

# نقش مالکیت های ارضی در توسعه روستایی

## مطالعه موردی: دهستان پایین رخ تربت حیدریه

دکتر محمد حسن هجرتی

استادیار گروه جغرافیا دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد

مهرنوش افشاری<sup>۱</sup>

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۱۰/۱۰

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۸/۸

### چکیده

موضوع مالکیت ارضی، موضوعی پیچیده و بسیار مهم است که می تواند به عنوان مانعی در جهت توسعه کشاورزی و توسعه روستایی به شمار آید. پدیده کوچک و خرد بودن اراضی که برگرفته از اصلاحات ارضی است به عنوان مانع اصلی برای توسعه کشاورزی پایدار تلقی می گردد. منابع اصلی تولید محصولات کشاورزی یعنی آب و زمین دارای مقادیری ثابت هستند اما جمعیت به طور روز افزونی افزایش می یابد و همین امر انسان را برای تامین مواد غذایی با محدودیت مواجه کرده است. استفاده از تکنولوژی می تواند عملکرد نیروی کار، زمین و آب را به عنوان منابع اصلی تولید افزایش دهد. کاربرد ماشین آلات می تواند منجر به افزایش تولید و درآمد کشاورزان و در نهایت افزایش درآمد در بخش کشاورزی شود. کوچک بودن قطعات زمین های کشاورزی این امر را با مشکل مواجه نموده است، یکی از راه های پیش رو برای حل این مسئله، یکپارچه سازی و ساماندهی اراضی است.

دهستان مورد مطالعه با توجه به شیوه اداره روستاها (بزرگ مالکی و کوچک بودن مزارع) و تعدد روستاهای بزرگ مالکی مورد بررسی قرار گرفته است. براساس فرضیات، روستاهای نمونه هم از روستاهای بزرگ مالکی و هم از روستاهایی که به شیوه سنتی اداره می شوند انتخاب شده و بعد از تنظیم پرسشنامه و مصاحبه حضوری و مطالعات میدانی، نتایج حاصل با نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. باتوجه به نتایج به دست آمده، بزرگ بودن اراضی کشاورزی هرچند باعث افزایش بهره وری در واحد سطح خواهد شد اما روستاییان خرده پا علاقه ای نسبت به ساماندهی نداشته و آن را موجب بیکاری دانسته اند و شیوه کشت سنتی را به کشت نوین ترجیح می دهند.

**واژگان کلیدی:** مالکیت، اراضی کشاورزی، بزرگ مالکی، کشاورزان خرده پا، ساماندهی و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی

## مقدمه

ایران نخستین کشور جهان است که انسان اولیه در آن کشت و زرع و پرورش دام را آغاز کرده است. نگهداری و پرورش حیوانات اهلی در ایران، بسیار زودتر از دیگر نقاط دنیا عملی شده و در روی ظرف های سفالین قدیمی، نقش سگ های شکاری باریک اندامی دیده می شود که نشانی از دامپروری نزد ساکنان اولیه است. برای رسیدن به توسعه پایدار کشاورزی موانع و مشکلاتی وجود دارد که به نظر می رسد یکی از این مشکلات که شاید مهمترین آنها باشد، مشکل مالکیت ها می باشد (رضایی فر، ۱۳۸۷، ص ۲). به هر حال نظام بهره برداری از اراضی و نحوه سازماندهی تولید کشاورزی از اساسی ترین مشکلات بخش کشاورزی ماست که عدم توجه به آن یا عدم برخورد صحیح با آن در عقب ماندگی بخش کشاورزی بسیار موثر است. قبل از اصلاحات ارضی مالکیت روستاها متعلق به عمده مالکینی بوده که اراضی زراعی خود را به صورت اجاره در اختیار زارعین قرار می دادند و یا روستاییان به صورت روزمزد برای ارباب کار می کردند. هنوز تعدادی از روستاها در ایران به همین شیوه اداره می گردند. در روستاهایی که کشاورزی در زمین های زراعی یکپارچه انجام می گیرد برنامه ریزی مناسب جهت استفاده بهینه از منابع آب های زیرزمینی، خرید ادوات و آلات کشاورزی و غیره امکان پذیر است همچنین صاحبان زمین می توانند از حمایت های ادارات کشاورزی و سایر نهادها نیز استفاده کنند. با توجه به افزایش جمعیت و محدود بودن زمین های مستعد قابل کشت لازم به نظر می رسد که نوع بهره وری از زمین تغییر پیدا کند. با توجه به این مطلب که در بیشتر روستاها زمین های کشاورزی کوچک است و دیم بودن زمین های کشاورزی امکان ایجاد هر نوع تغییر و افزایش تولید را محدود می نماید، لذا لازم است راه چاره ای اندیشیده شود تا روستاییان تشویق به مشارکت و یکپارچه سازی جهت افزایش تولید و دستیابی به توسعه کشاورزی گردند.

در این مقاله نوع تحقیق انجام شده، متکی بر الگوهای علمی - کاربردی است همین چنین روش مورد استفاده توصیفی - تحلیلی می باشد که هدف اصلی آن بررسی "نقش مالکیت ها در توسعه روستایی دهستان پایین رخ" است به مسائلی همچون مشکل مالکیت ها در دهستان پایین رخ، نقش مالکیت در توسعه کشاورزی، مشکل مالکیت ها در دهستان مورد مطالعه و دلایل عدم انگیزه روستاییان جهت ساماندهی و یکپارچه سازی اراضی پرداخته خواهد شد و در پایان نتیجه گری و پیشنهادات ارائه خواهد گردید.

## منطقه مورد مطالعه

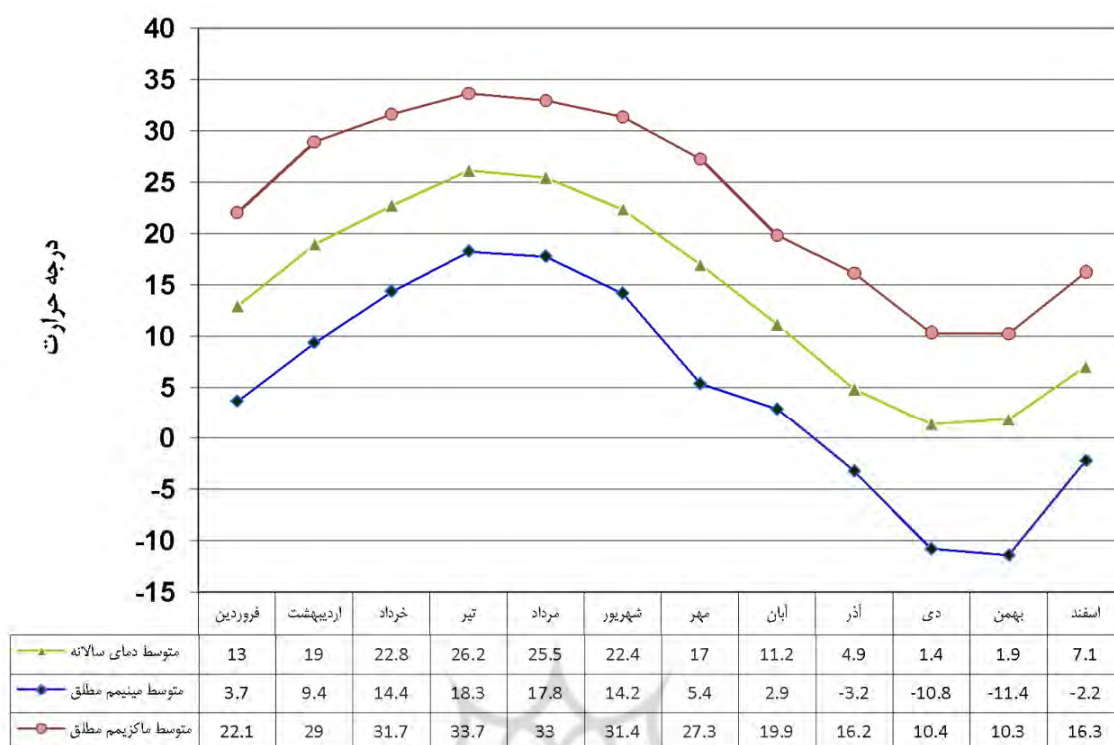
دهستان پایین رخ از دهستان های بخش جلگه رخ شهرستان تربت حیدریه می باشد. دهستان پایین رخ در ۲۰ تا ۳۰ طول شرقی و ۳۰ تا ۴۰ عرض شمالی قرار گرفته است (نقشه ۱).



نقشه ۱: موقعیت شهرستان تربت حیدریه و دهستان ها

منبع: استانداری خراسان رضوی

هدف از مطالعات توپوگرافیک، ارزیابی و تجزیه و تحلیل خصوصیات ناهمواره های یک مکان جغرافیایی است که نه تنها در پراکندگی و یا تجمع فعالیت های انسانی موثر است، بلکه در نهایت یکی از عوامل موثر در شکل و سیمای فیزیکی ساخت های فضایی به شمار می آید (رهنمایی، ۱۳۸۰، ص ۷۲). دهستان پایین رخ در تراز ارتفاعی ۱۶۰۰ تا ۲۶۰۰ متر از سطح دریا می باشد و در شرق دشت رخ و شمال شرقی شهرستان تربت حیدریه واقع شده است. ومساحت کلی این دهستان ۳۷۳ کیلومتر مربع می باشد. جهت تعیین اقلیم منطقه از روش کار پیشنهادی دمارتن استفاده می شود. در این روش در واقع ضریب خشکی یک منطقه براساس آمار بارش و دمای آن تعیین می شود که قابلیت تعمیم برای تفسیر نوع اقلیم را نیز دارد. براساس فرمول پیشنهادی دمارتن، ضریب خشکی منطقه براساس میانگین بارش سالانه ۲۰۷،۵ میلیمتر و میانگین دمای سالانه ۱۴،۴ درجه سانتیگراد، معادل ۸،۵ به دست آمد که نماینده نوع اقلیم خشک می باشد (رژیم حرارتی و آمار بارش به ترتیب در نمودار ۱ و جدول مشخص گردیده است).



ماه های سال

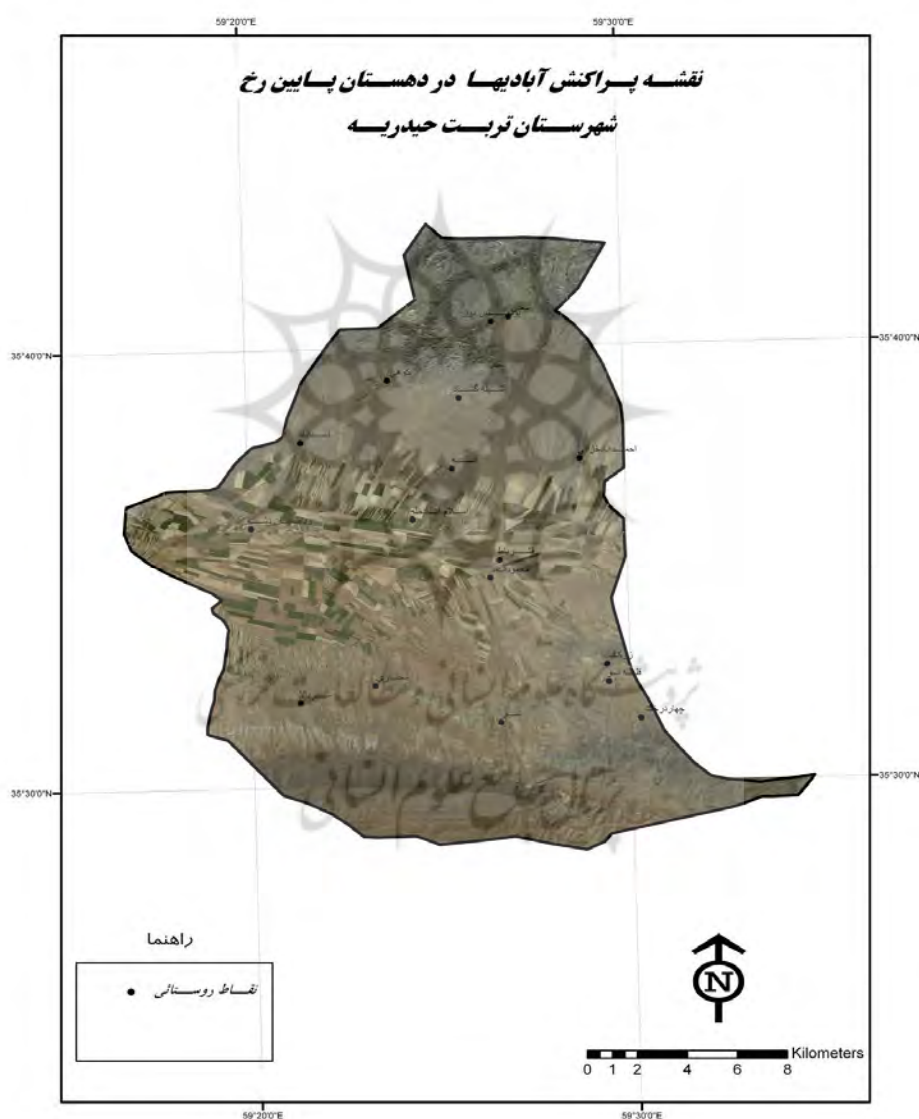
نمودار ۱: رژیم حرارتی ایستگاه سینوپتیک تربت حیدریه (دوره ۲۰ ساله ۸۸-۱۳۶۹)

جدول ۱: آمار بارش ایستگاه بارانسنجی فدیه به میلیمتر (دوره ۲۰ ساله ۸۸-۱۳۶۹)

فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند	سالانه	متوسط بارش
34.1	16.9	4.4	4.4	0.0	0.0	2.5	10.6	27.3	32.7	32.3	42.4	207.5	

ارتفاعات دهستان در شمال و جنوب آن واقع شده است اما شیب عمومی دشت مرکزی از شرق به غرب می باشد. ارتفاعات جنوبی دهستان از نظر نفوذپذیری و وجود دره های پرشیب حائز اهمیت می باشند. در حالی که ارتفاعات شمالی بریستر سنگ های ولکانیکی عموماً فرسایش یافته شکل گرفته است. پراکنش شیب های منطقه هم نشان دهنده این است که به جز بخش های جنوبی و شمالی دهستان بیش از ۸۰ درصد دهستان از شیب کمتر از ۵ درجه برخوردارند. منطقه مورد مطالعه از نظر تقسیمات زون های ساختمانی ایران، جزء ایران مرکزی قرار می گیرد. وسیع ترین رخنمون های زمین شناسی در دهستان پایین رخ مربوط به تشکیلات ولکانیکی گرانیتی و دیاباز در شمال (کوه قطار اولنگ) و تشکیلات صخره ای شیلی و ماسه سنگی در جنوب (کوه شاهرود) است. مرکز حوضه را هم تراس ها و نهشته های آبرفتی کواترنری پوشانده است. ارتفاعات جنوب دهستان متأثر از گسل های طولانی و رورانگی های باروند شرقی و غربی است که عموماً در برخورد با تراس های آبرفتی عهد حاضر (کواترنری) ایجاد شده اند اما ارتفاعات شمال دهستان مملو از میکروگسل های متقاطع است که در اثر فعالیت های ماگماتیستی اعصار کهن تر به وجود آمده است. وجود ماکروگسل ها، دگرشیبی، مجموعه افیولیتی و سایر ویژگی ها نشان دهنده حرکات کوهزایی شدید در طول تاریخ زمین شناسی منطقه است. در بخش مورد مطالعه، در زمینه بررسی وضعیت زمین های زراعی، در تعدادی از روستاها اراضی

یا در دست عمده مالکان است که زمین های خود را به کشاورزان اجاره داده و یا روستاییان به صورت کارگران روزمزد برای صاحب زمین کار می کنند؛ یا خود دارای زمین های زراعی کوچک هستند و در کنار کشاورزی بر زمین های خود برای صاحبان زمین های بزرگ نیز کار می کنند. در دیگر روستاها این بخش قطعات زمین های کشاورزی مربوط به خود روستاییان است که در جریان اصلاحات ارضی به افراد صاحب نسق واگذار گردیده و با گذشت زمان با توجه به قوانین ارث و یا فروش بخشی از زمین به قطعات کوچک تقسیم شده است بطوری که در بسیاری از موارد اندازه این زمین ها کمتر از ۲ هکتار است. از تعداد ۱۶ روستای دارای سکنه این دهستان، ۶ روستا به صورت بزرگ مالکی اداره می شوند (جهاد کشاورزی تربت حیدریه).



نقشه ۲: پراکنش آبادی ها و زمین های زراعی

منبع: تصویر ماهواره ای منطقه با استفاده از نرم افزار Google Earth

## بحث و یافته‌های تحقیق

### - اهمیت توسعه روستایی، توسعه کشاورزی و توسعه پایدار

پیشرفت واژه ای است قدیمی، ولی در عصر روشنگری مد روز بوده است و به همین علت ردپای ایدئولوژیک آن محفوظ مانده است. پیشرفت واژه ای دیگر را مطرح می سازد که پس از جنگ جهانی عمومیت یافته است؛ این واژه که بار تاریخی ندارد و همان ایده پیشرفت را به طریق دیگری و شاید غنی تر القاء می کند، همانا واژه توسعه است (پاول، ۱۳۷۴، ص ۲۲). توسعه به معنای عام آن عبارت از فرآیندی است که در آن رفاه جامعه به طور مداوم و پیوسته ادامه می یابد. این تعریف هیچگونه ارتباطی با سطح توسعه جامعه ندارد به بیان دیگر این تعریف تمام کشورها را در تمام اعصار دربر می گیرد (روزبهان، ۱۳۷۴، ص ۲۳۵). تودارو توسعه را به عنوان یک پروسه همه جانبه مطرح نموده که شامل رشد اقتصادی و اجتماعی جامعه می باشد. او رشد را در تغییرات ساختار اجتماعی و اقتصادی و مدیریت جامعه و حتی تغییرات و اصلاح در آداب و رسوم و اعتقادات مردم می داند (ضرابی، ۱۳۷۳، ص ۳۲۰). و در جایی دیگر اهمیت توسعه روستایی را بدین صورت بیان می کند: "توسعه کشاورزی و توسعه روستایی محور اصلی توسعه ملی است" (آسایش، ۱۳۷۴، ص ۲۱). تعریفی که سبب از توسعه ارائه می دهد کم کردن "فقر و بیکاری و گسترش تعادل بین مناطق است" و عقیده دارد نگاه برنامه ریزان برای مبارزه با فقر باید به مسائل و مشکلات محرومین جامعه باشد (ضرابی، ۱۳۷۳، ص ۳۲۰). نیرره در تعریف توسعه روستایی می گوید: "عمران روستایی یعنی توسعه و عمران و توسعه تمام زمینه‌ها و جنبه‌های مربوط به تلاش‌های دولت و فعالیت‌های اجتماعی را دربر می گیرد (حامد مقدم، ۱۳۷۲، ص ۶۲). مهاتما گاندی توسعه روستایی را تبدیل روستاها به مکان هایی قابل زیست و متناسب با رشد و تعالی انسان معرفی می کند (مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۲، ص ۶۱). و تعریف مؤسسه آسیایی توسعه در سال ۱۹۷۶؛ "در حال حاضر، همگان به نیاز برای سیاست‌های همه جانبه تر توسعه روستایی که تشویق فعالیت‌های غیرکشاورزی درآمدزا و اشتغال زا، توسعه روستا شهرها، شروع طرح‌های مربوط به امور عمومی، تامین خدمات اجتماعی و رفاهی و مشارکت عامه در تصمیم‌گیری امور مربوط به توسعه را شامل می شود، معترفند (مهندسان مشاور، ۱۳۷۱، ص ۱۶). در کنار توسعه روستایی، توسعه کشاورزی و در نهایت رسیدن به کشاورزی پایدار نیز امری ضروری شناخته شده است. مایکل تودارو عقیده دارد "اگر قرار است توسعه‌ای انجام گیرد و خود مستمر باشد باید به طور اعم از مناطق روستایی و به طور اخص از بخش کشاورزی آغاز شود" (آسایش، ۱۳۸۲، ص ۵). توسعه کشاورزی می تواند با کشاورزی پایدار در یک راستا قرار گیرند؛ مفهوم کشاورزی پایدار از ویژگی‌هایی نظیر حفاظت بلندمدت از منابع طبیعی، تولید بهینه با حداقل نهاده های تولید، ایجاد درآمد کافی از هر واحد بهره برداری و تامین تمام نیازهای غذایی و تامین سایر نیازمندی های جامعه روستایی تشکیل شده است. کشاورزی پایدار سیستمی است که در آن با اعمال مدیریت صحیح در استفاده از منابع طبیعی می توان نیازهای غذایی بشر را تامین و کیفیت محیط زیست را حفظ نمود (پیشرو، ۱۳۸۸، ص ۱). از نظر سازمان همکاری اقتصادی و توسعه OECD در سال ۲۰۰۱ میلادی Organization for Economic Co-operation and Development توسعه پایدار به معنی تلفیق اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی برای رساندن رفاه انسان فعلی به حداکثر ممکن، بدون آسیب رسانی به توانایی نسل های بعدی برای برآوردن نیازهایشان است.

## اصلاحات ارضی و تقسیم اراضی زراعی

اصلاحات ارضی برای اولین بار در سال‌های ۱۳۱۱-۱۳۱۶ که مصادف با حکومت رضاخان بود، با حمایت دولت مطرح گردید. در این دوران تعدادی روستا در سیستان بین زارعان تقسیم می‌شود ولی تداوم نمی‌یابد و در سال ۱۳۳۱ در دوره نخست وزیری دکتر محمد مصدق فرمانی صادر می‌شود که به موجب آن مالکان می‌بایست از ۲۰ درصد سهم خود صرف‌نظر کنند. از این مقدار ۱۰ درصد نصیب زارعان و ۱۰ درصد دیگر صرف عمران روستا می‌گردد. از سال‌های ۱۳۲۹ تا ۱۳۳۱ با فرمان شاه تقسیم اراضی املاک سلطنتی آغاز شده بود و حدود دوهزار روستا و مزرعه بین کشاورزان تقسیم گردید. سپس در سال ۱۳۳۷ تقسیم اراضی دولتی آغاز شد. بین سال‌های ۱۳۳۲-۱۳۳۹ نیز تلاشی برای تصویب قانون محدود ساختن میزان اراضی مالکان به ۴۰۰ هکتار در اراضی آبی و ۸۰۰ هکتار در اراضی دیم انجام شد که نهایتاً در سال ۱۳۳۹ تصویب شد اما هرگز به مرحله عمل درنیامد (مهدوی، ۱۳۸۰، صص ۳۴ و ۳۵). بالاخره در سال ۱۳۴۰ کشور ایران با یک بحران اقتصادی شدید که ناشی از اجرای سیاست دروازه‌های باز بود مواجه گردید ذخایر پرارزش رو به کاهش نهاد و اقتصاد جامعه مواجه رکود گردید. در چنین شرایطی بود که ایران برنامه اصلاحات ارضی را با سه هدف عمده سیاسی، اجتماعی و اقتصادی به مورد اجرا گذاشت:

هدف سیاسی: کاهش قدرت مالکان بزرگ در روستاها و پیدا کردن پایگاه اجتماعی در میان روستاییان

هدف های اقتصادی: رژیم گذشته موفقیتی در این زمینه به دست نیاورد، اما به صورت زیر می‌توان خلاصه کرد؛

۱- ایجاد گرایش و زمینه برای گسترش صنایع مصرفی

۲- استفاده از نیروی کار اضافی روستاییان در صنایع مونتاژ

۳- ایجاد بازار مصرف برای تولیدات صنایع داخلی و خارجی

هدف های اجتماعی: از بین بردن نظام بزرگ مالکی و رهایی روستاییان از قید ظلم خان‌ها و ملاکین بزرگ

(مومنی، ۱۳۸۶، ص ۹۴).

اجرای لایحه اصلاحات ارضی از سال ۱۳۴۱ با توجه به ویژگی‌های خاص خود آغاز گردید و تا پایان سال ۱۳۵۱

به طول انجامید. در این مدت، اجرای اصلاحات ارضی طی سه مرحله عمده قانونی به شرح زیر صورت پذیرفت:

**الف) مرحله اول:** طبق قانون مرحله اول اصلاحات ارضی میزان مالکیت هر فرد در ایران بریک ده شش‌دانگ محدود گردید. بر اساس این قانون مالکان مجبور بودند مازاد بر یک روستای شش‌دانگ را به دولت بفروشند. این زمین‌ها در روستاها به زارعان به میزان حق نسق آنها واگذار گردید. علاوه بر مالکیت یک ده شش‌دانگ که قانون رسماً به مالکان اجازه می‌داد که در مالکیت خود یک ده شش‌دانگ داشته باشند تا سال ۱۳۴۳ مواد الحاقی دیگری به قانون اضافه شد و امتیاز مالکان را بیشتر کرد، طوری که به هریک از زن و فرزندان مالک هم اجازه داشتن یک ده شش‌دانگ را می‌داد. علاوه بر این مالک می‌توانست تا ۵۰۰ هکتار از اراضی خود را در صورتی که با تراکتور شخم بزند و از کارگر روزمزد استفاده نماید از شمول قانون اصلاحات ارضی معاف کند.

**ب) مرحله دوم:** این مرحله از قانون اصلاحات ارضی از بهمن ۱۳۴۳ به اجاره درآمد و طبق آن به کلیه خرده مالکان

و مالکانی که دهات خود را از مرحله اول مستثنا کرده بودند، انتخاب یکی از راه‌های زیر را پیشنهاد کردند:

۱- اجاره دهات اراضی به رعایا: اجاره به صورت نقدی باید پرداخت می‌شد، مدت اجاره ۳۰ سال و میزان مال الاجاره هر ۵ سال یکبار قابل تجدید نظر بود. ۲- فروش اراضی به رعایا: بدون دخالت مستقیم دولت، مالک اراضی را طبق توافق بر سر قیمت با زارعان همان روستا، به آنها واگذار می‌نمود. ۳- تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه (شق آب و خاک): زمین بر اساس سهمی که هر یک از دو طرف از محصول دریافت می‌کردند تقسیم می‌شد. اصولاً میزان سهم برای مالک و یا زارع بر اساس اشتراکی که هر یک در عوامل تولید داشتند در نظر گرفته می‌شد. مالکان صاحب زمین و آب بودند و زارعان نیروی انسانی، نیروی حیوانی، ابزار و بذر و کود را تامین می‌نمودند. بنابراین زمین‌های روستا به نسبت دو به پنج و سه به پنج بین مالک و زارع تقسیم می‌گردید. ۴- تشکیل واحدهای سهامی زراعی: در این صورت مالک و رعایا واحد تولیدی مشترکی تشکیل می‌دادند و سهم هر یک از دو طرف از محصول بر اساس میزان دارایی آنان در این واحد تعیین می‌گردید. ۵- خرید حق ریشه زارع: مالکانی که زمین زیر کشت آنان از حداکثری که قانون مشخص کرده بود تجاوز نمی‌کرد می‌توانستند حق ریشه رعایای خود را در صورت رضایت زارعان خریداری نمایند.

ج) مرحله سوم: با بروز نارضایتی بین زارعان طی سال‌های ۱۳۴۷-۱۳۴۹، مرحله سوم قانون اصلاحات ارضی به اجرا درآمد. طبق قوانین الحاقی سال ۱۳۴۸ شق اجاره و سایر مواردی که هنوز تکلیف مالکیت زارع و مالک را مشخص نمی‌کرد و جزء شقوق مرحله دوم محسوب می‌گردید، اعتبار خود را از دست دادند و تنها انتخاب یکی از دو راه زیر به مالکان پیشنهاد شد: ۱- زمین زراعی بین مالک و اجاره داران (زارعان) به نسبت بهره مالکانه متداول تقسیم گردید؛ ۲- زمین زراعی به زارعان از طریق دولت فروخته شود. قیمت زمین معادل دوازده برابر اجاره بهای سالیانه‌ای که زارع می‌پرداخت معین می‌شد.

به هر حال تا پایان اجرای مراحل سه گانه اصلاحات ارضی در سال ۱۳۵۱ مجموعاً ۳۳ درصد از خانوارهای روستایی صاحب زمین شدند و چون از پیش هم ۲۵ درصد خرده مالک بودند، بدین ترتیب پس از اصلاحات ارضی ۵۸ درصد خانوارهای روستایی ایران در زمره خرده مالکان قرار داشتند. با این حال حدود ۹ میلیون هکتار (۴۰ درصد) زمین‌های زراعی کشور در اختیار مالکان باقی ماند و آنها توانستند به اشکال مختلف از جمله کشت مکانیزه یا با نفوذ در دستگاه‌های دولتی این زمین‌ها را از شمول اصلاحات برکنار بدارند (مهدوی، ۱۳۸۰، صص ۳۷-۳۸). از پیامدهای عمده برنامه "اصلاحات" اشکال گوناگون بدهی های مالکان خرده پا، که تاحدی در ارتباط با مقررات سنتی غیرقابل تغییر در رابطه با ارث بود، باعث ایجاد و گسترش اشکال نو وابستگی بهره بران از "اصلاحات ارضی" به اربابان سابق خود، تجار شهرنشین و یا نزول خوران شد (اهلرس، ۱۳۸۰، صص ۷۰). همچنین فاصله طبقاتی در روستاها بیشتر شد. کسانی که از برنامه اصلاحات بهره برده بودند، از لحاظ اجتماعی به رده‌ای بالاتر دست یافتند. اکثریت خوش‌نشین‌ها دو راه بیشتر نداشتند؛ یا ادامه زندگی در روستا همراه با فقر و فاقد و یا مهاجرت به شهرها، به این ترتیب مهاجرت روستایی به شدت گسترش یافت (اهلرس، ۱۳۸۰، صص ۷۷). از دیگر پیامدهای اصلاحات ارضی که در منطقه مرکزی ایران رخ داد، علاقه‌مندی بیشتر بزرگ مالکان به واگذاری اراضی غیرباغی خود بود اما کمتر کسی یافت می‌شد که موافق واگذاری حقه‌های خود باشد. در مقابل بسیاری از مالکان با بهره‌گیری از اضافه آب قنات تصمیم گرفتند یا زمین‌های



خود را به صورت مکانیزه درآورند و بدینسان تملک مطلق خود بر آب قنات در دسترس را محفوظ دارند و یا باغ های خود را گسترش دهند. به هر تقدیر این روند به ریشه کن شدن بسیاری از زارعانی منجر شد که در نتیجه اصلاحات ارضی، زمین قابل توجه، اما بدون آب، دریافت کرده بودند (اهلرس، ۱۳۸۰، ص ۸۹).

پیامد دیگری که بعد از مدتی جلوه گر شد، کوچک شدن قطعات ارضی و زمین های کشاورزی با توجه به قوانین ارث بود، بیش از هر چیز باید از نسبت ناچیز مکانیزاسیون که به واسطه قطعه قطعه بودن افراطی واحدها، وسعت ناچیز قطعات زیرکشت و فقدان سرمایه کافی که به عنوان پدیده ای عام چهره می نماید، یاد کرد (اهلرس، ۱۳۸۰، ص ۳۱).

### – مالکیت ها و مسایل آن

یکی از مسایل قابل توجه در حقوق مالکیت و تصرف منابع آب و زمین در میان اجتماع های روستایی، مسئله ارث است. این مسئله تأثیری عمیق در نحوه شکل گیری و رشد و ساختار اقتصادی و اجتماعی و همچنین روابط تولیدی در سکونت گاه های روستایی داشته است. سهم بری از ارث در اجتماع روستایی معمولاً با تقسیم زمین (و آب) بین فرزندان (پسر و دختر) به انجام می رسد که در غالب موارد سهم فرزندان پسر نسبت به دختران بیشتر است. مسئله بسیار اساسی در تقسیم اراضی از طریق ارث، قطعه قطعه شدن هر چه بیشتر آنهاست. تقسیم منابع ممکن است آنقدر پیش رود که به مالکیت تک درختان میوه منجر شود. این گونه مالکیت درختان میوه (مثلاً درخت گردو) مستقل از زمین و خاک در ایران در برخی از نواحی آذربایجان غربی دیده می شود. اهلرس (۱۳۷۱) در ارتباط با قطعه قطعه شدن اراضی در ایران به واسطه ارث بری، از موردی سخن می گوید که تعداد قطعات زمین در عرض ده سال از ۱۵ قطعه به ۵۵ قطعه افزایش یافته است. از دیگر موارد می توان به دیم بودن زمین ها در ایران اشاره نمود. ممکن است از لحاظ کمی زمین کافی در اختیار خانوارهای روستایی قرار داشته باشد، اما یا دیمی و غیرآبخور است یا به تعداد زیاد قطعات پراکنده تقسیم می شود و براین اساس، امکان کشت اقتصادی آن با بهره گیری از دانش فنی در بسیاری از موارد عملاً امکان پذیر نیست. دیگر مورد قابل توجه در مورد زمین های زراعی عدم داشتن سند دولتی و یا شناسنامه مورد قبول (آنچه که در دیگر کشورها مرسوم است) می باشد. بسیاری از زمین ها عموماً دارای قباله های دست نویسی هستند که در زمان اصلاحات ارضی به عنوان حق السهم به زارعین به عنوان اسناد زراعی رسمی و قانونی واگذار گردید، در بسیاری از موارد مقدار این گونه زمین ها با مقداری که در سند آمده مطابقت نداشته، و به دلیل عدم رسیدگی و دقت لازم مقدار سند کمتر از زمین مورد تصرف است و یا در طول سال های بعد از اصلاحات زارع به تصرف زمین های بایر و موات پرداخته است. از آنجایی که امکانات و نهاده های کشاورزی تنها با ارائه سند در اختیار کشاورز قرار می گیرد لذا در صورت کم بودن وسعت زمین های کشاورزی امکانات نیز به همان مقدار به زارع ارائه خواهد شد که پاسخگوی نیاز کشاورز نمی باشد. در منطقه مورد مطالعه نیز بسیاری از زمین های زراعی قولنامه ای خرید و فروش گشته و سند معتبری ندارند.

دانش کم روستاییان مسن سال و کمی خطرپذیری آنها در مواجهه با تکنولوژی های جدید و ساماندهی اراضی زراعی از مشکلات دیگری است که در این منطقه به چشم می خورد. بطوری که کشاورزان مسن حاضر به یکپارچگی اراضی تنها به دلیل صاحب شدن مقداری از زمین شان و یا مسایلی که بعد از جدا نمودن زمین خود از بحث

یکپارچگی پیش می آید، نیستند و چون با دانش استفاده از فن آوری‌های جدید آشنایی ندارند، نگران کنار گذاشته شدن تدریجی و عدم استفاده از نیروی کارشان با گذشت زمان هستند.

### نتیجه گیری و ارائه راهکارها

بی شک تامین نیازهای اولیه عمده‌ترین عامل توجه نوع بشر به کشاورزی بوده است. کهن‌ترین تمدن‌های باستانی در مناطقی از جهان شکل گرفته‌اند که به لحاظ موقعیت جغرافیایی و زیست محیطی در آن فعالیت‌های کشاورزی امکان‌پذیر بوده است. درحقیقت سایر بخش‌های اقتصادی به تدریج و با توجه به نیازهای بخش کشاورزی به وجود آمده‌اند. نیاز به ابزارآلات در کشاورزی و توسعه صنعت و همچنین مبادله در محصولات در توسعه بخش خدمات نقش مهمی را ایفا نموده‌اند، امروزه همچنان از این بخش به عنوان محور رشد و توسعه اقتصادی نام می‌برند. کوچک بودن زمین‌های کشاورزی، قطعات نامنظم و ناهموار، نوع مالکیت‌ها، از جمله مشکلات موجود در بخش کشاورزی در جهت روند توسعه در روستاهاست. این تحقیق نقش مالکیت‌ها را در روند توسعه روستایی مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است. تحلیل‌های آماری نشان داده است زمین‌ها در ابعاد مختلف از نظر اکولوژیکی، اجتماعی، اقتصادی و کاربری ضررهای جبران‌ناپذیری را در دستیابی به توسعه روستایی و ملی داشته و دارد. همان‌طور که اشاره شد یکی از محدودیت‌های موجود در بحث توسعه روستایی و رسیدن به توسعه کشاورزی، مسئله نگرانی کشاورزان از بیکاری است و کشاورزان مسن سال نیز به دلیل عدم آشنایی با تکنولوژی جدید حاضر به امر یکپارچه نمودن زمین‌ها نمی‌باشند. براساس مطالعات میدانی و پاسخ به پرسش‌نامه‌ها نتایج به دست آمده در نمودار (۲) و جدول (۱) مشخص شده است.

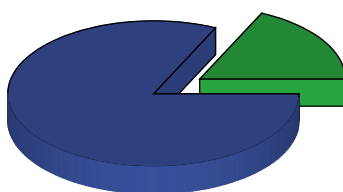
جدول (۱): آیا یکپارچگی سبب بیکاری خواهد شد یا خیر؟

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	82	82.0	82.0	82.0
	18	18.0	18.0	100.0
Total	100	100.0	100.0	

نمودار (۲): آیا یکپارچگی سبب بیکاری خواهد شد یا خیر؟

یکپارچگی اراضی سبب بیکاری می‌گردد

بله  
خیر



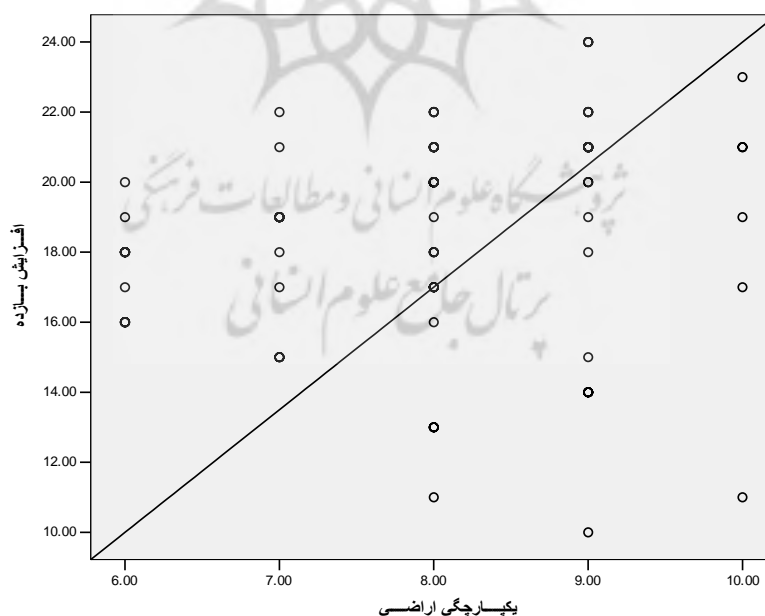
هرچند که عدم تمایل کشاورزان تنها به دلیل ترس از بیکاری نیست، بلکه عواملی چون نبود امکانات کافی، عدم اطلاعات لازم در زمینه چگونگی ساماندهی و اداره زمین های بزرگ، نداشتن منابع مالی و یا عدم حمایت نهادهای دولتی در ارائه به موقع خدمات را نیز می توان برشمرد. در منطقه مورد مطالعه تعاونی های روستایی نقش بسیار مثبتی را در ارائه خدمات و دادن اطلاعات دارند. بطوریکه روستاییان حاضر به همکاری شده اند و چندین کشاورز با همکاری مهندسان کشاورزی جهاد و اعضای تعاونی روستا، حاضر به یکپارچه سازی اراضی در محدوده مناسب شده اند. البته نکته قابل توجه در این است که این کشاورزان افرادی جوان و با تحصیلاتی قابل قبول بوده اند. در جدول های ۲ و ۳ به مباحثی چون رابطه یکپارچگی اراضی با افزایش بازده محصولات و خرد بودن زمین ها با عدم توسعه کشاورزی پرداخته شده است و نتایج آماری به دست آمده نشان دهنده اهمیت این موضوع می باشد.

جدول ۲- رابطه یکپارچگی اراضی با افزایش بازده محصولات

Correlations

Pearson Correlation	1	.209*
Sig. (2-tailed)		.037
N	100	100
Pearson Correlation	.209*	1
Sig. (2-tailed)	.037	
N	100	100

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).



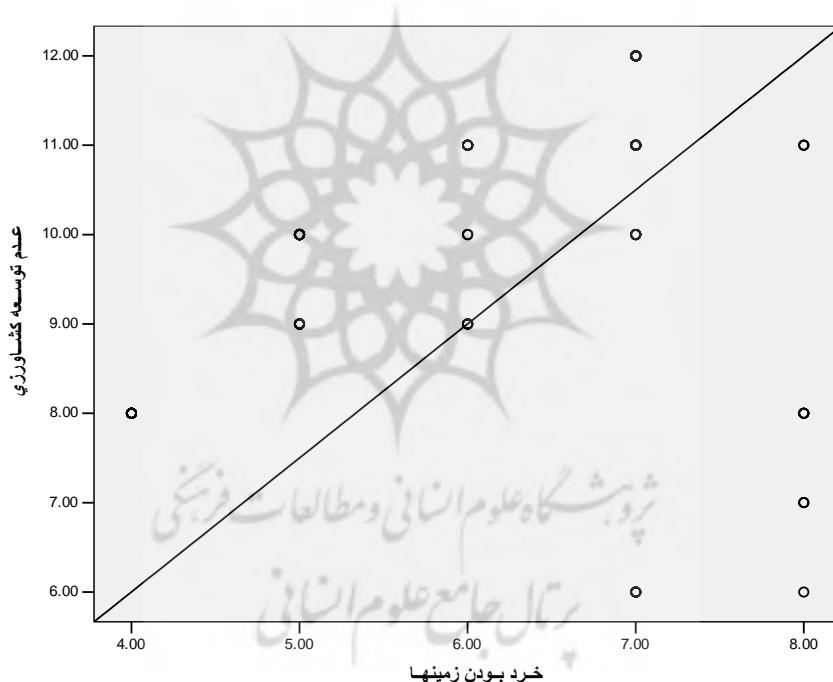
براساس جدول فوق سطح معنی داری به دست آمده بین دو عامل افزایش بازده محصولات و یکپارچگی اراضی در آزمون پیرسون ۰/۰۳۷ است که از ۰/۰۵ کمتر بوده و نشان دهنده سطح معنی داری قابل قبولی است و درجه همبستگی بین آنها نیز ۰/۲۰۶ است که البته همبستگی نسبتاً ضعیفی است لذا می توان نتیجه گرفت یکپارچگی اراضی دارای

شرط لازم برای افزایش بازده زمینهای کشاورزی بوده است اما از شرایط کافی برای بروز این اتفاق برخوردار نیست. لذا اگر نوع مدیریت حاکم بر اراضی مورد یکپارچه سازی متناسب با توان محیطی و نیازهای بازار باشد می توان از بازده مطلوبی برخوردار بود.

جدول (۳) رابطه خرد بودن زمین ها با عدم توسعه کشاورزی

Pearson Correlation	1	.252*	
Sig. (2-tailed)		.011	
N	100	100	
Pearson Correlation	.252*	1	
Sig. (2-tailed)	.011		
N	100	100	

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).



براساس جدول فوق سطح معنی داری به دست آمده بین دو عامل عدم توسعه کشاورزی و خرد بودن اراضی در آزمون پیرسون ۰/۰۱ است که از ۰/۰۵ کمتر بوده و نشان دهنده سطح معنی داری قابل قبولی است و درجه همبستگی بین آنها نیز ۰/۲۵۲ محاسبه شده، که البته همبستگی نسبتاً ضعیفی است لذا می توان نتیجه گرفت خرد بودن اراضی کشاورزی موجب ایجاد شرط لازم برای عدم توسعه کشاورزی در منطقه مورد مطالعه بوده است اما از شرایط کافی برای بروز این اتفاق برخوردار نیست. لذا این رابطه به طور مشروط قابل پذیرش است. علت این امر را هم می توان ناشی از پارامترهای متعدد و مختلفی دانست که در مقیاس های مختلف ملی و منطقه ای کشاورزی این دهستان را تحت تأثیر خود قرار می دهد بنابراین مجموعه شرایط خارج از اقتصاد کشاورزی همچون درجه آموزش نیروی انسانی

فعال در این زمینه می تواند بر این عدم توسعه موثر باشد. با توجه به نتایج به دست آمده و مطالعه وضعیت روستاها از نظر موقعیت و اندازه زمین های زراعی می توان این پیشنهادها را عنوان نمود:

- ۱- برای رسیدن به هدف های ساماندهی و یکپارچه سازی اراضی باید به ایجاد تفاهم و جلب اعتماد رهبران محلی و روستاییان صاحب نفوذ پرداخت. ۲- لازم است از شیوه های تشویقی با توجه به محل و موقعیت جغرافیایی در صورت امکان نظام های جمعی تولیدی استفاده نمود. ۳- ایجاد انگیزه در روستاییان و بهره برداران برای انجام یکپارچگی اراضی از طریق اعطای تسهیلات اعتباری و مالی دولتی برای عملیات زیربنایی در مزرعه و تجهیز آن. ۴- وضع مقررات خاص به منظور جلوگیری از خرد شدن مجدد اراضی و تعیین حد بهینه بهره برداری برای مناطق مختلف. ۵- بهتر است ابتدا قطعاتی به صورت داوطلبانه یکپارچه سازی گردند و به صورت آزمایش مورد بهره برداری قرار گیرند. ۶- بحث یکپارچه سازی و ساماندهی زمین های کشاورزی نباید به اجبار بلکه با رضایت کامل خود روستاییان و خود جوش باشد و کار به خود روستاییان به طور کامل واگذار گردد. ۷- قبل از هر تصمیمی ابتدا باید ارزش اراضی کشاورزی و موقعیت زمین ها مشخص گردد. ۸- برای پیشگیری از بروز مشکلات از قبیل ادعای مالکیت بر زمین خاص و یا متراژ زمین لازم است قبل از یکی نمودن زمین ها قراردادهای ثبت قانونی گردد. ۹- نهادها و ادارات مرتبط می توانند با ارائه سند زراعی و قانونی نگرانی روستاییان را در زمانی که بخواهند زمین خود را شخصا اداره نمایند، مرتفع کنند. ۱۰- تعاونی های تاسیساتی و تعاونی های زراعی نقش بسیار مهمی می توانند در ایجاد انگیزه و تغییر شیوه کشت از سستی و فردی ایفا نمایند. ۱۱- اراضی کشاورزی دارای نقشه و شناسنامه شوند.

## منابع

- آسایش، حسین (۱۳۷۴). اصول و روش های برنامه ریزی روستایی. تهران: انتشارات پیام نور
- آسایش، حسین (۱۳۸۲). برنامه ریزی روستایی در ایران. تهران: انتشارات پیام نور، خرداد، چاپ پنجم
- اهلرس، اکارت (۱۳۸۰). ایران: شهر- روستا- عشایر (مجموعه مقالات). ترجمه عباس سعیدی. تهران: نشرمنشی، چاپ اول
- پاول، مارک هنری (۱۳۷۴). فقر، پیشرفت و توسعه. ترجمه مسعود محمدی. تهران: وزارت امور خارجه،
- پیشرو، حمدالله؛ و عزیزی، پروانه (۱۳۸۸). توسعه کشاورزی از طریق پایدارسازی درآمدهای کشاورزی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمسار: فصلنامه جغرافیای انسانی، سال اول، شماره ۴
- جهاد کشاورزی شهرستان تربت حیدریه
- حامد مقدم، احمد (۱۳۷۲). نگرشی بر نظریه های نوین توسعه روستایی، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۲۸
- رضایی فر، سلطانمراد (اردیبهشت ۱۳۸۷). نقش مالکیت ها در توسعه پایدار بخش کشاورزی شهرستان ایذه، مجموعه مقالات دومین همایش راهکارهای توسعه کشاورزی شهرستان ایذه، جلد دوم
- روزبهان، محمود (۱۳۷۲). مبانی توسعه اقتصادی، تهران: تابان
- رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۰). مجموعه مباحث و روش های شهرسازی، تهران: انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران
- سازمان زمین شناسی خراسان رضوی
- سازمان هواشناسی کشور

- ضرابی، اصغر (تابستان ۱۳۷۳). روند برنامه ریزی توسعه در کشورهای جهان سوم؛ دانشگاه اصفهان: مقالات هشتمین کنگره جغرافیدانان ایران (جلد دوم: انسانی)
- مطیعی لنگرودی، حسن (۱۳۸۲). برنامه ریزی روستایی با تاکید بر ایران، مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی
- مومنی، مهدی (۱۳۸۶). جغرافیای انسانی ایران؛ نجف آباد: انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد
- مهدوی، مسعود (۱۳۸۰). مقدمه ای بر جغرافیای روستایی ایران (جلد اول: شناخت مسایل جغرافیایی روستاها)؛ تهران: انتشارات سمت
- مهندسین مشاور تام (۱۳۸۰). مطالعات سنتز کشاورزی (جلد چهارم: مرتع)؛ تهران
- مهندسان مشاور DHV از هلند (۱۳۷۱). رهنمودهایی برای برنامه ریزی مراکز روستایی؛ ترجمه ابوطالب فنایی و دیگران؛ تهران: انتشارات روستا و توسعه
- FAO soils bulletin 55, *Guidelines: Land evaluation for irrigated agriculture*, FAO land and Water Development Division, Rome, 1985
- <http://www.khorasan.ir/>
- <http://www.oecd.org/>

