

## بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان لیچارکی حسن‌رود بندرانزلی)

سیدحسن مطیعی لنگرودی<sup>۱</sup> - استاد جغرافیای روستایی، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
محمدرضا رضوانی - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
زهرا کاتب ازگمی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی توریسم، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
تاریخ دریافت: ۱۳۹۱/۶/۹ صص ۱-۲۳ تاریخ تصویب: ۱۳۹۱/۸/۱۰

### چکیده

گردشگری به عنوان یکی از گزینه‌های اقتصادی جدید برای نواحی روستایی، باعث تغییر در نظام معیشتی و نحوه استفاده از زمین می‌شود. از جمله تأثیرات اولیه ورود گردشگر به نواحی گردشگری پذیر، افزایش کاربری‌های غیر کشاورزی است. در محدوده مطالعاتی بر اثر توسعه گردشگری، تغییر نظام معیشتی و تغییر کاربری اراضی در حال افزایش است. هدف از انجام این تحقیق، بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری در نواحی روستایی را در دهستان لیچارکی حسن‌رود شهرستان بندرانزلی در استان گیلان است. روش انجام این تحقیق، توصیفی-تحلیلی و ماهیت داده‌های تحقیق، عینی و ذهنی است که از طریق پرسشنامه حاصل شده است. با در نظر گرفتن گستردگی حجم جامعه آماری، از روش نمونه‌گیری کوکران استفاده شد. با توجه به ساحلی بودن روستاهای دهستان لیچارکی حسن‌رود از تعداد ۲۱۵۵ خانوار ساکن در این دهستان، تعداد ۳۲۸ نفر از سرپرستان خانوار از کل هفت روستا به عنوان نمونه انتخاب شد و مورد مطالعه قرار گرفت. در روش تحلیل داده‌ها و اطلاعات از آزمون‌های آماری ناپارامتری اسپیرمن، و از سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی برای نمایش تغییر کاربری اراضی در طی سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۸۷ به کار گرفته شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد گرچه تغییر کاربری‌ها بر اثر گردشگری اثرات و پیامدهای منفی از قبیل افزایش کاذب قیمت زمین، افزایش هزینه زندگی و تا حدودی وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری را موجب شده است، اما اثرات مثبتی همچون افزایش درآمد، اشتغال‌زایی ایجاد اشتغال به ویژه برای جوانان شده است. در نهایت، از دیدگاه ساکنان منطقه، اثرات اقتصادی مثبت تغییرات کاربری بیش از اثرات منفی آن در سطح منطقه است.

**کلیدواژه‌ها:** کاربری اراضی، اقتصاد گردشگری، دهستان لیچارکی حسن‌رود، بندر انزلی.

## ۱. درآمد

## ۱.۱. طرح مسئله

امروزه بحث‌ها و نگرانی‌ها در مورد تغییرات زیست‌محیطی و تغییرات کاربری زمین به‌طور جدی مورد توجه قرار گرفته است. در چنین وضعیتی کاربری پایدار زمین به موضوع تحلیلی-سیاسی مهمی تبدیل شده است. کاربری زمین نمونه‌ای از تأثیرگذاری انسان بر محیط است (Longley & Mesev, 2000: 473). کاربری زمین از نظر ماهیتی که دارد، دارای ویژگی اقتصادی خاصی است؛ به عنوان مثال، فعالیت‌های انسانی نظیر تولید، مصرف، سرمایه‌گذاری، تفریح و... مستلزم استفاده از فضای جغرافیایی است (Beinat & Nijkam, 1997: 110).

فعالیت‌های اقتصادی در اشکال متفاوتی همچون احداث مسکن، فراهم کردن تسهیلات، احداث زیرساخت‌ها، اراضی زراعی و فضای سبز در فضای جغرافیایی نمود می‌یابند. کاربری‌های شکل-گرفته زمانی به صورت یک مسئله مطرح می‌شوند که در فضای جغرافیایی تضادهایی به لحاظ سازگاری و مطلوبیت داشته باشند (Frederick & Rosenberg, 1994: 201). یکی از عوامل بروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت‌های گردشگری است؛ از این رو است که موضوع کاربری زمین برای مقاصد گردشگری، از موضوع‌های کلیدی محسوب می‌شود. اینکه فعالیت‌های گردشگری و به ویژه ساخت‌وسازهای ناشی از تقاضای تفریحی و خانه دوم، چگونه و با چه مکانیسمی مدیریت و کنترل شود، ماهیت بهره‌برداری از منبع تجدیدناپذیر زمین را تعیین خواهد کرد (قدمی و دیگران، ۱۳۸۸: ۳۵). تغییرات کاربری اراضی در زمینه گردشگری تحت تأثیر تغییرات اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی است که با افزایش درآمد، مصرف، تغییرات تکنولوژیک، توسعه حمل‌ونقل، ظهور سیستم‌های دولتی، سیاست-گذاری و بروز تفکر مصرف‌گرایی، موجب پیدایش انواع مختلف گردشگری و تفریح شده است که این امر منجر به بروز تغییرات کاربری اراضی می‌شود (Williamsa & Shawb, 2009: 36). در بسیاری از مقاصد گردشگری، کاربری اراضی به دلیل محدودیت زمین و نیز رقابت در استفاده از آن موضوعی مهم است که در دستور کار سیاست‌گذاری‌های محلی است. علاوه بر این، تغییر کاربری اراضی یکی از مهم‌ترین مشکلات مردم در سطح جهانی و محلی است (kytzia et al., 2011: 310).

امروزه تقاضای روزافزون گردشگران، سازندگان خانه‌های دوم و ویلا و زمین، رونق فعالیت‌های بورس‌بازی زمین و ویلا در کنار ضعف بخش کشاورزی در فرایند تولید، درآمدزایی و اشتغال‌زایی سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات و زمین‌های بایر از سوی جامعه محلی شده است و به تقاضای اغواکننده و میلیونی از سوی گردشگران تبدیل شده است. این موضوع موجب تهی‌سازی منابع طبیعی و کاهش چشمگیر سطح اراضی تولیدی-زراعی و باغات به سطوح غیرمولد مسکونی ویلایی شده است و نیز ساخت‌وساز در حریم منابع طبیعی ساحل، جنگل، رودخانه، کاهش دسترسی به منابع گردشگری و آلودگی روزافزون محیطی را به دنبال داشته است (قدمی، ۱۳۸۶: ۵۷).

در استان‌های شمالی کشور، به ویژه در مناطق ساحلی شهرستان بندرانزلی و روستاهای اطراف آن طی دو دهه اخیر تغییرات کاربری اراضی به موضوعی رو به رشد و جدی تبدیل شده است. رشد فعالیت‌های گردشگری در این نواحی رشد ساخت‌وساز خانه‌های دوم، مجتمع‌های تفریحی-رفاهی و سازه‌های گردشگری، مانند پلاژها را به همراه داشته است و این امر سبب تغییرات گسترده کاربری اراضی شده است. با توجه به موقعیت شهرستان بندرانزلی به لحاظ ساحلی بودن، وجود تالاب، داشتن آب و هوای معتدل و چشم‌اندازهای زیبا و نیز داشتن راه‌های ارتباطی مناسب، این شهرستان سالانه پذیرای تعداد زیادی از گردشگران است. از یک سو، این ویژگی‌ها موجب جذب گردشگران با هدف خرید زمین برای ایجاد خانه‌های دوم و همچنین سبب جذب سازندگان هتل‌ها و مجتمع‌های تفریحی می‌شود و تقاضاهای فراوانی را برای خرید زمین‌های زراعی و باغی از جامعه محلی، فراهم آورده است. از سوی دیگر، با ورود گردشگران به این مناطق و آشناسدن جامعه محلی با شرایط اقتصادی و فرهنگی گردشگران، تغییراتی در دیدگاه جامعه محلی، به خصوص جوانان روستایی ایجاد شده است. این تغییرات نشان‌دهنده کاهش علاقه آن‌ها به کسب‌وکار بر روی اراضی کشاورزی با توجه به مشکلات و هزینه‌بر بودن فعالیت‌های کشاورزی و درآمد اندک آن و علاقه‌مندی به داشتن شغل‌های خدماتی و رفاهی برای عرضه به گردشگران، مثل ایجاد رستوران، مهمانپذیر و... است. روستاهای واقع در دهستان لیچارکی حسن‌رود نیز با قرارگرفتن در امتداد ساحل از نظر گردشگری حائز اهمیت هستند؛ به طوری که بسیاری از گردشگران به دلیل دسترسی آسان به ساحل زیبا برای لذت‌بردن از فضای آن وارد این دهستان می‌شوند که اثرات بسیاری بر حیات اقتصادی و اجتماعی روستاییان برجای می‌گذارند. گردشگری با تحت تأثیر قراردادن فضای اقتصادی

روستاهای دهستان لیچارکی حسن‌رود، باعث تغییراتی در کارکرد و نظام کاربری زمین و سکونتگاه‌های روستایی شده است. نکته مهمی که همواره باید مورد توجه قرار گیرد، نحوه کاربری زمین‌های روستایی و تغییرات ایجادشده در آن، آثار اقتصادی و زیست‌محیطی و پیامدهای منفی و مثبت حاصل از این تغییرات کاربری است که لازم است در این زمینه پژوهش صحیحی انجام شود؛ زیرا گردشگری در حال تبدیل کردن کارکرد اقتصادی-تولیدی این روستاها به کارکردهای متفاوت است؛ از این رو، فعالیت‌های اقتصادی‌ای را که در بخش اول؛ یعنی بخش کشاورزی صورت می‌گیرد، به فعالیت‌های بخش سوم؛ یعنی بخش خدمات سوق داده است و موجب تغییر کاربری زمین‌های زراعی و باغی مرغوب با هدف ساخت‌وساز جامعه محلی و افراد غیر بومی که گردشگران و سرمایه‌گذاران هستند، شده است. در این تحقیق به بررسی اثرات اقتصادی تغییرات کاربری ایجادشده در دهستان لیچارکی حسن‌رود بندرانزلی بر نواحی روستایی پرداخته شده است.

#### ۲.۱. پیشینه تحقیق

بر اساس مطالعات انجام‌شده در شهر مشهد درباره ارتباط توسعه گردشگری با کاربری اراضی این شهر، یافته‌ها نشان می‌دهند که گردشگری نقش مهمی در تغییر کاربری اراضی شهر مشهد دارد. تغییرات کاربری اراضی خسارت‌های جبران‌ناپذیری را بر اراضی مستعد کشاورزی گذاشته‌اند که موجب از بین رفتن باغات و زمین‌های کشاورزی واقع در محدوده این شهر برای ساخت‌وسازهای مسکونی، خدماتی و رفاهی شده است (مرادی، ۱۳۸۱: ۱۰). در مطالعه‌ای که درباره کاربری اراضی شهر لاهیجان در ارتباط با گردشگری انجام شده است، نتایج حاکی از آنند که بخشی از اراضی شهری برای ایجاد تأسیسات و امکانات توریستی و فضای سبز با هدف جذب گردشگران، صرف شده است. در رابطه با منطقه گردشگری، نقاط روستایی بر سه گروه هستند: اول، روستاهای نزدیک شهر تغییر کاربری اراضی داده‌اند و به کاربری مسکونی و تجاری تبدیل شده‌اند؛ دوم، روستاهایی که در کنار مناطق شهری قرار دارند و دارای رشد اقتصادی بالایی هستند، موجب جذب روستاییان به فعالیت‌های اقتصادی شهری مثل خدمات‌دهی به گردشگران و مسافران می‌شوند که این امر به نوبه خود سبب تغییر کاربری اراضی می‌شود؛ سوم، جمعیت روستاهای دور از شهر که از توریسم بهره کمتری می‌برند، بیشتر با فروش زمین به شهرها مهاجرت

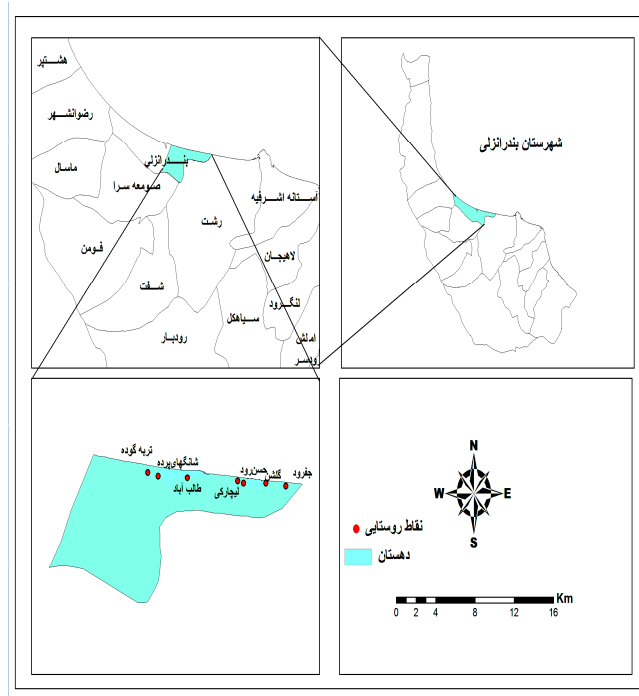
می‌کنند که باعث تغییر کاربری اراضی و نوع بهره‌برداری از زمین می‌شوند (خوشحال، ۱۳۸۲: ۲۰). مطالعه‌ای که در ارتباط با تغییرات کاربری اراضی کشاورزی به سایر کاربری‌ها از قبیل مسکونی، خانه‌های دوم، تجاری و تفریحی در دهستان حیران آستارا در سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵ انجام شد، نشان می‌دهد که بیشترین تغییر کاربری اراضی و افزایش تعداد خانه‌های دوم، مربوط به اوایل دهه‌های یادشده بوده است و عوامل جغرافیایی، به ویژه جاده آستارا به اردبیل، از مهم‌ترین دلایل انتخاب دهستان حیران برای ساخت خانه‌های دوم توسط افراد غیر بومی است؛ به طوری که مالک بیش از ۸۰٪ از خانه‌های دوم، ساکن در اردبیل، آستارا و تبریز هستند (حسینی مهر و شاهور، ۱۳۸۹: ۱۷۶). مطالعه‌ای که در بخش مرکزی شهرستان نوشهر انجام شد، نشان داد که گردشگری در حوزه مورد بررسی با ایجاد تغییرات گسترده در کاربری‌های اراضی به ویژه اراضی زراعی، باغات، اراضی حریم ساحلی و جنگلی، تخریب منابع طبیعی و گردشگری در دهه‌های اخیر را به دنبال داشته است (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۱). یک بررسی در سواحل مدیترانه اسپانیا نشان داد که کاهش اراضی کشاورزی مرغوب در نتیجه توسعه گردشگری در آن منطقه صورت گرفته است. نیروی کار کشاورزی زمین‌ها را رها کردند و به دنبال کارهایی در بخش ساخت‌وساز و خدمات رفتند (Tyrakowski, 1986: 21).

## ۲. روش‌شناسی پژوهش

### ۲.۱. ناحیه مورد مطالعه

دهستان لیچارکی حسن‌رود در ساحل دریای خزر در بخش مرکزی شهرستان بندرانزلی واقع شده است. این دهستان در ۴۹ درجه و ۲۸ دقیقه تا ۴۹ درجه و ۶۸ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۲۷ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است و با مساحت ۹۹ کیلومتر مربع، هفت روستا دارد. این دهستان از سمت شمال به دریای خزر، از سمت جنوب به شهرستان صومعه‌سرا، از سمت شرق به شهرستان رشت و از سمت غرب به شهر بندرانزلی محدود شده است. سکونتگاه‌های روستایی آن در جلگه باریکی در امتداد خط ساحل به صورت خطی، در فاصله کمی از هم قرار گرفته‌اند. دهستان لیچارکی حسن‌رود از ویژگی‌های طبیعی شهرستان بندرانزلی که در بخش جلگه‌ای گیلان واقع است

برخوردار می‌باشد و با توجه به موقعیت جغرافیایی دهستان، اراضی جلگه‌ای و حاصلخیز مزیت اصلی دهستان محسوب می‌شود. خاک‌های دهستان از رسوب‌های ریزدانه و مستعد، به ویژه برای کشت برنج است. شیب کم، باران کافی، خاک حاصلخیز و منابع آب کافی از مشخصات بارز طبیعی روستاهای این دهستان محسوب می‌شوند.



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی دهستان لیچارکی حسن‌رود

مأخذ: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

تراکم نسبی جمعیت در دهستان لیچارکی حسن‌رود در سال ۱۳۸۵ در حدود ۸۶/۱۵ نفر در کیلومتر مربع بوده است؛ بنابراین این دهستان در مقایسه با سایر نواحی از تراکم نسبتاً بالایی برخوردار است.

جدول ۱- تعداد خانوار و جمعیت روستاهای دهستان لیچارکی حسنرود در سالهای ۱۳۵۵-۱۳۸۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

روستا	تعداد خانوار				تعداد جمعیت به نفر			
	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
تر به گوده	۵۵	۱۲۷	۵۹	۸۳	۳۲۱	۶۴۴	۲۴۵	۲۹۹
حسنرود	۱۴۷	۲۰۰	۲۵۱	۴۳۰	۶۹۹	۹۶۶	۹۹۰	۱۳۸۳
جفرودپایین	۱۱۹	۱۰۸	۱۴۶	۲۲۸	۶۵۳	۵۵۶	۶۴۴	۷۶۰
شانگهای پرده	۲۲	۲۷	۴۸	۷۱	۱۳۸	۱۲۸	۲۰۸	۲۳۰
طالبآباد	۱۷۰	۳۴۵	۳۴۶	۵۷۵	۹۶۲	۱۷۰۲	۱۵۱۴	۲۰۲۵
گلشن	۸۳	۱۲۹	۱۵۵	۲۴۸	۴۹۴	۷۰۱	۶۸۶	۸۳۸
لیچارکی	۱۸۴	۳۲۵	۳۸۹	۵۷۶	۸۹۴	۱۵۹۲	۱۶۳۴	۱۹۱۷
جمع	۷۸۰	۱۲۶۱	۱۳۹۴	۲۱۵۵	۴۱۶۱	۵۳۳۳	۵۹۲۱	۸۶۲۸

در جدول (۱) که در آن تعداد جمعیت و تعداد خانوارهای دهستان لیچارکی حسنرود آمده است، مشخص می‌شود که در سال ۱۳۵۵ جمعیت دهستان لیچارکی حسنرود ۴۱۶۱ نفر بوده است و این رقم در سال ۱۳۸۵ به ۸۶۲۸ نفر رسیده است. تغییرات جمعیت در دهستان از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ روند صعودی داشته است؛ به طوری که نرخ رشد جمعیت دهستان در طی ۳۰ سال ۲/۴٪ بوده است. زیادبودن نرخ رشد جمعیت و افزایش تعداد جمعیت در دهه‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که با وجود کاهش تعداد مرگ‌ومیر به دلیل بالارفتن سطح زندگی در دهستان، این دهستان از نظر مهاجرپذیری نیز نرخ رشد زیادی داشته است؛ به گونه‌ای که در طول سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۶۵ تعداد ۱۱۶۲ نفر، در سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۷۵ تعداد ۵۹۸ نفر و در طول ده سال ۱۳۷۵-۱۳۸۵ تعداد

۱۵۳۱ نفر به جمعیت دهستان افزوده شده است. کل مهاجرین وارد شده به دهستان طبق آمار ارائه شده از سال ۱۳۵۵-۱۳۸۵، ۳۲۸۲ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). از جمله دلایل افزایش جمعیت و مهاجرپذیری منطقه نسبت به سایر دهستان‌ها وجود جاذبه‌های گردشگری آن است که جذب‌کننده جمعیت، به ویژه جوانان از روستاهای دیگر برای اشتغال در بخش گردشگری این دهستان بوده است.

#### جدول ۲- تعداد شاغلان بخش‌های اقتصادی دهستان لیچارکی حسن‌رود در سال ۱۳۸۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

ردیف	فعالیت اقتصادی	تعداد به نفر	درصد
۱	کشاورزی	۷۹۱	۲۶/۸
۲	خدمات	۱۷۶۰	۵۹/۷
۳	صنعت	۳۹۳	۱۳/۳
۴	جمع	۲۹۴۴	۱۰۰

برطبق جدول (۲)، ۱۷۶۰ نفر در دهستان لیچارکی حسن‌رود در بخش خدمات مشغول به کار هستند که شامل حدود ۶۰٪ از جمعیت شاغل می‌شوند. این بخش در رتبه اول فعالیت‌ها قرار دارد. تعداد ۷۹۱ نفر در بخش کشاورزی فعالیت دارند که ۲۶/۸٪ از جمعیت شاغل را شامل می‌شوند که بخش یادشده رتبه دوم فعالیت‌ها را دارد و در نهایت ۳۹۳ نفر در بخش صنعت فعال هستند که شامل ۱۳/۳٪ از جمعیت شاغل می‌شوند. این بخش در رتبه سوم قرار دارد. با افزایش جمعیت و علاقه‌مندی مردم به فعالیت‌های خدماتی - به دلیل گردشگرپذیر بودن منطقه - از فعالیت‌های کشاورزی کاسته شده و به فعالیت‌های خدماتی افزوده شده است. علاوه بر این، با ورود گردشگران، مردم نیز تمایل بیشتری برای فعالیت‌های خدماتی از خود نشان می‌دهند که این امر باعث پیشی گرفتن این بخش از فعالیت‌ها بر بخش کشاورزی شده است. سهم فعالیت‌های خدماتی دهستان در مقایسه با بخش کشاورزی بیشتر بوده است که این امر، تغییر کاربری فضایی را نیز با خود به همراه خواهد داشت.



## جدول ۳- رشد تعداد فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با بخش گردشگری در دهستان لیچارکی حسن‌رود در سال‌های

۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵ و اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسشنامه

ردیف	نوع فعالیت	تعداد فعالیت‌ها در سال ۱۳۸۵	تعداد فعالیت‌ها در سال ۱۳۹۰
۱	فروشگاه مواد غذایی	۳	۷
۲	رستوران	۲	۸
۳	سایر واحدهای پذیرایی	۱۳	۲۰
۴	بنگاه‌های معاملات ملکی	۵	۲۵
۵	کارگاه‌های مصالح ساختمانی	۲	۶
۶	فروشگاه مصالح ساختمانی	۶	۹
۷	جمع	۳۱	۷۵

با توجه به آمار ارائه‌شده در جدول (۳)، تعداد زیادی از فعالیت‌های خدماتی منطقه، مربوط به ارائه خدمات به گردشگران بوده است؛ یعنی، با ورود گردشگران به منطقه تعدادی از فعالیت‌های خدماتی به طور مستقیم و غیرمستقیم در ارتباط با گردشگری در منطقه افزایش یافته است؛ اما نتایج بررسی‌ها در سال ۱۳۹۰ نشان‌دهنده افزایش سالانه فعالیت‌های گردشگری به صورت مستقیم و غیرمستقیم است که در طی یک دوره پنج‌ساله، این فعالیت‌ها افزایش بیش از دو برابر داشته‌اند. آمار ارائه‌شده از سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد که تعداد این فعالیت‌ها رو به افزایش است و در آینده نیز بیشتر خواهد شد.

## ۲.۲. روش تحقیق

روش انجام این تحقیق، توصیفی-تحلیلی است و روش گردآوری اطلاعات با توجه به ماهیت مطالعه حاضر به دو صورت کتابخانه‌ای و میدانی است. در بخش مطالعات کتابخانه‌ای، سوابق مطالعاتی موضوع بررسی شد و از این طریق تعدادی از شاخص‌های مرتبط با اثرات اقتصادی و شاخص‌های مربوط به تغییر کاربری اراضی انتخاب شدند. برای دستیابی به اهداف مورد نظر پژوهش، از کل ۲۱۵۵ خانوار ساکن در دهستان لیچارکی حسن‌رود، با استفاده از فرمول کوکران از کل هفت روستای این دهستان تعداد ۳۲۸ نفر از سرپرستان خانوار انتخاب شدند و به نسبت تعداد خانوار در هر روستا به عنوان نمونه مورد پرسشگری قرار گرفتند. داده‌های به‌دست‌آمده به دو روش کمی و کیفی تجزیه و تحلیل شدند. در

مرحله اول برای طبقه‌بندی و سازمان‌دهی داده‌ها از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت استفاده شده است. در مرحله بعد برای تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری ناپارامتری آزمون همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. با هدف شناخت کاربری زمین وضع موجود و بررسی روند تغییرات کاربری‌ها، از تصاویر ماهواره‌ای Landsat TM که مربوط به سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۸۷ بودند، استفاده شد و نقشه‌های تغییرات کاربری اراضی از طریق این تصاویر و با استفاده از نرم‌افزار ENVI و GIS تصحیح هندسی شدند و سپس نقشه‌های تغییر کاربری اراضی از طریق تفسیر ماکسیمم لایک هود در نرم‌افزار ENVI برای چهار نوع کاربری اراضی پوشش گیاهی، آب، خاک و ساخت و سازها از هم تفکیک شدند و در مقیاس دهستانی تهیه شدند. خروجی‌های این بخش به عنوان مکمل مطالعات دیگر این پژوهش مورد استفاده قرار گرفتند. با توجه به موارد ذکر شده در طرح مسئله تحقیق، می‌توان سؤال زیر را برای این پژوهش مطرح کرد که تغییر کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری در دهستان لیچارکی حسن‌رود چه اثرات اقتصادی در نواحی روستایی دربرداشته است؟ فرضیه تحقیق این است که تغییر کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری در تحول اقتصادی ناحیه مورد مطالعه تأثیر داشته است.

### ۳. مبانی نظری تحقیق

موضوع مطالعات کاربری اراضی، چگونگی پدیده‌های زمینی و روش‌های گوناگون بهره‌برداری از آن است (Blowers, 1994: 6). شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن‌ها در فعالیت‌ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و غیره است (سرور، ۱۳۸۷: ۱۴۵). طرح کاربری زمین، وسیله‌ای مهم برای رسیدن به اهداف فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی جامعه است (سیفال‌دینی، ۱۳۸۱: ۱۵۳) و جنبه فضایی همه فعالیت‌های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی نشان می‌دهد (رضویان، ۱۳۸۱: ۳۳). در واقع، توسعه و عمران زمین هنگامی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای اقتصادی و مادی و هم به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم، در حال و آینده پاسخ گوید (Dale & Molauglin, 1999: 10). تغییر کاربری اراضی به معنای تغییر در نوع استفاده از زمین است که این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی چون سیاست، مدیریت، اقتصاد،

فرهنگ، رفتار انسانی و محیط هستند (Mcloughlin, 1973: 85). تغییرات پوشش سطح زمین و تغییرات کاربری‌های اراضی نقش مهمی در جریان تغییر پدیده‌های جهانی ایفا می‌کنند. همچنین، تغییر در ساختار چشم‌اندازها نمایانگر تعدادی از مهم‌ترین تأثیرات تغییر کاربری اراضی است (Chapin, 1965: 306-317).

از آن جایی که گردشگری یک فعالیت منبع پایه محسوب می‌شود، موضوع تغییر کاربری اراضی برای مقاصد گردشگری اهمیت زیادی دارد؛ از سوی دیگر حفاظت از منابع برای ادامه حیات و رونق و پایداری نواحی گردشگری ضروری است. یکی از ویژگی‌های اصلی بسیاری از حوزه‌های گردشگری، از جمله نوار ساحلی یا کوهستانی که نواحی‌ای با سریع‌ترین رشد در سطح جهان محسوب می‌شوند، تغییرات سریع کاربری زمین است. به‌طور کلی، تغییر کاربری زمین به عنوان عامل مهم رشد اقتصادی و نیز عامل اصلی آسیب‌رسانی زیست‌محیطی مورد توجه است (قدمی و دیگران، ۱۳۸۸: ۳۰). توسعه زیرساخت‌های گردشگری، اغلب عاملی مهم در تغییر کاربری زمین، به خصوص در مناطق ساحلی محسوب می‌شود. در این‌گونه مناطق، از زمین برای ساخت تسهیلات پذیرایی، حمل‌ونقل و بندرگاه قایق‌های تفریحی و تجهیزات تفریحی، مانند تله کابین، اسکی و تأسیسات بازی کودکان استفاده می‌شود. این روند باعث تبدیل شدن خاک و زمین‌های مناسب کشاورزی و همچنین جنگل‌ها و سایر منابع طبیعی به سایر کاربری‌ها مانند شهرسازی و احداث تأسیسات خدماتی و اقامتی می‌شوند و سایر توسعه‌ها از پیامدهای توسعه گردشگری محسوب می‌شوند (بمانیان و محمودی‌نژاد، ۱۳۸۴: ۱۴۸).

بیشترین کاربری زمین در بافت فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی، کاربری مسکونی است. از یک سو، بیشترین جمعیت فعال سکونتگاه‌های روستایی، در بخش کشاورزی و زیربخش‌های آن مشغول به فعالیت هستند و به همین دلیل بالاترین میزان کاربری در قلمرو زراعی در ارتباط با چنین فعالیت‌هایی است. از سوی دیگر، کاربری‌هایی مانند ساختمان‌های خدماتی و تجاری و حتی ساختمان‌های عمومی از لحاظ فضایی وسعت کمتری در نواحی روستایی دارند (زرزکازه، ۱۳۸۱: ۵۴)؛ از این رو اهداف اقتصادی مهم‌ترین عامل در تصمیم‌گیری درباره نوع کاربری زمین هستند و سود و درآمد از اهداف اقتصادی کاربری زمین به‌شمار می‌آیند (شکویی، ۱۳۷۳: ۲۵۳). کاربری زمین در قلمرو زراعی روستاها بیشتر مربوط به زمین‌های زیر کشت یا زمین‌های مرتع، جنگل، علفزار و بیشه است. توسعه گزینه‌های اقتصادی جدید

در هر ناحیه‌ای ساختار اقتصادی ناحیه مورد نظر را تحت تأثیر آن فعالیت اقتصادی جدید قرار خواهد داد؛ بنابراین، هرچه گسترهٔ چنین فعالیتی بیشتر باشد، فضاهاى مورد نیاز برای اجرای چنین فعالیتی نیز به واسطهٔ شرایط ایجادشده توسعه خواهد یافت (Deller, 2003: 4). پویایی اقتصاد روستایی از طریق انواع فعالیت‌های بخش‌های اقتصادی ضروری است (مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۲: ۸۱). بر این اساس است که در بسیاری از روستاها به افزایش و تنوع فعالیت‌های غیر کشاورزی و منابع درآمدی مکمل در راهبردهای معیشت خانواده‌های روستایی توجهی ویژه می‌شود (مطیعی لنگرودی و دیگران، ۱۳۹۰: ۶۸). بسیاری از نواحی روستایی به دلیل داشتن محیطی مفرح و جذاب، بسیاری از جمعیت شهری را در ایام تعطیلات آخر هفته و یا تعطیلات فصلی و سالانه به خود جذب می‌کنند (مطیعی لنگرودی و نصرتی، ۱۳۹۰: ۷۱).

گردشگری به عنوان یکی از گزینه‌های اقتصادی جدید برای نواحی روستایی، باعث تغییر در نظام معیشتی و به دنبال آن، تغییر در نحوهٔ استفاده از زمین‌های روستایی می‌شود (Fletcher, 2003: 6). همچنین، با توسعهٔ گردشگری در نواحی روستایی، زمین، نیروی کار و سرمایه از سایر فعالیت‌ها مانند کشاورزی دور می‌شوند (Latimer, 1985: 35). از جمله تأثیرات اولیه‌ای که ورود گردشگر به نواحی گردشگری پذیر دارد، افزایش کاربری‌هایی مانند خرده‌فروشی‌ها و مغازه‌های فروش صنایع دستی است که این وضعیت در نواحی روستایی نیز وجود دارد. در کنار افزایش خرده‌فروشی‌ها و مغازه‌های فروش صنایع دستی، فعالیت‌های ساخت‌وساز برای توسعهٔ خدمات به گردشگران، به ویژه در زمینهٔ اقامت و پذیرایی رونق می‌یابند (ژرژکاژه، ۱۳۸۱: ۵۴). ساخت اقامتگاه‌های ویلایی، مهمان‌پذیرهای کوچک روستایی، تبدیل خانه‌های مسکونی به هتل آپارتمان‌ها و اجارهٔ منازل برای مدتی کوتاه از جمله فعالیت‌های ساخت‌وساز برای توسعهٔ خدمات به گردشگران است. از دیگر تغییراتی که در نواحی گردشگری‌پذیر صورت می‌گیرد، به ایجاد واحدهای پذیرایی گوناگون اعم از رستوران‌ها، قهوه‌خانه‌ها، سفره‌خانه‌ها و مواردی از این قبیل می‌توان اشاره کرد. در برخی از این مکان‌ها غذاهای محلی نیز در اختیار گردشگران قرار می‌گیرد (Kang, 2001: 12).

#### ۴. یافته‌های تحقیق

بر اساس ارزش‌یابی از ساکنان دربارهٔ افزایش اشتغال بر اثر تغییر کاربری اراضی و نتیجهٔ حاصل از این تغییر که توسعهٔ گردشگری در منطقهٔ مورد مطالعه است، این موارد به‌دست آمد: افزایش اشتغال جوانان (با

میانگین ۳؛ افزایش فعالیت‌های خدماتی نسبت به کشاورزی (با میانگین ۴/۳)؛ افزایش شغل‌های پاره‌وقت و فصلی (با میانگین ۳)؛ افزایش اشتغال در بخش حمل‌ونقل و خرده‌فروشی (با میانگین ۳/۱)؛ ایجاد اشتغال در بخش ساختمان (با میانگین ۲/۹) و شغل‌هایی مانند رستوران‌داری و مهمان‌پذیری (با میانگین ۳)؛ متنوع‌شدن اقتصاد روستا بر اثر تغییر کاربری اراضی (با میانگین ۲/۸)؛ افزایش درآمد عمومی محل، نظیر دهیاری‌ها (با میانگین ۳)؛ افزایش درآمد ساکنین محل (با میانگین ۳/۲) و با ثبات‌تر بودن درآمد حاصل از گردشگری نسبت به سایر فعالیت‌ها (با میانگین ۲/۸). جدول ذیل این یافته‌ها را نشان می‌دهد.

#### جدول ۴- درصد فراوانی و میانگین رتبه‌ای اثرات اقتصادی مثبت تغییر کاربری اراضی در دهستان

##### لیچارکی‌حسن‌رود

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

انحراف معیار	میانگین	۵	۴	۳	۲	۱	عنوان گویه
		خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۱/۲۳	۳	۲۹	۸۵	۸۲	۷۵	۵۷	افزایش اشتغال جوانان
۰/۹۹	۳/۴	۲۰	۱۸۷	۵۹	۴۲	۲۰	افزایش فعالیت‌های خدماتی نسبت به کشاورزی
۱/۱۳	۳	۳۰	۷۷	۱۲۳	۵۵	۴۳	ایجاد شغل‌های پاره وقت و فصلی
۱/۱۲	۳/۱	۳۱	۱۱۶	۹۲	۵۷	۳۲	افزایش اشتغال در بخش خرده‌فروشی و حمل و نقل
۱/۱۵	۲/۹	۲۷	۷۹	۱۰۶	۷۰	۴۶	افزایش اشتغال در بخش ساختمان
۱/۲۳	۳	۴۴	۹۲	۸۴	۶۷	۴۱	ایجاد شغل‌های مرتبط با گردشگری مثل رستوران‌داری
۱/۱۱	۲/۸	۲۳	۶۰	۱۲۹	۶۶	۵۰	متنوع‌شدن اقتصاد روستا
۱/۱۷	۳	۴۸	۵۱	۱۳۳	۵۸	۳۸	افزایش درآمد عمومی محل، نظیر دهیاری‌ها
۱/۱۴	۳/۲	۳۳	۱۳۳	۷۶	۵۳	۳۳	افزایش درآمد ساکنین محل
۱/۱۱	۲/۸	۲۱	۷۴	۱۱۷	۶۹	۴۷	با ثبات‌تر بودن درآمد حاصل از گردشگری نسبت به سایر فعالیت‌ها

بر این اساس، بیش از ۷۰٪ از ساکنان معتقدند که تغییر کاربری اراضی از کشاورزی به گردشگری در منطقه اثرات مثبت بر زندگی روستاییان داشته است؛ به طوری که شاخص‌های اثرات اقتصادی مثبت در سطح ۹۹٪، معنی‌داری را نشان می‌دهند (جدول ۵).

جدول ۵- ارتباط بین متغیرهای تغییر کاربری اراضی با اثرات اقتصادی مثبت بر زندگی روستاییان در دهستان

لیچارکی حسن‌رود با استفاده از آزمون همبستگی اسپیرمن

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

شاخص‌های اثرات مثبت اقتصادی	ارزش	سطح معنی‌داری
افزایش اشتغال جوانان	۰/۱۶۴	۰/۰۰۳ <sup>**۱</sup>
افزایش فعالیت‌های خدماتی نسبت به کشاورزی	۰/۱۸۶	۰/۰۰۱ <sup>**</sup>
ایجاد شغل‌های پاره‌وقت و فصلی	۰/۲۹۵	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
افزایش اشتغال در بخش خرده‌فروشی و حمل و نقل	۰/۱۶۳	۰/۰۰۳ <sup>**</sup>
افزایش اشتغال در بخش ساختمان	۰/۲۴۳	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
ایجاد شغل‌های مرتبط با گردشگری، مثل رستوران	۰/۲۴۰	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
متنوع‌شدن اقتصاد روستا	۰/۲۲۰	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
افزایش درآمد عمومی محل، نظیر دهیاری‌ها	۰/۲۹۲	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
افزایش درآمد ساکنین محل	۰/۲۱۹	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>
با ثبات‌تر بودن درآمد حاصل از گردشگری نسبت به سایر فعالیت‌ها	۰/۱۹۸	۰/۰۰۰ <sup>**</sup>

بر اساس ارزش‌یابی از ساکنان نسبت به تغییرات اقتصادی در جوامع روستایی، این نتایج حاصل شد: افزایش کاذب قیمت زمین بر اثر تغییر کاربری زمین با هدف توسعه گردشگری (با میانگین ۲/۹)؛ افزایش فروش زمین به سازندگان خانه‌های دوم و بورس‌بازان (با میانگین

۱. \*\* نشانگر معنی‌داری در سطح ۹۹٪ است.

۲/۷؛ افزایش هزینه مسکن به دلیل افزایش ساخت و ساز در سطح روستا ( با میانگین ۳)؛ افزایش هزینه کالا و خدمات ( با میانگین ۳)؛ وابستگی درآمد مردم به گردشگری ( با میانگین ۳) و افزایش درآمد برای گروه اندکی از ساکنان روستا ( با میانگین ۲/۶). این نتایج در جدول زیر نشان داده شده است:

جدول ۶- درصد فراوانی و میانگین رتبه‌های اثرات اقتصادی منفی بر زندگی روستاییان تغییر کاربری اراضی در دهستان

لیچارکی حسن‌رود

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

انحراف معیار	میانگین	۵	۴	۳	۲	۱	عنوان گویه
		خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۱/۱۶	۲/۹	۳۱	۶۶	۱۲۹	۵۲	۵۰	افزایش کاذب قیمت زمین بر اثر تغییر کاربری
۱/۱۷	۲/۷	۳۹	۹۰	۹۱	۷۴	۳۴	افزایش فروش زمین با قیمت زیاد به سازندگان خانه‌های دوم و ...
۱/۲۲	۳	۴۱	۹۴	۶۲	۹۷	۳۴	افزایش هزینه مسکن به دلیل افزایش ساخت و ساز در روستا
۱/۰۸	۳	۳۵	۶۵	۱۲۸	۷۳	۲۷	افزایش هزینه کالا و خدمات
۱/۱۶	۳	۳۰	۹۹	۱۰۰	۵۶	۴۳	وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری بر اثر تغییر کاربری
۱/۲۱	۳	۲۵	۷۲	۱۴۳	۴۸	۴۰	وابستگی درآمد افراد به گردشگری
۱	۲/۶	۲۱	۵۴	۹۴	۱۲۱	۳۷	افزایش درآمد برای گروه اندکی از روستاییان

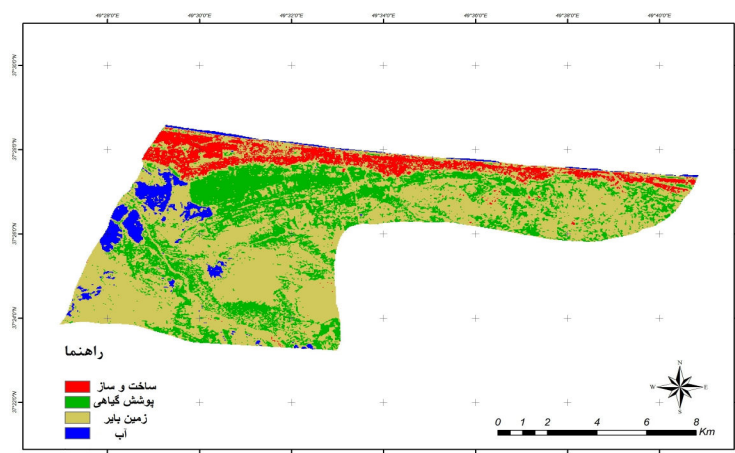
با توجه به ارزش‌یابی صورت‌گرفته، بیش از ۵۰٪ از افراد اعتقاد دارند که هرچند تغییر کاربری اراضی پیامدهای اقتصادی مثبتی در منطقه داشته، اما پیامدهایی منفی نیز در بر داشته است؛ به طوری که سطح معنی‌داری - جز در شاخص وابستگی درآمد افراد به گردشگری که در سطح ۹۵٪ معنی‌دار است - سایر شاخص‌های اثرات اقتصادی منفی در سطح ۹۹٪ با شاخص‌های تغییر کاربری معنی‌دار است (جدول ۷).

جدول ۷- ارتباط بین متغیرهای تغییر کاربری اراضی با اثرات اقتصادی منفی در دهستان لیچارکی حسن‌رود با

آزمون همبستگی اسپیرمن

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

شاخص‌های اثرات اقتصادی منفی	ارزش	سطح معنی‌داری
افزایش کاذب قیمت زمین بر اثر تغییر کاربری	۰/۲۶۱	۰/۰۰۰**
افزایش فروش زمین با قیمت زیاد به سازندگان خانه‌های دوم و ...	۰/۲۹۴	۰/۰۰۰**
افزایش هزینه مسکن به دلیل افزایش ساخت‌وساز در روستا	۰/۲۲۷	۰/۰۰۰**
افزایش هزینه کالا و خدمات	۰/۱۴۷	۰/۰۰۸**
وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری بر اثر تغییر کاربری	۰/۲۱۳	۰/۰۰۰**
وابستگی درآمد افراد به فعالیت‌های گردشگری	۰/۱۲۴	۰/۰۲۴ <sup>۱</sup>
سود بری زیاد برای گروه اندکی از روستائیان	۰/۱۹۸	۰/۰۰۰**



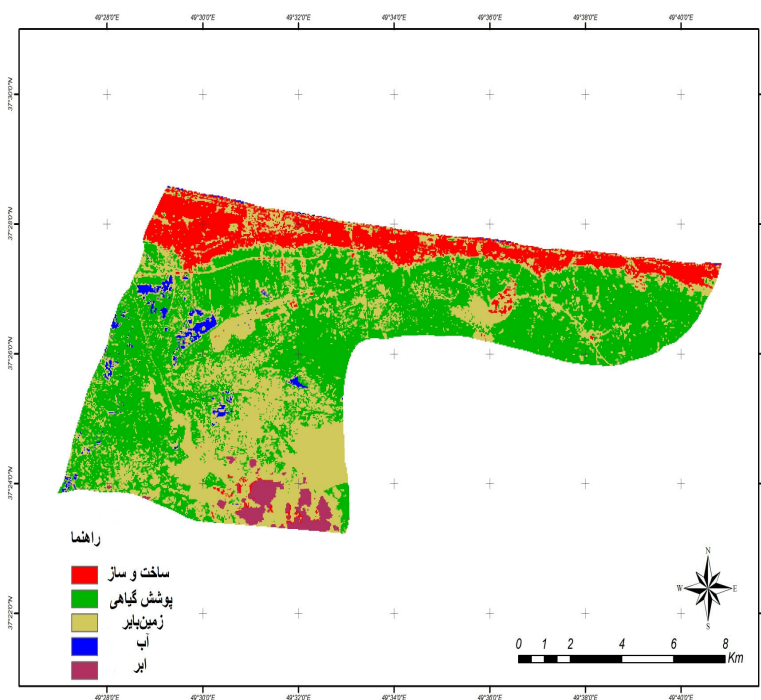
شکل ۲- نقشه کاربری اراضی دهستان لیچارکی حسن‌رود در سال ۱۳۷۶

مأخذ: محاسبات حاصل از پردازش تصاویر ماهواره‌ای TM، ۱۳۹۰

<sup>۱</sup>\* نشانگر معنی‌داری در سطح ۹۵٪ است.



بر طبق مساحت کلاس‌های طبقه‌بندی شده، از کل ۹۸۹۹ هکتار مساحت دهستان لیچارکی - حسنرود در سال ۱۳۷۶، ۸۸۴ هکتار جزو ساخت‌وسازهای مسکونی، تجاری، خدماتی و صنعتی قرار گرفته است که شامل ۹/۳٪ از کل مساحت منطقه می‌شود. بیشتر این ساخت‌وسازها در راستای ساحل در امتداد شرقی - غربی قرار دارد. زمین‌های بایر با مساحت ۵۹۱۳ هکتار، حدود ۵۹/۳٪ از کل مساحت دهستان را در برمی‌گیرند. ۲۶۵۳ هکتار؛ یعنی ۲۶/۸٪ از کل مساحت دهستان را پوشش گیاهی (زمین‌های کشاورزی و فضای سبز) تشکیل می‌دهد. سطوح آبی نیز ۴۴۹ هکتار را؛ یعنی ۴/۵٪ از کل مساحت منطقه را در بر گرفته‌اند که در ناحیه غرب و در طرف تالاب واقع شده‌اند (شکل ۲).



شکل ۳- نقشه کاربری اراضی دهستان لیچارکی حسنرود در سال ۱۳۸۷

مأخذ: محاسبات حاصل از پردازش تصاویر ماهواره‌ای TM، ۱۳۹۰

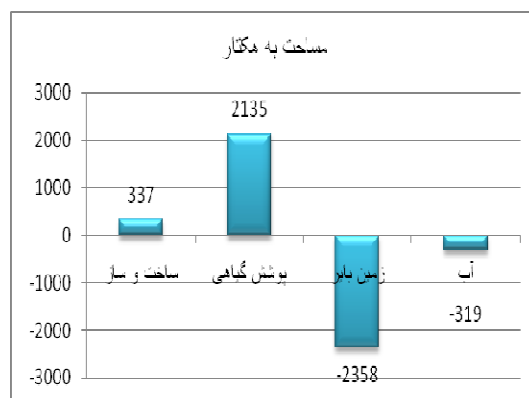
شکل (۳) از نظر تغییر کاربری اراضی تفاوت زیادی را نسبت به شکل (۲) نشان می‌دهد. در سال ۱۳۸۷ از کل مساحت ۹۸۹۹ هکتاری منطقه، ۱۲۲۱ هکتار؛ یعنی ۱۲/۳۳٪ تبدیل به ساخت‌وساز شده که در امتداد ساحل و در قسمت شرق کشیده شده است و در مقایسه با نقشه سال ۱۳۷۶ (به شکل (۲) نگاه کنید)، مساحت ساخت‌وسازها افزایش یافته است. همان‌طور که در نقشه کاربری اراضی سال ۱۳۸۷ در شکل (۳) مشخص شده است، بیشترین گسترش ساخت‌وسازها به طرف شرق منطقه؛ یعنی روستاهای لیچارکی مرکز دهستان، گلشن و جفرود که در خط ساحل قرار دارند، بوده است و بافت متراکم‌تری را نسبت به نقشه سال ۱۳۷۶ پیدا کرده است. بر طبق اطلاعات به‌دست‌آمده از نقشه، علاوه بر اینکه بافت ساخت‌وسازها در سطح دهستان در سال ۱۳۸۷ نسبت به سال ۱۳۷۶ از نظر تراکم، فشرده‌تر شده و گسترش بیشتری نیز نسبت به سال ۱۳۷۶ داشته است. بیشترین تغییر کاربری زمین‌ها مربوط به زمین‌های داخل دهستان و زمین‌های کشاورزی حاشیه‌ای در امتداد خط ساحل است. ۴۷۸۸ هکتار؛ یعنی ۴۸/۳۶٪ زمین‌های دهستان را پوشش گیاهی دربرگرفته که در مقایسه با دوره گذشته افزایش یافته است. این مقدار افزایش به دلیل فقدان تغییر کاربری در زمین‌های داخل و زمین‌های کشاورزی حاشیه‌ای دهستان نیست؛ بلکه نشان‌دهنده افزایش پوشش گیاهی (فضای سبز) منطقه به سبب کاهش آب مرداب و پایین‌رفتن سطح آب برکه‌ها و آب زیرزمینی در نیمه غربی دهستان است که با افزایش پوشش گیاهی نمود یافته است؛ طوری که حتی زمین‌های بایر اطراف تالاب را نیز به میزان قابل توجهی دربرگرفته است و خطر آب‌گرفتگی مجدد نیز دارد. ۳۵۵۵ هکتار؛ یعنی ۳۵/۹۱٪ از کل مساحت منطقه را زمین‌های بایر دربرگرفته‌اند که نسبت به سال ۱۳۷۶ کاهش داشته‌اند که مقداری از آن‌ها برای ساخت‌وساز و استفاده کشاورزی، به دلیل کمبود زمین در داخل دهستان در قسمت شرقی دهستان مورد بهره‌برداری قرار گرفته‌اند. از کل مساحت ۱۳۰ هکتار، ۱/۳۱٪ را آب در بر گرفته که در مقایسه با سال ۱۳۷۶ کاهش چشمگیری داشته است. علت کاهش سطوح آبی، کاهش سطح آب تالاب و برکه‌های اطراف بوده که این امر به دلیل خشک‌سالی‌های اخیر بوده است که در نتیجه آن از میزان سطوح آبی کاسته شده و به پوشش گیاهی افزوده شده است.

## جدول ۸- مساحت کلاس‌ها و مقدار تغییرات از سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۷

مأخذ: محاسبات انجام‌شده از روی نقشه، ۱۳۹۰

کلاس پوشش اراضی	سال ۱۳۷۶		سال ۱۳۸۷		تغییرات از ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۷	
	مساحت (هکتار)	مساحت (درصد)	مساحت (هکتار)	مساحت (درصد)	مساحت تغییرات (هکتار)	درصد تغییرات نسبی
ساخت‌وساز	۸۸۴	۹/۳	۱۲۲۱	۱۲/۳۳	+۳۳۷	+۳
پوشش گیاهی	۲۶۵۳	۲۶/۸	۴۷۸۸	۴۸/۳۶	+۲۱۳۵	+۲۱/۵۶
زمین بایر	۵۹۱۳	۵۹/۱۳	۳۵۵۵	۳۵/۹۱	-۲۳۵۸	-۲۳/۸۲
آب	۴۴۹	۴/۵	۱۳۰	۱/۳۱	-۳۱۹	-۳/۱۹
کاربری غیر قابل تشخیص (ابری بودن منطقه)			۲۰۶	۲/۱	۲۰۶	+۲/۱
جمع	۹۸۹۹	۱۰۰	۹۸۹۹	۱۰۰	-	-

همان‌طور که از داده‌های جدول (۸) مشخص است، سطح ساخت‌وساز در روستاها، ۳۳۷ هکتار تغییر داشته است که در صد تغییرات نسبی آن ۳٪ است که این میزان نشان‌دهنده افزایش میزان ساخت‌وساز در این سال‌ها است. پوشش گیاهی، ۲۱۳۵ هکتار و درصد تغییرات نسبی آن ۲۱/۵۶٪ بوده است. از مساحت زمین‌های بایر و آبی، به ترتیب ۲۳۵۸ و ۳۱۹ هکتار کاسته شده است که درصد تغییرات آن‌ها به ترتیب، ۲۳/۸۲٪ و ۳/۱۹٪ بوده است. کاهش این مقدار از آب موجب گسترش زمین‌های دارای پوشش گیاهی شده است.



شکل ۴- میزان تغییرات کاربری اراضی در دوره زمانی سال‌های ۱۳۷۶-۱۳۸۷

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

## ۵. نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

با ورود گردشگران به هر ناحیه‌ای، فضای جغرافیایی با تغییرات اجتماعی، اقتصادی و محیطی همراه است. ابعاد محیطی و فضایی و تغییرات حاصل از آن از ابعاد بسیار مهم توسعه گردشگری در هر منطقه است. از تغییرات ایجادشده در بُعد محیطی و فضای کارکردی، تغییر در کاربری زمین در هر منطقه با اثرات مثبت و منفی بر زندگی روستاییان است. دهستان لیچارکی حسن‌رود نیز با داشتن جاذبه‌های طبیعی ساحل، دریا و تالاب، مجتمع‌های تجاری و تفریحی و داشتن راه‌های ارتباطی مناسب به سایر مراکز، سالانه پذیرای تعداد زیادی از گردشگران منطقه‌ای و ملی است که بهره‌وری اقتصادی زیادی را برای مردم محلی در پی دارد. توجه گردشگران و سازندگان مجتمع‌های تفریحی و تجاری به این دهستان برای ساختن خانه‌های دوم و ساخت‌وسازهای تجاری و تفریحی، در سال‌های اخیر موجب بروز تغییرات محیطی در سطح منطقه، به ویژه در امتداد ساحل شده است. یکی از مهم‌ترین این تغییرات، تغییرات کاربری اراضی با اثرات اقتصادی مثبت و منفی بر زندگی روستاییان است. از جمله اثرات اقتصادی مثبت تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی داخل بافت و اطراف روستاها در حوزه مورد مطالعه، افزایش سطوح درآمد و اشتغال‌زایی به ویژه برای جوانان است. افزایش سطح درآمد ساکنین این منطقه و نیز افزایش درآمد عمومی نهادهای محلی مانند دهیاری‌ها در نتیجه توسعه گردشگری بوده است که این اثرات مثبت گردشگری مورد تأیید قرار گرفته است. گردشگری سبب افزایش کاذب قیمت زمین، افزایش قیمت مسکن و در نهایت، افزایش هزینه‌های زندگی شده است. همچنین، تغییرات کاربری اراضی زراعی و باغی و گسترش بافت کالبدی سکونتگاه‌های روستایی از اثرات و پیامدهای منفی توسعه گردشگری در هر ناحیه‌ای محسوب می‌شود. توسعه گردشگری به ویژه گسترش خانه‌های دوم، تغییرات کاربری اراضی و تبدیل آن‌ها به ساخت‌وساز و در نتیجه، گسترش بافت کالبدی سکونتگاه‌های روستایی را به دنبال داشته است که این امر می‌تواند در آینده سبب بروز مشکلاتی، مانند از بین رفتن بیشتر زمین‌های مناسب داخل بافت و اطراف روستا و منحصرشدن ساحل برای گردشگران شود و دیگر عوامل منفی را نیز در پی داشته باشد. بیشترین افزایش ساخت‌وسازها در داخل بافت و زمین‌های مجاور روستاهای مورد مطالعه، با گسترش بیشتری به طرف شرق مواجه بوده است. با افزایش ساخت‌وساز در داخل و مجاور دهستان، منطقه با کاهش زمین کشاورزی روبه‌رو شده است و برای جبران کمبود زمین از زمین‌های بایر به عنوان

زمین کشاورزی بهره‌برداری شده است. تغییرات کاربری صورت گرفته و در حال پیشرفت برای ساخت‌وسازها در دهستان، عمدتاً در اراضی کشاورزی محدوده بافت روستاها و نزدیک به معابر و جاده اصلی است.

برای توسعه فعالیت‌های گردشگری و نیز جلوگیری از، از بین رفتن زمین‌های مستعد کشاورزی در منطقه مورد مطالعه و ناپدید شدن گردشگری، راهکارهای پیشنهادی زیر ارائه می‌شود:

- به‌کارگیری اراضی نامستعد برای ساخت‌وسازهای جدید؛
- توسعه گردشگری به عنوان اصلی‌ترین فعالیت اقتصادی در منطقه و در پیوند با کشاورزی - نه در تقابل با کشاورزی - مورد توجه قرار گیرد، مانند گسترش آگرو توریسم؛
- زمینه‌سازی لازم برای جلوگیری از واسطه‌گری و رشد فعالیت‌های اقتصادی زیرزمینی در معاملات و نیز افزایش کاذب قیمت زمین؛
- توجه به ظرفیت‌های نواحی روستایی و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی؛
- ایجاد تعادل بین بخش کشاورزی و فعالیت‌های مرتبط با بخش گردشگری و مدیریت یکپارچه ساحلی در راستای استفاده بهینه از اراضی روستاهای ساحلی؛
- تهیه و اجرای طرح هادی و تفصیلی روستاها، با در نظر گرفتن بخش گردشگری و افزایش سرانه مسکونی پارکینگ و مانند آن برای زیباسازی روستاها؛
- اعمال کنترل کارآمدتر بر کاربری اراضی از سوی بخش‌داری و دهیاری روستاهای منطقه.

#### کتابنامه

- ۱- بمانیان، م. ر. و محمودی‌نژاد، ه. (۱۳۸۴). «مبانی برنامه‌ریزی و توسعه گردشگری روستایی». چاپ اول. تهران: انتشارات هله.
- ۲- حسنی مهر، ص. و شاهور، ح. (۱۳۸۹). «پیامدهای توسعه گردشگری دهستان حیران با تأکید بر کاربری اراضی در دهه (۱۳۷۵-۱۳۸۵)». فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیای انسانی. سال سوم. شماره اول، صص ۱۷۶-۱۹۲.
- ۳- خوشحال، ف. (۱۳۸۲). «تأثیر توریسم بر تغییر کاربری اراضی در شهرستان لاهیجان با تأکید بر اراضی روستایی». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- ۴- رضویان، م. ت. (۱۳۸۱). «برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری». چاپ اول. تهران: انتشارات سمت.

- ۵- ژرژ، ک. (۱۳۸۱). «*آمایش گردشگری*». ترجمه ایوب محلاتی. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- ۶- سرور، ر. (۱۳۸۷). «*برنامه‌ریزی کاربری اراضی در طرح‌های توسعه عمران ناحیه‌ای*». چاپ اول. تهران: انتشارات گنج هنر.
- ۷- سیفال‌الدینی، ف. (۱۳۸۱). «*مبانی برنامه‌ریزی شهری*». تهران: انتشارات آبیژ.
- ۸- شکویی، ح. (۱۳۷۳). «*دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری*». جلد اول. تهران: انتشارات سمت.
- ۹- قدمی، م. (۱۳۸۶). «*مدل‌سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری. نمونه مورد مطالعه: شهر کلاردشت*». رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشگاه تهران.
- ۱۰- قدمی، م؛ علیقلی زاده فیروزجایی، ن؛ بردی، ر. و مرادزاد، آ. (۱۳۸۸). «*بررسی نقش گردشگری در تغییر کاربری اراضی مقصد (نمونه مطالعه: بخش مرکزی شهرستان نوشهر)*». مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای. سال اول. شماره سوم. صص ۲۱-۴۲.
- ۱۱- مرادی، ا. (۱۳۸۱). «*کاربری اراضی شهر مشهد در ارتباط با توریسم مذهبی طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۰*». پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- ۱۲- مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵). «*سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان بندرانزلی*».
- ۱۳- مرکز آمار ایران. (۱۳۵۵). «*فرهنگ آبادی‌های کشور، استان گیلان*».
- ۱۴- مطیعی لنگرودی، س. ح. (۱۳۸۲). «*برنامه‌ریزی روستایی با تأکید بر ایران*». چاپ اول. مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
- ۱۵- مطیعی لنگرودی، س. ح. و نصرتی، م. (۱۳۹۰). «*امکان‌سنجی توسعه گردشگری در نواحی روستایی از دیدگاه گردشگران. نمونه مورد مطالعه: بخش گرگان‌رود شهرستان تالش*». مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی. سال ۲۲. شماره پیاپی ۴۱. شماره ۱، صص ۶۹-۸۴.
- ۱۶- مطیعی لنگرودی، س. ح؛ قدیری معصوم، م؛ رضوانی، م. ر؛ نظری، ع. و صحنه، ب. (۱۳۹۰). «*تأثیر بازگشت مهاجران به روستاها در بهبود معیشت ساکنان. نمونه مورد مطالعه: شهرستان آق‌قلا*». پژوهش‌های جغرافیای انسانی. شماره ۷۸، صص ۶۷-۸۳.
- 17- Beinart, E. & Nijkamp, P. (1997). "*land use planning and sustainable development, Research Memorandum*". Vrije University. Amsterdam.
- 18- Blowers, A. (1994). "*Planning for sustainable Environment: A Report by the Town and country planning Association*". London.
- 19- Chapin Jor. F.S. (1965). "*Urban land use planning*". Second edition. Urbana: Board of trustees of the University of Illinois.

- 20- Dale, P. & Mdauglin, M. (1999). *"Land Administration"*. London" Oxford University press.
- 21- Deller, S.C. (2003). *"The Impact of Alternative Economic Development and Land Use Option"*. University of Wisconsin-Madison.
- 22- Fletcher, E. (2003). *"Tourism and the Land, Rural Management Committee Meeting, Minutes, N.R Development of career sciences"*. Rural Tourism the Impact on Rural Communities. Kasetsart University.
- 23- Frederick, K.D. & Rosenberg, N. J. (1994). *"Assessing the impacts of climate change on natural resource system"*. Washington: Resources for the Future, Inc.
- 24- Kang Shou, L. (2001). *"A parcel GIS- based multinomial logistic model for destination land use predication"*. Dissertation presented to the graduate school of Clemson University.
- 25- Latimer, H. (1958). *"Developing Island Economies Tourism & Agriculture"*. Tourism Management. No .6, pp. 32-42.
- 26- Longley, P. A. & Mesev, V. (2000). *"On the measurement and generalization of urban form Environment and Planning"*, Tourism Management. No. 32, pp. 473 – 488.
- 27- Mcloughlin, J. b. (1973). *"Urban and regional planning a system approach"*. New York: Praeger publishers.
- 28- Tyrakowski, K. (1986). *"The role of tourism in land utilization conflicts on the Spanish Mediterranean coast"*. Geo Journal. No.13, pp.19-26.