

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.1.1.8

Analysis of the Trend of Changes in Ownership of Rural Settlements and its Physical-Spatial Consequences 1998-2018 (Case Study: Khomam Distract of Rasht County)

Ali Rahmani Choukami¹, Taymur Amar^{2*} & Eisa Pourramazan³

1. Ph.D Candidate, Department of Geography, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

2. Associate Professor, Department of Geography, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

3. Assistant Professor, Department of Geography, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

* Corresponding author: Email: Amar@iaurasht.ac.ir

Receive Date: 09 April 2021

Accept Date: 30 August 2021

ABSTRACT

Introduction: As one of the geographical spaces, rural settlements are always exposed to changes with characteristics such as liveliness and the ability to absorb and spread (immigration and sending migrants). One of the most important of these changes can be mentioned in the land ownership changes in the villages. Ownership changes at the level of rural settlements provide the basis for migration of people from cities to rural environments for recreation and leisure, and vice versa for villagers by selling land to achieve a better life and more income for living on the outskirts of cities. These indiscriminate and unaccounted migrations will result in confusion of both the geographical locations of the city and the countryside (spatially).

Research aim: Investigating the process of rural land ownership changes and its physical-spatial consequences in a twenty-year period.

Methodology: This research is in the applied research group in terms of its purpose, and descriptive-analytical research in terms of its method. In this research, the statistical population is all 44 rural settlements in Khammam district of Rasht county; And the method of collecting the required information is in the form of documents, library and based on field observation and interview from (director or one of the members of the council) and the collected data is analyzed through relevant theories. has taken.

Studied Areas: The rural settlements were in Khomam district of Rasht county.

Results: The findings indicate that, in qorveh city, the urban development and sprawling growth of the city has caused the highest rate of land use change in agricultural lands over a 32-year period, from 1984 to 2018. As a result, residential construction increased by 611 hectares in 2018 compared to 1984, a comparison of the statistics suggests that residential construction continues to grow.

Conclusion: The process of ownership changes has been increasing over the past twenty years, so that the acceleration of land ownership changes in the nineties is more than the eighties, and its physical-spatial consequences can be the change of land use, the construction and expansion of second homes, He pointed out the change in the physical-physical arrangement of the settlements, the loss of traditional and indigenous architecture and natural landscapes, and the inappropriate distribution of the population in the study area..

KEYWORDS: Ownership, Rural Settlements, Physical-Spatial, Khomam District, Rasht County



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی
دوره ۱۸، شماره ۱ (پیاپی ۶۲)، بهار ۱۴۰۲
شاپای چاپی ۵۹۶۸-۲۵۳۵ شاپای الکترونیکی ۵۹۵۵X-۲۵۳۸
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>
صص. ۱۲۴-۱۱۳

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.1.20.7

مقاله پژوهشی

تحلیل روند تغییرات مالکیت سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای کالبدی - فضایی آن ۱۳۷۷-۱۳۹۷ (مطالعه موردی: بخش خمام شهرستان رشت)

علی رحمانی چوکامی^۱، تیمور آمار^{۲*} و عیسی پوررمضان^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران
۲. دانشیار، گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران
۳. استادیار، گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

* نویسنده مسئول: Email: Amar@iaurasht.ac.ir

تاریخ دریافت: ۲۰ فروردین ۱۴۰۰
تاریخ پذیرش: ۰۸ شهریور ۱۴۰۰

چکیده

مقدمه: سکونتگاه‌های روستایی بعنوان یکی از فضاهای جغرافیایی با داشتن ویژگی‌های از قبیل زنده بودن و قابلیت جذب و پخش (مهاجر پذیری و مهاجر فرستی) همواره در معرض تغییرات قرار دارند. که یکی از عمده‌ترین این تغییرات می‌تواند به تغییرات مالکیتی اراضی در روستاها اشاره کرد. تغییرات مالکیتی در سطح سکونتگاه‌های روستایی زمینه مهاجرت افراد از شهرها به محیط‌های روستایی برای تفریح و گذراندن اوقات فراغت و برعکس روستاییان با فروش زمین جهت دستیابی به زندگی بهتر و درآمد بیشتر برای سکونت در حاشیه شهرها را فراهم می‌کند. این مهاجرت‌های بی‌رویه و حساب نشده به آشفتگی هر دو مکان جغرافیایی شهر و روستا (فضایی) منتج خواهد شد.

هدف: بررسی روند تغییرات مالکیت اراضی روستایی و پیامدهای کالبدی- فضایی آن در یک دوره بیست ساله می‌باشد.

روش‌شناسی تحقیق: این تحقیق از نظر هدف در گروه تحقیقات کاربردی و از نظر روش جزء تحقیقات توصیفی- تحلیلی می‌باشد. در این تحقیق جامعه آماری بصورت تمام شماری یعنی کل ۴۴ سکونتگاه روستایی بخش خمام شهرستان رشت است؛ و روش گردآوری اطلاعات مورد نیاز بصورت اسنادی، کتابخانه‌ای و براساس مشاهده میدانی و مصاحبه از (مدیر یا یکی از اعضای شورا) می‌باشد و داده‌های گردآوری شده از طریق نظریه‌های زمینه‌ای مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت بوده است.

یافته‌ها: یافته‌ها حاکی از آن است که در ناحیه قروه بر اثر رشد شهر به شکل گسسته، بیشترین میزان تغییر کاربری زمین در یک دوره ۳۲ ساله یعنی از سال ۱۹۸۴ میلادی تا سال ۲۰۱۸ در اراضی زراعی بوده است. به طوری که ساخت‌وساز مسکونی، در سال ۲۰۱۸ میلادی نسبت به سال ۱۹۸۴ میلادی به میزان ۶۱۱ هکتار افزایش یافته است مقایسه آمارهای به‌دست‌آمده بیانگر آن است که ساخت‌وساز مسکونی همچنان روند افزایشی دارد.

نتایج: روند تغییرات مالکیت در طی بیست سال گذشته رو به فزونی بوده بطوری که شتاب تغییرات مالکیت اراضی در دهه نود بیش از دهه هشتاد می‌باشد و از پیامدهای کالبدی- فضایی آن می‌توان به تغییر کاربری زمین، ساخت و گسترش خانه‌های دوم، تغییر آرایش کالبدی- فیزیکی سکونتگاه‌ها، از بین رفتن معماری سنتی و بومی و چشم اندازهای طبیعی و توزیع نامناسب جمعیت در ناحیه مطالعاتی اشاره کرد.

کلیدواژه‌ها: مالکیت، سکونتگاه‌های روستایی، کالبدی- فضایی، بخش خمام، شهرستان رشت

مقدمه

روستا بعنوان اولین سکونتگاه دائمی انسان و محل فعالیتهای کشاورزی و دیگر کوشش‌های بهره‌وری از زمین، علاوه بر تامین نیازهای روستائیان، نیاز شهرنشینان به مواد غذایی و مواد اولیه برخی صنایع مستقر در شهرها را نیز تامین می‌کند. بدین ترتیب اهمیت روستا در مجموع عناصر اقتصادی ملی و نقش آن در رسیدن به هدف‌های خود کفایی که در شرایط فعلی نظام اقتصاد جهانی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از این رو در نقطه مقابل تقاضای روز افزون به زمینهای روستایی توسط افراد خارج از روستاها بیشتر برای ساخت ویلا و خانه دوم جهت تفریح و ایجاد فضایی خصوصی موجب تغییر کاربری اراضی مستعد تولید در روستاها شده است. از سوی دیگر افراد ساکن در روستاها بعلت عدم درآمد مکفی و پایین بودن سطح درآمد و کم بودن تنوع فعالیت‌های اقتصادی به سهولت حاضر به واگذاری حق مالکیت اراضی خود هستند.

این دوره تحول را از دهه ۴۰ به بعد می‌باشد؛ به عبارت دیگر می‌توان نقطه عطف تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی را از اصلاحات اراضی در نظر گرفت. اصلاحات اراضی علی‌رغم اقدامات اصلاحی دیگر بدون شک مهم‌ترین و عمیق‌ترین دگرگونیها را در نظام مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی و کشاورزی بوجود آورده است. در آن دوره اصلاحات اراضی روش‌های تولیدی ارباب-رعیتی از هم پاشید و بجای آن انواع بهره‌برداری‌های تجاری از خصوصی و دولتی، بزرگ و کوچک پیدایش و گسترش یافت. بدین ترتیب نظام مالکیت اراضی در روستاها دگرگون شد و روابط اقتصادی-اجتماعی تازه ای در روستاها ایجاد شد. جریان واگرایی از روستا به شهر که به لحاظ تاریخی ریشه در انقلاب صنعتی داشته، در مناطقی طی فرآیند تحرکات پاندولی مکانی - فضایی به جریان پساواگرایی و آنتی‌سیکلونی از شهر به روستا تبدیل می‌شود. به بیان دیگر روستا در منظر شهرنشینان رونقی تازه یافته که روز به روز بر اهمیت و جایگاه آن افزون می‌گردد و به نوعی حاکی از بروز تغییر و تحولات در جریانات فضایی و دگرگونی‌های سازمان فضایی است. اما در جوامع جهان سوم و در حال رشد که شکل‌یابی تغییر و تحولات براساس بنیان‌های قاعده‌مند و ساختار یافته نبوده و عمده مسائل فراروی نظامات برنامه‌ریزی و جریانات هدایت‌گر سیاسی-تصمیماتی، از انتظام‌ناپذیری و بی‌برنامه‌گی دگرش‌های مکانی-فضایی در سطح سکونتگاه‌های انسانی نشات می‌گیرد (افراخته و حجب‌پور، ۱۳۹۲).

راهبردهای گوناگون توسعه روستایی هر کدام در قبال مسأله مالکیت، رویکرد متفاوتی دارند. برای نمونه، راهبرد دگرگونسازی به دگرگونی در ساختارهای اقتصادی و اجتماعی و بازتوزیع منابع نظر دارد. این راهبرد برای رسیدن به توسعه روستایی، مالکیت ارضی را محور بحث خود قرار می‌دهد و از بعد سیاسی و اجتماعی به ویژه در کشورهای در حال توسعه اهمیت زیادی یافته است. سیاستهای توسعه روستایی بر مبنای راهبرد مذکور برای ایجاد برابری و عدالت در جامعه روستایی به راهکار اجرای ریشه‌های اصلاحات ارضی تأکید دارند. تا به این وسیله گروههای فقیر و محروم روستایی عمده‌ترین استفاده را از تسهیلات و برنامه‌های دولت در نواحی روستایی ببرند (مطیعی لنگرودی و همکاران، ۱۳۹۳). افزایش مالکیت دهقانی به خصوص در کشور ایران از نتایج همین اصلاحات ارضی است (پاپلی یزدی و ابراهیمی، ۱۳۸۷: ۲۳۹). در مقابل راهبرد بهبود که به دو گروه فن سالارانه و اصلاح طلب تقسیم می‌شود، به دگرگونی در ساختار اقتصادی و اجتماعی توجهی ندارد و غالباً افزایش میزان بهره‌وری بدون ایجاد دگرگونی در نظام حقوقی و اجتماعی و مسأله مالکیت را مد نظر قرار می‌دهد که در آن نهادهای اجتماعی و نظام زمین داری تداوم می‌یابد. به بیان دیگر راهبرد بهبود درباره توزیع مجدد منابع تولید میان دهقانان، کاری انجام نمیده. و راهبرد فن سالارانه، هدف اقتصادی عمده افزایش تولیدات کشاورزی است. که از طریق تشویق دهقانان به پذیرش تکنولوژی پیشرفته و یا از طریق یکپارچگی اراضی صورت می‌گیرد. بنابراین تفکیک و اصلاح ساختاری که در دیدگاه دگرگون سازی به آن تأکید می‌شود، در این دیدگاه وجود ندارد. در راهبرد اصلاح طلبانه، نهاد عمده مالکیت بر مالکیت‌های خانوادگی استوار است. برخی مواقع هم تعاونیهایی کوچک و بهره برداریهای خانوادگی در مقابل سرمایه‌داری ارضی ملاحظه می‌شود (ازکیا و غفاری، ۱۳۸۷: ۲۲۸-۲۴۲). بهره برداری غالب، از مزارع خانوادگی و کارگری است. در این راهبرد نیز، مالکیت شخصی خانوار روستایی مد نظر قرار گرفته است؛ اما در صدد تغییر وضعیت مالکیتی موجود از نظر ساختار اقتصادی و اجتماعی نیست.

یکی از مقوله‌های اثرگذار (مثبت و منفی) بر روند دستیابی به توسعه پایدار روستایی، جریان جمعیت شهری به روستاهاست که سبب جریانات درون فضایی و برون فضایی سرمایه، فرهنگ و اطلاعات می‌شود. به عبارتی، جریان مزبور از فعالیت‌هایی است که در ایجاد و نیز تحول عرصه‌های مکانی-فضایی نقش بارزی بر عهده دارد. این تحول به ویژه در چارچوب روابط تعاملی تازه واردین و محیط‌های روستایی به انجام می‌رسد. در واقع روابط بین محیط روستایی و نوآمدگان شهری از مقولات بنیادین به شمار

می‌رود و چنان که ویلیامز اشاره دارد، بهره‌مندی از محیط و بهره‌برداری از آن، چه به لحاظ ساختار و کالبد آن و چه به لحاظ اجتماعی- فرهنگی، از دیرباز نقش برجسته‌ای در بسترسازی جنبه‌های جغرافیایی محیط برعهده داشته است و در گذر زمان، با عنایت به سلائق مختلف مردمان، انواع بهره‌برداری و از این طریق الگوهای فضایی جدیدی از کنش متقابل بین گروه‌های انسانی و محیط‌های متفاوت شکل گرفته است (سعیدی، ۱۳۹۱: ۱۴). با این اوصاف به چند نمونه از اقدامات و برنامه‌هایی که به تغییرات مالکیت در سکونتگاه‌های روستایی منجر می‌گردد اشاره می‌شود.

- اصلاحات ارضی که به عنوان نقطه عطفی در تحولات مالکیتی ارضی بشمار می‌رود؛ یکی از راهبردهای توسعه روستایی با رویکرد اقتصادی می‌باشد. تا قبل از اصلاحات ارضی در دهه چهل میزان کمی از زمینها جزء مالکیت‌های خصوصی در ید دهقانان ایرانی قرار داشت و زمینها عمدتاً میان عوامل حکومتی و زمینداران و اربابان بزرگ تقسیم شده بود. بطوری که ۵۰ درصد زمینهای زراعی به مالکان بزرگ، ۲۵ درصد به مالکان غایب از ده، ۲۰ درصد به اوقاف و تنها ۵ درصد به دهقانان تعلق داشته است (موسوی، ۱۳۹۴: ۵۳-۵۲). با تصویب قانون اصلاحات ارضی تغییرات فراوانی در نوع رابطه بین ارباب - رعیتی و نیز رابطه بین روستاییان و دولت و نهادهای دولتی به وجود آمد؛ این امر موجب شد دولت و نهادهای دولتی عملاً وارد روستاها شوند و اداره امور روستاها را به جای مالکان و اربابان روستایی برعهده بگیرند (موسوی، ۱۳۹۴: ۵۴). به عبارت بهتر اصلاحات ارضی روابط سنتی ارباب-رعیتی را از میان برد و نسبت بهره برداری‌های ملکی را از ۳۳ درصد به ۹۳ درصد و نسبت اراضی آنها را از ۲۶ درصد به ۹۰ درصد اراضی کشاورزی افزایش داد و زمینه را برای پیدایش انواع بهره‌برداری دهقانی و رشد و توسعه انواع بهره برداری تجاری آماده کرد (مهدهوی، ۱۳۶۷: ۱۷۲).

-گردشگری روستایی نیز یکی دیگر از راهبردهای توسعه روستایی با رویکرد اقتصادی می‌باشد. گردشگری روستایی، اقامت دوره ای، فصلی و یا تعطیلات آخر هفته شهرنشینان در محیط‌های روستایی از اشکال نوین بهره‌برداری محیط روستایی توسط شهرنشینان بوده است. گردشگری روستایی یکی از انواع گردشگری است که با بسیاری از الگوهای دیگر گردشگری پیوند دارد، ولی وجه مشخصه آن استقرار در نواحی روستایی است. گردشگری در مناطق روستایی با اثرات و پیامدهایی که برجای می‌گذارد (آمار، ۱۳۹۲؛ مطیعی لنگرودی و حیدری، ۱۳۹۱) بر روابط شهر و روستا نیز تأثیرگذار است. در پی این واقعیت مسلم می‌توان انتظار داشت تقویت و یا تضعیف روابط تعاملی و یا نامتعادل شهری - روستایی حادث شود. یکی از پیامدهای گسترش گردشگری که مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه آن است، تغییر کاربری اراضی را می‌توان نام برد. در حقیقت از آنجا که همواره خصوصاً فضای اقتصادی کشور ایران سودآوری فعالیت‌های خدماتی بیشتر از فعالیت‌های تولیدی و مولد است، بنابراین با رشد گردشگری در رقابت با فعالیت تولیدی به مرور منابع و بنیان‌های اقتصادی از حوزه تولید به حوزه خدمات خصوصاً گردشگری گرایش می‌یابد؛ تغییر کاربری اراضی کشاورزی به عنوان منابع تولیدی به اراضی مسکونی یا تجاری مرتبط با گردشگری، از بارزترین آن است (قدیری معصوم و همکاران، ۱۳۹۱).

- بنای خانه‌های دوم در محیط روستایی توسط ساکنان شهری شکلی از گردشگری روستایی است که بعنوان راهبرد توسعه روستایی شناخته نمی‌شود و بصورت نظام برنامه‌ریزی مکتوب و مدون نمی‌باشد اما بصورت واقعیت عینی در جوامع روستایی به ویژه در استانهای شمالی از جمله استان گیلان بصورت ملموس مشاهده می‌شود؛ که در پیوند میان شهر و روستا نقش بسزایی دارد. خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنان شهرها برای گذران اوقات فراغت و استراحت خود در نواحی روستایی خوش آب و هوا خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌کنند و به نام خانه‌های دوم، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معروفاند (رضوانی، ۱۳۸۳: ۴۲۳). ویلاسازی در نواحی روستایی و بنای خانه‌های دوم از سال ۱۹۴۵ در جوامع توسعه یافته مقبولیت یافت و دلایل آن درآمد کافی، برخورداری از وقت آزاد، بهبود وسایل حمل و نقل، تمایل به استفاده از تفریحات سالم، تمایل به سرمایه گذاری پس اندازهای شخصی بوده است (صالحی نسب، ۱۳۸۴: ۵۲). امروزه در ادبیات جهانی، خانه‌های دوم به عنوان بخش جدایی ناپذیر گردشگری معاصر به شمار می‌آید (مولر، ۲۰۱۰: ۲۳).



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

بنابراین هدف اصلی این تحقیق ضمن بررسی روند تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای کالبدی-فضایی آن طی بیست ساله گذشته در روستاهای بخش خمام شهرستان رشت می‌باشد؛ در پاسخ به این سوال که تغییرات مالکیت اراضی در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام در دو دهه اخیر چه میزان بوده؟ آیا تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی در ناحیه مطالعاتی دارای پیامدهای کالبدی-فضایی بوده است؟

پدیده تغییر مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی را می‌توان هم‌زمان با آغاز مرحله جدید توجه شهرنشینان به محیط‌های روستایی در نظر گرفت براین اساس با توجه به اهمیت محلی و منطقه‌ای و حتی ملی تاکنون مطالعاتی در این زمینه صورت گرفته است که بخشی از آنها به شرح ذیل هستند.

روش پژوهش

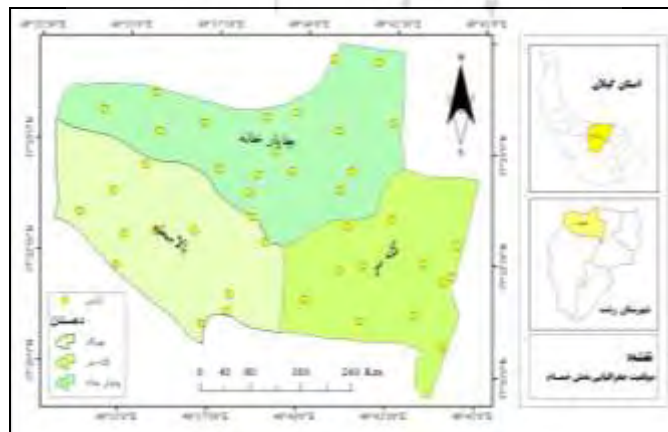
تحقیق حاضر ترکیبی از مطالعات کیفی و کمی بوده است. این تحقیق از نظر هدف در گروه تحقیقات کاربردی قرار دارد و از لحاظ ماهیت و روش شناسی در گروه تحقیقات توصیفی - تحلیلی می‌باشد. چارچوب تئوریک تحقیق با انجام مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای به دست آمده است. داده‌های میدانی به کمک مشاهده مستقیم و انجام مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته با مدیر یا یکی از اعضای شورای اسلامی و افراد مطلع سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت گردآوری شده است. حجم نمونه مورد مطالعه بصورت تمام شماری یعنی کل ۴۴ سکونتگاه روستای ناحیه مطالعاتی می‌باشد که در خصوص تغییرات مالکیت اراضی روستایی و پیامدهای کالبدی-فضایی آن طی دو دهه اخیر (۱۳۷۷-۱۳۹۹) در روستاهای ناحیه مطالعاتی حاصل شده است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش تئوری زمینه‌ای استفاده شده است.

جدول ۱. پیشینه تغییرات مالکیتی اراضی و تحولات کالبدی - فضایی متاثر از آن

پدیدآورنده و سال	عنوان پژوهش	نتیجه پژوهش
افراخته و حجتی پور (۱۳۹۲)	تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها در روستای تقاب و معصوم آباد شهرستان خوسف	شکاف درآمدی میان شهر و روستا، فقدان برنامه‌ریزی مناسب و تنگناهای اجتماعی - اقتصادی روستاییان سبب واگذاری حق مالکیت زمین و به نوعی تحول در نظام مالکیت اراضی روستایی شده است. این مناسبات جدید مکانی - فضایی سبب انتقال سرمایه از شهر به روستا بوده که به دلیل فقدان برنامه‌ریزی مناسب موجب بروز آشفتگی کالبدی - فضایی در سکونتگاه‌های روستایی مورد مطالعه شده است.
سجاسی قیداری (۱۳۹۴)	شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلانشهر مشهد	در روستاهای مورد مطالعه تغییرات کاربری اراضی عمدتاً از عوامل اجتماعی و اقتصادی تاثیر پذیرفتند. جمعیت پذیری روستاها ناشی از مهاجر پذیری و افزایش قیمت زمینهای زراعی و کاهش رونق فعالیت کشاورزی از جمله عوامل تغییر کاربری اراضی و واگذاری حق مالکیت توسط روستاییان بشمار می‌آیند.
افراخته و همکاران (۱۳۹۴)	تحولات مورفولوژی زراعی سکونتگاه‌های روستایی دهستان صالحان شهرستان خمین	مورفولوژی زراعی (اعم از اندازه قطعات، شکل قطعات و ...) در جریان اصلاحات اراضی متاثر تغییر در ساختار مالکیت (بزرگ مالکی به خرده مالکی)، تغییر در منابع آب مورد استفاده و تغییر در شیوه کشت تحول یافته است. که زمینه ساز افزایش درآمد و اشتغال روستاییان گردید.
بیات و عزیزپور (۱۳۹۴)	تحلیلی بر عوامل موثر در قطعه‌شدن اراضی روستای میشیجان علیا شهرستان خمین	عوامل و روندهای چون قوانین ارث، ساختار مالکیت، نظام اجاره داری از جمله نیروهای درونی و اصلاحات اراضی بصورت یک نیروی بیرونی در نظام فضایی روستا میشیجان علیا تاثیر گذار بوده است.
عشوری یاسوری (۱۳۸۷)	مالکیت و نظام‌های بهره برداری	مسائل مالکیت، نظام‌های بهره برداری، تقسیم زمین بین وراثت و به تبع آن، کوچکی و پراکندگی قطعات زراعی از جمله عوامل درونی پایین آمدن تولید روستایی است.
هجرتی و افشاری (۱۳۸۹)	نقش مالکیت اراضی در توسعه روستایی دهستان پایین رخ تربت حیدریه	موضوع مالکیت اراضی، موضوع پیچیده و بسیار مهم در توسعه روستایی محسوب می‌شود. که میتوان بعنوان مانعی در جهت توسعه کشاورزی بشمار آید. پدیده کوچک و خرد بودن اراضی که برگرفته از اصلاحات اراضی است به عنوان مانع اصلی برای توسعه کشاورزی پایدار تلقی میگردد.
افراخته و حجتی پور (۱۳۹۲)	خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی در شهرستان بیرجند	در دهه‌های اخیر خزش شهری فضای روستاهای پیرامونی را در خود حل نموده و اراضی روستایی نیز تغییر کاربری و عمدتاً مالکیت پیدا کرده اند و به کاربری مسکونی تبدیل شده است. رشد فیزیکی شهری، منجر به تحول ساختار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و خدماتی روستاهای پیرامونی شده است. این تحولات با توسعه پایدار روستایی هماهنگ نبوده است.
شفیعی ثابت و همکاران (۱۳۹۴)	تحولات کالبدی - فضایی روستاهای پیرامون کلانشهر تهران با تاکید بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی	تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تحولات کالبدی - فضایی روستاها متاثر از سیاستهای تمرکز گرایانه سکونتگاهی (نخست شهری) است. و میان تغییرات کاربری اراضی و قابلیت‌های روستایی رابطه معنی داری وجود دارد.
نادی و همکاران (۱۳۹۶)	تاثیر تجاری شدن کشاورزی بر نظام مالکیت زمین در مازندران	رشد کشاورزی تجاری در ایران از قرن نوزدهم سبب اهمیت یافتن زمین و سودآوری زمین داری و زراعت شد. این مسئله موجب گرایش طبقات غیرزمین دار جامعه، اعم از تاجران و دولتمردان و حتی اتباع خارجی به تملک زمین روی آوردند. که این امر ضمن گسترش طبقه زمین دار جدید در مازندران، به بی زمین شدن بسیاری از کشاورزان بومی انجامید.

قلمرو و جغرافیایی پژوهش

بخش خمام در موقعیت جغرافیایی $33^{\circ} 14'$ تا $33^{\circ} 49'$ طول جغرافیایی شرقی و $37^{\circ} 19' 30''$ تا $37^{\circ} 20' 20''$ عرض جغرافیایی شمالی در شهرستان رشت از استان گیلان واقع شده است. بخش خمام با مرکز استان (شهر رشت) ۱۵ کیلومتر فاصله و با شهر انزلی (مرکز شهرستان بندرانزلی) ۲۰ کیلومتر فاصله دارد. بخش خمام از ترکیب ۳ دهستان با ۴۴ نقطه روستایی و یک نقطه شهری (شهر خمام) تشکیل شده است. بزرگترین دهستان این بخش در شمال آن، دهستان چاپارخانه با ۱۷ نقطه روستایی ۵۷ کیلومترمربع مساحت، دهستان چوکام با ۱۳ نقطه روستایی (۵۰ کیلومترمربع مساحت) و دهستان کته سرخمام با ۱۴ نقطه روستایی و ۵۲ کیلومترمربع مساحت می‌باشند. تمامی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام دارای سکنه می‌باشند (سرشماری نفوس و مسکن شهرستان رشت، ۱۳۹۵).

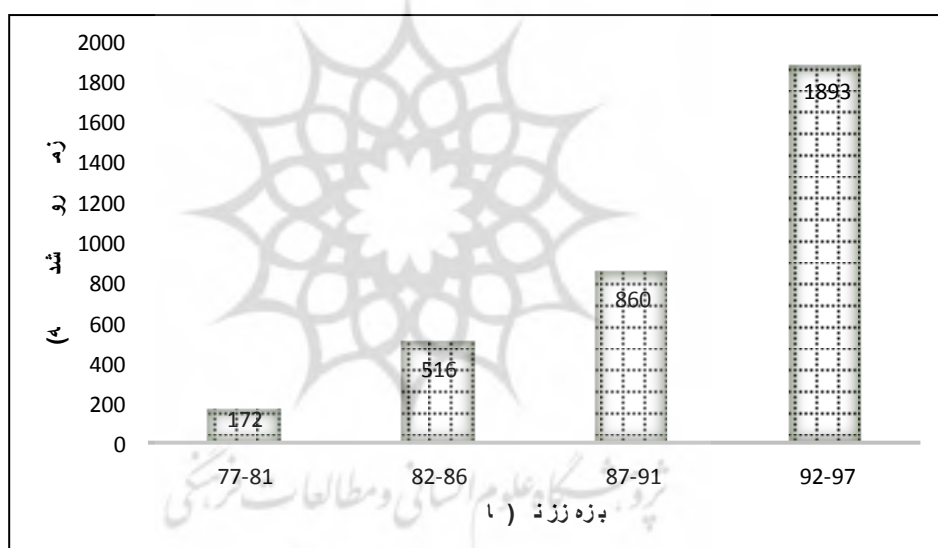


شکل ۲. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

یافته‌ها و بحث

تغییرات مالکیت سکونتگاه‌های روستایی

روند تغییرات مالکیت: تغییرات مالکیتی در روستاهای ناحیه مورد مطالعه از اوایل دهه هفتاد با عناوین نظیر شیوع و گسترش پدیده خانه‌های دوم، ترویج و رونق گردشگری روستایی؛ روستاییان اقدام به فروش و واگذاری زمینهای خود نموده‌اند؛ که با یک شیب ملایم رو به فزونی بوده و از اواخر دهه هشتاد به ویژه دهه نود به اوج خود رسیده است. در این دو دهه اخیر تقریباً نقش حاکمیت و دولت در تغییرات مالکیتی اراضی سکونتگاه‌های روستایی کم رنگ بوده و بیشتر نقش تسهیلگری داشته بطوری که در این دوره نقش مردم برعکس دولت بسیار پررنگ بوده است. بنابراین براساس مشاهدات و بررسی های صورت گرفته با توجه به بازه زمانی تحقیق یعنی سال ۱۳۷۷ الی ۱۳۹۷ و تقسیم آن به چهار دوره ۵ ساله مشخص شده که از مجموع ۳۴۴۱ قطعه زمین تغییر مالکیت پیدا کرده حدود ۵ درصد اراضی در سالهای بین ۷۷ الی ۸۱ معادل ۱۷۲ قطعه، ۵۱۶ قطعه معادل ۱۵ درصد در بین سالهای ۸۲ الی ۹۱ و ۲۵ درصد زمین‌ها معادل ۸۶۰ قطعه در سالهای ۸۷ الی ۹۱ و بین سالهای ۹۲ الی ۹۷ بیشترین تغییرات مالکیت در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام دیده می‌شود بطوری که بیش از ۱۸۹۳ قطعه زمین یعنی ۵۵ درصد اراضی در همین بازه زمانی توسط افراد بومی و کشاورزان به افراد غیربومی فروخته شده‌اند. کماکان با توجه به عرضه زیاد زمین در ناحیه مطالعاتی توسط مالکین و همچنین تقاضاهای ایجاد شده روز به روز این روند با شیب تندی در حال ادامه پیدا کردن می‌باشد. در نتیجه با بررسی این تغییرات مالکیتی صورت گرفته می‌توان این گونه بیان نمود که شتاب تغییرات مالکیتی در دهه نود بیش از دهه هشتاد بوده است.



شکل ۲. روند تغییرات مالکیتی در بازه‌های زمانی ۵ ساله (۱۳۷۷-۱۳۹۷)

میزان تغییرات مالکیت سکونتگاه‌های روستایی: در بازه زمانی سال‌های ۹۷-۱۳۷۷ طی بیست سال در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت ۳۴۴۱ قطعه زمین معادل ۶۹۴/۹ هکتار اراضی توسط روستاییان و افراد دارای نسق یا افرادی که از طریق ارث مالک زمین شده بودند به افراد غیر بومی یا غیر روستایی که اهل و ساکن بخش خمام نبودند فروخته یا واگذار شد. بیشترین فراوانی فروش زمین از نظر قطعه مربوط به روستاهای جفرود بالا، فشتکه اول و دوم، مصدرشت، دهنه سر شیجان، اشکیک، چوکام، کته سر، کلاچاه اول و دوم و فرشکی چوکام؛ هرکدام از روستاهای مذکور با بیش از یکصد قطعه بیشترین تغییرات مالکیت در آنها مشاهده می‌شود. از این بین روستاهای مانند خواچکین، تیسیه، بلسکله چوکام، لته کاء، گورابجیر، کویشاء، تازه آباد خواچکین، مرزدشت، راسته کنار نیز با فروش بین ۵۰ الی ۱۰۰ قطعه زمین به افراد غیربومی یا غیر ساکن در سطح کمتری از تغییرات مالکیتی از نظر قطعه قرار دارند. کمترین خرید و فروش زمین در روستاهای پشت سان، تازه‌آباد صدر، میان محله شیجان، غلامرضا باغ و مشکاپشت اتفاق افتاده است. از نظر وسعت تقریباً ۶۹۴/۹ هکتار از اراضی روستایی بخش خمام در بیست سال گذشته تغییر مالکیت پیدا کرده است. که روستای جفرود بالا با حدود یکصد هکتار و مصر دشت با نود و هفت هکتار بیشترین

تغییرات مالکیت از نظر وسعت در آنها مشاهده می‌شود و روستاهای نظیر اشمنانطالم، مرزدشت، کویشاء، چاپارخانه، جیر سر چوکام، بلسکله چوکام، فرشکی چوکام، کلاچاه اول و دوم، اشکیک که بین ۲۰ تا ۹۰ هکتار تغییرات مالکیتی از نظر وسعت در آنها طی سالهای ۷۷ الی ۱۳۹۷ رخ داده است. همچنین روستاهای مانند پشت سان، میان محله شیجان، برمچه بالا و پایین، تازه آباد صدر، راسته کنار و خواچکین زمینهای کمتری از نظر وسعت در معرض تغییرات مالکیتی قرار گرفتند.

جدول ۲. فراوانی تغییرات مالکیتی در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام بر مبنای قطعه و مساحت (۱۳۷۷-۱۳۹۷)

فراوانی تغییرات مالکیتی زمین	روستا	مساحت (هکتار)
بیشتر از ۵۰ قطعه	جفرد بالا، فشتکه اول و دوم، مصردشت، دهنه سر شیجان، اشکیک، چوکام، کته سر، کلاچاه اول و دوم و فرشکی چوکام	
۲۰-۵۰ قطعه	خواچکین، تیسبه، بلسکله چوکام، لته کاه، گورابجیر، کویشاء، تازه آباد خواچکین، مرزدشت، راسته کنار	
کمتر از ۲۰ قطعه	پشت سان، تازه آباد صدر، میان محله شیجان، غلامرضا باغ و مشکاپشت	
بیشتر از ۹۰ هکتار	جفرد بالا و مصردشت	
۲۰-۹۰ هکتار	اشمنانطالم، مرزدشت، کویشاء، چاپارخانه، جیر سر چوکام، بلسکله چوکام، فرشکی چوکام کلاچاه اول و دوم، اشکیک	
کمتر از ۲۰ هکتار	پشت سان، میان محله شیجان، برمچه بالا و پایین، تازه آباد صدر، راسته کنار و خواچکین	

پیامدهای کالبدی - فضایی تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی

روستا به عنوان فضایی اجتماعی، نه تنها از عوامل و نیروهای محیطی-اکولوژیک و فرهنگی تأثیر می‌پذیرد بلکه با توجه به خصوصیات و قابلیت‌های خود، بر این مجموعه عناصر اثرگذار است به عبارت دیگر این تغییر و تحولات در ابعاد مختلف در بستر مکان و در گذر زمان شکل می‌گیرد و هر فضای جغرافیایی به عنوان یک واقعیت مکانی نه تنها تحت تأثیر نیروها و عوامل درونی بلکه از نیروها و عوامل بیرونی نیز متأثر می‌شود (سعیدی، ۱۳۹۱: ۲۳) اثرات این تحولات در عرصه کالبدی با عنوان تحولات فیزیکی-ظاهری مورد توجه بوده که به نوبه خود موجبات دگرگونی‌های درونی و حتی تحولات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی سکونتگاه‌های روستایی می‌گردند (سعیدی، ۱۳۹۱: ۴۵). سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام نیز مستثنی از این تغییرات نبوده بلکه در تمامی این ابعاد، تغییراتی در خود دیده است و یکی از بارزترین این تغییرات، تغییر در مالکیت زمین در روستاها ناحیه مورد مطالعه بوده است. که این تغییرات مالکیتی پیامدهای کالبدی - فضایی نیز به همراه دارد که مهمترین این پیامدها در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام عبارتند از:

تغییر کاربری زمین: یکی از پیامدهای تغییرات مالکیتی، تغییر کاربری زمین می‌باشد. از این رو از سال ۱۳۸۱ تا پایان سال ۱۳۹۷ چیزی حدود ۳۱۱۴ پرونده تغییر کاربری از بخش خمام شهرستان رشت به کمیسیون مغایرتهای طرح هادی ارسال شد. که از مجموع تعداد پرونده تشکیل شده حدود ۲ میلیون ۴۰۰ هزار مترمربع معادل ۲۴۰ هکتار از اراضی برای تغییر کاربری درخواست داده شده است که از این میان ۵۲۵ هزار مترمربع معادل ۵۲/۵ هکتار از اراضی با تغییر کاربری آنها موافقت شده است. از مجموع اراضی که با تغییر کاربری آنها موافقت شده حدود ۲۳/۶۲ هکتار دارای کاربری باغ معادل ۴۵ درصد و ۱۶/۸ هکتار معادل ۳۲ درصد دارای کاربری زراعی یا شالیزار و ۱۲/۰۸ هکتار معادل ۲۳ درصد اراضی با کاربری های آموزشی، فضای سبز، فرهنگی ورزشی و غیره بودند. و بیشترین فراوانی تشکیل پرونده به دهه ۹۰ خصوصاً سالهای ۹۲ الی ۹۵ با ۶۵ درصد می‌باشد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان رشت).

جدول ۳. میزان تغییر کاربری اراضی صورت گرفته داخل طرح هادی مصوب سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام (۹۷-۱۳۸۱)

تعداد پرونده	درخواست تغییر کاربری (هکتار)	موافقت با تغییر کاربری (هکتار)	نوع اراضی تغییر کاربری داده شده (هکتار)	
	کاربری (هکتار)	کاربری (هکتار)	باغ	زراعی
۳۱۱۴	۲۴۰	۵۲/۵	۲۳/۶۲	۱۶/۸
			سایر کاربری‌ها	۱۲/۰۸

در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام براساس مطالعات میدانی صورت گرفته و جمع‌آوری آمار و اطلاعات از سوی افراد مطلع و بنگاه‌های معاملاتی املاک در سطح روستاها و شوراهای اسلامی و دهیاران و همچنین بنیاد مسکن شهرستان رشت در بازه زمانی تحقیق (۱۳۷۷-۱۳۹۷) از مجموع زمینهای فروخته شده که حدود ۶۹۴/۹ هکتار می‌باشد حدود ۲۱۲/۵ هکتار از اراضی دارای کاربری مسکونی بوده و حدود ۴۸۲/۴ هکتار از کل اراضی فروخته شده دارای سایر کاربریها نظیر باغ، زراعی، آموزشی، ورزشی و غیره می‌باشد که از این مقدار حدود ۱۷۵/۶۵ هکتار از زمینها تغییر مالکیت یافته، تغییر کاربری پیدا کرده‌اند و حدود ۱۴۰/۳ هکتار از

اراضی تغییر مالکیت پیدا کرده و مالکین جدید غایب درده هستند توسط روستاییان و یا مالکین قدیمی کماکان به فعالیتهای تولیدی و کشاورزی اختصاص دارند و در این بین حدود ۱۶۶/۴۵ هکتار از اراضی فروخته شده که دارای کاربری غیر مسکونی بودند از حیث انتفاع خارج و بصورت نکاشت رها شده‌اند و منتظر تغییر کاربری هستند. که بیشترین تغییر کاربری اراضی در روستاهای جفروودبالا با حدود ۵۵ هکتار، اشکیک ۱۷/۵ هکتار، مرزدشت ۱۷ هکتار، مصدردشت ۱۱ هکتار در سطح بخش خمام مشاهده می‌شود. بنابراین در سالهای اخیر سکونتگاههای روستایی بخش خمام در جریان دگرگونی‌های مکانی - فضایی دچار تحولاتی شده‌اند که متأثر از نوع و ماهیت جریانها و روابط فضایی آنها و شهرهای رشت و خمام و منطقه آزاد و همچنین شبکه‌های دسترسی به مرکز استان و موقعیت جغرافیایی بوده است. از این رو جریان مردم و جریان پول مهمترین جریانهای هستند که تغییرات مالکیتی و به تبع آن تغییر کاربری زمین را در ناحیه مطالعاتی طی بیست سال گذشته سبب شده است. و این جریان انتقال سرمایه به سمت روستاها از طریق خرید و تملک زمین توسط شهر نشینان غالباً به انباشت سرمایه در سطح روستاهای منجر نشده است بلکه توسط روستاییان دوباره به شکل دیگری با عنوان خرید ماشین، آپارتمان، مغازه و غیره به شهرها عودت داده می‌شوند.

ساخت و گسترش خانه‌های دوم: یکی دیگر از پیامدهای کالبدی - فضایی تغییر مالکیت در سکونتگاههای روستایی بخش خمام گسترش و ساخت خانه‌های دوم می‌باشد. بطوری که گسترش و ساخت خانه‌های دوم در بازه زمانی ۹۷-۱۳۷۷ در سکونتگاههای روستایی بخش خمام حدود ۱۹۸۹ باب بوده است. که در همین بازه زمانی ۱۳۳۰ مورد پروانه ساخت برای احداث این خانه‌ها در سکونتگاههای روستایی توسط بخشداری و دهیارها بخش خمام برای افراد غیر بومی صادر شده است. که بیشترین فراوانی ساخت و گسترش خانه‌های دوم در روستاهای فشتکه اول و دوم با ۱۵۰ واحد، دهنه سر شیجان ۱۴۵ واحد، جفروود بالا ۱۴۳ مورد و چوکام با ۱۰۸ واحد و غیره مشاهده می‌شود. این پدیده از لحاظ فضایی زمینه انتقال حجم وسیعی از سرمایه و حتی مصالح و نیروی انسانی جهت ساخت این واحدها از سطح بخش، شهرستان و استان به سوی سکونتگاههای روستایی ناحیه مطالعاتی را فراهم کرده است. که امروزه در چارچوب مناسبات جدید شبه سرمایه‌داری در روستاها عینیت فضایی یافته است. البته ذکر این نکته که گسترش خانه‌های دوم در سطح روستاهای بخش خمام متأثر از شهر رشت، انزلی، خمام به دلیل داشتن مزیت‌های نسبی مانند چشم‌اندازهای طبیعی (دریا، جنگل، مرتع) و سرمایه‌گذاری‌های دولت در توسعه امکانات و خدمات زیربنایی و روبنایی و شبکه‌های ارتباطی به ویژه راه آهن و منطقه آزاد تجاری-صنعتی-گردشگری کاسپین از سطح استان فراتر رفته است و دامنه تعاملات جریانات فضایی به سطح ملی رسیده است یا به عبارت بهتر گسترش و ساخت خانه‌های دوم در سطح سکونتگاههای روستایی بخش خمام از نظر فضایی با توجه به مزیت‌های نسبی اشاره شده محدود به یک شهر و استان گیلان نبوده و در سطح ملی گسترش دارد.

تغییر آرایش کالبدی - فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی: در دو دهه اخیر طبقات مرفه و متوسط شهری خصوصاً شهر رشت به تملک اراضی و ساخت ویلا یا خانه دوم در محدوده سکونتگاههای روستایی بخش خمام گرایش زیادی داشته‌اند. به همین دلیل سکونتگاههای روستایی این بخش با وجود ثبات نسبی جمعیت، شاهد بیشترین تقاضای ساخت و ساز مسکن و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی به مسکونی بوده است؛ به گونه‌ای که روستاهای محدوده منطقه آزاد و روستاهای در امتداد محورهای اصلی رشت-انزلی، خمام-خشکبیجار، خواچکین-پیربازار قرار دارند. همچنین روستاهای هدف گردشگری بیشترین تغییر کاربری و ساخت ساز واحدهای مسکونی و خدماتی در آنها مشاهده می‌شود.

جدول ۴. تغییراتی جمعیتی و تغییر کالبدی - فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام ۹۷-۱۳۷۷

روستا	جمعیت		زمین فروخته شده (قطعه)	پروانه ساخت صادره برای افراد غیر بومی	تعداد خانه های دوم	وضعیت کالبدی روستا	
	۱۳۷۷	۱۳۹۷				۱۳۷۷	۱۳۹۷
جفروود بالا	۳۶۶	۳۱۵	۶۷۰	-	۱۲۰	خطی	شعاعی
فشتکه اول و دوم	۱۸۲۴	۱۹۰۱	۳۰۰	۱۰۲	۱۵۰	خطی	شعاعی
کلاچاه اول و دوم	۲۳۶۴	۱۹۲۶	۱۹۰	۲۸	۳۲	خطی	شعاعی
دهنه سر شیجان	۱۱۲۷	۱۰۰۴	۳۱۰	۷۸	۱۴۵	خطی	شعاعی متراکم
اشکیک	۱۸۲۳	۱۴۵۱	۲۶۰	۱۵۲	۶۰	خطی	شعاعی متراکم
لله‌کاه	۱۸۶۹	۱۸۲۵	۸۱	۳۷	۴۰	خطی	شعاعی
مرزدشت	۱۵۲۸	۱۰۴۹	۸۷	-	۵۵	خطی	شعاعی متراکم
چوکام	۲۸۶۹	۳۰۹۶	۲۱۵	۲۱۱	۱۰۸	شعاعی	شعاعی (هسته مرکزی بافت شطرنجی)

تازه‌آباد خواچکین	۶۶۷	۵۶۶	۵۵	۴۳	۶۰	خطی	شعاعی
فتاتو	۱۱۴۷	۸۶۱	۳۵	۲۸	۱۴۳	خطی	شعاعی
کوشاء	۱۰۷۵	۹۴۹	۶۵	۴۷	۸۷	خطی	شعاعی
تیسسه	۱۷۳۱	۱۶۸۸	۵۲	۳۰	۳۷	شعاعی	شعاعی مترکم

با بررسی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۷۵ الی ۱۳۹۵ بیانگر این موضوع می‌باشد که در سکونتگاه‌های روستایی مذکور با وجود کاهش جمعیت در طی بیست سال گذشته اما تعداد واحدهای مسکونی (ویلا یا خانه‌های دوم) گسترش پیدا کرده است که این امر تبیین کننده تغییرات مالکیتی وسیعی در سطح این روستاهای می‌باشد؛ که بیشتر این ساخت و سازها در محدوده اراضی باغی و زراعی صورت گرفته است. بنابراین با بررسی و مشاهده عکس‌های ماهواره‌ای، طرح هادی روستاها و وضعیت فعلی روستاهای مذکور و تغییر کاربری زمین‌های (جدول ۳) صورت گرفته در طی بیست سال گذشته منجر به گسترش محدوده و وسعت روستاها شده است؛ که در پی آن تغییراتی در فرم کالبدی - فیزیکی روستاهای جفرود بالا، فشتکه اول و دوم، کلاچاه اول و دوم، دهنه سرشیجان، اشکیک، لته کاء، مرزدشت، چوکام، تازه آباد خواچکین، فتاتو، کوشاء و تیسسه شده است. در نتیجه می‌توان اینگونه بیان کرد که تغییرات مالکیتی صورت گرفته در سطح روستاهای بخش خمام که یکی از پیامدهای آن تغییر آرایش کالبدی - فیزیکی این روستاها می‌باشد به نوعی به انتقال سرمایه از شهر به روستاها منجر شده است که یک نوع روابط فضایی بین شهر و روستا ایجاد کرده است و از آنجایی که هر نوع تغییر در روستاها باعث ایجاد تغییر در شهرها پیرامون و بزرگتر نیز می‌شود افراد این روستاها با فروش زمین خود با مهاجرت در شهر و سکنی گزینی در حاشیه شهر یا مناطق کمتر برخوردار جهت پیدا کردن کار و فرصت شغلی جدید به نوعی فضاهای شهری را نیز تحت تاثیر قرار خواهد داد.

از بین رفتن معماری سنتی و بومی و چشم‌اندازهای طبیعی سکونتگاه‌ها: یکی دیگر از پیامدهای کالبدی - فضایی تغییرات مالکیتی که در سطح سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام مشاهده شده از بین رفتن معماری سنتی و بومی و چشم‌انداز طبیعی روستاهای ناحیه مطالعاتی طی بیست سال گذشته می‌باشد. بنحوی که با تغییرات مالکیتی صورت گرفته مالکین جدید برای ساخت و ساز از مصالح بومی و سنتی همان روستا یا روستاهای سطح بخش استفاده نمی‌کنند. بلکه با خرید مصالح غیر بومی اقدام به ساخت و ساز می‌کنند. از طرفی با نفوذ فرهنگ شهری و افزایش توان اقتصادی که بصورت هدایت جریان سرمایه از شهرها به روستاها می‌شود از مصالح مقاومتر و جدید در ساختمان سازی استفاده می‌شود. که یکی از دلایل آن می‌تواند حضور نداشتن مالکین در این ساختمان‌های و برای جلوگیری از خسارات حوادث طبیعی مانند برف غیره باشد. در سطح سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام مصالح ساختمانی بکار برده شده در دو تیپ ساختمانی قدیمی و جدید قابل مشاهده می‌باشد. بطوری که در ساختمانی قدیمی از مصالح نظیر چوب، گل، الیاف گیاهی بکار برده می‌شود اما در ساختمانی جدید و نوظهور مصالحی مانند آجر، تیرچه، سنگ، آهن و غیره مورد استفاده قرار می‌گیرد. از آنجایی که افراد غیر بومی با تملک زمین گرایش به ساخت خانه‌های جدید و مقام دارند از سوی در افراد بومی ناحیه مطالعاتی نیز طی سالیان اخیر تمایل به ساخت چنین ساختمانی مشاهده می‌شود. همچنین در معماری قدیمی و بومی ناحیه اتاقها بسوی ایوان بزرگی که در امتداد خانه بوده راه داشتند اما در معماری جدید اتاقها بسوی ایوان راه ندارند و در بسیاری از موارد ایوان از بین رفته و از بهار خواب و نظیر آن از فضای بیرون (محوطه) استفاده می‌شود. که این عامل نیز در الگوی معماری و سنتی تاثیر گذار بوده است. این تکثر معماری با الگوی شهری و وجود معماری‌های سنتی و بومی در میان آنها باعث برهم خوردن معماری هم تیپ و شکل در سطح سکونتگاه‌های روستایی ناحیه مطالعاتی خصوصاً روستاهای جفرود بالا، فشتکه اول و دوم، دهنه سرشیجان، چوکام، فتاتو، چاپارخانه و غیره شده است. از سوی دیگر با توجه به حجم بالای تغییر کاربری اراضی بسیاری از چشم‌اندازهای طبیعی سکونتگاه‌های ناحیه مطالعاتی نیز از بین رفته است.

توزیع نامناسب جمعیت: در تحولات کالبدی - فضایی سکونتگاه‌ها سه جریان جمعیت، سرمایه و خدمات بیشتر مورد توجه قرار می‌گیرد. لذا در بررسی جمعیت ناحیه مطالعاتی در سه دوره سال‌های ۷۵-۸۵-۹۵ مشاهده می‌شود که آمار جمعیتی در سطح سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام با کاهش مواجه شده است. در حالی که آمار شهر خمام روبه افزایش می‌باشد. بنحوی در سال ۱۳۹۵ براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن جمعیت بخش خمام ۱۸ هزار ۹۴۸ خانوار بالغ بر ۵۴ هزار ۸۶۰ نفر اعلام شده است که از این میزان جمعیت چیزی حدود ۷ هزار ۱۴۳ خانوار بالغ بر ۲۰ هزار ۸۹۷ نفر در شهر خمام سکونت دارند. بدین معنی که بیش از یک سوم جمعیت بخش در شهر خمام ساکن می‌باشند.

جدول ۵. تغییرات جمعیتی بخش خمام به تفکیک دهستان‌ها و شهر (۹۵-۱۳۷۵)

دهستان / شهر	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵
شهر خمام	۱۳۹۰۹	۱۳۳۸۰	۱۸۹۴۸
چوکام	۱۵۸۷۰	۱۴۳۱۴	۱۲۵۳۳
چاچارخانه	۱۱۶۶۲	۱۰۷۷۴	۹۹۶۷
کنه سر	۱۱۷۵۷	۱۱۴۰۳	۱۰۴۶۳

از سوی دیگر با قرار گرفتن بخش خمام در نزدیکی شهر رشت و فروش بیش از ۳۴۴۱ قطعه زمین با مساحتی بالغ بر ۶۹۴/۹ هکتار از اراضی توسط روستائیان؛ بنابراین این افراد با فروش خانه و زمین خود جهت دست یابی به شغل، رفاه بیشتر و یا زندگی بهتر ناگزیر به مهاجرت به شهرهای خمام، رشت و انزلی شده‌اند؛ که این امر سبب کاهش جمعیت روستایی و افزایش جمعیت شهری می‌شود. از این رو این افراد با سکنی‌گزینی در حاشیه شهرها از جمله شهر رشت باعث توسعه فیزیکی شهرها و در نقطه مقابل روستاها با کاهش جمعیت و گسترش ساخت ویلاها و خانه‌های دوم روبه‌روی می‌شوند. بنابراین می‌توان اینگونه نتیجه گرفت که تغییرات مالکیتی در سطح سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام زمینه را برای توزیع نامناسب جمعیت در سطح بخش و فضاهای جغرافیایی اطراف ناحیه مطالعاتی فراهم آورده است که این امر منجر به تغییرات کالبدی-فضایی در سطح سکونتگاه‌های روستایی و شهری شده است.

نتیجه‌گیری

تمایل به تملک اراضی سکونتگاه‌های روستایی توسط افراد خارج از روستا در سالهای اخیر یکی از واقعیت‌های موجود در روستا می‌باشد. که معمولاً هر سال نسبت به سال قبل روبه‌فزونی و افزایش می‌باشد. باوجود اینکه زمینهای روستایی در چرخه اقتصادی کشور از جایگاه ویژه‌ای برای تولید در حوزه‌های مختلف کشاورزی برخوردار است؛ اما مشاهده می‌شود که به راحتی از ید و تملک روستائیان خارج و در اختیار افراد خارج از روستاها که ساکن شهرها می‌باشند و غالباً علاقه‌ای برای حفظ تولید ندارند قرار می‌گیرند. از بررسی این جریان در ناحیه مطالعاتی می‌توان نتیجه گرفت که در طی بیست سال گذشته در بخش خمام شهرستان رشت روند تغییرات مالکیتی از دهه هفتاد با عناوین نظیر گردشگری روستایی، شیوع و گسترش پدیده خانه‌های دوم در روستاهای سطح بخش؛ روستائیان اقدام به فروش و واگذاری زمینهای خود نموده‌اند. که با یک شیب ملایم رو به تزاید می‌باشد. از سوی دیگر با رواج فرهنگ شهرگرایی در روستاها و مشکلات ناشی از آن که در پی تغییرات مالکیتی که متاثر از مسائل اقتصادی جامعه نمایان می‌شود؛ بصورت حرکت‌های جمعیتی از مبداء روستا به مقصد شهر برای دستیابی به فرصت شغلی بهتر و درآمد بیشتر با سکنی‌گزینی در حاشیه شهرهای انجام می‌گیرد. این مهاجرت‌های بی‌رویه و حساب نشده به آشفته‌گی هر دو مکان جغرافیایی شهر و روستا (فضایی) منتج خواهد شد. در نتیجه سرمایه‌های که از سوی شهر توسط شهر نشینان جهت تملک زمین در روستاها وارد کرده بودند دوباره به سوی شهرهای عودت داده می‌شوند. با بررسی تغییرات مالکیتی در سطح سکونتگاه‌های روستایی با بهره‌گیری از تئوری زمین‌های به این نظریه منجر شده است که باتوجه به روند تغییرات مالکیتی اراضی سکونتگاه‌های روستایی صورت گرفته حاصل از اصلاحات ارضی در دهه چهل و پنجاه و همچنین پس از پیروزی انقلاب اسلامی در دهه شصت با فعالیت هیات‌های ۷ نفره واگذاری زمین، نقش حاکمیت و دولت در تغییرات مالکیتی بسیار پررنگ بوده است. اما در دهه‌های هفتاد، هشتاد و نود نقش حاکمیت و دولت در تغییرات مالکیتی اراضی سکونتگاه‌های روستایی کم رنگ بوده و بیشتر نقش تسهیلگر داشته بطوری در این دوره نقش مردم برعکس دولت بسیار پررنگ بوده است. بنابراین تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی در ناحیه مطالعاتی در سالهای گذشته به نوعی جهت یافتن بخشی از سرمایه‌ها انسانی و مالی از شهرها به سمت روستاها می‌باشد. با توجه به پیوند شهر و روستا که این سرمایه‌ها با نفوذ در سکونتگاه‌ها کالبد روستا را تحت تاثیر قرار داده است. که به دلیل فقدان قانون مدون و برنامه‌ریزی اصولی یا طرح جامع منطقه‌ای معمولاً بروز آشفته‌گی کالبدی - فضایی مانند تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستا، ساخت و گسترش خانه‌های دوم، تغییر آرایش کالبدی - فیزیکی سکونتگاه‌ها روستایی، از بین رفتن معماری سنتی و بومی و چشم اندازه‌های طبیعی سکونتگاه‌ها، توزیع نامناسب جمعیت و غیره فراهم آورده است.

تقدیر و تشکر

این مقاله مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی بوده که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت از آن دفاع شده است.

منابع

- آمار، تیمور؛ مشیری، سید رحیم و مهدوی، مسعود. (۱۳۸۳). ضرورت تحول در کارکرد اقتصادی نواحی روستایی (شهرستان رودبار - بخش خورگام). فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، ۵۰، ۱۶۰-۱۴۳.
- آمار، تیمور. (۱۳۹۲). تحولات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان به منظور تدوین الگوی توسعه کالبدی. فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، ۲(۴)، ۶۰-۷۳.
- آمار، تیمور. (۱۳۸۵). جغرافیا و کارکردگری با تاکید بر جغرافیای روستایی. فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی (چشم انداز جغرافیایی)، ۱(۳)، ۲۲-۵.
- ازکیا، مصطفی و غفاری، غلامرضا. (۱۳۸۳). توسعه روستایی با تاکید بر جامعه روستایی ایران. تهران: چاپ اول، نشر نی.
- اشرف، احمد. (۱۳۶۱). مسائل اراضی و دهقانی. چاپ اول، تهران: انتشارات آگاه.
- افراخته، حسن و حبیب‌پور، محمد. (۱۳۹۲). تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها مورد: روستاهای تقاب و معصوم‌آباد در شهرستان خوسف. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۲(۳)، ۲۱-۱.
- افراخته، حسن و حبیب‌پور، محمد. (۱۳۹۲). خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی: مورد روستاهای پیرامونی شهر بیرجند. جغرافیا-فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، ۳۹، ۱۸۵-۱۵۸.
- افراخته، حسن؛ عزیزپور، فرهاد و بیات، مصطفی. (۱۳۹۴). تحولات مورفولوژی زراعی سکونتگاه‌های روستایی دهستان صالحان شهرستان خمین. فصلنامه جغرافیا و توسعه، ۱۲(۳۷)، ۸۴-۷۱.
- افراخته، حسن. (۱۳۹۱). اقتصاد فضا و توسعه روستایی (مطالعه موردی: شهرستان شفت). مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۱(۱)، ۵۴-۳۹.
- افراخته، حسن. (۱۳۸۰). روابط متقابل شهر و روستا: مطالعه موردی ایران‌شهر. مجله علوم اجتماعی و انسانی، ۳۳، ۷۳-۴۹.
- بیات، مصطفی و عزیزپور، فرهاد. (۱۳۹۴). تحلیلی بر عوامل موثر در قطعه‌قطعه شدن اراضی روستای میشیجان علیا شهرستان خمین. فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۲۰، ۱۵۰-۱۳۷.
- پاپلی یزدی، محمدحسین و ابراهیمی، محمد امیر. (۱۳۸۷). نظریه‌های توسعه روستایی. چاپ پنجم، تهران: انتشارات سمت.
- پورطاهری، مهدی؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و بدری، سید علی. (۱۳۹۰). راهبردها و سیاستهای توسعه سکونتگاه‌های روستایی. تهران: انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- تقی‌زاده و صرافی. (۱۳۸۷). راهبرد شبکه منطقه‌ای، چارچوبی برای توسعه منطقه‌ای در کشور. مجله پژوهش‌های علوم زمین، ۱(۱)، ۸۹-۷۱.
- رضوانی، محمدرضا. (۱۳۸۳). مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی توسعه روستایی ایران. چاپ اول، تهران: انتشارات قومس.
- رضوانی، محمدرضا. (۱۳۸۳). شهرگرزی و تغییرات کارکردی در نواحی روستایی شمال تهران. مجله پژوهش‌های جغرافیایی، ۵(۱)، ۱۸۴-۱۷۷.
- سجاسی قیداری، حمدالله. (۱۳۹۴). شناسایی عوامل موثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلانشهر مشهد. فصلنامه پژوهش‌های روستایی، ۴(۱۴)، ۵۵۱-۵۲۵.
- سعیدی، عباس. (۱۳۹۱). مبانی جغرافیای روستایی. چاپ چهاردهم، تهران: انتشارات سمت.
- شفیعی ثابت، ناصر. (۱۳۹۴). تحولات کالبدی - فضایی روستاهای پیرامون کلانشهر تهران با تاکید بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی. رساله دکتری. گروه علوم جغرافیایی. دانشکده علوم زمین. دانشگاه شهید بهشتی
- صالحی نصب، مریم. (۱۳۸۴). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی. گروه علوم جغرافیایی. دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تهران
- عزیزپور، فرهاد؛ طالشی، مصطفی و دولتی، غلام. (۱۳۹۸). تحلیل اثر جریان‌های فضایی در تحولات کالبد-فضایی پیراشهری (مطالعه موردی: سکونتگاه‌های روستایی پیرامونی کلانشهر کرج، دهستان تکمان شمالی). فصلنامه مسکن و محیط روستا، ۳۸(۱۶۶)، ۹۴-۷۹.
- عشوری یاسوری، مجید. (۱۳۸۷). مالکیت و نظام‌های بهره برداری. چاپ اول، رشت: انتشارات دانشگاه گیلان.
- عشوری یاسوری، مجید. (۱۳۹۴). مقدمه‌ای بر اقتصاد روستایی. چاپ اول، رشت: انتشارات دانشگاه گیلان.
- عنابستانی، علی اکبر؛ جوانشیری، مهدی و کاویانی، سمیرا. (۱۳۹۶). بررسی تاثیر رواج گردشگری خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان کلاردشت). فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۷(۳)، ۲۴-۱.

- عنابستانی، علی‌اکبر. (۱۳۹۴). بررسی آثار طرح صدور سند مالکیت اماکن بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید). فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، ۱۹ (۵۳)، ۲۲۷-۲۵۲.
- فیروزنیا، قدیر و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. (۱۳۸۲). جایگاه روستا در فرآیند توسعه ملی از دیدگاه جمعی از صاحب نظران. موسسه توسعه روستایی ایران، چاپ اول، تهران: موسسه توسعه روستایی ایران.
- قدمی، مصطفی. (۱۳۸۶). مدل سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری مطالعه موردی شهر کلاردشت. رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری. دانشگاه تهران
- قدمی، مصطفی؛ علیقلی‌زاده فیروز جایی، ناصر؛ مرادنژاد، آنا و بردی، رحیم. (۱۳۸۸). بررسی نقش گردشگری در تغییر کاربری اراضی مقصد (مطالعه موردی بخش مرکزی نوشهر). مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۱ (۳)، ۲۱-۴۲.
- قدیری‌معصوم، مجتبی و همکاران. (۱۳۹۱). نقش گردشگری روستایی در روابط شهر و روستا در شهرستان طالقان. فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، ۲ (۵)، ۲۷-۴۸.
- لهستانی‌زاده، عبدالعلی. (۱۳۶۹). تحولات اجتماعی در روستاهای ایران. چاپ اول، شیراز: انتشارات نوید.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۷۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان. معاونت آمار و اطلاعات.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان. معاونت آمار و اطلاعات.
- مطیعی‌لنگرودی، سید حسن؛ خسروی مهر، حمیده و طورانی، علی. (۱۳۹۳). اثرات روابط اقتصادی شهر و روستا بر وضعیت اجتماعی و اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی (مورد: دهستان چهل‌چای شهرستان مینودشت). فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۳ (۴)، ۱۹-۴۲.
- مطیعی‌لنگرودی، سیدحسین و حیدری، زهرا. (۱۳۹۱). متنوع‌سازی اقتصاد روستاهای ساحلی با تأکید بر گردشگری صیادی مورد: روستاهای ساحلی شهرستان تنکابن. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۱ (۱)، ۱۹-۳۷.
- مطیعی‌لنگرودی، سید حسن؛ رضوانی، محمد رضا و کاتب ازگمی، زهرا. (۱۳۹۱). بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی دهستان لیچارکی بندر انزلی. فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۱ (۱)، ۱-۲۳.
- موسوی، سیدعارف. (۱۳۹۴). قوانین و مقررات اراضی روستایی. چاپ اول، تهران: انتشارات اشتیاق نور.
- نادی، زهرا؛ بهشتی سرشت، محسن؛ محمدی، ذکراالله و عادل‌فر، باقرعلی. (۱۳۹۶). تاثیر تجاری شدن کشاورزی بر نظام مالکیت زمین در مازندران. پژوهشنامه تاریخ‌های محلی ایران، ۲ (۱۲)، ۷۹-۹۲.
- هجرتی، محمدحسن و افشاری، مهرنوش. (۱۳۸۹). نقش مالکیت اراضی در توسعه روستایی دهستان پایین رخ تربت حیدریه. فصلنامه جغرافیایی انسانی، ۳ (۱)، ۱۳۶-۱۲۳.
- Müller, D.K., Hall, C.M., & Keen, D. (2010). Second Home Tourism Impact, Planning and Management. In C.M. Hall, and D.K. Müller (Eds.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, pp. 15-32
- Müller, D.K. (2006). the attractiveness of second home areas in Sweden: A Quantitative Analysis. *Current Issues in Tourism*, 9(4, 5), 335-350
- Beinat, E. & Nijkamp, P. (1997). *land use planning and sustainable development, Research Memorandum*. Vrije University. Amsterdam.
- Sheng, Yap kioe. (2002). *Poverty alleviation through rural-urban linkages; policy implications*. Economic and Social commission for Asia and Pacific (ESCAP).

How to cite this article:

Rahmani Choukani, A., Amar, T., & Pourramazan, E. (2023). Analysis of the Trend of Changes in Ownership of Rural Settlements and its Physical-Spatial Consequences 1998-2018 (Case Study: Khomam Distract of Rasht County). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(1), 113-124.

ارجا به این مقاله:

رحمانی چوکامی، علی؛ آمار، تیمور و پوررمضان، عیسی. (۱۴۰۲). تحلیل روند تغییرات مالکیت سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای کالبدی- فضایی آن (مطالعه موردی: بخش خمام شهرستان رشت). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۸ (۱)، ۱۱۳-۱۲۴.