

# Quarterly Journal of Village and Space Sustainable Development

Spring 2022, Vol.3, No.1, pp 1-22

doi [10.22077/vssd.2022.5217.1100](https://doi.org/10.22077/vssd.2022.5217.1100)



## Transformations of Man-Made Spaces in Lasht-e Nesha

Morteza Basiri<sup>1\*</sup>, Hassan Afrakhteh<sup>2</sup>, Vahid Riahi<sup>3</sup>

1. Department of Geography, School of Geography, Kharazmi University, Tehran, Iran.

2. Professor of Geography and Rural Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

3. Associate at geography and rural planning, kharazmi university, Tehran, Iran.

\*Corresponding author, Email: [mbt20014@gmail.com](mailto:mbt20014@gmail.com)

### Keywords:

Man-Made Space, Real Estate Capitalism,  
Grounded Theory, Space Economy,  
Relational Economic Geography.

### Abstract

The globalization of economy; political, social and economic developments in societies; and human interventions in the environment have led to transformation of various types of natural spaces, agricultural spaces, and man-made spaces. The purpose of this study is to investigate the extent and causes of transformations in man-made spaces in Lasht-e Nesha. Qualitative inductive research was used, the data were collected using documentary and field research, and written and oral sources were examined to study the historical developments. Spatial transformations were studied through satellite imagery in the Google Earth engine and edited based on field information in ArcGIS. Twenty-six samples were purposefully selected for interview from among local informants, and 43 images and two videos were prepared to show the conditions of the region. For the analysis of data, the qualitative method of grounded theory and ATLAS.ti software were used. Based on the findings, natural spaces have decreased in the region so that the total area of rice fields has increased until 1996 and then decreased. Considering the number of gardens, they decreased by 1996 and then increased. As for man-made spaces, they have increased throughout the whole period. These transformations were influenced by the past and its historical context and increased real estate capitalism as well as commercial and service constructions due to the influence of demographic changes, land ownership, inheritance law, global economy, policies of governments, institutional changes, dysfunctional institutions, the system of regulation and rewards, the atmosphere of uncertainty in production, and lack of competitiveness of productive activities in the region under study. The findings indicate that the development of unproductive capitalism, the lack of complete formation of capitalist cycles, the dominant motivational structures in the area due to historical experience, daily problems, and non-indigenous knowledge changed the beliefs of people towards selling their lands.

### Received:

30/Jan/2022

### Accepted:

26/Apr/2022

### How to cite this article:

Basiri, M., Afrakhteh, H., & Riahi, V. (2022). Transformations of Man-Made Spaces in Lasht-e Nesha. *Village and Space Sustainable Development*, 3(1), 1-22. [10.22077/vssd.2022.5217.1100](https://doi.org/10.22077/vssd.2022.5217.1100)





# فصلنامه روستا و توسعه پایدار فضا

دوره سوم، شماره اول، پیاپی نهم، بهار ۱۴۰۱، صفحات ۲۲ - ۱

doi: 10.22077/vssd.2022.5217.1100

## تحولات فضاهای انسان ساخت در ناحیه لشت نشاء

مر ترضی بصیری توچائی<sup>۱\*</sup>، حسن افراخته<sup>۲</sup>، وحید ریاحی<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۲. استاد گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۳. دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

\* نویسنده مسئول، ایمیل: mbt20014@gmail.com

### چکیده

جهانی شدن اقتصاد، تحولات سیاسی، اجتماعی و اقتصادی در جوامع و دخالت‌های انسان‌ها در محیط طبیعی باعث تحول انواع فضاهای طبیعی، فضاهای کشاورزی و فضاهای انسان ساخت شده است. هدف این مطالعه بررسی میزان و علل تحولات فضای انسان ساخت در ناحیه لشت نشاء است. استراتژی پژوهش استقرا کیفی، روش جمع‌آوری داده‌ها اسنادی و میدانی و برای بررسی سیر تحولات تاریخی منابع مکتوب و شفاهی مورد بررسی قرار گرفت. تحولات فضایی از طریق تصاویر ماهواره در سامانه گوگل ارث انجین بررسی و براساس اطلاعات میدانی در محیط ArcGIS ویرایش شد. ۲۶ نمونه برای مصاحبه به صورت هدفمند از بین مطلعین محلی و ۴۳ تصویر و ۲ فیلم از شرایط منطقه تهیه شد و برای تحلیل کل داده‌ها از روش کیفی داده بنیاد و نرم افزار ATLAS.ti استفاده شد. با توجه به یافته‌ها، عرصه محیطی طبیعی در منطقه رو به افول بوده است به گونه‌ای که سطح برنجزارهای ناحیه تا سال ۱۳۷۵ افزایش داشته اما پس از آن، کاهش را نشان داد؛ برای باغ‌ها تا سال ۱۳۷۵ کاهش و سپس افزایش ثبت شد، فضاهای انسان ساخت در کل دوره افزایشی بود، این تحولات تحت تاثیر گذشته و بستر تاریخی آن بروز یافت و بر اساس تحولات جمعیتی، مالکیت زمین، ارث و در کنار آن عناصری همچون اثرات اقتصاد جهانی، سیاستگذاری حکومت‌ها و دولت‌ها، تغییرات نهادی، نهادهای کژکارکرد، نظام قاعده‌گذاری و پاداش‌ها، فضای نااطمینان تولید و عدم توان رقابت فعالیت‌های مولد در ناحیه مورد مطالعه باعث گسترش سرمایه‌داری مستغلات و ساخت‌وسازهای تجاری و خدماتی شده است. یافته‌ها نشان دهنده گسترش سرمایه‌داری غیر مولد، عدم شکل‌گیری کامل چرخه‌های سرمایه‌داری است. ساختار انگیزشی مسلط در ناحیه در اثر تجربه تاریخی، مشکلات روزمره و دانش غیر بومی، سازه‌های ذهنی و باورهای مردم را به سمت فروش زمین جهت داد.

### واژگان کلیدی:

فضای انسان ساخت، سرمایه‌داری مستغلات، داده بنیاد، اقتصادفضا، جغرافیای اقتصادی رابطه‌ای.

### تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۱۱/۱۰

### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۲/۰۶

## ۱- مقدمه

از آغاز هزاره جدید، تحت تاثیر جهانی شدن و اجرای راهبردهای ملی در زمینه صنعتی شدن، شهرنشینی، نوسازی کشاورزی، تغییرات منابع انسانی، منابع زمین و تخصیص سرمایه مشکلات و چالش‌های بسیاری برای توسعه به وجود آمده است (Long et al, 2016, 410). نواحی روستایی همیشه بر اثر فرآیندهای اقتصادی، نوسانات تجاری، فناوری جدید، جریان‌های مهاجرت، اغتشاشات سیاسی و تغییرات زیست محیطی دچار تغییر شده‌اند (وودز، ۱۳۸۹، ۶۶). پایش تغییرات کاربری زمین یک راه کلیدی برای درک و ارزیابی فرآیندهای پویا در چشم انداز در مقیاس‌های زمانی و مکانی مختلف است. اگرچه مسائل مربوط به تغییرات کاربری زمین جهانی است و در بسیاری از کشورها مشکلات جدی ایجاد می‌کند، الگوهای تغییر به دلیل عوامل متعددی از جمله سیاست‌ها، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط زیست به شرایط محلی بستگی دارد (Jukneliene, 2021, 1). درگیری‌های فضایی در مکان‌هایی که چیدمان سنتی روستا توسط توسعه‌های مسکونی مدرن با طبیعت شهری و به دنبال آن سبک زندگی شهری و در تضاد با فرهنگ سنتی منطقه‌ای گسترش می‌یابد، پدیده‌ای رایج است (Wojciech, 2018, 8). فضای روستایی از ترکیب چهار فضا ایجاد می‌شود: اول فضای طبیعی، که از اجزای اکوسیستمی تشکیل شده است که شرایط لازم را برای بقای گونه‌های بیولوژیکی فراهم می‌کند و دارای ارزش اکولوژیکی است. دوم فضای اجتماعی، که توسط جوامع انسانی اشغال شده است که برای برآوردن نیازهای خود و کمک به ارزش اجتماعی فضا تلاش می‌کنند. سوم فضای فرهنگی، که دارای اشیاء ماندگار میراث فرهنگی مادی است که ارزش فرهنگی برای فضا ایجاد می‌کند. چهارم فضای اقتصادی، جایی که انسان‌ها فعالیت اقتصادی انجام می‌دهند و به سودمندی، ارتباط و ارزش اقتصادی فضا کمک می‌کنند (Kurowska & Kow-1, 2022, 1). پیامدهای گسترش شهری در مناطق روستایی را به شرح زیر می‌توان دسته بندی کرد: اول فضایی و محیطی، یعنی گسترش محیط توسعه یافته به هزینه محیط طبیعی و چشم انداز روستایی، مطابق با ویژگی‌های منظر شهری، دوم اجتماعی فرهنگی، به ویژه با توجه به سبک زندگی شهری مردمی که در روستاها زندگی می‌کنند، سوم اقتصادی، مانند تغییرات مداوم در حرفه کشاورزی، افزایش سهم افراد دارای دو حرفه در مناطق روستایی و توسعه ماهیت چند منظوره روستا، چهارم سیاسی، مانند اهمیت فزاینده گروه‌های ذینفع به غیر از گروه‌هایی که بر بهره‌وری تولید کشاورزی تمرکز می‌کنند (Kamiński, 2008, 115). تاثیر دخالت‌های انسان در محیط طبیعی و تحولات سیاسی، اجتماعی و اقتصادی در جوامع باعث ایجاد و تحول انواع فضاهای طبیعی، فضاهای کشاورزی و فضاهای انسان‌ساخت شده است. فضای انسان‌ساخت، شامل مجموعه فضاها و کاربری‌هایی است که انسان‌ها برای گسترش فضای سکونت، تجاری، خدماتی و ارتباطی خود ایجاد می‌کنند. فضای کشاورزی، مزارع و باغ‌ها را شامل می‌شود و فضاهای طبیعی شامل استخرها، باتلاق‌ها، آبگیرها، رودها و چراگاه‌ها است. شناخت میزان و جهت تغییرات فضاهای مذکور برای حفظ پایداری محیط زیست و کاهش اثرات منفی آن و جهت دهی به توسعه اهمیت دارد.

## ۲- بنیان نظریه ای

کلیت و نظام در یک پدیده چیزی بیشتر از عناصر تشکیل دهنده آن است و هر پدیده به منزله نظام سازمان یافته ای از عناصر و اجزای مرتبط است، ساخت پدیده‌ها در پس واقعیت‌های اجتماعی قابل دریافت هستند (توسلی، ۱۳۷۶، ۱۹۵-۱۹۶). مبانی مادی نظام تولیدی و اجتماعی که از مناسبات تولید شکل گرفته است را ساختار یا زیربنا می‌گویند و نهادهای حقوقی، سیاسی، دینی، هنری، فلسفی فراساخت

یا روبنا می‌گویند (احمدی، ۱۳۹۳، ۵۲-۵۰). ساختارهای جامعه، از کنش‌های مثبت و منفی انسانی تاثیر می‌پذیرد و بر آنها تاثیر می‌گذارد. منافع گروه‌های انسانی تعیین کننده جهت و میزان کنش متقابل گروه‌های انسانی است و گروه‌های هم راستا و هم کنش دارای منافع مشترکی هستند، اما میزان قدرت و توانایی گروه‌های مختلف متفاوت است و گروه‌های قدرتمند چگونگی میدان بازی را در جریان تاریخ و با کمک نهادها مشخص می‌کنند (افراخته، ب، ۱۳۹۹، ۴۲).

چهارچوب نهادی شامل ساختار سیاسی است که روش انتخاب‌های سیاسی را مشخص می‌کند؛ ساختار حقوق مالکیت که انگیزه‌های اقتصاد رسمی را تعریف می‌کند؛ و ساختار اجتماعی که انگیزه‌های غیررسمی در اقتصاد را مشخص می‌کند. تغییر در چارچوب نهادی معمولاً فرآیندی بسیار آرام است که بازتاب دهنده محدودیت‌هایی است که گذشته بر حال و آینده تحمیل می‌کند (افراخته، ب، ۱۳۹۹، ۴۱). از دیدگاه نورث، تحول اقتصادی بر اثر تغییرات در کمیت و کیفیت جوامع بشری، تغییر در ذخیره دانش بشری به ویژه دانشی که برای کنترل طبیعت به کار می‌رود، و تغییر در چهارچوب نهادی که ساختار انگیزشی حامدانه و هدفمند جامعه را معین می‌کند، ایجاد می‌شود. در نظریه ای جامع درباره تحول اقتصادی، باید تلفیق نظریه‌های جمعیت شناختی، نظریه‌های مربوط به ذخیره دانش، و تحول نهادی مشاهده گردد (نورث، ۱۳۹۶، ۳۲). اگر بیشترین نرخ بازده در اقتصاد، به بهره‌برداری های غیر مجاز اختصاص یابد، می‌توان انتظار داشت که سازمان‌ها در کسب مهارت‌ها و دانشی سرمایه‌گذاری کنند که آنها را در فعالیت های غیرمجاز تقویت کند. اگر بازده بالا در فعالیت‌های مولد حاصل شود، سازمان‌ها منابع را به سرمایه‌گذاری در مهارت‌ها و دانشی اختصاص دهند که بهره‌وری را افزایش دهد. سازه های ذهنی که افراد برای تبیین و تفسیر جهان پیرامون‌شان شکل می‌دهند تا حدودی نتیجه میراث فرهنگی شان، مشکلات روزمره و دانش غیروومی است و کلیه انتخاب‌های افراد بر اساس ادراکات ذهنی آنها است (نورث، ۱۳۹۶، ۱۰۶-۱۰۵). سازه های ذهنی که در بین افراد یک جامعه شکل گرفته است بر نوع نگاه آنها به پدیده‌های مختلف و توسعه تاثیر دارد.

به اعتقاد برخی از اندیشمندان برای توسعه نیاز به انباشت سرمایه است. اگر کالاها و خدمات تولیدی وارد چرخه سرمایه شوند و سود حاصل از این روند مجدد به سرمایه تبدیل شود، نخستین شرط انباشت سرمایه محقق شده است برای این امر سرمایه‌دار باید کالا و خدمات خود را بتواند عرضه کند و بفروشد و پولش را مجدد در تولید سرمایه‌گذاری کند (مارکس، ۱۳۸۸، ۶۰۹). به عقیده هاروی، فرآیند انباشت سرمایه در سه مرحله رخ می‌دهد. در مرحله اول از طریق کاربرد فنون و افزایش بهره‌وری، ارزش افزوده ایجاد می‌شود. در مرحله دوم برای افزایش سوداگری، سرمایه به دارایی ثابت تبدیل می‌شود این امر از طریق ایجاد محیط‌های ساخته شده انجام می‌شود. در مرحله سوم و در گام نخست باید در علوم و تکنولوژی با هدف استفاده از علم در تولید سرمایه‌گذاری شود در گام دوم از مرحله سوم که بیشتر بر هزینه‌های اجتماعی (آموزش و پرورش و...) که سرمایه‌داران به تنهایی قادر به سرمایه‌گذاری در آن نیستند مشخص می‌شود در این چرخه نقش دولت بسیار مهم است (هاروی، ۱۳۷۸، ۳۵-۲۸). در دیدگاه اقتصاد سرمایه‌داری، زمین و ساختمان نوعی کالا محسوب می‌شوند اما آنها ویژگی‌های خاصی دارند، زمین و ساختمان منقول نیستند و مطلق بودن مکان آنها حق بهره‌برداری انحصاری از آنها ایجاد می‌کند، بدون آنها امکان زندگی وجود ندارد، کمتر مبادله می‌شوند، زمین فناپذیر و ساختمان کالای بادوام است، مبادله آن با مبالغ بالا و دخالت نهادهای مالی صورت می‌گیرد. می‌توانند به طور همزمان برای چند هدف مورد استفاده قرار گیرند. مثلاً کاربری مسکونی و وسیله‌ای برای اندوختن ثروت باشند (هاروی، ۱۳۷۶، ۱۶۳-۱۵۹). یکی از خطرات مهم برای کشورها، تجمع طبقات خطرناک در نواحی معین است و برای کاهش این خطر دولت‌ها محیط

مصنوع را از طریق بهبود سامانه های حمل و نقل گسترش می دهند (هاروی، ۱۳۸۷، ۶۰-۵۹).

به عقیده سانلی، رویکرد رابطه‌ای، فرض نئوکلاسیکی را، مبنی بر این که بنگاه اقتصادی حاصله از رفتار غیر اجتماعی (بی تأثیر از اصول اجتماعی) و هسته‌ای شرکت‌ها است، نمی‌پذیرد و به درهم پیچیدگی عمل اقتصادی در متن خاص ساختار روابط اجتماعی و نهادی اذعان دارد (افراخته، الف ۱۳۹۹، ۶). در دیدگاه رابطه‌ای، فضا بخش پیوسته‌ای از فرآیندهای اجتماعی است، فضا جدا از فرآیند نیست دوری از جبرگرایی در این دیدگاه ارجحیت دارد (بهروز و همکاران، ۱۳۹۳، ۴۰). در دیدگاه رابطه‌ای فضا نمی‌تواند به عنوان عامل تبیین‌کننده عمل اقتصادی به کار رود ماهیت مجرد ندارد، نمی‌تواند مستقل عمل کند بلکه در یک بستر تاریخی و کنار ساختارهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زمینه‌های سیاسی و سایر واقعیت‌ها که مردم تحت آن شرایط، عمل و عمل متقابل را انجام می‌دهند، تأثیر گذار است. بجای بررسی فضا باید کارگزاران اقتصادی، عمل کارگزاران و روابط متقابل آنها در کانون بررسی‌ها قرار گیرد. فضا یک چشم‌انداز است و مبنایی برای پرسیدن سوال درباره پدیده اقتصادی است (رجوع کنید: افراخته، الف ۱۳۹۹، ۱-۲۰؛ افراخته، ۱۳۹۹، ۳۰؛ ۳۱؛ افراخته ۱۴۰۰، ۴ و ۵). رویکرد رابطه‌ای امکان تحلیل اثرات روندها و ساختار تاریخی را در تصمیم امروز میسر می‌سازد. در مفهوم تحولی تغییر، فرض بر آن است که روندهای اقتصادی و اجتماعی از نظر ماهیت، تجربه محور، تراکمی و واکنشی است. بُعد تحولی وابسته به مسیر است، یعنی انتخاب‌های گذشته توان‌هایی برای عمل کنونی ایجاد می‌کند و در عین حال، مجموعه راه‌حل‌های ممکن را محدود می‌سازد. زیرا تصمیمات قدیمی نمی‌تواند به راحتی نادیده انگاشته شود. در اینجا نقش نهاد، اهمیت بسیار دارد. زیرا نهادها نه تنها امکانات عمل اقتصادی را محدود می‌کند بلکه، مبنایی برای ارتباطات متقابل، یادگیری جمعی و حل مسئله گروهی ایجاد می‌کنند که بدون آن یک تقسیم اجتماعی و تکنیکی نیروی کار و تعاملات اقتصادی نمی‌تواند میسر باشد (افراخته، الف ۱۳۹۹، ۱۱).

در ایران به علت تسلط نظام‌های ملوک الطوایفی و شه‌پدري، حکومت‌ها مبتنی بر خود کامگی بودند. بنابراین ساخت سیاسی-اقتصادی ایران دارای ریشه‌های عمیق اقتدار گرایی بود (مصلی نژاد، ۱۳۹۶، ۴۷). براساس نظریه احمد اشرف، شکل‌گیری حکومت‌های مبتنی بر قدرت عشایر در ایران که تا حکومت قاجارها نیز ادامه داشت، شیوه تولید خاصی در شهرها و روستاها ایجاد کرد. حکومت‌های عشایری ایران برای تامین هزینه‌های خود قسمت‌های مختلف کشور را به عنوان تیول به سران لشکری و کشوری واگذار می‌نمودند و این رسم به صورت واگذاری امتیازها به افراد غیرایرانی در دوره قاجار شکل دیگری یافت و باعث تسلط افراد خارجی بر اقتصاد ایران و در نتیجه جهت‌دهی تولیدات به سمت صادرات مواد اولیه که مورد نیاز دنیای در حال صنعتی شدن آن روز بود شد. وضعیت نیمه مستعمره‌ای ایران دوره قاجار باعث شد تا قدرت‌های خارجی برای حفظ وضع سیاسی موجود از نهادهای کهن حکومتی حمایت کنند. (اشرف، ۱۳۵۵، ۱۳۰-۱۲۸). این امر یکی از علل عدم شکل‌گیری سرمایه داری مولد در ایران است.

تغییرات و تحولات فضاهای طبیعی، کشاورزی و انسان‌ساخت در جوامع در مطالعات مختلفی از جمله بررسی تغییرات و تحولات ساختاری و کارکردی سکونتگاه‌ها، گسترش شهرها و تأثیر آن بر روستاها، گردشگری و خانه دوم، سیاست‌های بازرگانی و قیمت‌گذاری دولت در مورد محصول کشاورزی مورد بررسی قرار گرفت (جدول شماره ۱ و ۲).

با توجه به تحلیل مطالعات انجام شده در مورد موضوع تحقیق بیشتر مطالعات از جمله (پور عزیز و همکاران، ۱۳۹۶؛ قماش‌پسند و همکاران، ۱۳۹۶ و ترکاشوند، ۱۳۹۷) از دیدگاه کمی در مطالعات استفاده نموده‌اند. در اغلب آنها تغییرات کاربری اراضی در سطح محدوده مورد مطالعه بررسی شد و کمتر به مبحث تحولات فضایی و زمینه‌های تاریخی و بسترهای وقوع رویداد و نقش نظام و ساختار سیاسی

پرداخته شده است و اغلب معلول‌های ایجاد شرایط موجود را بررسی نموده اند (جدول شماره ۱).

جدول ۱. تعدادی از مطالعات مرتبط با موضوع مورد مطالعه در ایران

محقق و تاریخ	عنوان	روش	یافته ها و نتایج
افراخته (۱۳۹۱)	اقتصاد فضا و توسعه روستایی (مورد: ناحیه شفت)	مشاهده مستقیم، مصاحبه با مردم محلی و تکمیل پرسشنامه، آمار استنباطی	نتیجه اقتصادی متمرکز، توزیع فعالیت‌های اقتصادی غیرمتوازن است.
شهرام امیر انتخابی (۱۳۹۲)	تحول فضایی کالبدی روستاهای ساحلی گیلان (مطالعه موردی: حوزه زیبا کنار)	مطالعه اسنادی و تطبیقی طرح‌های هادی اول و دوم و برای درک انگیزه های اجتماعی - اقتصادی از روش میدانی و پرسشنامه استفاده	احداث خانه های دوم و تغییر کاربری اراضی ضمن تغییر بافت اجتماعی فرهنگی روستاها، به تغییر چشم انداز روستایی، تحول کالبدی و تغییر ساختاری کارکردی روستا ها منجر شد.
افراخته و حجی پور (۱۳۹۳)	انباشت سرمایه و اقتصاد فضا در ایران	مطالعات اسنادی، به منظور تحلیل داده ها از همبستگی پیرسون در آمار کلاسیک و آماره ی موران محلی و بیضوی انحراف استاندارد، به منظور سنجش و پویش خودهمبستگی فضایی شاخص های تحقیق در محیط نرم افزارهای SPSS و GIS استفاده شده است.	انباشت سرمایه در ایران در اولین مرحله خود، در جا زده و به سرمایه داری مولد منتهی نشده است از حیث ظرفیت تولید ثروت و انباشت سرمایه، شکاف قابل توجهی بین مناطق مختلف می توان دید. سازمان فضایی موجود، فقدان نظام اقتصادی شبکه ای و برتری اقتصاد خدماتی و بورژوازی مستغلات، امکان توسعه متوازن کشور را محدود کرده است
پور عزیزی و همکاران (۱۳۹۶)	تحلیل اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی	روش کتابخانه‌ای و اسنادی تصاویر ماهواره ای به روزترین ورژن ArcBruTile. 07	بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی موثر بوده است.
قماش پسند و همکاران (۱۳۹۶)	تحلیل نقش خانه های دوم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستا های بخش مرکزی لاهیجان	مشاهده، مصاحبه و تکمیل پرسشنامه، و برای داده‌پردازی و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزار آماری SPSS استفاده شده است	بالابودن هزینه تولید در مقایسه با درآمد حاصل از فروش محصولات کشاورزی، هجوم مهاجران غیربومی برای ویلاسازی و خانه های دوم، موجب تغییر کاربری اراضی است
علی یوسفی و همکاران (۱۳۹۷)	سرمایه داری مستغلات و تحولات فضا در ناحیه پیرامونی شاهدشهر	روش شناسی تحقیق مبتنی بر پراگماتیسم و با روش تحقیق کیفی کیو انجام گرفت. نقشه های دو بازه زمانی، با استفاده از تصاویر ماهواره ای و نرم افزار GIS تهیه شده است	پنج عامل دولت رانتیر، سود آوری سرمایه داری مستغلات، ضعف قوانین و جامعه مدنی، ضعف فعالیت های مولد و سرمایه داری تولیدی، نقش مهاجرت و تقاضای بالای زمین و مسکن موجب رونق سرمایه داری مستغلات شده و در نهایت سرمایه را از مسیر تولیدی خارج ساخته است
ترکاشوند (۱۳۹۷)	تاثیر کارآفرینی گردشگری بر اقتصاد فضایی روستاها	مطالعات میدانی و پرسشنامه	گردشگری باعث افزایش ارتباطات فرا ناحیه‌ای و ایجاد تبادلات مالی و کالایی در ناحیه و فراتر از آن می شود.
سعدی و عوافی اکمل (۱۳۹۷)	عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرستان همدان	توصیفی-تحلیلی، پیمایش میدانی و پرسشنامه‌ای، تحلیل عاملی اکتشافی با نرم افزار SPSS/20	توسعه نیافتگی کشاورزی، اقتصادی نبودن بخش کشاورزی، تمایل جوانان به مشاغل غیر کشاورزی در شهرها مهمترین علل گرایش کشاورزان به تغییر کاربری اراضی کشاورزی است
شهرام امیر انتخابی (۱۳۹۷)	بررسی اثرات توسعه سکونتگاهی در تغییر کاربری اراضی شاورزی؛ مطالعه موردی شهرستان تالش	توصیفی تحلیلی	افزایش جمعیت، کاهش ابعاد اراضی زراعی، رواج روستا نشینی شهری، تغییر کاربری و فروش اراضی زراعی به قیمت های به مراتب بالاتر از ارزش زراعی جاذبه تغییر کاربری و فروش زمین را افزایش داده است.

## جدول ۲. تعدادی از مطالعات انجام شده و مرتبط با موضوع تحقیق در سطح جهان

محقق	عنوان	روش	یافته
او شیائو، یونهوئی لیو، لیانگتاو لی، لی، ژنرونگ یووشیائوتینگ ژانگ (2018)	تنوع فضایی تغییر منظر روستایی محلی تحت شهرنشینی سریع در شرق چین	تصاویر ماهواره ای با وضوح بالا (IKONOS و tickBird) و تحلیل تصاویر در GIS	در محدوده مورد مطالعه روند رایج تغییر کاربری اراضی باگسترش سریع در ساخت و ساز اما کاهش در زمین های کشاورزی و نیمه طبیعی است.
هوان هوان لی وی سونگ (2019)	گسترش سکونتگاه های روستایی در زمین های قابل کشت با کیفیت بالا در منطقه Tongzhou در پکن، چین	تصاویر سنجش از دور ماهواره ای KeyHole و RESURS F	ساخت ساز به علت هزینه کمتر و پیشرفت حمل و نقل در نواحی روستایی گسترش یافته است و از مساحت اراضی کشاورزی و مرغوب کاسته شده است.
یوانیوان یانگ، ونکای بائو، یونگ لی، یونگشنگ وانگ، زونگ فنگ چن (2020)	تغییرات کاربری زمین و اثرات زیست محیطی تراکم شهری پکن-تیانجین-هبی در آن: دیدگاه تولید-زندگی	داده های سنجش از دور از چهار دوره از سال ۱۹۸۵ تا ۲۰۱۸، بر اساس GIS و مدل InVEST	از سال ۱۹۸۵ تا ۲۰۱۸، فضای زندگی منطقه به سرعت گسترش یافت، فضای تولید به تدریج کاهش یافت و زمین های زیست محیطی (محیط طبیعی) نسبتاً پایدار باقی ماند
ماگاندا ویلکوش ماماکارزکی واولچاک و پروس (2020)	ویژگی های شهری در چشم اندازهای روستایی: مطالعه موردی اسکاوینا	تحلیل نقشه ها و تصاویر ماهواره ای و تاکسونمی عددی	سرعت تغییرات در روستا های که از زیرساخت های حمل و نقل و شهر های صنعتی فاصله دارند کمتر است.
آزانس محیط زیست اروپا (2020)	گسترش شهری در اروپا - چالش نادیده گرفته شده ۲۰۰۶	تحلیل تصاویر ماهواره ای و مدل اتوماتای سلولی و مدل رشد شهری MOLAND	دولت های محلی اغلب زمین های مسکونی را با قیمت های پایین می فروشند تا مردم را به ساخت و ساز تشویق کنند و برای درآمد مالیات را افزایش می دهند.
ژی هانگ یانگ و نینگنینگ شین وینبوکو ویلیان ژانگ (2021)	ارتباط بین انتقال کاربری اراضی روستایی و توسعه یکپارچه شهری - روستایی: از ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۸	تجزیه تحلیل با استفاده از مدل رگرسیون	پیوندهای مختلف شهری و روستایی ارتباط نزدیکی با تغییرات کاربری اراضی روستایی دارد توسعه یکپارچه شهری - روستایی بشدت بر تغییرات کاربری اراضی تاثیر دارد.
جوکلینه و وایوا کارازانو، جولانتا ویرجینیا و گیتاوتاس (2021)	الگوهای فضایی و زمانی تغییرات کاربری زمین در لیتوانی	داده های کاربری زمین و رگرسیون حداقل مربعات معمولی (OLS)	در طی پنج دهه گذشته افزایش در مساحت جنگل و زمین های ساخته شده و کاهش در مساحت زمین تولیدی، مراتع/مرتع، تالاب ها و سایر کاربری ها بوده است
زونگ فنگ چن و زونقی لیو و زی لو و یوروی لی (2021)	مکانیسم گسترش زمین مسکونی روستایی و پیامدهای توسعه پایدار منطقه ای: پائوتا	تصاویر ماهواره ای و مدل سازی رگرسیون لجستیک باینری (BLR)	کاربری مسکونی از ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۵ افزایش یافته است. که ۷۵ درصد تغییر کاربری اراضی زراعی به مسکونی است.
اومنگلین و گونگ، جیان (2022)	انتقال زمین های کشاورزی در چین: از تئوری تا عمل	تحلیل مطالعات انجام شده	علل تغییر کاربری: سیاست عمومی، مکانیسم های بازار، عوامل تأثیرگذار، بهینه سازی توزیع فضایی، و نتایج عملی انجام می شود

<sup>1</sup> Xiao, He, Yunhui Liu, Liangtao Li, Zhenrong Yu, and Xiaotong Zhang

<sup>2</sup> Li, Huanhuan, and Wei Song

<sup>3</sup> Yang, Yuanyuan, Wenkai Bao, Yuheng Li, Yongsheng Wang, and Zongfeng Chen

<sup>4</sup> Wilkosz-Mamcarczyk, Magdalena, Barbara Olczak, and Barbara Prus

<sup>5</sup> European Environment Agency

<sup>6</sup> Yang, Z.; Shen, N.; Qu, Y.; Zhang, B

<sup>7</sup> Juknelienė, Daiva, Vaiva Kazanavičiūtė, Jolanta Valčiukienė, Virginija Atkocevičienė, and Gintautas Mozgeris

<sup>8</sup> Chen, Zongfeng, Xueqi Liu, Zhi Lu, and Yurui Li

<sup>9</sup> Ou, Menglin, and Jian Gong

محقق	عنوان	روش	یافته
خمیری و جباری ومهدی و سعیدی، رونی برنسون و سینان بچه (2022)	محرک‌های فشار طولانی مدت کاربری زمین در Merguellil, Wadi, تونس،	با استفاده از رویکرد DPSIR و سنجش از دور	در طول دوره ۴۰ ساله زمین های زیر کشت افزایش یافته و سطح تالاب ها به میزان قابل توجهی کاهش یافته است. علت: توسعه اقتصادی، شیوه های کشت، و تکنیک های کشاورزی آبی بود.
شورو ژانگ و جی وانگ، سونگ، وانگ، گائو، لی، دونگ ودازی (2022)	تجزیه و تحلیل جداسازی بین تغییر جمعیت روستایی و تغییرات زمین ساخت و ساز روستایی در چین	تجزیه و تحلیل داده های کاربری زمین و جمعیتی ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۶	با وجود کاهش جمعیت روستایی در دوره مورد مطالعه در چین ساخت و ساز روستایی افزایش یافته است.
لینلین، دای وزیسین ژان و یشو شو وشیانو رونگ (2022)	تغییر کاربری زمین در مناطق فرامرزی یک منطقه شهری: مطالعه موردی	تصاویر ماهواره Landsat و رگرسیون خطی چندگانه	کاربری عمومی اراضی از زمین های زیر کشت و جنگلی به زمین های ساختمانی شهری و روستایی در سراسر منطقه تغییر می کند.
لی و لیووهوی کانو (2022)	ارزیابی کمی استرس اکولوژیکی ناشی از تغییر کاربری زمین با در نظر گرفتن موقعیت زمین های با افزایش ساخت و ساز	مدل برای شبیه سازی فرآیندهای اکولوژیکی MCR و GIS	اکثر زمین های که ساخت و ساز شدید در آنها رخ داده است دارای سطوح تنش اکولوژیکی خیلی زیاد و زیاد هستند.

در مطالعات بین المللی مرتبط با موضوع تحقیق (از جمله شیائو و همکاران، ۲۰۱۸؛ لی و سونگ، ۲۰۱۹؛ یانگ و همکاران، ۲۰۲۰؛ ویلکوش و همکاران، ۲۰۲۰؛ یانگ و همکاران، ۲۰۲۱؛ جوکنلینه و همکاران، ۲۰۲۱؛ چن و همکاران، ۲۰۲۱؛ خمیری و همکاران، ۲۰۲۲؛ وانگ و همکاران، ۲۰۲۲؛ دای و همکاران، ۲۰۲۲ و لی و همکاران، ۲۰۲۲) نیز اغلب از روش کمی و در برخی از آنها برای بررسی سیر تحولات از سری زمانی داده ها برای ترسیم سیر تحولات استفاده شده است. اما در مطالعه منگلین (۲۰۲۲) بستر تاریخی رویدادها بررسی شد. در بیشتر موارد به میزان تغییرات فضاهای طبیعی، مسکونی و کشاورزی پرداخته اند (جدول شماره ۲). مطالعات موجود در مورد تحولات فضاهای انسان ساخت، طبیعی و کشاورزی پراکنده و با الگوهای متعددی انجام شده اند. در حالی که برخی از این مطالعات به بررسی و رصد میزان تغییرات پرداخته اند، برخی دیگر علل و زمینه های بروز تغییرات را از زاویه نگاه نویسنده مطالعه کردند، و در تعدادی دیگر از مطالعات تاثیرات تحولات برجامعه و محیط زیست در کانون توجه قرار دارد. با توجه به اهمیت موضوع در سطح بین المللی و ایران به نظر می رسد نگاه به تحولات فضایی باید با روش های مختلف تحقیق و با استفاده از دیدگاه های گوناگون سیاسی و تحلیلی صورت بگیرد. در این تحقیق با توجه به جنبه های متعدد موضوع و لزوم بررسی زمینه های ایجاد رویداد از روش ترکیبی برای مطالعه استفاده شد، و موضوع در بستر و زمینه ایجاد رویداد مورد بررسی قرار گرفت. زیرا به نظر می رسد بسیاری از این موضوعات خود معلول علل دیگری باشند و عوامل تعیین کننده و اصلی را باید با دیدگاه جدیدتری مورد مطالعه قرار داد. بنابراین برای کاهش اثرات منفی گسترش فضاهای انسان ساخت بررسی علل و زمینه های وقوع و گسترش این تحولات اهمیت زیادی دارد. در ناحیه لشت نشاء با توجه به زمینه های تاریخی و اجتماعی و اقتصادی تحولات زیادی در فضاها مشاهده شده است که این تحولات با گسترش بیش از حد و بی قواره فضاهای انسان ساخت در برخی نواحی نمود می یابد و در این رابطه این سوالات مطرح می شوند «چه تغییرات فضایی در ناحیه لشت نشاء ایجاد شده اند؟ چه عواملی زمینه ساز تحولات بوده اند؟» برای پاسخ به این سوال و با هدف بررسی تحولات فضای انسان ساخت در ناحیه لشت نشاء، ضمن مطالعه میزان تغییرات

<sup>1</sup> Khemiri, Khaoula, Sihem Jebari, Naceur Mahdhi, Ines Saidi, Ronny Berndtsson, and Sinan Bacha

<sup>2</sup> Zhang, Xueru, Jie Wang, Wei Song, Fengfei Wang, Xing Gao, Lei Liu, Kun Dong, and Dazhi Yang

<sup>3</sup> Dai, Linlin, Zixin Zhan, Yeshuo Shu, and Xiao Rong.

<sup>4</sup> Li, Pingxing, Chonggang Liu, and Hui Cao



فضای انسان‌ساخت، فضای کشاورزی و فضای طبیعی، به تبیین علل این تغییرات نیز پراخته شد.

### ۳- روش، تکنیک‌ها و قلمرو

استراتژی پژوهش استقرا کیفی است. در این استراتژی، ابتدا داده‌ها گردآوری می‌شود، به دنبال آن تحلیل داده‌ها و در ادامه تعمیم‌هایی می‌آید که با آزمون‌های بعدی می‌توانند، به‌گزاره‌هایی تبدیل شوند که مشابه قوانین هستند (بلیکی، ۱۳۹۳، ۱۳۵). روش جمع‌آوری داده‌ها، اسنادی و میدانی است. برای بررسی سیر تحولات تاریخی محدوده مورد مطالعه (با توجه به تحولات جهانی و تاریخ ایران از اواخر دوره قاجار تا به امروز) منابع مکتوب و شفاهی مورد بررسی قرار گرفت، تا شکل‌گیری عناصر موثر بر تحولات مورد پایش قرار گیرد. اطلاعات جمعیتی و سطح زیر کشت از طریق آمارنامه‌های مختلف مرکز آمار ایران از سال ۴۵ تا ۹۵ و آمارنامه‌های کشاورزی (۱۳۵۳، ۱۳۶۷، ۱۳۹۳) و آمار بروز جهاد کشاورزی بخش لشت‌نشاء جمع‌آوری شد. برای بررسی تحولات فضایی از تصاویر ماهواره‌ای<sup>۱</sup> سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۷ در سامانه گوگل‌ارث<sup>۲</sup> استفاده شد و ضمن ثبت تحولات صورت گرفته در تصاویر ماهواره‌ای، بر اساس مشاهدات میدانی موارد راستی‌آزمایی گردید. بر اساس اطلاعات میدانی و در محیط GIS ویرایش شدند. سپس با استفاده از این تصاویر و نقشه‌ها، بازدید و مشاهدات مکرر محلی و مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته و هدفمند سیر تحول و عناصر تاثیر گذار بر تحولات فضای انسان‌ساخت مشخص شد. با ۲۶ نفر از مطلعین محلی که به صورت هدفمند انتخاب شده بودند تا رسیدن به اشباع نظری مصاحبه شد. همچنین از تعداد ۴۳ تصویر از محدوده مورد مطالعه و ۲ فیلم تبلیغاتی شهرک سازان برای استخراج اطلاعات استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها در تصاویر ماهواره‌ای و تغییرات فضای انسان‌ساخت از آمار توصیفی و برای تحلیل کل داده‌ها از روش کیفی گراندتئوری<sup>۳</sup> و نرم افزار ATLAS.ti<sup>۴</sup> استفاده گردید.

روش گراندتئوری (تئوری مفهوم‌سازی بنیادی) فرآیند کدگذاری داده‌ها در سه مرحله کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری گزینشی انجام می‌شود (محمدپور، ۱۳۹۰، ۳۲۷). برای تحلیل یافته‌های گراندتئوری رهیافت‌های مختلفی از جمله رهیافت سیستماتیک<sup>۴</sup>، رهیافت آشکارشونده<sup>۵</sup>، رهیافت سازگار<sup>۶</sup>، رهیافت موقعیت‌گرا<sup>۷</sup>، رهیافت چندزمینه‌ای وجود دارد (طیسی ابوالحسنی، ۱۳۹۸، ۷۸-۷۹). در تحلیل از مدل پارادایمی استراس و کوربین (رهیافت سیستماتیک) استفاده شد. بر این اساس با استفاده از کدگذاری باز، مفاهیم (یا کد کلمه‌ای که به گروهی از اشیاء، رویدادها و کنش‌ها الصاق می‌شود) استخراج شد و با استفاده از کدگذاری محوری مقوله‌ها (یا تم از مفاهیم سطح پایین استخراج می‌شود انتزاعی‌تر از آنها است) کشف و ارتباط بین مقوله‌ها آشکار شد و با کدگذاری انتخابی مقوله‌های کلان (یا بعد تنوع یک ویژگی در امتداد با یک دامنه از پراکندگی، کمیت و میزان وجود آن معانی در قالب پیوستار معنایی) روایت مورد نظر استخراج گردید (محمد پور، ۱۳۹۰، ۳۲۸-۳۲۹). به اعتقاد استراس و کوربین کدگذاری داده‌ها به علل، شرایط زمینه‌ای، شرایط مداخله‌گر، پدیده، استراتژی‌ها (راهبردها) و پیامدها محدود می‌شود. پدیده، ایده و فکرمحوری، حادثه یا اتفاق یا واقعه‌ای است که سلسله‌ی کنش متقابل به سوی آنها رهنمون می‌شوند تا آنها را اداره یا با آنها به

<sup>۱</sup> تصاویر ماهواره ای LANDSAT استفاده شد.

<sup>۲</sup> Google Earth Engine یک پلتفرم علمی سنجش از دور برای پردازش، تحلیل و بصری سازی تصاویر ماهواره‌ای است.

<sup>۳</sup> Grounded theory

<sup>۴</sup> Systematic

<sup>۵</sup> Newcomer

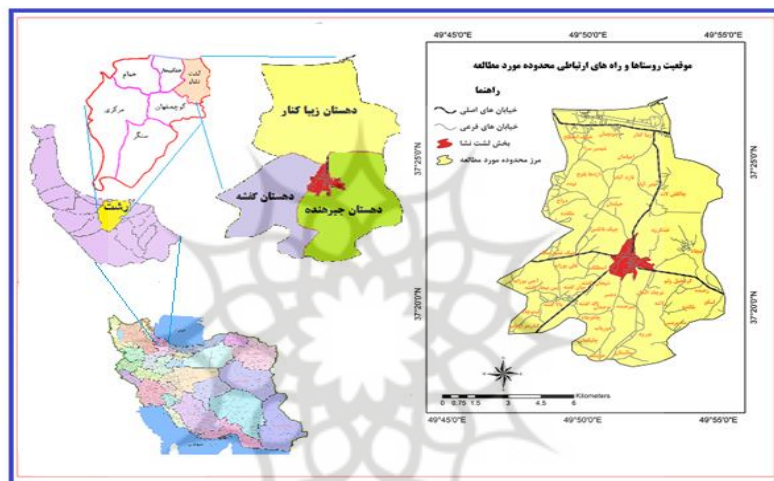
<sup>۶</sup> Compatible

<sup>۷</sup> Situational Analysis

صورتی برخوردکنند یا این که سلسله رفتارها بدانها مرتبطاند. شرایط علی، شروط کافی برای تحقق یک پدیده هستند. شرایط علی، به حوادث یا وقایعی دلالت می کند که به وقوع یا رشد پدیده منتهی می شوند. شرایط زمینه‌ای، نشانگر سلسله خصوصیات ویژه ای است که به پدیده ای دلالت می کند و به عبارتی محل حوادث یا وقایع مرتبط با پدیده‌ای در طول یک بعد است (استراس و کوربین، ۱۳۹۰، ۱۰۲-۹۷). شرایط مداخله گر، به عوامل و عناصری مناسب یا نامناسب اشاره دارند که اثرات یک یا چند عامل تغییر را کندتر یا فعال تر می سازند (محسن تبریزی، ۱۳۹۵، ۱۴۸).

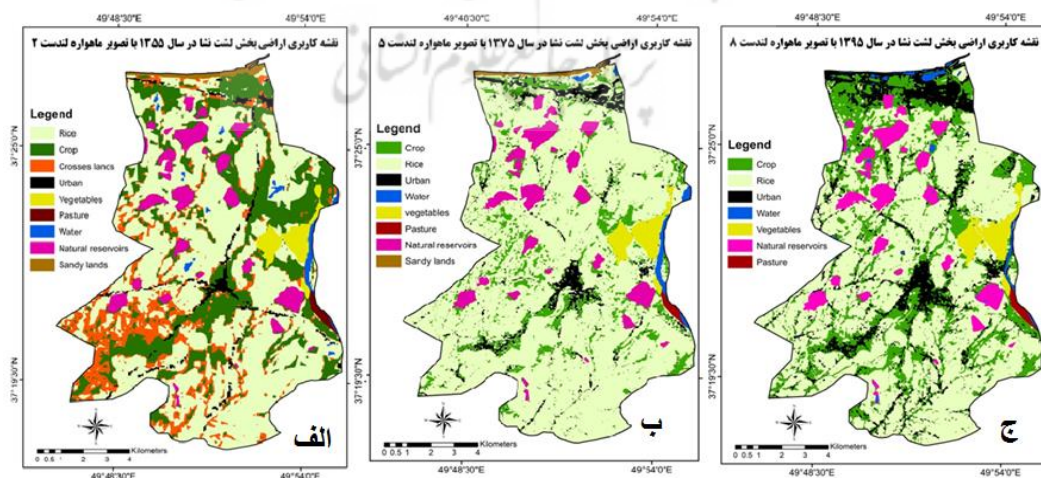
### معرفی محدوده مورد مطالعه

ناحیه مورد مطالعه، بخش لشت نشاء شهرستان رشت، که دارای یک شهر و سه دهستان و تعداد ۴۶ روستا است. در شمال محدوده مورد مطالعه دریای خزر و در شرق آن رودخانه سفیدرود قرار دارد. سایر رودهای آن اغلب زهکش ریزش های جوی هستند (نقشه شماره ۱).



نقشه ۱- موقعیت محدوده مورد مطالعه (ماخذ: مرکز آمار)

### ۴- یافته ها و تحلیل داده ها



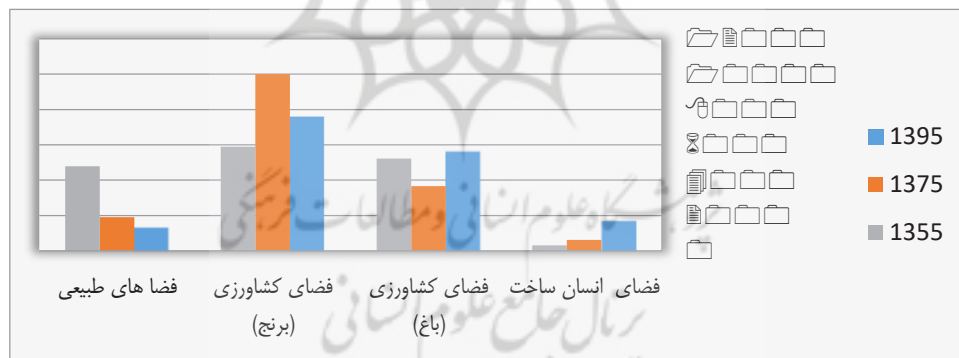
شکل ۱- تحولات فضاهای محدوده مورد مطالعه سالهای ۱۳۵۵ (الف)، ۱۳۷۵ (ب) و ۱۳۹۵ (ج) (ماخذ: یافته های تحقیق و تصاویر ماهواره ای)

از بررسی تصاویر ماهواره ای سال های ۱۳۵۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۵ محدوده مورد مطالعه و استخراج اعداد و ارقام، (شکل شماره ۱ (الف، ب، ج) و جدول شماره ۳ و نمودار شماره ۱)، نتیجه گرفته می شود که:

کاربری فضاهای انسان ساخت شامل فضاهای شهری و روستایی، سکونتگاهی، خدماتی، تجاری و راههای ارتباطی از ۳۱۶ هکتار در سال ۱۳۵۵ به ۶۲۹ هکتار در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته و رشد حدود ۱۰۰ درصد را نشان می دهد. طی سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۹۵ محدوده کاربری فضاهای انسان ساخت شامل فضاهای شهری و روستایی و سکونتگاهی، خدماتی، تجاری و راههای ارتباطی از ۶۲۹ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۱۷۰۴ هکتار در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته و رشد حدود ۱۷۰ درصدی را نشان می دهد (جدول شماره ۳ و نمودار شماره ۱).

جدول ۳. مساحت فضاهای مختلف و میزان و درصد تغییرات آنها از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ (هکتار) (ماخذ: یافته های تحقیق: ۱۴۰۰)

نوع کاربری	۱۳۵۵	۱۳۷۵	۱۳۹۵	تغییرات ۱۳۷۵-۱۳۵۵		تغییرات ۱۳۹۵-۱۳۷۵	
				درصد	هکتار	درصد	هکتار
فضای انسان ساخت	۳۱۶	۶۲۹	۱۷۰۴	۹۹	۳۱۳	۱۰۷۵	۱۳۸۸
فضای باغ	۵۲۱۵	۳۶۷۱	۵۵۹۵	-۶/۲۹	-۱۵۴۴	۱۹۲۴	۳۸۰
کشاوری برنج	۵۸۸۵	۹۹۹۴	۷۵۶۱	۸۲/۶۹	۴۱۰۹	-۲۴۳۳	۱۶۷۶
فضای طبیعی	۴۷۸۴	۱۹۰۶	۱۳۳۷	-۱۵/۶۰	-۲۸۷۸	-۵۶۹	-۳۴۴۷



نمودار ۱- میزان تغییرات فضاهای مختلف ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ (ماخذ: یافته های تحقیق)

فضاهای کشاورزی شامل باغ و مزارع برنج، دو مسیر متفاوت از تغییرات را تجربه نمودند. سطح باغها از ۵۲۱۵ هکتار در سال ۱۳۵۵ به ۳۶۷۱ هکتار در سال ۱۳۷۵ رسید و ۱۵۴۴ هکتار کاهش یافته و حدود ۲۹/۶- درصد از سطح آن کاسته شد، اما در همین دوره، سطح اراضی زیر کشت برنج از ۵۸۸۵ هکتار در سال ۱۳۵۵ به ۹۹۹۴ هکتار در سال ۱۳۷۵ افزایش یافت که افزایش ۴۱۰۹ هکتاری یا رشد ۶۹/۸۲ درصدی را نشان می دهد. طی سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، سطح باغها از ۳۶۷۱ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۵۵۹۵ هکتار در سال ۱۳۹۵ رسید و ۱۹۲۴ هکتار که رشد حدود ۵۲/۴۱ درصد را نشان می دهد اما در همین دوره زمانی سطح اراضی زیر کشت برنج از ۹۹۹۴ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۷۵۶۱ هکتار در سال ۱۳۹۵ رسید که ۲۴۳۳ هکتار یا کاهش ۲۴/۳۴ درصد را نشان می دهد (جدول شماره ۳ و نمودار شماره ۱).

فضاهای طبیعی از ۴۷۸۴ هکتار در سال ۱۳۵۵ به ۱۹۰۶ هکتار در سال ۱۳۷۵ رسید که ۲۸۷۸ هکتار یا ۶۰/۱۵- درصد کاهش را نشان می دهد. سطح فضاهای طبیعی از ۱۹۰۶ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۱۳۳۷ هکتار در سال ۱۳۹۵ رسید که ۵۶۹ هکتار یا ۲۹/۸۵- درصد کاهش را در دوره مورد مطالعه نشان می دهد (جدول شماره ۳ و نمودار شماره ۱).

جدول ۴. درصد تغییرات هر یک از فضاها نسبت به کل مساحت محدوده مورد مطالعه در سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۵ (یافته های تحقیق: ۱۴۰۰)

سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۷۵	سال ۱۳۵۵	نوع کاربری
۱۰/۵	۳/۹	۲	فضای انسان ساخت
۳۴/۵	۲۲/۷	۳۲/۲	فضای کشاورزی باغ
۴۶/۷	۶۱/۷	۳۶/۳	فضای کشاورزی برنجزار
۸/۳	۱۱/۸	۲۹/۵	فضای طبیعی
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	درصد

با توجه به ارقام و اطلاعات (جدول شماره ۴) می توان نتیجه گرفت:

فضای انسان ساخت به صورت مستمر افزایش داشته و از ۲ درصد کل اراضی محدوده مورد مطالعه در سال ۱۳۵۵ به ۱۰/۵ درصد کل اراضی محدوده مورد مطالعه در سال ۱۳۹۵ رسیده است (جدول شماره ۴).

فضاهای طبیعی، شامل اراضی بایر، چراگاه‌ها، استخرها و آبگیرها به صورت مستمر کاهش یافته اند و از ۲۹/۵ درصد کل اراضی در سال ۱۳۵۵ به ۱۱/۸ درصد اراضی در سال ۱۳۷۵ و ۸/۳ درصد اراضی در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است.

فضاهای کشاورزی در دو گروه باغ و برنجزار مورد مطالعه قرار گرفتند که هر کدام مسیر متفاوتی را طی نموده اند.

الف - برنجزار در سال ۱۳۵۵ حدود ۳۶/۳ درصد سطح محدوده مورد مطالعه را شامل می شد. اما این میزان در سال ۱۳۷۵ با افزایش بسیار شدید به ۶۱/۷ درصد سطح محدوده مورد مطالعه افزایش یافت. اما در سال ۱۳۹۵ این میزان به ۴۶/۷ درصد سطح محدوده مورد مطالعه کاهش یافته است (جدول شماره ۴).

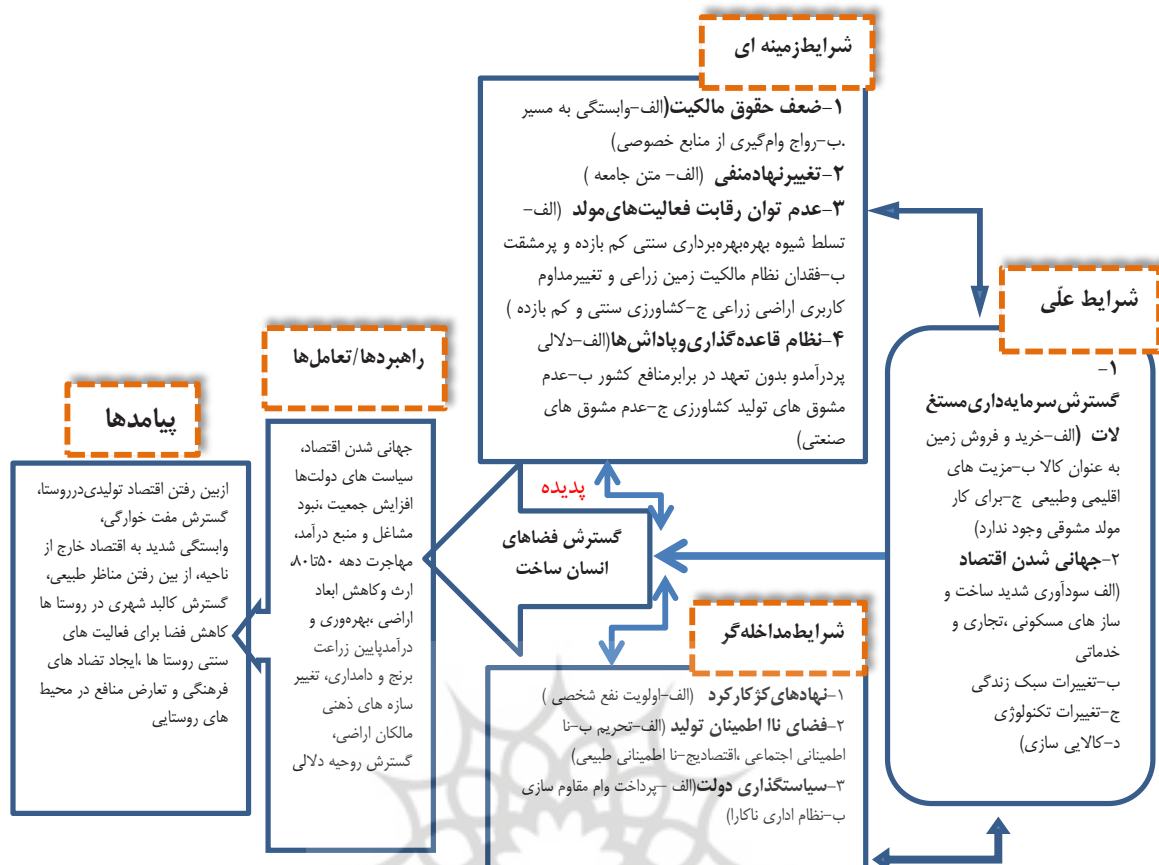
ب- سطح اراضی باغی محدوده مورد مطالعه از ۳۲/۲ درصد سطح محدوده مورد مطالعه در سال ۱۳۵۵ به حدود ۲۲/۷ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش یافت. در سال ۱۳۹۵ اراضی باغی ۳۴/۵ درصد از کل مساحت محدوده مورد مطالعه را شامل می شد که نشان دهنده افزایش طی دوره مزبور است (جدول شماره ۴). با توجه به محاسبات انجام شده مشخص شد برخی فضاها به زیان سایر فضاها گسترش یافته اند. در میان کاربری های مختلف فضاهای انسان ساخت بیشترین درصد رشد را داشته اند ولی سطح فضاهای طبیعی دائماً در دوره ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ کاهش یافته است، به طوری که در بازه زمانی ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ از میزان سطح فضاهای طبیعی به میزان ۷۲ درصد کاسته شده است. این درحالی است که در همین دوره زمانی به طور مستمر بر فضاهای انسان ساخت به میزان ۴۳۹/۲ درصد افزوده شده است (جدول های شماره ۳ و ۴ و نمودارهای شماره ۱ و ۲).

در مورد فعالیت های کشاورزی بین فعالیت های باغداری و زراعت برنج در دوره های مختلف تفاوت هایی مشاهده می شود. در سال های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵ در حالی که از مساحت اراضی باغی ۲۹/۶ درصد کاسته شده است، بر سطح اراضی کشت برنج ۶۹/۸ درصد افزوده شده است و در دوره زمانی ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ بر سطح باغها به میزان ۵۲/۴ درصد افزوده شده است، اما از سطح برنجزارها ۲۴/۳ درصد کاسته شده است. در بازه زمانی ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ بر سطح اراضی باغی ۷/۳ درصد و سطح اراضی برنجزار ۲۸/۵ درصد در دراز مدت افزوده شده است (جدول های شماره ۳ و ۴ و نمودارهای شماره ۱ و ۲).

جدول ۵. نمونه مصاحبه تعداد گزاره‌ها و مفاهیم، مقوله و مقولات کلان و بعد پردازی گسترش فضاهای انسان ساخت در لشت نشاء (یافته‌های پژوهش: ۱۴۰۰)

بعد پردازی	مقوله کلان	مقوله	مفهوم	تعداد گزاره	نمونه در مصاحبه
		تغییر سبک زندگی	تغییر فرهنگی	۱۵	الان به بچه‌ها هر حرفی را نمی‌توان زد (۲۲)
			رفاه طلبی	۱	الان دو تا یخچال دارند زیر کولر می‌خوابند (۷)
			رقابت فردی	۱	چشم و هم چشمی‌های که وجود دارد (۱۵)
			گسترش خانواده‌های هسته‌ای	۲	شاید یکنفر بخواد غذای کم خرجی بخورد (۲۳)
			گسترش گردشگری	۵	نزدیک‌ترین مسیر از تهران به دریا (۷)
			افزایش هزینه زندگی	۲	درخانه پدر بمانم به او فشار می‌آید (۲۳)
		تغییرات تکنولوژی	ورود تکنولوژی در زندگی	۱۲	جلوی تکنولوژی و پیشرفت را نمی‌توان گرفت (۷)
جهانی شدن اقتصاد	سود آوری شدید ساخت و سازهای مسکونی، تجاری و خدماتی	تورم و فروش زمین روستاییان ساخت و سازهای تجاری، خدماتی	سرمایه گذاری در مسکن	۱۳ ۷۶ ۱۷	روز به روز همه چیز گران می‌شود (۱) زمینی که می‌خرند در نهایت گران هم می‌شود (۱) کاخ می‌سازند (۵)
شرایط علی	سوداگری زمین	گسترش معاملات زمین و مسکن	سرمایه گذاری در مسکن	۶	کاربرخی افراد در روستا‌ها بازار و بفروش است (۱۵)
		برند سازی انبوه سازان و شهرک‌ها	برند زیبا کنار	۷	نام زیبا کنار جا افتاده است (۵۴)
		کالایی سازی	برند سازی انبوه سازان و شهرک‌ها	۴	تصویر ۷۹ و ۷۳ و ۷۲ و ۵۸
			تبلیغات محیطی و در فضای مجازی و صداوسیما	۱۱	۲ فیلم ۷۰ و تصاویر ۶۹ و ۶۸ و ۶۷ و ۶۶ و ۶۵ و ۵۸ و ۵۹ و ۶۰
		برای کار مولد مشوقی وجود ندارد	تغییر فرهنگی و بی‌علاقگی جوانان به کار کشاورزی سنتی	۱۱	جوانان علاقه‌ای به کشاورزی ندارند مگر اینکه کسی باشد که خیلی ناچار باشد (۱۵)
گسترش سرمایه داری	خرید و فروش زمین به عنوان کالا	افزایش تقاضای غیر بومی برای زمین	افزایش تقاضای غیر بومی برای زمین	۳۱	اگر یک نفر وارد شود بعد از مدتی قوام آنها هم می‌آیند (۱۵)
مستغلات		جاذبه زمین برای خریدار	نیاز مالی و فروش زمین	۱۱ ۲۴	زمین روستای آران‌تر را بیشتر قبول می‌کنند (۱۱) زمین را برای چی نگهداری کنم کلی گرفتاری دارم (۲۰)
		مزیت اقلیمی و طبیعی	افزایش تقاضای غیر بومی برای زمین	۳۱	۹۰ درصد مشتری‌های من غیر بومی هستند (۱۱)
شرایط زمینه‌ای مالکیت	ضعف حقوق مالکیت	رواج وام‌گیری از منابع خصوصی	به اراضی کوچک وام نمی‌دهند	۲	زمین کوچک است به شما وام تعلق نمی‌گیرد (۱)
			رواج نوعی پیش‌فروش محصول	۱	پیشا پیش می‌روند و از کارخانه دار پولی قرض می‌کنند (۱)
			بی‌ثباتی نظام زمین‌داری	۱۵	بعد از انقلاب مردم زمین‌ها را تصاحب کردند (۸)
		تغییر نهادی منفی	عدم شایسته‌سالاری	۱	انزوا گزینی عناصر آگاه و خیر (۵۳)
			تغییر باورها	۱۶	کشاورز حاضر بود دستش را قطع کند زمین نفرشد (۱۵)
		عدم توان رقابت	افزایش بیماری‌های دامی	۱	بیماری‌های زیادی متوجه دام‌ها و طیور‌ها شده (۱)

مقوله	مفهوم	تعداد گزاره	نمونه در مصاحبه	بعد پردازی
فعالیت های مولد	افزایش تلفات دامی	۳	به علت انواع بیماریها و مرگ و میر گاو ها گاوها را کاهش دادند(۱۳)	
	افزایش هزینه دامپزشکی	۳	دام پزشک بیاید ۲۰هزار تومان برای کشاورز هزینه دارد(۲۱)	
	افزایش هزینه دامداری	۱۱	افزایش هزینه نگهداری از دام(۱۵)	
	افزایش هزینه علوفه	۴	قیمت خوراک دام افزایش یافته (۵)	
	کاهش مراتع و چراگاه	۸	قبلا چرا گاه بیشتر بود الان کمتر شده است (۲۱)	
فقدان نظم مالکیت زمین زراعی و تغییر مداوم کاربری اراضی زراعی	کوچک بودن ابعاد زمین کشاورزی	۲۶	زمین ها تقسیم شدند مردمی هستند که زمین بسیار کوچکی دارند که کفاف ۵ ماه خوراک آنها را نمی دهد(۱۷)	
کشاورزی سنتی و کم بازده	کمبود ادوات کشاورزی	۴	از مازندران دستگاه می آورند(۱۶)	
دلالی پر درآمد و بدون تعهد در برابر منافع کشور	در آمد بالای دلالی زمین سودآوری بنگاه املاک	۲	در یک هفته ۴۵میلیون گرفته است(۷)	
عدم مشوق های تولید کشاورزی	کشاورزی ریسک بالایی دارد ولی صرفه اقتصادی ندارد	۱۴	جوانان بیشترشان در کار بنگاهداری هستند(۶)	
نظام قاعده گذاری و پاداش ها	کشاورزی ریسک بالایی دارد ولی صرفه اقتصادی ندارد	۲۹	که سود بیشتری در کارهای غیر کشاورزی هست(۱)	
عدم مشوق های صنعتی	عدم فعالیت ناحیه صنعتی نبود کار صنعتی	۱	تصویر شماره ۳۴ در منطقه کارخانه وجود ندارد(۱)	
	نبود کارخانه و اشتغال در شهرهای ناحیه ای	۳	در رشت و شهر های اطراف کارخانه های صنعتی تعطیل شده و کارخانه ای نیست مردم برای کار آنجا بروند (۱۱)	
	عدم شفافیت ناکارایی مدیران	۲	فقدان رسانه های مستقل منتقد(۵۳)	
	نبود شایسته سالاری	۱	عدم وجود مدیران توانمند وسالم(۵۳)	
نهاد های کزکارکرد	اولویت نفع شخصی	۱	حضور افراد بهره جو و ورود افراد ناشایست به شور(۵۳)	
	نبود نظارت اجتماعی	۲	نبود تشکل های مستقل که بر تحولات نظارت کنند(۵۳)	
شرایط مداخله گر	تحریم	۱	تحریم و تورم زندگی را سخت کرده(۱۷)	
فضای نا اطمینانی اجتماعی ، اقتصادی	بی ثباتی اقتصادی	۱۲	دولت جلواافزایش قیمت برنج را می گیرد(۱۷)	
اطمینان تولید	عدم حمایت از بازار برنج تولیدی	۲	یک پنجم قیمت برنج را دولت یارانه می دهد(۴)	
	نا امنی در حفاظت از اموال	۴	دزدی دام زیاد شده است(۲۱)	
	کاهش صیادی در روستای لیچاه	۳	نسبت به قدیم صید ماهی کم شده(۱۷)	
نا اطمینانی طبیعی	مشکل آب	۲	آب نداریم(۱۳)	
	کاهش صیادی	۲	صیادی کمرنگ تر شده است(۳)	
سیاست گذاری دولت	خانه سازی فرزندان افراد بومی	۲۲	بازنشسته های بومی خانه سازی می کنند(۱۲)	
	خصوصی سازی ناکارا	۱	بعد از خصوصی سازی مخالفت شد (۱۸)	
	فساد اداری	۱۰	برای سل به نام بنیاد سند گرفتند(۱۴)	



شکل ۲. گسترش فضای انسان ساخت در لشت نشاء بر اساس مدل پارادیمی استراس و کوربین (یافته های پژوهش: ۱۴۰۰)

## شرایط زمینی ای

شرایط زمینی ای یا بافت تاریخی گسترش فضاهای انسان ساخت، هرچند این موارد رابطه علی با گسترش فضاهای انسان ساخت ندارد، اما تسهیل گر آن بودند. به این مفهوم که یکی از شرایط لازم برای این امر بودند. این شرایط پیش از وقوع این پدیده وجود داشتند و فضاهای انسان ساخت در این زمینه ایجاد شد و گسترش یافت. چهارمقوله کلان شامل ضعف حقوق مالکیت، تغییر نهادی منفی، عدم توان رقابت فعالیت های مولد و نظام قاعده گذاری و پاداش ها در یک بافت تاریخی و بستر زمانی بر گسترش فضاهای انسان ساخت تاثیر داشتند (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

ریشه های ضعف مالکیت را می توان در دوره قاجار یافت، ناصرالدین شاه قاجار لشت نشاء را به میرزا علی خان امین الدوله به عنوان تیول واگذار کرد. مظفردالدین شاه نیز بخشی از اراضی لشت نشاء را به عنوان جهیزیه دخترش فخرالدوله به محسن خان امین الدوله (فرزند میرزا علی خان) واگذار کرد و بخشی از اراضی لشت نشاء نیز توسط محسن خان امین الدوله از مالکان آنها خریداری و یا غصب شد (فخرایی، ۱۳۵۷، ۸۵؛ جعفرنیا، ۱۳۶۸، ۳۳؛ معیرالممالک، ۱۳۷۱، ۷۰ و عباسی، ۱۳۷۸، ۶۶). در این دوره نوار شمالی کشور زیر نفوذ حکومت تزاری روس قرار داشت. حمایت های روس ها از خاندان امینی در افزایش نفوذ آنها و مقابله آنها با روستائیان، خرده مالکان و افراد دیگری که ادعای مالکیت بر لشت نشاء را داشتند موثر بود (کلهر، ۱۳۹۰، ۱۰۳-۱۰۵؛ امینی، ۱۳۹۰، ۳۸-۳۹ و امینی، ۱۳۸۸، ۲۷). ارتباط اقتصادی این محدوده با بازار جهانی که تقاضای مواد اولیه خصوصا ابریشم، برنج و کف را داشتند، از طریق انزلی صورت می گرفت. اما میرزا علی خان امین الدوله برای صدور کالاروستای جدید به نام علی آباد (زیباکنار) که بندر ارتباطی و صدور کالا از منطقه بود را ایجاد کرد (عباسی، ۱۳۷۸، ۶۶). برای

افزایش تولید، محدوده بیشتری از فضاهای طبیعی با تاکید و تایید مالکان به فضاهای کشاورزی تبدیل گردید. این اراضی در حاشیه رودخانه سفیدرود و روستاهای با سطح باتلاق بیشتر قرار داشت. اصلاحات ارضی باعث تثبیت مالکیت‌های کوچک در لشت‌نشاء شد، تسلط افراد متصل به قدرت (سرهنگ نصیری در اراضی لیچاه و نوار ساحلی سفید رود، رضا قطبی و شاهپور غلامرضا<sup>۱</sup> در نوار ساحلی دریا) بر اراضی ارزشمند لشت‌نشاء در این دوره رخ داد (عباسی همان، ۷۲-۷۵). در روستاهای ساحلی گردشگری و حضور مسافران گسترش یافت. در این نواحی ساخت هتل و ایجاد ایستگاه رادیو تلویزیون قبل از انقلاب و تصرف و تبدیل محدوده هتل زیبا کنار به محدوده آموزشی و نظامی پس از انقلاب صورت گرفت که ارتباط ساحل نشینان را با دریا قطع کرد. اراضی افراد متصل به قدرت به بنیادهای پس از انقلاب سپرده شد اما نحوه بهره‌برداری از این اراضی پس از انقلاب با تصرف اراضی توسط مردم روستاهای مجاور شکل گرفت و هنوز مورد چالش بین روستائیان و بنیادهای مذکور و نهادهای حکومتی است. نهادهای حکومتی با کمک قوانین کشور برای اراضی سندهای رسمی دریافت نمودند. نبود اسناد مالکیت و کوچک بودن اراضی مانع استفاده روستائیان از منابع مالی می‌شود. در نتیجه در منطقه اشکال مختلفی از دریافت وام از منابع خصوصی از جمله پیش‌فروش محصول با قیمت کمتر به صاحبان کارخانه‌های برنجکوبی و دلان برنج (علاف‌ها) وجود دارد.

نبود کار صنعتی و کارخانه و اشتغال در بخش صنعت و ریسک بالای فعالیت‌های کشاورزی و صرفه اقتصادی کم آن و از طرفی درآمد بالا و بدون زحمت دلالی زمین و سود آوری بنگاه‌های معاملات ملکی باعث سوق دادن نیروی کار به سمت اشتغال در این بخش شد. بطوری که بنگاه‌های رسمی و غیر رسمی معاملات ملکی و گروه‌های فعال در این بخش روز به روز در منطقه قدرتمندتر از قبل فعالیت می‌کنند<sup>۲</sup> عدم وجود مشوق‌های فعالیت‌های صنعتی، دلالی پردرآمد و بدون تهجد در برابر منافع کشور و عدم وجود مشوق برای فعالیت‌های تولیدی بخش کشاورزی باعث جهت دادن فعالیت‌ها توسط نظام قاعده‌گذاری و پاداش‌ها به سمت گسترش سرمایه داری مستغلات است. از طرف دیگر، فعالیت‌های مولد به علت تسلط شیوه بهره‌برداری سنتی و کم بازده و پرمشقت، کوچک بودن ابعاد زمین‌های زراعی (در نتیجه ارث و تقسیم زمین)، توان رقابت با دلالی پردرآمد و بدون تهجد را ندارد (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

بازده اقتصادی و سود ناشی از خرید و فروش زمین برای ساخت ویلا باعث ایجاد انگیزه‌های برای فعالیت بیشتر فعالان اقتصادی در این بخش می‌باشد<sup>۳</sup> این افراد پایگاه‌های اجتماعی و ویژگی‌های شخصیتی متنوع و متفاوتی دارند. جوانان زیادی در این بخش فعال هستند<sup>۴</sup>.

<sup>۱</sup> نصیری رئیس ساواک، قطبی دایی فرح همسر شاه و شاهپور غلامرضا برادر شاه.  
<sup>۲</sup> با توجه به مطالعات میدانی یافته‌های زیر در این مورد حاصل شده است در کل محدوده مورد مطالعه ۲۶۳ بنگاه معاملات ملکی در حال فعالیت است که ۵۶ مورد آن در داخل شهر لشت‌نشا و ۲۰۷ مورد آن در روستاها قرار دارند که روستای زیبا کنار ۵۹ مورد، روستای خشک اسطخ ۵۰ مورد، روستای چونچنان ۲۵ مورد و روستای فخر آباد ۲۵ مورد بنگاه معاملات ملکی فعال دارند. وجود این تعداد بنگاه در ۲۲ روستا از ۴۵ روستای منطقه مشاهده شده است که ۱۵۹ بنگاه در ۴ روستا مشاهده شده اند بیشتر شاغلان این بنگاه‌ها جوانان هستند و در اغلب آنها بیش از ۳ نفر مشغول به کار می‌باشند. به نظر می‌رسد حدود ۸۰۰ نفر در سطح بخش در کارهای مربوط به معاملات ملکی هستند و از این طریق کسب درآمد می‌کنند. در بسیار از این مراکز تعدادی افراد به عنوان کارچاق کن و واسطه‌های رده دوم و سوم به خرید و فروش ملک اقدام می‌کنند.  
<sup>۳</sup> نمونه اول: در یکی از روستاهای غیر ساحلی لشت‌نشاء (روستای دهسر) که جاذبه خاصی هم ندارد در سال ۱۳۹۸ یک زمین برنجزاری به قیمت ۲۰ هزار تومان و یک زمین مسکونی به قیمت متری ۱۰۰ هزار تومان معامله شد، اما همان زمین‌ها در تابستان ۱۴۰۰ زمین برنجزاری به قیمت ۱۰۰ هزار تومان به فروش رسید که ۵ برابر قیمت اولیه است ولی زمین مسکونی به قیمت متری ۱/۵ میلیون تومان به فروش رسید که رشد ۱۵ برابری را نشان می‌دهد. سود ناشی از معامله ۱۰۰۰ متر زمین مسکونی ۱/۴ میلیارد تومان است در حالی که، سود فروش زمین برنجزار ۸۰ میلیون تومان است. این اختلاف دریافتی در انگیزه دلان زمین و بنگاه داران نیز تاثیر می‌گذارد، زیرا هرچه اعداد و ارقام بزرگتر باشد سهم آنها افزایش می‌یابد. بنابراین از علل ترغیب کننده فروش زمین و افزایش قیمت هستند. در زمستان سال ۱۳۹۸ قیمت برنج هاشمی در لشت‌نشاء به طور متوسط کیلویی ۱۸ هزار تومان بود که در تابستان ۱۴۰۰ به کیلویی ۳۵ هزار تومان رسید و با توجه به محاسبه افزایش هزینه‌ها درصد سود محصول کشاورزی کمتر از سال ۱۳۹۸ بود.  
<sup>۴</sup> چون با مشاهده و مقایسه وضعیت فعالان سایر بخش‌ها با فعالان بخش فروش زمین جذب بخش دلالی زمین می‌شوند. ساختار انگیزشی که به صورت غیر رسمی و رسمی شکل گرفته است باعث ورود افراد بیشتری در این بخش می‌شود. براساس مطالعات میدانی در ۵۶ بنگاه شهر لشت‌نشاء ۹۴ نفر فعالیت می‌کنند که ۱۹ نفر در سن ۲۰ تا ۳۰ سال، ۳۲ نفر در سن ۳۰ تا ۴۰ سال و ۲۵ نفر در گروه سنی ۴۰ تا ۵۰ سال قرار دارند. جذابیت این فعالیت برای جوانان بیشتر است.



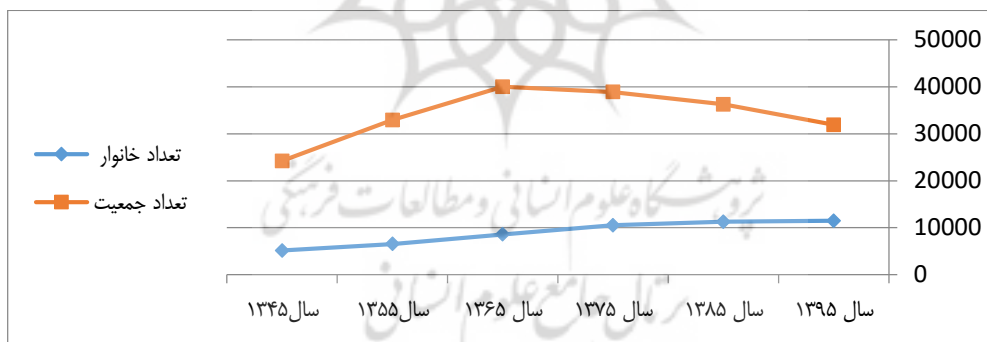
تأثیرات تحولات اقتصاد جهانی، سیاست‌گذاری دولت در بستری حاوی فساد اداری و نبود نظارت اجتماعی، عدم توان رقابت فعالیت‌های مولد، فضای نااطمینان تولید، جهت‌دهی‌های نظام قاعده‌گذاری و پاداش‌ها و گسترش سرمایه‌داری مستغلات باعث تغییر در باور مردم ساکن در منطقه شد و زمین‌زراعی که ابزار تولید آنها است را به عنوان کالایی برای خرید و فروش و تامین مالی عرضه می‌کنند (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

### شرایط مداخله گر

به عوامل و عناصری مناسب یا نامناسب اشاره دارند که اثرات یک یا چند عامل تغییر را کندتر یا فعال‌تر می‌سازند (محسنی‌تبریزی، ۱۳۹۵، ۱۴۸). عدم حمایت از بازار برنج داخلی (به علت حمایت از مصرف‌کنندگان داخلی)، بی‌ثباتی اقتصادی در کشور، اثرات تحریم، سخت‌تر شدن شرایط زندگی، کاهش صیادی، مشکل تامین آب کشاورزی، فضای نااطمینان تولید را ایجاد نموده است. سیاست‌گذاری دولت در بستری حاوی فساد اداری و نبود نظارت اجتماعی، عدم شفافیت، نبود شایسته‌سالاری و ناکارایی مدیران، باعث اولویت یافتن منافع شخصی و سودجویی در نگاه مدیران می‌شود که در این شرایط نهادهای که باید در خدمت منافع عمومی باشند تبدیل به نهادهای کژکارکرد می‌شوند (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

### شرایط علی

شرایط علی به حوادث یا وقایعی دلالت می‌کند که به وقوع یا رشد پدیده‌های منتهی می‌شود. گسترش رفاه‌طلبی، رقابت‌های فردی، خانواده‌های هسته‌ای و تغییر فرهنگی باعث افزایش تقاضا خانه‌سازی فرزندان افراد بومی شده است، با وجود کاهش جمعیت لشت نشاء از سال ۱۳۶۵، اما تعداد خانوارهای ساکن در منطقه افزایش یافته است (نمودار شماره ۲).



نمودار ۲. تحولات جمعیتی (تعداد خانوار و تعداد جمعیت) لشت نشاء از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵ (ماخذ: سرشماری نفوس و مسکن)

افرادی که در دهه‌های گذشته (۵۰ تا ۸۰) از لشت نشاء برای جستجوی شغل مهاجرت کردند، اکنون به واسطه ارث، مالک زمین در منطقه هستند. با توجه به امکان استفاده از وام مقاوم‌سازی مسکن روستایی، زمین‌رایگان (ارثی)، امتیازات خانه‌های کلنگی و جاذبه‌های مانند همجواری با اقوام و سطح درآمدی مناسب‌تر، امکان ساخت و ساز را برای آنها و فرزندان‌شان فراهم است. افزایش هزینه‌های زندگی باعث گردید تا خانواده‌ها ترجیح دهند مخارج‌شان را از یکدیگر جدا کنند. این موارد نشان‌دهنده تغییر سبک زندگی در منطقه تحت تأثیر جهانی شدن اقتصاد است.

ورود تکنولوژی در زندگی و گسترش راه‌ها در اقبال عمومی به حضور در شمال ایران در تعطیلات موثر است. قیمت بالاتر زمین و مسکن در استان مازندران و ساخت و بهسازی جاده‌ها در گیلان بر جاذبه نقاط بکر

ولی با زمین‌های ارزان‌تر افزوده است و شاهد گسترش معاملات زمین و مسکن و سوداگری آن در منطقه هستیم. تبلیغات در صدا و سیما، برندسازی زیباکنار، شهرک سازی و تبلیغات محیطی که در مسیر جاده رشت به تهران مشاهده می‌شود. تشکیل زنجیره‌های از بنگاه‌ها و پیمانکاران ساخت و ساز، تبلیغات وسیع در اپلیکیشن‌های خرید و فروش مانند دیوار<sup>۱</sup> و شیپور... برای زمین و مسکن با کلید واژه‌های مانند زیباکنار و لشت نشاء که بیش از ۹۹ درصد آگهی‌ها مربوط به خرید و فروش زمین و ویلا است.

تغییر فرهنگی و بی‌علاقه شدن جوانان به کار کشاورزی سنتی که به علت عدم وجود مشوق برای کار مولد است، نیاز مالی ساکنان منطقه و جاذبه زمین برای خریداران و افزایش خریداران غیر بومی که تحت تاثیر تغییرات اقلیمی فلات مرکزی ایران و تراکم بالای جمعیت شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ از یک طرف و از طرف دیگر سود بالای سرمایه‌گذاری در بخش زمین و مسکن و قیمت پایین زمین و مسکن در منطقه نسبت به تهران است، باعث می‌شود تا گروه‌های ثروتمندتر برای سرمایه‌گذاری در بخش زمین، مسکن و شهرک‌سازی و گروه‌های متوسط که سرمایه اندکی دارند برای سرمایه‌گذاری و حفاظت از سرمایه خود در مقابل تورم در این بخش سرمایه‌گذاری کنند و خرید و فروش زمین به عنوان کالا باعث گسترش سرمایه‌داری مستغلات است (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

### راهبردها

گسترش کشت تک محصولی برنج به علت بستر تاریخی و محدودیت ابعاد اراضی و تقسیم آنها به علت ارث و بهره‌وری پایین کشاورزی و دامداری سنتی و پر مشقت در منطقه و کمبود درآمد و فرصت‌های شغلی که در نسل اول<sup>۲</sup> با مهاجرت به شهرهای دیگر و اشتغال در مشاغل خدماتی حل شد با جهانی شدن اقتصاد و عدم شکل‌گیری چرخه سرمایه‌داری مولد در ایران و تورم و کاهش ارزش پول ملی و ساختار انگیزشی، سرمایه‌ها را به سمت سرمایه‌داری مستغلات سوق داد. این امر در باورها (سازه‌های ذهنی) ساکنان منطقه باعث تغییراتی شد که به سمت فروش و دلالی زمین حرکت کردند (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

### پیامدها

از بین رفتن اقتصاد تولیدی در روستاهای ناحیه و گسترش مفت‌خواری و وابستگی شدید اقتصاد ناحیه به خارج از آن و از بین رفتن مناظر طبیعی، گسترش کالبد‌های شهری در روستاها، کاهش فضا برای فعالیت‌های سنتی در روستاها، از بین رفتن بخش مولد اقتصاد و نبود انگیزه برای فعالیت‌های کشاورزی و افزایش وابستگی اقتصادی کشور، ایجاد تضادهای فرهنگی و تعارض منافع در محیط‌های روستایی از پیامدهای شرایط موجود است (جدول شماره ۵ و شکل شماره ۲).

<sup>۱</sup> در یک بررسی ۲۴ ساعته مشخص شد که بیش از ۹۷ درصد آگهی‌دهندگان بنگاه‌های معاملات ملکی هستند و تمامی آگهی‌ها بدون قیمت و به صورت توافقی ثبت می‌شود تا روستائیان و مالکان زمین که فروشنده زمین هستند از قیمت زمین و املاک مطلع نباشند. در یک بررسی میدانی مشخص شد اغلب خرید و فروش‌های زمین با واسطه صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر، ابتدا باندهای که در بنگاه‌های خرید و فروش منطقه حضور دارند و یا افراد بومی شناخته شده در هر روستا، زمین را از فرد روستایی خریداری می‌کنند، پس از مشخص کردن حدود، آن زمین را به خریدار غیر بومی با قیمت بالاتر و گاهی اوقات چند برابر می‌فروشند، در برخی نواحی از جمله روستاهای ساحلی خرید و فروش اراضی یک کوچه تابع قوانین خاصی است و برخی ادعای مالکیت بر اراضی یک کوچه را دارند و اجازه خرید و فروش زمین به غیر را نمی‌دهند و در صورت بروز چنین رویدادی برای شخص فروشنده و خریدار مشکلاتی را ایجاد می‌کنند. بر اساس اظهارات افراد بومی این سرمایه‌داران از شهر تهران در منطقه حضور دارند و افراد با نفوذی هستند ولی عوامل آنها افراد بومی هستند که در منطقه کارهای آنها را انجام می‌دهند.

<sup>۲</sup> مهاجرانی که پس از اطلاعات ارضی و تا قبل از انقلاب از منطقه مهاجرت کردند.

## ۵- بحث و فرجام

یافته‌های پژوهش نشان داد، گسترش فضاهای انسان‌ساخت در لشت نشاء تحت تاثیر بستر تاریخی آن بروز یافت و بر اساس تحولات جمعیتی، مالکیت زمین و قانون ارث و در کنار آن عناصری چون اثرات اقتصاد جهانی، سیاست‌گذاری دولت، تغییرات نهادی، نهادهای کژکارکرد، نظام قاعده‌گذاری و پاداش‌ها، فضای نااطمینان تولید و عدم توان رقابت فعالیت‌های مولد با سرمایه‌داری مستغلات، ساخت و ساز شدت یافته است.

نظام باورها و ادراکات ذهنی ساکنان لشت نشاء بر اساس پیشینه تاریخی، فرهنگی و اجتماعی، مشکلات اقتصادی شکل گرفته است و فعالیت‌های آنها را فیلتر می‌کند. این نظام باورها و ادراکات ذهنی، باعث شکل‌گیری نظام انگیزشی برای گسترش فعالیت‌های دلالتی زمین و مسکن به علت سود بیشتر و در رقابت با فعالیت‌های کشاورزی کم‌بازده شده است. این امر باعث گسترش فضاهای انسان‌ساخت در محدوده‌هایی از لشت نشاء شده است که جاذبه بیشتری برای گردشگران دارد.

گسترش سرمایه‌داری غیر مولد، عدم شکل‌گیری کامل چرخه‌های سرمایه‌داری و در نتیجه گسترش سرمایه‌داری مستغلات باعث شد تا صاحبان قدرت، ثروت و سرمایه برای حفظ دارایی خود یا کسب ثروت و منزلت اجتماعی ترجیح دهند دارایی خود را در املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری کنند (زمین و مسکن به عنوان کالا) تا ریسک بالا و صرفه اقتصادی پائین فعالیت‌های مولد را تحمل نکنند و از طرف دیگر ضمن حفظ سرمایه خود، تاثیر تورم بر آن را کاهش دهند. نبود بانک اطلاعاتی صحیح و عدم پرداخت مالیات و پرسود و بدون تعهد بودن دلالتی زمین این روند را توسعه داده است. با توجه به یافته‌های فوق بررسی تحولات نواحی تنها با مطالعه روندهای اقتصادی و اجتماعی موثر بر رفتار مردم و کارگزاران اقتصادی و روابط بین آنها و بستر وقوع آن امکانپذیر است که چنین نگاهی در رویکرد جغرافیای اقتصادی رابطه‌ای امکانپذیر است.

## منابع

- احمدی، بابک (۱۳۹۳). واژه نامه فلسفی مارکس، نشر مرکز، تهران.
- استراس، آنسلم و کوربین، جولیت (۱۳۹۰). اصول روش تحقیق کیفی: نظریه مبنایی، رویه‌ها و شیوه‌ها ترجمه بیوک محمدی، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران.
- اشرف، احمد (۱۳۵۵). موانع تاریخی رشد سرمایه‌داری در ایران: دوره قاجاریه، تهران: انتشارات زمینه، ۱۳۵۹.
- افراخته، حسن (۱۳۹۹الف). تحول پارادایمی در اقتصاد فضا (عبور از رویکرد تحلیل فضایی). اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۳۱(۹): ۲۰-۱.
- افراخته، حسن (۱۳۹۹ب). بایسته‌های ساختاری توسعه در نواحی روستایی ایران، نشر قومس، تهران.
- افراخته، حسن (۱۴۰۰). نقدی بر پارادایم تحلیل فضایی از منظر جغرافیای اقتصادی رابطه‌ای. اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۳۱(۱۰): ۲۰-۱.
- افراخته، حسن، جلی پور محمد (۱۳۹۳). انباشت سرمایه و اقتصاد فضا در ایران. اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۳(۱۰):

۴۳-۶۳.

- افراخته، حسن (۱۳۹۱). اقتصاد فضا و توسعه روستایی (مورد: ناحیه شفت). اقتصاد فضا و توسعه روستایی، (۱): ۳۹-۵۴.
- امیر انتخابی، شهرام (۱۳۹۷). بررسی اثرات توسعه سکونتگاهی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی؛ مطالعه موردی شهرستان تالش، پژوهش های مکانی- فضایی سال سوم، شماره اول، صص ۸۴-۶۹.
- امیر انتخابی، شهرام (۱۳۹۲). تحول فضایی کالبدی روستاهای ساحلی گیلان (مطالعه موردی: حوزه زیبا کنار)، فصلنامه برنامه ریزی کالبدی- فضایی، سال دوم، شماره ۴، صص ۱۲۲-۱۱۳.
- امینی، ایرج (۱۳۸۸). برنال بحران (زندگی سیاسی علی امینی)، انتشارات ماهی، تهران.
- امینی، علی (۱۳۹۰). خاطرات علی امینی به کوشش یعقوب توکلی، انتشارات سوره مهر، تهران.
- بلیکی، نورمن (۱۳۹۳). طراحی پژوهش های اجتماعی، ترجمه حسن چاوشیان تهران، نشر نی.
- بهروز، سید محمد زرغامی، اسماعیل مهدی نژاد، جلال الدین (۱۳۹۳). پارادایم های معاصر هستی شناسی فضا و نسبت آن با شناخت شناسی معماری، روش شناسی علوم انسانی سال ۲۰، شماره ۸۱، صص ۵۲-۳۱.
- پور عزیز، علی و احمدی پور، زهرا و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۶). تحلیل اثرات فضایی بازار زمین بر ناپایداری اقتصاد کشاورزی (مطالعه موردی: شهرستان مریوان، بخش خاو و میر آباد)، برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره ۲۱، شماره ۲، صص ۷۸-۵۷.
- ترکشوند، زهرا (۱۳۹۷). تاثیر کارآفرینی گردشگری بر اقتصاد فضایی روستاها نمونه مورد مطالعه: دهکده گردشگری عباس برزگر، بوانات. جغرافیا و روابط انسانی، ۱(۳)، ۲۴۷-۲۶۲.
- توسلی، غلام عباس (۱۳۷۶). نظریه های جامعه شناسی، سمت، تهران.
- سعدی حشمت الله، عوافی اکمل فرشته (۱۳۹۷). عوامل مؤثر بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی در روستاهای شهرستان همدان. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، (۲۴)، ۲۲۶-۲۱۱.
- طیبی ابوالحسنی، سیدامیرحسین (۱۳۹۸). درآمدی بر روش تحقیق: رویه های استاندارد تحلیل داده های کیفی، سیاست نامه علم و فناوری، شماره ۲۷، صص ۹۶-۶۷.
- عباسی، هوشنگ (۱۳۷۸). سرزمین عادلشاه (لشت نشاء)، نشر گیلکان، رشت.
- قماش پسند، محمد تقی و مشیری، سید رحیم و کردوانی، پرویز و مهدوی، مسعود (۱۳۹۶). تحلیل نقش خانه های دوم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان. نگرش های نو در جغرافیا انسانی، دوره ۹، شماره ۴، پائیز ۱۳۹۶، صص ۱-۱۳.
- کلهر، محمد و صدیقه، غلامحسین (۱۳۹۰). بانو فخرالدوله و مساله لشت نشاء، مسکویه، زمستان ۱۳۹۰، دوره شماره ۱۹، صص ۱۱۸-۹۹.
- مارکس، کارل (۱۳۸۸). سرمایه، نقدی بر اقتصاد سیاسی، جلد یکم، ترجمه حسن مرتضوی، انتشارات آگاه، تهران.
- محسنی تبریزی، علیرضا (۱۳۹۵). روش تحقیق کیفی در مکاتب تفسیری. تهران: نشر اطلاعات.
- محمدپور، احمد (۱۳۹۰). روش تحقیق کیفی ضد روش، انتشارات جامعه شناسان، تهران.
- مصلی نژاد، عباس (۱۳۹۶). دولت و توسعه اقتصادی در ایران، نشر نی.
- نورث، داگلاس (۱۳۹۶). فهم فرایند تحول اقتصادی، ترجمه میرسعید مهاجرانی و زهرا فرضی زاده - نشر نهادگرا - چاپ



اول تهران.

- نوروزی، محمدرضا، دانایی فرد، حسن، فانی، اصغر علی، حسن زاده، علیرضا. (۱۳۹۳). پردازش نظری مسئولیت اجتماعی بر مبنای نظریه داده بنیاد. بهبود مدیریت ۸(۴)، ۳۴-۵.
- وودز، مایکل (۱۳۸۹). جغرافیا روستایی (فرایندها، واکنش‌ها و تجربه‌های بازساخت روستایی)، ترجمه محمدرضا رضوانی، فرهاد صامتی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- هاروی، دیوید (۱۳۷۶). عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه‌ی محمدرضا حائری، فرخ حسامیان، بهروز منادی زاده، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۱۹۷۳.
- هاروی، دیوید (۱۳۸۷). شهری شدن سرمایه "چرخه دوم انباشت سرمایه در تولید محیط مصنوع. ترجمه عارف اقوامی مقدم، انتشارات اختران، تهران.
- یوسفی علی، ارغان عباس، کامیابی سعید (۱۳۹۷). سرمایه داری مستغلات و تحولات فضا در ناحیه پیرامونی شاهدشهر. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، (۲۵)، ۸۶-۶۷.
- Chen Z, Liu X, Lu Z, Li Y(2021). *The Expansion Mechanism of Rural Residential Land and Implications for Sustainable Regional Development: Evidence from the Baota District in China's Loess Plateau*. Land. 10(2):172. <https://doi.org/10.3390/land10020172>
- Dai L, Zhan Z, Shu Y, Rong X(2022). *Land Use Change in the Cross-Boundary Regions of a Metropolitan Area: A Case Study of Tongzhou-Wuqing-Langfang*. Land. 2022; 11(2):153. <https://doi.org/10.3390/land11020153>
- European Environment Agency(2020). *Urban Sprawl in Europe—The Ignored Challenge*. 2006. Available online: <https://www.eea.europa.eu/publications> (accessed on 10 February 2020).
- Juknelienė D, Kazanavičiūtė V, Valčiukienė J, Atkocevičienė V, MozgerisG(2021) *Spatiotemporal Patterns of Land-Use Changes in Lithuania*. Land.10(6):619<https://doi.org/10.3390/land10060619>
- Kamiński, Z(2008). *Współczesne Planowanie wsi w Polsce—Zagadnienia Ruralisty; Politechnika Śląska: Gliwice, Poland*,
- Khemiri K, Jebari S, Mahdhi N, Saidi I, Berndtsson R, Bacha S(2022). *Drivers of Long-Term Land-Use Pressure in the Merguellil Wadi, Tunisia, Using DPSIR Approach and Remote Sensing*. Land. ; 11(1):138. <https://doi.org/10.3390/land11010138>
- Long,H,TU Sh Tu, Dazhuan Ge a, b, Tingting Li a, b, Yansui Liu(2016). *The allocation and management of critical resources in rural China under restructuring: Problems and prospects*. Journal of Rural Studies 47/392e412[http://sourcedb.igsnr.cas.cn/zw/lw/201204/P02012042052248356\\_8899.pdf](http://sourcedb.igsnr.cas.cn/zw/lw/201204/P02012042052248356_8899.pdf)
- Li P, Liu C, Cao H(2022). *Quantitative Evaluation of Ecological Stress Caused by Land Use Transitions Considering the Location of Incremental Construction Lands: The Case of Southern Jiangsu in Yangtze River Delta Region*. Land. 2022; 11(2):175. <https://doi.org/10.3390/land11020175>
- Li H, Song W(2019). *Expansion of Rural Settlements on High-Quality Arable Land in Tongzhou District in Beijing, China*. Sustainability. ; 11(19):5153. <https://doi.org/10.3390/su11195153>



- Ou M, Gong J(2022). *Farmland Transfers in China: From Theoretic Framework to Practice*. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. 19(1):217. <https://doi.org/10.3390/ijerph19010217>
- Wilkosz-Mamcarczyk M, Olczak B, Prus B(2020). *Urban Features in Rural Landscape: A Case Study of the Municipality of Skawina*. *Sustainability*. 2020; 12(11):4638. <https://doi.org/10.3390/su12114638>
- Kurowska K, Kowalczyk C(2022). *Rural Space Modeling—Contemporary Challenges*. *Land*. 2022; 11(2):173. <https://doi.org/10.3390/land11020173>
- Xiao H, Liu Y, Li L, Yu Z, Zhang X(2018). *Spatial Variability of Local Rural Landscape Change under Rapid Urbanization in Eastern China*. *ISPRS International Journal of Geo-Information*. 2018; 7(6):231. <https://doi.org/10.3390/ijgi7060231>
- Yang Y, Bao W, Li Y, Wang Y, Chen Z(2020). *Land Use Transition and Its Eco-Environmental Effects in the Beijing–Tianjin–Hebei Urban Agglomeration: A Production–Living–Ecological Perspective*. *Land*.; 9(9):285. <https://doi.org/10.3390/land9090285>
- Yang, Z.; Shen, N.; Qu, Y.; Zhang, B(2021). *Association between Rural Land Use Transition and Urban–Rural Integration Development: From 2009 to 2018 Based on County-Level Data in Shandong Province, China*. *Land* , 10, 1228. <https://doi.org/10.3390/land10111228>
- Zhang, Xueru, Jie Wang, Wei Song, Fengfei Wang, Xing Gao, Lei Liu, Kun Dong, and Dazhi Yang( 2022). "Decoupling Analysis between Rural Population Change and Rural Construction Land Changes in China" *Land* 11, no. 231 :2. <https://doi.org/10.3390/land11020231>

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی