

## تحلیلی بر فرایند تغییرات کاربری اراضی مبتنی بر نقش مدیران و برنامه ریزان (مورد مطالعه: قلمرو کوچ نشینان زاابل)

حسینیه سعیدی - دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.  
غلامرضا میری\* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.  
مریم کریمیان بستانی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

تاریخ دریافت: ۲۲ آذر ۱۴۰۳  
تاریخ پذیرش: ۰۷ اسفند ۱۴۰۳

### چکیده

**مقدمه:** امروزه سیستم برنامه ریزی متمرکز از بالا به پایین باعث تمرکزگرایی و در نهایت عدم رعایت عدالت اجتماعی در نواحی شهری و روستایی شده است.

**هدف پژوهش:** پژوهش حاضر با هدف تحلیلی بر فرایند تغییرات کاربری اراضی مبتنی بر نقش مدیران در قلمرو کوچ نشینان زاابل انجام شده است

**روش شناسی تحقیق:** پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و دارای ماهیت تفسیری و تحلیلی و از لحاظ روش در گروه پژوهش کیفی و کمی قرار دارد. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش تئوری زمینه‌ای و آزمون تی تک نمونه‌ای (نرم افزار SPSS) استفاده شده است. روش گردآوری اطلاعات نیز به دو صورت مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و مصاحبه است. جامعه آماری در پژوهش حاضر نیز شامل متخصصان و نخبگان در حوزه مطالعاتی (برنامه ریزی شهری، شهرسازی و عمران) هستند، که با استفاده از نمونه گیری هدفمند، نهایت تعداد (۵۰) نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شد.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** قلمرو مکانی قلمرو کوچ نشینان شهرستان زاابل است.

**یافته‌ها و بحث: مقولات:** نبود اهرم‌های نظارتی و سیاستگذاری‌های مختلف و مسئله رقابت بر سر زمین و ایجاد انگیزه برای جذب سرمایه در سطح شهرستان به عنوان عوامل علی، و مقولات: ساختارهای ناکارآمد بخشی‌نگر، عدم شناخت و آگاهی لازم مدیران اجرایی در زمینه تبعات تغییرات کاربری اراضی، عدم حکمروایی مطلوب شهری و روابط نسنجیده سازمانی به عنوان عوامل زمینه‌ای و در نهایت مقولات: برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی و سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی به عنوان عوامل مداخله‌گر در تغییرات کاربری اراضی از سوی مدیران شناسایی شدند. سپس، مقولات: برگزاری نشست‌های نخبگانی با محوریت سازمان تات، افزایش توان اقتصادی در بخش‌های کشاورزی و ... و کنترل و نظارت سازمان‌ها به عنوان راهکارها شناسایی شدند، سپس مقولات: تخریب اقتصادی و رانت‌بازی در زمین به عنوان پیامدهای حاصل از تغییرات کاربری اراضی استخراج شدند. همچنین نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای نشان داد، میانگین به دست آمده در تمامی عوامل مطرح شده بالاتر از حد متوسط عدد (۳)، است. از این رو، میزان عوامل مطرح شده از سوی مصاحبه‌شوندگان در گسترش تغییرات کاربری اراضی متوسط رو به زیاد است.

**نتایج:** با توجه به اهمیتی که زمین‌های کشاورزی در زاابل دارد، شناسایی عوامل مطرح شده تغییرات کاربری اراضی و ارائه راهبردهای موثر در زمینه کاهش تغییرات کاربری‌ها، راهکاری اثربخش در کاهش پیامدهای منفی خواهد بود.

**کلیدواژه‌ها:** تغییرات کاربری اراضی، مدیران و برنامه ریزان، قلمرو کوچ نشینان، شهرستان زاابل.

## مقدمه

امروزه تغییرات کاربری زمین، از موضوعات اصلی بررسی تأثیرات زیست‌محیطی جهانی و توسعه پایدار است (معبودی و حکیمی، ۱۳۹۴: ۲۱۱). توسعه شهری تأثیر زیادی بر کاربری و پوشش زمین می‌گذارد (Aung et al, 2020: 39; Dey et al, 2021: 78). تأثیرات تغییرات کاربری اراضی ناشی از شهرنشینی سریع، پایداری محیط را مختل می‌کند. رشد جمعیت و توسعه اقتصادی، عامل محرک و تحول در پوشش‌های مختلف زمین مانند پوشش گیاهی و آب است (کریم‌زاده مطلق و همکاران، ۱۴۰۱: ۶۷). این تحول مداوم تغییر کاربری اراضی، باعث تخریب محیط‌زیست می‌شود. شدت این تغییرات در پاسخ به رشد جمعیت و پیامدهای آن بر محیط‌زیست، ضرورت انجام مطالعات دقیق را درباره چنین تغییراتی دوچندان می‌کند (Ruben et al, 2020: 12). تغییرات کاربری زمین، در دسترس بودن داده‌ها روندهای چشم‌انداز را در طول سال‌ها گذشته نشان می‌دهد که این اطلاعات و در دسترس بودن منابع، می‌تواند به برنامه‌ریزی نیازها و تقاضاهای انسانی بی‌انجامد. بنابراین، دانستن روندهای تغییرات کاربری زمین و طرح‌ریزی برای آن توسط مدیران و برنامه‌ریزان به درک درست و توسعه پایدار در آینده خواهد انجامید (Teck et al, 2023: 2).

تاریخ تکامل اندیشه و عمل در مدیریت و برنامه‌ریزی، نشان می‌دهد تا پیش از صنعتی شدن، سازمان‌یابی نواحی سکونتگاهی تقریباً به صورت خودبه‌خودی و ارگانیک شکل می‌گرفت؛ اما با افزایش جمعیت این مناطق، تنوع فعالیتی و تحولات کالبدی متعاقب آن، معادلات پیشین حاکم بر سازمان فضایی، متحول گشته و شهر با مسائلی در عرصه‌های مختلف محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روبرو می‌شود که در گذشته سابقه نداشته است. از این زمان به بعد، سازمان سیاسی - مدیریتی و نظام تصمیم‌گیری، به عنوان یکی از عوامل تأثیرگذار در سازمان‌یابی فضایی، مورد توجه قرار گرفت (بابکان‌پور، ۱۴۰۰: ۲۰۸). لذا کنترل رشد و توسعه مناطق شهری و روستایی از نظر کالبدی و جمعیتی نیازمند وجود مدیریت سازمان‌یافته و کارآمد است که بتواند عوامل و عناصر موثر در اداره آنها را به نحوی مطلوب جهت پاسخگویی به نیاز ساکنان سازماندهی نماید. چرا که نواحی سکونتگاهی به عنوان یک منبع توسعه مطرح است و جایگاه مدیران و برنامه‌ریزان در روند توسعه و بهبود این سکونتگاه‌ها نقش بسیار مهم و تعیین‌کننده دارد (رجب دوست، ۱۴۰۰: ۳۷۵). مدیریت با تعیین اهداف و برنامه‌ها پرداخته و فعالیت عناصر مختلف را هماهنگ نموده و نقش به شدت تأثیرگذاری در همه شئون اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی دارند (پوریوسفی، ۱۳۹۸: ۱). لذا، مدیریت و برنامه‌ریزان و دانش آنها در مورد چگونگی تغییرات کاربری زمین در توسعه شهری و منطقه‌ای، امری ضروری است (Dill et al, 2022: 191).

در زمینه موضوع مورد پژوهش تاکنون، در داخل و خارج کشور پژوهش‌های صورت گرفته که در ذیل به آنها اشاره خواهد شد: ترک زاده و همکاران (۱۴۰۳)، در پژوهشی به ارزیابی توزیع کاربری‌های مختلف شهر کرمان با تأکید بر جهت توسعه آبی شهر کرمان، پرداخته‌اند. نتایج پیش‌بینی سال ۱۴۰۵ گویای این واقعیت است که در صورت ادامه روند کنونی تغییرات تا سال ۱۴۰۵، مساحت ۱۳۵۷ هکتار نسبت به وضعیت کنونی افزایش خواهد یافت و مساحت طبقه‌های اراضی بایر و پوشش گیاهی به میزان ۱۰۷۷ و ۴۷۲ هکتار کاهش می‌یابد. رهنما و همکاران (۱۴۰۲)، در پژوهشی به شبیه‌سازی تغییرات کاربری اراضی در پیراشهر زاهدان، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد، ادامه روند فعلی توسعه شهر و تغییر کاربری اراضی پیراشهر به خسارات جبران‌ناپذیر منابع طبیعی می‌انجامد. لذا ضروری است مدیریت شهری، رویکردی جامع برای مهار توسعه افقی شهر در پیش گیرد و از گسترش بدون برنامه و خارج از مصوبات طرح جامع جلوگیری نماید. رجب دوست (۱۴۰۰)، در پژوهشی به واکاوی نقش نیروها و عوامل مدیریتی - شهری بر روند گسترش کالبدی محدوده‌های شهر فسا، پرداخته است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که عوامل موثر در گسترش کالبدی شهر فسا هم جهت بوده به طوری که ترکیب و برآیند مجموعه‌ای از عوامل در گسترش کالبدی و ایجاد مناطق جدیدالاحداث نقش داشته‌اند. خلجی (۱۴۰۰)، در پژوهشی با عنوان "اثرات تغییر کاربری اراضی بر برنامه‌ریزی کاربری زمین"، پرداخته‌اند. به این نتایج رسیدند که یکی از چالش‌برانگیزترین مسائل ایران در سال‌های اخیر تغییر کاربری زمین شهری است که اگر این تغییرات به‌صورت کنترل نشده انجام پذیرد اثرات جبران‌ناپذیری را به دنبال خواهد داشت. علیزاده و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی به تبیین نقش مدیریت محلی در تحولات کالبدی - فضایی روستاهای شهرستان رودسر، پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان داد شهرستان رودسر نیز همانند شهرستان‌های دیگر استان گیلان دارای مدیریت در قالب دهیاری است. مردم روستا دارای کمبودها و مشکلاتی در امور نهادی و مدیریتی هستند و به طور کلی وضعیت مدیریت در روستا در حد متوسط تا بسیار خوب قرار دارد. بر طبق نتایج، مشارکت و همکاری روستاییان با دستگاه‌های ذیربط در نگهداری و تسطیح راه‌های واقع در حریم اراضی روستا دارای بالاترین درجه اهمیت و بهبود وضع محیط‌زیست روستا برای رفاه ساکنان محلی پایین‌ترین رتبه اهمیت را در نقش مدیریت محلی در تحولات کالبدی - فضایی روستاها داراست صدیقی و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی

به بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمودآباد، پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که مهم‌ترین عوامل کالبدی تغییر کاربری، توریستی بودن منطقه و در بعد سیاسی-حقوقی، برخورد ضعیف با قانون‌شکنان بودند. کاشفی دوست و حاجی‌نژاد (۱۳۹۴)، در پژوهشی به ارزیابی کاربری اراضی شهری پیرانشهر با رویکرد توسعه پایدار، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد اغلب کاربری‌ها با کمبود مواجهند. این کمبود معادل ۱۷۵/۵ هکتار است. همچنین، بیشترین میزان ناسازگاری در کاربری کارگاهی و بعد از آن، اداری، مسکونی و آموزشی است. این وضعیت بیان‌کننده بی‌تعادلی و ناهماهنگی بین کاربری‌هاست که از عدم دقت نظر کافی برنامه‌ریزان شهری ناشی می‌شود. مهرابی و همکاران (۱۳۹۲)، در پژوهشی با عنوان "بررسی نیروهای محرک انسانی مؤثر بر تغییرات کاربری سرزمین در دو روستای شهرستان تنکابن" نشان دادند که مهم‌ترین عامل تغییر کاربری مشکلات اقتصادی مردم (درآمد کم و نداشتن پشتوانه مالی) و به‌صرفه نبودن فعالیت‌های کشاورزی است. خو و همکاران (۲۰۲۳)، در پژوهشی با عنوان "جریان‌های اقتصادی و کاربری زمین: تغییرات ساحل در طول منطقه ساخت و سازها در جزیره چونگ‌مینگ، نشان دادند، همانطور که جزیره چونگ‌مینگ به روند خود به سمت پایداری اکولوژیکی ادامه می‌دهد، تصمیمات مدیریتی به عنوان یک راهنمای برای تصمیم‌گیری آگاهانه در مدیریت و حفظ زمین پایدار می‌باشد و بر تعامل پیچیده بین جریان‌های اقتصادی و تغییرات کاربری زمین در این زمینه منحصر به فرد روشن می‌شود. تک و همکاران (۲۰۲۳)، در پژوهشی با عنوان "پیامدهای تغییر کاربری و پوشش زمین بر کشاورزی و مدیریت منابع طبیعی کوآ نهیک، استان موندولکیری، کامبوج" پیشنهاد می‌کند مدیران، اقدامات (عملکردهای خوب کشاورزی، کشاورزی هوشمند آب و هوایی، برنامه‌ریزی جامع کاربری اراضی، و آگروفارستری) را برای تعادل و مدیریت کاربری‌های زمین به عنوان کلیدی برای پایداری انجام دهند. فرانکو و همکاران (۲۰۲۲)، در پژوهشی به ارزیابی تناسب اکولوژیکی تغییر کاربری زمین در مناطق حاشیه‌ای روستایی در جنوب شرقی پرتغال، پرداخته‌اند. تجزیه و تحلیل تغییر کاربری و تناسب زمین، از تحلیل سیاست کاربری زمین پشتیبانی می‌کند. اولاً، این تحقیق نشان می‌دهد که چگونه سیاست‌های گذشته تناسب چشم انداز کاربری اراضی را در نظر نگرفته است. تولید کم مزارع کاج سنگی، چالش اصلی برنامه‌ریزی و احیای این منظر است. وانگ و همکاران (۲۰۲۲)، در پژوهشی با عنوان "درک روابط بین چند کارکردی چشم‌انداز و تغییر کاربری زمین در ویژگی‌های مکانی و زمانی: پیامدهایی برای حمایت از تصمیم‌های مدیریت منظر" نشان دادند که نیاز مبرمی به بهینه‌سازی توسعه منابع سطحی وجود دارد و اجرای سیاست‌های دقیق می‌تواند چیدمان عناصر منظر را بهینه کند و عرضه عملکرد منظر را در جهتی منظم بهبود بخشد. دمپسی و همکاران (۲۰۱۷)، در پژوهشی با عنوان "تأثیرات برنامه‌ریزی تغییر کاربری زمین محلی در توسعه یا اخلاص مناطق رپاریا" نشان دادند که دولت با سیاست‌های خود در چند دهه گذشته منجر به تشدید روند تغییر کاربری اراضی محلی شده است. این مسئله نیازمند تغییر نگرش اقتصادی دولت به مقوله زمین است. ما و ژو (۲۰۰۹)، اعتقاد دارند عوامل توپوگرافیک، عوامل اقتصادی، عوامل جمعیتی (رشد و تراکم)، عوامل مسکونی (درآمد مسکونی)، مالکیت، زیرساخت‌های شهری، طرح‌های شهری و سیاست‌های کاربری زمین، عوامل اصلی تغییرات کاربری اراضی هستند.

امروزه روند تکامل کالبدی در بسیاری از نواحی شهری و روستایی، رابطه قطعی بین جریانات اجتماعی - اقتصادی و نیروها و فرایندهای مدیریتی و گسترش کالبدی آن را نشان می‌دهد (رجب دوست، ۱۴۰۰: ۳۷۴). در این بین می‌توان گفت که همواره بین سیاست و فضا رابطه وجود دارد. سیاست به واسطه حمایت ایدئولوژی و به وسیله نهادهای تصمیم‌ساز و مجری تصمیم بر فضا که متشکل از جامعه مدنی، شبکه‌ها، جریان‌ها، ساخت‌ها و... می‌باشد تأثیر می‌گذارد و از آن تأثیر می‌پذیرد. رابطه فضا و سیاست یک رابطه دینامیک و پیش رونده است. فضا در کل شامل محیط انسانی، محیط طبیعی، ساخت‌های مصنوعی، مردم و جامعه می‌شود؛ اما سیاست همه قوانین و مقررات، بخشنامه‌ها، استراتژی‌ها، سیاست‌های عملی و برنامه‌های توسعه را در بر می‌گیرد (حافظنیا و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۹).

یکی از مناطقی که در طول چند دهه گذشته همواره با این معضل روبرو بوده است شهرستان زابل در شمال استان سیستان و بلوچستان می‌باشد. این منطقه در طول چند دهه گذشته، به دلایل اقلیمی (نداشتن حق آبه، خشکسالی‌های بی‌درپی منطقه و طوفان‌های شن و ماسه ناشی از بادهای ۱۲۰ روزه)، بسته شدن مرز و مهاجرت‌های بی‌برنامه، شاهد افزایش شتابان جمعیت بوده و این وضعیت موجبات ساخت و سازهای بی-برنامه بخصوص در نواحی پیراشهری را فراهم آورده که نتایج به صورت شکل‌گیری محدوده‌های حاشیه‌نشین، الحاق روستاهای حومه شهری و... نمایان است.

لذا بررسی مقوله تغییر کاربری در منطقه مرزی را به دلیل ضعف مدیریت و درهم‌ریختگی اقتصادی ضرورتی دوچندان دارد، زیرا این تغییرات کاربری اراضی تبعاتی از جمله آلودگی محیط‌زیست، از بین رفتن زمین‌های کشاورزی، دگرگونی سبک زندگی و ارزش‌ها در نواحی روستایی حومه شهر، تغییر در شیوه معیشت و... دارد. رشد بی‌برنامه شهری از نظر کالبدی و بی‌تعادلی فضایی، نبود قانونی روشن در ایجاد توازن فضایی،

ضعف شفافیت در قوانین شهری و مدیریتی، ضعف مشارکت شهروندان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، سیاست‌های نادرست (اجرای طرح‌های از بالا به پایین مانند طرح‌های جامع و تفصیلی) و نبود نظارت کافی از جمله عواملی است که منجر به تشدید روند تغییرات کاربری اراضی در شهر زابل شده است. بی‌تردید، بی‌توجهی به این تغییرات کاربری اراضی در برنامه‌ریزی‌ها می‌تواند مشکلات فراوانی برای سلامت محیط، پایداری تولید اقتصادی و فعالیت‌های انسانی به دنبال داشته باشد.

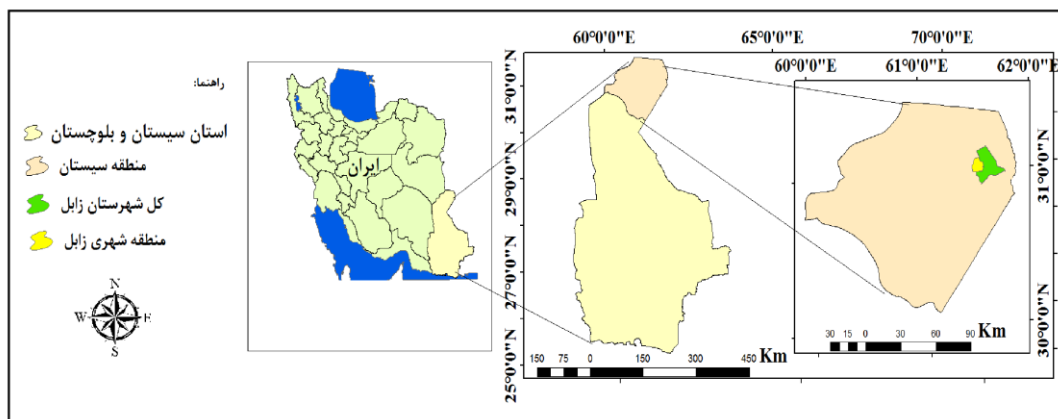
در این راستا این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سوال اصلی می‌باشد: فرایند تغییرات کاربری اراضی مبتنی بر نقش مدیران و برنامه‌ریزان چگونه است؟

## روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و دارای ماهیت تفسیری و تحلیلی و از لحاظ روش در گروه پژوهش کیفی و کمی قرار دارد. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش تئوری زمینه‌ای و آزمون تی تک نمونه‌ای (نرم افزار SPSS) استفاده شده است. روش گردآوری اطلاعات نیز به دو صورت مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و مصاحبه است. از این رو، پیش از اجرای مصاحبه اطلاعات کلی درباره شناسایی عوامل علی، زمینه‌ای و مداخله‌گر، راهکارها، پیامدها توسط پژوهشگر به آگاهی‌دهندگان ارائه شد. هنگام اجرای مصاحبه ابتدا پژوهشگر از افراد مشارکت‌کننده در پژوهش، درخواست نموده تا تجربه خود را از پدیده مورد نظر را در قالب یک قصه یا داستان برگرفته از تجارب خود در زمینه موضوع پژوهش بیان نمایند. در مرحله بعد، هر مصاحبه تبدیل به متن می‌گردید و برای اطمینان نیز یک بار متن نوشته شده با متن مصاحبه تطبیق داده شد. همگام با جمع‌آوری داده‌ها و تبدیل مصاحبه‌ها به متن، کدگذاری و تحلیل داده‌ها نیز صورت می‌گرفت تا مصاحبه‌ها معنایابی شود و اطلاعات به دست آمده از مصاحبه‌های قبلی به عنوان مبنا برای مصاحبه‌های بعدی استفاده شد. مصاحبه‌ها حدود یک ماه طول کشید، و هر مصاحبه تقریباً بین (۶۰) الی (۹۰) دقیقه به طول انجامید. مصاحبه‌ها تقریباً تا جایی که امکان دستیابی به داده‌های جدید دیگر فراهم نبود، ادامه یافت. همچنین قابل ذکر است، جامعه آماری در پژوهش حاضر نیز شامل متخصصان و نخبگان در حوزه مطالعاتی (برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی و عمران) هستند. به منظور گردآوری جامعه نمونه از روش نمونه‌گیری هدفمند (تا زمان اشباع نتایج) صورت گرفت، که در نهایت تعداد (۵۰) نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شد.

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرستان زابل با مساحت ۳۴۴ کیلومترمربع در ضلع شمال شرقی استان سیستان و بلوچستان با مختصات جغرافیایی ۳۱ درجه و ۲ دقیقه عرض شمالی و ۶۱ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. شهرستان زابل از شمال به شهرستان نیمروز، از شرق به شهرستان هیرمند و از جنوب به شهرستان‌های هامون و زهک و از غرب به شهرستان هامون محدود می‌شود. فاصله مرکز شهرستان تا مرکز استان ۲۰۷ کیلومتر است (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۰). براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرستان زابل برابر با ۱۶۵۰۶۳۴ نفر بوده است. هم‌اکنون، شهرستان زابل دارای ۲ بخش، ۴ دهستان و ۲ شهر می‌باشد. هم‌اکنون چهار هزار و پانصد خانوار عشایر هم در زابل ساکن هستند که جمعیتی بالغ بر ۲۰ هزار نفر در این منطقه را تشکیل می‌دهند (سازمان امور عشایر زابل، ۱۴۰۰).



## یافته‌ها و بحث

با ۵۰ نفر مشارکت کننده که در زمینه تغییرات کاربری اراضی، فعال بودند مصاحبه شد، با ۴۱ نفر از مشارکت کننده‌ها به صورت حضوری و با ۹ نفر به صورت مجازی اطلاعات لازم دریافت شد، به این صورت که از طریق مصاحبه اکتشافی، توانستیم سئوالات مصاحبه نیمه ساختار یافته را طراحی نماییم، در نهایت پس از پیاده‌سازی متن مصاحبه‌ها، در بخش کدگذاری باز، (۸) کد مشترک از مجموع (۲۳) کد بار استخراج شد. جدول (۱).

جدول ۱. کدگذاری باز ۱ و ۲ و عناصر تئوری زمینه‌ای

عناصر تئوری زمینه‌ای	کدگذاری باز مرحله دوم	کدگذاری باز مرحله اول
عامل علی	نبود اهرم‌های نظارتی و سیاستگذاری‌های مختلف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ناهمخوانی قوانین با بدنه دولت؛</li> <li>- تعدد قوانین و ناکارآمدی مدیران؛</li> <li>- تعدد تصمیم‌گیری در بین سازمان‌ها و مدیران؛</li> <li>- عدم نظارت از سوی سازمان‌های مسئول.</li> </ul>
عامل علی	مسئله رقابت بر سر زمین و ایجاد انگیزه برای جذب سرمایه در سطح شهرستان	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تکه تکه شدن زمین‌های کشاورزی و ...؛</li> <li>- بهم ریختگی و انفصال و جدافتادگی کاربری‌ها؛</li> <li>- نبود همکاری و انسجام بین مدیران؛</li> </ul>
عامل زمینه‌ای	ساختارهای ناکارآمد بخشی‌نگر	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نبود مدیریت یکپارچه بین سازمان‌های مسئول در بخش‌های ساختاری و عملکردی؛</li> <li>- موازی کاری در بین سازمان‌ها و مدیران اجرایی.</li> </ul>
عامل مداخله‌گر	سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اعمال قدرت و تسلط مدیران بعضی از سازمان‌ها در گسترش تغییرات کاربری اراضی به دلایل منفعتی؛</li> <li>- ترجیح مدیران اجرایی به تغییرات کاربری اراضی که صرفه اقتصادی برای آنها داشته باشد؛</li> <li>- تغییر بدنه دولت و سمت مسئولین در سازمان‌ها.</li> </ul>
عامل زمینه‌ای	عدم شناخت و آگاهی لازم مدیران اجرایی در زمینه تبعات تغییرات کاربری اراضی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم شناخت و آگاهی لازم از محدودیت‌ها و عدم رعایت حریم مناسب؛</li> <li>- عدم آگاهی مدیران بعضی از سازمان‌ها در شناخت تهدیدات تغییرات کاربری اراضی؛</li> <li>- نبود دانش و آگاهی نسبت روند تغییرات کاربری اراضی و از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و ...</li> </ul>
عامل مداخله‌گر	برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افزایش شدت مهاجرت روستاییان به شهر زابل به تبع تلاطم کم آبی و خشکسالی؛</li> <li>- پایین بودن جدی سهم فعالیت‌های تولیدی در نظام اقتصادی شهر؛</li> <li>- درون‌گرایی نظام اقتصادی شهر.</li> </ul>
عامل زمینه‌ای	عدم حکمروایی مطلوب شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- شفاف نبودن سیاست‌های ناشی از تغییرات کاربری اراضی؛</li> <li>- عدم اطلاع‌رسانی و سهیم کردن شهروندان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری؛</li> <li>- عدم حمایت مدیران از محصولات کشاورزی و زمین‌های مرغوب.</li> </ul>
عامل زمینه‌ای	روابط نسجیده سازمانی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نداشتن تلاطم برنامه‌ریزی مداوم؛</li> <li>- مناسبات غلط بین سازمان‌های شهری و روستایی در زابل</li> </ul>

مطابق جدول (۱)، مقولات: نبود اهرم‌های نظارتی و سیاست‌گذاری‌های مختلف و مسئله رقابت بر سر زمین و ایجاد انگیزه برای جذب سرمایه در سطح شهرستان به عنوان عوامل علی، و مقولات: ساختارهای ناکارآمد بخشی‌نگر، عدم شناخت و آگاهی لازم مدیران اجرایی در زمینه تبعات تغییرات کاربری اراضی، عدم حکمروایی مطلوب شهری و روابط نسنجیده سازمانی به عنوان عوامل زمینه‌ای و در نهایت مقولات: برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی و سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی به عنوان عوامل مداخله‌گر در تغییرات کاربری اراضی از سوی مدیران شناسایی شدند. سپس هر یک از عوامل مطرح شده در قالب پرسشنامه منعکس شد، و با استفاده از آزمون تی تک نمونه‌ای به بررسی میزان هر یک از آنها در تغییرات کاربری اراضی پرداخته شد. جدول (۲).

جدول ۲. بررسی وضعیت عوامل مطرح شده

عامل	میانگین	T	سطح معناداری (۲ دامنه)	
			بالا	پایین
نبود اهرم‌های نظارتی و سیاست‌گذاری‌های مختلف	۳/۶۸	۴۳/۹۹	۰/۰۰۰	۳/۷۶
مسئله رقابت بر سر زمین و ایجاد انگیزه برای جذب سرمایه در سطح شهرستان	۳/۷۲	۴۳/۰۲۰	۰/۰۰۰	۳/۷۸
ساختارهای ناکارآمد بخشی‌نگر	۳/۸۹	۴۳/۳۰۰	۰/۰۰۰	۳/۹۶
سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی	۳/۱۰	۴۳/۸۴۰	۰/۰۰۰	۳/۱۹
عدم شناخت و آگاهی لازم مدیران اجرایی در زمینه تبعات تغییرات کاربری اراضی	۳/۸۹	۴۳/۳۰۰	۰/۰۰۰	۳/۹۶
برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی	۳/۹۹	۴۳/۳۱۱	۰/۰۰۰	۴/۰۷
عدم حکمروایی مطلوب شهری	۳/۷۴	۴۳/۰۷۲	۰/۰۰۰	۳/۸۲
روابط نسنجیده سازمانی	۳/۶۴	۴۳/۸۵	۰/۰۰۰	۳/۷۶

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

مطابق نتایج به دست آمده در جدول (۲)، میانگین به دست آمده در تمامی عوامل مطرح شده بالاتر از حد متوسط عدد (۳) است. از این رو، میزان عوامل مطرح شده از سوی مصاحبه‌شوندگان در گسترش تغییرات کاربری اراضی متوسط رو به زیاد است. همچنین قابل ذکر است که از بین عوامل مطرح شده، برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی با مقدار میانگین ۳/۹۹، بیشترین میانگین و سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی با مقدار ۳/۱۰، کمترین میزان را در تغییرات کاربری اراضی قلمرو کوچ‌نشینان زابل به خود اختصاص داده است. در این بین، پس از شناسایی عوامل مطرح شده، در جدول (۳)، راهکارها و پیامدهای حاصل از تغییرات کاربری اراضی مورد بررسی قرار گرفته شد.

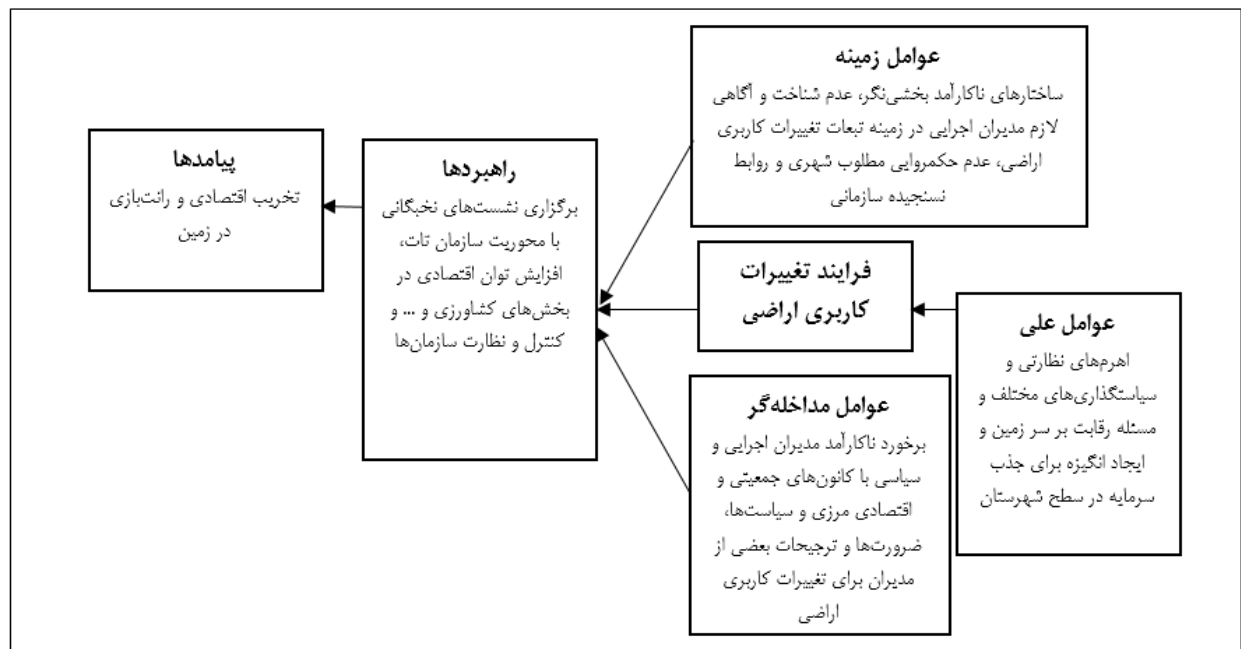
جدول ۳. کدگذاری باز ۱ و ۲ و عناصر تئوری زمینه‌ای

عناصر تئوری	کدگذاری باز مرحله دوم	کدگذاری باز مرحله اول
زمینه‌ای		
راهکار	برگزاری نشست‌های نخبگانی با محوریت سازمان تات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- آگاهی مسئولان نظام برای اتخاذ راهکارهای درست،</li> <li>- گسترش روابط منطقه‌ای تبادل با بخش دانشگاهی؛</li> <li>- اتخاذ راهکارهای کوتاه مدت و بلندمدت برای استفاده از ظرفیت شرکت‌های دانش بنیان؛</li> <li>- فعال کردن حضور محققان در حوزه تغییرات کاربری اراضی.</li> <li>- افزایش سرمایه‌گذاری در حوزه کشاورزی از طریق مدیران اجرایی؛</li> <li>- ایجاد یک نظام تولید و بکارگیری مکانیزم‌های تشویقی برای بخش‌های کشاورزی و گردشگری؛</li> <li>- ایجاد جذابیت برای حرفه کشاورزی و حفظ زمین‌های کشاورزی برای قشر جوان از سوی مدیران؛</li> <li>- برنامه‌های تشویقی برای افزایش تولید و حفظ اراضی کشاورزی.</li> <li>- نظارت دولت بر کنترل قیمت زمین و جلوگیری از افزایش غیراصولی آن؛</li> </ul>
راهکار	افزایش توان اقتصادی در بخشهای کشاورزی و ...	

		حفظ چشم‌انداز شهری و مناظر آن؛
راهکار	کنترل و نظارت سازمان‌ها	حضور و نظارت جدی مدیران در بخش‌های مختلف مدیریتی به منظور حفظ موجودیت اراضی کشاورزی؛
		قوانین محکم و برخورد جدی مسئولین نسبت به رانت بازهای زمین.
		افزایش قیمت زمین؛
پیامد	تخریب اقتصادی	مصرف‌گرایی در شهرستان؛
		مهاجرت؛
		مازاد و سود غیرتولیدی در زمین‌های شهری زایل؛
پیامد	رانت بازی در زمین	قطب‌بندی شدن فضاهای شهری و روستایی؛
		تشویق تخلف از طرف مدیران به نیت کسب درآمد

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

همانطور که در جدول (۳)، ملاحظه می‌گردد، مقولات: برگزاری نشست‌های نخبگانی با محوریت سازمان تات، افزایش توان اقتصادی در بخش‌های کشاورزی و ... و کنترل و نظارت سازمان‌ها به عنوان راهکارها شناسایی شدند، سپس مقولات: تخریب اقتصادی و رانت‌بازی در زمین به عنوان پیامدهای حاصل از تغییرات کاربری اراضی استخراج شدند. سپس در شکل (۲)، مدل پارادایمیک فرایند تغییرات کاربری اراضی از سوی مدیران ترسیم شده است.



شکل ۲. مدل پارادایمیک فرایند تغییرات کاربری اراضی مبتنی بر نقش مدیران، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

## نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر، به طور خاص با مفهوم تغییرات کاربری اراضی و به طور عام با مفهوم زمین و تغییرات در آن با مبتنی بر نقش مدیران سروکار داریم، از این رو پدیده‌ای که برای ما مساله‌ساز شده و باید به دنبال حل آن باشیم، نقشی که مدیران در فرایند تغییرات کاربری اراضی در شهرستان زابل دارند، که به عنوان یک پدیده، تبعات نه چندان خوبی در زابل دارد. از این رو، بر اساس مصاحبه‌های صورت گرفته مشخص شد، که یکی از عوامل مهم در این زمینه، نبود اهرم‌های نظارتی و سیاست‌گذاری‌های مختلف در این امر است. در واقع، قوانین با بدنه دولت همخوانی

ندارد، و وجود قوانین مختلف و ناکارآمدی آنها در گسترش تغییرات کاربری اراضی در این شهرستان موثر است، از سوی دیگر، تصمیم‌گیری در زمینه کاهش تغییرات کاربری اراضی از سوی سازمان‌های مختلف چند سویه است، و هیچ‌گونه همخوانی و مطابقت با یکدیگر ندارند، که این امر نیز بر عدم نظارت مسئولین نسبت به تخلفات تغییرات کاربری اراضی تأثیرگذار است. از سوی دیگر، همچنان رقابت بر سر زمین و ایجاد انگیزه برای جذب سرمایه در سطح شهرستان از سوی مدیران زیاد است، و همین امر منجر به ترغیب شهروندان و سرمایه‌گذاران در تکه تکه شدن زمین‌های کشاورزی و بهم‌ریختگی و انفصال و جدافتادگی کاربری‌ها می‌گردند. دیگر عامل مهم در فرایند تغییرات کاربری اراضی، نشأت گرفته از ساختارهای ناکارآمد بخشی‌نگر است که با مولفه‌هایی از جمله: نبود همکاری و انسجام بین مدیران، نبود مدیریت یکپارچه و موازی‌کاری در بین سازمان‌ها و مدیران اجرایی مشخص شده است. در واقع، آنچه که باعث بهم‌ریختگی نظام شهری و تغییرات کاربری از تولیدی به مصرفی می‌گردد، عدم توافق و همکاری بین مدیران در سازمان‌های ذی‌ربط است، از این رو، در تدوین قوانین، تصمیم‌گیری و اجرای طرح‌های مربوط به کاهش تغییرات کاربری اراضی با مشکلات متعددی مواجه می‌شوند، چرا که در اهداف و رویه با هم همخوانی ندارند. همچنین قابل ذکر است، که این موضوع عدم همکاری و انسجام شاید نشأت گرفته از عدم شناخت و آگاهی لازم مدیران اجرایی در زمینه تبعات ناشی از تغییرات کاربری اراضی و حکمروایی نامطلوب شهری و روابط نسنجیده سازمانی باشد. در واقع، سیاست‌های ناشی از تغییرات کاربری اراضی در شهرستان زابل در بین سازمان‌ها و مدیران آنها شفاف نیست و اطلاع‌رسانی‌های لازم در راستای سهیم کردن شهروندان در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری هنوز میسر نشده است.

در فرایند تغییرات کاربری اراضی مبتنی بر نقش مدیران، سیاست‌ها، ضرورت‌ها و ترجیحات بعضی از مدیران برای تغییرات کاربری اراضی اهمیت زیادی دارد، چرا که گاهی مشاهده شده که بعضی از مدیران با اعمال قدرت و تسلطشان در سازمان‌ها، به دلایل سیاسی و اقتصادی تلاش بر تغییرات کاربری اراضی دارند، و قوانین را به طور کامل زیرپا می‌گذارند. از سوی دیگر، با تغییر مدیران در بدنه دولت، همچنان طرح‌های با هدف کاهش تغییرات کاربری اراضی به دست فراموشی سپرده شده، و یا در مرحله اجرا با تیمی غیرمتخصص با مشکل مواجه شده‌اند. بخش دیگر از فرایند تغییرات کاربری اراضی در زابل، نشأت گرفته از برخورد ناکارآمد مدیران اجرایی و سیاسی با کانون‌های جمعیتی و اقتصادی مرزی است. در سال‌های اخیر شدت مهاجرت روستاییان به شهر زابل به تبع خشکسالی پی در پی گسترش یافته، و زمین‌های مرغوب کشاورزی از چرخه تولید خارج و به چرخه مصرفی گرایش یافته است، در این راستا، مدیران اجرایی و سیاسی نسبت به کانون‌های جمعیتی این شهرستان، عملکرد مطلوبی نداشتند، هر چند در سال‌های اخیر طرح‌ها و پروژه‌های متعددی ایجاد و در مرحله اجرا نیز رسید، ولی به دلیل عدم همخوانی با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهرستان به مرحله بهره‌برداری نرسید. از این رو لازم است، با برگزاری نشست‌های نخبگانی با محوریت سازمان‌ها، راهکارهای کوتاه‌مدت و بلندمدت در حوزه تغییرات کاربری اراضی اتخاذ گردد، و از سوی دیگر، توان اقتصادی شهرستان را در بخش کشاورزی از طریق سرمایه‌گذاری، ایجاد یک نظام تولید و بکارگیری مکانیزم‌های تشویقی برای آنها، را افزایش داد. همچنین قابل ذکر است، کنترل و نظارت دولت بر قیمت زمین، حفظ چشم‌انداز شهری و مناظر آن از طریق اجرای قوانین و برخورد جدی با رانت بازهای زمین نیز اعمال گردد. راهکارهای ارائه شده می‌تواند پیامدهای منفی (تخریب اقتصادی و رانت بازی در زمین) را کاهش دهد. نتایج پژوهش حاضر با نتایج تحقیقات رهنما و همکاران (۱۴۰۲)، علیزاده و همکاران (۱۳۹۹)، صدیقی و همکاران (۱۳۹۶) و تک و همکاران (۲۰۲۳)، هم راستا می‌باشد.

## سپاسگزاری

مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده که در گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان به انجام رسیده است.

## منابع

اداره کل امور عشایر استان سیستان و بلوچستان، (۱۴۰۰)، سازمان امور عشایر زابل.  
 بابکان‌پور، فرزاد، رضائی، محمدرضا، استقلال، احمد، سرابی، محمدحسین، الحسینی المدرسی، سیدعلی. (۱۴۰۰). مدیریت شهری و نقش آن در هدایت و کنترل توسعه فضایی - کالبدی مناطق پیراشهری یاسوج. توسعه فضاهای پیراشهری، دوره ۳، شماره ۲، صص ۲۰۵-۲۲۴.  
 پوربوسفی، مرجان، (۱۳۹۸)، نقش مدیریت شهری و شهرداری در توسعه کالبدی - فیزیکی شهرها با تأکید بر تغییر کاربری اراضی (مطالعه موردی: شهر چالوس)، نخستین کنفرانس ملی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و روستایی، تهران

- ترک زاده، ابوالفضل، ابراهیمی، مریم، مغانی رحیمی، بهنام، (۱۴۰۳)، ارزیابی توزیع کاربری های مختلف شهر کرمان با تاکید بر جهت توسعه آتی شهر کرمان. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه ای، دوره ۵، شماره ۲، صص ۴۸-۶۵.
- حافظنیا، محمدرضا، احمدیپور، زهرا، قادری حاجت، مصطفی، (۱۳۹۱)، سیاست و فضا (چاپ چهارم)، مشهد: انتشارات پاپلی وابسته به شرکت توسعه و آمایش شرق و پژوهشکده امیرکبیر.
- خلجی، صبا، (۱۴۰۰)، اثرات تغییر کاربری اراضی بر برنامه ریزی کاربری زمین. پژوهش های مکانی فضایی، دوره ۱، شماره ۳، صص ۵-۱۸.
- رجب دوست، افسون، (۱۴۰۰)، واکاوی نقش نیروها و عوامل مدیریتی - شهری بر روند گسترش کالبدی محدوده های شهری؛ نمونه مورد پژوهش شهر فسا، جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۳، شماره ۴، صص ۳۷۴-۴۰۷.
- رهنما، محمدرحیم، شهبازی، امیر حمزه، سرگزی، زینب، (۱۴۰۲)، شبیه سازی تغییرات کاربری اراضی در پیراشهر زاهدان. توسعه فضاهای پیراشهری، دوره ۵، شماره ۱، صص ۱-۱۶.
- سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، (۱۴۰۰)، استانداری سیستان و بلوچستان.
- صدیقی، صابر، دربان آستانه، علیرضا، رضوانی، محمد رضا، (۱۳۹۶)، بررسی عوامل کالبدی و سیاسی موثر بر تغییر کاربری اراضی شهرستان محمودآباد. برنامه ریزی فضایی، دوره ۷، شماره ۲، صص ۳۹-۵۸.
- علیزاده، زینب، پوررمضان، عیسی، مولایی هنجین، (۱۳۹۹)، تبیین نقش مدیریت محلی در تحولات کالبدی - فضایی روستاهای شهرستان رودسر، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، دوره ۱، شماره ۳، صص ۸۱-۹۵.
- کاشفی دوست، دیمین، حاجی نژاد، علی، (۱۳۹۴)، ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: پیرانشهر). مجله علمی آمایش سرزمین، دوره ۷، شماره ۱، صص ۷۱-۹۴.
- کریم زاده مطلق، زینب، لطفی، علی، پورمنافی، سعید، احمدی زاده، سید سعیدرضا، (۱۴۰۱)، ارزیابی و پیش بینی تغییرات کاربری اراضی با استفاده از مدل CA\_Markov. جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، دوره ۳۳، شماره ۲، صص ۶۷-۸۴.
- معبودی، محمدتقی، حکیمی، هادی، (۱۳۹۴)، تحلیلی بر تغییرات کاربری اراضی و شبیه سازی گسترش شهری شهرهای میانه اندام (مطالعه موردی: شهر خوی). پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۲، صص ۲۱۱-۲۲۶.
- مهرابی، علی اکبر، محمدی، محمد، محسنی ساروی، محسن، جعفری، محمد، قربانی، مهدی، (۱۳۹۲). بررسی نیروهای محرک انسانی مؤثر بر تغییرات کاربری سرزمین (مطالعه موردی: روستاهای سیدمحلله و داسرا- تنکابن). نشریه مرتع و آبخیزداری، دوره ۶۶ شماره ۲، صص ۳۰۷-۳۲۰.
- Aung, T. S., Fischer, T. B., & Buchanan, J. (2020). Land use and land cover changes along the China-Myanmar Oil and Gas pipelines-monitoring infrastructure development in remote conflict-prone regions. *PloS One*, 15(8), e0237806.
- Dempsey, Judith A., Andrew J. Plantinga, Jeffrey D. Kline, Joshua J. Lawler, Sebastian Martinuzzi, Volker C. Radeloff, and Daniel P. Bigelow. (2017), Effects of local land-use planning on development and disturbance in riparian areas, *Land Use Policy*. No 60. pp 16-25.
- Dey, N. N., Al Rakib, A., Al Kafy, A., & Raikwar, V. (2021). Geospatial modelling of changes in land use/land cover dynamics using Multi-layer perception Markov chain model in Rajshahi City, Bangladesh. *Journal of Environmental Challenges*, 4, 100148.
- Dill, J., Dagios, R.N., Barros, V.G. (2022), Public policies on water resource management and its impacts on the context of climatic changes and alterations in land use and land cover in small and protected rainforest river basins, *Environmental Science and Policy*, Volume 137, November 2022, pp 191-204.
- Franco, L., Magalhães, M.R (2022), assessing the ecological suitability of land-use change. Lessons learned from a rural marginal area in southeast Portugal, *Land Use Policy*, Volume 122, November 2022.
- Ma, Y., Xu, R., (2009), Remote Sensing Monitoring and Driving Forces Analysis of Urban Expansion in Guangzhou City, China, *Habitat Int.*, Vol 34, pp 228-235.
- Ruben, G. B., Zhang, K., Dong, Z., & Xia, J. (2020). Analysis and projection of land-use/land-cover dynamics through scenario-based simulations using the CA-Markov model: A case study in guanting reservoir basin, China. *Sustainability*, 12(9), 37-47.
- Teck, V., Poortinga, A., Riano, C., Dahal, K., Legaspi, R.M.B., Ann, V., Chea, R. (2023), Land use and land cover change implications on agriculture and natural resource management of Koah Nheaek, Mondulkiri province, Cambodia, *Remote Sensing Applications: Society and Environment* Volume 29, January 2023, Article number 100895.
- Wang, Q., Wang, H., Zeng, H., Chang, R., Bai, X. (2022), Understanding relationships between landscape multifunctionality and land-use change across spatiotemporal characteristics: Implications for supporting landscape management decisions, *Journal of Cleaner Production*, Volume 377, 1 December 2022, Article number 134474.

Xu, H, Wang, Ch, Wu, y, Hu, X, (2023), Economic currents and land use: Coastal change during the construction of the eco-island carbon neutral demonstration zone in Chongming Island, Ecological Indicators, Volume 156, 1 December 2023, 111127.