



تأثیر صدور سند مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستایی (مطالعه موردی: روستاهای آهار، گلدسته)

سهیلا ایرانخواه

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات

دکتر مسعود مهدوی
استاد دانشگاه تهران

دکتر مجتبی قدیری معصوم
استاد دانشگاه تهران

چکیده

توسعه روستا، پایدارترین سیاست و راهبرد در توسعه هر کشور به شمار می‌رود. این سیاست ارتباط تنگاتنگ با نظام فکری و نگرشی دارد و برای نهادینه سازی این سیاست ابزارها و روش‌های مختلفی وجود دارد که سند دار کردن واحد مسکونی و یا به عبارت کلی صدور سند برای املاک در روستا به موازات سایر سیاست‌های توسعه‌ای مناطق روستایی از جمله این روش هاست.

در همین راستا برنامه دوم و سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، عمران روستایی را یکی از اهداف خود قرار داده و برای رسیدن به آن یکی از راهکارهای اجرایی را صدور سند املاک روستایی در نظر گرفته است. چرا که زمین در هر حال بستر اصلی گنجینه‌ها و ثروت‌های مادی است و از نظر اقتصادی ارزشمند است و موارد استفاده متعددی برای رفع نیازهای جوامع انسانی (از جمله احداث ساختمان) است. بر این اساس خانه‌ها و املاک روستایی یکی از منافع سرمایه‌ای جوامع روستایی به شمار می‌آیند که مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. از سوی دیگر نیاز به اطلاعات زمین به منزله پایه و زمینه‌ای برای توسعه و کنترل منابع زمین، شناسنامه دار شدن هر واحد آن را در اولویت قرار می‌دهد. (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ۴۳)

این تحقیق بر آن است با موشکافی از تجارب و عملکرد کشورهای مختلف و فعالیت‌های صورت گرفته در سند دار کردن واحدهای مسکونی روستایی کشور و آسیب شناسی آنها میزان موفقیت آن را بررسی نماید. به این منظور تحلیل و ارزیابی آن براساس روش میدانی و موردی در دو نقطه جغرافیایی متفاوت صورت گرفته و نتایج حاصله از آن نیز متفاوت بوده است.

واژه‌های کلیدی: روستا، مسکن روستایی، صدور سند مالکیت، توسعه روستا، روستای آهار، روستای گلدسته.

۱) مقدمه

سال‌ها از توجه به مفهوم توسعه می‌گذرد، اما هنوز تعریف جامع و توافقی از آن حتی در یک کشور هم ارائه نشده است. از یک طرف توسعه به مفهوم افزایش تولید، جریان کالا مطرح شده و از طرف دیگر توسعه به مفهوم تغییر در نهادهای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی و در معنایی

دیگر توسعه بهبود کیفیت زندگی همه مردم است.

اما با وجود این تعاریف متعدد از توسعه، توسعه متوازن و پایدار نیاز همه جوامع انسانی است. برای دستیابی به چنین توسعه‌ای می‌بایست نیازها و شرایط هر یک از جوامع انسانی در ابعاد مادی و معنوی شناسایی و متناسب با آن راهکارهای اجرایی ارائه شود.

فضاهای روستایی بخشی از این جوامع انسانی هستند و توسعه پایدار و یکپارچه ملی معطوف به توسعه پایدار در سطح منطقه‌ای، شهری و روستایی است.

در این راستا اهداف عمده ثبت اسناد و املاک روستایی در ایران عبارتند از: ۱- مدیریت کارآمد منابع زمین ۲- کمک به مقاوم‌سازی مساکن ۳- تقویت هویت اجتماعی ۴- استفاده از تسهیلات بانکی ۵- کمک به رونق اقتصادی روستا ۶- برابری اجتماعی ۷- توسعه مشارکت‌های مردمی ۸- جلوگیری از مهاجرت‌های بی رویه ۹- فراهم نمودن زمینه مهاجرت معکوس به روستا.

در کشورهای در حال توسعه نظارت و ارزشیابی کاری بسیار حساس و مهم است، زیرا از یک سو اطلاعات لازم را از طریق یک فرایند بازخوردی کارآمدتر فراهم می‌آورد تا به مدیریت طرح توانایی آن را ببخشد که وسایل مناسب اجرای طرح را برگزیند. از سوی دیگر ضعف‌های اجرایی طرح را آشکار می‌کند و مشکلاتی که در مرحله برنامه ریزی پیش بینی شده بود معرفی و به یافتن راه‌حل‌های آنها یاری می‌رساند. از این رو برای تشخیص اینکه آیا وسایل انتخاب شده برای تحقق اهداف طرح مناسب‌اند یا نه و اینکه آیا این هدف‌ها با حداقل هزینه تحقق می‌یابند یا نه، نظارت و ارزشیابی طرح‌های توسعه روستایی ضرورت دارد. (ازکیاو غفاری، ۱۳۸۳، ۳۷)

اکنون بیش از ۱۰ سال از اجرای طرح صدور سند خانه‌های روستایی، می‌گذرد. لازم است با تکیه بر شاخص‌ها و معیارهایی مشخص در این زمینه میزان دستیابی به اهداف این طرح همچون ارتقای سطح زندگی و معیشت روستائیان و دستیابی به توسعه پایدار در روستاهای کشور بررسی شود. زیرا با کمک معیارها و شاخص‌هایی می‌توان مراحل مختلف طرح را بررسی و ارزیابی نمود و به شناخت اثرات اجرایی طرح در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در روستاهای کشور دست یافت و ضعف‌ها و قوت‌های



روستای گلدسته ۲۰۰ نفر می‌باشد که از روش اسپرمن برای این روستا استفاده گردیده است).

۳) پیشینه تحقیق

سند دار کردن اماکن روستایی هم از نظر ایده و هم از منظر اجرایی از سابقه زیادی در ایران برخوردار نمی‌باشد و به عنوان یک طرح جدید در جهت تحقق فرایندهای توسعه روستایی تلقی می‌گردد. برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی کشور در کنار اتخاذ سیاست‌هایی جهت برخورداری از خدمات زیر بنایی، رفاهی و پشتیبانی تولید، درصدد رفع مشکلات عمده در روستاهای کشور برآمده است. یکی از مهمترین این مشکلات نبود اسناد رسمی مالکیت است که جهت رفع آن طرح صدور سند روستایی در دستور کار قرار گرفته است. (ترشیزیان و

اطهاری، ۱۳۸۹، ص ۲۰۲)

در مورد صدور سند به طور کلی در علوم دیگر مانند حقوق بررسی‌های مبسوطی انجام گرفته است. ولی از لحاظ جغرافیایی مطالعات گسترده و جامع و مبسوطی از لحاظ صدور سند و تأثیر آن بر جامعه روستایی و اطراف آن تاکنون انجام نشده است.

در این زمینه کتابی به نام ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی نوشته خانم ترشیزیان و اطهاری چاپ سال ۱۳۹۰ نوشته شده است، که تنها کتابی است که با دید جغرافیایی به این مسئله پرداخته است.

در این کتاب به طور گسترده به تاریخچه صدور سند در ایران و قوانین مصوبه در این زمینه چه در قبل از انقلاب و چه بعد از انقلاب پرداخته و همچنین به دلایل صدور سند، اهمیت موضوع پرداخته و در آخر با کمک روش SWOT به طور نمونه روستاهایی را انتخاب نموده و به ارزیابی اثرات صدور سند در این روستاها پرداخته است.

دو پایان نامه نیز در این زمینه کار شده است که اولین پایان نامه «ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور» مطالعه موردی بخش بابل کنار شهرستان بابل، نوشته آقای ضرغام عابدی می‌باشد.

ایشان مطالب خود را با گستره وسیعی از مباحث نظری و مطالعات کتابخانه‌ای آغاز کردند و در این رابطه از استاد، گزارش‌ها و نقشه‌های در دسترس سود جسته است. مرحله میدانی کار شامل مشاهده و پرسش نامه‌ای در برگیرنده ۲۰ سؤال باز در سه روستا از بخش بابل کنار می‌باشد. نهایتاً به اثبات سه فرضیه زیر نائل آمده است:

- صدور اسناد مالکیت اماکن مسکونی سبب اعتبار بخشی اجتماعی به روستاییان شده است.

- صدور اسناد موجب هویت بخشی به مالکیت خصوصی شده است.

- صدور اسناد مالکیت در مراجع و محاکم قضایی دارای اعتبار بوده و سبب تسهیل امور گشته است.

در ضمن به محدودیت‌هایی که در روند کار وجود دارد، نیز اشاره شده است. این محدودیت‌ها عبارتند از:

- وجود بروکراسی پیچیده در کسب مجوز و تعیین کاربری زمین‌ها سبب دلسردی روستاییان در دریافت اسناد مالکیت می‌شد.

طرح را آشکار ساخت و در نهایت در جهت پربارتر نمودن طرح در صدور رفع کاستی‌های موجود و تقویت قوت‌های برآمده و به ارائه راه‌حل‌ها و پیشنهادها اثر گذار در این زمینه پرداخت.

پژوهش حاضر در پی پاسخ به این پرسش‌هاست:

۱- آیا اجرای این طرح در توسعه روستایی (اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و کالبدی) نقش داشته است؟

۲- میزان اثربخشی طرح صدور سند روستایی بر ساختار اجتماعی (کاهش مهاجر فرستی و افزایش مهاجرپذیری) چگونه بوده است؟

۳- آیا صدور سند در مقاوم سازی اماکن روستایی در مواجهه با حوادث غیر مترقبه نقش داشته است؟

۴- آیا صدور سند در کاهش آلودگی محیط زیست روستا تأثیری داشته است؟

۲) روش تحقیق

روش تحقیق از نوع تحلیلی - توصیفی است و بدین منظور از روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی استفاده شده است.

- منابع کتابخانه‌ای: شامل منابع و مآخذ کتابخانه‌های مراکز علمی و آموزشی و اداری مانند بنیاد مسکن و .. است.

- منابع اسنادی: استفاده از اسناد طرح هادی روستایی و سندهای موجود در بنیاد مسکن می‌باشد.

- عملیات میدانی: شامل تهیه پرسشنامه و بر اساس آن اخذ اطلاعات از افراد متخصص و آگاهان امر می‌باشد.

- متغیرهای مورد بررسی: در این تحقیق داشتن سند متغیر مستقل در نظر گرفته شده است و عواملی مانند توسعه اقتصادی، توسعه اجتماعی و فرهنگی، توسعه کالبدی، ساختار اجتماعی (مهاجر فرستی و مهاجرپذیری)، مقاوم سازی مسکن و زیست محیط متغیرهای وابسته در نظر گرفته شده اند. (در این تحقیق سعی بر آن است که اثر صدور سند بر این متغیرهای وابسته در روستا مورد مطالعه قرار گیرد).

روش تجزیه و تحلیل میزان اثر بخشی طرح صدور سند اماکن روستایی در توسعه روستایی با استفاده از روش‌های تحلیل آماری با استفاده از نرم افزار SPSS می‌باشد.

روش استفاده شده روش آماری اسپرمن برای روستای گلدسته و روش کندال برای روستای آهار می‌باشد. گردآوری اطلاعات از طریق پرسشنامه می‌باشد که ۱۰ درصد خانوارهای هر روستا مورد سؤال و پرسشگری قرار گرفتند. مبنای این ده درصد به طور پراکنده از هر محله روستا انتخاب گردید. بر این اساس ۳۰ پرسشنامه در روستای آهار و ۲۰ پرسشنامه در روستای گلدسته مورد پرسش واقع شدند. (توجه شود این دو روش از نظر ماهیت و نتایج بدست آمده هیچ تفاوتی با یکدیگر ندارند یعنی نتایج بدست آمده از هر دو روش یکی می‌باشد فقط تنها فرق آن در این است که روش کندال برای جوامع آماری به کار می‌رود که تعداد جامعه آماری کمتر از ۳۰ نفر باشد. در این تحقیق جامعه آماری روستای آهار ۳۰ نفر می‌باشد بنابراین از روش کندال برای این روستا استفاده شد. جامعه آماری



- بسیاری از نقشه‌ها کاداستر نبودند.

- سکنه زمین‌های اوقافی تمایلی به دریافت سند نداشتند.

پایان‌نامه دوم «ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، نوشته خانم فرشته کربلایی» می‌باشد.

خانم کربلایی هم در این پایان‌نامه خلاصه‌ای از تاریخ صدور سند را در ایران از گذشته تا به امروز بیان نموده و با مطالعات میدانی و پرسشنامه‌ای که در برگیرنده خلاصه‌ای از مطالب توسعه اقتصادی، توسعه فرهنگی و اجتماعی، توسعه کالبدی با استفاده از روش‌های آماری به نتایج ذیل دست یافته‌اند:
- اجرای طرح صدور سند ملک روستایی، تأثیر مستقیم و قابل توجهی در افزایش قیمت املاک، افزایش تعداد معاملات ملکی، استفاده از مصالح با دوام، بازسازی و تعمیر و افزایش اطمینان افراد نسبت به ملک مسکونی داشته است.

- اجرای طرح صدور سند ملک روستایی، تا حدودی در افزایش اعتبار مالی افراد، میزان سرمایه‌گذاری در روستا، مبادله‌ای شدن ملک، کاهش اعضای خانوار در واحد مسکونی، تعیین مرزها و حریم‌ها، افزایش تعداد واحد تجاری، افزایش آگاهی افراد به حقوق مدنی خویش و سهولت دریافت مالی مؤثر بوده است.

- در محدوده مورد مطالعه درصد بالایی از روستاها از نوع مدرن محسوب می‌شوند و مسائل مربوط به مرزبندی‌ها، دیوارکشی‌ها و تعیین حریم ساختمان‌ها از چندین دهه قبل مشخص شده‌اند. لذا تعیین حدود و ثغور املاک در سطح گسترده، جزء آثار به جا مانده از طرح نمی‌باشد و به زبان دیگر این موارد در استان لرستان مصداق نداشته است.

و ضمناً نگارنده مقاله‌ای با عنوان «بررسی روندتاریخی صدور سند مالکیت مسکونی روستایی در ایران» در شماره ۸۲ فصل تابستان سال ۹۱ مجله سپهر به چاپ رسیده است) دارد که در این مقاله به روند صدور سند مالکیت مسکن روستایی قبل و بعد از انقلاب پرداخته شده است.
جدید بودن این تحقیق و انجام آن به طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه سازی برای شناساندن اثرات آن در جامعه روستایی ضرورت دارد.

قوانین وضع شده در مجلس در مورد مالکیت را می‌توان در سه دسته زیر مورد مطالعه قرار داد:

- ۱) دوره مشروطیت تا اصلاحات ارضی
- ۲) از اصلاحات ارضی تا سال ۱۳۵۷
- ۳) نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در جمهوری اسلامی

مطابق این قانون اسناد رسمی در اداره ثبت تنظیم و معاملات رسمی در آن اداره به ثبت می‌رسید. در آن زمان دفترهای ثبت وجود نداشتند و اشخاص می‌بایست به اداره ثبت مراجعه می‌کردند. این قانون به جایگاه ویژه حقوقی و اقتصادی اموال غیر منقول (املاک) توجهی نکرد، به همین دلیل با استقبال چندانی روبرو نشد. (صالحی، ۱۳۷۹، ص ۲۶)

در دوره چهارم مجلس شورا قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به منظور ثبت اراضی و املاک و در جهت حفظ مالکیت مالکان و صاحبان حقوق و اعتبار رسمی اسناد تصویب شد و به دلیل اختیاری بودن ثبت اراضی و املاک در این قانون «قانون ثبت اختیاری» نامیده شد. به موجب این قانون، ثبت املاک کماکان در اداره ثبت انجام می‌شد. اما تا سال ۱۳۰۶ از آنجایی که ثبت اختیاری بود و مردم تنها به میل خود می‌توانستند به ثبت املاک خویش اقدام کنند، اداره ثبت املاک موفق نبود. قوه مقننه پس از آن در سال ۱۳۰۶ به تصویب «قانون عمومی املاک» مبادرت ورزید و ثبت همه اموال غیر منقول را الزامی اعلام کرد. این قانون یعنی «قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲» و «قانون ثبت عمومی مصوب ۱۳۰۶» تا سال ۱۳۱۰ چند مرتبه اصلاح شد تا آنکه آخرین قانونی که هنوز هم فسخ نشده و به قوت خود باقی است «قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰» در ۱۴۲ ماده به تصویب رسید و طریقی که ثبت عمومی یا اجباری نامیده شد شکل گرفت.

جدول (۱): سیر تحول قوانین مربوط به نظام ثبت اسناد و املاک

ردیف	نام قانون	سال	توضیح
۱	قانون ثبت اسناد و املاک ۱۲۹ ماده	اردیبهشت ۱۲۹۰	بی توجهی به جایگاه حقوقی و اقتصادی اموال غیر منقول و عدم موفقیت آن
۲	قانون ثبت اسناد و املاک ۱۲۶ ماده	۱۳۰۲	به دلیل اختیاری بودن ثبت اراضی و املاک، سازمان ثبت موفق نبود
۳	قانون ثبت عمومی املاک و امور زمین در ۹ ماده	بهمن ۱۳۰۶	الزامی کردن ثبت تمامی اموال غیر منقول
۴	قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی	دی ۱۳۰۷	نخستین گام در جهت ثبت سده به صورت مدرن
۵	قانون ثبت اسناد و املاک	دی ۱۳۰۸	این قانون در خصوص تشکیلات اداری ثبت و نحوه ثبت املاک بود
۶	قانون ثبت اسناد و املاک ۲۵۶ ماده	بهمن ۱۳۰۸	به موجب ماده ۲۵۵ این قانون، همه قوانین مصوب قبلی فسخ شد
۷	قانون ثبت اسناد و املاک ۱۴۲ ماده (از ۱ خرداد سال ۱۳۱۱، لازم الاجرا شد)	۲۶ اسفند ۱۳۱۰	اجباری اعلام کردن ثبت املاک، این قانون در سالهای آینده برای تأمین نیازهای جامعه و مردم، تعدیل و تغییر یافت و هنوز هم به قوت خود باقی است و فسخ نشده است

مأخذ: کتاب ارزیابی اثرات صدور سند ملکی روستایی - ۱۳۹۰، ص ۱۶۵

بعد از مشروطیت با به حکومت رسیدن رژیم پهلوی از سال ۱۳۲۷ الی ۱۳۴۰ دو برنامه عمرانی تصویب و به اجرا درآمد. در برنامه اول که بین سال‌های ۳۴-۱۳۲۷ اجرا شد، اولاً فصل مستقلاً به عنوان عمران روستایی وجود نداشت و در برنامه دوم که بین سال‌های ۴۱-۱۳۳۴ اجرا گردید توجه به عمران روستایی در برنامه دوم پیش از برنامه اول بود. در این دو برنامه به مسئله مالکیت توجه خاصی مبدول نگردیده بود.

۳-۱) دوره مشروطیت تا اصلاحات ارضی

نخستین بار قانون ثبت اسناد به شکل جدید در سال ۱۲۹۰ ه.ش در دومین مجلس زمان مشروطیت تحت عنوان «قانون ثبت اسناد» در ۱۳۹ ماده تصویب شد و در آن فقط مسئله ثبت اسناد و تشکیل دوائر ثبت اسناد مطرح گردید.



اصلاحات ارضی ۵۸ درصد خانوارهای روستایی ایران در گروه خرده مالکان قرار داشتند. (مهدوی، ۱۳۸۵، ۳۵-۳۷)

برنامه عمرانی چهارم (۵۱-۱۳۴۷)

در این برنامه، عمران و توسعه روستایی، محدود به بعد فیزیکی عمران دهات و منجر به ایجاد پاره‌ای از تأسیسات شد. (مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۵۰)

برنامه عمرانی پنجم (۵۶-۱۳۵۲)

در این برنامه، عمران روستایی موقعیت تازه‌ای به خود گرفت و گسترش خدمات به روستاها یکی از اهداف عمده در فصل امور اجتماعی تلقی شد. در پایان این مطلب لازم به ذکر است: قبل از اصلاحات ارضی هر کجا که مالک به زارع زمین کشاورزی می‌داد، خانه هم داده بود. به طور کلی در دهات هیچ کشاورزی نمی‌توانست برای خویش خانه بسازد، اگر هم می‌ساخت با اجازه مالک و برای او بود. بنابراین اگر مالک، زارع را به اصطلاح از سرزمین بلند می‌کرد، او را از سر خانه و زندگی‌اش بلند کرده بود. در واقع نسق زراعی، هم کار بر زمین و هم استفاده از منزل مسکونی را شامل می‌شد. طی مراحل مختلف اصلاحات ارضی، هنگامی که زمین زراعی به کشاورزان فروخته می‌شد، خانه هم جز ضمایم آن زمین به زارع انتقال پیدا می‌کرد. لازم به ذکر است که تنها در مرحله اول قانون اصلاحات ارضی، مورد معامله کلیه نسق زراعی اعم از دایر و بایر، باغ و خانه مسکونی مشخصاً مورد توجه قرار گرفت، که در طی این برنامه زارعین به صورت مشاع - چون سند اراضی کشاورزی به صورت مشاع صادر شده بود - مالک خانه هایشان می‌شدند. اما در اجرای مراحل دوم و سوم قانون اصلاحات ارضی، تنها زمین زراعی مورد انتقال واقع شدند و بحث صدور سند ملک مسکونی روستایی مجدداً در ابهام فرو رفت. (کربلایی، ۱۳۸۷، ص ۱۷)

۴) نظام مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در جمهوری اسلامی

با پیروزی انقلاب اسلامی، مشکلات ناشی از جنگ تحمیلی و تحریم اقتصادی، سبب گردید تا در برنامه ریزی مناسب در زمینه عمران روستاها تأخیری به وجود آید. برنامه‌های عمران توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور در دوره انقلاب اسلامی تا مقطع کنونی در قالب برنامه اول تا چهارم به مورد اجرا گذاشته شد که هر یک اهداف مختلفی را در زمینه عمران روستایی دنبال کرده‌اند.

۴-۱) برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸)

بر اساس برنامه اول توسعه، تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی در حیطه وظایف اصلی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفت (ترشیزیان و اطهری، ۱۳۸۹، ص ۱۲۹)

۴-۲) برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴)

وقوع زلزله‌های رودبار، بروجرد و خسارت فراوان به بافت مسکونی

۳-۲) از اصلاحات ارضی تا سال ۱۳۵۷

بعد از برنامه عمرانی دوم تا پایان سال ۱۳۵۷ سه برنامه عمرانی دیگر اجرا گردید که مهمترین و اثرگذارترین آنها بر جامعه روستایی برنامه عمرانی سوم می‌باشد.

برنامه عمرانی سوم (۶۶-۱۳۴۲)

در این برنامه یکی از سیاست‌هایی که در راستای هدف توزیع عادلانه درآمد در سطح روستا در نظر گرفته شد، اجرای برنامه اصلاحات ارضی بوده است. در برنامه اصلاحات ارضی هدف‌هایی نظیر افزایش بازدهی، تأمین و توزیع درآمد، رفاه کشاورزان، ادغام صنعت و کشاورزی و مانند آنها در نظر گرفته شد که بسیاری از آنها محقق نشد و زیان‌هایی نیز از آن ناحیه ناشی شد. (ازکیا و غفاری، ۱۳۸۳، ص ۱۱۵)

اجرای اصلاحات ارضی طی سه مرحله عمده قانونی به شرح زیر صورت پذیرفت:

الف) مرحله اول اصلاحات ارضی: طبق قانون مرحله اول اصلاحات ارضی میزان مالکیت برای هر فرد در ایران بر یک ده شش‌دانگ محدود گردید. براساس این قانون مالکان مجبور بودند مازاد بر یک روستای شش‌دانگ را به دولت بفروشند. این زمین‌ها در روستاها به زارعان به میزان نسبت نسق آنها واگذار گردید. علاوه بر مالکیت یک ده شش‌دانگ که قانون رسماً به مالکان اجازه می‌داد که در مالکیت خود داشته باشند تا سال ۱۳۴۳ مواد الحاقی دیگری به قانون اضافه شد و امتیازات مالکان را بیشتر کرد، طوری که به هر یک از همسر و فرزندان مالک هم اجازه داشتن یک ده شش‌دانگ را می‌داد. **ب) مرحله دوم اصلاحات ارضی:** این مرحله از بهمن ۱۳۴۳ به اجرا 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 و اراضی به رعایا

۲- فروش اراضی به رعایا (شق تراضی)

۳- تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه (شق آب و خاک)

۴- تشکیل واحدهای سهامی و زراعی

۵- خرید حق ریشه زارع

ج) مرحله سوم اصلاحات ارضی: با بروز نارضایتی در میان کشاورزان طی سال‌های ۱۳۴۷-۱۳۴۹، مرحله سوم به اجرا درآمد. طبق قوانین الحاقی سال ۱۳۴۸ شق اجاره و دیگر مواردی که هنوز تکلیف مالکیت زارع و مالک را مشخص نمی‌کرد و جز شقوق مرحله دوم محسوب می‌گردید، اعتبار خود را از دست دادند و تنها انتخاب یکی از دو راه زیر به مالکان پیشنهاد شد:

الف) زمین زراعی بین مالک و اجاره داران (زارعان) به نسبت بهره مالکانه متداول تقسیم گردد.

ب) زمین زراعی به زارعان از طریق دولت فروخته شود. قیمت زمین معادل ۱۲ 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، به این ترتیب پس از



- واگذاری برخی وظایف جدید مدیریت روستایی بر عهده دهیاری ها

جدول ۲): مقایسه سیاست‌های تبصره ۷۱ برنامه دوم، ماده ۱۴۰ برنامه سوم و ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه

ردیف	تبصره ۷۱ برنامه دوم	ماده ۱۴۰ برنامه سوم	ماده ۱۳۳ برنامه چهارم
۱	الزام بودن رعایت تشریفات ثبتی	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به راي هیات داره	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به راي هیات داره ، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است
۲	بررسی نشدن مدارک متصرفان دارای مدارک عادی	تشکیل هیات و بررسی مدارک رسمی در هیات و در صورت راي مثبت هیات دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد	تشکیل هیات و بررسی همه مدارک در هیات و در صورت راي مثبت هیات دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد
۳	مسافر نشدن سند برای روستاها و پلاک هایی که تعدیل حدود نشده اند	صدور سند برای روستاها و پلاکهای تعدیل حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاکهای تعدیل حدود نشده
۴	صدور سند فقط برای واحدهای مسکونی استان پذیر است	صدور سند برای همه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری ، آموزشی ، خدماتی و ... امکانپذیر است	صدور سند برای همه مکانهای روستا اعم از مسکونی و تجاری ، آموزشی ، خدماتی و ... امکانپذیر است
۵	حداقل نشدن سند برای فرجه های فاقد اعیان داخل روستا	صدور سند برای همه زمینها و زمینهای خالی از اعیان داخل روستا با داشتن حداقل چهار یا پنجین یا دیوار به ارتفاع ۸۰ سانتی متر	صدور سند برای همه زمینها و زمینهای خالی از اعیان داخل روستا با داشتن حداقل چهار یا پنجین یا دیوار به ارتفاع ۸۰ سانتی متر
۶	سهمگش نمودن ادارات ثبت یا بنیاد مسکن	همکاری ضمنی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیات نظارت مرکزی	گسترش همکاری ضمنی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیات نظارت مرکزی
۷	تخصیص ندادن دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری می کنند	پیش بین دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری می کنند	تأمین نحوه و میزان پرداخت دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری دارند
۸	مشخص نمودن وظایف بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق نقش ارتباطی وظایف	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق نقش ارتباطی وظایف
۹	معمود بودن فعالیت اجرایی طرح در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار	گسترده گی فعالیت اجرایی طرح از ۲۰۰ خانوار به روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان و مراکز بخش روستایی	گسترده گی فعالیت اجرایی طرح از ۲۰۰ خانوار به روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان و مراکز بخش روستایی
۱۰	قرام به پرداخت هزینه های ثبتی	معاذت هزینه های ثبتی در اجرای طرح	معاذت هزینه های ثبتی در اجرای طرح ، ازبانی ملک و تفکیک
۱۱	شفافه و مستقل بودن قانون ، تبصره ۷۱	شفافه بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم	شفافه بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم
۱۲	قرام بودن آیین نامه اجرایی و تبصره ۶۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶ از قانون تبصره ۷۱ برنامه دوم	تدوین آیین نامه اجرایی مطلق یا قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	تدوین آیین نامه اجرایی در ادامه آیین نامه ماده ۱۴۰ برنامه سوم
۱۳	تشکیل نهاد یا به شهر شدن تعدادی از روستاهایی که بالای ۴۰۰ خانوار هستند	ازده اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند	ازده اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند
۱۴	اگر از نظرات افلاک مشایخ اصلاحات ارضی و پلاکهای که توسط کشاورزان به قسمتهای مختلف تقسیم شده است	صدور سند برای همه املاک اراضی شده اصلاحات ارضی و پلاکهای فرخی که به قسمتهای مختلف تقسیم شده است	صدور سند برای همه املاک اراضی شده اصلاحات ارضی و پلاکهای فرخی که به قسمتهای مختلف تقسیم شده است
۱۵	معاذت از عوارض و مالیات نسادی که صادر می گردد در صورتی که در روستاهای کشور بابت صدور سند عوارض نمی گیرند	معاذت از هزینه های نقشه برداری ثبت عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهرینش	معاذت از هزینه های نقشه برداری ثبت ، عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته نهاد و سازمان بهرینش
۱۶	نوع تقسیم گیری دربار صدور سند زمینهای دولت و سازمان ها و نهادهای عمومی و اوقافی	بررسی و تقسیم گیری صدور سند برای زمینهای اوقافی دولتی سازمان ها و نهادهای عمومی در هیات و در صورت راي مثبت هیات دستور صدور سند صادر می گردد	بررسی و تقسیم گیری صدور سند برای زمینهای اوقافی دولتی سازمان ها و نهادهای عمومی در هیات و در صورت راي مثبت هیات دستور صدور سند صادر می گردد

مأموریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

آسیب پذیر انگیزه توجه به بهسازی کالبد روستا افزایش گرفت. دولت بنیاد مسکن را موظف کرد تا از طریق اعطای وام‌های کوتاه و بلند مدت با سیاست سودهای کم بهره، برای ساختمان‌سازی بر اساس ضوابط و استانداردها در راستای کم کردن خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه اقدام نماید. طبق روال بانک‌های عامل، وام‌ها می‌بایستی مبتنی بر ضمانت در اختیار متقاضیان قرار گیرد تا برگشت‌شان تضمین گردد. بدلیل عدم اجرای مقررات ثبتی و صدور اسناد مالکیت توسط مراجع ذی ربط طی سالیان گذشته، تضمین بازپرداخت وام‌ها توسط دولت و سازمان برنامه و بودجه تعهد می‌شد و این سیاست خود در مرحله اجرا هم برای متقاضیان که می‌بایستی جهت ضمانت بازپرداخت وام خود اقدامات متعدد و زیادی انجام می‌دادند مشکل بود و هم برای دولت چون اکثراً وام‌ها در موعد مقرر پرداخت نمی‌شد. لذا مسئولین مصمم شدند که جهت رفع این نقیصه به مالکیت روستاییان بر املاکشان رسمیت داده و آن را جایگزینی مطمئن برای تضمین‌های لازم بنمایند. اینچنین شد که در راستای عمران و توسعه روستایی مستند کردن حوزه مالکیت خانوارهای روستایی مجدداً مورد توجه قرار گرفت و در قالب تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جمهوری اسلامی ایران مطرح گردید و بنیاد مسکن به عنوان مجری طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی برگزیده شد تا خلاصه بوجود آمده طی سال‌های بعد از مرحله اصلاحات ارضی را در مورد بحث صدور سند ملک روستایی پر کند.

۳-۴) برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

در برنامه سوم توسعه تهیه و اجرای طرح‌های روستایی کلاً به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محول گردید و افزون بر برنامه‌های پیشین (برنامه دوم توسعه) تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی نیز به آن افزوده شد. در این برنامه نام «طرح‌های ساماندهی روستاهای پراکنده» به «طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی» تغییر یافت و به لحاظ جایگاه قانونی موقعیت آن مشخص گردید.

مهم‌ترین اقدامات عمران روستایی در برنامه سوم عبارتند از :

- تهیه و اجرای طرح‌های هادی برای روستاهای بالای ۱۰۰ خانوار
- اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی در چارچوب طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای مصوب
- تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی
- سنددار کردن بناهای روستایی در روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها
- تملک زمین در مناطق روستایی (ترشیزیان و اطهری، ۱۳۸۹، ص ۱۲۹-۱۳۰)

۴-۴) برنامه چهارم توسعه (۸۷-۱۳۸۳)

با اجرای قوانین قبلی و مشخص شدن نقاط ضعف آن برنامه چهارم در صدد رفع نواقص و اجرای بهتر وضع گردید که مهمترین قوانین آن در مورد روستا به شرح ذیل می‌باشد:

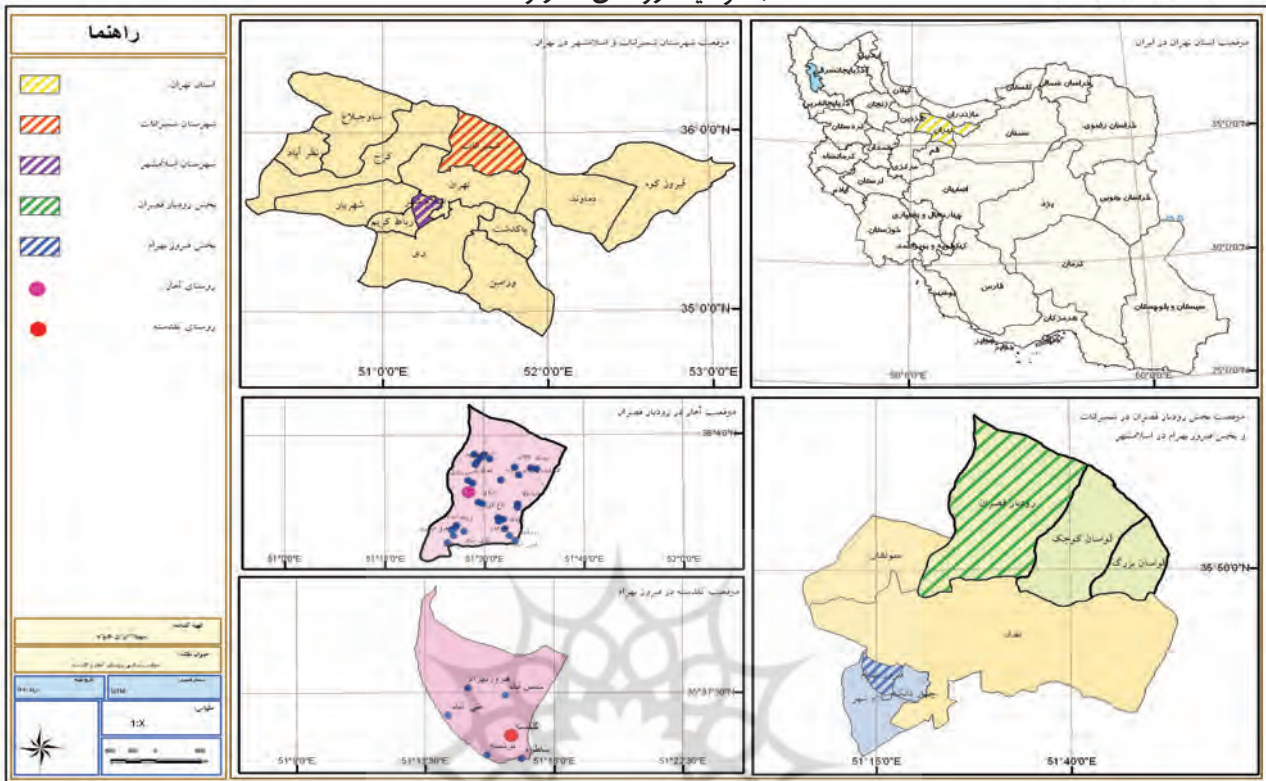
- توجه به هویت بخشی به روستا و استحکام بخشی ساخت و سازها
- تکمیل قوانین مزبور به صدور سند روستایی و تصویب ماده ۱۳۳ مبنی بر صدور سند برای همه روستاهای دارای شورای اسلامی

۴-۵) مقایسه سه برنامه دوم و سوم و چهارم برنامه‌های توسعه و در جمهوری اسلامی

برنامه‌های مربوط به صدور اسناد مسکن روستایی در کشور که از برنامه



نقشه (۱): موقعیت روستای آهار و گلدسته



جدول (۳): جمعیت آبادی‌های مورد مطالعه

آبادی‌های مورد مطالعه				مشخصات کلی					
تعداد جمعیت آبادی مورد مطالعه	آبادی	جمعیت کل دهستان	دهستان	بخش	تعداد جمعیت	تعداد آبادی	تعداد دهستان	تعداد بخش	شهرستان
۸۵۳۷	گلدسته	۲۱۷۵۲	فیروز بهرام	چهادانگه	۱۳۸۹۴۰۱	۲۴	۲۷	۳۱	اسلامشهر
۷۰۲	آهار	۱۷۱۸۴	رودبار قصران	رودبار قصران	۲۳۷۳۳۱۸۳	۶۲	۶۶	۷۲	شمیرانات

منبع: سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵

۶) علل انتخاب روستاهای مورد مطالعه

اجرای هر طرح عمرانی اثرات مثبت و منفی خاص خود را در پی دارد. طرح صدور سند اماکن روستایی نیز همانند دیگر طرح‌های عمرانی موجب پدید آمدن اثراتی در روستاهای جامعه آماری شده که میزان این اثرات از جنبه اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی و زیست محیطی مورد بررسی قرار گرفته است.

از شاخص‌های علل انتخاب این روستاها:

- ۱- تعداد جمعیت (زیاد، کم)
 - ۲- میزان اثرگذاری این طرح در روستاها نسبت به دوری و نزدیکی به مرکز شهر تهران
 - ۳- داشتن نقش متفاوت هر روستا می‌باشد.
- در این طرح نقش غالب روستای آهار به عنوان روستای توریستی و روستای گلدسته به عنوان روستای خوابگاهی و کشاورزی (نزدیک به شهر) می‌باشد.

دوم توسعه مورد توجه قرار گرفته است.

در هر برنامه سعی شده نواقص و مشکلات این برنامه اصلاح شود تا هر چه راحت‌تر مردم بتوانند سند دریافت نمایند. مقایسه این سه برنامه را می‌توان در جدول شماره ۲ مشاهده نمود:

۵) ویژگی‌های روستاهای مورد مطالعه

آبادی‌های مورد مطالعه ما در این تحقیق عبارتند از:

- ۱) **روستای آهار:** این روستا جزء دهستان رودبار قصران و بخش رودبار قصران واقع در شهرستان شمیرانات می‌باشد و طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای ۷۰۲ نفر جمعیت می‌باشد.
- ۲) **روستای گلدسته:** این روستای گلدسته جزء دهستان فیروز بهرام و بخش چهادانگه واقع در شهرستان اسلامشهر می‌باشد. طبق سرشماری سال ۸۵ دارای ۸۵۳۷ نفر جمعیت می‌باشد.



۷) عملکرد بنیاد مسکن در خصوص صدور سند ملک روستای آهار و گلدسته

تعداد اسناد صادر شده از برنامه دوم تا برنامه چهارم در دورستا به شرح ذیل می‌باشد:

جدول ۴: آمار و عملکرد صدور اسناد مالکیت مسکن روستای آهار

ردیف	سال	تعداد نقشه های تهیه شده A	تعداد اسناد صادر شده
۱	۱۳۸۴	۷۲۱	۲۰۵
۲	۱۳۸۵	*	۲۸۷
۳	۱۳۸۶	*	۷
۴	۱۳۸۷	*	۵
۵	۱۳۸۸	*	۱۹
۶	۱۳۸۹	*	۱۲
جمع کل		۷۲۱	۵۳۵

منبع بنیاد مسکن استان تهران

جدول ۵: آمار و عملکرد صدور اسناد مالکیت مسکن روستای گلدسته

ردیف	سال	تعداد نقشه های تهیه شده A	تعداد اسناد صادر شده
۱	۱۳۸۳	۲۰۰۰	۸۳۰
۱	۱۳۸۴	*	۵۰۰
۲	۱۳۸۵	*	۱۳۵
۳	۱۳۸۶	*	۲۴۰
۴	۱۳۸۷	*	۲۰
۵	۱۳۸۸	*	۳۰
۶	۱۳۸۹	*	۶۵
جمع کل		۷۲۱	۱۸۲۰

منبع بنیاد مسکن استان تهران

۸) جامعه آماری

در ابتدا از تمامی پرسش شوندگان در هر دو روستا خواسته شد که وضعیت داشتن سند خود را مشخص نمایند و از کسانی که دارای مسکن استیجاری بوده اند خواسته شد که به این سؤال پاسخی ندهند.

۹) یافته‌های تحقیق

یافته‌های این تحقیق در ۴ دسته مورد بررسی قرار گرفته اند:

- ۱- توسعه روستایی شامل الف: توسعه اقتصادی ب: توسعه کالبدی ج: توسعه اجتماعی و فرهنگی
- ۲- ساختار اجتماعی (مهاجرت)
- ۳- مقاوم سازی مسکن
- ۴- زیست محیط

۹-۱) توسعه روستا

در این تحقیق، محقق توسعه روستا را شامل توسعه اقتصادی، توسعه اجتماعی و فرهنگی و توسعه کالبدی در نظر گرفته است. با توجه به این موارد سؤالاتی در این راستا برای پرسش شوندگان مطرح شد.

جدول ۷) جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر توسعه اقتصادی در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	توسعه اقتصادی
۴۷/۸۳	۱۷/۵۰	۱۱	۳۵	کم
۳۴/۷۸	۲۶/۵۰	۸	۵۳	متوسط
۱۷/۳۹	۲۵/۵۰	۴	۵۱	زیاد
۱۰۰/۰۰	۶۹/۵۰	۲۳	۱۳۹	جمع کل

منبع: یافته های تحقیق

۹-۱-۱) توسعه اقتصادی

از جمع عوامل اقتصادی (دریافت وام، قیمت مسکن، جذب سرمایه گذار، معاملات ملکی در روستا، افزایش واحدهای غیر مسکونی، افزایش اشتغال و درآمد، امکانات مسکن و اعتبار مالی فرد) نتایج (جدول شماره ۷) حاصل شد.

جدول ۶) جامعه آماری دارا بودن سند مالکیت مسکن روستای گلدسته و روستای آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (تجمعی آهار)	درصد فراوانی (تجمعی گلدسته)	درصد فراوانی (تجمعی کل)	درصد فراوانی (تجمعی آهار)	درصد فراوانی (تجمعی گلدسته)	درصد فراوانی (تجمعی کل)	دارا بودن سند
۸۸/۴۶	۹۴/۲۹	۸۸/۴۶	۹۴/۲۹	۹۴/۲۹	۸۸/۴۶	۹۴/۲۹	۸۸/۴۶	بلی
۱۹۴/۳	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۹۴/۳	۱۰۰/۰	۱۹۴/۳	خیر
								جمع پاسخ دهنده ها
								بی پاسخ
								جمع کل

منبع: یافته های تحقیق



می‌دارد و به تبع آن کاهش مراجعه به دادگاه‌ها را نیز در پی دارد و یک امنیت خاطر برای افراد ایجاد می‌نماید)

۲- توسعه فیزیکی: تاهنگامی که بر طبق برنامه پیش برود نه تنها مشکلی ایجاد نمی‌کند بلکه به توسعه روز افزون روستا نیز کمک شایانی می‌نماید. مشکل هنگامی ایجاد می‌شود که این توسعه بی‌برنامه و به صورت خودرو باشد که مشکل از اینجا شروع می‌شود و باید تمهیداتی برای رفع این مشکل اندیشیده شود تا جلوی رشد بی‌رویه روستا گرفته شود.

۹-۱-۳-۱) تدقیق جهات اربعه

در مورد تدقیق جهات اربعه یا همان تدقیق مساحت واحدهای مسکونی ۵۸/۵۰ درصد پاسخگویان در روستای گلدسته بین صدور سند و تدقیق جهات اربعه رابطه متوسطی را می‌بینند اما در روستای آهار ۶۷/۶۷ درصد پاسخگویان رابطه زیادی می‌بینند. (جدول شماره ۹)

علت این امر که در روستای آهار این مسئله بارزتر می‌باشد به این دلیل است که چون در روستای آهار از ابتدا روستا به حالت بیلاقی ساخته شده است صدور سند به این مسئله نظم بیشتری بخشیده است.

جدول ۹): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر تدقیق جهات اربعه در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	تدقیق جهات اربعه مسکونی
۱۰۰۰	۸۰۰	۳	۱۷	کم
۴۳۳۳	۵۸۰۰	۱۳	۱۱۷	متوسط
۴۶۶۷	۳۳۰۰	۱۴	۶۶	زیاد
۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۰	۲۰۰	جمع کل

منبع: یافته‌های تحقیق

۹-۱-۳-۲) توسعه فیزیکی

نتایج حاصله از رابطه بین صدور سند و توسعه فیزیکی در روستای گلدسته ۵۰/۵۰ درصد پاسخگویان رابطه قوی بین صدور سند و توسعه کالبدی می‌بینند. (جدول شماره ۱۰)

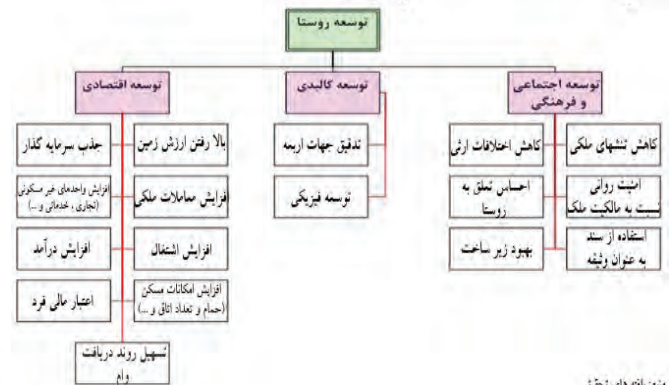
اما در روستای آهار ۵۰ درصد پاسخگویان رابطه کمی بین صدور سند و توسعه کالبدی می‌بینند.

علت این امر این است که در روستای گلدسته امکان گسترش و توسعه روستا به لحاظ جغرافیایی وجود دارد اما در روستای آهار به علت محصور شدن روستا بین کوه امکان گسترش روستا در جهت افقی وجود ندارد. بلکه می‌توان روستا را در جهت عمودی گسترش داد. (واحدهای مسکونی نوساز در روستا همگی بین ۲ الی سه طبقه می‌باشند)

اینکه ما شاهد رشد بی‌رویه روستا در سطح افقی و یا عمودی می‌باشیم مبین این مسئله می‌باشد که یا طرح هادی، جمعیت و دیگر مسائل مربوطه را به درستی پیش بینی نکرده و باعث رشد بی‌رویه روستا گردیده است و یا اهرم اجرایی مناسبی وجود ندارد تا جلوی رشد بی‌رویه روستا را بگیرد.

که در جمع بندی این عوامل ۲۵/۵۰ درصد در روستای گلدسته بیان نموده اند که صدور سند تأثیر متوسطی بر توسعه اقتصادی داشته است. در روستای آهار ۳۶/۶۷ درصد نفر اظهار نموده اند که صدور سند تأثیر کمی بر توسعه اقتصادی داشته است.

نمودار ۱): شاخص‌های مورد مطالعه در توسعه روستایی در این تحقیق



منبع: یافته‌های تحقیق

۹-۱-۲) توسعه اجتماعی و فرهنگی

از جمع عوامل اجتماعی و فرهنگی (کاهش تنش و مشاجرات ملکی، پایان دادن اختلافات ارثی، آسودگی خاطر نسبت به ملک مسکونی، افزایش احساس تعلق به روستا، استفاده به عنوان وثیقه و بهبود و افزایش زیر ساخت) نتایج (جدول شماره ۸) بدست آمده است. (توجه شود که بحث مهاجرت نیز جزو موارد اجتماعی می‌باشد اما به دلیل اهمیت موضوع مهاجرت برای محقق در بند بعدی به طور جداگانه پرداخت می‌شود)

از جمع تمامی موارد یاد شده، در روستای گلدسته ۷۲ درصد و در روستای آهار نیز ۵۰ درصد پاسخگویان معتقدند که بین صدور سند و توسعه اجتماعی روستا رابطه متوسطی برقرار است.

جدول ۸): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر توسعه اجتماعی و فرهنگی در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	اجتماعی و فرهنگی
۹۰۹	۴۰۷	۴	۷	کم
۶۸۱۸	۸۳۷۲	۱۵	۱۴۴	متوسط
۲۲۷۳	۱۲۲۱	۵	۲۱	زیاد
۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۲۲	۱۷۲	جمع کل

منبع: یافته‌های تحقیق

۹-۱-۳) توسعه کالبدی

در این تحقیق توسعه کالبدی از دو جهت بررسی شده است
۱- تدقیق جهات اربعه (که یک توسعه کالبدی از درون می‌باشد): به وجود آمدن این تدقیق جهات اربعه گامی مثبت در جهت رفع مشاجرات ملکی بر



جدول ۱۰): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر توسعه کالبدی در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	توسعه کالبدی
۵۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵	۲۸	کم
۱۶/۶۷	۳۵/۵۰	۵	۷۱	متوسط
۳۳/۳۳	۵۰/۵۰	۱۰	۱۰۱	زیاد
۱۰۰/۰۰	۱۰۰/۰۰	۳۰	۲۰۰	جمع کل

منبع: یافته های تحقیق

آنچه که مسلم است بحث مهاجرفرستی یک نقطه و مهاجرپذیری نقطه دیگر یک امر طبیعی می باشد که در طول تاریخ در تمامی جوامع رخ داده است و چه بسا در موارد بسیاری هم دستاوردهای مناسبی از نظر اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی و غیره نیز در برداشته است. لذا می توان گفت مسئله مهاجرت اجتناب ناپذیر می باشد. این مسئله موقعی مشکل ساز می شود که مهاجر فرستی و مهاجر پذیرگی بدون برنامه و بی رویه باشد و باعث خالی شدن جمعیت یک نقطه و افزایش بی رویه جمعیت نقطه دیگر شود که این امر مشکلات خاص خود را از لحاظ اقتصادی و اجتماعی در بر خواهد داشت. در هر برنامه ای که برای مناطق، علی الخصوص نقاط روستایی تدوین و اجرا می شود مسئله مهاجرت باید به طور خاص تر مورد توجه قرار گیرد تا باعث مهاجر فرستی و مهاجرپذیری بی رویه نگردد.

نمودار ۳): شاخص های مورد مطالعه در مهاجرت در این تحقیق



منبع: یافته های تحقیق

۹-۲) مقاوم سازی مسکن

با توجه به اینکه کشور ما روی خط زلزله واقع گردیده است و توجه ویژه تر اینکه هر دو روستای مورد مطالعه ما (گلدسته و آهار) دقیقاً روی خط زلزله واقع شده اند، مسئله لزوم مقاوم سازی مسکن برای روبرو شدن با بلایای طبیعی بیشتر آشکار می شود.

نمودار ۲): شاخص های مورد مطالعه در مقاوم سازی مسکن در این تحقیق



منبع: یافته های تحقیق

۹-۳-۱) مهاجر فرستی

با مطالعه در مورد بحث مهاجر فرستی ۷۵/۵۰ درصد در روستای گلدسته ۶۶/۶۷ درصد و در روستای آهار بین صدور سند و مهاجر فرستی رابطه کمی را بیان می کنند. (جدول شماره ۱۲)

جدول ۱۲): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر مهاجر فرستی در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	مهاجر فرستی
۹۶/۶۷	۷۵/۵۰	۲۹	۱۵۱	کم
۳/۳۳	۱۲/۰۰	۱	۲۴	متوسط
۰/۰۰	۱۲/۵۰	۰	۲۵	زیاد
۱۰۰/۰۰	۱۰۰/۰۰	۳۰	۲۰۰	جمع کل

منبع: یافته های تحقیق

۹-۳-۲) مهاجرپذیری

در بحث مهاجرپذیری ۵۲ درصد پرسش شوندگان در روستای گلدسته رابطه قوی بین صدور سند و مهاجرپذیری شدن روستا می بینند و معتقدند از وقتی سند صادر شده است تمایل افراد غیر بومی برای مهاجرت به روستای گلدسته و داشتن یک واحد مسکونی سنددار خیلی بیشتر شده است. اما در روستای آهار ۸۳/۳۳ درصد رابطه ضعیفی بین صدور سند و مهاجر پذیر شدن روستای آهار می بینند و اگر هم مهاجرتی هم به داخل روستا بوده است، افرادی هستند که دارای خانه دوم می باشند و در سال ۱ الی ۲ ماه در روستا حضور دارند و در واقع جمعیت ثابت روستا نیستند. (جدول شماره ۱۳)

۹-۳-۳) ساختار اجتماعی (مهاجرت)

بحث مهاجرت امروزه در اکثر جوامع مورد بررسی است تا تمامی جوانب مثبت و منفی این امر را مورد مطالعه و بررسی قرار دهند.



۹-۴) زیست محیطی

در بحث کاهش آلودگی محیط زیست موارد ذیل مورد بررسی قرار گرفته است:

جدول ۱۳): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر مهاجرپذیری در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	مهاجرپذیری
۸۳/۳۳	۱۸/۰۰	۲۵	۳۶	کم
۱۶/۶۷	۳۰/۰۰	۵۰	۶۰	متوسط
۰/۰۰	۵۲/۰۰	۰	۱۰۴	زیاد
۱۰۰/۰۰	۱۰۰/۰۰	۳۰	۲۰۰	جمع کل

منبع: یافته های تحقیق

۱۰-۱) نتایج بدست آمده

در بررسی عوامل یاد شده، نتایج ذیل بدست آمده:

۱۰-۱) توسعه اقتصادی

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده است در زمینه توسعه اقتصادی در هر دو روستا همبستگی بین صدور سند و توسعه اقتصادی وجود ندارد.

جدول ۱۵): جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان همبستگی بین صدور سند و توسعه روستایی

اقتصادی				اجتماعی و فرهنگی			
کالبدی		تألیق جهات اربعه		کالبدی		تألیق جهات اربعه	
توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی	توسعه فیزیکی
آهار	گلدسته	آهار	گلدسته	آهار	گلدسته	آهار	گلدسته
۰/۳۰	۰/۹۹	۰/۷۰	۰/۲۱	۰/۳۴	۰/۳۴	۰/۱۰	۰/۰۱

منبع: یافته های تحقیق

نمودار ۴): شاخص های مورد مطالعه در کاهش آلودگی زیست محیطی در این تحقیق



منبع: یافته های تحقیق

۱۰-۲) توسعه اجتماعی و فرهنگی

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده در هر دو روستا همبستگی مستقیم اما ضعیف وجود دارد. (توجه شود که با توجه به گفته مسئولان و مقایسه این افراد قبل و بعد از صدور سند تفاوت فاحشی در زمینه توسعه اجتماعی و فرهنگی به وجود آمده است و هر روز این مسئله قوت بیشتری به خود می گیرد و چه بسا در چند سال آینده در مورد همین پرسش ها نتیجه ای کاملاً عکس بگیریم).

۱۰-۳) توسعه کالبدی

همانطور که اشاره گردید این مبحث در دو قسمت ۱- تدقیق جهات اربعه ۲- توسعه فیزیکی مورد بررسی قرار می گیرد.

۱۰-۳-۱) تدقیق جهات اربعه

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده است رابطه قوی بین صدور سند و تدقیق جهات اربعه در روستای آهار وجود دارد ولی این رابطه در روستای گلدسته ضعیف می باشد. علت ضعیف بودن این رابطه در روستای گلدسته شاید به این دلیل باشد که از ابتدا بافت روستا به صورت منظم شکل گرفته ولی در روستای آهار چون از ابتدا بافت روستا حالت بیلابلی داشته چندان توجهی به تدقیق ملک خود ننموده اند برای همین بعد از صدور سند، مسئله تدقیق جهات اربعه در روستای آهار بیشتر مورد توجه قرار گرفته است)

۱۰-۳-۲) توسعه فیزیکی

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) مشاهده می نمایم رابطه قوی بین صدور سند و توسعه فیزیکی در روستای گلدسته مشاهده می شود اما در روستای آهار این رابطه ضعیف می باشد.

۱۰-۴) مهاجرت

به دو دسته مهاجرفرستی و مهاجرپذیری تقسیم می شود.

در جمع بندی عوامل زیست محیطی (افزایش فضای سبز داخل بافت، بهبود محیط روستا، کاهش آلودگی بصری، افزایش زمین های کشاورزی و کاهش پسماند و سبب) ۶۴ درصد در روستای گلدسته ۵۱/۸۵ درصد در روستای آهار رابطه کمی بین صدور سند و زیست محیطی می بیند. (جدول شماره ۱۴) با بررسی میدانی در روستای گلدسته و مصاحبه با پرسش شوندگان مشخص شد که صدور سند اثر منفی بر افزایش آلودگی زیست محیطی داشته است. (اثر غیر مستقیم) یعنی صدور سند باعث افزایش ساخت و ساز شده که این امر منجر به ایجاد نخاله های ساختمانی گردیده است. این نخاله ها اکثراً در اطراف اراضی کشاورزی دفع می گردند که موجب آلودگی خاک کشاورزی و منابع آب می شود.

جدول ۱۴): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر کاهش آلودگی زیست محیطی در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	زیست محیطی
۵۱/۸۵	۶۴/۰۰	۱۴	۱۲۸	کم
۲۲/۲۲	۳۰/۰۰	۶	۶۰	متوسط
۲۵/۹۳	۶/۰۰	۷	۱۲	زیاد
۱۰۰/۰۰	۱۰۰/۰۰	۲۷	۲۰۰	جمع کل

منبع: یافته های تحقیق



۱۰-۴-۱) مهاجر فرستی

همانطور که از نتایج (جدول شماره ۱۶) بر می آید در هر دو روستا رابطه خیلی ضعیف بین صدور سند و کاهش مهاجر فرستی مشاهده می شود.

جدول ۱۶: جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان همبستگی بین صدور سند و مهاجرت

مهاجرت			
مهاجر پذیر		مهاجر فرستی	
آهار	گلدسته	آهار	گلدسته
۰/۱۵	۱/۰۰	۰/۰۰	۰/۱۱

منبع: یافته های تحقیق

۱۰-۴-۲) مهاجر پذیری

نتایج (جدول شماره ۱۶) نشان می دهد که رابطه قوی بین صدور سند و مهاجر پذیر شدن روستای گلدسته وجود دارد اما در روستای آهار رابطه ضعیف می باشد.

۱۰-۵) مقاوم سازی مسکن روستایی

طبق نتایج (جدول شماره ۱۷) در هر دو روستا بین صدور سند و مقاوم سازی مسکن رابطه ضعیفی وجود دارد.

جدول ۱۷: جمع بندی نتایج به دست آمده از میزان همبستگی بین صدور سند و مقاوم سازی مسکن

مقاوم سازی مسکن	
مصالح بادوام و بازسازی مسکن	
آهار	گلدسته
۰/۱۴	۰/۰۸

منبع: یافته های تحقیق

جدول ۱۸: جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان همبستگی بین صدور سند و زیست محیط

زیست محیطی	
آهار	گلدسته
-۰/۲۹	-۰/۲۵

منبع: یافته های تحقیق

۱۰-۶) کاهش آلودگی زیست محیطی

با توجه به نتایج بدست آمده (جدول شماره ۱۸) رابطه ای بین صدور سند و کاهش آلودگی زیست محیطی وجود ندارد و این رابطه در بعضی از موارد، رابطه معکوسی می باشد یعنی صدور سند باعث افزایش آلودگی زیست محیطی گردیده است.

۱۱) بحث و نتیجه گیری

اجرای طرحی مانند طرح صدور سند شاید به خودی خود و به تنهایی طرح موفقیتی در توسعه همه جانبه روستا نباشد. لذا امکان دارد، لزوم اجرای طرح های دیگر به موازات این طرح در روستا به اجرای هر چه بهتر آن طرح کمک کرده و بهبود توسعه همه جانبه در روستا و در نهایت موفقیت هر چه بیشتر طرح صدور سند مالکیت مسکن روستایی را موجب خواهد شد. باید توجه نمود که نتایج بدست آمده مربوط به این دو روستا می باشد و نمی توان نتایج بدست آمده را به دیگر روستاهای ایران تعمیم داد. برای بدست آمدن یک نتیجه قطعی باید تعداد بیشتری روستا از نقاط مختلف ایران را مورد بررسی قرار داد تا بتوان نتیجه کاملاً علمی بدست آورد. اما در مورد این دو روستا می توان عنوان نمود که، فاصله نزدیک به شهر به علت داشتن زیرساخت های متناسب تر علتی برای موفقیت هر چه بیشتر این طرح می باشد. با توجه به یافته های تحقیق و حضور محقق در میدان و مشاهدات و مصاحبات صورت گرفته پیشنهاد های زیر برای بهبود امر اجرای طرح صدور سند امکان روستایی و توسعه هر چه بیشتر روستا ارائه می گردد.

۱- لزوم اطلاع رسانی همگانی و همه جانبه نسبت به مشکلات احتمالی که در سندهای صادر شده ممکن است وجود داشته باشد تا هر چه سریع تر به این مسائل رسیدگی شود. (مانند روستای گلدسته که به علت روند سریع طرح صدور سند و نقشه برداری مشکلاتی در سندهای صادر شده وجود دارد و خیلی از افراد از وجود مشکلات موجود در سند اطلاعی ندارند و علت بعضی ملاحظات فعلاً اطلاع رسانی عمومی نشده است.)

۲- ایجاد زیر ساخت های مناسب (راه، برق، گاز و ...) و زیر ساخت های رفاهی (علی الخصوص برای روستای آهار که زیر ساخت های بسیار ضعیفی دارد) به ماندگاری جمعیت و بازگشت جمعیت کمک می نماید و باعث توسعه همه جانبه روستا می گردد.

۳- ایجاد اهرم های اجرایی مناسب تا بند ۲۸۰۰ (مقاوم سازی مسکن) همانطور که اشاره گردید یکی از دلایلی که مسئولین چه قبل و چه بعد از انقلاب را به فکر صدور سند و ادداشت وجود حوادث طبیعی مانند زلزله، سیل، رانش زمین و غیره بود. با توجه به اینکه شهر تهران روی خط زلزله واقع شده است لزوم مقاوم سازی مسکن برای مواجه با خطرات طبیعی بیش از پیش احساس می شود.

۴- در مورد روستای آهار که هر روز بر تعداد خانه های دوم افزوده می شود می توان با برنامه های تشویقی و دیگر برنامه ها مدت اقامت این افراد را در روستا دو برابر نمود. این مسئله باعث چرخش سرمایه در روستا می شود که رونق اقتصادی در روستا را در پی دارد.

۵- تأمین منابع مالی برای خانه سازی و مقاوم سازی مسکن به وسیله احداث تعاونی مسکن تا حمایت های لازم برای مقاوم سازی و یا بهبود مسکن افراد کم درآمد صورت گیرد تا هم روستا از نظر بصری به حد قابل قبول و استاندارد برسد و هم بتوان مقابله با حوادث غیر مترقبه در روستا بالا رود.

۶- هماهنگی بین ارگان های ذی ربط مالی (بانک و مؤسسات مالی و ...) برای اعطای وام به افراد روستایی با کمک سند تا اعتبار دادن به سند مسکن روستایی به عنوان پشتوانه مالی روستاییان صورت پذیرد.



منابع و مأخذ

- ۱- آسایش، حسین. ۱۳۸۵، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی روستایی، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
- ۲- آسایش، حسین. ۱۳۸۵، برنامه‌ریزی روستایی، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
- ۳- ابوطالبی، صابر، ۱۳۸۴، مروری بر مجموعه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، انتشارات یاران مهر، قم
- ۴- ازکیا، مصطفی. ۱۳۷۴، جامعه‌شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران، انتشارات موسسه اطلاعات، تهران.
- ۵- ازکیا و غفاری، مصطفی و غلامرضا. ۱۳۸۳، توسعه روستایی با تأکید بر جامعه روستایی ایران، انتشارات نی، تهران.
- ۶- اسکافی، نادر. ۱۳۸۲، فرهنگ ثبتی، انتشارات دادگستر، تهران.
- ۷- پاپلی یزدی و ابراهیمی، حسین و محمد امیر. ۱۳۸۷، انتشارات سمت تهران.
- ۸- ترشیزیان و اطهاری، پریش و کمال. ۱۳۸۹، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.
- ۹- جعفری لنگرودی، محمد. ۲۵۳۶، حقوق ثبت، انتشارات حیدری، تهران.
- ۱۰- جمعه پور، محمود. ۱۳۸۱، مقدمه بر برنامه‌ریزی توسعه روستایی دیدگاه‌ها و روش‌ها، انتشارات سمت، تهران.
- ۱۱- حافظ نیا، محمدرضا. ۱۳۷۷، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت، تهران.
- ۱۲- حاجتی اشرفی، غلامرضا. ۱۳۸۲، مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی، انتشارات گنج دانش، تهران.
- ۱۳- حقیقت، علی. ۱۳۷۹، ثبت املاک در ایران، انتشارات گنج دانش، تهران.
- ۱۴- رضوانی، محمدرضا. ۱۳۸۳، مقدمه‌ای بر برنامه ریزی توسعه روستایی در ایران، انتشارات قومس، تهران.
- ۱۵- سلیمانی، محمد. ۱۳۷۵، طرح هادی روستای آهار، انتشارات معاونت پژوهش و تدوین و تنظیم قوانین و مقررات، تهران.
- ۱۶- شهری، غلامرضا. ۱۳۷۰، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
- ۱۷- صالحی، حمید. ۱۳۷۵، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، انتشارات مشرق، تهران.
- ۱۸- طالب، مهدی، ۱۳۸۴، جامعه‌شناسی روستایی با تأکید بر ابعاد تغییر و توسعه در جامعه روستایی در ایران، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۹- عابدی، ضرغام. ۱۳۸۵، ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، پایان‌نامه.
- ۲۰- فتوحی، اکبر، ۱۳۸۴، آموزش SPSS، انتشارات شایگان، تهران.
- ۲۱- قدیری معصوم و عزمی، مجتبی و آئیژ. ۱۳۸۸، ترجمه توسعه روستایی اصول و عملیات، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۲۲- قدیری معصوم و نجفی، مجتبی و علی اکبر، بهار ۱۳۸۲، شماره ۴۴، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، دانشگاه تهران.
- ۲۳- قدیری معصوم و علیقلی‌زاده، مجتبی و ناصر، بهار ۱۳۸۲، شماره ۴۶،
- مجله پژوهش‌های جغرافیایی، دانشگاه تهران.
- ۲۴- قربانی، فرج‌الله، ۱۳۷۴، مجموعه کامل قوانین مقررات ثبتی، انتشارات فردوس، تهران.
- ۲۵- کربلایی، فرشته. ۱۳۸۷، اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی، پایان‌نامه.
- ۲۶- کلانتری، خلیل، ۱۳۸۲، پردازش و تحلیل داده‌ها در تحقیقات اجتماعی - اقتصادی، انتشارات شریف، تهران.
- ۲۷- متانی، محمد علی. ۱۳۸۴، مجموعه قوانین دوم و سوم و چهارم توسعه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی، انتشارات جنگل، تهران.
- ۲۸- محمدی، جلیل. سیر مالکیت و چگونگی ثبت اسناد و املاک، ۱۳۸۳، انتشارات مؤلف، تهران.
- ۲۹- مطیعی لنگرودی، حسن. ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی روستایی، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد.
- ۳۰- مهدوی، مسعود. ۱۳۸۵، مقدمه‌ای بر جغرافیای روستایی ایران، انتشارات سمت، تهران.
- ۳۱- مهدوی و طاهرخانی، مسعود و مهدی. ۱۳۸۵، کاربرد آمار در جغرافیا، انتشارات قومس، تهران.
- ۳۲- مهندسین مشاور راهبرد محیط ایرانیان، ۱۳۸۹، طرح هادی روستای گلدسته.
- ۳۳- وب سایت www.tebian-ardebil.ir
- ۳۴- وب سایت www.tehran.ir
- ۳۵- وب سایت www.wikimedia.com
- ۳۶- وب سایت www.amoozsh.ir
- ۳۷- وب سایت www.bonyadmaskan.com
- ۳۸- وب سایت www.imo.org.ir
- ۳۹- وبلاگ www.pland.persianblog.ir
- ۴۰- وبلاگ www.statsearch.blockfa.com