

## Research Paper

### **Analysis the Factors of Affecting Land Use System Changes with Emphasis on the Political Space Economy (Case Study: Lavasan Country, Little Lavasan Rural Country)**

Leila Ilkhani<sup>1</sup>, Majid Vali Shariat Panahi<sup>2\*</sup>, Sayed Jamaluddin Daryabari<sup>3</sup>

1. PhD student in Geography and Rural Planning, Tehran Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
2. Associate Professor, Department of Geography and Rural Planning, Tehran Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
3. Associate Professor, Department of Geography and Rural Planning, Tehran Science and Research Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

#### ARTICLE INFO

PP:491-510

Use your device to scan and  
read the article online



**Keywords:** *Land use, Political Economy, Rent, Rural Areas, Little Lavasan Rural Country.*

#### Abstract

In recent years, land use changes have become a big challenge in rural areas. In the villages, there is no news of originality, pristine environment and peace, because the special and noble culture of the villagers has given its place to insatiable profit and benefit capitalism, an insidious capitalism that has conquered the most original territories. In this research, the factors affecting the changes in the land use system in the rural areas of Little Lavasan District have been investigated with the approach of political economy of space. This research is applied in terms of purpose, which was carried out by descriptive-analytical method and based on documentary and field studies. In the field analysis section, satellite images were used to analyze land use changes, and in the documentation section, Delphi technique was used. To evaluate the factors, out of 44 items in the form of 8 economic, political, physical, residential, agricultural, commercial-administrative, transportation-facility and cultural, sports and tourist indicators and to analyze and measure the importance of drivers using the Delphi analysis method, Chi-square and mean were used. The results of the weights of the consensus, certainty, importance and priority indicators show that access to the transportation system, the tourism potential of the region and the per capita growth of facilities are the most important and the quality of housing in terms of access to infrastructure facilities, the growth and type of commercial use, the tourism potential of the region and access to The transportation system has the highest importance.

**Citation:** Ilkhani, L., Shariat Panahi, M.V. & Daryabari, S.J. (2023). **Analysis the Factors of Affecting Land Use System Changes with Emphasis on the Political Space Economy (Case Study: Lavasan Country, Little Lavasan Rural Country)**. *Geography (Regional Planning)*, 13(52), 491-510.  
**DOI:10.22034/jgeoq.2024.326340.3542**

\* **Corresponding author:** Majid Vali Shariat Panahi, **Email:** [majidshareeatpanahi@yahoo.com](mailto:majidshareeatpanahi@yahoo.com)  
Copyright © 2023 The Authors. Published by Qeshm Institute. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

For approximately thirty years, Iran has been dealing with the problem of land acquisition, which also extends to mountain areas such as Basti Hills, also known as Beverly Hills, Lavasan. This location, situated on the slopes of the mountains north of Lavasan, features villas in a private settlement starting at a price of 30 billion tomans. In the past, finding a lush, tree-filled area for leisure activities near Tehran was easy, without the need to spend much time searching for lodging. However, due to the increase in land-grabbing, mountain-grabbing, and river-grabbing, the natural settings have been replaced by developed areas, leading to soaring prices for land and villas in the Damavand and Lavasanat regions. This study aims to prioritize relevant factors by examining and analyzing existing development factors, policies, and programs, as well as the factors influencing land use changes in peri-urban areas. The goal is to identify influencing factors and define areas for prevention and management based on a written plan. Accurate identification of the existing situation and facilities is crucial in land use planning, and it is essential to investigate and identify the features and current situation of the region to enhance capabilities and minimize limitations. Managing land use changes in the Lavasan region is necessary to accommodate diverse capacities and alleviate population pressures, involving the presentation of strategic models to identify and prioritize existing strengths and weaknesses.

### Methodology

This study has a practical application and was carried out using a descriptive-analytical approach, involving documentary research and field investigations. Due to the nature of the data and the inability to control independent variables, the study was non-experimental and was conducted within an analytical-case model framework. Initially, the aim was to understand current land use and analyze the changes and distribution of land uses. Satellite images from 1985 (Landsat 8), 2021 (ETM), 2005 (TM), 1995 (MSS) corresponding to the years 1985, 1995, 2005, and 2020 were utilized. Land use

change maps were rectified radiometrically using ENVI and GIS software, and then interpreted through Maximum Likelihood interpretation in ENVI software for three land use categories: "Agricultural," "built," and "forest" lands at the village level. In the second part, a Delphi questionnaire was developed for comparative analysis, and the most important indicators and criteria were extracted. The research population consisted of 30 specialists selected using a purposeful sampling method. The aim of this research is to evaluate and conduct a comparative analysis of the evolution of the land use system using 44 items in the form of 8 indicators: economic, political, physical, residential, agricultural, commercial-administrative, transportation-facilities, and cultural, sports, and tourism. This includes 2 main dimensions of political economy and rural land use system. The Delphi analysis method, Chi-square test, and mean were used to analyze and measure the importance of drivers. The Delphi method and the consensus index model were utilized to analyze the gathered data and information, determining the importance, certainty, and priority of the variables. The validity of the questionnaire was confirmed by a Delphi group with 9 subjects during the pre-test stage, resulting in an overall Cronbach's alpha value of 0.83.

### Results and Discussion

Small Lavasan designated 67.85% of its land for pastures and agricultural lands in 1985, but urban development took up 38.13% of the area over the following decade. By the year 2020, land use had reduced to 46.87% due to urban development, villa construction, resource depletion, and road construction. Population growth and establishment of settlements, unauthorized constructions, and villas near main roads contributed to urban expansion. Advancements in transportation and communication led to changes in land use, affecting the village directly and indirectly. The construction of roads facilitated increased tourist arrivals and essential amenities but also led to the destruction of natural landscapes. Changes in land use and population growth in the villages of Small Lavasan over the last three decades indicate the significant role of

transportation, main roads, regional tourism, and urban development. Ten factors were determined to be of utmost importance in the effective rural land use system, including access to the transportation system, tourism, per capita growth of facilities, changes in administrative uses, development of transport and transfer, change of use of agricultural land, uneconomical agriculture, erosion of agricultural land, quality of housing, and variety of uses of welfare services in the tourist sector. Variables related to "housing quality," access to infrastructure facilities, commercial growth, type of commercial activity, tourism suitability, and access to transportation systems are the most important indicators of the trends influencing the rural land use system.

### Conclusion

Economic factors affecting land use changes were evaluated using mean and chi-square tests. Among the 4 economic indicators, attraction of capital resources had the highest impact, while the degree of trade freedom

had the lowest impact on land use changes. Political factors affecting land use changes were also evaluated using mean and chi-square tests. Among the 4 political indicators, governance of power and political rent had the highest impact, while political centralism had the lowest impact on land use changes. Physical factors affecting land use changes were evaluated using mean and chi-square tests. Among the 5 physical indicators, the area of infrastructure of buildings had the highest impact, while the physical condition index of the region had the least impact on land use changes. Evaluation of cultural, sports, and tourism factors in relation to land use changes was conducted. 7 influential indicators were considered in the evaluation. The region's tourism acceptability index had the highest average influence on land use changes (2.89). The index of diversity of cultural uses had the least average influence on land use changes (2.17).

### References

1. Adua, L., & Lobao, L. (2021). The Political-Economy of Local Land-Use Policy: Place-Making and the Relative Power of Business, Civil Society, and Government. *The Sociological Quarterly*, 62(3), 413-438. <http://dx.doi.org/10.1080/00380253.2020.1756517>.
2. Afrakhteh H, Hajipour M. (2016). The political economy of space and Iran's regional balance. *Space Economy & Rural Development*. 4 (14) pp. 87-110. <http://dx.doi.org/10.18869/acadpub.serd.4.14.87>. (In Persian).
3. Ahmadipour, Z., & Lashgari, E. (2012). Interaction of Historical Processes and Political Economy of the City Case Study: The Urban System of Iran after the Constitutional Revolution. *Scientific-Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 21(81), 15-21. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25883860.1391.21.81.3.5>. (In Persian).
4. Azizpour, F., & Shamsi, R. (2014). The role of environmental factors in the spatial organization of rural settlements Case Study: Small village Lavasan. *Scientific- Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 23(89), 106-112. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25883860.1393.23.89.16.8>. (In Persian).
5. Badri, S. A., Rezvani, M., & Khodadadi, P. (2020). Analysis of factors and processes affecting the formulation of spatial policy-making of physical development in Iran's rural areas. *Physical Social Planning*, 7(1), 25-43. <https://doi.org/10.30473/psp.2020.6797>. (In Persian).
6. Bassett, E. (2020). Reform and resistance: the political economy of land and planning reform in Kenya. *Urban Studies*, 57(6), 1164-1183. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098019829366>.
7. Bello. K and Arowosegbe O.S, (2014). «Factors Affecting Land-Use Change on Property Values in Nigeria» *Journal of Research in Economics and International Finance (JREIF)* (ISSN: 2315-5671) Vol. 3(4) pp. 79 – 82. <http://dx.doi.org/10.14303/jrief.2014.038>
8. Bhatti, S, Nitin Nagai, M, Nitivattananon, V, (2016), «Spatial Interrelationships of Quality of Life with Land Use/Land Cover, Demography and


- Urbanization», Social Indicators Research, July, Volume 132, Issue 3, pp. 1193-1216.  
<https://link.springer.com/article/10.1007%2Fs11205-016-1336-z>
9. Borhani, K., Rafiyan, M., & Meshkini, A. (2017). Land Use Change and Political Economy of Space: Developing a Theoretical- Integrated Model. *Iranian Journal of Sociology*, 18(3), 86-109. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351901.1396.18.3.4.6>. (In Persian).
  10. Costa, C. M., Quintanilha, T. L., & Mendonça, S. (2019). Manuel Castells and informationalism. In *Management, Organizations and Contemporary Social Theory* (pp. 256-270). Routledge. <http://dx.doi.org/10.4324/9780429279591-14>
  11. Firoznia, Q.; Eftekhari, A. R.; Dayani, L; Parishan, M. and Asgharnia, M. (2012). Analysis of the consequences of the transfer of rural residential lands, *Geographical Space Scientific-Research Quarterly*, 12 (30), pages 212-230. <https://geographical-space.iaua-har.ac.ir/article-1-75-fa.html> (In Persian).
  12. Foldvary, M, Luca A. (2017). The taxation of land value as the means towards optimal urban development and the extirpation of excessive economic inequality, *Land Use Policy*, Volume 69, December, Pages 331-337. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.022>
  13. Hadian Jaznabadi, F. (2015). The effect of rural urbanization on population stability (study area: Lusanat Kochach village), master's thesis in the field of geography and rural planning, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Faculty of Literature and Humanities. (In Persian).
  14. Hajipour M, Afrakhteh H. (2013). Transformation of Rural Land Ownership; causes and consequences, Case: Taghab & Masoumabad village in Khusf County. *Space Economy & Rural Development*, 2 (5), pp. 1-21. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-1741-fa.html>. (In Persian).
  15. Hashempor, S. F., Molaei hashjin, N., Ghoreishi, M. B., & Ramezani Gourabi, B. (2019). Explaining the Implications of Land Use Change in Rural Areas (A Case Study of Sari Country, Mazandaran Province). *Geography (Regional Planning)*, 9(36), 940-956. [https://www.jgeoqeshm.ir/article\\_137488.html](https://www.jgeoqeshm.ir/article_137488.html). (In Persian).
  16. Hashmnia, G., Amar, T., molaei, N., & Gharashi, M. B. (2019). Explaining the Physical Consequences of Agricultural Land Use Changes in Villages in Khammam District in the last two decades. *Geography (Regional Planning)*, 8(33), 333-346. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1397.9.1.20.0>. (In Persian).
  17. Hataminejad, H., Afrakhteh, H., Afrakhteh, H., Soleimani, M., & Karami, T. (2012). Determinations of Urban Political Ecology: The Distribution Pattern Canopy Cover of Tree and Spatial inequality in Tehran. *Journal of Urban - Regional Studies and Research*, 4(13), 1-22. [https://urs.ui.ac.ir/article\\_20013.html?lang=en](https://urs.ui.ac.ir/article_20013.html?lang=en). (In Persian).
  18. Imani Shamlou, J., Rafeian, M., & Dadashpour, H. (2016). Urban Speculation and Spatial Segregation (Analysis of Spatial Evolution of Tehran Metropolis in the Context of Oil-Based Economy). *Geopolitics Quarterly*, 12(41), 104-135. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1>. (In Persian).
  19. Katoozian, Mohammad Ali. (2003). *Iran's political economy from constitutionalism to the end of the Pahlavi dynasty*, translated by Nafisi M. R. and Azizi, K. Tehran: Ney Publishing, 9th edition. (In Persian).
  20. Kazemian, G., Aliakbari, E., Taleshi, M., & Hadad Hasanabadi, M. (2021). Financing Management of Cities and Modern Urban Political Economy (Case Study: Mashhad Metropolis). *Geography and Urban Space Development*, 7(2), 229-209. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.67959.1002>. (In Persian).
  21. Mard Ali, M.; Hosseinpour, R. and Amiri, E. (2012). An entry on the political economy of the urban system in Iran with an emphasis on the metropolis

- of Tehran, Tehran: Publications of Information Technology Management and Documentation Center. (In Persian).
22. Mehr Sabet, H., Aliakbari, E., Amir Azodi, T., Pourahmad, A., & Judaki, H. (2021). The role of influential social and environmental components of political economy on spatial organization of Rasht metropolis. *Geography (Regional Planning)*, 11(42), 185-197. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1400.11.2.10.0>. (In Persian).
  23. Mesgari, I., & Jabalameli, M. S. (2017). Modeling Land Use Change: Categorizing Concepts and Models and Explaining Research Areas. *Geography and Environmental Planning*, 27(4), 75-92. <https://doi.org/10.22108/gep.2017.98162>. (In Persian).
  24. Mohammadshafee, S., & Daryabari, S. J. (2021). The Impact of Physical Spatial Developments on Economic, Social and Physical Changes in Rural and Tourism Areas (Case Study: Kan and Sulghan Districts). *Geography (Regional Planning)*, 11(45), 473-463 <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2021.141805>. (In Persian).
  25. Momeni, M.; Razovian, M. T. and Mahdavi Wafa, H. A. (2008). A comparative comparison of Tehran's role on the evolution of the spatial organization of Lavasan and Sharifabad from the 1970s until now, *Environmental Sciences and Technology*, 10 (4), (series 39), pp. 270-280. <https://jest.srbiau.ac.ir/>. (In Persian).
  26. Pourmohammadi, M. R.; Ghorbani, R.; Zali, N. and Farid Hekmati, S. (1388). Analysis of the characteristics of the urban system of Azerbaijan region with emphasis on the effects of the economic concentration of Tabriz metropolis. *Journal of Geography and Planning*, 14(29), pp. 117-140. <https://doi.org/10.22034/gp.2023.10832>. (In Persian).
  27. Rafie, R., & Barakpur, N. (2015). Conformance-based and Performance-based approaches of Implementation evaluation in land-use planning, Case study: Conformance-based evaluation in city of Lavasan. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 19(4), 65-76. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2015.55696>. (In Persian).
  28. Roknaddin Eftekhari A, Mahdavi D. (2006). The solutions of the rural tourism development with SWOT Methods (Case study: Lavasan-E-Koochak. *MJSP*, 10 (2), pp. 1-31 <http://hsmmp.modares.ac.ir/article-21-5184-fa.html>. (In Persian).
  29. Sadeghloo, T., Sadrolsadat, A., & Afshar, Z. (2016). Conceptual modeling of rural land segregation challenges through of grounded theory approach (case study area: Mashhad rural area). *Journal of Rural Research*, 7(1), 81-111. <https://doi.org/10.22059/jrur.2016.58387>. (In Persian).
  30. Schebling, Jacques. (1998). What is geography? Translated by Sirous Sahami, Mashhad: Mohaghegh Publications. (In Persian).
  31. Shokri, A., vahid, A., & shieh, E. (2020). Investigating Infrastructure for Locating the Suitable Eco-Tourism Area in lavasan kuchack. *Geography (Regional Planning)*, 10(2-2), 1111-1124. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1399.10.38.30.5>. (In Persian).
  32. Sojasi qeidari, H., & Sadrossadat, A. (2015). Analyzing factors affecting land use change at rural areas of Mashhad's urban fringe. *Journal of Rural Research*, 6(4), 831-856 <https://doi.org/10.22059/jrur.2015.57360>. (In Persian).
  33. Taleshi, M., Rostami, S., Aliakbari, E., & Vejdani, H. (2019). Explaining the Fundamental Effective Factors of L Use Changes: A political Ecology Approach (Case Study: Hamedan County). *Physical Social Planning*, 6(2), 95-110. <https://doi.org/10.30473/psp.2019.6070>. (In Persian).

## مقاله پژوهشی

# تحلیل عوامل مؤثر بر تغییرات نظام کاربری زمین با تأکید بر اقتصاد سیاسی فضا (مورد مطالعه: بخش لواسان، دهستان لواسان کوچک)

لیلا ایلخانی - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.  
مجید ولی شریعت پناهی\* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.  
سید جمال الدین دریاباری - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد علوم و تحقیقات تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>شماره صفحات: ۴۹۱-۵۱۰</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p> 	<p>در سال‌های اخیر تغییرات کاربری اراضی به چالش بزرگ در مناطق روستایی تبدیل شده است. در روستاها خبری از اصالت، محیط بکر و آرامش فراگیر نیست، چرا که فرهنگ خاص و نجیب روستائیان جای خود را به سرمایه‌داری سیری‌ناپذیر سود و فایده داده است، سرمایه‌داری مودیان‌های که اصالت بخش‌ترین قلمروها را به تسخیر خود در آورده است. در این پژوهش عوامل مؤثر بر تغییرات نظام کاربری زمین در مناطق روستایی دهستان لواسان کوچک با رویکرد اقتصاد سیاسی فضا بررسی شده است. این پژوهش از نظر هدف کاربردی است که به روش توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات اسنادی و میدانی انجام گرفته است. در بخش تحلیل میدانی جهت تجزیه و تحلیل تغییرات کاربری اراضی از تصاویر ماهواره‌ای و در بخش اسنادی از تکنیک دلفی استفاده شده است. برای ارزیابی عوامل، از ۴۴ گویه در قالب ۸ شاخص اقتصادی، سیاسی، کالبدی، مسکونی، کشاورزی، تجاری - اداری، حمل و نقل - تأسیسات و فرهنگی، ورزشی و توریستی و جهت تحلیل و سنجش میزان اهمیت پیرامون‌ها از روش تحلیل دلفی، آزمون کای اسکوئر و میانگین استفاده شده است. نتایج اوزان شاخص‌های اجماع، قطعیت، اهمیت و اولویت، نشان می‌دهد که دسترسی به سیستم حمل و نقل، توریست‌پذیری منطقه و رشد سرانه تأسیسات بیشترین اهمیت و کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی، رشد و نوع کاربری تجاری، توریست‌پذیری منطقه و دسترسی به سیستم حمل و نقل بالاترین اهمیت را داشته‌اند.</p>

### واژه‌های کلیدی:

کاربری زمین، اقتصاد سیاسی، رانت، مناطق روستایی، دهستان لواسان کوچک.

**استناد:** ایلخانی، لیلا؛ شریعت پناهی، مجید ولی و دریاباری، سید جمال الدین. (۱۴۰۲). تحلیل عوامل مؤثر بر تغییرات نظام کاربری زمین با تأکید بر اقتصاد سیاسی فضا (مورد مطالعه: بخش لواسان، دهستان لواسان کوچک). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۳(۵۲)، صص ۴۹۱-۵۱۰.

DOI:10.22034/jgeog.2024.326340.3542

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری خانم لیلا ایلخانی با عنوان تحلیلی بر روند تحولات نظام کاربری زمین در مناطق روستایی با تأکید بر اقتصاد سیاسی فضا (مورد مطالعه: بخش لواسان دهستان لواسان کوچک) به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران است.

\* نویسنده مسئول: مجید ولی شریعت پناهی، پست الکترونیکی: [majidshareatpanahi@yahoo.com](mailto:majidshareatpanahi@yahoo.com)

## مقدمه

اقتصاد سیاسی به عنوان دانشی میان رشته‌ای (ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۰۷)، فضا را پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود و معتقد است که شکل‌گیری مناطق با نظام سیاسی، اقتصادی و اجتماعی جامعه رابطه دارد. بنابراین، برای شناخت فضا لازم است فرآیندهای اجتماعی به خوبی شناخته شده و مورد تحلیل قرار گیرد؛ سیمای فضایی مکان، منعکس‌کننده روابط اجتماعی حاکم بر آن است (مهرثابت و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۸۷). به نظر مانوئل کاستلز<sup>۱</sup> تسلط نظام اقتصادی، اساس سازماندهی فضایی است و فعالیت اقتصادی، سازماندهی فضایی را به عهده دارد. هیچ جامعه‌ای بدون فضایی که خود آن را سازمان بخشیده است، وجود خارجی ندارد (Bello and Arowosegbe, 2014: 80؛ شیلینگ، ۱۳۷۷: ۲۸). از این رو، شناسایی نیروهای سازنده و پدید آورنده فضای جغرافیایی و محتوای اجتماعی فضا از ضروریات است (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۳۶). مکانیزم عمل این نظام و روند انباشت سرمایه در شهرها و نواحی پیرامونی آن، به گونه‌ای است که به قول هاروی<sup>۲</sup> (۱۹۸۵) «بر خلاف رقابت درون سرمایه‌داری که در آن تمام کنشگران اجتماعی به تولید عقلانی چشم انداز فیزیکی و اجتماعی مناسب برای انباشت سرمایه همت می‌گذارند» (افراخته و حجی‌پور، ۱۳۹۴: ۸۹؛ Costa et al., 2019: 258). در این میان مقوله کاربری اراضی در کشورهای درحال توسعه به دلیل ضعف مدیریت و درهم‌ریختگی ساختار سیاسی و اقتصادی اهمیت بیشتری دارد. رشد سریع اقتصادی و در نتیجه رشد شتاب‌زده کانون‌های شهری، بی‌تعالی فضایی، فساد اداری و سیاسی و ضعف شفافیت، ضعف مشارکت شهروندان در فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، سیاست‌های نادرست دولت‌ها و نبود نظارت کافی از جمله عواملی است که منجر به تشدید روند تغییرات کاربری اراضی می‌شود (سجاسی‌قیداری و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۳۵). بی‌توجهی به روند تغییرات شدید کاربری اراضی ممکن است به مسائل متعدد زیست‌محیطی و اجتماعی منجر شود؛ این مسائل شامل تهدیدهای ناشی از تغییرات آب‌وهوایی، جنگل‌زدایی، بیابان‌زایی و به‌طور کلی از دست دادن تنوع زیستی است. در رویکرد اقتصاد سیاسی فضا هر ایدئولوژی اقتصادی و هر فلسفه سیاسی، فضای جغرافیایی خاص خود را می‌سازد (مردعلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۸) و به زعم اکثریت پژوهشگران مکتب وابستگی با عمومی شدن تئولیبیالیسیون، این فلسفه سیاسی نه تنها کشورهای مرکز را در بر گرفته بلکه این کشورها در پی تسری آن به کشورهای پیرامون نیز هستند (برهانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۲). در این راستا بکارگیری زمین در فعالیت‌های انسانی، ضرورتاً برای سود مادی، مفهوم کاربری زمین را نمی‌سازند. کاربری زمین در روستا (کشاورزی، جنگلداری و غیره) با کاربری زمین در شهر (صنعت، تجارت، خانه‌سازی و غیره) متفاوت است که گاهی از آن به عنوان «کاربری کارکردی زمین» نام می‌برند. امروزه بحث‌ها و نگرانی‌ها در مورد تغییرات زیست‌محیطی و تغییرات کاربری زمین به طور جدی مورد توجه قرار گرفته است (مسگری و جبل‌عاملی، ۱۳۹۵: ۷۷).

حدود سه دهه است که با پدیده زمین‌خواری در کشور مواجه هستیم. موضوعی که حتی به کوه‌خواری هم کشیده شد و نمونه آن را می‌توان به شهرک باستی هیلز معروف به بورلی هیلز لواسان که در دامنه کوه‌های شمال شهر لوسان واقع شده اشاره کرد که قیمت ویلاها در این شهرک خصوصی از ۳۰ میلیارد تومان شروع می‌شود. زمانی در سفر به مناطق خوش آب‌وهوا در همین اطراف تهران همگان به راحتی می‌توانستند جایی سرسبز و مملو از درخت برای گذراندن اوقات فراغت خود در کنار خانواده بیابند. نیازی نبود تا برای چند ساعت تفریح در گوشه‌ای از طبیعت زمان زیادی صرف پیدا کردن جا برای اسکان شود. چراکه هنوز جای درختان و کنار رودخانه‌ها، ویلاهای چند هکتاری سر برنیارده بودند؛ اما پدیده‌های زمین‌خواری، کوه‌خواری و حتی رودخانه‌خواری در همین تهران که دور از دسترس شعبه‌های اصلی دستگاه‌های نظارتی نیز نیست، بسیار افزایش یافته است. تغییر کاربری‌ها باعث شده امروز در منطقه دماوند یا لواسانات شاهد قیمت‌های نجومی برای زمین و ویلاهای ساخته‌شده باشیم که گاهی از متری ۱۰۰ میلیون تومان نیز تجاوز می‌کند. در این تحقیق سعی شده است با بررسی و تحلیل عوامل، سیاست‌ها و برنامه‌های موجود توسعه و عوامل اثرگذار بر تغییرات کاربری زمین در فرآیند مدیریت مناطق پیراشهری به اولویت‌بندی عوامل مرتبط پرداخت تا بتوان اثرگذار را بازشناسی و زمینه‌های پیشگیری و مدیریت را براساس برنامه‌ای مدون کنترل کرد. مهم‌ترین مسأله در برنامه‌ریزی کاربری زمین، شناسایی دقیق وضعیت موجود و امکانات است. برای اینکه بتوان توانمندی‌ها را افزایش و محدودیت‌ها را کاهش داد، باید ویژگی‌ها و وضعیت موجود منطقه مورد بررسی و شناسایی قرار گیرد. تغییرات کاربری زمین در منطقه لواسان به جهت داشتن ظرفیت‌های متنوع و همچنین مجموعه‌های جمعیتی نیازمند مدیریت است. این مدیریت مستلزم ارائه الگوی‌های راهبردی می‌باشد تا به‌وسیله آن بتوان توان‌ها و تنگناها موجود را شناسایی و اولویت‌بندی نمود.

<sup>1</sup> Manuel Castells

<sup>2</sup> David Harvey

## پیشینه پژوهش

## پیشینه تجربی

در هر پژوهش علمی، ردیابی مطالعه و بررسی پیشینه موضوع مورد نظر؛ قبل از پرداختن به موضوع لازم و ضروری است؛ زیرا بدون دستیابی به نتایج پژوهشی دیگران و توسعه و تکامل آنها نمیتوان به پاسخی مناسب و تجزیه و تحلیل بهتر دست یافت. بر همین مبنا در ارتباط با موضوع پژوهش حاضر اخیراً مطالعات بسیاری در سطح داخلی و بین‌المللی انجام شده است که از میان آنها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد. مؤمنی و رضویان (۱۳۸۷) با مطالعه و مقایسه تطبیقی نقش تهران بر تحولات سازمان فضایی شهرهای لاس‌آنجلس و شریف‌آباد از دهه ۱۳۵۰ تاکنون، با اشاره به اینکه روابط و مناسبات حاکم بین کلان‌شهر تهران و مناطق پیرامونی از ماهیتی نابرابر و سلطه‌آمیز برخوردار است. این تحولات در سازمان فضایی، در زمینه مرتبه و اندازه سکونت‌گاه‌ها، شهری شدن چشم‌انداز روستایی، تغییر در اقتصاد پایه، تغییر کاربری اراضی، تغییر در ترکیب جمعیت و فعالیت از مهمترین آنها بوده است که در نتیجه دگرگونی ساختار اجتماعی - اقتصادی و کالبدی فضاهای پیرامونی به ویژه لاس‌آنجلس و شریف‌آباد را فراهم ساخته است. حجتی‌پور و افراخته (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان «تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها در منطقه خوسف» به این نتیجه رسیدند که شکاف درآمدی میان شهر و روستا، فقدان برنامه‌ریزی متناسب و تنگناهای اجتماعی - اقتصادی روستائیان سبب واگذاری حق مالکیت زمین و به نوعی تحول در نظام مالکیت اراضی روستایی و تحولات آن شده است. رفیعی و برک‌پور (۱۳۹۳) با بررسی رویکردهای انطباق‌محور و کارکردمحور ارزیابی اجرا در برنامه‌ریزی کاربری زمین در لاس‌آنجلس، نظارت ناکافی بر روند تغییر کاربری اراضی، عدم توجه شهروندان و مسئولان به منافع عمومی و ابعاد و خلاءهای موجود در برنامه‌های پیشنهادی را عوامل عمده تغییرات حاصله می‌دانند. برهانی و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان «تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی - تلفیقی» طبق نتایج تحقیق ارائه یک مدل تبیین‌کننده جامع، نیازمند در نظر گرفتن عوامل درونی (عوامل اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و کالبدی شهر) و عوامل بیرونی (عمومی شدن نتولیرالیزاسیون، جهانی شدن، سیاست‌های مالی و پولی نظام سرمایه‌داری برای کشورهای جهان سوم) می‌باشد. هاشم‌نیا و همکاران (۱۳۹۷) با تبیین پیامدهای کالبدی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش خمام شهرستان رشت در دو دهه اخیر به این نتیجه رسیده‌اند که سطح وسیعی از باغات و اراضی زراعی به خصوص در روستاهای بزرگتر و روستاهای هدف گردشگری تغییر کاربری داده و تبدیل به خانه‌های دوم و شهرک‌های توریستی شده است و بیشتر اثرات گردشگری بر اراضی باغی و زراعی می‌باشد. به‌طوری که در طی دو دهه اخیر اراضی باغی تغییر کاربری یافته و مشاغل خدماتی بیشتر از گذشته شده است. طالبی و همکاران (۱۳۹۸) با تبیین عوامل مؤثر بنیادی بر تحولات کاربری اراضی با رویکرد بوم‌شناسی سیاسی شهرستان همدان، نشان می‌دهند که برخلاف ادعای معمول، فقرا کمتر از ثروتمندان در تصرف زمین و تغییر کاربری اراضی نقش داشته‌اند. میزان فاصله از شهر همدان و بزرگراه‌های منتهی به آن در تغییرات پوشش اراضی تأثیر داشته است؛ همچنین عوامل انسانی به‌ویژه عوامل سیاسی، روابط قدرت و ثروت مهمترین عوامل در بروز تحول و تغییرات کاربری و پوشش اراضی مؤثر بوده است. باسط<sup>۱</sup> (۲۰۲۰) با بررسی اصلاحات نهادی پیرامون مسئله زمین مطابق قانون اساسی ۲۰۱۰ کوبا، نقش برنامه‌ریزان شهری را برجسته می‌کند، بازیگرانی که به ندرت در ادبیات سیاست زمین کوبا بررسی می‌شوند. اصلاحات ارضی متزلزل کوبا نتیجه انگیزه‌های متناقض داخلی بازیگران زمین است و این واقعیت که هیچ اصلاح قانونی برای تغییر رفتار ریشه‌دار بدون فشار مجدد از سوی جنبش عدالت زمینی - حقوق بشری مبتنی بر گسترده کافی نخواهد بود. هاشم‌پور و همکاران (۱۴۰۰) با تبیین پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی شهرستان ساری، به این نتیجه رسیده‌اند که مساحت اراضی زراعی آبی در طی بازه ۱۱ ساله به میزان ۴۲۵ درصد کاهش یافته است. با رواج خرید و فروش زمین و افزایش ساخت و سازهای غیرمجاز در سایه مدیریت‌های ضعیف محلی و همین‌طور عدم بازدارندگی قوانین تغییر کاربری، چشم‌انداز طبیعی روستا با چالش‌های جدی مواجه شده و این عامل می‌تواند به تدریج ناپایداری محیط را افزایش داده و روستا را در برابر حوادث غیرمترقبه طبیعی نظیر؛ سیل، زلزله و رانش زمین، آسیب‌پذیر کند. نتایج پژوهش محمد شفیع و دریاباری (۱۴۰۰) در ارتباط با تأثیر تحولات کالبدی فضایی بر تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی نواحی روستایی و گردشگری بخش کن و دهستان سولقان نشان می‌دهد که گرایش روزافزون ساکنین روستا به تغییر کاربری اراضی زراعی و تبدیل آنها به قطعات قابل فروش زمین برای احداث خانه‌های دوم کاملاً مشهود است. این فرآیند ضمن تغییر بافت اجتماعی - فرهنگی روستایی ناحیه به تغییر چشم‌انداز روستایی، تحول بافت، کالبدی، تغییر ساختاری - کارکردی روستاها منجر شده

<sup>۱</sup> Bassett



است. آدوا و لوبائو<sup>۱</sup> (۲۰۲۱) با بررسی اقتصاد سیاسی کاربری زمین محلی: مکان‌سازی و قدرت نسبی تجارت، جامعه مدنی و دولت، ضمن نگاه جدید به توسعه مکان، قدرت بازیگران کسب و کار محلی در مقایسه با جامعه مدنی و دولت در مناطق سراسر ایالات متحده، بیان می‌دارند در حالی که بازیگران تجاری در قبال سیاست توسعه اقتصادی اساساً نسبت به سیاست کاربری زمین بی‌تفاوت به نظر می‌رسند، اما شواهد نشان می‌دهد که سیاست‌های کاربری زمین ممکن است به دقت طراحی شوند تا منافع تجاری ماشین‌های رشد را تطبیق دهند. دولت‌های محلی نیز مسیری را برای استفاده از زمین و همچنین سیاست توسعه اقتصادی تعیین می‌کنند، اما بازیگران جامعه مدنی نفوذ نسبتاً کمی دارند.

## مبانی نظری

### اقتصاد سیاسی فضا

اقتصاد سیاسی کیفیت توزیع جغرافیایی سرمایه، مسکن و درآمد، خدمات، سهم بخش دولتی و بخش خصوصی در برنامه‌های اقتصادی، تخصیص منابع به صورت نابرابر میان شهر و روستا را بررسی می‌کند. در اقتصاد سرمایه‌داری، در امر توسعه اقتصادی، تنها عامل بازار تعیین کننده نمی‌باشد. بلکه نیروهای اجتماعی - سیاسی خارج از بازار نیز در این امر دخالت دارند. در جهت شناخت این نیروها، لازم است اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری، گردش سرمایه و ایدئولوژی نظام حکومتی به روشنی بررسی گردد (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۹: ۴). اقتصاد سیاسی ایران به شدت تحت تأثیر مستقیم عواید ناشی از فروش نفت قرار گرفته و موجب وابستگی کل نظام اقتصادی، اجتماعی و سیاسی به میزان و چگونگی تخصیص هزینه‌های دولت گردیده است. این مسأله باعث می‌شود که دولت‌های رانتی، بطور فزاینده خودمختار و مستقل باشند و بالطبع این روند بر اقتصاد سیاسی شهر و روستا نیز تأثیر مستقیم نهاده است (احمدی‌پور و لشکری، ۱۳۹۱: ۱۸). عواید نفت نوعی بهره‌مالکانه است که یکجا و مستقیماً به دولت پرداخت می‌شود. این عواید، هنگامی که تا حد زیادی افزایش یافته و دست کم ۱۰ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل دهد، استقلال غیرعادی اقتصادی و سیاسی دولت را از نیروهای مولد و طبقات اجتماعی فراهم می‌آورد و تغییرات جدی را در شکل‌گیری فرایندهای فضایی در هر جامعه‌ای ایجاد می‌کند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۱: ۵). سرمنشأ این مداخله ارکان دولتی در حقیقت همان بهره‌مالکانه رانتی است که توانایی ایجاد طبقات انسانی و ساختارهای فیزیکی مورد نظر خود را در فضای شهر و روستا دارد و بالطبع این فرآیند به دولت به عنوان قدرت حاکم کمک می‌رساند تا قوانین مورد نظر خود را در جامعه اعمال کند، در بسیاری از موارد خود این طبقات به دولت وابسته می‌شوند؛ از جمله برای کار، کمک‌های مستقیم و طرح‌های رفاه عمومی از آموزش و پرورش و بهداشت گرفته تا سوبسید مواد غذایی و امتیازات گوناگون دیگر (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۲۱). بنابراین هزینه‌های دولت، به عنوان سرچشمه قدرت اقتصادی و سیاسی‌ای که تمایل به حفظ و گسترش خود دارد، سرنوشت طبقات مختلف اجتماعی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این عواید برای کل جامعه تبدیل به یک منبع نامرئی رفاه فزاینده می‌شود و زمینه‌ساز مداخله دایمی و فزاینده نهادهای دولتی در حوزه فرایندهای شهری و روستایی به ویژه زمین و مسکن می‌شود (Foldvary and Luca, 2017: 334).

موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن همواره موضوع و بستری اصلی برنامه‌ریزی بوده و در حقیقت سرنوشت نهایی انواع طرح‌ها، چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین رقم می‌زند و همواره یکی از مسائل اجتماعی - اقتصادی و کالبدی برنامه‌ریزی در سطوح ملی تا محلی معاصر را این مقوله تشکیل داده است. توجه به زمین به عنوان یک منبع اصلی و تجدیدنپذیر در فرآیند توسعه امری ضروری است؛ چرا که زمین جزو منابع اصلی توسعه تلقی می‌شود و دسترسی عادلانه و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های توسعه پایدار است (Bhatti et al., 2016: 1195). بنابراین دیدگاه، زمین یک ثروت همگانی است و بستری مناسب برای فعالیت‌های شهروندان و ابزاری برای تحقق خواست‌ها و آرزوهای انسانی است. بررسی عناصر کالبدی یکی از مقولاتی است که جغرافیدانان و برنامه‌ریزان در مکانیابی با آن سروکار دارند. اهداف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی کشور تأثیر مستقیم در اولویت‌های مکانیابی خواهند داشت، ضوابط کلی در رابطه با برنامه‌های توسعه و اهداف و نظام برنامه‌ریزی کشور در پنج حوزه تعیین گردیده است که اولین و مهمترین آن مسائل کالبدی طرح (فیزیکی و فضایی) است (بدری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۸). از آنجا که انتخاب محل تأثیرات عمیقی در موفقیت و بقای یک طرح دارند لذا کلیه ضوابط می‌بایست دقیقاً شناسایی و در رابطه با یکدیگر ارزیابی و ارزش‌گذاری شده و در کوتاه مدت مورد توجه و محاسبه قرار گیرند. نوع و نحوه بهره‌برداری از زمین در طول تاریخ زندگی انسان‌ها، همواره یکی از مباحث اساسی مورد توجه علوم مختلف بوده و به مثابه معیاری برای سنجش سطح توسعه انسانی ملل مختلف شناخته می‌شود. بنابراین امروزه امکان انتخاب کاربری‌های متفاوت از زمین، متناسب با قابلیت‌های آن و همچنین تحولات فناوری و اقتصادی اجتماعی و پیچیدگی روزافزون زندگی انسان‌ها، اهمیت ساماندهی زمین و بهره‌برداری از آن را (در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی) افزایش داده است (فیروزنیا و همکاران،

<sup>1</sup> Adua & Lobao

۱۳۹۱: ۲۱۳). برقراری توازن و رسیدن به تعادل در بین مناطق، به عوامل عدیده‌ای بستگی دارد که ثروت و قدرت از مهمترین آنها به شمار می‌رود. هندسه توزیع و ترسیب این دو عامل، تحت امر جریان اقتصاد سیاسی حاکم بر فضا شکل می‌گیرد (افراخته و حجتی‌پور، ۱۳۹۴: ۸۷). در شرایط امروزی نظام و نهادهای برنامه‌ریزی، ارتقاء بخشی و تنظیم توسعه اقتصادی و پشتیبانی‌های محیطی را بر اساس کاربری زمین، بیش‌ازپیش در دستور کار خود قرار داده‌اند و در این راستا برنامه‌ریزی تخصیص زمین در میان استفاده‌کنندگان مختلف و رقیب در کانون بحث‌های اصلی قرار دارد و این کاملاً روشن است وقتی تقاضا بر میزان ثابت زمین موجود بالا است، ضرورت دارد هم‌زمان با آن آگاهی‌های محیطی نیز افزایش یابد تا موضوع پایداری نیز بالاتر برود و نهادینه شود (صادقلو و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۶).

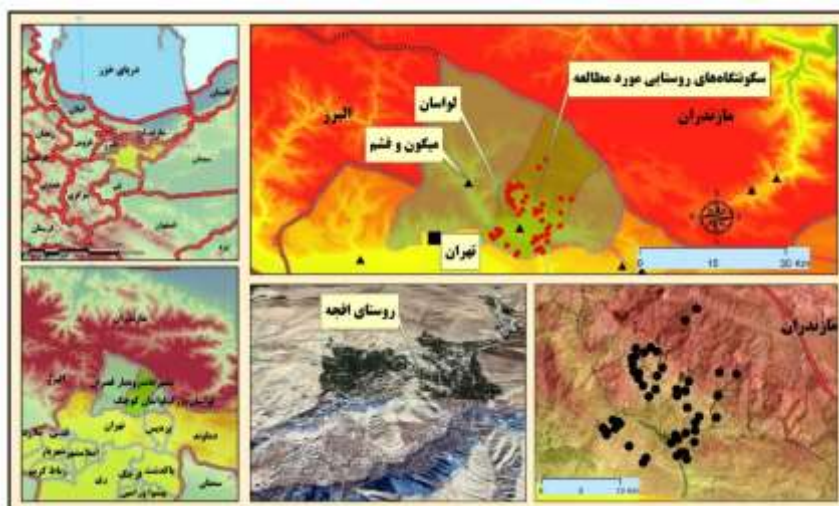
## روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف، از نوع کاربردی می‌باشد که به روش توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای اسنادی و بررسی‌های میدانی انجام گرفته است. با توجه به ماهیت داده‌ها و عدم امکان کنترل رفتار متغیرهای مؤثر در مسئله، از نوع غیرتجربی بوده و در چارچوب الگوی تحلیلی - موردی انجام شده است. در بخش نخست با هدف شناخت کاربری وضع موجود و بررسی روند تغییرات و توزیع کاربری‌های اراضی، از تصاویر ماهواره‌ای Landsat 8 2021, ETM 2005, TM 1995, MSS 1985 که مربوط به سال‌های ۱۳۶۴، ۱۳۷۴، ۱۳۸۴ و ۱۴۰۰ بوده‌اند استفاده شده است. نقشه‌های تغییرات کاربری اراضی نیز از طریق این تصاویر و با استفاده از نرم‌افزار ENVI و GIS تصحیح رادیومتریک شده و سپس نقشه‌های تغییر کاربری اراضی از طریق تفسیر حداکثر شباهت (Maximum Likelihood) در نرم‌افزار ENVI برای سه نوع کاربری اراضی «کشاورزی»، «ساخته شده» و «جنگل‌ها» از هم تفکیک و در مقیاس دهستان استفاده شده است. در بخش دوم به منظور تحلیل تطبیقی یافته‌ها اقدام به تدوین پرسشنامه دلفی و استخراج مهمترین شاخص‌ها و معیارهای مرتبط با آن شد. جامعه مورد بررسی این پژوهش شامل ۳۰ نفر متخصص<sup>۱</sup> با روش نمونه‌گیری هدفمند به انجام رسیده است. در این تحقیق با هدف ارزیابی و تحلیل تطبیقی روند تحولات نظام کاربری زمین از ۴۴ گویه در قالب ۸ شاخص "اقتصادی، سیاسی، کالبدی، مسکونی، کشاورزی، تجاری - اداری، حمل و نقل - تاسیسات و فرهنگی، ورزشی و توریستی" مشتمل بر ۲ بعد اصلی اقتصاد سیاسی و و نظام کاربری اراضی روستایی استفاده شده است. جهت تحلیل و سنجش میزان اهمیت پیشران‌ها از روش تحلیل دلفی، آزمون کای اسکوتر و میانگین استفاده شده است. به‌منظور بررسی داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده از روش دلفی و مدل شاخص اجماع برای تعیین اهمیت، قطعیت و اولویت متغیرها استفاده شده است. با تأیید روایی پرسشنامه توسط گروه دلفی در مرحله پیش آزمون با ۹ آزمودنی، مقدار کلی آلفای کرونباخ نیز ۰.۸۳ درصد به دست آمده است.

## محدوده مورد مطالعه

شهرستان شمیرانات یکی از ۱۶ شهرستان استان تهران است که در شمالی‌ترین بخش این استان واقع شده است و مرکز آن تجریش می‌باشد. این شهرستان دارای دو بخش به نام‌های لواسانات و رودبار قصران و ۳ دهستان لواسان بزرگ، لواسان کوچک و رودبار است (هادیان‌جنز آبادی، ۱۳۹۴: ۵۸). دهستان لواسان در موقعیت جغرافیایی ۳۵ درجه و ۵۲ دقیقه عرض جغرافیایی و ۵۱ درجه و ۴۷ دقیقه طول جغرافیایی می‌باشد که در شمال تهران در دامنه سلسله جبال کوه‌های البرز واقع شده است و ارتفاع متوسط آن ۱۸۰۰ تا ۲۴۰۰ متر از سطح دریا می‌باشد. مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵، این دهستان با ۲۷ نقطه روستایی (۱۴ روستای دارای سکنه و ۱۳ روستای خالی از سکنه) ۵۶۸۰ نفر جمعیت داشته است که در فصول مختلف جمعیت این روستاها به چند برابر می‌رسد. روستای افجه با ۴۲۷ سکنه مرکز دهستان لواسان کوچک بحساب می‌آید. این دهستان به همراه شهر لواسان یکی از گردشگاه‌های اطراف تهران و می‌باشد که با وجود سد لتیان و هوای سالم و جاذبه‌های طبیعی و کوهستانی زیبا دارای قدرت جذب توریست در فصول مختلف سال می‌باشد. باتوجه به کوهستانی بودن منطقه و ناهموار بودن آن، اکثر روستاهای این دهستان در دشت‌های دامنه‌ای و پایکوه‌ها استقرار یافته‌اند و بصورت متمرکز می‌باشند. البته وجود آب و هوای مناسب و دیگر عوامل طبیعی سبب ایجاد خانه‌های بیلاقی (خانه های دوم) در باغ‌ها و بصورت پراکنده شده است (افتخاری و مهدوی، ۱۳۸۵: ۱۲؛ عزیزپور و شمسی، ۱۳۹۳: ۴۳). ارزیابی منابع آماری در ارتباط با جمعیت مناطق روستایی دهستان مورد بحث نشان می‌دهد که جمعیت سکونتگاه‌های روستایی طی دهه‌های اخیر روند نزولی داشته است که نزدیکی با کلانشهر تهران در این روند بیشترین تأثیر را داشته است. منطقه مورد مطالعه از منابع و جاذبه‌های گردشگری متنوع و متعدد برای گروه‌های عمده گردشگری با طیف وسیعی از گردشگران برخوردار است، که امکان انواع فعالیت‌های گردشگری را میسر می‌سازد (شکری و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۴).

<sup>۱</sup> شامل ۱۰ کارشناس پژوهشی، ۸ کارشناس اجرایی، ۵ هیئت علمی دانشگاه و ۷ دانشجوی تحصیلات تکمیلی.



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی دهستان لوسان و نقاط روستایی آن (ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۱)

## بحث و یافته‌های تحقیق

### روند تحولات نظام کاربری زمین در سه دهه اخیر

باتوجه به اینکه در تصاویر ماهواره‌ای، همواره احتمال انواع خطاهای سیستماتیک و غیرسیستماتیک از نظر تفکیک‌های مکانی، زمانی و طیفی وجود دارد، باید پردازش‌های اولیه داده‌های خام با هدف تصحیح هرگونه خطا و اعوجاج رایج از طریق سیستم تصویر برداری با شرایط اتمسفر در هنگام سنجش صورت گیرد. از آنجا که این تصاویر در ایستگاه گیرنده تصحیح می‌شوند، تصحیح هندسی انجام نشد. برای کاهش تأثیرات اتمسفری تصاویر نیز از روش کلی مبتنی بر کاهش تیرگی ارزش‌های عددی پیکسل‌های تیره در نرم‌افزار ENVI استفاده شد. این روش از دقت مناسبی برخوردار است و به وفور در تحقیقات استفاده می‌شود. تغییر کاربری زمین شامل تغییر نوع کاربری و تغییر در نحوه پراکنش و الگوهای فضایی فعالیت‌ها و کاربری‌هاست؛ به عبارت دیگر، تغییر کاربری اراضی یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین که لزوم تغییر در سطح زمین نیست، بلکه تغییر در تراکم و مدیریت زمین است. در سال ۱۳۶۴، ۶۷۸۵ درصد مساحت دهستان لوسان کوچک را پوشش مراتع (۴۹.۱۷) و زمین‌های کشاورزی و باغات (۱۸.۶۸) تشکیل می‌داد؛ با کاهش محسوس این روند به فاصله یک دهه، ۳۸.۱۳ درصد به فضا سازی کاربری‌های شهری اختصاص پیدا می‌کند و به فاصله ده سال دیگر با کاهش نزدیک به ۸ درصدی مساحت اراضی کشاورزی و باغات به نفع توسعه شهری، در سال ۱۴۰۰ با کاهش محسوس سطح مراتع و افزایش ساخت و ساز و توسعه شهری مساحت مذکور به ۴۶.۸۷ درصد از مساحت ۳۶۸ هکتاری این دهستان کاهش یافته است (جدول ۱). تغییر کاربری منابع طبیعی و اراضی کشاورزی به ویلا سازی، تخریب منابع، فعالیت‌های راه‌سازی و... را می‌توان یکی از عوامل این مسئله دانست. احداث جاده‌های بین شهری و بین روستایی نیز در این زمینه بی‌تأثیر نبوده است. اراضی ساخته شده نیز به شدت افزایش یافته است که رشد جمعیت مناطق شهری در ۳۵ سال گذشته، ایجاد شهرک‌ها و ساخت و سازهای غیرمجاز و ویلا سازی در همه مناطق به خصوص روستاهای نزدیک به جاده‌های اصلی و با دسترسی بهتر از عوامل آن به شمار می‌روند.

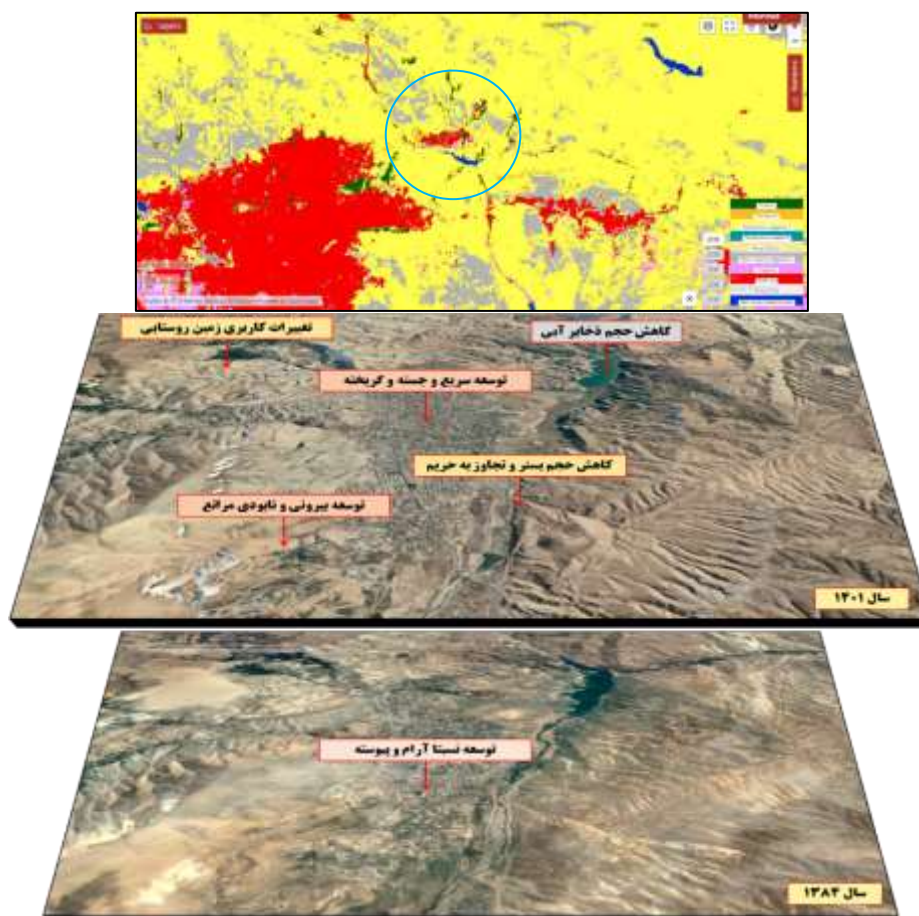
جدول ۱- نسبت تحولات نظام کاربری زمین در مناطق روستایی دهستان لوسان کوچک از سال ۱۴۰۰-۱۳۶۴

کاربری	۱۳۶۴	۱۳۷۴	۱۳۸۴	۱۴۰۰
ساخته شده	۳۲.۱۵	۳۸.۱۳	۳۹.۵۴	۴۳.۴۷
مراتع	۴۹.۱۷	۴۴.۳۹	۴۱.۲۴	۳۴.۱۵
باغات و کشاورزی	۱۸.۶۸	۱۷.۳۹	۱۹.۲۲	۲۲.۳۸
جمع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

عوامل تغییر کاربری را می‌توان در ابعاد اجتماعی و اقتصادی و به ویژه سیاسی جست و جو کرد. بنابر تحقیقات میدانی صورت گرفته توسط نگارندگان، یافته‌ها در شاخص‌های اقتصادی و سیاسی و کالبدی به شرح زیر است: اگرچه گسترش حمل و نقل و ارتباطات، لزوم ایجاد زیرساخت‌ها و توسعه شبکه راه‌ها می‌تواند سبب تغییر کاربری اراضی شود؛ دهستان لوسان کوچک به صورت مستقیم و به صورت غیرمستقیم از این عوامل تأثیر پذیرفته است. توسعه راه‌ها قطعاً ورود تعداد بیشتری گردشگر و ملزومات آنها مانند هتل‌ها، رستوران‌ها و شهرک‌ها و... را در پی دارد.

همچنین جاده‌هایی جهت تردد آسان به ویلاها احداث می‌شود که مستلزم قطع درختان زیادی است که خود باعث تخریب باغات منطقه می‌شود. بدین ترتیب عامل حمل و نقل و زیرساخت‌ها بیشتر به صورت غیرمستقیم بر روند تحولات نظام کاربری زمین اثر گذار بوده است. تغییرات کاربری اراضی و رشد جمعیتی روستاهای دهستان لواسان کوچک طی ۳ دهه اخیر حاکی از نقش مهمی است که حمل و نقل و جاده‌های اصلی، توریست‌پذیری منطقه و توسعه فعالیت‌های شهری در جذب جمعیتی روستاهایی با فواصل دورتر ایفا می‌کند و در نتیجه تغییر کاربری اراضی را در پی دارد.



شکل ۳- تطبیق بصری روند ناپایداری و تغییرات کاربری حوضه مورد مطالعه (روستاهای پیراشهری در نزدیکی لواسان) در دو بازه زمانی متفاوت (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

### تحلیل تطبیقی آمار با نظرات گروه‌های ذی‌نفع

در ادامه به منظور تحلیل مؤلفه‌های اثرگذار بر اساس روش دلفی و با استفاده از روش تحلیل ساختاری، میزان اهمیت هر یک از عوامل مشخص شد. در اینجا از روش شاخص اجماع که برگرفته از مدل دلفی می‌باشد جهت تعیین اجماع، اهمیت و اولویت متغیرها استفاده شده است. شاخص اجماع روشی برای اندازه‌گیری میزان همگرایی و همسویی نخبگان در مورد جهت تغییرات، میزان اهمیت یا سایر مشخصه‌های عوامل مورد بررسی است. در این روش با دریافت نظرات خبرگان در مورد عوامل و پیشنهادها، میزان اجماع آنها در مورد اولویت بندی‌ها بررسی شد. نتایج نظرات خبرگان و فراوانی امتیازها در گزینه‌های مختلف از طریق فرمول شاخص اجماع بررسی شد که باتوجه به تعداد گزینه‌ها و وضعیت طیف گزینه‌ها عددی بین  $N \pm 0$  تا  $N \pm 1$  حاصل شد که هر چه عدد به صفر نزدیکتر باشد، بیانگر عدم اجماع خبرگان و هرچه بیشتر باشد بیانگر عدم اجماع خبرگان است. به منظور تحلیل روندهای اقتصاد سیاسی مؤثر بر تحولات نظام کاربری زمین در دهستان لواسان شامل خرده ابعاد یا زیرشاخص‌های آن مطابق جدول (۲)، شاخص‌های "جذب منابع سرمایه‌های (دولتی و خصوصی)، شبکه ارتباطی سیاسی، توسعه‌طلبی سیاسی، تراکم ساختمانی و تمرکزگرایی سیاسی" به ترتیب با ضرایب ۰.۶۳۵، ۰.۵۹۴، ۰.۵۶۶، ۰.۵۴۵، ۰.۴۹۱. بیشترین اجماع و قطعیت را خواهند داشت و پیشنهاد "نیروی کار با تحصیلات تخصصی" با ضریب ۰.۱۷۳ - کمترین قطعیت و اجماع را داشت.

جدول ۲- نتایج اوزان شاخص های اجماع، قطعیت، اهمیت و اولویت روندهای اقتصاد سیاسی موثر بر تحولات نظام کاربری اراضی در دهستان لواسان کوچک

وزن نهایی	کاملاً مخالفم	تا حدی مخالفم	بینابین	تا حدی موافقم	کاملاً موافقم	۱. نتایج اوزان شاخص های اجماع و قطعیت بعد روندهای اقتصاد سیاسی موثر بر تحولات نظام کاربری زمین
	۰	-۲	-۱	+۱	+۲	
۰.۶۳	۱	۴	۷	۸	۱۰	جذب منابع سرمایه ای (دولتی و خصوصی)
-۰.۱۷	۱	۲	۶	۱۷	۷	نیروی کار با تحصیلات تخصصی
۰.۳۹	۲	۹	۷	۸	۷	موجودی سرمایه فیزیکی
۰.۳۶	۲	۶	۵	۸	۹	درجه آزادی تجارت
۰.۵۶	۳	۵	۱۲	۶	۴	توسعه طلبی سیاسی
۰.۵۹	۱	۶	۸	۹	۸	شبکه ارتباطی سیاسی
۰.۴۹	۱	۴	۵	۱۵	۶	تمرکزگرایی سیاسی
۰.۲۵	۴	۵	۹	۷	۷	حاکمیت قدرت و رانت سیاسی
۰.۴۷	۳	۲	۸	۹	۱۱	نما و نوع مصالح ساختمانی
۰.۳۹	۰	۲	۷	۱۳	۸	مساحت زیربنای ساختمان ها
۰.۵۴	۰	۲	۹	۱۴	۸	تراکم ساختمانی
۰.۳۳	۰	۹	۷	۸	۹	شکل و بافت کالبدی
۰.۴۸	۲	۳	۵	۱۰	۹	وضعیت فیزیکی منطقه
وزن نهایی	ضریب اولیه	بی اهمیت	کم	متوسط	زیاد	۲. نتایج اوزان شاخص های اهمیت بعد روندهای اقتصاد سیاسی موثر بر موثر بر تحولات نظام کاربری زمین
	۰	۰	۲۵	۵۰	۱۰۰	
۰.۶۷	۶۶.۶۶	۲	۴	۱۰	۱۴	جذب منابع سرمایه ای (دولتی و خصوصی)
۰.۳۹	۳۹.۱۶	۸	۷	۱۰	۵	نیروی کار با تحصیلات تخصصی
۰.۴۹	۳۹.۱۶	۸	۷	۹	۶	موجودی سرمایه فیزیکی
۰.۵۳	۵۳.۳۳	۴	۶	۱۱	۹	درجه آزادی تجارت
۰.۵۴	۶۷.۵۰	-	۵	۱۴	۱۳	توسعه طلبی سیاسی
۰.۵۵	۶۶.۶۶	۲	۴	۱۰	۱۲	شبکه ارتباطی سیاسی
۰.۵۷	۶۷.۷۴	۳	۵	۱۲	۱۳	تمرکزگرایی سیاسی
۰.۴۲	۳۷.۶۶	۴	۶	۱۲	۸	حاکمیت قدرت و رانت سیاسی
۰.۴۳	۴۳.۳۳	۸	۶	۶	۱۱	نما و نوع مصالح ساختمانی
۰.۵۲	۵۱.۶۶	۴	۶	۱۲	۸	مساحت زیربنای ساختمان ها
۰.۵۱	۵۱.۶۶	۷	۶	۷	۷	تراکم ساختمانی
۰.۴۹	۳۸.۱۶	۸	۷	۸	۵	شکل و بافت کالبدی
۰.۶۰	۵۶.۱۰	۲	۴	۱۰	۱۲	وضعیت فیزیکی منطقه
وزن نهایی	ضریب اولیه	اولویت کم	اولویت متوسط	اولویت زیاد	۳. نتایج اوزان شاخص های اولویت بعد روندهای اقتصاد سیاسی موثر بر موثر بر تحولات نظام کاربری زمین	
		۲۵	۵۰	۱۰۰		
۰.۸۳	۸۰.۱۳	۲	۱۰	۱۹	جذب منابع سرمایه ای (دولتی و خصوصی)	
۰.۷۵	۷۵	۴	۱۲	۱۶	نیروی کار با تحصیلات تخصصی	
۰.۶۹	۶۹.۱۶	۵	۱۱	۱۴	موجودی سرمایه فیزیکی	
۰.۷۱	۶۰.۸۰	۶	۹	۱۷	درجه آزادی تجارت	
۰.۶۲	۵۹.۱۵	۷	۱۳	۸	توسعه طلبی سیاسی	
۰.۶۶	۶۱.۱۶	۳	۱۳	۱۴	شبکه ارتباطی سیاسی	
۰.۸۱	۵۰.۸۳	۸	۹	۱۳	تمرکزگرایی سیاسی	
۰.۶۷	۷۰.۸۳	۵	۱۲	۸	حاکمیت قدرت و رانت سیاسی	
۰.۶۱	۷۹.۲۶	۵	۱۱	۱۳	نما و نوع مصالح ساختمانی	

۰.۶۵	۸۱.۲۲	۹	۹	۱۱	مساحت زیربنای ساختمان‌ها
۰.۶۴	۸۰.۸۰	۲	۹	۱۹	تراکم ساختمانی
۰.۷۷	۷۷.۵	۳	۹	۱۸	شکل و بافت کالبدی
۰.۷۱	۶۶.۲۵	۸	۹	۱۱	وضعیت فیزیکی منطقه

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

جدول ۳- نتایج اوزان شاخص‌های اجماع، قطعیت، اهمیت و اولویت بعد روندهای نظام کاربری اراضی روستایی موثر در دهستان لواسان کوچک

وزن نهایی	کاملاً مخالفم	تاحدی مخالفم	بینابین	تاحدی موافقم	کاملاً موافقم	۱. نتایج اوزان شاخص‌های اجماع و قطعیت بعد روندهای نظام کاربری اراضی روستایی
	۰	-۲	-۱	+۱	+۲	
۰.۴۳۳	۱	۴	۸	۷	۹	کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی
۰.۱۳۳	۲	۵	۹	۹	۸	سطح زیربنای مسکونی
۰.۳۹	۱	۱۰	۸	۸	۷	کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت
۰.۳۶۶	۲	۶	۶	۹	۸	کیفیت مسکن از نظر آسایش
۰.۱۱۹	۳	۴	۶	۱۰	۷	کیفیت مسکن از نظر برخورداری از تجهیزات ساختمانی
۰.۲۳۳	۱	۵	۸	۱۰	۹	کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی
۰.۱۴۷	۲	۳	۸	۱۰	۸	کشت اراضی کشاورزی
۰.۲۱۴	۴	۵	۱۰	۶	۴	توسعه نیافتگی کشاورزی
۰.۴۹	۱	۴	۵	۱۵	۹	اقتصادی نبودن کشاورزی
۰.۴۳۹	۲	۱۱	۵	۱۲	۸	فرسایش زمین‌های کشاورزی
۰.۵۴	۱	۳	۳	۱۳	۱۴	تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی
۰.۱۳۹	۱	۴	۷	۱۸	۹	رشد کاربری تجاری
۰.۳۵۸	۳	۷	۷	۹	۸	تغییرات کاربری تجاری
۰.۳۶۶	۲	۶	۶	۹	۸	نوع کاربری تجاری
۰.۲۵۴	۰	۵	۹	۱۳	۱۰	رشد کاربری اداری
۰.۱۳۹	۱	۴	۶	۱۷	۹	تنوع کاربری اداری
۰.۳۵۴	۱	۲	۱۱	۱۴	۱۰	موقعیت کاربری‌های اداری
۰.۵۴۱	۲	۳	۹	۹	۱۱	تغییرات کاربری‌های اداری
۰.۵۴۶	۰	۴	۷	۱۴	۸	دسترسی به سیستم حمل و نقل
۰.۱۵۸	۲	۶	۵	۱۱	۱۳	شبکه معابر
۰.۵۴۱	۳	۷	۸	۹	۱۳	توسعه حمل و نقل
۰.۵۴۲	۱	۵	۸	۱۰	۴	رشد سرانه تأسیسات
۰.۱۳۹	۲	۳	۱۱	۸	۵	حداکثر مساحت شبکه تأسیسات
۰.۱۵۸	۳	۵	۸	۱۰	۹	حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی شبکه تأسیسات
۰.۳۹۳	۱	۱۰	۸	۸	۷	رشد کاربری ساختمانی فرهنگی
۰.۳۶۶	۲	۶	۶	۹	۸	تنوع کاربری‌های فرهنگی
۰.۲۱۳	۴	۵	۱۰	۶	۴	رشد سرانه ورزشی
۰.۲۳۲	۱	۵	۸	۱۰	۹	تغییرات کاربری زمین‌های ورزشی
۰.۱۴۴	۲	۳	۸	۱۰	۷	وجود فضاهای توریستی
۰.۳۹۵	۱	۱۰	۸	۸	۷	تنوع کاربری‌های خدمات رفاهی در بخش توریستی
۰.۵۴۶	۰	۴	۷	۱۵	۸	توریست‌پذیری منطقه
وزن نهایی	ضریب اولیه	بی‌اهمیت	کم	متوسط	زیاد	۲. نتایج اوزان شاخص‌های اهمیت بعد روندهای نظام کاربری اراضی روستایی
	۰.۶۹	۶۸.۸۶	۵	۴	۱۰	

۰.۴۹	۳۸.۸۶	۸	۷	۱۲	۵	سطح زیربنای مسکونی
۰.۵۹	۳۹.۱۶	۵	۷	۹	۶	کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت
۰.۵۳	۵۲.۳۳	۴	۶	۸	۸	کیفیت مسکن از نظر آسایش
۰.۵۴	۶۲.۵۰	۵	۸	۱۴	۱۳	کیفیت مسکن از نظر برخورداری از تجهیزات ساختمانی
۰.۵۵	۶۶.۰۶	۲	۳	۱۰	۱۲	کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی
۰.۵۷	۶۰.۷۴	۳	۵	۱۲	۱۱	کشت اراضی کشاورزی
۰.۴۲	۳۷.۶۰	۴	۶	۱۲	۸	توسعه نیافتگی کشاورزی
۰.۴۳	۴۳.۳۳	۵	۶	۶	۱۱	اقتصادی نبودن کشاورزی
۰.۵۲	۵۱.۶۶	۴	۶	۸	۹	فرسایش زمین‌های کشاورزی
۰.۵۱	۵۱.۶۶	۷	۶	۷	۷	تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی
۰.۶۹	۳۸.۱۶	۸	۷	۸	۵	رشد کاربری تجاری
۰.۶۰	۵۰.۱۰	۵	۸	۱۰	۹	تغییرات کاربری تجاری
۰.۶۷	۶۶.۶۰	۲	۴	۱۰	۱۴	نوع کاربری تجاری
۰.۳۹	۳۰.۱۶	۸	۷	۸	۵	رشد کاربری اداری
۰.۴۹	۳۹.۱۶	۸	۷	۹	۶	تنوع کاربری اداری
۰.۵۳	۵۰.۳۳	۴	۶	۱۱	۱۰	موقعیت کاربری‌های اداری
۰.۵۴	۶۷.۵۰	۷	۵	۱۴	۱۰	تغییرات کاربری‌های اداری
۰.۶۳	۵۸.۶۶	۲	۸	۱۰	۱۲	دسترسی به سیستم حمل و نقل
۰.۵۷	۶۰.۸۸	۵	۵	۱۲	۱۴	شبکه معابر
۰.۶۲	۴۷.۶۶	۴	۶	۱۲	۸	توسعه حمل و نقل
۰.۴۳	۴۴.۳۳	۵	۶	۶	۹	رشد سرانه تاسیسات
۰.۵۲	۵۱.۴۶	۴	۸	۱۲	۸	حداکثر مساحت شبکه تاسیسات
۰.۵۶	۴۱.۶۴	۲	۶	۷	۷	حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی شبکه تاسیسات
۰.۴۹	۴۸.۱۶	۸	۷	۸	۵	رشد کاربری ساختمانی فرهنگی
۰.۵۰	۵۶.۴۰	۵	۸	۱۰	۱۴	تنوع کاربری‌های فرهنگی
۰.۴۸	۶۴.۶۶	۲	۴	۱۰	۱۳	رشد سرانه ورزشی
۰.۳۹	۳۹.۱۶	۵	۷	۱۰	۵	تغییرات کاربری زمین‌های ورزشی
۰.۴۸	۳۹.۱۴	۸	۷	۹	۶	وجود فضاهای توریستی
۰.۵۳	۵۴.۳۳	۴	۶	۱۱	۱۰	تنوع کاربری‌های خدمات رفاهی در بخش توریستی
۰.۶۵	۶۴.۴۰	۵	۵	۱۴	۱۱	توریست‌پذیری منطقه
وزن نهایی		ضریب اولیه	اولویت کم	اولویت متوسط	اولویت زیاد	۳. نتایج اوزان شاخص‌های اولویت بعد روندهای نظام کاربری اراضی روستایی
			۲۵	۵۰	۱۰۰	
۰.۸۳	۸۰.۱۳	۲	۱۰	۱۹	۱۹	کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تاسیسات زیربنایی
۰.۷۵	۷۵	۴	۱۲	۱۶	۱۶	سطح زیربنای مسکونی
۰.۶۹	۶۹.۱۶	۵	۱۱	۱۴	۱۴	کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت
۰.۷۱	۶۰.۸۰	۶	۹	۱۷	۱۷	کیفیت مسکن از نظر آسایش
۰.۶۳	۵۹.۱۵	۷	۱۳	۸	۸	کیفیت مسکن از نظر برخورداری از تجهیزات ساختمانی
۰.۶۶	۷۹.۲۵	۳	۱۳	۱۴	۱۴	کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی
۰.۱۶	۷۵.۲۶	۸	۹	۱۳	۱۳	کشت اراضی کشاورزی
۰.۸۱	۵۰.۸۳	۵	۱۲	۸	۸	توسعه نیافتگی کشاورزی
۰.۶۷	۷۰.۸۳	۵	۱۱	۱۳	۱۳	اقتصادی نبودن کشاورزی
۰.۶۱	۷۹.۲۶	۱۰	۱۲	۱۱	۱۱	فرسایش زمین‌های کشاورزی
۰.۶۵	۸۱.۲۲	۲	۹	۱۹	۱۹	تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی
۰.۶۴	۸۰.۸۰	۳	۱۰	۱۸	۱۸	رشد کاربری تجاری
۰.۷۷	۷۷.۵	۸	۹	۱۲	۱۲	تغییرات کاربری تجاری

۰.۲۵	۶۸.۳۳	۳	۱۳	۱۴	نوع کاربری تجاری
۰.۱۶	۰.۶۶	۷	۹	۱۳	رشد کاربری اداری
۰.۸۳	۷۰.۸۳	۵	۱۲	۸	تنوع کاربری اداری
۰.۶۱	۷۹.۲۶	۵	۱۱	۱۳	موقعیت کاربری‌های اداری
۰.۶۵	۸۱.۲۲	۹	۹	۱۱	تغییرات کاربری‌های اداری
۰.۶۷	۶۰.۷۴	۷	۶	۷	دسترسی به سیستم حمل و نقل
۰.۳۸	۳۷.۶۰	۸	۱۲	۸	شبکه معابر
۰.۴۹	۴۳.۳۳	۶	۷	۷	توسعه حمل و نقل
۰.۵۸	۵۱.۶۶	۶	۱۲	۸	رشد سرانه تاسیسات
۰.۵۴	۵۱.۶۶	۷	۶	۹	حداکثر مساحت شبکه تاسیسات
۰.۶۸	۳۸.۴۴	۸	۱۲	۸	حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی شبکه تاسیسات
۰.۵۷	۵۰.۱۰	۷	۱۴	۱۳	رشد کاربری ساختمانی فرهنگی
۰.۶۸	۶۶.۴۴	۳	۱۰	۱۲	تنوع کاربری‌های فرهنگی
۰.۴۸	۶۰.۷۴	۵	۱۲	۱۱	رشد سرانه ورزشی
۰.۵۲	۴۴.۶۰	۷	۱۲	۸	تغییرات کاربری زمین‌های ورزشی
۰.۶۸	۴۳.۳۳	۶	۶	۱۱	وجود فضاهای توریستی
۰.۳۹	۵۱.۶۶	۶	۸	۹	تنوع کاربری‌های خدمات رفاهی در بخش توریستی
۰.۴۸	۵۱.۶۶	۷	۱۴	۱۳	توریست‌پذیری منطقه

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

باتوجه به نتایج اوزان شاخص‌های اجماع، قطعیت، اهمیت و اولویت بعد روندهای نظام کاربری اراضی روستایی موثر در دهستان لواسان کوچک در جدول (۳) مشخص گردید که ۱۰ عامل " دسترسی به سیستم حمل و نقل، توریست‌پذیری منطقه، رشد سرانه تاسیسات، تغییرات کاربری‌های اداری، توسعه حمل و نقل، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی، اقتصادی نبودن کشاورزی، فرسایش زمین‌های کشاورزی کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی و تنوع کاربری‌های خدمات رفاهی در بخش توریستی" به ترتیب با ضرایب ۰.۵۴۱، ۰.۵۴، ۰.۳۹، ۰.۴۳۹، ۰.۴۳۳، ۰.۳۹۵، بیشترین اهمیت و متغیرهای " کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی، رشد کاربری تجاری، نوع کاربری تجاری، توریست‌پذیری منطقه و دسترسی به سیستم حمل و نقل بالاترین اهمیت را در بین شاخص‌های اهمیت بعد روندهای مؤثر بر نظام کاربری اراضی روستایی دارا هستند.

## یافته‌ها

مطالعات حاکی از آن است که تغییر کاربری اراضی به چالش بزرگ در مناطق روستایی و شهری کشور در سال‌های اخیر تبدیل شده است. بر این اساس با توجه به اهمیت زیاد حفظ اراضی زراعی و باغی، و جلوگیری از تخریب و تغییر کاربری آنها، مطالعه پیش‌رو که عوامل تشدید کننده تغییر کاربری دهستان لواسان کوچک را بررسی می‌کند، از اهمیت شایانی برخوردار است. روند تغییر کاربری اراضی در محدوده مادرشهری و مناطق کلانشهری کشور به خصوص در استان تهران در سال‌های اخیر شدت گرفته است. با ورود گردشگران به هر منطقه، فضای جغرافیایی آن با تغییرات اجتماعی، اقتصادی، محیطی و روبه رو می‌شود. ورود گردشگران و ناپایداری بافت‌های اجتماعی در مناطق شمالی استان و شهر تهران به ویژه دهستان لواسان کوچک با تأثیرگذاری مستقیم و غیرمستقیم بر بعد کالبدی، سبب ساخت و سازهای بی‌رویه و در نتیجه تغییر کاربری اراضی زراعی به اراضی ساخته شده می‌شود؛ پردازش تصاویر ماهواره‌ای نشان می‌دهد که وسعت مناطق مسکونی و اراضی ساخته شده دهستان ظرف ۳۵ سال گذشته افزایش بسیاری داشته است به طوری که در سال ۱۳۶۴، ۶۷۸۵ درصد مساحت دهستان لواسان کوچک را پوشش مراتع و زمین‌های کشاورزی و باغات تشکیل می‌داد؛ در سال ۱۴۰۰ با کاهش محسوس سطح مراتع و افزایش ساخت و ساز و توسعه شهری مساحت مذکور به ۴۶۸۷ درصد از مساحت ۳۶۸ هکتاری این دهستان کاهش یافته است که نشان از افزایش جمعیت و افزایش ورود گردشگران و اقامت موقت یا دائم به دلیل گسترش شبکه راه‌ها و به طور کلی ارتباطات دارد. سیاست‌گذاری در زمینه مدیریت صحیح و کارآمد اراضی زراعی و جنگلی و مراتع می‌تواند سبب حفظ منابع طبیعی شود. قطعا نهادها و سازمان‌ها به تهرایی حتی نمی‌توانند روند تغییرات کاربری اراضی را کند کنند، بلکه دولت با سیاست‌گذاری درست و آموزش و اطلاع‌رسانی به مردم می‌تواند از پیامدهای تغییر کاربری جلوگیری و زمینه را برای استفاده پایدار از منابع



طبیعی فراهم کند. در این راستا بسترسازی و توانمندسازی روستاییان می‌تواند در فرآیند توسعه، به خصوص در جلوگیری و یا حداقل کند کردن روند تغییر کاربری اراضی مؤثر باشد. با توجه به اینکه شهروندان و کشاورزان منطقه مورد مطالعه از سیاست‌های کاربری اراضی، به دلیل شفاف نبودن این سیاست‌ها، آگاهی ندارند، پیشنهاد می‌شود با شفاف‌سازی، اطلاع‌رسانی و سهیم کردن شهروندان در فرآیند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، روند تغییرات کاربری اراضی در این منطقه دست کم کندتر شود. همچنین حمایت دولت از کشاورزان در تمامی مراحل تولید و به‌طور کلی سیاست‌گذاری و مدیریت صحیح دولت می‌تواند از بدتر شدن وضع موجود در اراضی دهستان لواسان کوچک پیشگیری کند. یک رویه کارآمد برای جمع‌بندی یافته‌های دلفی این است که بعد از تحلیل شاخص‌های اجماع، قطعیت، اهمیت و اولویت، با استفاده از آزمون میانگین و کای اسکور برای ۴۴ شاخص مرتبط با عوامل تغییر و تحولات نظام کاربری اراضی، جهت طبقه‌بندی و سازمان‌دهی داده‌ها از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده شود. در ادامه با تعیین و اندازه‌گیری شاخص‌ها و گویه‌ها، بعد از تایید پایایی و روایی ابزار اندازه‌گیری (پرسشنامه) و اطمینان از اعتبار سازه و نیز مقادیر مناسب به دست آمده مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و با توجه به ضرایب مختلف تخصیص یافته به عوامل مختلف، به منظور کمی‌سازی متغیرها اعداد صفر، ۱، ۲، ۳ و ۴ به گزینه‌ها اختصاص داده شدند.

جدول ۴- نتایج ارزیابی شاخص و گویه‌های مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی با استفاده از آزمون میانگین و کای اسکور

شاخص‌ها	گویه‌ها	میانگین	کای اسکور	معناداری	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
اقتصادی	جذب منابع سرمایه‌ای (دولتی و خصوصی)	۲.۹۹	۱۲۰.۳۶	۰.۰۰۰	۳	۳	۷	۱۰	۷
	نیروی کار با تحصیلات تخصصی	۲.۸۸	۹۸.۶۴	۰.۰۰۰	۴	۱	۵	۹	۱۱
	موجودی سرمایه فیزیکی	۲.۷۸	۸۶.۹۴	۰.۰۰۰	۳	۳	۴	۱۱	۹
	درجه آزادی تجارت	۲.۶۹	۷۵.۲۱	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۴	۷
سیاسی	توسعه طلبی سیاسی	۲.۹۱	۱۱۹.۱۲	۰.۰۰۰	۱	۲	۶	۱۴	۷
	شبکه ارتباطی سیاسی	۲.۷۵	۷۰.۹۱	۰.۰۰۰	۳	۴	۲	۱۱	۱۰
	تمرکزگرایی سیاسی	۲.۷	۱۳۰.۴۶	۰.۰۰۰	۱	۲	۶	۱۳	۸
	حاکمیت قدرت و رانت سیاسی	۲.۹۸	۱۸۱.۳۷	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۲	۹
کالبدی	نما و نوع مصالح ساختمانی	۳.۲۲	۱۷۲.۷۸	۰.۰۰۰	۳	۳	۹	۵	۱۰
	مساحت زیربنای ساختمان‌ها	۳.۲۲	۱۷۲.۲۸	۰.۰۰۰	۵	۶	۳	۷	۹
	تراکم ساختمانی	۳.۱۷	۱۶۹.۰۶۴	۰.۰۰۰	۴	۱	۵	۹	۱۱
	شکل و بافت کالبدی	۳.۰۹	۱۳۸.۰۲	۰.۰۰۰	۳	۳	۴	۱۱	۹
مسکونی	وضعیت فیزیکی منطقه	۳.۰۳	۱۶۲.۷۵	۰.۰۰۰	۴	۵	۳	۱۰	۸
	کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی	۳.۰۱	۱۲۴.۰۶	۰.۰۰۰	۲	۳	۴	۱۱	۱۰
	سطح زیربنای مسکونی	۲.۹۲	۹۷.۵۳	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۴	۷
	کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت	۲.۱۹	۹۷.۴۱	۰.۰۰۰	۲	۳	۴	۱۱	۱۰
	کیفیت مسکن از نظر آسایش	۲.۹	۱۰۴.۸۶	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۴	۷
	کیفیت مسکن از نظر برخورداری از تجهیزات ساختمانی	۲.۸۴	۹۶.۳۲	۰.۰۰۰	۳	۳	۷	۱۰	۷
کشاورزی	کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی	۲.۶۳	۱۱۸.۸۱	۰.۰۰۰	۱	۱	۵	۱۲	۱۱
	کشت اراضی کشاورزی	۲.۶۲	۶۷.۱۷	۰.۰۰۰	۲	۲	۲	۱۳	۱۱
	توسعه نیافتگی کشاورزی	۲.۶۹	۸۸.۲۷	۰.۰۰۰	۲	۳	۴	۱۱	۱۰
	اقتصادی نبودن کشاورزی	۲.۲۷	۸۷.۶۳	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۴	۷
	فرسایش زمین‌های کشاورزی	۲.۶۴	۵۴.۱۶	۰.۰۰۰	۳	۳	۷	۱۰	۷
	تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی	۲.۶۳	۱۱۸.۸۱	۰.۰۰۰	۱	۱	۵	۱۲	۱۱
	رشد کاربری تجاری	۲.۷۵	۹۷.۴۱	۰.۰۰۰	۱	۱	۵	۱۲	۱۱
تجاری - اداری	تغییرات کاربری تجاری	۲.۹	۱۰۴.۸۶	۰.۰۰۰	۲	۲	۲	۱۳	۱۱
	نوع کاربری تجاری	۲.۸۴	۹۶.۳۲	۰.۰۰۰	۲	۳	۴	۱۱	۱۰
	رشد کاربری اداری	۲.۷۶	۷۸.۵۲	۰.۰۰۰	۲	۱	۶	۱۴	۷
	تنوع کاربری اداری	۲.۷۱	۹۹.۸۴	۰.۰۰۰	۳	۳	۷	۱۰	۷
	موقعیت کاربری‌های اداری	۲.۷۸	۱۰۰.۸۹	۰.۰۰۰	۴	۳	۸	۷	۸

۶	۱۱	۸	۲	۳	۰.۰۰۰	۸۳.۳۹	۲.۵۷	تغییرات کاربری‌های اداری	حمل و نقل و تأسیسات
۹	۱۱	۵	۲	۳	۰.۰۰۰	۱۷۲.۷۸	۳.۲۳	دسترسی به سیستم حمل و نقل	
۱۰	۶	۷	۴	۳	۰.۰۰۰	۱۷۲.۲۸	۳.۴۲	شبکه معابر	
۸	۱۴	۵	۲	۱	۰.۰۰۰	۱۶۹.۰۶۴	۳.۱	توسعه حمل و نقل	
۷	۱۰	۷	۳	۳	۰.۰۰۰	۱۳۸.۰۲	۳.۰۷	رشد سرانه تأسیسات	
۷	۷	۹	۲	۵	۰.۰۰۰	۱۶۲.۷۵	۳.۰۵	حداکثر مساحت شبکه تأسیسات	
۷	۷	۸	۴	۴	۰.۰۰۰	۱۲۴.۰۶	۳.۰۱۶	حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی شبکه تأسیسات	فرهنگی، ورزشی و توریستی
۸	۸	۷	۴	۳	۰.۰۰۰	۱۰۰.۸۹	۲.۷۸	رشد کاربری ساختمانی فرهنگی	
۹	۸	۶	۵	۲	۰.۰۰۰	۹۷.۴۱	۲.۱۷	تنوع کاربری‌های فرهنگی	
۱۲	۸	۲	۴	۴	۰.۰۰۰	۷۸.۵۲	۲.۷۸	رشد سرانه ورزشی	
۵	۶	۱۱	۴	۴	۰.۰۰۰	۹۶.۳۲	۲.۸۷	تغییرات کاربری زمین‌های ورزشی	
۱۳	۱۰	۳	۳	۱	۰.۰۰۰	۱۰۴.۸۶	۲.۸۸	وجود فضاهای توریستی	
۱۲	۱۱	۳	۲	۲	۰.۰۰۰	۹۹.۸۴	۲.۸۹	تنوع کاربری‌های خدمات رفاهی در بخش توریستی	
۱۱	۱۰	۴	۳	۲	۰.۰۰۰	۹۷.۵۳	۲.۹۴	توریست‌پذیری منطقه	

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

تغییر کاربری اراضی بواسطه از دسترس خارج کردن اراضی حاصلخیز و تاثیرات و عواقبی که برای اکوسیستم‌های طبیعی و نیز حیات انسانی دارد، بعنوان یکی از جلوه‌های دخل و تصرف انسان در محیط طبیعی پیرامون خود مطرح است. مطابق گزارش کمیسیون اصل ۹۰ مجلس زمین‌خواری، جرم پیچیده‌ای است که دست‌های زیادی در پس آن دیده می‌شود، برخورد قاطع قضایی می‌تواند این دست‌ها را قطع کند. هرچند به نظر می‌رسد سازمان‌های دولتی باید در واگذاری‌ها دقت کنند تا زمین‌ها و مستغلات به نام مردم و کام زمین‌خواران رها نشود. مطابق شواهد موجود برخی در سیستم زمین‌خواری به اطلاعات خاص دسترسی دارند به گونه‌ای که توانسته‌اند اراضی کشاورزی اطراف لوسان را به قیمت ناچیز و گاه ۱۰۰ تومان بخرند و بعد از چند سال با ویلاسازی و ورود سرمایه‌گذاران به این منطقه باقیمت‌های نجومی به فروش برسانند.

### نتیجه‌گیری

نتایج ارزیابی عوامل اقتصادی مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی با استفاده از آزمون میانگین و کای اسکوئر نشان می‌دهد که از میان ۴ شاخص عامل اقتصادی جذب منابع سرمایه‌ای (دولتی و خصوصی) با میانگین ۲۰۹۹ بالاترین و شاخص درجه آزادی تجارت با میانگین ۲۶۹ دارای کمترین اثرگذاری اقتصادی بر تغییرات کاربری اراضی بوده‌اند. در ارتباط با نتایج ارزیابی عوامل سیاسی مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی با استفاده از آزمون میانگین و کای اسکوئر نشان می‌دهد که از میان ۴ شاخص عامل سیاسی حاکمیت قدرت و رانت سیاسی با میانگین ۲۰۹۸ بالاترین و شاخص تمرکزگرایی سیاسی با میانگین ۲۰۷۰ دارای کمترین اثرگذاری سیاسی بر تغییرات کاربری اراضی بوده‌اند. همچنین در ارتباط با نتایج ارزیابی عوامل کالبدی مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی با استفاده از آزمون میانگین و کای اسکوئر نشان می‌دهد که از میان ۵ شاخص عامل کالبدی مساحت زیربنای ساختمان‌ها به دنبال توسعه ساخت‌وسازهای مسکونی طی سالیان اخیر با میانگین ۳۰۲۲ بالاترین و شاخص وضعیت فیزیکی منطقه با میانگین ۳۰۳ دارای کمترین اثرگذاری کالبدی بر تغییرات کاربری اراضی بوده‌اند. در ارتباط با نقش و اثرگذاری عوامل مسکونی از میان ۶ شاخص مورد ارزیابی می‌توان گفت که شاخص کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات زیربنایی با میانگین ۳۰۰۱ و شاخص کیفیت مسکن از نظر سلامت و بهداشت با میانگین ۲۰۱۹ به ترتیب دارای بیشترین و کمترین عوامل مسکونی اثرگذار بر روند تغییرات کاربری اراضی شناسایی شدند. همچنین در ارتباط با ارزیابی عوامل کشاورزی از میان ۵ شاخص اثرگذار می‌توان گفت که شاخص اقتصادی نبودن کشاورزی با میانگین ۲۶۹ و شاخص فرسایش زمین‌های کشاورزی با میانگین ۲۰۲۷ به ترتیب دارای بیشترین و کمترین عوامل کشاورزی اثرگذار بر روند تغییرات کاربری اراضی شناسایی شدند. در ادامه ارزیابی عوامل تجاری - اداری نشان داد که از میان ۷ شاخص اثرگذار، شاخص تغییرات کاربری تجاری با میانگین ۲۰۹۰ و شاخص تنوع کاربری اداری با میانگین ۲۰۷۱ به ترتیب دارای بیشترین و کمترین عوامل تجاری - اداری اثرگذار بر روند تغییرات کاربری اراضی می‌باشند. ارزیابی عوامل حمل و نقل و تأسیسات نشان داد که از میان ۶ شاخص اثرگذار، شاخص شبکه معابر با میانگین ۳۰۴۲ و شاخص حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی شبکه تأسیسات با میانگین ۳۰۱۶ به ترتیب دارای بیشترین و کمترین عوامل اثرگذار بر روند تغییرات

کاربری اراضی بوده و در نهایت ارزیابی میزان نقش و اثرگذاری عوامل فرهنگی، ورزشی و توریستی نشان داد که از میان ۷ شاخص اثرگذار، شاخص توریست‌پذیری منطقه با میانگین ۲۸۹ و شاخص تنوع کاربری‌های فرهنگی با میانگین ۲۰۱۷ به ترتیب دارای بیشترین و کمترین عوامل اثرگذار بر روند تغییرات کاربری اراضی می‌باشند.

## منابع

- ۱) احمدی‌پور، زهرا، و لشگری، احسان. (۱۳۹۱). برهمکنش فرایندهای تاریخی و اقتصاد سیاسی شهر مطالعه موردی: نظام شهری ایران پس از انقلاب مشروطه. فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر، ۲۱ (۸۱)، صفحات ۲۱-۱۵.
- ۲) افراخته، حسن و حجی‌پور، محمد. (۱۳۹۴). اقتصادسیاسی فضا و تعادل منطقه‌ای ایران، اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۴ (۴ (پیاپی ۱۴)، صفحات ۸۷-۱۱۰.
- ۳) ایمانی‌شاملو، جواد؛ رفیعیان، مجتبی و داداش‌پور، هاشم. (۱۳۹۵). سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحلیل تحولات فضایی کلان شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت. فصلنامه بین‌المللی ژئوپلیتیک، ۱۲ (۴۱)، صفحات ۱۰۴-۱۳۵.
- ۴) بدری، سیدعلی؛ رضوانی، محمدرضا و خدادادی، پروین. (۱۳۹۹). تحلیل عوامل و فرایندهای مؤثر بر تدوین سیاست‌گذاری فضایی توسعه کالبدی مناطق روستایی ایران. فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۷ (۱)، صفحات ۲۵-۴۳.
- ۵) برهانی، کاظم؛ رفیعیان، مجتبی و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۶). تغییرات کاربری زمین شهری و اقتصاد سیاسی فضا: ارائه مدل مفهومی - تلفیقی. مجله جامعه‌شناسی ایران، ۱۸ (۳)، صفحات ۸۶-۱۰۹.
- ۶) پورمحمدی، محمدرضا؛ قربانی، رسول؛ زالی، نادر و حکمتی فرید، صمد. (۱۳۸۸). تحلیل ویژگی‌های نظام شهری منطقه آذربایجان با تاکید بر تأثیرات تمرکز اقتصادی کلانشهر تبریز. نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۱۴ (۲۹)، صفحات ۱۱۷-۱۴۰.
- ۷) حاتمی‌نژاد، حسین؛ افراخته، حسن؛ سلیمانی، محمد و کرمی، تاج‌الدین (۱۳۹۱) بایسته‌های بوم‌شناسی سیاسی شهر: الگوی توزیع تاج‌پوشش درختی و نابرابری فضایی در شهر تهران. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای (توقف انتشار)، ۴ (۱۳)، صفحات ۱-۲۲.
- ۸) حجی‌پور، محمد و افراخته حسن. (۱۳۹۲). تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها (مورد: روستاهای تقاب و معصوم آباد در شهرستان خوسف). اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۲ (۵)، صفحات ۲۱-۱.
- ۹) رفیعی، راضیه و برک‌پور، ناصر. (۱۳۹۳). رویکردهای انطباق‌محور و کارکردمحور ارزیابی اجرا در برنامه‌ریزی کاربری زمین، موردپژوهی: ارزیابی انطباق‌محور در شهر لواسان. نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، ۱۹ (۴)، صفحات ۶۵-۷۶.
- ۱۰) رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و مهدوی، داوود. (۱۳۸۵). راهکارهای توسعه گردشگری روستایی با استفاده از مدل SWOT (مورد: دهستان لواسان کوچک). برنامه‌ریزی و آمایش فضا. ۱۰ (۲)، صفحات ۳۱-۱.
- ۱۱) سجاسی‌قیداری، حمدا.. و صدرالسادات، آیدا. (۱۳۹۴). شناسایی عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلانشهر مشهد. پژوهش‌های روستائی، ۶ (۴)، صفحات ۸۳۱-۸۵۶.
- ۱۲) شبلینگ، ژاک. (۱۳۷۷). جغرافیا چیست؟ ترجمه سیروس سهامی، مشهد: انتشارات محقق.
- ۱۳) شکری، امیرحسین؛ وحید، آرش و شیعه، اسماعیل. (۱۳۹۹). بررسی زیرساخت‌های مؤثر در مکانیابی حوزه مناسب بوم گردشگری شهر لواسان کوچک. فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۰ (۲-۲)، صفحات ۱۱۱۱-۱۱۲۴.
- ۱۴) صادقلو، طاهره؛ صدرالسادات، آیدا و افشار، زری. (۱۳۹۵). مدل‌سازی مفهومی چالش‌های فراروی تفکیک اراضی روستایی با استفاده از تئوری بنیانی (مطالعه موردی: روستاهای شهرستان مشهد). پژوهش‌های روستائی، ۷ (۱)، صفحات ۸۱-۱۱۱.
- ۱۵) طالبی، مصطفی؛ رستمی، شاه‌بختی؛ علی‌اکبری، اسماعیل و وجدانی، حمیدرضا. (۱۳۹۸). تبیین عوامل مؤثر بنیادی بر تحولات کاربری اراضی با رویکرد بوم‌شناسی سیاسی (مطالعه موردی: شهرستان همدان). فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه ریزی توسعه کالبدی، ۶ (۲)، صفحات ۹۵-۱۱۰.
- ۱۶) عزیزپور، فرهاد و شمسی، رقیه. (۱۳۹۳). نقش عوامل محیطی در سازمان فضایی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: دهستان لواسان کوچک). فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی «سپهر»، ۲۳ (۸۹)، صفحات ۱۰۶-۱۱۲.
- ۱۷) فیروزنیا، قدیر؛ افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین؛ دینانی، لیلا؛ پریشان، مجید و اصغری‌نیا، مهران. (۱۳۹۱). تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی، فصلنامه علمی - پژوهشی فضای جغرافیایی، ۱۲ (۳۰)، صفحات ۲۳۰-۲۱۲.
- ۱۸) کاتوزیان، محمد علی. (۱۳۸۲). اقتصاد سیاسی ایران از مشروطیت تا پایان سلسله پهلوی، ترجمه محمدرضا نفیسی و کامییز عزیزپور،

تهران: نشر نی، چاپ نهم.

- ۱۹) کاظمیان، غلامرضا؛ علی اکبری، اسماعیل؛ طالشی، مصطفی و حداد حسن آبادی، منیره. (۱۳۹۹). مدیریت تأمین مالی شهر و اقتصاد سیاسی شهری جدید (مطالعه موردی: کلانشهر مشهد). جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۷، (۲)، صفحات ۲۲۹-۲۰۹.
- ۲۰) محمدشفیعی، سارا و دریاباری، سید جمال الدین. (۱۴۰۰). تاثیر تحولات کالبدی فضایی بر تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی نواحی روستایی و گردشگری (مطالعه موردی: بخش کن و دهستان سولقان). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۲ (۱)، صفحات ۴۷۳-۴۶۳.
- ۲۱) مردعلی، محسن؛ حسین‌پور، رضا و امیری، الهام. (۱۳۹۱). مدخلی بر اقتصاد سیاسی نظام شهری در ایران با تأکید بر کلانشهر تهران، تهران: انتشارات مدیریت فناوری اطلاعات و مرکز اسناد.
- ۲۲) مسگری، ایمان و جبل عاملی، محمدسعید. (۱۳۹۵). مدل‌سازی تغییرات کاربری زمین: دسته‌بندی مفاهیم و مدل‌ها و بیان زمینه‌های تحقیق. جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۲۷ (۴)، صفحات ۷۵-۹۲.
- ۲۳) مهرثابت، حسین؛ علی‌اکبری، اسماعیل؛ امیرعزیدی، طوبی؛ پوراحمد، احمد و جودکی، حمیدرضا. (۱۴۰۰). بررسی نقش مؤلفه‌های اثرگذار اجتماعی و زیست‌محیطی اقتصاد سیاسی بر سازمان‌یابی فضایی کلانشهر رشت. فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۱ (۲)، صفحات ۱۸۵-۱۹۷.
- ۲۴) مؤمنی، مصطفی؛ رضویان، محمدتقی و مهدوی وفا، حبیب ا. (۱۳۸۷). مقایسه تطبیقی نقش تهران بر تحولات سازمان فضایی شهرهای لواسان و شریف آباد از دهه ۱۳۵۰ تاکنون، علوم و تکنولوژی محیط زیست، ۱۰ (۴)، (مسلسل ۳۹)، صفحات ۲۸۰ - ۲۷۰.
- ۲۵) هاشم‌نیا، گلناز؛ آمار حاجی شیرکیا، تیمور؛ مولایی هاشجین، نصراله و قرشی مینا آباد، محمد باسط. (۱۳۹۷). تبیین پیامدهای کالبدی تغییرات کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای بخش خمام شهرستان رشت در دو دهه اخیر. فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹ (۱)، صفحات ۳۳۳-۳۴۶.
- ۲۶) هادیان جزن آبادی، فاطمه. (۱۳۹۴). تأثیر شهرگرایی روستایی بر پایداری جمعیت (منطقه مورد مطالعه: دهستان لوسانات کوچک)، پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- ۲۷) هاشم‌پور، سیده فهیمه؛ مولائی هاشجین، نصراله؛ قریشی، محمد باسط و رضانی گورابی، بهمن. (۱۴۰۰). تبیین پیامدهای تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: شهرستان ساری، استان مازندران). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۹ (۳۶)، صفحات ۹۵۶ - ۹۴۰.
- 28) Adua, L., & Lobao, L. (2021). The Political-Economy of Local Land-Use Policy: Place-Making and the Relative Power of Business, Civil Society, and Government. *The Sociological Quarterly*, 62(3), 413-438.
- 29) Bassett, E. (2020). Reform and resistance: the political economy of land and planning reform in Kenya. *Urban Studies*, 57(6), 1164-1183.
- 30) Bello, K and Arowosegbe O.S, (2014). «Factors Affecting Land-Use Change on Property Values in Nigeria» *Journal of Research in Economics and International Finance (JREIF)* (ISSN: 2315-5671) Vol. 3(4) pp. 79 – 82.
- 31) Bhatti, S, Nitin Nagai, M, Nitivattananon, V, (2016), «Spatial Interrelationships of Quality of Life with Land Use/Land Cover, Demography and Urbanization», *Social Indicators Research*, July, Volume 132, Issue 3, pp. 1193-1216.
- 32) Costa, C. M., Quintanilha, T. L., & Mendonça, S. (2019). Manuel Castells and informationalism 1. In *Management, Organizations and Contemporary Social Theory* (pp. 256-270). Routledge.
- 33) Foldvary, M, Luca A. (2017). «The taxation of land value as the means towards optimal urban development and the extirpation of excessive economic inequality», *Land Use Policy*, Volume 69, December, Pages 331-337.