



19<sup>th</sup> Iranian Soil Science Congress  
16-18 September, 2025



نوزدهمین کنگره علوم خاک ایران  
۱۴۰۴ تا ۲۷ شهریور ۱۴۰۴



۰۴۲۵۰-۳۲۰۳۱

مدیریت جامع نگر و هوشمند خاک و آب

Holistic and Smart Soil and Water Management

دانشکده کشاورزی و منابع طبیعی دانشگاه تهران

College of Agriculture & Natural Resources, University of Tehran



## تحلیل آماری تقاضاهای تغییر کاربری اراضی در استان بوشهر (سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳)

زینب نادری زاده<sup>۱\*</sup>، مهرداد نوروزی<sup>۱</sup>، امین شهبازیانی<sup>۲</sup>، سمیه دهقانی<sup>۲</sup>

- ۱- استادیار بخش تحقیقات خاک و آب، مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان بوشهر، سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی (AREEO)، ایران \* (naderizadeh\_zeinab86@yahoo.com)
- ۲- کارشناس بخش تحقیقات خاک و آب، مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان بوشهر، سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی (AREEO)، ایران

### چکیده

پدیده تغییر کاربری یکی از چالش‌های مهم در بخش کشاورزی و مدیریت شهری است که می‌تواند منجر به کاهش اراضی کشاورزی، تهدید امنیت غذایی، از دست رفتن خاک حاصلخیز و مشکلات زیست‌محیطی شود. هدف این پژوهش تحلیل آماری تقاضاهای تغییر کاربری اراضی در استان بوشهر می‌باشد که توسط کارشناسان مرکز تحقیقات کشاورزی و منابع طبیعی استان بوشهر، قابلیت کشت آن‌ها تعیین شده است. آمار سه سال اخیر تقاضای تغییر کاربری اراضی در استان بوشهر، بیانگر تمایل مردم به تغییر کاربری اراضی با هدف سودآوری بیشتر بوده که این باعث از بین رفتن خاک‌های حاصلخیز، کاهش تولید و تهدید امنیت غذایی می‌شود. شهرستان دشتستان به عنوان قطب کشاورزی استان بوشهر از مجموع ۲۵۰ تقاضای مورد بررسی، ۱۲۸ تقاضا را به خود اختصاص داده است. شهرستان‌های عسلویه، جم و کنگان که در مجاورت پارس جنوبی و مجتمع‌های پتروشیمی جنوب استان واقع شده‌اند و در واقع عمدتاً صنعتی هستند، کمترین تقاضا (مجموعاً ۵ مورد) در سه سال اخیر را داشته‌اند که به نظر می‌رسد اشتغال زایی این صنایع نقش مهمی در عدم تمایل مردم منطقه، به تغییر کاربری اراضی دارد. افزایش حدود ۲/۴ برابری تقاضای تغییر کاربری جهت ساخت مسکن در سال ۱۴۰۳ نسبت به سال ۱۴۰۲ تهدیدی جدی برای اراضی کشاورزی استان می‌باشد.

واژگان کلیدی: امنیت غذایی، بوشهر، تغییر کاربری اراضی، دشتستان

## مقدمه

تغییر کاربری اراضی به طور مستقیم مظهر فعالیت های انسانی و یکی از مهم ترین تغییرات جهانی از طریق عوامل و فرآیندهای زیست فیزیکی و اقتصادی است که در کشورهای در حال توسعه به سرعت در حال افزایش است (Tu and Chen, 2020). ایران با مساحت ۱۶۵ میلیون هکتار، هجدهمین کشور وسیع دنیا از نظر وسعت محسوب می شود، اما از نظر خاک مناسب برای تولید غذا، این جایگاه را ندارد. از مساحت کل کشور حدود ۹۵ میلیون هکتار دارای پوشش خاک هستند که بخش عمده این اراضی به دلایلی از جمله عمق کم خاک، شیب زیاد، گچی و آهکی بودن، شوری و قلیایی بودن و قرار گرفتن در اقلیم بسیار خشک و بیابانی و غیره، قابلیت کشت محصولات کشاورزی را ندارد (Roostitalab et al., 2018). تغییر کاربری اراضی مانع پایداری اکوسیستم ها می شود و توانایی آن ها را در ارائه خدمات کاهش می دهد. تغییرات کاربری اراضی کشاورزی تأثیرات مخرب قابل توجهی بر محیط هایی که در آن رخ میدهد، دارد. تغییر کاربری نامتناسب اراضی تبعاتی همچون افزایش گرسنگان، سوء تغذیه و بیماریهای مختلف را به همراه دارد (رزم آور و سواری، ۱۴۰۲).

مسائلی مانند سیاست های محلی کشورها، مشکلات اقتصادی مردم، درآمد کم، افزایش هزینه های زندگی و کشاورزی، به صرفه نبودن فعالیتهای کشاورزی و مشکلات مربوط به بازاریابی و فروش محصولات، نداشتن پشتوانه مالی، افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن، کمبود آب، فصلی بودن اکثر محصولات بخش کشاورزی در مقایسه با فعالیت های بخش صنعت و خدمات، عدم ایجاد جذابیت و انگیزه کافی مادی برای بهره برداران این بخش و عدم اشتغال به فعالیتهای زراعی نقشی تعیین کننده در تغییر کاربری اراضی دارند (رزم آور و سواری، ۱۴۰۲).

نویدی و همکاران (۱۴۰۲) بیان کردند که عواملی مانند خرده مالکی، پراکندگی اراضی، سودآوری پایین اراضی کشاورزی نسبت به سایر کاربری ها و مهم تر از آن، نبود قوانین منسجم و مستحکم سبب ترغیب مالکان به تغییر کاربری اراضی شده است که در سال های اخیر به عنوان یک چالش مهم و قابل توجه در حوزه امنیت غذایی کشور شده است.

اقلیم گرم و خشک، خشکسالی های اخیر، آهکی بودن خاک ها، کمبود ماده آلی، شور شدن منابع خاک و آب استان بوشهر باعث کاهش اراضی مناسب کشت شده است. در کنار این مسائل، افزایش تقاضای تغییر کاربری اراضی در سال های اخیر باعث نگرانی در مورد اراضی استان شده است. این پژوهش با هدف تحلیل آماری تقاضاهای تغییر کاربری اراضی در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ که توسط کارشناسان مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان بوشهر تعیین قابلیت شده اند، انجام گرفت.

## مواد و روش ها

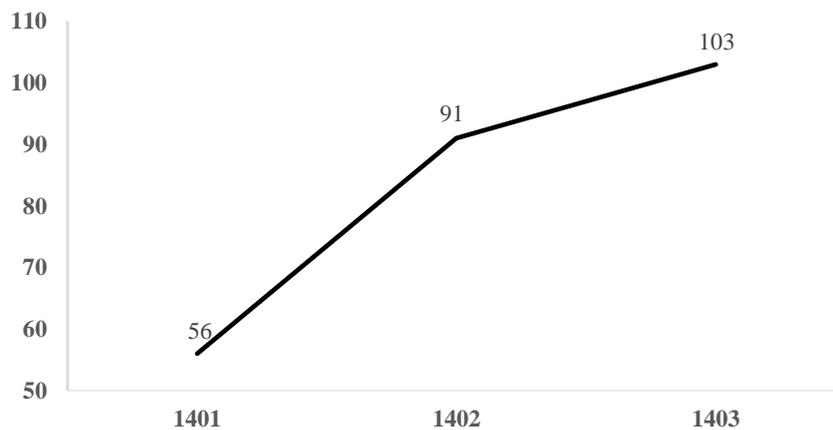
در این پژوهش، اراضی که در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ توسط کارشناسان مرکز تحقیقات کشاورزی استان بوشهر قابلیت کشت آن ها تعیین شده بود، از نظر آماری مورد بررسی قرار می گیرد.

## نتایج و بحث

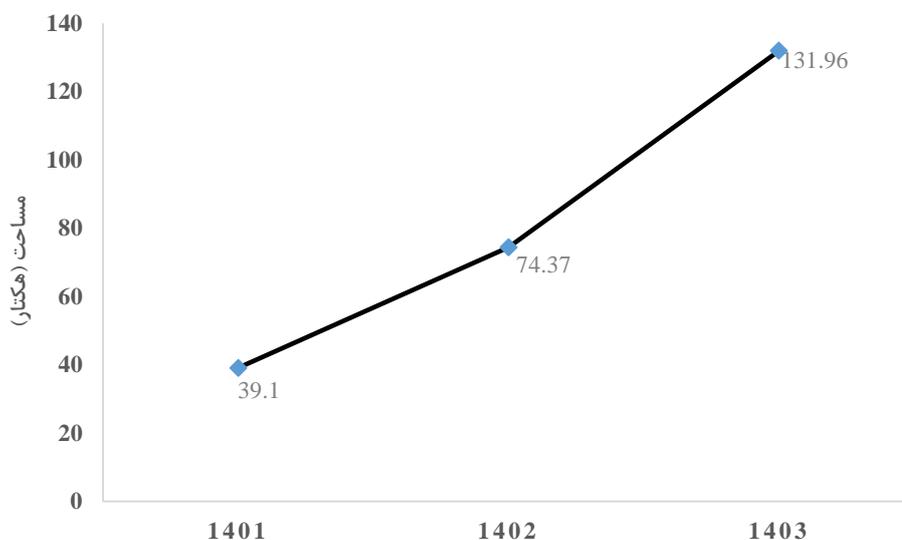
آمار ارائه شده نشان می دهد که از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ تقاضا در استان روند افزایش دارد و بیشترین تقاضا در سال ۱۴۰۳ وجود داشته است (شکل ۱). این مساله نشان دهنده تمایل مالکان به تغییر کاربری زمین جهت سوددهی بیشتر می باشد. مجموع مساحت اراضی که توسط کارشناسان مرکز تحقیقات بوشهر تعیین قابلیت شده اند، از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ بیش از سه برابر شده است (شکل ۲). در سال های اخیر مساحت زیادی از تقاضای تغییر کاربری، برای ساخت مسکن بوده است. این تقاضا در سال ۱۴۰۳ نسبت به سال ۱۴۰۲ حدود ۲/۴ برابر شده است و از ۱۷/۵ هکتار به حدود ۴۲ هکتار رسیده است. در واقع ۳۲ درصد از مساحت تقاضاهای سال ۱۴۰۳ استان بوشهر مربوط به مسکن می باشد. این موضوع با توجه به محدودیت های منابع خاک استان بوشهر، نگران کننده می باشد. به نظر می رسد باید جهت حفظ اراضی کشاورزی و امنیت غذایی، قوانین سختگیرانه تری در زمینه تغییر کاربری اراضی در نظر گرفت. قیمت زمین در شهرستان بوشهر از بقیه نقاط استان بوشهر بالاتر است که این مساله باعث تمایل بیشتر به تغییر کاربری اراضی این شهرستان به مسکن شده است. در سال ۱۴۰۲ از مجموع حدود ۸ هکتار تقاضای تغییر کاربری این شهرستان، ۲/۲ هکتار و در سال ۱۴۰۳ از مجموع ۳۵/۸ هکتار ۲۲/۶ هکتار مربوط به مسکن

می باشد که نشان دهنده ۹ برابر شدن تقاضا جهت ساخت مسکن است. نویدی و همکاران (۱۴۰۲) بیان کردند که با رشد جمعیت و توسعه شهرها، اراضی کشاورزی مرغوب در حال تغییر به مناطق مسکونی است که با توجه به سرانه پایین خاک مرغوب در کشور، تهدید جدی برای امنیت غذایی کشور محسوب می شود.

رزم آور و سواری (۱۴۰۲) در مطالعه ای به بررسی علل تمایل مردم به تغییر کاربری اراضی در شهرستان دشتستان استان بوشهر پرداخته است. نتایج مطالعه نشان داد که عوامل اقتصادی مهمترین علل تغییر کاربری زمین های کشاورزی در منطقه دشتستان هستند. این محققین عوامل رفاهی را به عنوان دومین عامل مهم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی در شهرستان دشتستان بیان کردند. عواملی همچون رفاه طلبی خانوارها، گرفتن جشن و مهمانی در فضای باغ شهری، داشتن مکانی برای فرار از شهر، استراحت و آرامش، کمبود امکانات و فضاهای تفریحی و سرگرمی در مناطق روستایی، نبود فضای سبز مناسب و کافی در اکثر مناطق روستایی، تمایل شهرنشینان به ساخت خانه دوم در نواحی روستایی و ایجاد فضای رقابتی و چشم و هم چشمی میان خانوارها از علل رفاهی مستخرج از نظرات کارشناسان مربوطه بود. نویدی و همکاران (۱۴۰۲) سوددهی پایین، ریسک سرمایه گذاری، خرده مالکی و یکپارچه نبودن اراضی کشاورزی را از جمله دلایل مهم تمایل مالکان به تغییر کاربری و در نتیجه از بین رفتن خاک حاصلخیز معرفی کردند.

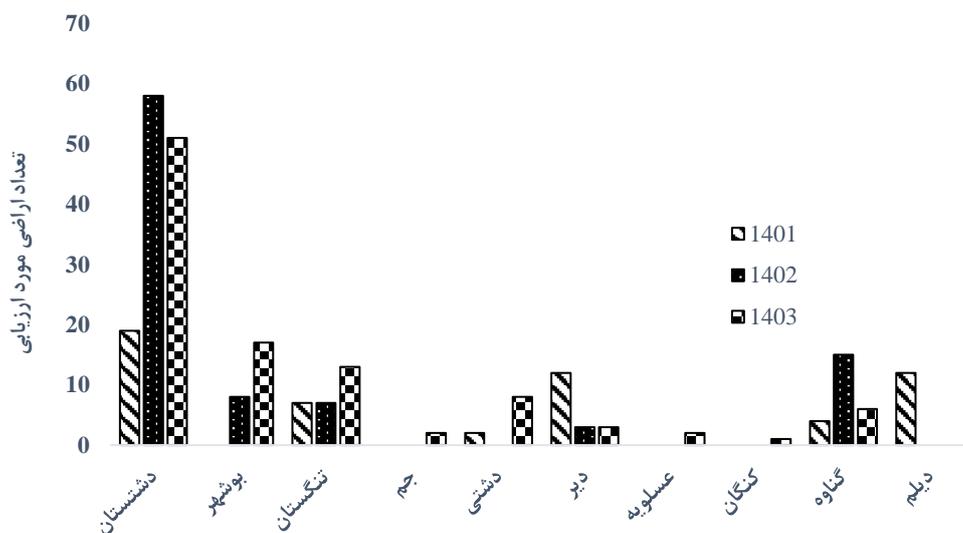


شکل ۱- تعداد تقاضا جهت تغییر کاربری اراضی در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ در استان بوشهر



شکل ۲- مساحت اراضی مورد تقاضا جهت تغییر کاربری در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ در استان بوشهر

بررسی آمار سه ساله تقاضای تغییر کاربری در شهرستان های مختلف استان بوشهر نشان می دهد که شهرستان دشتستان بیشترین تقاضا را در هر سه سال داشته است و به ترتیب در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳، ۱۹، ۵۸ و ۵۱ مورد از اراضی این شهرستان جهت تغییر کاربری توسط کارشناسان از نظر قابلیت کشت بررسی شده اند (شکل ۳). با توجه به اینکه شهرستان دشتستان به طور تقریبی ۲۵ درصد از کل اراضی کشاورزی استان را به خود اختصاص داده و قطب کشاورزی استان محسوب می شود، نیازمند نظارت بیشتر در حوزه تغییر کاربری اراضی می باشد. این شهرستان از کل ۲۵۰ مورد تقاضای تغییر کاربری، ۱۲۸ مورد را به خود اختصاص داده است. شهرستان های بوشهر و تنگستان به ترتیب با ۲۷ و ۲۵ مورد در جایگاه های بعدی قرار دارند. شهرستان های جم، عسلویه و کنگان به ترتیب با ۲، ۱ و ۲ مورد تقاضا، در جایگاه های آخر قرار دارند.



شکل ۳- تعداد تقاضای تغییر کاربری اراضی به تفکیک شهرستان در سال های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ در استان بوشهر

### نتیجه گیری

تغییر کاربری اراضی در سال های اخیر، به عنوان یکی از چالش ها و تهدید کننده های امنیت غذایی کشور محسوب می شود که توجه جدی به این تهدید و ایجاد قوانین سختگیرانه ضروری به نظر می رسد. روند تعداد تقاضای تغییر کاربری در استان بوشهر از سال ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ افزایشی بوده و در سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ به ترتیب ۹۰ و ۱۰۲ درصد افزایش نسبت به سال ۱۴۰۱ داشته است. بیشترین تقاضا هم مربوط به شهرستان دشتستان به عنوان قطب کشاورزی استان می باشد. افزایش تقاضا در بخش مسکن به ویژه در دو سال اخیر می تواند زنگ خطری برای اراضی کشاورزی به ویژه اراضی حاصلخیز حاشیه شهرها و روستاها باشد. با توجه به افزایش جمعیت و بالطبع افزایش نیاز به مسکن، ضروری است که با تشکیل کمیته های استانی و حضور کارشناسان مربوطه، اراضی که حداقل پتانسیل کشاورزی را در حاشیه شهرها و روستاها دارند شناسایی و به ساخت مسکن اختصاص یابد تا از تعرض سودجویان به اراضی مناسب کشت و کار جلوگیری گردد. تبدیل اراضی کشاورزی به ساخت مسکن می تواند امنیت غذایی کشور را تحت تاثیر قرار دهد. بازنگری در برخی قوانین جهش مسکن ملی از جمله مجاز بودن تغییر کاربری و ساخت مسکن در اراضی کلاس سه قابلیت کشت، ضروری می باشد. زیرا عمده اراضی کشاورزی کشور به ویژه در مناطق گرم و خشک مانند استان بوشهر، در کلاس سه قابلیت کشت قرار دارند. طبق آمار سه سال اخیر حدود ۳۸ درصد مساحت کل اراضی مورد بررسی در کلاس ۳ قابلیت کشت قرار داشتند. در مجموع می توان نتیجه گرفت که تمایل مالکان

اراضی به تغییر کاربری می تواند باعث کاهش اراضی مناسب کشت، تخریب محیط زیست و به ویژه آسیب به امنیت غذایی گردد. بنابراین ساماندهی سیاست ها، افزایش آگاهی عمومی و بازنگری در قوانین فعلی، مشوق های کشاورزی و بهره وری بهتر جهت حفظ اراضی ضروری به نظرمی رسد.

#### فهرست منابع

رزم آور، ف.، سواری م. (۱۴۰۲). واکاوی عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی از دیدگاه متخصصین مراکز کشاورزی شهرستان دشتستان، فصلنامه پژوهش های روستایی، ۱۴ (۱). ۵۶-۷۷.

نویدی، م. ن.، اسدی رحمانی، ه.، چترنور، م.، خوارزمی، ر.، جمشیدی، م. (۱۴۰۲). تغییر کاربری اراضی تهدیدی برای امنیت غذایی، نشریه علمی مدیریت اراضی، ۲. ۲۲۹-۲۴۸.

Roozitalab, M.H., Siadat, H. Farshad, A. (2018). The Soils of Iran. World Soils Book Series. Springer, Switzerland.

Tu, H. and Chen, H. (2020) From Deforestation to Afforestation: Effect of Slope Land Use Policies on Land Use/Cover Change in Taiwan Region. Land Use Policy, 99, Article ID: 105038. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105038>.

#### Statistical Analysis of Land Use Change Requests in Bushehr Province (1401 to 1403)

Zeinab Naderizadeh\*<sup>1</sup>, Mehrdad Nowroozi<sup>1</sup>, Somaye Dehghani<sup>2</sup>, Amin Shahbaziani<sup>2</sup>, Mahdi Riaseti<sup>2</sup>

1 - Assistant Prof., Soil and Water Research Department, Agricultural and Natural Resources Research & Education Center of Bushehr Province, Agricultural Research, Education and Extension Organization (AREEO), Iran \* ([naderizadeh\\_zeinab86@yahoo.com](mailto:naderizadeh_zeinab86@yahoo.com))

2- Expert, Soil and Water Research Department, Agricultural and Natural Resources Research & Education Center of Bushehr Province, Agricultural Research, Education and Extension Organization (AREEO), Iran

#### Abstract

The phenomenon of land use change is one of the major challenges in the agricultural and urban management, which can lead to the reduction of agricultural lands, threaten food security, loss of fertile soil, and environmental problems. The aim of this research is to statistically analyze land use change requests in Bushehr Province, which have been evaluated for their cultivability by the experts of the Agricultural and Natural Resources Research Center of Bushehr Province. The three-year statistics of land use change requests in Bushehr Province indicate a public tendency to convert lands for higher profitability, resulting in the loss of fertile soils, reduced production, and threats to food security. Dashtestan County as the agricultural hub of Bushehr Province, accounts for 128 out of 250 requests reviewed. Asaluyeh, Jam, and Kangan counties, which are located near the South Pars region and the petrochemical complexes in the south of the province and are mainly industrial areas, had the lowest number of requests (5 cases) over the past three years. It seems that the employment opportunities created by these industries have played an important role in reducing the tendency of local people to change the land use. An approximately 2.4-fold increase in land use change requests for housing construction in 2024 compared to 2023 poses a serious threat to the province's agricultural lands. Therefore, it is recommended to implement public education, stricter regulations, agricultural incentives, and better productivity measures to preserve land uses, especially agricultural lands.

**Keywords:** Food Security, Bushehr, Land Use Change, Dashtestan County