

کنکاشی در مؤلفه‌ها، عناصر و الزامات یک قانون جامع برای مدیریت زمین و زمین‌داری در بخش کشاورزی

حمیدرضا زرنگار^۱، علی خلد برین^۲

چکیده

مقاله حاضر بخشی از یک مطالعه جامع است که به منظور تجزیه و تحلیل نظام‌های زمین‌داری و اتخاذ سیاست‌های مناسب زمین‌داری در ایران انجام گرفته تا از یافته‌های آن در تدوین پیش‌نویس لایحه قانون جامع زمین در کشور بهره‌گیری شود. تحقیق و مقاله حاضر با هدف کسب آگاهی از نقطه نظرات محققان، مدیران و کارشناسان در ارتباط با جنبه‌های مهم و اساسی که می‌باید در این قانون گنجانده شود تنظیم و ارائه گردید. بررسی حاضر با استفاده از روش‌های بررسی اسنادی و بررسی‌های پیمایشی (نظرسنجی) صورت گرفت. میزان تمایل پاسخگویان نسبت به مقوله‌های مورد پرسش (در قالب جملات و گزاره‌های کامل انشایافته در پرسش‌نامه) در یک طیف هفت گزینه‌ای سنجش شد. بر مبنای یافته‌های این بررسی و به مدد مقایسه میانگین‌ها، بیشترین میزان موافقت پاسخگویان با گزاره‌های دال بر سیاست توسعه پایدار و حفظ محیط زیست (با میانگین ۶/۷۵) و کمترین میزان موافقت با گزاره‌های دال بر سیاست‌های دولت محور (با میانگین ۵/۸۳۳۳) به عمل آمد. گزاره‌های دال بر «تشویق تولید، تقویت سرمایه‌گذاری» و گزاره‌های دال بر «تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی» و «سیاست کشاورز محور- مشارکت‌گرا» به ترتیب حایز رتبه‌های بعدی موافقت‌اند. بررسی تفاوت تمایل پاسخگویان به گرایش‌های پنج‌گانه سیاست‌گذاری زمین در گروه‌های شغلی، سابقه فعالیت و عامل تجربه قبلی در اجرا و یا تدوین قوانین و مقررات زمین‌داری به کمک ضریب تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح معنی‌داری معمول نشان داد که هیچ‌گونه تفاوتی بین گروه‌های منتسب به این صفات از حیث میزان تمایل به گرایش‌های مذکور مشاهده نمی‌گردد.

۱ کارشناس ارشد علوم ارتباطات اجتماعی

۲ کارشناس ارشد منابع طبیعی

۱ - مقدمه

زمین، صرفنظر از بافت و شکل فیزیکی دارای ویژگی ها و جنبه های متعدد و متنوعی است. زمین از بعد زیستی، بستر پرورش و بالندگی گونه های جاندار، از نقطه نظر کشاورزی اولین مبنا و پایه تولید، از نقطه نظر اقتصادی یک منبع مطمئن و ماندگار ثروت، از حیث اجتماعی و تاریخی بستر پیدایش و پویای اجتماعات و تمدن ها، از حیث فرهنگی عامل تعلق انسان ها به جوامع خود و بالاخره از نقطه نظر سیاسی و حقوقی موضوعی حساس و مورد توجه دولتمردان در مسیر تنظیم سیاست های اقتصادی و اجتماعی است.

زمین داری^۱ رابطه ای قانونی یا سستی میان افراد و گروه های انسانی در خصوص زمین است. زمین داری یک نهاد است، یعنی شامل قواعد برای تنظیم رفتار جوامع است. قواعد زمین داری چگونگی تنظیم حقوق مالکیت زمین را در جوامع تعیین می کند. قواعد مزبور نحوه تضمین حقوق بهره برداری، نظارت و انتقال زمین و نیز مسئولیت ها و محدودیت های این حقوق را معین می سازد. به بیان ساده تر نظام های زمین داری این موضوع را مشخص می کند:

چه کسی چه منابعی را تا چه مدت، تحت چه شرایطی می تواند مورد بهره برداری قرار دهد.

مدیریت زمین^۲ روشی است که به واسطه آن قواعد زمین داری به کار گرفته شده و عملیاتی می گردد. مدیریت زمین خواه به شکل رسمی و خواه به شکل غیر رسمی دامنه ای وسیع از نظام ها و فرآیندها را برای اداره موارد زیر شامل می گردد:

- حقوق زمین که مشتمل بر منظور کردن حق افراد بر زمین، مرزبندی اراضی، امور مبادلاتی اراضی نظیر فروش، اجاره، قرض، هبه، ارث و فیصله دادن اختلافات مربوط به زمین است.
- قاعده گذاری مربوط به کاربری اراضی مشتمل بر برنامه ریزی در حوزه های کاربری اراضی، اجرای احکام و چگونگی حل اختلافات زمین.
- امور قیمت گذاری و مالیات بر اراضی مشتمل بر عملیات جمع آوری درآمدهای مرتبط با قیمت گذاری، مالیات بر زمین و درآمد ناشی از عملیات دادرسی و حل اختلافات اراضی است.

مصادیق حقوق و وظایف مربوط به زمین نیز به نوبه خود دربرگیرنده موارد و مصادیق زیر است:

۱. حق بهره برداری از زمین.

۲. حق ممانعت از استفاده اشخاص غیر مجاز.

¹ Land tenure

² Land Administration

۳. حق نظارت بر کیفیت استفاده از زمین .
 ۴. حق کسب درآمد از زمین .
 ۵. حق حفاظت زمین از مصادره غیر قانونی .
 ۶. حق انتقال حقوق زمین به جانشینان مالک (به بیان دیگر حق نوادگان در به میراث بردن زمین) .
 ۷. حق انتقال کلیه حقوق تمامی ملک (به طور مثال به واسطه فروش) و یا انتقال بخشی از ملک (به واسطه تفکیک) .
 ۸. حق انتقال بخشی از حقوق (به عنوان مثال به واسطه اجاره) .
 ۹. حق ارث بردن بازماندگان مالک اولیه از زمین در زمانی که حقوق انتقال یافته انقضای می یابد (نظیر خاتمه اجاره) ، این حقوق به کسی که آن را انتقال داده است بازمی گردد.
 ۱۰. حق برخورداری از حقوق ملکی برای مدتی نامحدود ، به عبارت روشنتر این حقوق ممکن است در تاریخی به خصوص خاتمه نیابد، بلکه به طور دائمی ادامه یابد.
 ۱۱. وظیفه استفاده از زمین به شیوه ای که برای سایر افراد اجتماع زیان بخش نباشد. این وظیفه توسط کسانی معین می گردد که از اراضی استفاده نمی کنند.
 ۱۲. وظیفه ای که متوجه متصرف حقوق ملکی است، در زمانی که این حقوق در نتیجه یک عمل حقوقی کسب می شود (به طور مثال در مورد ناتوانی در پرداخت دیون که این حق توسط وام دهندگان به اجرا گذاشته می شود و یا در مورد تقصیر در پرداخت مالیات که این حق توسط دولت به اجرا در می آید).
- علیرغم در اختیار داشتن نمونه های متعددی از قوانین و مقررات مالکیت و کاربری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی ، اکنون بیش از گذشته ضرورت اجرای صحیح مجموعه ای از قوانین و مقررات مناسب که هماهنگ با تحولات جدید اقتصادی و اجتماعی ، وحدت رویه در تعریف و بهره برداری از زمین در کشور را تضمین نماید احساس می گردد. این ضرورت، تلاش برای تدوین یک قانون متقن و در عین حال کارشناسانه را در این زمینه تحت عنوان *قانون جامع زمین* توجیه پذیر می سازد. علی القاعده معضلات عمده ای همچون تحولات سریع در کاربریها ، روند فزاینده امحا و تخریب جنگل ها ، مدیریت نابسامان مراتع ، گسترش شهرها و شهرک هایی که روند تخریبی و تغییر کاربری های جنگل ها و اراضی کشاورزی را شدت بخشیده است و بالاخره پدیده خردی و پراکندگی (که در زمانه حاضر غیر اقتصادی شدن بخشی از تولید کشاورزی را موجب گشته است) در زمره مباحثی اند که از رهگذر تدوین و اجرای چنین قانونی باید چاره سازی شوند .
- چنین به نظر می رسد که در پرتوی اجرای یک قانون فراگیر در این حوزه باید به طور بنیادی حل مسئله زمین داری و پیشرفت کشاورزی مورد توجه قرار گیرد. در درون چنین قانونی می تواند وضعیت اراضی

منابع طبیعی و متعلقات آنها و نیز جایگاه بهره‌برداران مشخص گردد. به این ترتیب راه کارهای مربوط به چند گروه از مباحث پس از بررسی های کارشناسانه و مطالعات جامع باید در این قانون تعیین گردد:

• محدوده‌های جغرافیایی و طبیعی اراضی ملی، منابع طبیعی، کشاورزی، مسکونی و ... و ضوابط فنی تفکیک آنها از یکدیگر.

• چگونگی کاربری و مالکیت و مقررات و قواعد حقوقی و شرعی تضمین کننده پایداری اراضی در کاربریهای خاص خود.

• سیاستهای کلان و بخشی با ماهیت اقتصادی و اجتماعی که برنامه‌ریزی و عمل پایدار را در جهت تثبیت کاربری و بهره‌برداری صحیح از اراضی معنا می‌بخشد.

• سازمان کار و مدیریت رسمی و مردمی اجرای قانون به ویژه سهم بهره‌برداران و ذینفعان در این زمینه. مقاله حاضر بخشی از یک مطالعه جامع است که به منظور تجزیه و تحلیل نظام‌های زمین‌داری و اتخاذ سیاست‌های مناسب زمین‌داری در ایران انجام گرفت تا از یافته‌های آن در تدوین پیش‌نویس لایحه قانون جامع زمین در کشور بهره‌گیری شود. پژوهش مورد اشاره مشتمل بر ۱۲ مجلد است (مهندسين مشاور پایداری طبیعت و منابع، ۱۳۸۹، ص: ۱). هریک از آن مجلدات بخشهایی از بررسی‌های انجام شده منطبق با شرح خدمات را دربردارد^۱.

۲ - هدفهای مطالعه

دو هدف در مطالعه حاضر دنبال می‌گردد: ابتدا گردآوری مجموعه نقطه نظرات دست اندرکاران و صاحب‌نظران امور زمین و کشاورزی در خصوص مهمترین یافته‌های مطالعات قانون جامع زمین و در ثانی ارائه یک طبقه بندی از نتایج نظرخواهی به منظور تعیین عناصر و مؤلفه‌های تشکیل دهنده قانون جامع زمین.

۳ - روش تحقیق

در بررسی حاضر از روش‌های بررسی اسنادی و بررسی‌های پیمایش اجتماعی (پرسشنامه) بهره‌برگرفته شد. عناصر اصلی مورد پرسش (نظرسنجی) در این بررسی پس از مطالعه تمامی مجلدات گزارش‌های طرح مطالعات جامع زمین مشخص گردید. از این روی ابتدا مهمترین یافته‌های مطالعات مزبور از تمامی مجلدات این مطالعات استخراج شد تا در مراحل نظرسنجی در اختیار دست اندرکاران و خبرگان موضوع قرار گیرد. به این ترتیب تعداد نسبتاً قابل توجهی از یافته‌های بررسی (در قالب ۶۴۲ گزاره و

^۱ انجام این بررسی با هدف اجرای بخشی از مندرجات قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور از سوی موسسه پژوهشهای برنامه‌ریزی، اقتصاد کشاورزی و توسعه روستایی به عنوان کارفرما به مهندسين مشاور پایداری طبیعت و منابع محول گردید.

پاراگراف) استخراج گردید. این یافته‌ها مآخوذ از بررسی‌های حقوقی، فقهی، اقتصادی، سیاستگذاری و تجارب تاریخی و جهانی است. مجموعه مزبور در یک بازبینی مورد پالایش قرار گرفت و از آن یک مجموعه کوچک‌تر مشتمل بر ۱۵۵ گزاره و پارگراف انتخاب و دست‌آخر در پرسشنامه گنجانده شد. بر این اساس پرسشنامه‌ای مشتمل بر سه بخش اصلی فراهم آمد. بخش اول یک مقدمه یک صفحه‌ای است که در آن هدف از مطالعه و محتوای پرسشنامه توضیح داده شده است. در بخش دوم (بخش اصلی) ۱۵۵ یافته منتخب از مطالعات قانون جامع زمین در قالب گزاره‌ها (فرازهای) ۱۵۵ گانه ارائه شده و از پاسخگویان خواسته شده که میزان موافقت یا مخالفت خود را در طیف هفت ستونی مقابل هر گزاره که برای اظهار نظر ارائه گردیده است با گذاشتن علامت ضربدر مشخص کنند. به این ترتیب به طور مثال گذاشتن علامت ضربدر در خانه شماره ۱ هر سؤال نشانه مخالفت شدید، گذاشتن ضربدر در خانه شماره ۷ هر سؤال نشانه موافقت بسیار زیاد و نیز گذاشتن علامت ضربدر در خانه ۴، نشانه گرایش متوسط نسبت به موضوع سؤال است. در قسمت آخر پرسشنامه نیز چند پرسش در خصوص ویژگی‌های شخصی و حرفه‌ای پاسخگو پرسیده شده است.

بررسی پیمایشی نوعی نظرسنجی به شمار می‌رود. از این روی میزان تمایل پاسخگویان نسبت به جملات و مقوله‌های مورد پرسش در بخش دوم پرسشنامه در یک طیف هفت‌گانه ای سنجش شد. در ارزیابی نهایی، نتایج میانگین امتیازات هفت‌گانه گزاره‌ها مورد قضاوت قرار گرفت. برای نمایش داده‌ها و نتایج از انواع معمول تکنیک‌ها نظیر اعداد و درصد‌ها، میانگین، واریانس، انحراف معیار و نیز قالبهای جدول و نمودار استفاده شده است. در مطالعه حاضر سعی گردید با توجه به تعلق پاسخگویان به سه طبقه شغلی محققان/مشاوران، مدیران و کارشناسان شاغل در دستگاه‌های ذیربط تفاوت‌های نقطه نظرات آنان در خصوص فرازهای مورد نظرسنجی کشف و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. برای این منظور از ضریب تجزیه و تحلیل واریانس F بهره‌گیری شد. در برخی مواقع پژوهشگر برای یافتن تفاوت در صفت و تاثیر خصوصیات پاسخگویان در انتخابهایشان، مایل به مقایسه دو یا چند میانگین اند. در چنین شرایطی پژوهشگر باید بایک آزمون آماری مناسب آنها را مورد مقایسه قرار دهد و با استفاده از آزمون معنی دار بودن تعیین کند آیا اختلاف بین میانگین‌ها معنی دار است یا خیر.

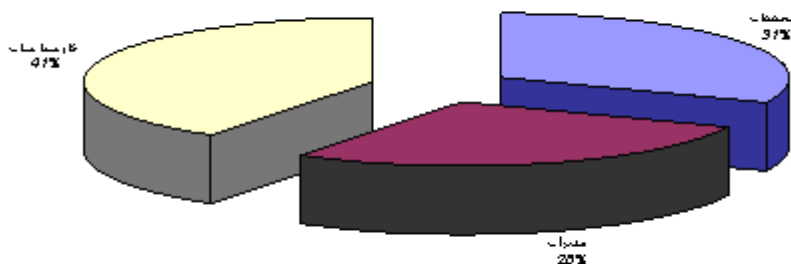
تجزیه و تحلیل واریانس یک روش آماری است که به منظور تجزیه و تحلیل تفاوت‌های بین میانگین‌های دو یا چند نمونه به کار برده می‌شود. تجزیه و تحلیل واریانس را همچنین می‌توان برای مقایسه میانگین‌های دو نمونه مستقل نیز به کار برد. بیشترین مورد استفاده تجزیه و تحلیل واریانس زمانی است که پژوهشگر قصد مقایسه ضریبی مناسب‌تر از دو میانگین را داشته باشد. تجزیه و تحلیل واریانس یک روش

فراگیرتر از آزمون تی-استودنت^۱ است و برخی از آمار دانان حتی برای مقایسه میانگین های دو گروه از این روش استفاده می کنند. به طور خلاصه تجزیه و تحلیل واریانس یکی از روش های تجزیه و تحلیل معروف با بیشترین موارد استفاده است. (دلاور، ۱۳۷۴، ص: ۴۵۱).

۴- بررسی یافته ها

نمونه حاضر شامل ۳۲ نفر از دست اندرکاران امور اجرایی و مطالعاتی زمین و بهره برداری اراضی در بخش کشاورزی است. ۱۰ نفر از این عده در زمره محققان و مشاوران، ۹ نفر در زمره مدیران و ۱۳ نفر از آنان (۴۰/۶ درصد) کارشناسان مرتبط با موضوع اند.

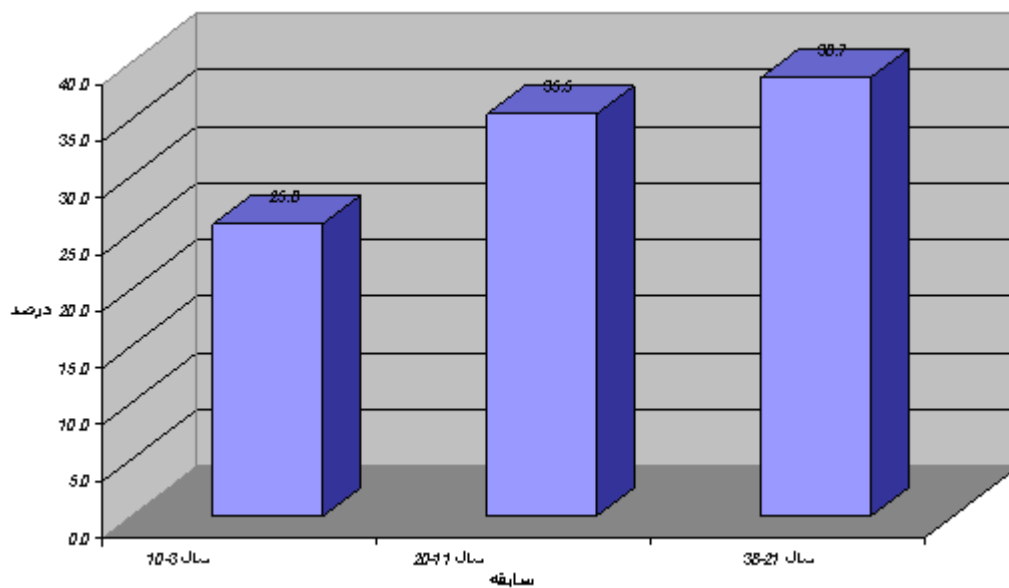
نمودار ۱- گروه های شغلی پاسخگویان



کمی بیش از یک چهارم پاسخگویان (معادل ۲۵/۸ درصد) دارای سابقه فعالیتی بین سه سال تا ده سال هستند. ۳۵/۵ درصد پاسخگویان دارای سابقه فعالیتی بین یازده سال تا بیست سال می باشند. ۳۸/۷ درصد پاسخگویان نیز دارای سابقه کاری بین ۲۱ سال تا ۳۵ سال می باشند. میانگین سابقه فعالیت پاسخگویان نمونه حاضر کمی پایین تر از ۱۹ سال (معادل ۱۸/۷۵) است انحراف معیار شاخص مذکور معادل ۱۱/۱۰۶۵۲ است.

^۱ t- student

نمودار ۲ - سابقه فعالیت پاسخگویان



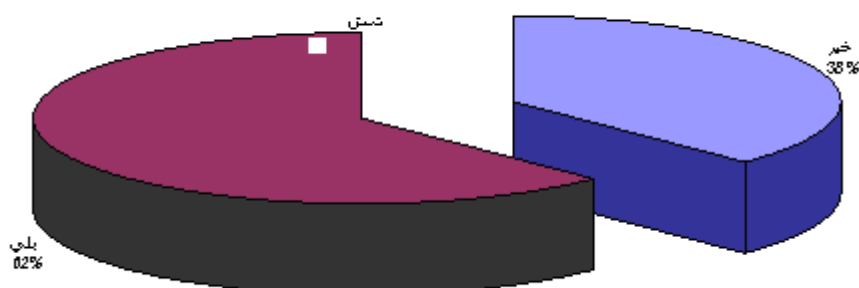
جدول شماره ۱ - سابقه فعالیت پاسخگویان

سابقه فعالیت	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
۳-۱۰ سال	8	25.8	25.8
۱۱-۲۰ سال	11	35.5	61.3
۲۱-۳۵ سال	12	38.7	100.0
جمع	31	100.0	

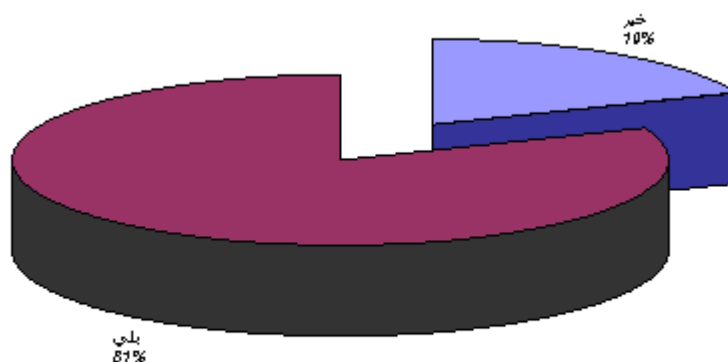
میانگین		انحراف معیار	واریانس
آماره	خطای معیار		
18.75 00	1.96337	11.1065 2	123.3 55

۶۲/۵ درصد پاسخگویان دارای سوابقی در زمینه اجرای قوانین ومقررات واگذاری و زمین دربخش کشاورزی می باشند. نکته جالب توجه آن است که درعین حال ۸۱/۳ درصد ازمجموع پاسخگویان در تدوین مقررات واگذاری وبهره برداری از زمین دارای تجربه وسابقه فعالیت می باشند.

نمودار ۳- سابقه پاسخگویان در زمینه اجرای قوانین زمین داری



نمودار ۴- سابقه پاسخگویان در زمینه تدوین مقررات و قوانین زمین داری



در خلال بررسی نقطه نظرات پاسخگویان در خصوص یافته های مطالعات قانون جامع زمین می توان به تعدادی یافته ها با بالاترین درجات تأیید و تعدادی دیگر با کمترین میزانهای تأیید از سوی پاسخگویان مواجه شد در جدول شماره ۲ توزیع شاخصهای موافقت پاسخگویان در خصوص ۱۵۵ یافته مطالعه مزبور ارائه شده است در جدول های شماره ۳ و ۴ نیز بیست گزاره مورد پرسش از پاسخگویان شامل چند گزاره با موافقت بالا و چند گزاره با موافقت پایین درج شده است برای پی بردن به میزان موافقت ، از میانگین نقطه نظرات می توان بهره برد براساس داده های جدول شماره ۲ بالاترین میانگین های موافقت پاسخگویان در گزاره های

شماره ۲۳، ۵۰، ۵۱، ۵۵، ۷۷، ۹۶، ۱۲۷، ۱۲۸ و ۱۵۰ پرسشنامه است. این گزاره ها مشتمل بر مباحث زیراند:

- ۱) ممانعت از تخریب ماهیت فیزیکی - شیمیایی و زیستی خاک در اراضی اجاره ای .
- ۲) تسهیل در شرایط ثبت و صدور سند در اراضی کشاورزی .
- ۳) تهیه شناسنامه ملی برای اسناد و اطلاعات کشاورزی.
- ۴) ساماندهی کاداستر اراضی کشاورزی و منابع طبیعی .
- ۵) ممنوعیت بهره برداری واقداماتی که منجر به تشدید فرسایش و بیابان زایی می گردد .
- ۶) ممنوعیت و شمول مجازات برای تخلیه مواد زاید خطرناک در اراضی با بهره برداری های کشاورزی .
- ۷) تصریح بر عدم نقض اصول زیست محیطی در طرح های بهره برداری .
- ۸) شناسایی و طبقه بندی خاک ها .
- ۹) توجه به ظرفیت منابع آبی .

جدول شماره ۲- توزیع بالاترین میانگین های موافقت پاسخگویان با رویکردهای کلی یافته های مطالعات زمین داری

آماره	میانگین		انحراف معیار	واریانس	یافته ها
	خطای معیار				
8	6.843	0.06521	0.36890	0.136	هیچ فعالیت اجاره ای نباید سبب تخریب ماهیت فیزیکی - شیمیایی و زیستی خاک گردد.
9	6.741	0.07989	0.44480	0.198	شرایط ثبت املاک و صدور سند بر اراضی کشاورزی تسهیل و مدت زمان آن تقلیل یابد.
3	6.781	0.11652	0.65915	0.434	برای اسناد و اطلاعات اراضی کشاورزی کشور شناسنامه ملی تنظیم گردد.
4	6.821	0.07371	0.39002	0.152	کاداستر اراضی کشاورزی و منابع طبیعی ساماندهی گردد.
5	6.812	0.08325	0.47093	0.222	هر گونه بهره برداری یا اقدامی که منجر به تشدید فرسایش، بیابان زایی و بروز تغییرات مضر در تولید گیاهی اراضی زراعی و منابع طبیعی گردد ممنوع است.
3	6.781	0.08677	0.49084	0.241	تخلیه هر گونه مواد زاید خطرناک، نخاله، زباله،

				جابجایی خاک آلوده در صورتی که منجر به آلودگی نقطه دیگری شود و جابجایی، خاک ریزی و اضافه نمودن خاک بدون مجوز در اراضی زراعی و عرصه سایر بهره‌برداران‌های کشاورزی ممنوع و مشمول جرایم و مجازاتهای قانونی باشد.	
2	6.774	0.08932	0.49730	0.247	ممانعت از تخریب منابع اراضی از طریق اعمال اصول آمایش سرزمین
5	6.806	0.08575	0.47745	0.228	هرگونه اقدامی که منجر به تخریب منابع آب و خاک گردد ممنوع است
9	6.741	0.09237	0.51431	0.265	یکی از اصول در اعلام سیاست کشت توجه به ظرفیت منابع آبی در منطقه است.

در جدول شماره ۳ عناوین گزاره‌های با کمترین میانگین‌های میزان موافقت آمده است پایین‌ترین میانگین موافقت به ترتیب با مقادیر ۴/۵ و ۴/۶۱۲۹ از آن گزاره‌های شماره ۶۶ و ۶۷ پرسشنامه است. این گزاره‌ها در برگیرنده مباحثی درخصوص ایجاد محدودیت و تضییقاتی برای اراضی بدون جانشین مالک است. مقادیر مزبور به گرایش متوسط نسبت به گزاره‌ها متمایل است. در میان گزاره‌های با میانگین موافقت پایین می‌توان به گزاره‌های شماره ۶۰ پرسشنامه (درخصوص بقای وضعیت اراضی) و شماره ۸۱ (درخصوص مجازبودن موسسات تجاری و مالی در خرید و واگذاری مجدد اراضی کوچکتر از حد فنی و اقتصادی) اشاره نمود.

جدول شماره ۳ - توزیع پایین‌ترین میانگین‌های موافقت پاسخگویان با رویکردهای کلی یافته‌های مطالعات زمین داری

	میانگین		انحراف معیار	واریانس	یافته‌ها
	آماره	خطای معیار			
6	5.451	0.26575	1.47961	2.189	به رسمیت شناختن قابلیت وثیقه زمین‌های ملی و واگذاری شده جهت بهره‌برداری ضرورت دارد.
0	5.200	0.30850	1.68973	2.855	قرارداد اجاره و واگذاری از سوی بانک‌ها هم ردیف اسناد اصلی برای وثیقه محسوب گردد.
8	5.093	0.31864	1.80250	3.249	سهام‌داران شرکت‌های سهامی زراعی حق فروش سهام خود را بدون محدودیت دارند.

0	5.000	0.36470	1.96396	3.857	در هر شرایطی وقفیت اراضی وقفی باقی بماند.
0	4.500	0.35921	2.03200	4.129	اگر مالکی جانشین تعیین نکنند پس از فوت او انتقال زمین به وراث مشمول پرداخت مالیاتی حداقل معادل ۱۰٪ ارزش روز زمین خواهد بود.
9	4.612	0.36420	2.02776	4.112	اگر زمین زراعی فاقد جانشین قانونی باشد دولت آن را ۹۹ ساله به اجاره واگذار کند.
7	5.266	0.37118	2.03306	4.133	مؤسسات تجاری، مالی با همکاری سازمان نظام مهندسی کشاورزی و یا سایر نهادهای مجاز اراضی کوچکتر از اندازه واحد اقتصادی را خریداری و پس از تجمیع و یکپارچه سازی با حفظ کاربری واگذار نمایند.
0	5.300	0.23069	1.26355	1.597	به رسمیت شناختن اسناد عرفی جهت رهن ضرورت دارد.
8	5.343	0.23162	1.31024	1.717	مالکان به فروش زمین برای طرح های عمومی دولت الزام یابند.
7	5.366	0.30881	1.69143	2.861	دولت می تواند از زارعان بخواهد اراضی خود را در قبال دریافت وجه و یا خرید سهام شرکتهای سهامی زراعی با حق توکیل واگذار نمایند .
8	5.225	0.33023	1.83865	3.381	در برخی مناطق که زمین برای تغییر کاربری از رانت برخوردار است برای افراد غیرساکن از طریق وضع عوارض و مالیات محدودیت تملک زمین برقرار گردد.
5	5.034	0.31577	1.70048	2.892	اراضی که به صورت غیرمجاز تغییر کاربری یافته اند باید به مالکیت دولت درآیند و متصرف موظف به پرداخت جریمه ای حداقل معادل ۵ برابر عرف اجاره بها محل به صندوق دولت می باشد.
0	5.500	0.26152	1.43238	2.052	برای برخورداری از حمایت های فنی و مالی ضرورت تقاضای صدور مجوز برای هر کشت خاص ضروری است و تغییر آن می باید با مجوز صورت گیرد.

پس از بررسی میانگین های میزان موافقت پاسخگویان با یافته های ۱۵۵ گانه مورد پرسش، گزاره ها به پنج طبقه یا گرایش کلان تقسیم گردید و سپس میزان موافقت پاسخگویان با آنها بر مبنای میانگین حاصله

اندازه گیری شد. گرایشهای سیاست گذاری پنج گانه که حاصل جمع بندی گزاره های مورد بررسی است عبارتند از:

- گرایش نوع اول: گزاره های دال بر تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی
- گرایش نوع دوم: گزاره های دال بر سیاست کشاورز محور - مشارکت گرا
- گرایش نوع سوم: گزاره های دال بر تشویق تولید و تقویت سرمایه گذاری
- گرایش نوع چهارم: گزاره های دال بر توسعه پایدار و حفظ محیط زیست
- گرایش نوع پنجم: گزاره های دال بر سیاست های دولت محور

بیشترین میزان موافقت با گزاره های دال بر سیاست توسعه پایدار و حفظ محیط زیست (با میانگین ۶/۷۵) و کمترین میزان موافقت با گزاره های دال بر سیاست های دولت محور (با میانگین ۵/۸۳۳۳) به عمل آمد. گزاره های "تشویق تولید، تقویت سرمایه گذاری"، گزاره های دال بر "تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی" و گزاره های دال بر "سیاست کشاورز محور - مشارکت گرا" به ترتیب حایز رتبه های بعدی موافقت اند (ر.ش به جدول شماره ۴).

جدول شماره ۴- توزیع شاخص های موافقت پاسخگویان در ارتباط با رویکردهای کلی یافته های مطالعات زمین

داری

رویکرد	واریانس	انحراف معیار	میانگین	
			خطای معیار	آماره
تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی	0.391	0.62554	0.13043	6.130
سیاست کشاورز محور - مشارکت گرا	0.775	0.88055	0.17974	6.083
تشویق تولید، تقویت سرمایه گذاری	0.287	0.53530	0.12281	6.210
توسعه پایدار، حفظ محیط زیست	0.196	0.44233	0.09029	6.750
سیاست های دولت محور	0.493	0.70196	0.14329	5.833

در بخش دیگری از بررسی حاضر کوشش شد که تفاوت تمایل پاسخگویان به گرایش های پنج گانه سیاستگذاری زمین در گروه های شغلی، سابقه فعالیت و عامل تجربه قبلی در اجرا و یا تدوین قوانین و مقررات زمین داری بررسی گردد. این بررسی که با بهره گیری از ضریب F به عمل آمد به طور تقریبی تفاوت در تمایل نسبت به گزاره ها را در گروه بندیهای پاسخگویان نشان می دهد گزارش توزیع رتبه های مربوط به میزان موافقت به همراه نتیجه آزمون یک طرفه F در جداول ۹ تا ۱۲ درج شده است. در خلال این

مقایسه ها سطح معنی داری تمامی توزیع های میانگین صفات نیز سنجیده شد. اهم نتایج آزمون مزبور به شرح زیر است :

۱- بر اساس نتایج تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح احتمال قابل قبول هیچ تفاوت معنی داری بین سه گروه شغلی محققان/مشاوران، مدیران و کارشناسان از حیث میانگین موافقت با رویکردهای پنج گانه سیاستگذاری زمین مشاهده نمی گردد (جدول شماره ۵). به این ترتیب این گمان که در بین گروههای شغلی از حیث موضع گیری نسبت به این یافته ها تفاوتی وجود دارد منتفی است.

جدول شماره ۵- نتایج ضریب تجزیه و تحلیل واریانس F در خصوص میزان موافقت گروههای شغلی پاسخگویان با رویکردهای پنج گانه یافته های مطالعات زمین داری

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	
.550	.616	.250	2	.500	Between Groups تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی
		.405	20	8.109	Within Groups
			22	8.609	Total
.419	.906	.708	2	1.417	Between Groups سیاست کشاورز محور - مشارکت گرا
		.782	21	16.417	Within Groups
			23	17.833	Total
.156	2.092	.535	2	1.069	Between Groups تشویق تولید، تقویت سرمایه گذاری
		.256	16	4.089	Within Groups
			18	5.158	Total
.209	1.688	.312	2	.623	Between Groups توسعه پایدار، حفظ محیط زیست
		.185	21	3.877	Within Groups
			23	4.500	Total
.269	1.400	.667	2	1.333	Between Groups سیاست های دولت محور
		.476	21	10.000	Within Groups
			23	11.333	Total

۲- با توجه به نتایج تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح احتمال قابل قبول هیچ تفاوت معنی داری بین افراد در سه طبقه مختلف از سابقه فعالیت از حیث میانگین موافقت با رویکردهای پنج گانه سیاستگذاری زمین مشاهده نمی گردد (جدول شماره ۶). به این ترتیب این گمان که بین پاسخگویان با سنوات مختلف فعالیت از حیث موضع گیری نسبت به این یافته ها تفاوتی وجود دارد منتفی است.

جدول شماره ۶- نتایج ضریب تجزیه و تحلیل واریانس F در خصوص میزان موافقت پاسخگویان با سنوات فعالیت مختلف در خصوص رویکردهای پنج گانه یافته های مطالعات زمین داری

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	
.900	.106	.043	2	.086	Between Groups تقویت، حفظ و نظارت بر کاربری کشاورزی
		.407	19	7.732	Within Groups
			21	7.818	Total
.151	2.084	1.462	2	2.925	Between Groups سیاست کشاورز محور - مشارکت گرا
		.702	20	14.03	Within Groups
			22	16.95	Total
.811	.213	.070	2	.141	Between Groups تشویق تولید، تقویت سرمایه گذاری
		.331	15	4.970	Within Groups
			17	5.111	Total
.964	.037	.008	2	.016	Between Groups توسعه پایدار، حفظ محیط زیست
		.214	21	4.484	Within Groups
			23	4.500	Total
.679	.395	.215	2	.429	Between Groups سیاست های دولت محور
		.544	20	10.87	Within Groups
			22	11.30	Total

۳- نتایج تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح احتمال قابل قبول نشان می دهد که هیچ تفاوت معنی داری بین پاسخگویان با تجربه در تدوین قوانین و مقررات زمین داری با پاسخگویان فاقد تجربه از حیث میانگین موافقت با رویکردهای پنج گانه سیاستگذاری زمین مشاهده نمی گردد (جدول شماره ۷). به این ترتیب این گمان که موضع گیری پاسخگویان با تجربه شغلی تدوین قوانین و مقررات زمین داری نظراتشان را از سایر پاسخگویان متمایز ساخته است متفی می گردد.

جدول شماره ۷- نتایج ضریب تجزیه و تحلیل واریانس F در خصوص میزان موافقت پاسخگویان با تجربه تدوین قوانین و مقررات زمین داری با پاسخگویان فاقد تجربه در خصوص رویکردهای پنج گانه یافته های مطالعات زمین داری

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	
.368	.848	.334	1	.334	Between Groups تقویت، حفظ و نظارت بر
		.394	21	8.275	Within Groups کاربری کشاورزی
			22	8.609	Total
.187	1.858	1.389	1	1.389	Between Groups سیاست کشاورز محور -
		.747	22	16.444	Within Groups مشارکت گرا
			23	17.833	Total
.371	.843	.244	1	.244	Between Groups تشویق تولید، تقویت سرمایه گذاری
		.289	17	4.914	Within Groups
			18	5.158	Total
.406	.717	.142	1	.142	Between Groups توسعه پایدار، حفظ محیط زیست
		.198	22	4.358	Within Groups
			23	4.500	Total
.514	.440	.222	1	.222	Between Groups سیاست های دولت محور
		.505	22	11.111	Within Groups
			23	11.333	Total

۴ - نتایج تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح احتمال قابل قبول نشان می دهد که هیچ تفاوت معنی داری بین پاسخگویان با تجربه در اجرای قوانین و مقررات زمین داری با پاسخگویان فاقد تجربه اجرایی از حیث میانگین موافقت با رویکردهای پنج گانه سیاستگذاری زمین مشاهده نمی گردد (جدول شماره ۸). به این ترتیب این گمان که تجربه عملی پاسخگویان نمونه حاضر در اجرای قوانین و مقررات زمین داری نظراتشان را از سایر پاسخگویان متمایز ساخته است منتفی می گردد.

جدول شماره ۸ - نتایج ضریب تجزیه و تحلیل واریانس F در خصوص میزان موافقت پاسخگویان با تجربه اجرای قوانین و مقررات زمین داری با پاسخگویان فاقد تجربه در خصوص رویکردهای پنج گانه یافته های مطالعات زمین داری

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares		
.909	.013	.006	1	.006	Between Groups	تقویت،
		.410	21	8.603	Within Groups	حفظ و نظارت
			22	8.609	Total	بر کاربری کشاورزی
.970	.001	.001	1	.001	Between Groups	سیاست
		.811	22	17.832	Within Groups	کشاورز محور -
			23	17.833	Total	مشارکت گرا
.686	.169	.051	1	.051	Between Groups	تشویق
		.300	17	5.107	Within Groups	تولید، تقویت
			18	5.158	Total	سرمایه گذاری
.487	.500	.100	1	.100	Between Groups	توسعه
		.200	22	4.400	Within Groups	پایدار، حفظ
			23	4.500	Total	محیط زیست
.444	.608	.305	1	.305	Between Groups	سیاست
		.501	22	11.029	Within Groups	های دولت
			23	11.333	Total	محور

۵ - نتیجه گیری

در مطالعه حاضر مشخص شد که برخی یافته های مطالعات جامع زمین از نقطه نظر میزان موافقت پاسخگویان (که توسط مشخص کننده میانگین و ضریب های واریانس و انحراف معیار سنجیده می گردد) کمابیش در برابر برخی یافته های دیگر دارای اولویت اند. علاوه بر آن مشاهده نقطه نظرات پاسخگویان در خصوص گرایش های سیاست گذاری پنج گانه که حاصل جمع بندی ۱۵۵ گزاره مورد بررسی بود گویای برخی اولویت های موضوعی نظیر گزاره های دال بر سیاست توسعه پایدار و حفظ محیط زیست و گزاره های دال بر سیاست تشویق تولید و تقویت سرمایه گذاری در برابر دیگر گزاره های کلی است. بررسی تفاوت تمایل پاسخگویان به گرایش های پنج گانه سیاستگذاری زمین در گروههای شغلی، سابقه فعالیت و عامل تجربه قبلی در اجرا و یا تدوین قوانین و مقررات زمین داری به کمک ضریب تجزیه و تحلیل واریانس در سطوح معنی داری معمول نشان داد که هیچ گونه تفاوتی بین گروههای متناسب به این صفات از حیث میزان تمایل به گرایش های مذکور مشاهده نمی گردد. سرانجام با استناد به تمامی داده های حاصل از نظرسنجی از خبرگان و دست اندرکاران امور زمین و بهره برداری از آن در بخش کشاورزی می توان نتیجه گرفت که به طور کلی یافته های مطالعاتی گرد آمده در طرح قانون جامع زمین مورد تایید خبرگان و دست اندرکاران مورد رجوع در نظر سنجی است.

تشکر و قدردانی

در خاتمه مراتب تقدیر و تشکر خود را از جناب آقای مهندس پالوج رئیس گروه مطالعات زمین و نظام بهره برداری در موسسه پژوهشهای برنامه ریزی، اقتصاد کشاورزی و توسعه روستایی به خاطر موافقت با ارائه این مقاله در همایش ابراز می داریم.

منابع و ماخذ:

- ۱ - دلاور، علی، دیمه، (۱۳۷۴)، روشهای آماری در روانشناسی و علوم تربیتی، چاپ هفتم، دانشگاه پیام نور.
- ۲ - مهندسین مشاور پایداری طبیعت و منابع، (۱۳۸۹)، گزارش سنتز و جمع بندی طرح پژوهشی تدوین قانون جامع زمین (جلد یازدهم) به سفارش موسسه پژوهشهای برنامه ریزی، اقتصاد کشاورزی و توسعه روستایی.