

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

18/14

١٤

۲۴

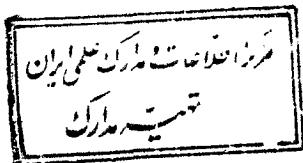
"تاییدیه دفاع بازپایان نامه"

این پایان نامه توسط آقای / حسنه سید مکر میرفتح اللہ دانشجوی دوره کارشناسی ارشد درسته ممتاز انسانی شاخص گرایش شهری-روستائی در تاریخ ۷۶/۱۱/۲۵ مورد دفاع قرار گرفت و برآساس رای هیات داوران با شماره ۱۷ حفمه و درجه ممتاز پذیرفته شد.

استاد راهنمای:

استاد مشاور:

هیات ژورنال:



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# دانشگاه شهید بهشتی

## دانشکده علوم زمین

موضوع:

تغییر کاربری اراضی کشاورزی شهر کلاردشت

و پیامدهای آن

۱۳۷۶ / ۱۲ / ۲۹

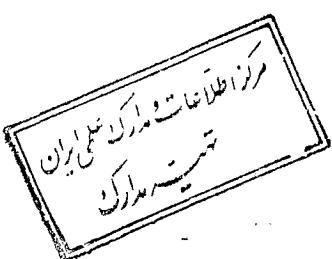
استاد راهنمای: دکتر مظفر صرافی

استاد مشاور: دکتر مصطفی مومنی

نگارش: سید عسگر میرفتح الهی

۱۳۷۶ بهمن

04394



به یاد پدرم، که چون شقایق داغ نبودش را بر سینه  
دارم

تقدیم به مادرم که پیمانه عمرم لبریز از صفا و صمیمیت  
و مهربانی اوست

تقدیم به برادرم محمد که همواره مشوق و حامی من  
بوده است.

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	طرح مساله
۲	روش تحقیق
۳	فرضیات
۴	پیشینه تحقیق
	۱- فصل اول
۶	۱-۱ مقدمه فصل اول
	ویژگیهای جغرافیای طبیعی
۷	۲-۱ موقعیت ریاضی
۷	۳-۱ موقعیت نسبی
۹	۴-۱ درجه حرارت
۱۰	۵-۱ بارش
۱۳	۶-۱ خاک
۱۳	۱-۶-۱ طبقه‌بندی خاک
۱۴	۲-۶-۱ میزان نفوذ پذیری خاک
۱۵	۳-۶-۱ مقاومت ذرات خاک
۱۸	۷-۱ پوشش گیاهی
۱۸	۱-۷-۱ جنگل
۱۹	۲-۷-۱ مرتع
۲۱	۸-۱ منابع آب
	۹-۱ نتیجه‌گیری فصل اول

## فهرست مطالب

عنوان	صفحة
فصل دوم	
۱-۲ مقدمه فصل دوم	۲۲
۲-۲ سابقه تاریخی	۲۴
۳-۲ ویژگیهای جغرافیای انسانی	
۴-۲ تحولات جمعیتی	۲۷
۱-۴-۲ ساختمان سنی جمعیت	۳۰
۲-۴-۲ جمعیت واشتغال	۳۲
۳-۴-۲ پیش بینی جمعیت	۳۳
۴-۴-۲ ویژگیهای اقتصادی	
۱-۴-۲ کشاورزی	۳۵
۲-۴-۲ دامداری	۳۷
۳-۴-۲ نتیجه گیری فصل دوم	۴۰
۷- فصل سوم	
۱-۳ مقدمه فصل سوم	۴۳
۲-۳ هسته اولیه شهر	۴۴
۳-۳ تغییر کاربری اراضی زراعی ۱۳۶۷-۱۳۵۰	۴۵
۴-۳ تغییر کاربری اراضی و باغات ۱۳۷۲-۱۳۶۸	۴۷
۵-۳ مراحل تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات	۵۰
۱-۵-۳ مرحله اول (حصارکشی و قطعه بندی اراضی)	۵۰
۲-۵-۳ مرحله دوم (بایر نبودن اراضی و باغات)	۵۱

## فهرست مطالب

### صفحه

### عنوان

۳-۵-۳ مرحله سوم (احداث واحدهای تجاری-مسکونی) ..... ۵۴	
۶-۳ نتیجه گیری فصل سوم ..... ۵۶	
	فصل چهارم
۱-۴ مقدمه فصل چهارم ..... ۵۸	
۲-۴ تغییر کاربری اراضی زراعی و پیامدهای اقتصادی ..... ۵۹	
۱-۲-۴ افزایش قیمت اراضی ..... ۵۹	
۲-۲-۴ انتقال جمعیت شاغل از بخش کشاورزی به سایر بخشها ..... ۶۱	
۳-۲-۴ پیدایش کاربری تجاری جدید ..... ۶۳	
۴-۲-۴ پیدایش اتفاقهای اجاره‌ای ..... ۷۲	
۵-۲-۴ بورس بازی زمین ..... ۸۰	
۶-۲-۴ ارتقاء سطح زندگی فروشنده‌گان و تغییر دهنده‌گان کاربری اراضی زراعی ..... ۸۲	
	و باغات
۷-۲-۴ تفاوت درآمدی بخش کشاورزی در مقایسه با درآمد حاصله از تغییر کاربری ..... ۸۳	
۸-۲-۴ تورم قیمت اجنباس و کالا ..... ۸۶	
۳-۴ نتیجه گیری فصل چهارم ..... ۸۹	
	فصل پنجم
۱-۵ مقدمه فصل پنجم ..... ۹۱	
۱-۱-۵ تغییر کاربری اراضی زراعی و پیامدهای اجتماعی ..... ۹۲	
۲-۱-۵ افزایش جمعیت شهر در فصل تابستان ..... ۹۲	

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۳-۱ پیدایش فرصتهای اجتماعی .....	۹۳
فصل ششم .....	۹۵
۴-۱ پیامدهای روانی (انگیزشی) .....	۹۶
فصل هفتم	
۱-۷ پیامدهای زیست محیطی .....	۹۹
۲-۷ نتیجه گیری فصل هفتم .....	۱۰۳
۱-۸ جمع‌بندی .....	۱۰۴
۱-۸ تغییر غیرقانونی .....	۱۰۴
۲-۱ تغییر قانونی .....	۱۰۵
۱-۹ اثبات فرضیه‌ها .....	۱۰۶
۱-۱۰ پیشنهادات .....	۱۰۸
۱-۱۱ منابع و مأخذ .....	۱۱۱
۱-۱۲ پیوست .....	۱۲۳

## فهرست جداول

### عنوان

- جدول شماره ۱: تقسیمات کشوری کلاردشت به تفکیک شهرستان، بخش، دهستان، شهر، محلات، ۱۳۷۲.
- جدول شماره ۲: درجه حرارت حداکثر وحدائق ماهانه شهر کلاردشت (۱۳۷۲-۱۳۷۶)
- جدول شماره ۳: میزان بارندگی ماهانه شهر کلاردشت، (۱۳۷۵-۱۳۶۶)
- جدول شماره ۴: شرح علایم ارزیابی نقشه شماره (۱)
- جدول شماره ۵: قابلیت اراضی شهر کلاردشت با توجه به تیپ اراضی
- جدول شماره ۶: میزان آبدهی رودخانه سردآبرود، ۱۳۷۴
- جدول شماره ۷: جمعیت بخش کلاردشت به تفکیک دهستان
- جدول شماره ۸: جمعیت شهر کلاردشت و درصد رشد آن به تفکیک محلات
- جدول شماره ۹: جمعیت شهر کلاردشت به تفکیک گروههای سنی
- جدول شماره ۱۰: جمعیت شاغل در کلاردشت به تفکیک بخش‌های اقتصادی، ۱۳۷۵
- جدول شماره ۱۱: پیش‌بینی جمعیت محلات شهر بر مبنای جمعیت سال ۱۳۷۵
- جدول شماره ۱۲: پیش‌بینی جمعیت شهر کلاردشت بر مبنای جمعیت، سال ۱۳۷۵

## فهرست جداول

### عنوان

جدول شماره ۱۳: وسعت محلات شهر کلاردشت تا سال ۱۳۴۹

جدول شماره ۱۴: وسعت اراضی تغییرکاربری یافته (۱۳۵۰-۱۳۶۷)

جدول شماره ۱۵: وسعت اراضی زراعی و باغات تغییر کاربری یافته

(۱۳۶۸-۱۳۷۶)

جدول شماره ۱۶: جمعیت شاغل دربخش کشاورزی در سال ۱۳۶۷ و انتقال

شاغلین به بخش‌های دیگر، ۱۳۶۸

جدول شماره ۱۷: مساحت واحدهای تجاری قدیمی و واحدهای تجاری جدید

جدول شماره ۱۸: پیدایش دفاتر ساختمانی و مشاور املاک با توجه به سال

تأسیس

جدول شماره ۱۹: تعداد خانوارهای موجر به کل خانواده‌های شهر

جدول شماره ۲۰: وسایط نقلیه و مبدأ حرکت آن در شهر کلاردشت

## فهرست تصاویر و نمودارها

### عنوان

- ۱- تصویر شماره ۱: مرحله اول تغییر کاربری
- ۲- تصویر شماره ۲: مرحله اول تغییر کاربری
- ۳- تصویر شماره ۳: مرحله دوم تغییر کاربری اراضی
- ۴- تصویر شماره ۴: اراضی و باغاتی که توسط سرمایه داران غیر محلی تغییر کاربری یافته و به واحدهای تجاری- مسکونی تبدیل شده‌اند.
- ۵- تصویر شماره ۵: فروش در صدی از اراضی و باغات و تبدیل آن به واحدهای واحدی
- ۶- تصویر شماره ۶: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات به واحدهای ولایی
- ۷- تصویر شماره ۷: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات و تبدیل آن به واحدهای تجاری- مسکونی
- ۸- تصویر شماره ۸: هسته اولیه بازار حسن کیف
- ۹- تصویر شماره ۹: هسته اولیه بازار ولوال
- ۱۰- تصویر شماره ۱۰: تغییر کاربری باغات و تبدیل آن به واحدهای تجاری-

### مسکونی

- ۱۱- تصویر شماره ۱۱: تعداد دفاتر مشاور املاک
- ۱۲- تصویر شماره ۱۲: تعداد دفاتر مشاور املاک
- ۱۳- تصویر شماره ۱۳: پیدایش اتاقکهای اجاره‌ای در باغات

## فهرست تصاویر و نمودارها

### عنوان

- 
- ۱۴- تصویر شماره ۱۴: واحدهای تجاری که به خرید و فروش اراضی و باغات اختصاص یافته است.
  - ۱۵- تصویر شماره ۱۵: بازاری که با توجه به تقاضای توریسم در جاده کلاردشت - عباس آباد ایجاد شده است.
  - ۱۶- تصویر شماره ۱۶: باختی که تغییرکاربری یافته و به واحدهای تجاری- مسکونی (اجاره‌ای) تبدیل شدند
  - ۱۷- تصویر شماره ۱۷: تجاوز به حریم منابع طبیعی
  - ۱۸- تصویر شماره ۱۸: مکانیابی غلط واحدهای ویلایی در آبراهه‌ها
  - ۱۹- تصویر شماره ۱۹: آلودگی رودخانه سردآبرود
  - ۲۰- تصویر شماره ۲۰: زباله‌های انباشته شده در محلات شهر
  - ۲۱- نمودار شماره ۱: نمودار آمبیوتومیک
  - ۲۲- نمودار شماره ۲: هرم سنی شهر کلاردشت

## طرح مساله

هر ساله جمعیت شهرها افزایش می‌یابد و تامین نیازهای اولیه شهروندان مساله‌ای اساسی است. جهت پاسخگویی به نیازهای جمعیتی از قبیل: غذا، پوشاسک، مسکن باید توجه خاص به خاک مبتدول داشت و از اراضی زارعی در تهییه محصولات متنوع و بیشتر، استفاده کارآ نمود. خاک تدریجیا" و در طول صدها و هزاران سال از سنگ مادر بوجود می‌آید.

برآورد شده که برای بوجود آمدن ۲ سانتی‌متر خاک، انهم در شرایطی کاملاً مساعد بین ۲۰۰ تا ۱۰۰۰ سال وقت لازم است. حدوداً ۳۰ تا ۵۰ سانتی‌متر از سطح خاک در کره زمین حاصلخیز می‌باشد و مهمترین وحیاتی‌ترین قسمت خاک را تشکیل می‌دهد و موقعی که ۱۰ سانتی‌متر از سطح خاک بوسیله هر عاملی از بین برود حدود ۵۰۰۰ سال وقت لازم است که این خاک دوباره تشکیل شود.

انسان باید در جهت حفاظت و حتی بهبود واحیاء اراضی نامرغوب و یا غیرقابل کشت عمل نماید. متاسفانه اینچنین نبوده و او به عنوان عامل تخریب و انهدام منابع خاک نقش ویرانگر و ضایع آفرین داشته است. طبق گزارش‌های ادارت کشاورزی، اراضی مزروعی و آباد شده کشور و مناطق مختلف بالاخص حریم شهرها که اکثراً از بهترین و مرغوب‌ترین اراضی مزروعی کشور است به علت سودجویی، از صاحبان آنها خریداری شده و تاسیسات گوناگون صنعتی و مجتمعهای مسکونی وغیره در آنها دائر شده و تغییر کاربری صورت گرفته است.<sup>۷</sup> از مساحت کل کشور تنها در ۳۲ میلیون هکتار آن امکان کشاورزی وجود دارد که ۱۹ میلیون هکتار اراضی با استعداد خوب و متوسط کشاورزی

جهت کشت آبی و دیم می‌باشد. در ۱۳۰ میلیون هکتار باقی مانده، مبادرت به امر کشاورزی تنها در گرو سرمایه‌گذاری سنگین می‌باشد.<sup>(۱)</sup>

مساحت کل استان مازندران در حدود ۴/۸ میلیون هکتار است که در حدود ۱ میلیون آن را اراضی مرغوب و ۱/۸ میلیون هکتار اراضی مرتعی و ۱/۲ میلیون هکتار آن را جنگلها شامل می‌شود.

وجود مقادیر زیاد سرمایه سرگردان و عدم به کارگیری در امر تولید، به امر واسطه‌گری وبالاخص معاملات زمین اختصاص یافته است و این طریق مقادیر زیادی از اراضی کشاورزی قربانی منفعت طلبی سوداگران گردیده است.

اراضی زراعی شهر کلاردشت به کشت گندم و جو دیم و آبی اختصاص یافته که با توجه به اهمیت اراضی زراعی در تامین معیشت ساکنان منطقه، لزوم حفظ اراضی زراعی و باغات بیش از پیش احساس شده است.

از سال ۱۳۶۸، با توجه به تقاضای توریسم، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات توسط مالکان، بدون اندیشه و ضابطه شکل گرفته است که منجر به لطمہ زدن محیط زیست از جمله تخریب منابع طبیعی و کاهش ظرفیت اکوسیستم به شکل غیرپایدار گردیده است.<sup>(۲)</sup>

۱

حاجات کار

۲ - روش تحقیق

**انتخاب موضوع** موضوع رساله با توجه به شناخته شدن ارزش‌های توریستی کلاردشت در اثر سفر غیررسمی مقامات و تغییر و تحولات ناشی از توریستی شدن **منطقه انتخاب گردیده است**.

۱- مجله زیتون، شماره ۶۲، ضرورت جلوگیری از تفكیک و تبدیل اراضی کشاورزی، ص ۳۹.

۲- رجوع شود به منبع صفحه پیش