دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی

سال دوازدهم، شماره‌ی 40
زمستان 1391، صفحات 230-212

قدیر فیروزنیا[1]
عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری[2]
لیلا دیانی[3]
مجید پریشان[4]
مهران اصغری‌نیا[5]

تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی

تاریخ دریافت مقاله: 1389/09/26 تاریخ پذیرش مقاله: 1390/08/05

چکیده

کمیابی زمین و عدم امکان تولید آن و نقش اساسی آن در برنامه‌های توسعه سبب شده که دولت‌ها همواره در فکر ساماندهی بهره‌برداری از آن باشند. بر این اساس دولت جمهوری اسلامی ایران از سال 1358 به منظور سازماندهی و توزیع عادلانه منافع زمین و برآورد نیازهای اساسی بویژه امر مسکن، مبادرت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری بخشی از آن در قالب واگذاری اراضی مسکونی به منظور تأمین مسکن به روستاییان واجد شرایط نموده است. در این مقاله سعی شده با استفاده از روش توصیفی تحلیلی به این سؤال اساسی پاسخ دهد که طرح واگذاری اراضی مسکونی روستایی چه پیامدهای داشته است؟.

نتایج این تحقیق که با تکمیل 264 پرسشنامه خانوار روستایی در 6 استان منتخب انجام پذیرفته نشان داد که پیامدهای مثبت واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد کالبدی بیشتر از پیامدهای منفی آن بوده است. در زمینه

1- استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور مرکز تهران. E-mail: E-mail:firoznia@yahoo.com
2- دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس. E-mail:Reftekhari_reza@yahoo.com
3- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تربیت مدرس. E-mail:L.dayyani@gmail.com
4- استادیار دانشگاه پیام نور ارومیه، مرکز شاهین‌دژ.
5- کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

اجتماعی نیز دارای پیامدهای مثبت و منفی بوده و در عرصه اقتصادی پیامدهای مثبت کمتری نسبت به منفی داشته است.

کلیدواژه‌ها: پیامد، واگذاری اراضی مسکونی روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مدیریت اراضی روستایی، مسکن روستایی.

مقدمه

کمیابی زمین و عدم امکان تولید آن در سطح کره زمین، ایجاب می‌کند که نحوه بهره‌برداری و مدیریت آن از سازماندهی مطلوبی برخوردار باشد. نوع و نحوه بهره‌برداری از زمین در طول تاریخ زندگی انسان‌ها، همواره یکی از مباحث اساسی مورد توجه علوم مختلف بوده و به مثابه معیاری برای سنجش سطح توسعه انسانی ملل مختلف شناخته می‌شود. بنابراین امروزه امکان انتخاب کاربری‌های متفاوت از زمین، متناسب با قابلیت‌های آن و همچنین تحولات فناوری و اقتصادی اجتماعی و پیچیدگی روزافزون زندگی انسان‌ها، اهمیت ساماندهی زمین و بهره‌برداری از آن را (در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی) افزایش داده است.

بر این اساس در ایران نیز طرح‌های مختلفی از جمله طرح آمایش سرزمین، توسعه و عمران شهری، طرح هادی روستایی و مانند آن به منظور ساماندهی بهره‌برداری از اراضی تدوین و به اجرا درآمده است. یکی از اقدامات دولت برنامه‌ریزی برای تأمین مسکن مردم بویژه مردم نیازمند (عمدتاً روستانشینان و کارگران) (بر اساس اصل 31 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران[6]) می‌باشد. برای این منظور بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر اساس اساسنامه‌اش وظیفه تأمین مسکن نیازمندان را بر عهده گرفته است. این بنیاد برای تأمین مسکن اقشار نیازمند روستایی از دو روش بهره گرفته است: واگذاری زمین مسکونی و ساخت واحد مسکونی و تحویل آن به خانواده‌های نیازمند. با توجه به ویژگی‌های متنوع جامعه روستایی، بنیاد مسکن اولویت را بر واگذاری زمین مسکونی و تأمین منابع مالی برای ساخت آن نهاده است (حجتی اشرفی، 1385: 532-534). در این خصوص، بنیاد مسکن با بهره‌گیری از قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی و اصلاحیه‌های بعدی آن و آیین نامه‌های مربوطه (سال 1359)، زمین مورد نیاز را از منابع ملی و دولتی سازمان جنگل‌ها و مراتع اخذ و یا هبه توسط بنیاد مستضعفان و یا خرید از اشخاص حقیقی و حقوقی تهیه و پس از طی مراحلی به متقاضیان واجد شرایط واگذار می‌نماید. به مرور

6ـ «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است، با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، به خصوص روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند».

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

این اقدام بنیاد مسکن از سازماندهی بیشتری برخوردار شده تا این که در سال 1383 با تهیه و ابلاغ دستورالعمل نحوه واگذاری اراضی روستایی (واگذاری زمین بر اساس شرایط عمومی و اختصاصی[7] و نحوه قیمت گذاری اراضی روستایی)، نقطه عطفی در تأمین مسکن روستاییان و تحولی در عملکرد بنیاد رخ داد. ابلاغ شرح خدمات تهیه طرح تفکیک اراضی روستایی (سال 1385) و همچنین شرح خدمات تهیه طرح آماده سازی و تفکیک اراضی روستایی (سال 1385) و نحوه تملک اراضی برای مسکن روستایی (1386)، اقدامات بعدی بنیاد مسکن بود که در راستای ساماندهی واگذاری اراضی مسکونی به روستاییان انجام گرفت. هر چند هنوز در کشور و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط، دیدگاه نظام‌مند و همه‌جانبه درباره زمین وجود ندارد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ج)، 1387: 173).

با وجود این که واگذاری اراضی مسکونی به روستاییان توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از سابقه نسبتاً طولانی برخوردار است، لکن تاکنون ارزیابی علمی از این فرایند انجام نگرفته است. لذا تحقیق حاضر در پی پاسخ‌گویی به این سؤال کلیدی است که واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی چه پیامدهای داشته است؟

مواد و روش‌ها

بررسی و ارزیابی آثار و پیامدهای اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های به اجرا درآمده در زمینه واگذاری اراضی مسکونی روستایی با بهره‌گیری از روش‌های علمی و دریافت نظرات گروه‌های هدف انجام پذیر است. بر این اساس، روش تحقیق این مقاله از نوع توصیفی تحلیلی و شیوه جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت کتابخانه‌ای و میدانی بوده است. در روش میدانی، با توجه به اصل همگنی‌های منطقه‌ای و مجاورت‌های مکانی و فضایی، پهنه جغرافیایی کشور به 6 منطقه طبقه‌بندی و از هر منطقه یک استان به عنوان نمونه (که در آنجا واگذاری اراضی مسکونی روستایی اجرا شده و نیز طبقه بندی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی از استان‌های توسعه یافته تا توسعه نیافته) انتخاب شد و نظرات خانوارهای روستایی (خانوارهای مشمول و خانوارهایی که زمین دریافت نکرده‌اند و همچنین اعضای شوراهای اسلامی روستایی و دهیار ـ جدول شماره 1) با استفاده از پرسشنامه[8] در سطح 6 استان منتخب دریافت شده و با

7ـ شرایط عمومی شامل: 1) عدم دارا بودن زمین با کاربری مسکونی در محدوده روستا، 2) تعهد مبنی بر سکونت در محل مورد نظر پس از دریافت زمین، 3) سپردن تعهد برای اخذ پروانه ساختمانی طی حداکثر شش ماه پس از تحویل زمین، 4) فسخ قرارداد واگذاری در صورت معطل ماندن زمین، 5) عدم فروش زمین به شخص ثالث قبل از احداث بنا است.

شرایط اختصاصی شامل: 1) تابعیت ایرانی، 2) تأهل یا سرپرستی خانوار و یا حداقل 26 سال سن، 3) دارا بودن کارت پایان خدمت و یا معافیت دایم است. در این ابلاغیه، نحوه قیمت گذاری اراضی روستایی نیز توضیح و سه فرم به پیوست ارایه شده است.

8ـ جهت تعیین روایی پرسشنامه از نظرات متخصصان و اساتید استفاده شده است و میزان اعتبار پرسشنامه نیز با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ برآورد شده است (α= 0/8697).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

استفاده از نرم‌افزار SPSS و از طریق آزمون‌های T تک نمونه‌ای و کروسکال والیس تجزیه و تحلیل شده‌اند.

جدول 1 منطقه بندی تکمیل پرسشنامه

استان	شهرستان	روستا	تعداد روستا	تعداد خانوار مشمول در روستا	تعداد خانوار غیر مشمول	جمع کل خانوارها	تعداد عضو شورا و دهیار	جمع تعداد شورا و دهیار	جمع کل
آذربایجان‌شرقی	مرند	گله بان	2	10	10	40	2	4	44
	شبستر	نوجده							
سیستان و بلوچستان	زاهدان	نصرت آباد	2	10	10	40	2	4	44
	زابل	کهک							
بوشهر	بوشهر	آبطویل و چاهکوتاه	2	10	10	40	2	4	44
خراسان رضوی	مشهد	ابرده علیا و ملک آباد	2	10	10	40	2	4	44
مازندران	آمل	اسکو محله و وسطی کلا	2	10	10	40	2	4	44
همدان	همدان	دهپیاز و یکن آباد	2	10	10	40	2	4	44
جمع			12	60	60	240	12	24	264

با توجه به سؤال کلیدی و اهداف تحقیق، مؤلفه‌های زیر (بر اساس رویکرد توسعه پایدار) در قالب پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی واگذاری اراضی مسکونی روستایی، از طریق پرسشنامه و بر اساس سه طیف (موافق، تا حدودی موافق و مخالف)، مطابق جدول 2، مورد سنجش قرار گرفته‌اند:

جدول 2 مؤلفه‌های مورد سنجش

ابعاد	مؤلفه‌ها
اقتصادی	قیمت زمین در روستا
	داشتن قابلیت کشاورزی زمین‌های واگذاری
	اختلاف درآمد روستاییان
	شکل گیری بورس بازی زمین در روستا
	تعداد شاغلان در بخش خدمات
	درآمد روستاییان (افزایش پس‌انداز و سرمایه‌گذاری)
اجتماعی	گرایش شهرنشینان برای ساخت ویلا در روستا

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ابعاد	مؤلفه‌ها
	مهاجرت از روستا
	انسجام اجتماعی روستاییان
	میزان توجه به معیارهای تصویبی (تشخیص واجدین شرایط از سوی سازمان مرکزی بنیاد)
	کیفیت مساکن (نورگیری، حفر چاه فاضلاب، رعایت بهداشت و افزایش تعداد اتاق‌ها و ...)
	رعایت عدالت اجتماعی (نبود پارتی بازی)
	مشارکت روستاییان در انتخاب زمین و واگذاری زمین
	دست و پاگیر بودن ضوابط و مقررات واگذاری اراضی به روستاییان
	وقت‌گیر و دردسرساز بودن دریافت سند
	برطرف نمودن نیاز جوانان روستایی به زمین مسکونی
	میزان انگیزه زندگی در روستا برای جوانان روستایی
	پیش‌بینی ساخت مدارس، مسجد، فضای سبز و سایر خدمات عمومی
کالبدی/ اکولوژیکی	بزرگ‌ترشدن (گسترش فیزیکی) روستا
	زمینه مقاوم سازی واحدهای مسکونی (ساخت بنا با مصالح مقاوم)
	تغییر چهره ظاهری روستا (خیابان‌های آسفالته و نظم و ترتیب در ساخت واحدهای مسکونی)
	وضعیت کالبدی روستا (احداث خیابان، آسفالت خیابان، جمع‌آوری و هدایت آب فاضلاب و ...)
	خدمات اساسی (تلفن، گاز لوله کشی و ...) روستا
	جداسازی محل نگهداری دام و زندگی انسان‌ها
	بهداشت محیط روستا
	بافت ناهمگونی در روستا (تفاوت محله‌های قدیم و جدید)
	گسستگی بافت مسکونی (ایجاد فاصله بین واحدهای مسکونی) در روستا
	تغییر الگوی معماری روستا (استفاده تمام روستاییان از سبک جدید ساخت و ساز)
	شرایط زندگی (افزایش دسترسی به خدمات عمومی، شادابی محیط زندگی، در روستا)
	تبدیل روستا به شهر

تحلیل نظریه‌ای

- ماهیت و ویژگی‌های زمین

از آغاز رنسانس علمی تاکنون، زمین و مباحث پیرامون آن در کانون توجه صاحب نظران، اندیشمندان و نظریه‌پردازان مکاتب مختلف علمی، فلسفی، اقتصادی و سیاسی بوده است (قدیری اصل، 1368: 52). اگرچه دانشمندان و صاحب نظران علوم مختلف در خصوص تعریف و ماهیت زمین، وحدت نظر نسبی دارند، اما در نحوه استفاده و کاربرد زمین چنین وحدت نظری را مشاهده نمی‌کنیم. رادکلیف در سال 1976 و هالیدی در سال 1982 به این موضوع اشاره کرده‌اند که زمین به مثابه یک کالای اقتصادی یا یک منبع دارای برخی ویژگی‌های خاص از جمله؛ ثابت (غیرمنقول) و یا عرضه آن ثابت (محدود) و جایگزین ندارد (Marshall,1920).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

به هر صورت علت ارزش‌زا بودن زمین لزوماً نمی‌تواند تنها با تحلیل اشکال اقتصادی که امکان دارد برای سایر کالاها مناسب باشد، صورت پذیرد چرا که ارزش‌های روان‌شناختی و انگیزشی و حتی اندیشه‌های میهن دوستی امکان دارد به‌طور عمیق به شیوه‌ای که به زمین نگاه می‌کنیم ما را تحت تأثیر قرار دهد به طوری که با این دیدگاه، برخی آن را به مشابه هویت زندگی تلقی نموده و برای آن حرمت و تقدس قائلند. برای قانون گذاران یک قطعه زمین نشانگر یک بسته حقوقی و تعهدآور، برای اقتصاددانان و بخش بازرگانی نشانگر اشکال مختلف بازده مالی و فرصت‌ها و برای خانوارهای کشاورز شیوه زندگی و برای برنامه‌ریزان بنیان و مبنایی برای اشکال مختلف توسعه و برای محیط‌گرایان هم گام فیزیکی است که مسایل محیطی جاری در درون آن شکل می‌گیرد و همچنین زمین برای نگهداشت به منظور نیازهای آینده است. از دید عده‌ای دیگر از صاحب نظران، زمین نه به عنوان یک کالا بلکه به عنوان یک منبع طبیعی، اساس سایر منابع طبیعی محسوب می‌شود. این طیف معتقدند که در طول تاریخ، انسان بیشتر مواد مورد نیاز برای تغذیه، سوخت، لباس و مسکن خود را از زمین تأمین کرده و زمین به عنوان بوم انسان و فضای زندگی او، پایگاه زندگی و مرگ او به شمار می‌رود (شکویی، 1373: 253). «زمین» همواره به صورت نوعی اکوسیستم، یعنی مجموعه‌ای از موجودات زنده و محیط طبیعی آنها عمل می‌کند و کارایی اکوسیستم (زمین) به نوع و کیفیت کاربری آن وابسته است.

امروزه با افزایش جمعیت و به تبع آن تقاضا برای زمین از ابعاد مختلف (تأمین غذا، مسکن، تأسیسات، سکونتگاه‌ها، اوقات فراغت و مانند آن) زمین را بیش از دهه‌های قبل به کمیاب‌ترین منبع درآورده است. لذا این تقاضا و توسعه موجب یک باز جهت‌گیری بنیادی در مفهوم کاربری زمین شده است. به طوری که مفهوم چندکارکردی یک نقش بارز و همیشگی و فرایندی را بازی می‌کند (OECD, 2001).

در کنار کارکردها و ارزش‌های زمین، متخصصین عمدتاً سه ویژگی زیر را برای زمین در نظر می‌گیرند که لزوم توجه به این منبع حیاتی و اهمیت مدیریت استفاده از آن را آشکارتر می‌سازد.

ثبات نسبی عرضه زمین

اقتصاددانان سنتی بر این اعتقادند که عرضه زمین در واقع ثابت است. اگر یک نوع کاربری در سطح زمین افزایش یابد باید فضای مورد نیاز را از سایر کاربری‌ها تأمین نمود.

عدم پرداخت هزینه برای ایجاد آن

نظر به این که زمین از عناصر ساخت محیط طبیعی بوده و به عنوان منبع طبیعی همیشه وجود داشته و بشر برای ساخت آن هیچ هزینه‌ای پرداخت نکرده است. اما وقتی زمین برای کاربری‌های انسانی و سکونتگاهی مورد استفاده قرار می‌گیرد و نوعی مدیریت می‌شود هزینه‌هایی را در بر دارد و در این صورت است که زمین همانند کالا تلقی می‌شود (OLIMA, OBALA, 1999). با این تفاوت که از محدودیت تولیدی و تکثیری برخوردار است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

عدم تجانس

بر اساس موقعیت‌های متفاوت مکانی زمین متفاوت خواهد بود. بنابراین برای استفاده کننده از زمین هر مکان متفاوت خواهد بود (Oke, et all, 2007).

مدیریت زمین

با توجه به ویژگی‌های مذکور و بویژه کمیابی زمین و عدم امکان تولید آن در سطح کره زمین، ایجاب می‌کند که نحوه بهره‌برداری و مدیریت آن از سازماندهی مطلوبی برخوردار باشد. لذا در این راستا مدیریت و برنامه ریزی برای استفاده از زمین همواره یکی از مباحث اساسی مورد توجه علوم مختلف بوده و به مثابه معیاری برای سنجش سطح توسعه انسانی ملل مختلف شناخته می‌شود در طی دهه‌های اخیر با حساسیت بیشتری مورد توجه قرار گرفته است. نگاهی اجمالی به فرایند برنامه‌ریزی و مدیریت زمین حاکی از این واقعیت است که در بیش از دویست سال اخیر از دیدگاه حقوق مالکیت خصوصی و معامله آن به مثابه یک کالای بازاری و دارای قابل گسترش نگاه گردید در حالی که اکنون از طریق آگاهی‌های روز افزون مسوولیت آفرین در قبال نسل‌های آینده و همچنین نسل امروز به زمین از دیدگاه پایداری نگریسته می‌شود. بنابراین مدیریت زمین امروز متأثر از عوامل محیطی، اقتصادی(مالی) اجتماعی، و اخلاقی است (Bacon, 2002, 4).

کاستی‌های ناشی از نگاه سنتی و اقتصاد محور در برنامه‌ریزی کلاسیک مدیریت زمین باعث چالش‌هایی همچون (تخریب زمین، بی عدالتی، ناهمگونی و مانند آن) شد. لذا نظام برنامه‌ریزی جدید که بیشتر بر اساس کنترل زمین استوار است از دهه 80 به بعد مورد توجه قرار گرفت . که در این نظام پشتیبانی از زمین در برنامه‌ریزی کاربری زمین بیشتر مدنظر قرارگرفته و راهبردهایی همچون مدیریت کاربری زمین و محیط و رفاه اجتماعی و عدالت مکانی/ محیطی رواج پیدا کرده است. در این دیدگاه برنامه‌ریزی پایدار کاربری زمین، اشاره به برنامه‌ریزی دارد که بر اساس آن استفاده از شیوه‌های جدید برای چگونگی استفاده از زمین توسط انسان مورد توجه است (Vanlier, 1998). لذا بازساخت و مدیریت کاربری زمین بر اساس خدمات‌رسانی بهتر به نسل آینده از اهداف بنیادین این نظام است.در این دوره پایداری در برنامه‌ریزی کاربری زمین چه در اصول و مبانی نظری و چه در عمل یا روش‌شناختی بیش از پیش اهمیت یافته است. بدین ترتیب نظام برنامه‌ریزی زمین با در نظر گرفتن وزن توسعه اقتصادی و حمایت‌های محیطی سه اصل پایداری را مدنظر قرار داده است که عبارتند از:

- متعادل کردن تقاضا برای دسترسی به زمین محدود و بهینه کردن توسعه زمین‌های رهاشده و بازسازی زمین‌های متروک.
- حمایت از حومه‌ها برای کشاورزی، چشم‌انداز، اوقات فراغت و زندگی حیات وحش
- دسترسی حداکثری به تسهیلات برای افراد، کسب‌وکار و حداقل کردن میزان رفت و آمدهای ضروری.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

با این توصیف می‌توان گفت که در نگاه جدید برنامه‌ریزی کاربری زمین فرایند یکپارچه و هم پوشانی است، که ضمن توجه به جنبه‌های مختلف پایداری زمین، هدف اصلی آن استفاده مناسب از منابع زمین توسط خود مردم است. در طی دهه‌های اخیر با توجه به تحولات اقتصادی اجتماعی و علمی در جهان و به تبع آن سکونتگاه‌ها و بویژه عرصه‌های روستایی و شکل‌گیری نیازها و خواسته‌ها و انتظارات جدید، تقاضا برای زمین نیز دچار تحول گردید. این تحول در مدیریت زمین در فضای جغرافیایی از جمله فضای روستایی منجر به اتخاذ تصمیمات راهبردی شد. در این راستا کشورهای مختلف طرح‌هایی مختلفی از مدیریت زمین را به منظور همگامی با تحولات ساختاری عملکردی در فضاهای روستایی طراحی و اجرا نموده‌اند که پیامدهای متفاوتی به همراه ه داشته‌اند. که در جدول شماره (3) به بخشی از پیامدهای آن اشاره می‌شود.

جدول 3: برخی از مهم‌ترین تجربیات جهانی کاربری اراضی و طراحی بافت کالبدی روستایی

کشور/ منطقه	سیاست‌های راهبردی
بوتسوانا	حفاظت از کلیهٔ اراضی اعم از توسعه یافته و توسعه نیافته در محدودهٔ نواحی روستایی؛ حفاظت از اراضی زراعی بارور و غیربارور قلمروهای روستایی؛ تفکیک و تمایز کاربری‌های اراضی فردی و گروهی در سطح سکونتگاه‌ها و قلمروهای روستایی؛ حمایت و توسعهٔ کاربری اراضی منطبق با ارزش‌های محیطی، اجتماعی و فرهنگی نواحی روستایی؛ رفع نگرانی و ایمن‌سازی بستر سکونتگاه‌های روستایی از حوادث و بلایای طبیعی؛ نظارت و کنترل بر توسعهٔ کاربری اراضی
انگلستان	دسترسی مناسب به زمین جهت توسعه با اهداف اقتصادی، اجتماعی و محیطی؛ حمایت و حفاظت از منابع طبیعی و تاریخی؛ اطمینان از کیفیت بالای توسعه از طریق طراحی مناسب و استفاده‌ی کارآمد از منابع؛ دسترسی مناسب (ایمن و پایدار) به مشاغل، خدمات برای کلیه‌ی مناطق؛ حفاظت از کاربری اراضی کشاورزی؛ توسعه‌ی کاربری اراضی مسکونی از طریق افزایش دسترسی به مسکن ارزان قیمت؛ بهبود و اصلاح کیفیت و دامنه‌ی دسترسی به خدمات روستایی از طریق توسعه‌ی کاربری‌های رفاهی و خدماتی؛ افزایش ضریب امنیت، اصلاح و بهبود بخشی به قابلیت‌های دسترسی روستایی از طریق تأمین زیرساخت‌های حمل و نقلی؛ ارتقای ظرفیت گردشگری روستایی از طریق بسط و توسعه‌ی کاربری‌های تفریحی و فراغتی؛ پایداری
آمریکا	*روستای انکلاین نمونه‌ی موفق:* تقویت الگوی همجواری مناسب میان کاربری‌های اراضی؛ تقویت و حمایت از الگوی کاربری اراضی که قابلیت دسترسی مردم را افزایش و تحرک مکانی آنان را کاهش دهد؛ تأکید بر تقویت احساس هویت و تعلق مکانی در طراحی بافت کالبدی؛ *روستای لگرانژ پارک نمونه‌ی موفق:* ایجاد حس تعلق مکانی و هویت اجتماعی از طریق طراحی عناصر بومی و محلی؛ توسعه‌ی واحدهای مسکونی تک خانواری؛ بهره‌گیری از عناصر جذاب در طراحی بناها و ... (خصیصه‌های اجتماعی)؛ حمایت از نوسازی و بهسازی خانه‌ها و بناهای قدیمی؛ تأکید بر کیفیت بالا و توسعه‌ی واحدهای مسکونی جدید (واحدهای همسایگی)؛ بسط و توسعه‌ی مرزهای مجاز کاربری‌های تجاری؛ اعمال مکانیزم‌های طراحی در جهت کاهش اثرات نامطلوب بصری واحدهای صنعتی بر کاربری‌های مسکونی؛ به‌کارگیری تمهیدات لازم در جهت کاهش آلودگی کاربری‌های صنعتی بر محیط زیست روستا (توسعه‌ی کاربری‌های صنعتی)؛ طراحی و تأمین تسهیلات و خدمات اجتماعی به‌منظور پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان و مراکز تجاری و حرفه‌ای و ... (پارک‌ها، فضاهای باز و تسهیلات اجتماعی)؛ ایجاد بسترهای لازم جهت ایجاد معابر امن و کارآمد برای جابه‌جایی مطلوب ساکنان روستا در قالب معابر ماشین‌رو، دوچرخه‌رو و پیاده‌رو و ... (حمل و نقل)؛
اسکاتلند	تأکید بر ساماندهی خدمات روستایی با محوریت خدمات کلیدی (مسکن؛ خدمات زیربنایی(آب، برق و راه)؛ خدمات آموزشی و پرورشی؛ دسترسی به خدمات درمانی، بهداشتی و سلامتی؛ خدمات اشتغال‌زایی؛ جمع‌آوری زباله و بازیافت و ...) به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی روستائیان از طریق توجه به اولویت‌ها ، دسترسی‌ها و کیفیت خدمات

مأخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ب)، 1387: 11 ـ 24؛ 39 ـ 40.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

مروری اجمالی بر مهم‌ترین تجارب کشورها در زمینه مدیریت زمین نشان می‌دهد که دولت‌ها همواره به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در ساماندهی مدیریت و کاربری زمین دخالت نموده‌اند. بدیهی است که این امر پیامدهایی در ابعاد متفاوت در عرصه‌های روستایی به‌دنبال داشته است. بنابراین با توجه به مضامین طرح‌ها و پیامدهای مثبت و منفی حاصل از تجارب جهانی مدیریت زمین، ما را به این مسیر رهنمون می‌کند که در راستای افزایش پیامدهای مثبت، مدیریت و برنامه‌ریزی زمین به طور اعم و مدیریت واگذاری اراضی مسکونی در فضاهای روستایی باید مبتنی بر اصول و معیارهای زیر باشد (جدول 4).

جدول 4: اصول و معیارهای (الزامات) واگذاری اراضی مسکونی روستایی (مدیریت کاربری زمین روستایی)

ابعاد	اصول
اقتصادی	دسترسی حداکثری به تسهیلات برای افراد، کسب‌وکار و حداقل کردن میزان رفت‌وآمدهای ضروری، فشرده سازی سکونتگاه‌ها برای کاهش استفاده از زمین و کاهش مصرف انرژی، کاهش رفت و آمدها
	رفع نیازها از جمله نیاز به مسکن با در نظر گرفتن شیوه‌های پایداری
	رفع نیازهای فعلی و آینده سکونتگاه‌های روستایی(نگهداری زمین برای مواقع ضروری و بروز حوادث)
	متعادل کردن تقاضا برای دسترسی به زمین محدود و بازسازی زمین‌های متروک
اجتماعی	رعایت عدالت اجتماعی در کانون برنامه‌ریزی‌ها
	توجه به رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی (عنصر کانونی در برنامه‌ریزی کاربری زمین گفتمان میان همه مشارکت کنندگان برای رسیدن به تصمیم‌گیری‌ها بر اساس اجماع است)
	توجه به دانش بومی در فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی
	ضرورت شفافیت برنامه‌ریزی کاربری زمین (دسترسی آزاد به اطلاعات برای همه مشارکت‌کنندگان)
	دستیابی به زندگی شرافتمندانه و حق توسعه‌یافتگی مکان‌ها
کالبدی/ اکولوژیکی/	جلوگیری از عدم تعادل و تخریب کاربری زمین روستایی (توجه به ظرفیت و تحمل محیط)
	وجود جهت گیری‌های سیاستی و برنامه‌ای برای انجام فعالیت‌های بی‌خطر محیطی
	آینده‌نگری در کاربری اراضی روستایی (پیشگیری مدبرانه از تخریب محیط و فقیرسازی سرمایه منابع طبیعی)
	در نظر داشتن سیاست‌های بلندمدت محیطی جهت ارتباط انسان با محیط در پنج مسیر مشخص (به عنوان ابزار غیرمستقیم شناخت کیفیت محیطی) از جمله: 1. فرسایش محیطی به مثابه آثار جانبی؛ 2.فرسایش محیطی به مثابه عامل هزینه؛ 3. محیط به مثابه حد و مرز شرایط؛ 4. محیط به مثابه عامل تعیین‌کننده سیاست؛ 5. محیط به مثابه یک هدف.
	شناخت ابعاد فضایی و بهبود کیفیت محیطی در مدیریت و سیاست‌گذاری‌های کاربری زمین (پایداری محیطی)
ترکیبی	توجه به سیمای اجتماعی، کالبدی و اقتصادی در کاربری زمین روستایی
	ارزیابی اندام‌وار از ظرفیت‌های زمین و آب، جایگزین برای شرایط اجتماعی و اقتصادی کاربری زمین بر اساس انتخاب و سازگاری بهترین شق کاربری زمین (برنامه‌ریزی کاربری زمین)
	بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی جمعیت روستایی از جمله اقدامات عملی برای ایجاد زمین‌های کشاورزی، بهبود زمین‌های کشاورزی، افزایش تولید، مکانیابی ساخت مزارع، حمل و نقل یا ایجاد روستاهای جدید یا جابه‌جایی روستاها وظیفه مهم برنامه‌ریزی کاربری زمین است.
	برقراری ارتباط قوی میان توسعه اقتصادی و اجتماعی و فراهم کردن دسترسی و حفاظت از منابع طبیعی در حومه‌ها

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ابعاد	اصول
	ایجاد تعادل میان منافع توسعه و هزینه‌ها و ظرفیت‌های محیطی
	کاربری نبایستی فقط تولید را در بربگیرد بلکه کارکردهای زمین همانند نواحی حمایت شده، زمین‌های اوقات فراغت، جاده سازی، دفن پسماندها و نواحی ویژه و قُرق شده همانند نواحی حیات وحش و مانند آن را نیز باید مورد توجه قرار گیرد.
	استوار بودن برنامه‌ریزی کاربری زمین بر اساس همکاری‌های میان رشته‌ای
	توانمندسازی و ظرفیت‌سازی جوامع محلی

مأخذ: مؤلفان با اقتباس و تلخیص از طرح تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (الف)، 1387: 157 ـ 165

نگاهی کلی به محتویات جدول فوق، بیانگر پذیرش چهارچوب تئوریکی اندیشه توسعه پایدار[9] در فرایند اصول و معیارهای واگذاری اراضی مسکونی می‌باشد. بر این اساس از آنجا که در چارچوب تئوری توسعه پایدار اجتماعات روستایی و انسان روستایی با زمین زیر پایش، به‌طور توأمان و یکپارچه مطمح نظر قرار می‌گیرد (موسسه توسعه روستایی ایران، 1381: 88)؛ در این تحقیق نیز توسعه‌پایدار به عنوان نگرش و دیدگاه حاکم برگزیده شده است. بر این مبنا، ارزیابی واگذاری اراضی مسکونی با این رویکرد انجام می‌پذیرد که واگذاری اراضی مسکونی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی چه تأثیراتی در جامعه روستایی برجای گذاشته است.

دولت جمهوری اسلامی ایران نیز در سال 1358 به‌منظور سازماندهی و توزیع عادلانه منافع زمین و برآورد نیازهای اساسی بویژه امر مسکن، مبادرت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری بخشی از آن در قالب واگذاری اراضی مسکونی به منظور تأمین مسکن روستاییان واجد شرایط نموده است. که در ادامه به مرور پیامدهای آن دارد.

یافته‌ها و بحث

نتایج توصیفی تحقیق، که در سطح 264 نفر از سرپرست خانوارهای روستایی به اجرا درآمد، مبین موارد زیر بوده است:

در ترکیب اعضای جامعه نمونه تحقیق حدود 10 درصد (24 نفر) را عناصر مدیریت محلی و 90 درصد را مردم محلی (240 سرپرست خانوار روستایی) تشکیل داده‌اند (45 درصد مشمول و 45 درصد غیر مشمول). اعضای جامعه نمونه در بین استان‌های مورد مطالعه (آذربایجان شرقی، بوشهر، همدان، خراسان رضوی، مازندران و سیستان و بلوچستان) به طور مساوی (16/7 درصد از پاسخ گویان) توزیع شده‌اند. از مجموع پاسخ‌گویان، 248 نفر معادل 97/6 درصد مرد و 6 نفر معادل 2/3 درصد زن بوده‌اند. همچنین، توزیع سنی پاسخ‌گویان مبین قرارگیری 43/2

1- توسعه پایدار روستایی، فرایندی است که ارتقای همه جانبه حیات روستایی را از طریق زمینه‌سازی و ترغیب فعالیت‌های همساز با قابلیت‌ها و تنگناهای محیطی(به مفهوم عام آن) مورد تأکید قرار می‌دهد. مهم‌ترین هدف توسعه پایدار روستایی عبارت خواهد بود از قابل زیست‌کردن عرصه‌های زندگی برای نسل‌های فعلی و آینده با تأکید خاص بر بهبود و توسعه مداوم روابط انسانی محیطی. در صورت پذیرش چنین برداشتی، نمی‌توان توسعه روستایی را در افزایش‌های کمی درآمد، تولید و یا برخورداری از واحدهای خدماتی خلاصه نمود.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

درصد از پاسخ‌گویان در گروه سنی کمتر از 40 سال، 53/1 درصد در گروه سنی 60ـ40 سال، و 3/4 درصد در گروه سنی بالاتر از 60 سال است. 92/4 درصد پاسخ‌گویان متأهل، 3 درصد مجرد، 4/5 درصد به این سوال پاسخی نداده‌اند. از میان نمونه‌های مورد مطالعه، 22/7 درصد بی‌سواد، 27/3 درصد دارای سواد خواندن و نوشتن، 12/9 درصد دارای تحصیلات سیکل، و 21/6 درصد دارای مدرک دیپلم، 4/5 درصد دارای مدرک فوق دیپلم و 3/8 درصد دارای مدرک لیسانس بوده‌اند.

آمارها نشان می‌دهد که در سطح روستاهای مورد مطالعه در مجموع تعداد 4005 خانوار متقاضی دریافت زمین بوده‌اند (به طور متوسط در هر سکونتگاه 333 خانوار). در این خصوص، در مجموع تعداد 1833 خانوار زمین دریافت نموده‌اند (به طور متوسط در هر سکونتگاه 153 خانوار). در این راستا، در سطح سکونتگاه‌های مورد مطالعه در مجموع تعداد 1239 خانوار واجد شرایط دریافت زمین بوده‌اند (به طور متوسط در هر سکونتگاه 103 خانوار).

اکثریت پاسخ گویان که در فرایند تحقیق مورد پرسش قرار گرفته‌اند معتقدند که تقریباً 50 درصد مشمولین دریافت زمین مسکونی روستایی سند مالکیت زمین را دریافت نموده‌اند. همچنین، توزیع فراوانی وضعیت ساخت مسکن در زمین دریافتی نشان می‌دهد که اکثریت مخاطبان (سرپرست مشمول) در زمین دریافتی خود واحد مسکونی ساخته‌اند. بر اساس اطلاعات به‌دست آمده از جمعیت نمونه می‌توان گفت که اراضی در هنگام واگذاری فاقد حداقل امکانات لازم بوده‌اند و هم اکنون اراضی واگذاری از امکانات لازم برای زندگی برخوردار می‌باشند. بررسی امکانات اراضی واگذاری در روستاها در زمان مطالعه میدانی نشان می‌دهد که با وجود این که نسبت به زمان واگذاری اراضی تفاوت قابل توجهی وجود دارد اما همچنان شرایط مناسبی از این لحاظ از نظر اعضای شورای اسلامی روستایی وجود ندارد.

اکثریت پاسخ گویان (سرپرست دریافت کننده زمین) که در فرایند تحقیق مورد پرسش قرار گرفته‌اند، از مبلغ پرداختی به بنیاد مسکن جهت تفکیک و آماده سازی اراضی رضایت دارند.

به منظور بررسی پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، متغیرهای تحقیق با استفاده از آزمون T تک‌نمونه‌ای مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و نتایج آن در جدول 6 بازگو شده است. همان گونه که می‌توان دید، میزان سطح معناداری در تمامی گویه ها (پیامدها در ابعاد مختلف) کوچک‌تر از آلفا 0/05 است. بدین معنا که واگذاری اراضی مسکونی روستایی در **ابعاد کالبدی** پیامدهای مثبتی شامل گسترش فیزیکی روستا، زمینه مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی، تغییر چهره ظاهری روستا (خیابان‌های آسفالته و نظم و ترتیب در ساخت واحدهای مسکونی)، زمینه ارایه خدمات اساسی روستا، بهبود وضعیت کالبدی روستا، جداسازی محل نگهداری دام و زندگی انسان‌ها، زمینه افزایش بهداشت محیط روستا، تغییر الگوی معماری روستا، بهبود شرایط زندگی در روستا و در نهایت تبدیل روستا به شهر و پیامدهای منفی‌ای شامل گسستگی بافت مسکونی در روستا و بافت ناهمگونی در روستا را داشته است. همچنین در ابعاد **اجتماعی** پیامدهای مثبتی از قبیل کاهش مهاجرت از روستا، افزایش کیفیت مسکن، پیش‌بینی ساخت مدارس، مسجد و سایر خدمات عمومی، افزایش انگیزه زندگی در

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

روستا برای جوانان روستایی، رعایت عدالت اجتماعی (نبود پارتی بازی)، برطرف نمودن نیاز جوانـان روسـتایی بـه زمین مسکونی و مشارکت روستاییان در انتخاب زمین و واگذاری زمین و پیامدهای منفی و مشکلاتی از قبیل کاهش انسجام اجتماعی روستاییان، دست و پاگیر بودن ضوابط و مقررات واگذاری اراضی بـه روسـتاییان، کـم‌تـوجهی بـه معیارهای تصویبی (تشخیص واجدین شرایط از سوی سازمان مرکـزی بنیـاد)، افـزایش گـرایش شهرنشـینان بـرای ساخت ویلا در روستا و وقت‌گیر و دردسرساز بودن دریافت سند را به همراه داشته اسـت. عـلاوه بـر آن، در ابعـاد **اقتصادی** پیامدهای مثبت آن افزایش تعداد شاغلان در بخـش خـدمات و درآمـد روسـتاییان و پیامـدهای منفـی آن افزایش اختلاف درآمد و ناهماهنگی در روستا، تغییر کاربری اراضی کشاورزی، افـزایش قیمـت زمـین در روسـتا و شکل‌گیری بورس‌بازی زمین در روستا است. همان‌طور که در جدول مذکور مشاهده می‌شود، میانگین‌های به دست آمده در تمامی گویه ها/ پیامدها (در ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی) نیز در سطح بالاتری از حـد متوسـط قـرار گرفته است. لذا این طور استنباط می‌شود که از دیدگاه جامعه مورد مطالعه، میزان شـدت پیامـدهای مثبـت و منفـی واگذاری اراضی مسکونی در ابعاد مختلف،-از حد متوسط بیشتر است.

جدول 6 پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی از دیدگاه جامعه نمونه

ابعاد	گویه ها/ پیامدها	T	میانگین	Test Value*	سطح معناداری
کالبدی	بزرگ‌ترشدن (گسترش فیزیکی) روستا	38.363	2.6757	1.5	.000
	زمینه مقاوم سازی واحدهای مسکونی (ساخت بنا با مصالح مقاوم)	23.427	2.4797	1.5	.000
	تغییر چهره ظاهری روستا (خیابان‌های آسفالته و نظم و ترتیب در ساخت واحدهای مسکونی)	15.483	2.1818	1.5	.000
	بهبود وضعیت کالبدی روستا (احداث خیابان، آسفالت خیابان، جمع‌آوری و هدایت آب فاضلاب و ...)	11.296	2.0206	1.5	.000
	زمینه ارایه خدمات اساسی (تلفن، گاز لوله کشی و غیره) روستا	14.186	2.1299	1.5	.000
	جداسازی محل نگهداری دام و زندگی انسان‌ها	10.777	2.0884	1.5	.000
	زمینه افزایش بهداشت محیط روستا	11.580	2.0843	1.5	.000
	بافت ناهمگونی در روستا (تفاوت محله‌های قدیم و جدید)	12.222	2.0738	1.5	.000
	گسستگی بافت مسکونی (ایجاد فاصله بین واحدهای مسکونی) در روستا	17.146	2.3045	1.5	.000
	تغییر الگوی معماری روستا (استفاده تمام روستاییان از سبک جدید ساخت و ساز)	14.898	2.1331	1.5	.000
	بهبود شرایط زندگی (افزایش دسترسی به خدمات عمومی، شادابی محیط زندگی و ...) در روستا	12.047	2.0820	1.5	.000
	زمینه تبدیل روستا به شهر	8.845	1.9841	1.5	.000
اجتماعی	افزایش کیفیت مساکن (نورگیری، حفر چاه فاضلاب، رعایت بهداشت و افزایش تعداد اتاق‌ها و ...)	15.897	2.1984	1.5	.000
	افزایش گرایش شهرنشینان برای ساخت ویلا در روستا	3.379	1.6694	1.5	.001
	کاهش مهاجرت از روستا	14.314	2.2196	1.5	.000

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ابعاد	گویه ها/ پیامدها	T	میانگین	Test Value*	سطح معناداری
	برطرف نمودن نیاز جوانان روستایی به زمین مسکونی	7.319	1.8373	1.5	.000
	افزایش انگیزه زندگی در روستا برای جوانان روستایی	8.979	1.9390	1.5	.000
	کاهش انسجام اجتماعی روستاییان	20.555	2.4286	1.5	.000
	رعایت عدالت اجتماعی (نبود پارتی بازی)	6.935	1.8645	1.5	.000
	کم‌توجهی به معیارهای تصویبی (تشخیص واجدین شرایط از سوی سازمان مرکزی بنیاد)	8.190	1.9114	1.5	.000
	مشارکت روستاییان در انتخاب زمین و واگذاری زمین	3.870	1.6818	1.5	.000
	دست و پاگیر بودن ضوابط و مقررات واگذاری اراضی به روستاییان	8.911	1.9866	1.5	.000
	وقت‌گیر و دردسرساز بودن دریافت سند	6.628	1.8431	1.5	.000
	پیش‌بینی ساخت مدارس، مسجد، فضای سبز و سایر خدمات عمومی	13.372	2.1748	1.5	.000
اقتصادی	افزایش درآمد روستاییان (افزایش پس‌انداز و سرمایه‌گذاری)	7.233	1.8560	1.5	.000
	افزایش تعداد شاغلان در بخش خدمات	10.273	1.9713	1.5	.000
	افزایش قیمت زمین در روستا	6.822	1.8333	1.5	.000
	افزایش اختلاف درآمد و ناهماهنگی در روستا	16.006	2.2967	1.5	.000
	شکل گیری بورس بازی زمین در روستا	4.594	1.7391	1.5	.000
	داشتن قابلیت کشاورزی در زمین‌های واگذاری	12.192	2.1516	1.5	.000

*** حد متوسط** **مأخذ: یافته‌های تحقیق**

همچنین، بر اساس آزمون کروسکال والیس، مهم‌ترین پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی مورد تحلیل قرار گرفت و نتایج آن در جدول 7 نشان می‌دهد که میانگین رتبه‌ای پیامدهای کالبدی معادل 564/60، اجتماعی معادل 476/90، و اقتصادی معادل 148/01 به بروز تفاوت معنی‌داری در سطح آلفا 0/05 منجر شده است. این تفاوت بدان معناست که از دیدگاه جمعیت نمونه، اجرای واگذاری اراضی مسکونی روستایی بیشتر پیامدهای کالبدی را موجب شده است و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی به‌ترتیب در رتبه‌های بعد قرار می‌گیرند.

جدول 7 آزمون سنجش مهم‌ترین پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی از دیدگاه جمعیت نمونه

پیامدها	جامعه	میانگین رتبه‌ای	کی دو	درجه آزادی	سطح معناداری
کالبدی	264	564.60	487.541	2	.000
اجتماعی	264	476.90			
اقتصادی	264	148.01			
جمع	792				

مأخذ: یافته‌های تحقیق

نتیجه‌گیری

پس از پیروزی انقلاب اسلامی تاکنون، بر اساس رویکرد عدالت محوری بخشی از اراضی ملی و دولتی کشور در قالب فرایند واگذاری و تملک برای ساخت مسکن روستاییان، از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به روستاییان

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

واگذار می‌شود. بر مبنای چارچوب نظری تحقیق (با رویکرد توسعه پایدار)، نظرات مردم محلی در قالب مطالعات میدانی دریافت شد. بر این اساس، تحلیل و بررسی یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که:

- واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی اثرات مثبت و منفی قابل توجهی در روستاهای مورد مطالعه داشته است. به طوری که در عرصه‌های کالبدی در زمینه‌های گسترش فیزیکی روستا، مقاوم سازی واحدهای مسکونی، احداث شبکه منظم عبور و مرور، جدول کشی و هدایت جریان آب‌های سطحی و مانند آن تا حد زیادی تأثیر مثبت داشته است. اما اراضی در هنگام واگذاری فاقد حداقل امکانات لازم بوده‌اند و هم اکنون اراضی واگذاری از امکانات لازم برای زندگی برخوردار می‌باشند. همچنین واگذاری اراضی مسکونی روستایی تا حد زیادی سبب گسستگی بافت مسکونی (ایجاد فاصله بین واحدهای مسکونی) در روستا و بافت ناهمگون در روستا (تفاوت محله‌های قدیم و جدید) شده است.
- از لحاظ اجتماعی نیز واگذاری اراضی مسکونی روستایی تا حد زیادی موجب کاهش مهاجرت از روستا؛ افزایش کیفیت مساکن (نورگیری، حفر چاه فاضلاب، رعایت بهداشت و افزایش تعداد اتاق‌ها و مانند آن)؛ پیش‌بینی ساخت مدارس، مسجد، فضای سبز و سایر خدمات عمومی؛ افزایش انگیزه زندگی در روستا برای جوانان روستایی؛ رعایت عدالت اجتماعی (نبود پارتی بازی)؛ برطرف نمودن نیاز جوانان روستایی به زمین مسکونی و مشارکت روستاییان در انتخاب زمین و واگذاری زمین شده اما باعث کاهش انسجام اجتماعی روستاییان؛ افزایش گرایش شهرنشینان برای ساخت ویلا در روستا و مانند آن شده است.
- در زمینه‌ی اقتصادی تا حد زیادی موجب افزایش تعداد شاغلان در بخش خدمات و درآمد روستاییان (افزایش پس‌انداز و سرمایه گذاری) شده است اما منجر به افزایش اختلاف درآمد و ناهماهنگی در روستا؛ تغییر کاربری اراضی کشاورزی؛ افزایش قیمت زمین و شکل‌گیری بورس‌بازی زمین در روستا داشته است. از این‌رو، این گونه استنباط می‌شود که عدم نظارت نهادهای دولتی و محلی موجب ایجاد اشتغال در بنگاه‌های معاملاتی املاک شده که به تبع آن تا حد زیادی سوداگری زمین و افزایش قیمت زمین در روستا (به طور عمده) را به‌همراه داشته است.
- به طور کلی، تغییر در ابعاد کالبدی مهم‌ترین پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی به‌شمار می‌رود؛ و پس از آن ابعاد اجتماعی و اقتصادی به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار دارند. از این‌رو، این گونه استنباط می‌شود که در برنامه‌ریزی‌های واگذاری اراضی مسکونی به روستاییان بیشتر به عناصر کالبدی توجه شده، در حالی که عوامل اقتصادی و اجتماعی نیز از عناصر کلیدی برنامه‌ریزی‌ها و مدیریت کاربری زمین به‌شمار می‌روند لذا لازم است در برنامه‌ریزی‌ها به‌گونه‌ای شایسته به آن‌ها نیز توجه شود. چرا که کمیابی زمین و عدم امکان تولید آن در سطح کره زمین، ایجاب می‌کند که نحوه بهره‌برداری و مدیریت آن از برنامه‌ریزی مطلوبی برخوردار باشد. نکته اساسی این

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

است که امروزه با توجه به تحولات اقتصادی اجتماعی و علمی در جهان و سکونتگاه‌های انسانی از جمله روستاها و شکل‌گیری نیازها و خواسته‌ها و انتظارات جدید، تقاضا برای زمین نیز دچار تحول شده است. بنابراین واگذاری اراضی مسکونی روستایی به طور اخص و (مدیریت کاربری زمین روستایی به طور اعم) بایستی در چهارچوب اندیشه‌های نوین توسعه همچون توسعه پایدار و مبتنی بر اصول و معیارهایی (الزامات) باشد که بتواند ضمن گسترش توزیع عادلانه منافع حاصل از آن پایداری زمین را در ابعاد مختلف تضمین نماید.

پیشنهادها

حاکمیت نگرش سیستماتیک و یکپارچه (اقتصادی، اجتماعی فرهنگی، کالبدی زیست محیطی) در مدیریت کاربری اراضی مسکونی روستایی منجر به تحقق اصولی همچون تعادل، هماهنگی، افزایش ارتقاء و کارایی، همبستگی، کلیت، علیت، سلسله مراتب و نظم شده و غفلت از آن‌ها سبب بروز مشکلات متعددی می‌شود. بنابراین، انجام اقدامات لازم و فراهم کردن امکانات و خدمات واگذاری اراضی مسکونی روستایی می‌تواند موجب اثرات مطلوب اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در روستاها شود. در این راستا، با توجه به یافته‌های توصیفی و استنباطی تحقیق حاضر، پیشنهادها و توصیه‌های کاربردی زیر به تفکیک حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ارایه می‌شود:

اقتصادی

ـ توجه شایسته به زمین‌های دارای قابلیت کشاورزی توسط برنامه ریزان روستایی سازمان‌های دولتی و غیردولتی در تفکیک اراضی واگذاری و حفظ کاربری آن.

اجتماعی و فرهنگی

ـ تعیین زمین مورد نیاز (از طریق انتخاب زمین‌های بی‌صاحب، بازسازی زمین‌های متروک و مانند آن)؛

ـ افزایش نقش مدیریت محلی و مشارکت مردم در فرایند اجرای واگذاری اراضی مسکونی روستایی؛

ـ تشخیص واجدین شرایط در کارگروهی متشکل از رییس شورا، دهیار، نمایندگان فرمانداری، سازمان جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی به منظور تقویت عدالت اجتماعی در واگذاری اراضی؛

ـ ایجاد بانک اطلاعات دقیق از اراضی مورد تملک و ثبت مشخصات افراد دریافت کننده زمین با امکان دسترسی مدیریت محلی به اراضی روستای خود در این بانک و همچنین ارایه آمار برای اداره ثبت و اسناد و املاک یرای صدور سند؛

ـ بازنگری و پالایش قوانین و مقررات فعلی و رفع خلأها (حذف قوانین دست و پاگیر و اصلاح قوانین فعلی واگذاری اراضی) با مشارکت کارشناسان و متخصصان سازمان‌های دولتی و غیردولتی (NGOS)؛

ـ تسهیل در فرایند صدور اسناد مالکیت اراضی واگذاری؛

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ـ به کارگیری نیروی کافی (فنی، حقوقی و گروه تحقیقاتی) در فرایند تملک، آماده سازی، تفکیک و واگذاری زمین در بنیاد مسکن؛

ـ حضور فعال مأموران دولتی، غیردولتی و مدیریت محلی در زمینه نظارت بر ساخت و ساز بر اساس اصول فنی؛

ـ افزایش میزان پاسخ‌گویی دست‌اندرکاران واگذاری اراضی و صدور اسناد ثبتی به مردم؛

ـ تقویت نظارت و ارزیابی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی روستایی با همکاری و مشارکت کارشناسان و برنامه‌ریزان روستایی و مدیران محلی (شوراهای اسلامی روستا و دهیاران) و مردم روستا.

زیست محیطی و کالبدی

ـ پیش‌بینی کاربری‌های عمومی و رعایت کاربری‌ها (توجه شایسته به کاربری‌های آموزشی، بهداشتی، تجاری و مانند آن)؛

ـ ایجاد امکان دسترسی به امکانات خدماتی و زیرساختی (آب لوله کشی، برق و مانند آن) در زمین واگذاری با مشارکت روستاییان و هماهنگی و پی‌گیری بنیاد مسکن و مدیران محلی روستا (شوراها و دهیاران)؛

ـ تفکیک و آماده سازی اراضی با نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی توسط دهیاری و یا مشارکت پیمانکار (تفکیک بر مبنای طرح هادی در روستاهای دارای طرح هادی و در سایر روستاها بر مبنای طرح تیپ پیشنهادی و نظر مدیریت محلی و تدوین نقشه پیشنهادی توسعه روستایی مورد تایید بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، جهاد کشاورزی و فرمانداری)؛

ـ افزایش سازگاری طرح پیشنهادی کاربری اراضی روستایی با روحیات روستاییان.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

منابع

1- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (الف)، (1387)، «***تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور***»،جلد سوم، موسسه جغرافیا دانشگاه تهران، تهران.

2- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ب)، (1387)، «***تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور***»،جلد هفتم، موسسه جغرافیا دانشگاه تهران، تهران.

3- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ج)، (1387)، «***ارزیابی واگذاری اراضی روستایی برای ساخت مسکن روستایی و ارایه توصیه‌های راهبردی***»، موسسه توسعه روستایی ایران، تهران.

4- حجتی اشرفی، غلامرضا، (1385)، ***مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی جنگل‌ها آب و کشاورزی***، انتشارات کتابخانه گنج دانش، چاپ چهارم.

5- شکویی، حسین (1373)، «***دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری***»، تهران: انتشارات سمت.

6- قدیری اصل، باقر (1368)، «***سیر اندیشه اقتصادی***»، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.

7- میرعلی کتولی، جعفر (1380)، «***فرایند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری ایران***»، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، رساله دوره دکتری جغرافیای انسانی.

8- موسسه پژوهش‌های برنامه ریزی و اقتصاد کشاورزی (1384)، «***تجزیه و تحلیل قوانین زمین داری و امور اراضی (تجارب سایر کشورها)***»، جلد اول، ناشر: موسسه پژوهش‌های برنامه ریزی و اقتصاد کشاورزی، تهران.

9- موسسه توسعه روستایی ایران (1381)، «***چالش‌ها و چشم‌اندازهای توسعه ایران: گزارش کارگروه محور: توسعه روستایی***»، تهران.

10- وزارت جهاد کشاورزی معاونت صنایع و مؤسسه توسعه‌ی روستایی (1383)، «***طرح چشم‌انداز و آینده ممکن توسعه روستایی***»، موسسه توسعه روستایی ایران، تهران.

11- Bacon, P. J, (2002), "Belief network models of land manager decisions and land use change", ***Journal of Environmental Management*** 65, 1–23.

12- Doebele, A. William (1988- 1987),"Intervening in the Informal Urban Land Supply: Neglected Opportunities", Paper Prepared for a USAID Seminar.

13- Oke, et al. (2007), "Willy-willies in the Australian landscape: The role of key meteorological variables and surface conditions in defining frequency and spatial characteristics", ***Journal of Arid Environments*** 71 (2007) 201–215

14- Marshall, A., (1961), "***Principles of Economics***", Selected Excerpts, McMillan, London (Originally published in 1920).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

15- Moss, R., Catt, D. C., Bayfield, N. G. and French, D. (1996), "The application of decision theory to sustainable management of an upland Scottish estate", ***Journal of Applied Statistics*** 23, 211–229.

16- Van Lier, H.N. (1998), "The role of land use planning in sustainable rural systems", Landscape and Urban Planning 41-83-91.

17- Olima W. H. A., obala, L. M. (1999), "The Efect of Existing Land Tenure Systems on Urban Land Development: A Case Study of KenyaÕs Secondary Towns, with Emphasis on Kisumu, ***HABI A IN***¸. Vol. 23, No. 1, pp. 113-124.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]