی. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی (چشم انداز جغرافیایی). ۷(۲۱): ۱-۱۳.
۱۴. مقدم، ژ. (۱۳۹۳). بررسی عوامل بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی (نمونه موردی: مناطق روستایی شهرستان رشت). پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی. ۴(۹): ۱۳۳-۱۱۳.
۱۵. میرزایی، ح.، سپهوند، ر.، نظرپوری، ا. ه. و اسماعیلی، م. ر. (۱۳۹۶). شناسایی و اولویت بندی مولفه های دارایی های نامشهود سازمانی. فصلنامه پژوهش های مدیریت منابع انسانی دانشگاه امام حسین (ع). ۹(۱): ۱۰۱-۱۲۴.
۱۶. نامجویان، ش. (۱۳۸۵). حفظ اراضی زراعی و باغی. مجله کشاورزی و غذا. ۵(۴۱): ۴-۱.
17. Daniels, Th. (1986). Hobby farming in America: Rural Development or Threat to Commercial Agriculture? *Journal of Rural Studies*. 2(1): 31-40.
18. Farahani, B. & Mirani, S. Z. (2015). Second homes tourism and sustainable rural development in all around the world. *International Journal of Leisure and Tourism Marketing*. 4. 176-188.
19. Gallent, N. & Mace, A. & Tewdwr-Jones, M. (2004). Second homes: A new framework for policy. *Town Planning Review*. 75. 10.3828/tpr.75.3.3.
20. Gennai-Schott, S., Sabbatini, T., Rizzo, D. and Marraccin, E. (2020). Who Remains When Professional Farmers give up? Some Insights on Hobby Farming in an Olive Groves-Oriented Terraced Mediterranean Area. *Land* 2020, 9, 168; doi: 10.3390/land9050168.
21. Hajimirrahimi, S., Esfahani, E., Van Acker, V. & Witlox, F. (2017). Rural Second Homes and Their Impacts on Rural Development: A Case Study in East Iran. *Sustainability*. 9. 531. 10.3390/su9040531.
22. Inwood, S.M., (Doctoral Thesis) 2008. Sustaining the Family Farm at the Rural Urban Interface: A Comparison of the Farm Reproduction Processes Among Commodity and Alternative Food and Agricultural Enterprises. Graduate Program in Rural Sociology, the Ohio State University.
23. Maleky, M. and Saedi Razavi, B. (2013). Evaluation of Development and Changes in Land Use using Different Satellite Image Processing and Remote Sensing Techniques (Case Study: Kermanshah, Iran). *Research Journal of Environmental and Earth Sciences*. 5(10): 567-576.
24. Norris, M. & Winston, N. (2009). Rising Second Home Numbers in Rural Ireland: Distribution, Drivers and Implications. *European Planning Studies*. 17. 1303-1322.
25. Oliveira, J. & Roca, M. de N. & Roca, Z. (2015). Economic Effects Of Second Homes: A case study in Portugal. *Economics & Sociology*. 8. 183-196.
26. Primdahl, J. & Kristensen, L. (2011). The farmer as a landscape manager: Management roles and change patterns in a Danish region. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*. 111. 107-116.

27. Primdahl, J. (2014). Agricultural Landscape Sustainability under Pressure: Policy Developments and Landscape Change. *Landscape Research*.39 (2): 123-140.
28. Roumiani, A. & Einali, J. (2010). Review of the Environmental Impacts of Second Homes Tourism in Rural Development from the Perspective of the Local Residents Case Study: Hesar Vali-e- ASR County- Avaj Township. *Journal of Geographical Notion*. 4. 126-145.
29. Stobbe, T. & Cotteleer, G. & van Kooten, G. (2008). Hobby Farms and Protection of Farmland in British Columbia. *Canadian Journal of Regional Science*. 32: 393-410.

Futurology of Hobby Farm Development in Agricultural Zones (The Case of Kermanshah Province)

Sh. Geravandi¹

Assistant Professor, Department of Agricultural Education & Extension, Faculty of Agriculture, Razi University, Kermanshah, Iran. sh.geravandi1@gmail.com

Received: July 2020, and Accepted: October 2020

Abstract

Hobby farms or second rural homes account for a new kind of urban life that is growing rapidly in suburban areas due to their relative vicinity to urban areas and pleasant climate. Recent years have witnessed a rapid growth of such second homes across Iran, in general, and in Kermanshah Province, in particular. Surveys indicate that a great portion of such residences lack the required construction permits; hence, their development might have dire environmental and economic consequences for the target rural areas. It was the objective of the present study to investigate the future trend of hobby farm development in agricultural zones in Kermanshah Province. For this purpose, the Fuzzy Delphi method was used in three rounds. For population studies, 20 experts in land use conservation were selected based on criterion sampling. Moreover, expert answers were converted into definitive quantities using the fuzzy statistical method. The findings showed that environmental pollution due to wastewater release and waste disposal into agricultural environments, land use changes leading to farms or orchards being wiped out, rising farm land prices, and increasing unemployment in rural areas are among the already known consequences that are highly likely to occur in future. The manuscript concludes with practicable suggestions to planners and authorities as measures to reduce the irreparable consequences; these include adopting deterrent measures and punitive laws to ban land sales, implementing participatory programs, and empowering local communities to preserve their agricultural property.

Key words: Land use, Consequences, Hobby farm, Counter-urbanization, Fuzzy Delphi

¹-Corresponding author: Department of Agricultural Extension & Education, Faculty of Agriculture, Razi University, Kermanshah, Iran.