

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ



دانشگاه اردکان

اقتصاد زمین

نام استاد: دکتر احمد قاجی

کرداورندگان: 1- فردین جلدی 2- امیرخان احمدی 3- میلاد مرادی

4- مهدی چنارانی 5- مصطفی کریمی 6- مجربوادمیرانیان

مقدمه

زمین، سومین سیاره نزدیک به خورشید و سیاره‌ای است منحصر بفرد، دارای آب مایع و جوی که قسمت اعظم آن از نیتروژن و اکسیژن تشکیل شده که تداوم حیات را ممکن می‌سازند. در منظومه شمسی، زمین پنجمین سیاره از لحاظ بزرگی و سومین سیاره نزدیک به خورشید است. چگالی زمین از تمامی سیارات بیشتر است. بزرگترین سیاره در میان سیارات درونی است. ساختار درونی زمین مثل سایر سیارات درونی از یک هسته داخلی و یک هسته خارجی به همراه لایه‌های مذاب و نیمه مذاب و سنگی جامد تشکیل یافته است. هسته داخلی فلزی و جامد بوده و توسط هسته خارجی که فلزی و مذاب است، احاطه شده است.

عموم فعالیت‌های بشری در محدوده‌ای اتفاق می‌افتد که به آن زمین می‌گوییم. زمین یک منبع طبیعی است که در مباحث اقتصادی بعنوان یک موضوع مهم وارد شده است. مطالعه اقتصادی زمین در واقع نقطه شروع مطالعه اقتصاد منابع است.

در اقتصاد زمین، روابط اقتصادی انسان با زمین مطرح است. ارتباط عمده اقتصادی بشر با زمین عبارت است از، بهره برداری از آن در جهت مقاصد گوناگون. بدون شک زمین یک عامل مهم تولید در بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی مانند کشاورزی جنگل، استفاده شهری، تجاری و صنعتی می‌باشد. مالکیت زمین نیز برای افراد و کشورها یک قدرت اجتماعی و ثروت شخصی مهمی بشمار میرود.

تاریخچه زمین

انسان‌ها تنها جزئی کوچک از تاریخ ۴.۶ میلیارد ساله زمین به شمار می‌روند، از این رو همچنان در حال تکمیل دانش خود درباره گذشته زمین هستند. این تقویم زمینی تعدادی از مهم‌ترین رویدادهایی را که منجر به شکل‌گیری زمین امروزی شده به نمایش می‌گذارد. روش دیگری که به جز تاریخ‌های تقویمی، برای تقسیم‌بندی تاریخ زمین مورد استفاده می‌گیرد، استفاده از دوره‌های زمین‌شناسی است. برای مثال دوره 545 تا 495 میلیون سال پیش به دوران کامبرین شهرت دارد.

شکل‌گیری زمین (4600 میلیون سال پیش)

سیاره زمین در حدود 4.6 میلیارد سال پیش به واسطه برخورد‌های ابری صفحه‌ای شکل از موادی که منشا خورشید نیز بوده‌اند، به وجود آمده‌است. گرانش به تدریج این گازها و غبارهای کیهانی را متراکم کرده و سیارک‌ها و سیاره‌های اولیه کوچکی به نام شبه سیاره‌ها را به وجود آورد. این اجرام به صورت پی‌درپی با یکدیگر برخورد می‌کردند و به تدریج بزرگتر می‌شدند تا جایی که سیاره‌های سامانه خورشیدی از جمله زمین شکل گرفتند. جزئیات چگونگی شکل‌گیری زمین هنوز موضوعی در دست مطالعه است. دانشمندان بر روی شهاب‌سنگ‌ها و سنگ‌های قدیمی زمین مطالعه می‌کنند تا دریابند در سال‌های اولیه شکل‌گیری سامانه خورشیدی چه رخ داده است. همچنین برای درک بهتر سال‌های اولیه این سامانه بر روی دیگر سامانه‌های خورشیدی موجود در کهکشان راه شیری نیز مطالعه می‌شود.

کره ی زمین اولیه

براساس نظریه ی آفای وگنر زمین در ابتدا یک خشکی واحد بوده به نام پانگه آ و یک دریا ی بزرگ به نام پانتالسا. خشکی بزرگ به 2 قسمت شد به نام 1- لورازیا 2 - گندوانا

1- لورازیا شامل: آمریکای شمالی- گرینلند- بیش تر قسمت های اروپا و آسیا امروزی بوده است

2- گندوانا: شامل امریکای جنوبی-آفریقا-قطب جنوب-هندوستان و استرالیای امروزی بوده است.

بین این دو خشکی دریایی به نام تتیس بوده که شامل: دریای مدیترانه- دریای سیاه و دریای مازنداران بوده است

پس از میلیون ها سال لورازیا و گندوانا قطعه قطعه شدند و قاره های امروزی را به جود آوردند.

نحوه پیدایش زمین

در اوایل پیدایش منظومه شمسی ، ذرات ریز غبار موجود در قرص خورشید که عمدتاً از گاز و غبار تشکیل شده بود، پس از برخورد به هم چسبیده و اجسام بزرگ و بزرگتری را بوجود آوردند. بدین ترتیب چهار سیاره درونی از این ذرات شکل گرفتند. 4.5 میلیارد پیش ، زمین دارای سطحی داغ ، قرمز و نیمه مذاب بود. پس از گذشت میلیونها سال ، سطح زمین شروع به سرد شدن نمود و پوسته جامدی ، به دور زمین بوجود آمد. گازهای داغ و مواد مذاب از لایه‌های زیرین و از طریق دهانه‌های آتشفشانی بیرون زده و جو ضخیم زمین را بوجود آوردند. در همین مدت شهاب سنگهای زیادی به سطح زمین خوردند و هزاران گودال شهاب سنگی را در سطح زمین بوجود آورد. و مقدار زیادی غبار به جو زمین اضافه کردند.

پس از یک میلیارد سال ، زمین به اندازه کافی سرد شده بود تا بخار آب موجود در جو متراکم شده و قطرات آب را بوجود آورد. این قطرات آب میلیونها سال به شکل باران شدید به سطح زمین افتاده ، باعث پاک شدن جو زمین و بوجود آمدن اقیانوس شدند . کره زمین به تدریج به شکل کنونی درآمده است.

زمین در بدو پیدایش بصورت کره‌ای از مواد بسیار داغ و نیمه مذاب بوده که به تدریج عناصر سنگین تر ته‌نشین شده و هسته فلزی را به وجود آوردند ، و در عین حال عناصر سبکتر به سطوح فوقانی آمده و جبه و پوسته را تشکیل دادند. پس از گذشت میلیاردها سال زمین سرد شد، سطح زمین جامد گشت، جو زمین شکل گرفت، و اقیانوسها بوجود آمدند. تکامل زمین هنوز ادامه دارد. پوسته زمین توسط فورانهای آتشفشانی در کف اقیانوسها نوسازی شده و دائماً بر اثر زمین لرزه‌ها و حرکتهای قاره‌ای در حال تغییر و تحول است. تناسب گازهای مختلف در جو زمین نیز بر اثر دخالتهای انسان به آرامی در حال تغییر است .

پیدایش زمین

در مورد زمان و چگونگی پیدایش زمین نظریات مختلفی بیان شده است که مهمترین وقوی ترین نظریه این است که: در حدود ۵ میلیارد سال پیش توده ای از ابرو گاز بسیار گرم که در فضا وجود داشته، به تدریج به علت نیروی گرانشی متراکم و به علت چرخش قطاعی از این توده جدا شده که پس سرد شدن آنها سیارات مختلف از جمله زمین تشکیل شده (حدود ۹/۴ میلیارد سال پیش) پوسته ی زمین به علت سرد شدن ناگهانی چروکیده شده و کوه ها و گودال های عمیق دسطح آن به وجود آمد که با بارندگی ها فراوان اقیانوس ها و دریاها را تشکیل دادند. از آن زمان تا به حال پوسته ی زمین تحت تاثیر عوامل بیرونی و درونی بوده و دائماً در حال تغییر و تحول است. به دلیل اینکه عوامل فرسایش دهنده و سازنده تقریباً مساوی عمل می کند سطح کره ی زمین در هر زمان دارای پستی ها و بلندی هایی بوده است.

نظریه‌هایی در باره‌ی پیدایش حیات در کره‌ی زمین

1- نظریه‌ی کیهانی: طرفداران این نظریه معتقدند که ماده‌ی زنده از کرات دیگر وارد زمین شده و در آن گسترش و تکامل یافته‌اند.

2- نظریه‌ی تولید خود به خودی (خلق الساعة): طرفداران این نظریه از جمله ارسطو معتقد بودند که در شرایط خاص ماده‌ی زنده از مواد بی‌جان تولید می‌شوند مثال منشا عقرب از آجر مرطوب و منشا ماهی از لجن است. این نظریه در سال 8661 توسط آقای ردی رد شد.

3- نظریه‌ی عامل مولد: طرفداران این نظریه از جمله آقای ردی و بعد از آن آقای لوئی پاستور معتقد بودند هر جاننداری از جاندار نظیر خود به وجود می‌آید.

4- نظریه‌ی جدید: که بر اساس آزمایشات آقای اوپارین (دانشمند روسی در سال 8963) بیان شده و امروزه قابل قبول است. طبق این نظریه ابتدا در شرایط خاص اولیه که بعد از پیدایش زمین در جو و سطح آن حاکم بوده ابتدا مواد آلی از مواد معدنی در دریاها تشکیل شدند و به دنبال آن طی چندین میلیون سال مواد آلی دریاها و اقیانوس‌ها متراکم شده و با یکدیگر ترکیب شدند و مولکول‌های پیچیده‌ای که منشا اولیه حیات بوده را تشکیل دادند و از کنار هم قرار گرفتن این ترکیبات اولین جانداران که سیانوباکتریها نامیده می‌شدند در حدود 5/3 تا 8/3 میلیارد سال پیش پیدایش یافته‌اند.

اراضی موجود در جهان

مساحت کل، زمین زراعی و زمین زیر کشت محصولات دائمی در جهان

در طی ۲۰ سال گذشته، در مساحت کل زمین‌های کشاورزی بسیاری از نواحی جهان (کشورهای در حال توسعه و کشورهای توسعه یافته) کاهش اندکی ایجاد شده است. مساحت اراضی کشاورزی در دنیا از یک هزار و ۳۴۲ میلیون هکتار در سال ۱۹۸۰ به یک هزار و ۴۰۱ میلیون هکتار در سال ۲۰۰۱ افزایش نشان می‌دهد و در حالی که در این مدت اراضی کشاورزی در کشورهای توسعه یافته از ۶۵۱ میلیون هکتار به ۶۱۳ میلیون هکتار کاهش یافته است، اراضی کشاورزی کشورهای در حال توسعه از ۶۹۱ میلیون هکتار به ۷۸۸ میلیون هکتار افزایش یافته است.

بررسی اراضی کشاورزی قاره های جهان مؤید این مسأله است که در این مدت بیشترین افزایش زمین زراعی در آسیا (۸۶ میلیون هکتار) و آفریقا (۲۴ میلیون هکتار) اتفاق افتاده است و این در حالی است که در آمریکای شمالی میزان اراضی کشاورزی ۱۳ میلیون هکتار کاهش داشته است.

اراضی کشور

مساحت اراضی کشاورزی کشور در حال حاضر ۱۷/۷ میلیون هکتار برآورده شده که عملاً طی سالهای اخیر مقدار قابل ملاحظه‌ای بر آن افزود نشده است. از این تعداد در سال ۱۳۷۰ معادل ۱۲/۲ میلیون هکتار زیر کشت و بقیه در حال آیش بوده است و متأسفانه بر اراضی کشت نیز به نحو چشمگیری افزوده نشده است. بطور کلی در سال ۷۰ نسبت مساحت زیر کشت به کل اراضی قابل کشت ۶۸/۹ درصد بوده است. یعنی ۳۰/۱ درصد از اراضی قابل کشت در حال آیش بوده است که نسبت بسیار زیادی است. نسبت اراضی آبی به اراضی دیم بین ۵۲ درصد ۹۰/۲ درصد در تغییر بوده است که باتوجه به هرز رفتن منابع عظیم آب و باتوجه به اینکه بازده محصول دیم هرگز به اندازه محصول آب نیست و باتوجه به زمین اندک و گرانبهای کشاورزی کشور الزاماً باید برای اصلاح سیستم آبیاری کشور و جلوگیری از هرز رفتن آب کشاورزی اولویت قائل شویم. سیاست اصولی و پایدار، باید این باشد که از هرز رفتن هر قطره آب جلوگیری کنیم. دریغ است که در مقابل هر بشکه آب شیرین که حدود ۳۶ دلار ارزش دارد و در حالی که قیمت هر بشکه نفت فعلاً از بشکه‌ای ۱۲ دلار تجاوز نمیکند، اجازه دهیم آبهای کشاورزی در کشورمان هرز برود و زمین زراعی خشک و بی محصول بماند و یا محصول اندک و نامرغوبی بیار آورد.

در سال مورد گزارش ۲/۸۰ میلیون خانوار کشاورزی در کشور به کار اشتغال داشته اند که اگر افراد هر خانوار را بطور متوسط ۵ نفر حساب کنیم حدود ۲۴ میلیون نفر از مردم کشورمان مستقیماً از کشاورزی ارتزاق میکنند.

درصد از اراضی مزروعی، زیر کشت رفته است

۳/۱۹ درصد از اراضی زیر کشت کمتر از

یک هکتار و فقط ۱/۱ درصد آنها بیش از ۵۰ هکتار مساحت داشته اند

کشاورزی گروهی هنوز یکی از سنتهای ارزشمند کشاورزی در کشور ماست

خلاصه آمار طرح آمارگیری نمونه‌ای زراعت در کشورمان که در سال گذشته صورت گرفت، در این ماه از سوی مرکز آمار ایران انتشار یافت.

وسعت اراضی کشاورزی

ایران از لحاظ وسعت زمین های کشاورزی در مکان 18 جهان قرار دارد

وسعت زمینهای کشاورزی ایران معادل 18 هزار و 92 هکتار بوده است و از این لحاظ ایران هیجدهمین کشور بزرگ دارنده زمینهای کشاورزی جهان است. در این بخش آمریکا با 177 هزار و 851 هکتار و هند با 169 هزار و 583 هکتار زمین کشاورزی در مکان اول و دوم جهان جای گرفتهاند .

در سال 1381 تعداد 2604450 واحد بهره برداری زراعی در کشور دائر بوده که تعداد 126,022,24 واحد آن جنبه اقتصادی داشته و 202324 واحد بقیه بصورت شریکی اداره میشده است که از این رقم اخیر 710 واحد بصورت شرکت و مؤسسه عمومی بوده و بقیه بصورت خانوار (از 2 تا 5 نفر) اداره میشده است .

در سال 1381 در سراسر کشور 2795755 خانوار کشاورزی به کار اشتغال داشته‌اند که عمدتاً " در استانهای زیر بکار مشغول بوده‌اند که این آمار در عین حال اهمیت کشاورزی استانهای ده گانه عمده کشاورزی کشور را نشان میدهد:

1\ استان خراسان\443591\خانوار کشاورز

2\ استان مازندران\297022\خانوار کشاورز

3\ استان آذربایجان شرقی\269702\خانوار کشاورز

4\ استان آذربایجان غربی\269702\خانوار کشاورز

5\ استان گیلان\173036\خانوار کشاورز

6\ استان اصفهان\155455\خانوار کشاورز

7\ استان فارس\154633\خانوار کشاورز

8\ استان کرمانشاه\152553\خانوار کشاورز

9\ استان همدان\116578\خانوار کشاورز

10\ استان خوزستان\113003\خانوار کشاورز

ریس مرکز آمار ایران نتایج اولیه سرشماری عمومی کشاورزی سال 93 را اعلام کرد. بر اساس نتایج این سرشماری، مساحت اراضی کشاورزی کشور در مقایسه با سرشماری عمومی کشاورزی سال 1382، معادل 6.2 درصد کاهش اما مساحت باغات و قلمستان ها 25 درصد افزایش یافته است.

وسعت اراضی یادشده از حدود 16 میلیون هکتار در سال 82 به 14.7 میلیون هکتار در سال 93 کاهش یافته است. طبق نتایج این سرشماری متوسط اراضی کشاورزی یک بهره بردار با زمین در کل کشور 4.9 هکتار است. در مقام مقایسه باید اشاره کرد که این متوسط در کشورهایی نظیر کانادا، برزیل، انگلستان و آمریکا به ترتیب 273، 72، 71 و 178 هکتار می باشد. با اشاره به مساحت اراضی نتایج سرشماری نشان می دهد 16 میلیون و 569 هزار و 657 هکتار مساحت اراضی کشاورزی، 14 میلیون و 730 هزار و 244 هکتار مساحت اراضی زراعی و یک میلیون و 839 هزار و 413 هکتار مساحت باغ و قلمستان می باشد.

همچنین تعداد کل بهره برداران کشاورزی فهرست شده در کشور شامل تمام واحدهای تولید کشاورزی کوچک و بزرگ اعم از حقیقی و حقوقی را براساس نتایج اولیه سرشماری چهار میلیون و 43 هزار واحد اعلام کرد و افزود: بهره برداران در مقایسه با سرشماری عمومی کشاورزی سال 1382 حدود 6 درصد کاهش نشان می دهد. برغم این کاهش هنوز کشاورزی به عنوان فعالیت اقتصادی اول در روستاهای کشور محسوب می شود و بیشترین سهم را در اشتغال روستایی به خود اختصاص می دهد.

نظریه و اندیشه های اقتصادی

از قرن هجدهم و با رشد سریع صنایع در غرب، اولین اندیشه های اقتصادی ظهور نمود. این اندیشه ها، در پی تئوریزه کردن رشد درحال ظهور، علل و عوامل، راهکارهای هدایت و راهبری، و بررسی پیامدهای ممکن بود. از جمله مکاتب پایه در توسعه اقتصادی می توان به این موارد اشاره کرد:

1-نظریه اقتصادی آدام اسمیت

اسمیت یکی از مشهورترین اقتصاددانان خوشبین کلاسیک است که از او به عنوان "پدر علم اقتصاد" نام برده می‌شود. اسمیت و دیگر اقتصاددانان کلاسیک (همچون ریکاردو و مالتوس)، "زمین"، "کار" و "سرمایه" را عوامل تولید می‌دانستند. مفاهیم دست‌نامرئی "تقسیم کار"، "انباشت سرمایه" و "گسترش بازار"، اسکلت نظریه وی را در توسعه اقتصادی تشکیل می‌دهند. تعبیر "دست‌های نامرئی" آدام اسمیت را می‌توان، به طور ساده، نیروهایی دانست که عرضه و تقاضا را در بازار شکل می‌دهند، یعنی خواست‌ها و مطلوب‌های مصرف‌کنندگان کالاها و خدمات (از یک طرف) و تعقیب منافع خصوصی توسط تولیدکنندگان آنان (از طرف دیگر)، که در مجموع سطوح تولید و قیمت‌ها را به سمت تعادل سوق می‌دهند. او معتقد بود "سیستم مبتنی بر بازار سرمایه‌داری رقابتی" منافع همه طرف‌ها را تامین می‌کند.

اسمیت سرمایه‌داری را یک نظام بهره‌ور با توانی بالقوه برای افزایش رفاه انسان می‌دید. بخصوص او روی اهمیت تقسیم کار (تخصصی‌شدن مشاغل) و قانون انباشت سرمایه به عنوان عوامل اولیه کمک‌کننده به پیشرفت اقتصادی سرمایه‌داری (و یا به تعبیر او "ثروت ملل") تاکید می‌کرد. او اعتقاد داشت "تقسیم کار" باعث افزایش مهارت‌ها و بهره‌وری افراد می‌شود و باعث می‌شود تا افراد (در مجموع) بیشتر بتوانند تولید کنند و سپس آنان را مبادله کنند. باید بازارها توسعه یابند تا افراد بتوانند مازاد تولید خود را بفروشند (که این نیازمند توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل است. آدام اسمیت اولویت‌های سرمایه‌گذاری را در کشاورزی، صنعت و تجارت می‌دانست، چون او معتقد بود به دلیل نیاز فزاینده‌ای که برای مواد غذایی وجود دارد کمبود آن (و تاثیرش بر دستمزدها) می‌تواند مانع توسعه شود. تئوری توسعه اقتصادی اسمیت، یک نظریه گذار از فئودالیسم به صنعتی‌شدن است.

اولین اثر بزرگ آدام اسمیت «نظریه احساسات اخلاقی» او است که در زمانی که در دانشگاه گلاسکو تدریس می‌کرد نگارش کرد، و در این کتاب به شرح و نقد عقاید افلاطون، ارسطو، رنو، سیسرو، هابز، لاک، هیوم و هاجسن پرداخته و همچنین عقیده خود را در مورد هر مساله بیان می‌کند. محتوای این کتاب نشانگر تسلط و احاطه او بر تاریخ فلسفه نظری و اخلاقی روشن می‌سازد.

2- نظریه مالتوس

شهرت مالتوس بیشتر به نظریه جمعیتی وی مربوط می‌شود حال آنکه وی در مورد مسایل اقتصادی مانند اشباع بازار و بحران‌های اقتصادی نیز دارای نظریات دقیقی است. در اینجا به صورت گذرا هر دو را بیان می‌کنیم:

الف. نظریه جمعیتی مالتوس: او معتقد بود با افزایش دستمزدها (فرا تر از سطح حداقلی معیشت)، جمعیت افزایش می‌یابد، چون همراهی افزایش دستمزدها با افزایش میزان تولید، باعث فراوانی بیشتر مواد غذایی و کالاهای ضروری شده و بچه‌های بیشتری قادر به ادامه حیات خواهند بود. به اعتقاد او، وقتی دستمزدها افزایش می‌یابد و با فرض سیری‌ناپذیری امیال جنسی فقرا، می‌توان انتظار داشت که در صورت عدم وجود موانع، جمعیت طی هر نسل (هر 25 سال یک‌بار) دو برابر گردد. به همین علت، علی‌رغم افزایش درآمدهای فقرا، همچنان طبقات فقیرتر جامعه، فقیر باقی می‌مانند. در مقابل رشد محصولات کشاورزی فقط به صورت تصاعد حسابی و با نرخ 1 و 2 و 3 و 4 ... افزایش می‌یابد. بدین خاطر، ناکافی بودن تولید مواد غذایی باعث محدود شدن رشد جمعیت شده و بعضاً درآمد سرانه نیز به سطحی کمتر از معیشت تنزل می‌یابد. تعادل وقتی بوجود می‌آید که نرخ رشد جمعیت، با افزایش میزان تولید همگام گردد.

ب. نظریه اشباع بازار مالتوس: او بیان می‌دارد که کارگران بایستی بیش از ارزش کالاهایی که تمایل به خرید آن‌ها دارند ارزش ایجاد نمایند تا توسط کارفرمایان استخدام شوند. این امر باعث می‌شود که کارگران قادر به خرید کالاهای تولیدی خود نباشند، لذا لازم است چنین کالاهایی توسط دیگر اقشار جامعه خریداری شود. به نظر وی، اگرچه سرمایه‌داران قدرت مصرف منافع خود را دارند اما بیشتر مایل به گردآوری ثروت هستند. مالکان زمین هم که مایل به خرید چنین کالاهای مازادی هستند نمی‌توانند تمام مازاد تولید را جذب نمایند. به همین خاطر “جنگ” (برای تصاحب بازارهای جدید و افزایش تولید) راهگشای معضل اشباع بازار برای کشورهای همچون آمریکا و انگلستان بوده است. او پیشنهاد می‌کند در مواقعی که کشور دچار بحران است باید به افزایش هزینه‌ها در کارهایی که بازده و سودشان مستقیماً برای فروش وارد بازار نمی‌شود (همچون راهسازی و کارهای عمومی) پرداخت.

3- نظریه ریکاردو

تولد نظریه پرداز رانت

ریکاردو شاگرد آدام اسمیت، پدر علم کلاسیک اقتصاد بود. ریکاردو در 14 سالگی به پدرش در بورس لندن پیوست و در آنجا با اصول اقتصاد آشنا شد.

ریکاردو (1772-1823)، اصطلاح رانت را در کتاب "اصول اقتصاد سیاسی" به عنوان مفهوم تازه اقتصادی مطرح کرد. بنابر تعریف او رانت، عبارت بود از "عایدی حاصل از اختلاف زمین‌ها از لحاظ باروری". طبق نظریه ریکاردو "رانت زمین متناسب است با اختلاف ارزشی که ناشی می‌شود از محصول حاصل در بدترین زمین که در کشور وجود دارد و محصول به دست آمده در زمین مورد نظر؛ البته با فرض اینکه مقدار کار و سرمایه به کار رفته در هر دو زمین مساوی باشد".

ریکاردو با پذیرش نظریه جمعیتی مالتوس، به توسعه مکتب کلاسیک بنیان‌گذاری شده توسط اسمیت پرداخت. در حالیکه اسمیت روی مساله "تولید" تاکید می‌ورزید، ریکاردو بر مبحث "توزیع درآمد" متمرکز گردید و بعداً نئوکلاسیک‌ها (شاگردان وی) بر "کارایی" متمرکز شدند. دو نظریه معروف او، "قانون بازده نزولی" و "مزیت نسبی" است.

الف. قانون بازده نهایی نزولی : به اعتقاد ریکاردو، همزمان با رشد اقتصادی و جمعیتی، به دلیل افزایش نیاز به مواد غذایی و محصولات کشاورزی، کشاورزان مجبور خواهند شد زمین‌های دارای بهره‌وری پایین‌تر را نیز زیر کشت ببرند (بعد از زمین‌های درجه یک که در آغاز زیر کشت می‌روند، زمین‌های درجه دو و درجه سه مورد استفاده قرار می‌گیرند). از آنجاییکه بهره‌وری زمین‌های درجه 2، 3 و 4 کمتر از زمین‌های درجه 1 است، هزینه تولید در آنان افزایش می‌یابد. در نتیجه قیمت مواد غذایی افزایش یافته و بالتبع سود بادآورده‌ای (رانت) نصیب صاحبان زمین‌های درجه 1 می‌گردد. مقدار این رانت دریافتی توسط صاحبان زمین، همگام با رشد جمعیت افزایش یافته و باعث کاهش درآمد کل جامعه (در دسترس کارگران و مهمتر از آن سود سرمایه‌گذاران) می‌شود. نهایتاً اقتصاد به یک وضعیت ایستا یا تعادلی می‌رسد که در آن، کارگران صرفاً دستمزدهایی در سطح حداقل معیشت دریافت می‌کنند. به اعتقاد او، رشد اقتصادی در یک جامعه سرمایه‌داری در سایه وجود مواد غذایی ارزان‌قیمت (که به معنی پایین‌تر بودن دستمزدهای کارگران صنعتی و بالاتر رفتن سودهای سرمایه‌داران است) و در نتیجه افزایش امکان انباشت سرمایه در صنعت، تولید بیشتر و در نهایت افزایش درآمدهای اقتصادی کل، تحقق می‌یابد.

از دیدگاه ریکاردو، افزایش بهره‌وری کشاورزی (در مقایسه با صنعت)، پایه اساسی رشد اقتصادی است. او اعتقاد داشت در بلندمدت با پیشرفت فناوری، بهره‌وری زمین‌های کشاورزی افزایش می‌یابد. ریکاردو تعقیب سیاست درهای باز برای تجارت آزاد را برای پایین‌نگهداشتن سطح دستمزدهای اسمی، توصیه نمود.

ب. نظریه مزیت نسبی : براساس این نظریه، مبادله آزاد مابین کشورها، باعث افزایش مقدار تولیدات (محصول) جهانی می‌شود. اگر هر کشوری به تولید کالاهایی روی آورد که توانایی تولید آن‌ها را با هزینه نسبی کمتری (در مقایسه با دیگر شرکا و رقبای تجاری خود) دارد، در این صورت، کشور مفروض قادر خواهد بود، مقداری از کالاهایی را که با هزینه کمتری تولید می‌کند با کالاهای

دیگری که ملت‌های دیگر قادر به تولید ارزانتر آن‌ها هستند، مبادله نماید. در پایان یک دوره زمانی، ملت‌ها درخواست یافت که امکانات مصرف آن‌ها، در اثر تجارت و تخصیصی شدن، نسبت به زمانی که همه کالاهای مورد نیاز خود را در داخل کشورهایشان تولید می‌کرده‌اند، افزایش یافته است. به همین خاطر، اقتصاددانان، تجارت آزاد جهانی را مطلوب می‌دانند چون باعث افزایش تولید ناخالص ملی کشورها و بالتبع افزایش رفاه ملت‌ها خواهد شد. او به کمک مفهوم “هزینه فرصت” نشان داد که نباید کشورها (بنابر اعتقاد اقتصاددانان گذشته) صرفاً بر تولید کالاهایی که در آن‌ها دارای مزیت مطلق (در مقابل دیگر کشورها) هستند، متمرکز شوند بلکه در داخل کشور نیز باید با در نظر گرفتن هزینه جایگزینی یک کالا با کالای دیگر، بر مبنای مزیت نسبی (مقایسه‌ای) عمل کرد .

4- نظریه کارل مارکس

مارکس برخلاف اسمیت، مالتوس و ریکاردو، سرمایه‌داری را غیرقابل تغییر نمی‌دانست. او به سرمایه‌داری به عنوان یکی از شیوه‌های تولیدی که با کمون اولیه شروع شد، سپس وارد مرحله برده‌داری شد و پس از آن شیوه تولید فئودالیسم در جوامع حاکم گردید، می‌نگریست. او معتقد بود سرمایه‌داری مرحله چهارم از شیوه‌های تولیدی رایج در جهان است که نهایتاً فرومی‌پاشد. این فروپاشی بخاطر رکود نخواهد بود بلکه به دلایل اجتماعی خواهد بود و نهایتاً جهان به یک مرحله نهایی به نام کمونیسم خواهد رسید. عقیده او نقطه مقابل استوارت میل محسوب می‌شود چون او سرمایه‌داری را مرحله نهایی توسعه انسانی می‌دانست. مارکس قدرت تولیدی سیستم سرمایه‌داری را مورد ستایش قرار می‌دهد اما هزینه انسانی تولید چنین ثروتی را (به‌خصوص توزیع شدیداً یک‌جانبه آن را) مورد انتقاد قرار می‌داد. او بر این باور بود که ارزش افزوده تولید، فقط ناشی از کار طبقه کارگر (پرولتاریا) است درحالی‌که سرمایه‌داران سهم غیرمتناسبی از درآمد را صرفاً به‌خاطر تملک ابزار تولید به خود اختصاص می‌دهند. مارکس هوشمندانه دریافت که توزیع درآمد در جوامع سرمایه‌داری بسیار غیرمنصفانه و غیرعادلانه است .

5- نظریه شومپتر

جوزف شومپتر اعتقاد داشت ماشین سرمایه‌داری علاوه بر اینکه قادر است نرخ‌های بالای رشد اقتصادی تولید کند، بلکه می‌تواند ضررهای اجتماعی آن را نیز جبران نماید. او قلباً از جامعه مدنی سرمایه‌داری خالص، لذت می‌برد و آن را تایید می‌کرد. با این وجود او نیز رکود و فروپاشی سرمایه‌داری را باور داشت. او تحلیلی را اینگونه آغاز می‌کند که یک اقتصاد در تعادل ایستا قرار دارد و ویژگی آن یک “جریان دوری” است که برای همیشه تکرار می‌شود. در این سیستم اقتصادی، هر بنگاه در تعادل رقابتی کامل قرار دارد که هزینه‌های آن دقیقاً معادل درآمدهای آن است و سود صفر است. فرصت‌های سود وجود ندارد و خانواده‌ها نیز همچون یک بنگاه در

چنین حالتی به سر می‌برند. اساس توسعه اقتصادی، قطع این جریان دوری است که به شکل یک "نوآوری" اتفاق می‌افتد. نوآوری، ساخت ماشین و ابزار جدید را ضروری می‌نماید. این نوآوری از سه طریق اتفاق می‌افتد: جایگزینی ماشین آلات و ابزارهای غیرقابل استفاده فعلی، انتظار کسب سودهای انحصاری از یک زمینه جدید، تولید محصول جدیدی که مردم حاضر به کاهش پس اندازهای خود برای خرید آن کالا باشند. او خودش بر راه دوم تاکید می‌ورزد. بعلاوه او به طور جدی بر لزوم وجود "کارآفرینان" تمرکز می‌کند و بیان می‌دارد که این افراد با کشف فرصت‌های نوین، جریان عظیمی از سرمایه‌گذاری‌ها و سودها را به راه می‌اندازند .

انواع اراضی

1- اراضی بایر:

زمین‌هایی است که سابقه احیا دارد، ولی به علت اعراض یا عدم بهره برداری بدون عذر موجه مدت 5 سال متوالی متروک مانده یا بماند.

2- اراضی دایر:

زمین‌هایی است که احیا شده و مستمراً مورد بهره برداری است.

3- اراضی موات:

زمین‌هایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.

4- اراضی آیش:

زمین دایری است که به صورت متفاوت طبق عرف محل برای دوره معین بدون کشت بماند.

5- جنگل‌ها یا بیشه طبیعی:

مجموعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشاء نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزّه) و حیوانی صرف نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

6- مراتع:

زمین هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه ای خودروی بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً مرتع شناخته شود. اراضی آیش گرچه پوشش نباتات و علوفه ای داشته باشند مشمول تعریف مرتع نیستند. چنانچه مرتع دارای درختان جنگلی خودروی باشد مرتع مشجر نامیده می شود.

7- نهالستان:

جنگل های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد.

8- اراضی جنگلی:

به جنگل تکامل نیافته ای گفته می شود که به صورت زیر باشد:

الف) تعداد کنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یکصد اصله تجاوز ننماید.

ب) درختان جنگلی به صورت پراکنده باشد به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کمتر از پنجاه مترمکعب و در سایر نقاط ایران کمتر از بیست مترمکعب باشد (در صورت وجود شمشاد حجم بیش از سی مترمکعب جنگل شمشاد محسوب می شود).

9- اراضی مستحذثه:

زمینی است که در نتیجه خشک افتادن آب دریاها، دریاچه ها و تغییر بستر رودخانه ها یا خشک شدن تالاب ها ایجاد شده باشد.

10- اراضی ساحلی:

زمین هایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحذثه قرار دارد و با توجه به تعریف انواع اراضی مذکور در این قانون برحسب مورد در حکم یکی از آنها محسوب خواهد شد.

11- اراضی دولتی:

اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از:

الف) اراضی موات

ب) اراضی که به نحوی از انحا به دولت منتقل شده است اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول المالك و غیره.

ج) اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی و یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده و یا عدم اجرای مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

مفهوم اقتصادی زمین

برای زمین از نظر اقتصادی، مفاهیم گوناگون می توان به کار برد. در حالی که برداشت مردم عادی نسبت به زمین متفاوت می باشد اما متخصصین و اقتصاد دانان، مفاهیم ویژه ای در ارتباط با زمین به کار می برند، از قبیل مفاهیم زیر که هر کدام می توانند گویای دیدگاه های متفاوت از زمین باشد:

✓ زمین به عنوان فضا

✓ زمین به عنوان طبیعت

✓ زمین به عنوان عامل تولید

✓ زمین به عنوان کالای مصرفی

✓ زمین به عنوان موقعیت جغرافیایی

✓ زمین به عنوان حقوق دارایی

✓ زمین به عنوان سرمایه

جنبه های اقتصادی زمین

در توضیح جنبه های اقتصادی زمین مطلوب است به این موضوع توجه شود که ارزش اقتصادی هر هکتار زمین زراعی به عواملی بستگی دارد که به اختصار به مهمترین آنها اشاره می شود :

1- **کیفیت فیزیکی و بیولوژیکی خاک** "که شامل مواردی مانند آب و هوا، میزان بارندگی و توزیع آن، سرعت تبخیر آب، میزان حرارت، طول مدت رویش گیاهان، مدت و شدت تابش نور آفتاب شدت و جهت وزش بادهای و سایر عوامل که شاید بی مناسبت نباشد که قانون معروف ریکاردو تحت عنوان رانت در تکمیل این مورد یادآوری شود.

2- **فاصله زمین تا بازار (مرکز مصرف)**: یکی دیگر از عوامل تعیین کننده ارزش زمین موقعیت جغرافیای آن است. زمین برعکس سایر نهادهای تولید غیر قابل حمل می باشد و باید سایر نهادهای را به زمین حمل کرد و محصولات تولید شده را به مراکز مصرف برد، بنابراین هر قدر محل تولید از مرکز مصرف دورتر باشد قیمت های را که کشاورزان دریافت خواهند کرد کمتر خواهد بود.

3- **رقابت سایر بخش ها با کشاورزی در استفاده از زمین**، در این زمینه نه تنها قدرت تولیدی زمین و فاصله آن تا مرکز مصرف در تعیین قیمت زمین موثرند بلکه عواملی از قبیل رقابت سایر فعالیت ها (جاده سازی، ایجاد تفریحگاه ها، و کارخانجات و غیره با کشاورزی و همچنین عامل بورس بازی زمین بیشتر از همه اهمیت دارند.

4- **ارزش حیثیتی زمین**: زمین نه تنها به عللی که در بالا اشاره شد دارای ارزش می باشد بلکه دارای ارزش حیثیتی و احساسی نیز می باشد، به عنوان نمونه اگر چه کویرهای مرکزی ایران، آلاسکا سیبری، صحرای مرکزی ترکستان از لحاظ قدرت تولید کشت و ذرع کم ارزش هستند ولی دولتهاهای مالک آنها حاضر به چشم پوشی از آنها نیستند از جنبه فردی و خصوصی نیز این مورد اشاره می شود که فلانی حق آب و گل در منطقه ای دارد و این حق نوعی پایگاه اجتماعی، روانی و اعتماد را برای صاحبان زمین نسبت به سایرین (برای نمونه خوش نشین ها) در پی دارد.

مکانیسم بازار در تخصیص عمومی منابع طبیعی

بشر برای بقای خود اهمیت زیادی قایل بوده و دایما به دنبال ایجاد اضمینان برای آینده می باشد. یکی از عواملی که روی بقای بشر تاثیر مشخصی دارد، کمیابی منابع زمین است. به دیگر سخن همیشه برای بشر این سوال مطرح بوده که آیا منابع زمین برای تامین نیازهای آینده کافی خواهد بود یا خیر؟

وقتی بخواهیم این نیازها را بررسی کنیم، بایستی مفاهیم عرضه و تقاضای زمین را مورد توجه قرار دهیم، چرا که در پاسخ دادن به تکافوی زمین، از یک طرف می بایستی به نیازهای انسان، که ایجاد کننده تقاضا می باشد، و از طرف دیگر داده ها که با مفهوم دقیق تر، عرضه زمین هستند را در اختیار داشته باشیم.

عرضه و تقاضا

عرضه و تقاضا دو واژه ای هستند که اقتصاددانان بسیار به کار می برند. عرضه و تقاضا دو نیرویی هستند که اقتصاد را می رانند.

تقاضا حداکثر قیمتی که مصرف کننده حاضر است برای میزان معینی از کالا و خدمات در مدت زمان معین بپردازد تقاضا نامیده میشود، از طرفی دیگر تقاضا را میتوان بیشترین مقداری از یک کالا و یا خدمت که مصرف کننده برای هر قیمت معین و در زمان معین حاضر است اخذ نماید نیز دانست.

با توجه به عوامل مؤثر در تقاضا میتوان تابع تقاضا را به صورت زیر متأثر از عوامل مختلف مؤثر در تقاضا نوشت

$$Q_X^d = F(P_X, I, P_S, P_C, T, P_E, C, \dots)$$

با فرض ثابت بودن سایر شرایط فقط قیمت کالا بر تقاضای آن تأثیر خواهد داشت:

$$Q_X^d = f(P_X)$$

با توجه به اینکه شیب تابع ارائه شده منفی می باشد این تابع نشان دهنده ارتباط معکوس بین قیمت کالا (P_X) و مقدار تقاضا (Q) میباشد، به این تابع تقاضا میگویند

عرضه: پائین ترین سطح قیمتی که تولیدکننده حساس‌تر است در آن قیمت میزان معینی از کالا (یا خدمت) را در مدت زمان معین ارائه نماید و یا حداکثر مقداری از کالاها یا خدمات که تولیدکننده حاضر است در قیمتهای مختلف در مدت زمان معین به فروش برساند، عرضه میباشد در بررسی عرضه پائینترین قیمت و در بررسی تقاضا بالاترین قیمت در نظر گرفته میشود.

عرضه زمین

منصور از عرضه زمین، مقدار زمینی است که در قیمت مشخص (و ثبات سایر عوامل)، می توان برای استفاده های گوناگون ارایه نمود. عرضه اقتصادی زمین عبارت است از مقدار زمین آماده برای بهره برداری که با تغییر قیمت یا سایر عوامل مؤثر بر عرضه آن تغییر مینماید. به عبارت دیگر، عرضه اقتصادی زمین کشش پذیر است.

عرضه اقتصادی و عرضه فیزیکی زمین دو مفهوم متفاوتند، به این ترتیب که منظور از عرضه فیزیکی، زمین موجود در محدوده جغرافیایی در دسترس است. به عبارت دیگر، عرضه فیزیکی، حد زمین های ممکن، برای در اختیار گرفتن را تعیین می نماید، اما مقدار زمین آماده برای بهره برداری که همان عرضه اقتصادی است، به تبع تغییر قیمت یا سایر عوامل مؤثر بر عرضه، تغییر می نماید. به عبارت دیگر عرضه فیزیکی، عرضه بی کشش بوده، در حال آنکه عرضه اقتصادی زمین کشش پذیر می باشد.

تقاضای زمین

تقاضا برای زمین عمدتاً، تقاضای مشتق شده است، یعنی به عبارت دیگر، زمین به این دلیل مورد درخواست از جانب افراد یا واحدها قرار می گیرد که، که به وسیله آن بتوان، کالا یا خدمتی را به وجود آورد، و بدیهی است که در محاسبه تقاضا، آن نوع تقاضایی مطرح است که در محاسبه تقاضا، آن نوع تقاضایی مطرح است که برای آن قدرت خرید موجود بوده و ما آنرا تقاضای زمین می نماییم. تقاضای زمین در بخش های گوناگون متفاوت است و در این بخش سعی می کنیم به صورت فهرست وار، عوامل مؤثر بر تقاضا را برای موارد استفاده عمده مشخص نماییم.

عوامل موثر بر تقاضای زمین در بخش کشاورزی

غیر اقتصاد دانان، با دانستن جمعیت، جهت نیاز غذایی را تعیین کرده و با توجه به بهره وری نهاده در ایجاد محصول، مقدار زمین مورد نیاز را تعیین نموده و آن را به عنوان تقاضا در نظر می گیرند، حال آنکه می دانیم استاندارد های غذایی و مصرفی به دلایل گوناگون از جمله عوامل اقتصادی تغییر می یابند و همچنین کارایی استفاده از زمین نیز در حال تغییر است. در نتیجه می توان گفت عوامل موثر بر تقاضای زمین کشاورزی عبارتند از:

- ✓ قیمت
- ✓ درآمد
- ✓ افزایش جمعیت
- ✓ کارایی بهره برداری از زمین (تکنولوژی)
- ✓ نوع مصرف و تغذیه (سلیقه ها)
- ✓ کیفیت زمین

و... بر روی مقدار زمین تقاضا شده تاثیر می گذارد.

تقاضا برای زمین عمدتاً تقاضای مشتق شده است؛ یعنی زمین به این دلیل مورد درخواست افراد یا واحدها قرار میگیرد که به وسیله آن بتوان کالا یا خدمتی را به وجود آورد.

مقدار تقاضای زمین را میتوان به طور خلاصه تابع عوامل قیمتی، درآمد، افزایش جمعیت، کارایی زمین (فناوری)، نوع مصرف و تغذیه (سلیقه ها) دانست.

تقاضا بر روی زمین های غیر کشاورزی

جمعیت نه تنها در تعیین تقاضای زمین برای کشاورزی مهم است، بلکه برای موارد استفاده غیر کشاورزی نیز اهمیت دارد.

افزایش جمعیت به معنای افزایش تقاضا برای استفاده از راه ها، پارک ها، مواد غذایی، تولیدات لوکس، مدارس، دانشگاه ها و... می باشد که همگی نیاز به زمین دارند. به عبارت دیگر به دنبال افزایش جمعیت، تقاضای زمین برای استفاده های مسکونی، تجاری، صنعتی و تفریحی به وجود می آید.

عامل مهم دیگر قیمت زمین می باشد. این متغیر نیز موجب ایجاد توازن در استفاده از زمین (با استفاده از سرمایه که جانشینی برای زمین است)، مهم می باشد. در نتیجه قیمت زمین و قیمت سرمایه در مقدار تقاضا برای سطح زمین تاثیر می گذارند. عامل موثر دیگر،

تکنولوژی است. امروزه با در اختیار داشتن تکنولوژی های پیشرفته، می توان آسمان خراش ها را پدید آورد و نیاز به استفاده از سطح زمین را کاهش داده است. بنا بر این عامل تکنولوژی نیز بر مقدار تقاضای زمین برای موارد گفته شده می تواند موثر باشد. همچنین افزایش درآمد سرانه یا تولید سرانه، به خصوص در امور مربوط به صنعت، موجب افزایش نیاز به زمین می گردد. همچنین افزایش بازده نیروی کار، موجب می شود که انسان بتواند با صرف زمان کمتری، همان میزان تولید قبل را به وجود آورد و با زمان صرفه جویی شده به دنبال به وجود آوردن کالا های جدید برود، یعنی همراه با افزایش بازده نیروی کار، زمان کمتری صرف می شود، که می توان از زمان های صرفه جویی شده اضافی در امور تولیدی یا تفریحاتی و... استفاده کرد. که همه این ها به جز قیمت خود زمین موجب افزایش استفاده از زمین و در نتیجه جابجایی منحنی تقاضا برای زمین می شود.

با توجه به خصوصیات خاص زمین - که به آن اشاره شد - برآورد توابع عرضه و تقاضای زمین آسان نیست. از لحاظ معاملات نیز هرگز تحت شرایط بازارهای رقابتی مبادله نمیشود و لذا بازار زمین پیوسته بازاری انحصاری است. تولیدکنندگان با توجه به تولید نهایی زمین در کاربرد مورد نظر و مصرف کنندگان بنابه استطاعت مالی و با هدف حداکثر کردن مطلوبیت خود، تقاضای زمین میکنند. به این دلیل ارزش مصرفی و مبادلاتی در بازار چندان مشخص نیست.

بازار زمین

منابع طبیعی نقش مهمی در اقتصاد کشورها دارند و زمین یکی از مهم ترین این منابع است رونق یا رکورد در بازار زمین، بر دیگر بازارها اثر می گذارد. کمیابی این نهاد از یک طرف و افزایش روزافزون جمعیت و تقاضای گوناگون برای این نهاد در بخش های گوناگون اقتصاد به همراه تقاضای سوداگری زمین از طرف دیگر، بررسی دقیق این منبع در نظام اقتصادی اسلام، تبیین عرضه و تقاضا و بازار آن و نقش سیاست های دولت را در آن اقتضا دارد.

بازار چیست؟

بازار مجموعه ای از خریداران و فروشندگان یک کالا یا خدمت را می گویند. در بازار خریداران میزان تقاضا (Demand) و فروشندگان میزان عرضه (Supply) را معین می کنند. بازار می تواند اشکال مختلفی به خود بگیرد. گاهی این بازار بسیار سامان داده شده است و گاه کمتر.

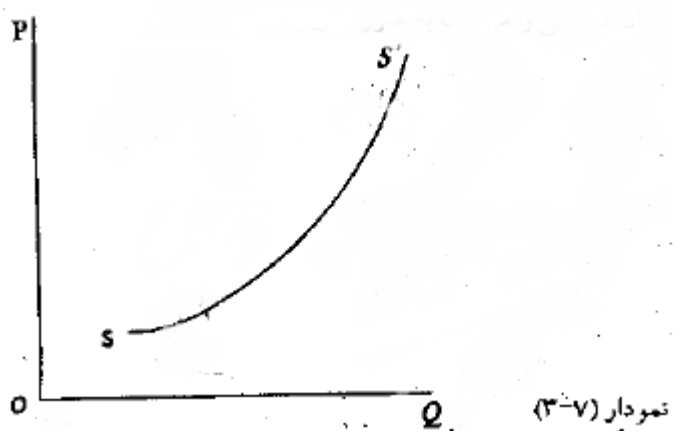
بازار رقابتی

مدل عرضه و تقاضا در واقع برای بازار رقابتی تنظیم شده است که در آن هیچ یک از خریداران و فروشندگان نمی توانند اثر زیادی بر روی قیمت بگذارند، و قیمت به صورت یک داده است. مقدار تولید محصول توسط تولیدکننده و مقدار تقاضا توسط مصرف کننده، وابسته به قیمت محصول در بازار است. **قانون عرضه** می گوید که در ثابت بودن سایر شرایط مقدار عرضه وابسته به قیمت است و در قیمت بالاتر عرضه بیشتر و در قیمت پایینتر عرضه کمتر خواهد بود. **قانون تقاضا** نیز می گوید با ثابت بودن سایر عوامل در قیمت های بالا تقاضا کمتر و در قیمت های پایین تقاضا بیشتر خواهد بود.

بازار منابع زمین

از تلقین عرضه و تقاضای زمین، بازار زمین شکل می گیرد. یعنی با قرار دادن منحنی عرضه (با منحنی هزینه نهایی در شرایط بازار رقابتی) و منحنی تقاضا در کنار هم، بازار زمین به وجود آمده، و از طریق بازار، قیمت و مقدار زمین استفاده شده مشخص می گردد. نحوه به دست آوردن قیمت و مقدار تعادلی در شکل زیر نمایش داده شده:

بدیهی است که قیمت تعادلی فوق با فرض ثابت بودن متغیرهای تاثیر گذار بر تقاضا و عرضه می باشد. با تغییر عوامل موثر بر تقاضا و عرضه، این دو منحنی شیفٹ کرده و جابجا می شوند. بنا بر این مقدار زمین استفاده شده که محل تلاقی عرضه و تقاضا است، خود منجر بوجود آمدن منحنی ارتباط بین مقدار زمین استفاده شده و قیمت تعادلی می گردد، که در ابتدای منحنی، کشش قیمتی زیاد است و به تدریج از کشش آن کاسته شده و نهایتاً بی کشش می گردد. این مکان هندسی به تبع تغییرات متغیرهای موثر بر عرضه که عبارتند از قیمت عواملی که در عرضه زمین نقش دارند و همچنین تکنولوژی و عوامل موثر بر تقاضا که می توانند، درآمد، سلیقه، جمعیت و... باشند، بوجود آمده است. در نمودار زیر این مکان هندسی را می توان به صورت زیر نمایش داد:



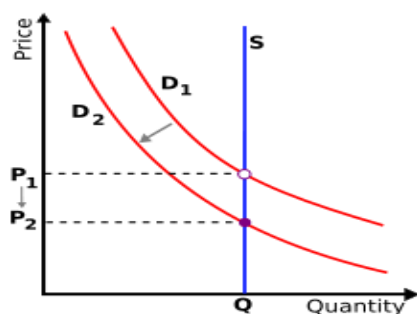
در ابتدا با تغییر کمی در قیمت، مقدار زیادی زمین آماده بهره برداری گردیده، حال آنکه با افزایش استفاده از زمین های موجود، فراهم نمودن واحد های بعدی به دلیل کیفیت و هزینه برتر می گردند و در نتیجه، منحنی ارتباط مقدار زمین استفاده شده و قیمت بی گشش می گردد.

عواملی که در شکل ارتباط قیمت تعادلی و مقدار زمین مورد استفاده نقش دارند عبارتند:

- ✓ جمعیت
- ✓ سطح درآمد
- ✓ تکنولوژی
- ✓ قیمت عوامل تولید
- ✓ عرضه فیزیکی زمی

انتقال تابع عرضه

در تعریف منحنی عرضه بعضی عوامل مثل تعداد و اندازه بنگاه های تولیدی، فناوری تولید، قیمت عوامل تولید و قیمت دیگر کالاهای مرتبط ثابت در نظر گرفته شده است. در صورت افزایش تعداد و اندازه بنگاه ها یا بهبود فناوری یا کاهش قیمت عوامل تولید و یا قیمت کالاهای مرتبط منحنی عرضه به سمت پایین و راست منتقل می شود. در این صورت قیمت تعادلی کاهش و مقدار تولید افزایش می یابد و بالعکس.



امروزه لزوم دخالت دولت در بازار زمین به عنوان یکی از نیازهای اساسی خانوار بر کسی پوشیده نیست. زیرا بخش زمین از جمله بخش های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگی با سایر بخش های اقتصادی دارد و نوسانات بازار زمین تحت تاثیر ساختار کالن اقتصادی کشور است. همچنین زمین یکی از مهمترین شاخصهای سبد هزینه خانوارهای ایرانی است و با توجه به پیچیدگی و معضالت موجود در بخش زمین، سامان دهی و ایجاد تعادل در میزان عرضه و تقاضا در این بخش، از مهمترین اهداف و برنامه های دولت ها به شمار می آید.

دولت‌های مختلف در برهه‌هایی که با مساله زمین مواجه بودند، با برنامه ریزی خود سعی در به تعادل رساندن این بازار داشته‌اند اما نحوه و سطح مداخله دولت‌ها در شرایط مختلف با یکدیگر تفاوت دارد.

از این رو شناسایی عوامل موثر بر بازار زمین و سیاست‌های دولات در این بخش از اهمیت قابل توجهی برخوردار است. به طور کلی عوامل موثر بر بازار زمین مانند سایر بازارها به دو بخش عوامل سمت تقاضا و عوامل سمت عرضه تقسیم میشوند، ولی موضوع متفاوت در بازار زمین عوامل سمت تقاضا هستند. در بازار زمین عوامل سمت تقاضا خود به دو دسته تقسیم میشوند. (تقاضای واقعی زمین) تقاضای ناشی از خانوار (و تقاضای سرمایه‌های) تقاضای زمین برای حفا ارزش دارایی یا سفته بازی است. آنچه که در بازار زمین سبب شکل‌گیری الگوی متفاوت تغییر قیمت میشود، تقاضای سرمایه‌های است. بررسی‌ها نشان میدهد که تقاضای مصرفی زمین همواره با یک روند ملایم و فزاینده مواجه بوده است، ولی در مقابل دوره‌های رکود و رونق در بخش زمین مربوط به تقاضای سرمایه‌های است.

با توجه به تقاضای سرمایه‌های زمین، در شرایطی که سیاست افزایش نقدینگی اتخاذ شود و بازار سارمایه‌ای کاملاً نیاز برای جذب آن وجود نداشته باشد، بخش زمین تا حد زیادی این نقدینگی را جذب و سبب بروز آثار تورمی میشود. ورود آثار نقدینگی در بخش زمین هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و هم به لحاظ ایجاد نوسانات شدید در تولید زمین آثار تخریبی را باقی میگذارد. کاهش تقاضای موثر خانوارها به ویژه برای گروه‌های کم درآمد و متوسط جامعه از زیانبارترین آثار تورم زمین محسوب میشود. تحت این شرایط است که دخالت دولت و کمک دولت برای جبران بخشی از ضرر اقشار کم درآمد به عنوان هزینه مشکلات ساختاری اقتصاد کشور و اتخاذ سیاست‌هایی در این امر ضروری است. همچنین در حال حاضر، علی‌رغم وجود تقاضا در بازار و ظرفیت تولید، متأسفانه تولید و عرضه زمین مطابق با ظرفیت‌های موجود محقق نشده است. بنابراین ضروری است که دولت با اتخاذ سیاست‌های مناسب در جهت افزایش تولید و عرضه پایدار زمین گام بردارد و همچنین در راستای کنترل سوداگری در بازار زمین، «افزایش هزینه فعالیت‌های سوداگرانه» منجر به کاهش و حذف این دسته از تقاضاها در بازار زمین شود. دولت به این منظور سیاست‌هایی نظیر تحریک بازار از ناحیه تقاضا، تحریک از ناحیه عرضه و همچنین سیاست‌هایی در جهت کنترل سوداگری در بازار زمین میگیرد.

سیاست تحریک بازار از ناحیه تقاضا

یکی از سیاست‌های اصلی اتخاذ شده برای خروج از دوران رکود، تحریک بازار از ناحیه تقاضا و تخصیص و افزایش سقف وام‌های خرید زمین بوده است. عملکرد این تحریک به گونه‌ای است که بازار را با فشار تورمی از رکود خارج میکند زیرا با تخصیص و افزایش سقف تسهیلات بانکی، تقاضای خرید زمین افزایش می‌یابد و با رونق نسبی حاصل از این افزایش تقاضا، تقاضای سرمایه‌های به این بخش وارد شده و از آنجا که زمین از عناصر اصلی تشکیل‌دهنده قیمت زمین است، این پدیده، افزایش تقاضا برای زمین را به دنبال

دارد. افزایش تقاضا در بازار زمین باعث بالا رفتن قیمت زمین شده و از آنجا که زمین جز جدایی ناپذیر زمین است قیمت زمین نیز افزایش مییابد. بنابراین عامل اصلی تورمی بودن این بخش در زمان رونق را میتوان افزایش قیمت زمین در این دوران دانست. اجرای سیاست منجر به ایجاد حلقه بسته رکود و رونق تورمی شده است و این بدان معناست که علی رغام نیاز شدید کشاورز به تولید زمین، دوران رونق- که تورمی نیز هست- ناپایدار بوده و در بازه‌های متناوب زمانی به رکود می انجامد. بنابراین اتخاذ این گونه سیاست ها درست نیست.

سیاست تحریک بازار از سوی عرضه

تجربه سالهای اخیر نشان داده است که اتخاذ صرف سیاستهای طرف تقاضا جهت توانمند سازی متقاضیان بدون اتخاذ، سیاست های اصولی در طرف عرضه، تنها عاملی در جهت تشدید عدم تعادل بین عرضه و نیاز در این بخش بوده است و افزایش تسهیلات بانکی به عنوان بارزترین شاخص سیاست طرف تقاضا به دلیل ایجاد تورم، تنها دهک های بالای درآمدی جامعه را منتفع ساخته و به هیچ وجه گروههای کم درآمد جامعه را توانمند نساخته و باعث کاهش توان آنها در تملک زمین شده است. حال در این شرایط یکی از راهبردهای اصولی که می توان با استمداد از آن از وضعیت کنونی خارج شد، افزایش عرضه زمین توسط دولت از طریق سفارش پروژه های ساخت انبوه زمین به پیمان کاران غیردولتی از طریق شرکت های عامل چهارم غیردولتی در زمین های دولتی و غیردولتی و پیش فروش واحدهای سفارش داده شده به نیازمندان زمین است. با اتخاذ سیاست افزایش عرضه زمین از سوی دولت نتایج زیر قابل حصول است. رونق پایدار در بخش تولید و عرضه زمین، کنترل تورم در بازار زمین، حذف واسطه های مالکیتی و ایجاد فرصت سرمایه گذاری برای مصرف کنندگان و کوتاه تر شدن زمان ساخت و کاهش هزینه ها به دلیل بهره گیری از ساخت صنعتی و اقتصاد مقیاس و کنترل بازار زمین و کاهش سهم هزینه زمین در قیمت نهایی

مالکیت زمین

مالکیت رابطه ای است اعتباری بین مال از یک طرف و بین شخص (حقیقی یا حقوقی) (از طرف دیگر که بر اساس آن مالک می تواند هر تصرف معقولی را که مایل باشد در آن انجام دهد

حقوق مالکیت

حقوق مالکیت مدرن براساس تصور مالکان و ثروتی که متعلق به اشخاص قانونی است حتی اگر فرد حقوقی حالت عادی (طبیعی) نداشته باشد پایه گذاری شده است. در اکثر کشورها، برای مثال شرکت‌ها، حقوق قانونی مشابه‌ای برای شهروندان دارند. بنابراین شرکت در برگیرندهٔ یک شخص حقوقی یا نهاد حقوقی ساختگی است که، تحت نظر تصوری است که بعضی افراد از آن به عنوان «همکاری بشریت» استفاده می‌کنند. حقوق مالکیت در قانون‌های رایج اکثر ایالات، معمولاً در قالب شکل‌ها و سند حقوقی شان نگهداری می‌شوند. این محافظت و نگهداری همچنین تحت عنوان بیا نیهٔ جهانی حقوق بشری ایالات متحده در فصل ۱۷، و در مجمع اروپایی حقوق بشری (ECHR)، تعیین شده است. اصول سنتی حقوق مالکیت شامل موارد زیر می‌باشد:

- کنترل استفاده از دارایی
- حق استفاده از هر منفعت و سود از ثروت (مانند: حقوق معدن کاری و اجاره)
- حق واگذاری یا فروش دارایی
- حق محروم کردن دیگران از مالکیت.

بهره برداری مطلوب از زمین براساس نوع مالکیت :

استفاده کارا از زمین تا حدود زیادی بستگی به نوع مالکیت آن دارد. در اینجا نوع مالکیت را در رابطه با استفاده کارا بررسی می‌کنیم. در اینجا چهار نوع مالکیت را مورد بحث قرار می‌دهیم .

1- خصوصی 2- آزاد یا عمومی 3- دولتی

1-3-5 مالکیت خصوصی

اگر مالکیت زمین خصوصی باشد مالک تا جایی زمین را مورد استفاده قرار می‌دهد و از نیروی کار استفاده می‌کند که رانت حاصل از زمین حداکثر شود.

$$\max R=Y(N)-WN \quad (3-19)$$

در اینجا رانت را بر حسب مقدار محصول تولیدی تعریف می‌کنیم و دستمزد کارگر (W) نیز بر حسب محصول تولیدی (Y) اندازه گیری و پرداخت می‌شود.

بنابراین واحد اندازه گیری (W) مشابه واحد اندازه گیری (Y) است.

$$\frac{dR}{dN} = \frac{dY}{dN} - w = 0$$

شرط حداکثر شدن رانت عبارت است از:

$$MP=W \quad (20-3)$$

و در واقع همان شرطی است که تاکنون به عنوان شرط استفاده کارا مورد توجه قرار داده ایم. این شرط تعادل در نمودار (3-16) توسط نقطه A نشان داده شده است.

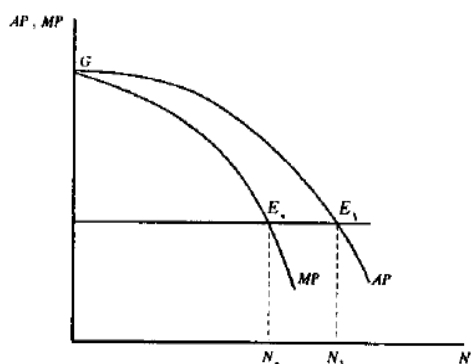
شرط تعادل $MP=W$ را بدین صورت می توان توجیه کرد که اگر حالتی غیر از این داشته باشیم حداکثر رانت بدست نخواهد آمد. به عنوان مثال فرض کنید که $MP < W$ باشد. این امر بدان معنی است که تولید نهایی آخرین کارگرانی که به کار گرفته شده اند کمتر از دستمزدشان است. در واقع تولید آنها نمی تواند هزینه آنها را جبران کند. لذا باید اخراج شوند. با اخراج کارگران MP افزایش یافته و مجدداً حالت $MP=W$ برقرار می شود. با استدلال مشابه می توان وضعیت $MP > W$ را نیز بررسی کرد.

2-5-3- مالکیت عمومی (دسترسی آزاد)

در مالکیت عمومی هر فردی می تواند بدون هیچ محدودیتی زمین را زیر کشت ببرد. در واقع در اینجا هیچ فردی به تنهایی مالک نیست. هر گونه درآمد مازادی که وجود داشته باشد یا هرگاه تولید متوسط بالاتر از دستمزد باشد کارگران بیکار را ترغیب می کند که وارد این فعالیت شوند و سهمی از تولید را دریافت کنند. اگر ورود کارگران بیکار محدود نشود تا زمانی که کمترین مازادی وجود داشته باشد آنها تمایل دارند که وارد این فعالیت شوند. بدیهی است به دلیل وجود قانون بازدهی نزول مقدار تولید هر کارگر تازه وارد در حال کاهش خواهد بود و این تا جایی ادامه می یابد که مازادها از بین برود و یا به عبارت دیگر رانت صفر شود.

در اینجا اشتغال کل افزایش یافته ولی بازده هر کارگر (تولید متوسط) کاهش می یابد. بنابراین تا جایی که $AP=W$ باشد کارگران بیکار وارد این فعالیت شده و تعادل در جایی برقرار است که دستمزد برابر تولید متوسط باشد. بعد از این مرحله چون $MP < W$ می شود هیچ کارگری حاضر به ورود نیست. زیرا هم خود او و هم حاضرین متضرر خواهند شد. به عبارت دیگر اگر اشتغال بیش از N_1 باشد مقدار تولید نمی تواند هزینه را جبران کند. در نقطه E_1 رابطه $AP=W$ بدست می آید که در این حالت رانت کل برابر صفر است. در مقایسه با مالکیت خصوصی و میزان اشتغال بیشتر ولی رانت کمتر است.

نمودار (3-16)- بهره برداری از زمین در مالکیت خصوصی و آزاد



برای توضیح بیشتر این شرط تعادل فرض کنید که $AP > W$ باشد. این حالت بیانگر این است که هنوز رانت وجود دارد زیرا

$R = Y(AP - W)$ و $AP = \frac{Y}{N}$ است. پس کارگران بیکار ترغیب می شوند تا وارد این فعالیت شوند. با ورود آنها AP کاهش می یابد و این وضعیت تا جایی ادامه می یابد که $AP = W$ یا $R = 0$ گردد.

3-5-3 مالکیت دواتی

وقتی زمین ها در اختیار دولت باشد بدین معنی است که کارگزاران دولتی مشمول استفاده از آن هستند. فرض می کنیم که کارگزاران دولتی به دنبال حداکثر کردن رفاه جامعه باشند. معیارهای متفاوتی را می توان برای این هدف تعریف کرد. یکی از معیارهای مناسبی که ما را به نتایج جالبی می رساند، این است که رفاه جامعه را معادل با مازاد مصرف کننده و تولید کننده در نظر بگیریم.

مازاد مصرف کننده برابر است با تفاوت بین قیمتی که مصرف کننده حاضر است بپردازد (که این قیمت در واقع همان نقاط روی منحنی تقاضا است زیرا منحنی تقاضا بیانگر تمایلات متقاضی است) و قیمتی که واقعا می پردازد (که همان قیمت بازار یعنی P_0 است). در نمودار (3-17) مازاد مصرف کننده برابر مساحت ABE می باشد. مازاد تولید کننده نیز برابر با تفاوت بین قیمتی که واقعا دریافت می کند (یعنی قیمت بازار) و قیمتی که مایل است دریافت کند. قیمتی که عرضه کننده مایل است دریافت کند توسط منحنی عرضه نشان داده می شود که بیانگر هزینه های تولید او می باشد. در نمودار (3-17) مازاد عرضه کننده برابر با مساحت BCE می باشد.

براساس نمودار (3-17) رفاه جامعه برابر با مجموع مازاد مصرف کننده و تولید کننده یعنی $ABE + BCE = ACE$ می باشد.

رفاه جامعه را می توانیم به عنوان یک تابع رفاه تعریف کنیم. مساحت ACE یا رفاه جامعه برابر است با:

$$V = B[Y(N)] - (P_W)N \quad (3-21)$$

$$= \int_0^Y P(Y) dY - P_W N, \quad \int_0^Y P(Y) dY$$

که V تابع رفاه جامعه، B سطح زیر منحنی تقاضا و $P_W N$ سطح زیر منحنی عرضه را نشان می دهد. توجه شود که W دستمزد کارگر را بر حسب واحد محصول نشان می دهد و چون P قیمت این محصول می باشد لذا P_W برابر با دستمزد پولی است. علت این که دستمزد کارگر را بر حسب پول بیان کرده ایم این است که رفاه جامعه بر حسب واحد پولی بیان می شود. بدین ترتیب $P_W N$ برابر با کل هزینه پولی است که برای تولید Y_0 متحمل می شویم.

حال شرط کارایی این است که رفاه حداکثر شود. بدین معنی است که کارگزار دولتی می خواهد تعیین کند که چه تعداد نیروی کار به کار بگیرد تا رفاه حاصل از این زمین برای جامعه حداکثر شود. بدین منظور لازم است که از تابع رفاه جامعه نسبت به N مشتق بگیریم:

$$\frac{dV}{dN} = \frac{dB}{dN} \times P_W = 0$$

اما $\frac{dB}{dN}$ برابر است با:

$$\frac{dB}{dN} = \frac{dB}{dY} \frac{dY}{dN} = \frac{dB}{dY} MP = P \times MP$$

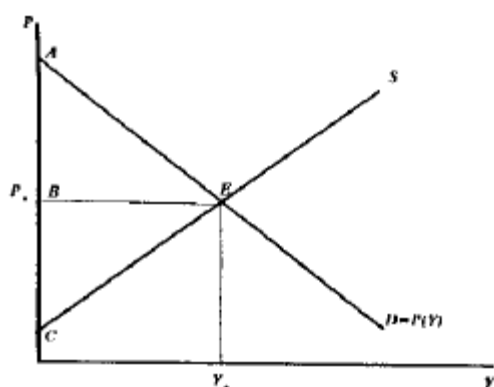
در نتیجه

$$P.MP - P_w = 0$$



$$MP = w$$

که با شرط کارایی در مالکیت خصوصی یکسان است. علت این که نتیجه عملکرد کارگزار دولت با مالکیت خصوصی یکسان شد این است که کارگزار دولتی نیز از اطلاعات بازار استفاده نموده است و در واقع نتایج بازار همان چیزی است که از عملکرد کارگزاران خصوصی به دست آمده است.



نمودار (۳-۱۷) - مازاد مصرف‌کننده و تولیدکننده

مچنین مالکیت ممکن است در اشکال مختلف، همچون دارندگی مشترک، مالکیت انجمن، دارندگی منحصربه‌فرد یا اجازهٔ اجاره دادن حفظ شود. این انواع مختلف مالکیت ممکن است توانایی شخص مالک را برای بکارگیری حقوق مالکیت به طور یکطرفه پیچیده کند. بعنوان نمونه، اگر دو نفر همانند مستأجر مشترک مالک یک قطعه زمین باشند در آن وقت، با توجه به قانون وابسته به حوزه قضاوت، هر کدام در خصوص کنش‌های رفتاری نسبت به دیگری شاید محدود شده‌اند. برای مثال، هر کدام از مالکان زمین امکان دارد با توجه به میل خودشان، دارایی را به یک شخص غریبه بفروشد که صاحب دیگر زمین مخصوصاً این معامله را دوست نداشته باشد.

سیستم‌های قانونی به وجود آمده‌اند تا معاملات و بحث‌های معاملاتی که برگرفته از تصرف دارایی، استفاده، انتقال، دسترسی به ثروت، به ویژه قراردادهای پیچیده را تحت پوشش قرار می‌دهند. قانون مثبت چنین حقوقی را تعیین می‌کند، و قانون شرعی (قضایی) برای حکم کردن و اجرا کردن حقوق مالکیت مورد استفاده قرار می‌گیرد

برطبق عقیدهٔ آدام اسمیت، انتظار سود از پیشرفت «سهام شخصی سرمایه» منجر به حقوق مالکیت خصوصی می‌شود. و آن یک سرمایه‌گرایی مرکزی فرضی است که حقوق مالکیت دارندگان ثروت را تشویق می‌کند تا دارایی و تولید ثروت را توسعه دهند. و به طور موثر منابع خصوصی بر اساس بهره‌برداری از بازارها پایه‌گذاری شده‌اند. به این طریق، نظریه پیشرفته به عنوان حق اجرا شده به وسیله قانون مثبت، نتیجه‌گیری می‌شود و انتظار می‌رود که ثروت بیشتر و استانداردهای بهتر زندگی را تولید کند.

قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول

قانون صدور

اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون سازمان ثبت اسناد مکلف است نسبت به صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در شهرها و روستاهای مشمول اقدام نماید.

تبصره 1 - آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه با پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و وزارت کشاورزی و سازمان ثبت اسناد و املاک به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

تبصره 2 - درآمد ناشی از اجرای این قانون به خزانه واریز و 50 درصد آن که در بودجه سالانه منظور می‌گردد صرف تجهیز سازمان ثبت اسناد و املاک خواهد شد. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و دو تبصره در جلسه روز یکشنبه یازدهم مهر ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1372.7.21 به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

مفهوم و اصطلاح سرانه کاربری زمین

مفهوم و اصطلاح سرانه کاربری زمین (Land Use Precapita) که در ادبیات شهرسازی ایران به عنوان سرانه های شهری معروف شده، یکی از ابزارهایی است که در فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین، برای محاسبه و برآورد اراضی و توزیع آن میان فعالیتها یا کاربریهای مختلف به کار می‌رود. در عین حال سرانه کاربری زمین به عنوان نوعی معیار و شاخص کمی برای سنجش و مقایسه تغییرات کاربری در جریان زمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. بنابراین چگونگی تعیین سرانه های کاربری، حلقه کوچکی از یک زنجیره طولانی است که کمیت و کیفیت آن تابع عملکرد و روابط متقابل مجموعه عوامل و اقدامهایی می‌باشد که در جریان برنامه

ریزی زمین و روشهای اجرایی آن دخالت دارد. از این نظر، سرانه کاربری زمین برخلاف پنداشت اولیه، یک پدیده ساده صرفاً کالبدی و فنی نیست، بلکه تبلور و بیان کمی مجموعه سیاستها، روشها و الگوهایی است که برای تعیین انواع کاربریها، تقسیم اراضی، توزیع فضایی فعالیتهای، ضوابط منطقه بندی، تدوین استانداردهای کاربری و غیره؛ به کار گرفته می شود. برنامه ریزی کاربری زمین، به عنوان محور اصلی برنامه ریزی شهری، با دو بعد اساسی و همبسته روبروست که عبارتند از: الف - شناخت عوامل و عناصر عینی و واقعی مؤثر در شکل گیری نظام کاربری زمین. ب - تدوین الگوها، روشها و ابزارهای برنامه ای برای هدایت و نظارت در استفاده از زمین. در واقع، میزان موفقیت یا شکست برنامه ریزی کاربری زمین، به این امر بستگی دارد که تا چه حد بتواند عوامل و روندهای واقعی مربوط به کاربری زمین را شناسایی کند و راهها و اهرمهای واقعی و عملی برای هدایت آن را به سمت اهداف مطلوب و موردنظر فراهم سازد. عوامل مؤثر در نحوه استفاده از زمین و تقسیم آن میان فعالیتهای مختلف، بسیار متعدد و متنوع است که می توان آنها را در چهار گروه اصلی خلاصه کرد - 1: عوامل محیطی - 2: عوامل اقتصادی - 3: عوامل اجتماعی - 4: عوامل کالبدی از جهت دیگر، یعنی از نظر - میزان و سطح تأثیر - می توان این عوامل را به سطوح زیر تقسیم کرد: الف - عوامل عام (فراشهری) (ب - عوامل شهری در الگوی طرحهای جامع سنتی، روابط سیستمی کاربری زمین کمتر مورد توجه و تأکید قرار داشته و به همین دلیل، اهداف مربوط به کاربری و سرانه های آنها، کمتر مجال تحقق پیدا کرده اند. در این طرحها معمولاً برنامه ریزی کاربری زمین براساس اهداف صرفاً کالبدی استوار شده و سرانه های کاربری نیز به عنوان ابزاری برای محاسبه و تعیین تکلیف قطعی برای تمام اراضی شهری به کار رفته است. نحوه استفاده از ابزار سرانه های کاربری در الگوی طرحهای جامع سنتی، حاصل نهایی این نحوه نگرش می باشد که جامعه شهری را به افراد تقسیم می کند، افرادی که هر کدام دارای فعالیت مشخص هستند و هر یک از این فعالیتهای به یک مقدار مشخص زمین در محل معین نیاز دارند. بنابراین برنامه ریزی کاربری زمین چیزی نیست جز برآورد تعداد افراد، برآورد انواع فعالیت و توزیع زمین شهری بین آنها. بدیهی است، این نحوه نگرش و عمل، فاصله زیادی با گرایش ها و رفتارهای واقعی شهروندان و عملکرد کاربریها دارد. با توجه به این محدودیت، اساس الگوی طرحهای ساختاری بر مبنای نظریه سیستمی استوار شده است. منشأ اصلی پیدایش سرانه های کاربری و استانداردهای فضایی، به چگونگی استفاده از اراضی محدود شهری و نحوه تخصیص آنها به نیازهای نامحدود شهروندان بر می گردد. بنابراین سرانه های شهری ابزاری است برای سامان دادن به وضع کاربری زمین و هدایت آن در جهت انطباق فضایی میان نیازها و فعالیتهای انسانها در پهنه سکونتگاه. با توجه به روند تحول نظریه ها و روشهای شهرسازی می توان چهار دیدگاه عمده در زمینه نحوه نگرش به ساماندهی کاربری زمین تشخیص داد که مبنایی نظری برای شناخت و تحلیل ماهیت و نقش اهداف کاربری زمین و سرانه های آن به دست می دهد. این چهار دیدگاه عبارتست از - 1: دیدگاه ساماندهی زمین - 2: دیدگاه کارآیی شهری - 3: دیدگاه کیفیت زندگی - 4: دیدگاه جامعه شناختی و روان شناختی دیدگاه ساماندهی زمین، به اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم بر می گردد که نخستین قوانین و مقررات مربوط به تفکیک اراضی و منطقه بندی شکل گرفت. هدف این مقررات اولیه بیشتر به تعیین حدود حقوق مالکیت خصوصی و عمومی، جلوگیری از سوءاستفاده از زمین و حفظ بهداشت و ایمنی و رفاه عمومی در برابر سوانح و خطرات طبیعی و صنعتی معطوف بود. با تسلط دیدگاه کارکردگرایی بر شهرسازی مدرن و رواج الگوی طرح جامع، برنامه ریزی شهری به ابزاری برای حفظ و رشد کارایی شهر بدل گردید. در این خصوص با توجه به اصول خردگرایی و هزینه-منفعت، برنامه ریزی کالبدی - فضایی و ساماندهی کاربری زمین بر پایه مجموعه ای از مقررات و نقشه های رسمی و استانداردهای کمی استوار شده و اهداف کیفی انسانی تا حدود زیادی در سایه قرار گرفت. در چند دهه اخیر به دنبال حاد شدن مشکلات شهرنشینی

و شهرسازی، نظرات مربوط به کیفیت زندگی شهری و افزایش رفاه اجتماعی نفوذ گسترده ای در برنامه ریزی شهری پیدا کرده است. به تبع این امر، روشهای مربوط به برنامه ریزی کاربری زمین، بهسازی محیط مسکونی و واحدهای همسایگی نیز عوض شده و شاخصها و معیارهای اجتماعی مدنظر قرار گرفته اند. دیدگاه جامعه شناختی و روان شناختی بر این نظر است که نیازهای انسان بسیار متنوع، پیچیده و پویاست، ولی برنامه ریزی شهری بیشتر به تأمین نیازهای اولیه زیستی و کالبدی نظر دارد و کمتر به نیازهای بالاتر انسانی توجه نشان می دهد. در حال حاضر با توجه به مشکلات اندازه گیری نیازها، به ویژه نیازهای کیفی و روانی، موضوع آن به یکی از مسائل حساس برنامه ریزی شهری بدل شده است. دیدگاه جامعه شناختی و روان شناختی نشان می دهد شیوه های برآورد و پیش بینی کاربری ها و تعیین سرانه های آن، به شیوه سنتی، بسیار تک بعدی و سطحی است و بنابراین نمی تواند به تأمین نیازهای واقعی انسان پاسخ گوید. از این نظر، اعتبار سرانه ها و استانداردهای کاربری بسیار نسبی است و بایستی با احتیاط زیاد از آنها استفاده کرد. بنابراین از دیدگاه نگرش سیستمی، موضوع سرانه های کاربری شهری، جزئی از نظام عمومی برنامه ریزی شهری، به ویژه برنامه ریزی کاربری زمین است و فرآیند شکل گیری و تحول آن نیز به کل فرآیند و تحول نظام کاربری زمین وابسته است. در واقع اساس شناسایی؛ محاسبه و تعیین سرانه ها، بر شناخت کل نظام و فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین استوار است و مقولات اصلی آن عبارتند از چگونگی تقسیم زمین، طبقه بندی کاربریها، سلسله مراتب خدمات شهری، برآورد نیازهای فضایی و استانداردهای کاربری، ضوابط استفاده از زمین از نظر سطح، ارتفاع، تراکم و غیره. مفاهیم و مباحث کاربری زمین در جهان موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن، بستر اصلی برنامه ریزی شهری محسوب می شود. در واقع، مشخصات و ویژگیهای زمین شهری از نظر مقدار، شکل زمین، خصوصیات طبیعی، پوشش گیاهی و غیره از عوامل اصلی تعیین تکلیف شکل توسعه شهری و نحوه سامان دهی فضایی فعالیتها و خدمات می باشد. از طرف دیگر، مسائل مربوط به مالکیت زمین و تنوع و تعدد انواع آن، اقتصاد زمین و عرضه و تقاضای آن، حفاظت از منابع باارزش زمین، تعارض منافع عمومی و خصوصی در استفاده از زمین، نیازهای فعلی و آتی به زمین و بسیاری از موضوع های دیگر از عواملی هستند که برنامه ریزی شهری را با انواع پیچیدگیها و تنگناها روبرو می سازد.

ارزش زمین و ارزش گذاری اقتصادی آن

زمین عامل مهم تولید در بسیاری از فعالیتهای اقتصادی از قبیل فعالیتهای کشاورزی، تجاری و صنعتی می باشد. زمین نهادهای است که از لحاظ مکانی و کیفیت، ناهمگن است. از نظر اقتصادی، زمین اهمیت زیادی دارد و یکی از عمدترین عوامل تولید به شمار می رود. امتیاز قابل توجه زمین نسبت به سرمایه از آنجا ناشی میشود که زمین در مفهوم خاص خود، غیر قابل استهلاک است و مجموعههای از منابع طبیعی به آن تعلق دارد. در هر منطقهای همراه با توسعه اقتصادی، افزایش جمعیت، افزایش درآمد سرانه و تغییر در دیگر متغیرهای اقتصادی، تقاضا برای زمین افزایش مییابد و احیاکنندگان زمین در پاسخ به این تقاضای فزاینده میکوشند با احیای اراضی موات و اعمال سیاستهای دیگر از قبیل کوچتر کردن قطعات موجود، منافع خود را در بازار زمین و مستغلات حداکثر سازند. در راستای اعمال چنین سیاستهایی است که با افزایش قیمت زمین، کاربری آن تغییر مییابد و زمین به کاربریهایی اختصاص مییابد که از بهره وری بالاتری برخوردارند. چنین فرایندی عملاً با تغییرات زیادی در بازار زمین همراه است. در نتیجه، منافع عرضه کنندگان و مصرفکنندگان زمین تغییر مییابد و نهایتاً این امر به بورسبازی زمین منجر میشود

ارزش گذاری اقتصادی زمین

در اینجا ارزش گذاری اقتصادی زمین با استفاده از روش هدانیک می باشد

تعیین ارزش زمینهای کشاورزی با استفاده از روش هدانیک

زمین از عوامل مهم تولید در کشاورزی است. با وجود پیشرفتهای فناورانه و افزایش بهره وری زمین، به دلیل رشد زیاد جمعیت، اهمیت این نهاده رو به فزونی است. تعیین ارزش زمین با توجه به ویژگیهای منحصر به فرد آن، مثل ناهمگنی و غیرمنقول بودن، اهمیت دارد و باید از روشهای ویژه برای غلبه بر مشکلات تعیین ارزش بازاری زمین کشاورزی استفاده شود. در مطالعه حاضر ارزش زمینهای کشاورزی با استفاده از روش هدانیک تعیین شده است. بدین منظور اطلاعات مختلفی در مورد زمینهای کشاورزی در منطقه مورد مطالعه از قبیل فاصله آن تا شهر و جاده اصلی، میزان حاصلخیزی خاک، میزان استفاده از زمین کشاورزی، جمع آوری گردیده است. نتایج نشان داد که فاصله زمین کشاورزی تا جاده اصلی و شهر تأثیر منفی در قیمت زمین کشاورزی و میزان حاصلخیزی خاک تأثیر مثبت در آن دارد. همچنین بین قیمت زمین و فاصله آن تا بازار مصرف رابطه معکوس وجود دارد.

در این باره متغیرهای مساحت زمین (برحسب هکتار)، میزان استفاده از زمین کشاورزی و میزان زمین نکاشت اثر معنیداری نشان ندادند. زمین با سایر کالاها و عوامل تولید تفاوتهایی دارد: نخست اینکه غیر منقول است و موقعیت مکانی ثابتی دارد، دوم اینکه دوام پذیری و بقا دارد، چون زمین برخلاف دیگر کالاها هرگز مستهلک نمیشود و امکان حاصل خیزی آن وجود دارد و سوم اینکه هر قطعه زمین با قطعه دیگر از لحاظ حاصلخیزی، مرغوبیت، موقعیت و اندازه تفاوتهایی دارد. این خصوصیات نقش مؤثری در نحوه استفاده از زمین و ارزش مصرفی و مبادلاتی آن دارند (محمودی، 210، 1383).

از آنجا که زمین یکی از منابع مهم در اقتصاد کشاورزی است، بنابراین، بازارهای کارای زمین (شامل فروش و اجاره) و در نتیجه تعیین ارزش واقعی آن میتواند برای مدیریت زمین و توسعه کشاورزی بسیار مهم باشد. این موضوع سبب استفاده کاراتر از زمین میشود و از طرفی بالاترین بازده ممکن را از آن به واسطه عوامل تولید کمیاب از قبیل نیروی کار، ابزار، نهادهای خریداری شده و توانایی مدیریتی محقق میسازد.

نوع خاک، آب و هوا و سایر شرایط فیزیکی از جمله عواملی هستند که بر امکانات تولیدی زمین و در نتیجه ارزش آن مؤثرند. این خصوصیات را نمیتوان از محلی به محل دیگر انتقال داد و لذا کیفیت فیزیکی زمین (خاک) ثابت است. با توجه به کاهش اهمیت بخش کشاورزی در تولیدات ملی و نیز کاهش اهمیت زمین در تولید محصولات کشاورزی، اهمیت مالکیت زمین در نظام اقتصادی پیشرفته رو به کاهش گذاشته است. با این حال به نظر میرسد به دلیل محدود بودن زمینهای قابل استفاده و افزایش جمعیت در این نظامها، زمین اهمیت خود را باز یابد.

به دلیل محدودیتهای گفته شده در تعیین ارزش بازاری زمین در اینجا از روش هدانیک برای تعیین ارزش زمینهای کشاورزی استفاده شده است.

در روش هدانیک زمین یک کالای مرکب یا چندبعدی در نظر گرفته میشود که شامل سبدی از ویژگیهای گوناگون است. مسئله اساسی در این روش انتخاب سبدی از ویژگیهای زمین کشاورزی است. با استفاده از روش هدانیک میتوان آن دسته از ویژگی های زمین را که تأثیر بیشتری در قیمت آن دارند، مشخص کرد.

نظر به ضرورت قیمتگذاری زمینهای کشاورزی، هدف از این مطالعه تعیین ارزش زمین با توجه به ویژگیهای خاص آن میباشد. نظریه رانت زمین، ابتدا بر پایه نظریه کلاسیک کاربری زمین ون تانن (Von Thunen, 1966) تشکیل شد. او هزینه های حمل و نقل یا فاصله تا بازار را به عنوان جزء کلیدی ارزش زمین مورد توجه قرار داد. تحت این فرض، قیمت املاک دورتر از بازار باید کاهش پیدا کند. به علاوه ون تانن فرض کرد که نوع کاربری زمین بستگی به فاصله تا بازار دارد. در مقابل، نظریه ریکاردو بر عوامل فیزیکی و به خصوص کیفیت خاک به

عنوان شاخص اصلی بهرهوری و بنابراین، رانت و کاربری زمین تأکید میکند (Sills and Caviglia-Harris, 2008, 3). همگام با افزایش تقاضا برای محصولات کشاورزی، استفاده از زمینهای کم حاصلخیز برای تأمین تقاضا افزایش میابد. بنابراین، در این گونه زمینها

قیمت محصولات کشاورزی به وسیله هزینه نهایی تولید تعیین میشود. در این شرایط مالکان این زمینها از رانت بیشتری برخوردار میشوند و میتوانند قیمت بیشتری برای زمین خود تعیین (Van Kooten and Folmer, 2004, 7) کنند. در زمینه استفاده از روش قیمت

گذاری هدانیک برای زمینهای کشاورزی تاکنون در ایران مطالعاتی صورت نگرفته ولی مطالعات خارجی فراوانی در این زمینه انجام شده است.

سیلز و کاویگلیا-هریس (Sills & Caviglia-Harris, 2008) رابطه ارزش هر هکتار زمین کشاورزی در برزیل را با متغیرهای فاصله تا بازار، وسعت کل مزرعه و فرسودگی خاک معکوس و با متغیر سرمایهگذاری در مزرعه مستقیم به دست آوردند. آنها در مورد رابطه وسعت

کل مزرعه و ارزش زمین، پراکندگی زیادی مشاهده کردند و علت آن را ناشی از مقیاس اقتصادی مزرعه معرفی کردند. هیانگ و همکاران (Huang & et al., 2006) در مطالعاتی در ایالات متحده آمریکا به این نتیجه رسیدند که ارزش زمینهای کشاورزی مرتبط با عواملی است که بر کیفیت محیط و بهره‌وری اثر میگذارند؛ مانند فاصله تا بازار، کیفیت خاک و وسعت زمین. چومیتز و همکاران (Chomitz & et al., 2005) در مطالعاتی در برزیل به این نتیجه رسیدند که محدودیتهای کشاورزی شامل شیب تند، بارش بیش از اندازه و کیفیت پایین خاک، عوامل منفی در ارزش زمین هستند، اما نزدیکی به ساحل و بهخصوص نزدیکی به جاده اصلی در نواحی ساحلی، به دلیل جذب گردشگر، رانت بالایی نصیب مالکان آنها میکند. لینچ و لوول (Lynch & Lovell, 2002) در مطالعاتی در آمریکا رابطه معکوسی بین ارزش هر

هکتار زمین کشاورزی با متغیرهای فاصله تا شهر، فاصله تا جاده اصلی و وسعت زمین و رابطه مستقیمی با متغیرهای فاصله تا بازار و میزان آب در دسترس یافتند. باستین و همکاران با استفاده از روش هدانیک، رابطه معکوسی بین ارزش هر هکتار زمین کشاورزی در آمریکا و فاصله تا شهر و رابطه مستقیمی با متغیرهای فعالیتهای تفریحی و گردشگری مشاهده کردند.

روش قیمتگذاری هدانیک

روش قیمتگذاری هدانیک عبارت است از: رگرسیون قیمت مشاهده شده یک کالا بر روی صفات کیفی آن. به عبارت دیگر روش هدانیک قیمتهای ضمنی صفات و ویژگیهای کالاها را نسبت به قیمت کالاها در بر میگیرد. بنابراین میتوان گفت روش هدانیک تقاضای یک محصول یا نهاد را بهصورت تابعی از خصوصیات آن در نظر میگیرد. مثلاً در ارتباط با بنگاهی که تنها یک محصول (Y) تولید مینماید، تابع تولید برای Y ممکن است به صورت زیر تعریف گردد:

$$Y = f(z) \quad (1)$$

که در آن Z برداری از خصوصیات نهادها میباشد. فرض میگردد که بنگاه سودش را حداکثر مینماید؛ یعنی:

$$\Pi = pf(z) - wx \quad (2)$$

که در آن p قیمت محصول و w و x به ترتیب بردارهایی از قیمتها و مقادیر نهادههای ثابت و متغیر است. شرط مرتبه اول برای حداکثر کردن سود عبارت است از:

$$\frac{\partial \pi}{\partial x_i} = P \sum_{j=1}^m \left[\frac{\partial f}{\partial z_j} \cdot \frac{\partial z_j}{\partial x_i} \right] - w_i = 0 \quad (3)$$

$$i = 1, 2, 3, \dots, n$$

رابطه فوق می‌تواند برای هر نهاده خاص x را توان به صورت زیر نوشت:

(4)

$$w_i = \sum_{j=1}^m \left[T_j \frac{\partial z_j}{\partial x_i} \right]$$

رابطه فوق نشان می‌دهد که قیمت نهاده i مساوی با مجموع ارزش نهایی ضمنی هر ویژگی ضرب در بازده نهایی آن ویژگی نسبت به نهاده i می‌باشد. رابطه فوق تابع قیمتگذاری هدائیک را نمایان می‌سازد. با داده‌های مناسب می‌توان با استفاده از این تغییرات خصوصیات فیزیکی بر قیمت نهاده‌ها به تبع آن تقاضا برای نهاده مورد استفاده قرار داد (باقری، 1376، 577). مالک زمین هنگامیکه تصمیم می‌گیرد زمین خود را بفروشد، بازده نسبی خصوصیات قطعه زمین خود را بر پایه قیمت‌های جدید در بازار محلی زمین بررسی می‌کند. به‌طور مشابه، خریدار هزینه نسبی را با توجه به خصوصیات قطعه زمین قبل از تصمیم در باره خرید زمین (Lynch and Lovell, 2002b, 8) می‌کند ارزیابی شکل تجربی مدل تعیین ارزش زمین را به‌صورت زیر می‌توان نشان داد (Halstead, 1984):

$$P = X\beta + \varepsilon \quad (5)$$

به طوری که P بردار لگاریتم طبیعی قیمت‌های فروش هر هکتار زمین، X ماتریس برونزای اثر ارزش زمین در استفاده کشاورزی، مسکونی و خصوصیات قطعه زمین و β بردار پارامترهایی هستند که باید تخمین زده شوند. ε نیز بردار جملات خطای تصادفی است که خصوصیات مشاهده نشده زمین را نشان می‌دهد و فرض می‌شود که به‌طور نرمال توزیع شده است.

استفاده از این مدل لگاریتمی-خطی باعث می‌شود که بتوان به وسیله تغییر مقادیر مطلق متغیرهای توضیح‌دهنده، تغییر مقادیر نسبی قیمت هر هکتار زمین کشاورزی را اندازه گرفت.

عواملی که در تعیین قیمت زمین کشاورزی نقش دارند عبارتند از: فاصله قطعه زمین تا شهر (که تنها به نزدیکی زمین به بازار مصرف تولیدات کشاورزی مربوط نیست، بلکه به چشمانداز استفاده مسکونی مورد نظر خریدار و فروشنده نیز ارتباط دارد)، حاصلخیزی و درجه

مرغوبیت خاک مزرعه، فاصله تا جاده اصلی، مساحت زمین کشاورزی (برحسب هکتار) و میزان استفاده از زمین کشاورزی (Lynch and Lovell, 2002a, 5). لذا مدلی که عملاً در مطالعه حاضر برآورد شد، مدلی لگاریتمی-خطی به‌صورت زیر می‌باشد:

$$\text{Log(PPH)} = C + \text{DFL} + \text{DFB} + \text{DFR} + \text{NOH} + \text{PPS} + \text{PLAU} + \text{PPFA} \quad (6)$$

در این مدل، PPH متغیر وابسته است که قیمت هر هکتار زمین کشاورزی را نشان می‌دهد. متغیرهای مستقل نیز عبارتند از: DFL فاصله تا زمین a ، DFB فاصله تا بخش،

DFR فاصله تا جاده اصلی، NOH مساحت هر مزرعه کشاورزی، PPS درصد مرغوبیت خاک، PLAU درصد استفاده از زمین کشاورزی و PPFA درصد زمین نکاشت. برای تعیین متغیر درصد مرغوبیت خاک، میزان عملکرد مزارع (در تولید گندم) در پرسشنامه مطرح و مزرعه دارای بالاترین عملکرد، حاصلخیزترین در نظر گرفته شد و بقیه مزارع با توجه به میزان عملکردشان نسبت به این مزرعه ارزیابی شدند. متغیر درصد استفاده از زمین کشاورزی از دو قسمت تشکیل شده است: درصد زمین تحت کشت در هر سال زراعی و درصدی از سال که کشت در مزارع صورت می‌گیرد. متغیر درصد زمین نکاشت نیز درصدی از زمین است که در هر سال زراعی زیر کشت نمی‌رود و اصطلاحاً به صورت آیش نگهداشته می‌شود. پس از برآورد مدل، ارتباطات هر یک از متغیرهای مستقل با متغیر وابسته بررسی شده است.

عوامل موثر بر قیمت زمین

فاصله تا مرکز اصلی مصرف محصولات کشاورزی نیز مطابق انتظار، اثری معکوس بر قیمت زمینهای کشاورزی نشان داد. این مورد را میتوان در دو حالت بررسی کرد:

یکی از جنبه رقابت بخشهای مختلف اقتصادی در مورد زمینهای نزدیک به شهر که در این حالت با توجه به رشد جمعیت و نیاز به مسکن، زمین از جهاتی دیگر مثل مسکنسازی و سکونت و تجارت مورد توجه قرار میگیرد. این امر تأثیر زیادی در ارزش زمین کشاورزی میگذارد.

جنبه دیگر، وسعت عمل کشاورزان نزدیک به مرکز است که میتوانند هر نوع محصولی را در زمینهای نزدیک به مرکز کشت کنند؛ یعنی هم محصولات فسادپذیر مثل سبزیها و... که با توجه به انتقال راحت به شهر مقرون بهصرفهاند و هم محصولات بادوام که در این صورت شرایط تقریباً یکسانی را با مزارع دورتر پیدا میکنند. اما در مزارع دورتر فقط به کشت محصولات بادوام و خاصی مثل گندم، جو و ذرت اقدام میشود؛ چون کشت محصولات فسادپذیر نوعی ریسک را متوجه کشاورزان میکند.

فاصله زمین تا نزدیکترین جاده اصلی از دیگر معیارهای مؤثر بر قیمت زمین است. علت این رابطه معکوس آن است که هنگام برداشت محصول، در صورت وجود فاصله زیاد تا جاده اصلی، ممکن است مقداری از محصول ضایع گردد که همین امر سبب کاهش قیمت زمین کشاورزی میشود. از طرف دیگر زمینهای زراعی چسبیده به جادههای اصلی صاحب موقعیتی تجاری نیز میشوند که این مسئله تأثیر فراوانی در قیمت زمین میگذارد.

زمینهای بسیار نزدیک به جاده اصلی (که فاصلهای بیش از چند ده متر ندارند) قیمت بسیار بالایی دارند که این مسئله مربوط به همان استفاده های تجاری از زمین میشود. فاصله کم تا جاده اصلی در حالتی ارزش تجاری زمین را افزایش میدهد که تردد در جاده زیاد و زمین به شهر نزدیک باشد. طبق نتایج حاصل از آمارگیری، زمینهای نزدیک به جاده و نزدیک به مرکز شهر قیمتهایی بالاتر از زمینهای صرفاً نزدیک به شهر دارند.

متغیر درصد کیفیت خاک اثر مثبت و معنیدار بر قیمت زمین دارد و 1 واحد مرغوبیت بیشتر، قیمت هر هکتار زمین را افزایش میدهد. درصد حاصلخیزی یا مرغوبیت خاک به غنی بودن خاک از مواد غذایی و میزان بازده محصولات مزرعه برمیگردد. این متغیر با نگاه

صرف کشاورزی به اراضی، بیشترین تأثیر را در قیمت زمین دارد. همانطوری که زمینهای بسیار مرغوبی که فاصله شان تا مرکز شهر و جاده اصلی دور بوده به مراتب قیمت بالاتری نسبت به بعضی از زمینهای نامرغوب نزدیک به شهر و جاده داشتند.

نگاه خریداران و فروشندگان به زمینهای کشاورزی در مورد زمینهای نزدیک به شهر دیدگاهی غیر کشاورزی و مسکونی است که قیمت زمین را در این مناطق شدیداً افزایش میدهد، ولی در فواصل دورتر از مرکز شهر معیارها جهت خرید یا اجاره زمین به حاصلخیزی خاک و آب و فاصله تا جاده معطوف میشود، زیرا استفاده از زمینهای دورتر از شهر فقط به صورت کشاورزی است.

از طرف دیگر در زمینهای کم وسعت معمولاً اقدام به استفاده بیش از حد از زمین میشود که این مسئله سبب تخلیه مواد غذایی خاک و نیز کاهش به رهوری زمین و در نتیجه کاهش تقاضا و افت قیمت زمین میشود.

به طور کلی در مورد متغیرهای فاصله زمین تا بازار، شهر، جاده اصلی و حاصلخیزی خاک، نتایج کاملاً مشابه است. عدم معنیداری در مورد وسعت زمین کشاورزی نیز مانند دیگر مطالعات نتایج متفاوتی را در پی داشته است که با توجه به شرایط کشاورزی در ایران میتواند ناشی از مقیاس اقتصادی و ضعف کشاورزان در مدیریت صحیح منابع باشد. این ضعف مدیریتی در مورد متغیرهای درصد استفاده از زمین کشاورزی و درصد زمین نکاشت نیز به چشم میخورد.

در زمینه سیاستگذاری و جهت بهبود نظام ارزشگذاری زمین میتوان پیشنهادهای زیر را ارائه کرد:

1. بهسازی جادههای ارتباطی بین مزارع تا جاده اصلی که میتواند ارزش زمینهای کشاورزی دورتر از جاده اصلی را افزایش دهد.

2. با توجه به نتایج حاصل از ارتباط قیمت و مرغوبیت خاک زراعی، آموزش کشاورزان در زمینه روشهای فنی زراعی مثل تناوب کشت، آیش، کشت محصولات خاص مثل حبوبات - که افزایش حاصلخیزی خاک را به دنبال دارند - و غیره میتواند علاوه بر سوددهی، مرغوبیت خاک را نیز در سطح مطلوبی نگهدارد و در نتیجه ارزش زمینهای کشاورزی را افزایش دهد.

3. با توجه به نتایج حاصل از ارتباط قیمت و فاصله زمین تا شهر مشاهده شد که زمینهای نزدیک به شهر عمدتاً به لحاظ مناسب بودن برای تغییر کاربری از کشاورزی به مسکونی و کسب سود از این امر دارای قیمت بالایی هستند؛ لذا ایجاد محدودیت در تغییر آسان کاربری اراضی از کشاورزی به دیگر فعالیتهای در مناطق نزدیک به مرکز شهر میتواند از افزایش بی رویه قیمت آنها جلوگیری کند.

حداقل وسعت اقتصادی زمین

حداقل وسعت اقتصادی، وسعتی است که در چارچوب آن زارع بتواند علاوه بر کلیه هزینه‌های وابسته به کشاورزی، درآمدی متناسب با دستمزد انتظاری (موقعیت) نیروی کار در مزرعه یا حداقل معیشت خانوار (هر کدام مناسب‌تر باشد) کسب نماید

بنابر تعریف فوق، کشاورزان بایستی لااقل آنقدر زمین در اختیار داشته باشند که ارزش محصولات تولید شده در آن پس از کسر مخارج یا هزینه‌های تولید بتواند حداقل معیشت خانوار یا معادل هزینه فرصت نیروی کار را تأمین کند. به عبارت دیگر وضعیتی معرفی می‌شود که در آن سود اقتصادی حاصل از تولید محصولات صفر است. زیرا در تعریف فوق می‌توان هزینه نیروی کار را نیز همانند سایر اقلام هزینه‌ای جزء مخارج کشاورزی به حساب آورد. در این صورت می‌توان حداقل وسعت اقتصادی را وسعتی دانست که از طریق آن مخارج مربوط به کل عوامل تولید و از جمله نیروی کار خانوادگی زارع پوشانده شود

به هر حال جهت محاسبه این وسعت فرمول زیر ارائه شده است:

حداقل وسعت اقتصادی = مخارج متوسط سالانه یا هزینه انتظاری نیروی کار یک خانوار زارع/ارزش افزوده کشاورزی در هر هکتار

ارزش افزوده کشاورزی در فرمول فوق، شامل ارزش افزوده زراعت، دامداری و سایر فعالیت‌های تولیدی معرفی گردیده است. به عبارت دیگر بازده نیروی کار و سرمایه زارعین در هر هکتار به عنوان ارزش افزوده بیان شده است. بنابراین در محاسبه ارزش افزوده، درآمد ناخالص یک هکتار از طریق حاصلضرب قیمت محصول در مقدار عملکرد آن محاسبه گردیده و سپس مخارج مربوط به تولید محصول در یک هکتار، به جزء هزینه مربوط به نیروی کار و سرمایه از آن کسر شده است. نتیجه حاصله همان ارزش افزوده یک هکتار است.

مسائل حقوقی و قانونی زمین

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (1374/8/1385) و اصلاحیه بعدی آن (مصوب 1/3/ مصوب 31 *

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد .

تبصره ۱ (اصلاحی): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد . نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل میگردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود .

تبصره ۳ (اصلاحی): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افزاز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کار بری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی): احداث گلخانه ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکم یلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی * ۱۳۸۵ به صفحات ۱۶۵ تا ۱۷۲ /۸/ برای ملاحظه متن قانون اصلاح قانون حفظ آبربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱ آتاب مراجعه فرمایید . بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود . موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند .

تبصره ۶ (الحاقی): به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (1) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد .

تبصره ۷ (الحاقی): تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (1) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسویی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهر سازی ، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید .

ماده ۲ (اصلاحی): در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (80٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد .

تبصره ۱ (اصلاحی): تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود .

تبصره ۲ (اصلاحی): اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد .

تبصره ۳ (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد .

ماده ۳ (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای م موضوع این قانون که (بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا

سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱: سازمان ها و مؤسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی و شرکت ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی): دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80 %) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تامین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (20 %) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد زیر را رعایت نماید:

۱. اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی. ۲. ضوابط طرح های کالبدی، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. ۳. مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست

نیروهای مسلح. ۴. ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح ک لی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها. ۵. استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده (۸ الحاقی): صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط صرفا پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد .

ماده (۹ الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری ها م وظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند .

ماده (۱۰ الحاقی): هر گونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده (۱۱ الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده

اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده (۱۲) الحاقی): ایجاد هرگونه مستحقات پس از حریم قانونی موضوع ماده (17) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (1) ماده (1) این قانون مجاز می باشد .

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد .

ماده (۱۴) الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید .

ماده (۱۵) اصلاحی): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله 12/1373 / ماده (77) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 28 لغو می گردد.

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها 1386 هیأت محترم وزیران) /4/ (تصویب نامه شماره 59879 /ت 37110 ه مورخ 19 ماده ۱ - در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می رود:

الف - قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب 1374 و اصلاحیه آن مصوب 1385 که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود .

ب - محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده ای که براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین * آنها* مصوب 1384 به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده یا خواهد رسید.

پ - طرح هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

ت - اراضی زراعی و باغها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیتهای موضوع تبصره (4) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغها محسوب می شود.

ث - آمسیون: کمیسیون تبصره (1) ماده (1) قانون می باشد.

ج - آمسیون تقویم: کمیسیون تبصره (3) الحاقی ماده (2) قانون می باشد.

چ - تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر .

ح - افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان. خ - تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن.

د - تغییر آبربری: هرگونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ - مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی آه بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعی یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذبصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می شود.

ر - طرحهای تملک و دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی): طرحهایی آه دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی آشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز - طرحهای خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون: طرحهای گردشگری و طرحهای غیرانتفاعی آه مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره مند شوند

۱ س - مجوز موضوع ماده (۷) قانون: موافقتی اصولی یا جواز ت اسیسی آه توسط دستگاههای * ۹/۱۳۸۶/ روزنامه رسمی شماره ۱۸۲۹۰ مورخ ۲۱ * رجوع آنید به صفحات ۹۶ تا ۱۰۲ آتاب. ۸۶ هیأت محترم وزیران اصلاح شده است برای مشاهده تصویر ۹/ * این بند به موجب مصوبه شماره ۱۵۶۹۸۵ ت/ ۳۸۷۹۷ ه مورخ ۲۷ مصوبه و فهرست مصادیق طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم رجوع آنید به صفحات ۸۴ تا ۸۷ آتاب. * اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

ش - مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده (۸) قانون: موافقتی آه توسط دستگاههای ذی ربط در احداث بنا و ت امین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب ، برق، گاز و تلفن صادر می شود.

ص - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب : محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستا می باشد.

ماده ۲ - دبیرخانه آمیسیون در سازمان جهادآشاورزی استان مستقر بوده و مدیراموراراضی، دبیر آمیسیون می باشد. تبصره - نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط جهت شرت در جلسه آمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهدشد.

ماده ۳ - درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییرآربری اراضی زراعی و باغها همراه مدارک ثابت آننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح موردنظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره آل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاههای ذی ربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحویل دبیرخانه می گردد .

تبصره ۱ - درخواست دستگاههای مجری طرحهای تملک دارایی های سرمایه ای (طرحهای ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه آروآی محل و نقشه عرصه در مقیاس 1 500 مورد اجرای طرح به صورت خارج از نوبت در آمیسیون مطرح خواهدشد.

تبصره ۲ - نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام های موردنیاز، بررسی آارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها در آمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات آمیسیون و آمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود آه ظرف مدت دوماه از سوی وزارت جهادآشاورزی (سازمان اموراراضی) تهیه و ابلاغ می گردد

تبصره ۳ - دبیرخانه آمیسون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک م ورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور آر آمیسون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور آر آمیسون قرار می گیرد.

تبصره ۴ - جلسات آمیسون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم الاجرا خواهد بود. آمیسون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره ۵ - دبیرخانه آمیسون از رؤسای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرآت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده ۴ - در صورت موافقت آمیسون با تغییر آبربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر آمیسون مراتب را به همراه آروآی یا نقشه، مشخصات آمل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با آبربری جدید به آمیسون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه آمیسون یادشده و اعلام به متقاضی و ارایه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری آل آشور، مجوز تغییر آبربری را صادر و به مرجع اس تعلام آنده و متقاضی اعلام می نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می باشد.

تبصره - در مواردی آه بعد از پایان اعتبار مجوز آمیسون، مجدداً " برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر آبربری برای طرح جدید ارایه گردد و آمیسون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی ما به التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می گردد.

ماده ۵ - در مواردی آه به تشخیص وزارت جهادآشاورزی یا سازمان جهادآشاورزی استان در صدور مجوز تغییر آبربری توسط آمیسون رعایت مقررات این قانون (نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به آمیسون تبصره (۷) الحاقی ماده یک قانون احاله می گردد و آمیسون موظف است حداآثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید. تبصره - وزارتخانه های آشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی ربط را جهت عضویت در آمیسون مذآور، به وزارت جهادآشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶ - وزارت جهادآشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها، شهرآها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب آمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازما□ ای جهادآشاورزی ابلاغ نماید .

ماده ۷ - استانداری، اموراتصادی و دارایی و جهادآشاورزی استا□ ا موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در آمیسیون تقویم شهرستا□ به دبیرخانه آمیسیون معرفی نمایند . آمیسیون تقویم در مدیریت جهادآشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور آلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی آثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است. ماده ۸ - به منظور ایجاد وحدت رو به اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین نامه، دستورالعمل مشترآی از سوی وزارتخانه های آشور، اموراتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهادآشاورزی تهیه و توسط وزارت جهادآشاورزی به استا□ ابلاغ خواهدشد.

تبصره - تصمیم آمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و درصورت انقضای مدت مذآور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجددا " توسط آمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد .

ماده ۹ - ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغهای واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرآها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهادآشاورزی (مدیریت جهادآشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهادآشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - ضوابط و حدنصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهادآشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک آشور تهیه و پس از تصویب آمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازما□ ای جهادآشاورزی اعلام خواهدشد.

ماده ۱۰ - مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازما□ ای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادآشاورزی ابلاغ خواهدشد.

ماده ۱۱ - وزارت جهادآشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی آه تغییرآربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲ - به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییرآربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغها، مأموران جهادآشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - مأموران جهادآشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهادآشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنابه درخواست مأموران جهادآشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مدیریت جهادآشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده ۱۳ - مأموران وزارت جهادآشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورتجلسه، رأساً "نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند .

ماده ۱۴ - فعالیتهای موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بهینه آردن تولیدات بخش آشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغها می باشد. در صورتی آه مجریان فعالیتهای این تبصره قصد تغییرآربری این فعالیتهای را داشته باشند باید مجوز آمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از آمیسیون تغییرآربری غیرمجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آ□ برخورد می شود .

ماده ۱۵ - وزارت آشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک آشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاریهای لازم را با وزارت جهادآشاورزی به عمل آورند.

ماده ۱۶ - نحوه و چگونگی پرداخت حق جلسه و حق الزحمه اعضای آمیسیون ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است آه از سوی وزیر جهادآشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد .

ماده ۱۷ - سازمان مدیریت و برنامه ریزی آشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) (اصلاحی قانون، ردیفهای اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهادآشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در بودجه سنواتی دستگاههای یادشده منظور نماید.

ماده ۱۸ - آیین نامه اجرایی قانون حفظ آاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره ۱۳۱۰۵ /ت/ ۱۵۳۹۸ ه و ۷۵ /۱۲/ ۱۲۸۶۳۷ /ت/ ۱۶۵۸۴ ه مورخ ۲۸ / ۷۴ / شماره ۲۰ / ۱۱/ مورخ ۱ اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آ□ می گردد. ۰۲۰ / شماره: ۲۸۲۰۲ / ۸/۸۶ تاریخ: ۸ رؤسای محترم سازمان جهاد آشاورزی استا□ سلام علیکم به پیوست دستورالعمل ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ آاربری اراضی زراعی و باغها موضوع تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹ /ت/ ۳۷۱۱۰ ه مورخ ۱۳۸۶ هی ات محترم وزیران آه با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، صنایع ۱۹/۴ و معادن و سازما □ ای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه شده است، برای اجرا ابلاغ می گردد. محمد رضا اسکندری وزیر جهاد آشاورزی ۰۲۰ / شماره: ۲۸۲۰۲ / ۸/۸۶ تاریخ: ۸ رؤسای محترم سازمان جهاد آشاورزی استان سلام علیکم در اجرای تبصره (۲) ماده (۳) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ آاربری ۴/۱۳۸۶ اراضی زراعی و باغها موضوع تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹ /ت/ ۳۷۱۱۰ ه مورخ ۱۹ دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و « هیأت محترم وزیران به پیوست ، تکمیل پرونده، بررسی آارشناسی طرح درخواست در آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ برای اجراء « نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات آمیسیون و آمیسیون تقویم ابلاغ می گردد. محمد رضا اسکندری وزیر جهاد آشاورزی (دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده بررسی کارشناسی طرح درخواست در کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱ نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم ۱۳۸۶ هیأت محترم وزیران) / ۴ / (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ مصوبه شماره ۵۹۸۷۹ /ت/ ۳۷۱۱۰ ه مورخ ۱۹ الف) چگونگی دریافت تقاضای تغییر آاربری اشخاص حقیقی و حقوقی و نحوه رسیدگی به آن: ۱- اشخاص حقیقی و حقوقی درخواست تغییر آاربری خود را به همراه مدارک ذیل بر اساس فرم های ابلاغی پیوست* به دبیرخانه آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مستقر در سازمان جهاد آشاورزی استان یا مدیریت جهاد آشاورزی شهرستان محل وقوع ملک تقدیم می نمایند.

۱- سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت و یا موافق احکام ۱- قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده و تصرفات بلامنازع و بلامعارض باشد، مالک تلقی می شود .

تبصره ۱: در خصوص اراضی وقفی، اخذ نظریه متولی موقوفه الزامی می باشد .

تبصره ۲: اراضی منابع ملی و دولتی آه بدون مجوز تصرف و تبدیل به زراعت و باغ شده تا قبل از تعیین تکلیف توسط مراجع قانونی ذیربط، قابل طرح در آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نمی باشد. * برای ملاحظه فرم ها به صفحات ۶۵ تا ۸۳ آتاب مراجعه فرمایید. ۲ موافقت اصولی یا جواز تاسیسی آه توسط دستگاههای اجرای ذی ربط در ۱- چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود. ۳ نقشه عرصه محل اجرای طرح با مشخص بودن عوارض طبیعی و نقاط ثابت جهت ۱- تطبیق محل وقوع ملک در طبیعت. ۲- مدیریت جهاد آشاوری شهرستان درخواست تغییر آاربری را جهت انجام بررسی های اولیه اعم از مطابقت مدارک م تضم به درخواست و نقشه ارائه شده و تشخیص زراعی و یا باغ بودن اراضی برابر مقررات موضوع ماده ۶ آیین نامه اجرایی به آارشناس یا آارشناس منتخب رئیس سازمان جهاد آشاوری ارجاع می نماید و پس از وصول نظریه مذکور مبنی بر زراعی و باغ بودن، نسبت به اخذ پاسخ استعلامات مقرر در ماده ۳ آیین نامه اجرایی اقدام و پرونده متشکله را به دبیرخانه آمیسیون ارسال تا در نوبت رسیدگی قرار گیرد. تبصره: چنانچه نظریه آارشناس یا آارشناس منتخب بر غیر زراعی و باغی بودن اراضی مورد نظر باشد درخواست متقاضی منضم به نظریه مذکور بدون اخذ استعلامات به دبیرخانه آمیسیون ارسال تا به شرح ذیل اقدام گردد:

الف (چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن مورد تأیید رئیس سازمان جهاد آشاوری استان باشد مراتب عدم شمول قانون حفظ آاربری و اصلاحیه آن از طریق دبیرخانه آمیسیون به مرجع استعلام آنده یا متقاضی اعلام می گردد.

ب) چنانچه نظریه غیر زراعی و باغی بودن، مورد تأیید رئیس سازمان جهاد آشاوری استان نباشد، به مدیریت جهاد آشاوری شهرستان اعلام تا استعلامات موضوع ماده ۳ آیین نامه اجرایی را انجام دهد .

۳- پرونده های واصله از مدیریت جهاد آشاوری پس از تکمیل در دبیرخانه آمیسیون و دفاتر مخصوص ثبت و زمان ثبت پرونده در دبیرخانه آمیسیون به عنوان زمان مصرحه در تبصره ۳ ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ آاربری اراضی زراعی و باغها

تلقى می گردد و در صورت نقص و عدم تکمیل مدارک مورد لزوم دبیر آمیسیون طی اخطاریه ای به متقاضی اعلام می نماید ظرف مدت یک ماه از تاریخ ثبت درخواست نسبت به رفع نقص اقدام نماید.

۴- در صورتی آه متقاضی مدارک و مستندات موضوع بند ۱ را به دبیرخانه آمیسیون تسلیم نماید دبیر آمیسیون می بایست در اجرای بند ۲ مراتب را به همراه مدارک و مستندات مربوطه به مدیریت جهاد آشاورزی شهرستان ارسال تا پس از تکمیل پرونده و با رعایت نوبت و ظرف مدت ۲ ماه، موضوع در آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ مطرح و اتخاذ تصمیم گردد.

تبصره: اعضای آمیسیون موظفند علاوه بر محتویات پرونده تکمیلی، ضوابط پنجگانه مصرحه در ماده ۷ الحاقی قانون را در تشخیص ضرورت رعایت نمایند.

۵- دبیر آمیسیون آه توسط رئیس سازمان جهاد آشاورزی انتخاب می شود، موظف است به منظور تشکیل به موقع جلسات آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ نسبت به ارسال دعوت نامه آتی برای اعضای اقدام و تصمیمات آمیسیون را در سوابق دبیرخانه ثبت و ضبط نمایند .

تبصره ۱: در صورت درخواست دستگاه اجرایی ذیربط و یا بر اساس نوع طرح و تشخیص دبیر آمیسیون ضمن هماهنگی با رئیس سازمان جهاد آشاورزی از نماینده دستگاه اجرایی ذیربط برای حضور در جلسه آمیسیون (بدون حق رأی) دعوت به عمل می آید.

تبصره ۲: ابلاغ تصمیمات آمیسیون و صدور مجوز ضرورت تغییر آاربری توسط دبیر آمیسیون صورت می پذیرد.

۶- ضوابط مربوط به تقویم و ارزیابی اراضی در قالب دستورالعمل جداگانه ای ابلاغ می شود.

ب (چگونگی رسیدگی به استعلامات دستگاههای مصرحه در ماده ۸ قانون: دبیر خانه آمیسیون یا مدیریت جهاد آشاورزی شهرستان در صورت وصول استعلام در خصوص صدور مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی به شرح زیر عمل می نماید: ۱

-در صورت وجود سابقه مبنی بر موافقت یا مخالفت با تغییر آبربری توسط آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ دبیر آمیسیون یا مدیر جهاد آشاوری شهرستان با مراجع ه به سوابق نسبت به پاسخگویی به مرجع استعلام آنده اقدام می نماید.

۲ -در صورت درخواست احداث بنا یا تأسیسات جدید، دبیرخانه آمیسیون یا مدیریت جهاد آشاوری شهرستان مطابق ضوابط مقرر در بند الف این دستورالعمل اقدام می نماید. ۳- آلیه ساخت و سازهای صورت گرفته قبل از قانون حفظ آبربری اراضی زراعی و (۱۳۷۴) از شمول مقررات این دستورالعمل خارج می باشد. ۳/ باغها (مصوب ۳۱ ج) چگونگی رسیدگی به درخواستهای موضوع تبصره ۱ ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ آبربری اراضی زراعی و باغها (تبصره ۲ اصلاحی ماده ۲ قانون): درخواست دستگاههای مجری طرح های تملک دارایی های سرمایه ای (طرح های ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه آروآی محل و نقشه عرصه در مقیاس 1:500مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در آمیسیون مطرح خواهد شد. د (تمرآز اطلاعات مربوط به تغییر آبربری در سازما□ ای جهاد آشاوری استان:

۱ -رئیس سازمان جهاد آشاوری مکلف است نسبت به تهیه مکانی مناسب جهت استقرار دبیرخانه آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ با امکانات و تجهیزات لازم برای نگهداری سوابق، مصوبات، پرونده های متشکله و غیره در مدیریت امور اراضی اقدام نماید.

۲ -سازمان امور اراضی برنامه نرم افزاری لازم جهت ثبت و ضبط سوابق تشخیص نوع زمین، تصمیمات آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱، آمیسیون تقویم و تغییر آبربری های غیر مجاز و تهیه و به سازما□ ای جهاد آشاوری استا□ ا ارسال می نماید .

۳ -سازما□ ای جهاد آشاوری استا□ ا موظفند گزارش عملکرد ۳ ماهه را در قالب نرم افزار مربوطه به سازمان امور اراضی ارسال نمایند. محمد رضا اسکندری وزیر جهاد آشاوری دستور العمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیر مجاز موضوع ماده 10 قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها 1385 مجلس شورای اسلامی /8/ مصوب 1386 هیئت وزیران) /4/ (موضوع ماده 11 تصویب نامه شماره 59879 /ت 37110 ه مورخ 19

1-در صورتی آه در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ آبربری اراضی زراعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از آمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد آشاوری در قالب طرح های تبصره ۴ الحاقی قانون مذآور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره برداری و استمرار آشاوری شود به عنوان مصادیق تغییر آبربری غیر مجاز تلقی می گردد.

تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییر آا ربری غیر مجاز به عهده سازمان امور اراضی آشور بوده و سازمان جهاد آشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذآور را استعلام و بر اساس آن عمل نماید.

۲- تغییر هر یک از فعالیتها و طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذآور بدون اخذ مجوز از آمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر آربری غیر مجاز تلقی می گردد.

تبصره: تغییر فعالیتها و طرح های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به سایر طرح های مندرج در تبصره مذآور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره آل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد آشاورزی می باشد.

ارتباط زمین با آب

”زیستن“ بدون آب امکان پذیر نیست و با وجود آن که بیش از ۷۰ درصد سطح کره زمین پوشیده از آب است، نزدیک به ۹۹ درصد آن را آب دریاها و یخچال های طبیعی تشکیل می دهد و تنها حدود 2 درصد این حجم آب در سطح کره زمین را آب های قابل دسترس و مناسب برای مصارف گوناگون شامل میشود

منابع آب قابل استفاده بشدت وبه طور فزاینده در معرض آلودگی آلاینده هایی همچون فاضلاب های خام (تصفیه نشده)، پساب های صنعتی، باقی مانده های سموم و کودهای شیمیائی محلول قرار دارند، طوری که همه ساله حجمی معادل ۲۰ میلیارد تن ضایعات و آلاینده به چنین منابع آبی قابل دسترسی تخلیه می شود.

بدین ترتیب و با توجه به افزایش روز افزون جمعیت جهان، سهم دسترسی انسان به منابع خاک کشاورزی و آب مطلوب، بشدت رو به کاهش است. یکی از گزینه های نوین برای بهره برداری از منابع موجود در مناطق خشک و نیمه خشک، توجه به ”تنوع زیستی“ فراهم آمده در این مناطق همچون امکان استفاده از گیاهان جایگزین مانند گیاهان شورپسند است. اکنون بیش از 32 هزار و 200 کیلومتر از مناطق خشک و بیابانی ساحلی خالی از سکنه است.

یک جایگزین برای تولید مواد غذایی در اراضی ساحلی مناطق خشک، انتخاب و کشت آن از جمله گیاهانی است که امکان رشد آنها در خاک های شور (و یا شور و سدیمی) وجود داشته باشد و برای عملیات آبیاری این گیاهان بتوان از آب های نامتعارف (از نظر

شوری) و یا آب دریا به صورت مستقیم استفاده کرد چنین گیاهانی هالوفیت یا شورپسند نامیده می شوند و تحقیقات نشان می دهد که برخی از گیاهان همچون "آتریپلکس" از نظر تولید محصول (علوفه) و میزان پروتئین با گیاه یونجه برابری میکنند.

گیاهان شورپسند گیاهانی هستند که می توانند با آب دریا و دیگر آب ها و خاک های شور هم زیستی کنند و می توان از آب دریا برای آبیاری آنها استفاده کرد. گیاهان شور پسند دارای ترکه یا سرشاخه های جوان ضخیم و ماشوره ای و معمولاً دارای برگ های گوشتی هستند شیره سلول از محلول نمک های سولفات و کلراته اشباع است.

افت کیفیت آب و خاک ما را بر آن میدارد تا از اراضی که قابلیت کشاورزی ندارند و یا این ظرفیت در آنها کم است، بهره برداری کنیم. در این ارتباط استفاده از گیاهان شورپسند مطرح میشود.

با توجه به خشکسالی های پی در پی و کاهش شدید منابع زیرزمینی آب که از نظر علمی غیر قابل جبران است و این امر باعث می شود که در آینده بخشی از زمین ها غیر قابل استفاده شود استفاده از آب های غیر متعارف ضروری است. در این شرایط با توجه به وجود منابع آب شور رودخانه ها و دریا توان و ظرفیت تولید بالایی دارند اگر زمینه استفاده از آب های شور و خاک هایی که دارای مشکل شوری هستند، فراهم شود می توانیم یک منبع جدید انرژی (کالری) برای بخش کشاورزی داشته باشیم. تولید علوفه به صورت طبیعی با استفاده از آب های شیرین هزینه بر و مصرف آب بالایی دارد، این درحالی است که گیاهان شور پسند منبع تامین کننده آب آنها هزینه زیادی ندارد و تولید آن اقتصادی است.

به دلیل برداشت بیش از حد بخش کشاورزی از آب های شیرین و متعارف، حفر چاههای غیر مجاز، بهره وری پایین آب در بخش کشاورزی و نیز بروز خشکسالی و تغییر اقلیم، وضعیت منابع آب از لحاظ پایداری در وضع بسیار نامطلوبی قرار میدهد از پیامدهای منفی عدم مصرف بهینه آب از بین رفتن حجم عظیمی از آبهای شیرین، خشک شدن برخی از آبخورهای مهم و کم آب شدن همه دشت ها را عنوان کرد.

منابع و ماخذ :

قانون بودجه کشور 1379 تا 1378

سایت های مجلس شورای اسلامی

بررسی سیاست های عرضه و تقاضا در بخش زمین در ایران و مروری بر تجربه کشور

1-محمودی، علی (1383)، اقتصاد منابع طبیعی، شرکت چاپ و نشر بازرگانی وابسته به

مؤسسه مطالعات و پژوهشهای بازرگانی، تهران.

2-خوش اخلاق، رحمان (1378)، اقتصاد منابع طبیعی، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد

اصفهان، اصفهان.

Bastian, Chris T., McLeod, Donald M., Germino, Matthew J.,

Reiners, William A. and Benedict J. Blasko, (2002), Environmental amenities and agricultural land values: a hedonic model using geographic information systems data, Ecological Economics, Elsevier, 40(3), 337-349(

Chomitz, Kenneth M., Alger, K., Thomas, Timothy S., Orlando, H. and P. Vila Nova (2005), Opportunity costs of conservation in a biodiversity hotspot: the case of southern Bahia, Environment and Development Economics, 10(3): 293-312

Sills, E. O. and J. I. Caviglia-Harris (2008), Evolution of the Amazonian frontier: Land values in Rondônia, Brazil,

<http://www.sciencedirect.com/science>

<http://fa.wikipedia.org/wiki/>

<http://fa.journals.sid.ir/ViewPaper.aspx?ID=37743>

<http://profdoc.um.ac.ir/>

<http://fa.journals.sid.ir/JournalList.aspx?ID=4419>

<http://hamid137.blogfa.com/post/3>

<http://www.eghtesadonline.com/fa/>

<http://manjil.gilan.pnu.ac.ir>

<http://isna.ir/fa/news/93070402174/>