فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال دوم، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۲، پیاپی۵
صفحات ۲۱-۱

# تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها
# مورد: روستاهای تقاب و معصوم‌آباد در شهرستان خوسف

حسن افراخته*، استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی و عضو قطب علمی تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، دانشگاه خوارزمی.
محمد حجی‌پور، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی.

دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۷/۱۶ پذیرش نهایی: ۱۳۹۲/۹/۳۰

**چکیده**

نواحی روستا به عنوان ارگانیسمی در فضای جغرافیایی، همواره در مسیر تغییر و تحولات بی‌شماری بوده است. تحول نظام مالکیت اراضی روستایی از جمله دگرش‌های مکانی - فضایی است که با توسعه نظام روستایی در ارتباط بوده است. بازتوجه شهرنشینان به محیط‌های روستایی یکی از عوامل موثر تحول نظام مالکیت اراضی روستایی است. بر پایه رویکرد سیستمی فضا، در دستیابی به توسعه پایدار روستایی این مساله وجود دارد که علل و پیامدهای فضایی تحول نظام مالکیت اراضی روستایی کدام است. در مقاله حاضر علل واگذاری مالکیت منابع (آب و زمین) از سوی روستائیان به نوآمدگان شهری بررسی و پیامدهای مکانی – فضایی آن مطالعه شده است. نمونه مورد مطالعه روستاهای تقاب و معصوم‌آباد شهرستان خوسف بوده است. تحقیق ترکیبی از مطالعات کیفی و کمی است. خانوارهای نمونه به کمک روش گلوله برفی انتخاب شده‌اند. حجم نمونه مشتمل بر ۱۸ خانوار روستایی که اقدام به فروش حق آب و زمین ملکی خود نموده‌اند، به انضمام چهار تن از اعضای شورای اسلامی ده و دهیاران روستاهای تقاب و معصوم‌آباد بوده است. داده‌های جمع آوری شده از طریق نماگرهای آماری، تحلیل هزینه- فایده و روش تئوری زمینه‌ای تجزیه و تحلیل شده است. نتایج نشان داده است که شکاف درآمدی میان شهر و روستا، فقدان برنامه‌ریزی متناسب و تنگناهای اجتماعی – اقتصادی روستائیان سبب واگذاری حق مالکیت زمین و به نوعی تحول در نظام مالکیت اراضی روستایی شده است. این مناسبات جدید مکانی- فضایی سبب جریان سرمایه از شهر به روستا بوده که به دلیل فقدان برنامه‌ریزی سبب بروز آشفتگی کالبدی- فضایی در سکونتگاه‌های روستایی شده است.

**واژگان کلیدی: تحول نظام مالکیت، ویلاسازی، بنیان‌های تولید، آشفتگی کالبدی، نابسامانی فضایی، شهرستان خوسف.**

* تماس: 09126437139 Email: hafrakhteh@yahoo.com

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

**۱) مقدمه**

شهر و روستا به عنوان شالوده‌های فضای جغرافیایی همواره از پیوند و مناسبات متقابل و یا یک سویه (انگلی) به شکل جریانات جمعیتی، کالا، سرمایه، عقاید و اطلاعات برخوردار بوده است (افراخته،1380؛ میکانیکی،1376؛ سعیدی و میکانیکی،1387؛ Tacoli,1998؛Rigg,1998؛Satterthwaite,2000 ؛ Friedmann,2003؛ Tacoli,2007). پس از جنگ جهانی دوم، با گسترش صنایع در مجاورت شهرها و تشدید تمرکز در این سکونتگاه‌ها و به تبع شتاب‌گیری رشد شهرها و گسترش کلان‌شهری در سطوح مختلف مکانی- فضایی (فراملی، ملی و منطقه‌ای)، پدیده آلودگی محیط‌های شهری به عنوان معضل بزرگ مراکز شهری بروز پیدا کرد. بر پایه بروز این نابهنجاری مکانی در سکونتگاه‌های شهری، استفاده از نواحی روستایی پیرامونی به عنوان راهکاری برای فرار از محیط‌های آلوده شهری در زمان فراغت مورد توجه خاص شهرنشینان قرار گرفت (قدیری‌معصوم و همکاران،1391: 28).

استفاده از فضاهای روستایی از سوی شهرنشینان، اغلب به منظور فراغت و کاهش بار روانی مشکلات حاکم بر فضاهای شهری به عنوان کنشی مکانی - فضایی صورت می‌پذیرد که ممکن است به صورت فعالیت‌های گردشگری در محیط روستایی (قادری،1383: 22) و یا اقامت فصلی و دوره‌ای و بنای خانه-های دوم در محیط روستایی متجلی گردد (عنابستانی،1388: 150؛ درئو،1374: 410؛ Hoogendoorn,2010:X). این پدیده اغلب در مناطق کوهستانی و ییلاقی خصوصاً پیرامون شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها رواج می‌یابد که در چند دهه اخیر نیز رشد قابل توجهی داشته است (رضوانی و همکاران،1391: 24).

از این رو می‌توان گفت 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 بر اساس 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 حجی‌پور،1392: 159)، نمی‌توان باور داشت که این تحولات حصول امر خطیری هم چون توسعه پایدار فضاهای روستایی را به دنبال داشته باشد.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

«نئومناسبات»[1] فضایی شهرها با سکونتگاه‌های روستایی به صور مختلف (گسترش گردشگری و یا بنای خانه‌های دوم و غیره)، در جوامعی چون کشور ما در حال گسترش است (خوش‌فر و همکاران،1391: 133). بر پایه الزاماتی نظیر استمرار تولیدات فضا، پایداری اقتصادی، مطلوبیت اجتماع و نگهداشت محیط زیست در راستای بهره‌برداری بهینه و هم‌افزا از سکونتگاه‌های روستایی و هم چنین برنامه‌ریزی توسعه، مسائل و دغدغه‌های عدیده‌ای مطرح می‌گردد نظیر این که: *"چرا روستائی حاضر به فروش حق مالکیت و به نوعی حق ریشه مکانی خود که طی سالیان سال از اجداد او به ارث رسیده، می‌شود؟ در حالی که در عرف روستایی ایران فروش زمین ارثی همیشه با کراهت همراه بوده است"،"با فروش بنیان‌های تولید (آب و زمین)، تولیدات کشاورزی و اشتغال روستائی به چه سرنوشتی دچار می‌شود؟"،"آیا فروش آب و زمین زراعی یا باغی توسط روستائیان، عملی مناسب جهت بهبود اقتصاد خانوار است؟"،"سرمایه حاصل از فروش آب و زمین چه فرآیند مکانی – فضایی‌ای را طی می‌کند؟"،"آیا ساکنان جدید روستاها (ساکنان شهری روستانشین) دارای نگاه تولیدی و انگیزه برای افزایش راندمان و بهره‌وری از آب و زمین روستا هستند؟"،"حضور ساکنان جدید روستاها چه تبعاتی بر ابعاد اجتماعی، فرهنگی – مذهبی و مدیریتی روستا داشته است؟"،"اثرگذاری گسترش خانه‌های دوم بر همگنی و یکپارچگی جامعه روستایی به عنوان خصلت ذاتی این جوامع چگونه است؟"،"گسترش خانه‌های دوم یا به عبارتی خانه‌های نوبنیاد در روستا که اغلب دارای الگویی برگرفته از شهرها بوده، دارای چه نوع تبعات کالبدی - فضایی بوده است؟"* در مقاله حاضر تلاش بر این است تا به واکاوی و تشریح علل واگذاری مالکیت منابع (آب و زمین) از سوی روستائیان به نوآمدگان شهری پرداخته و پیامدهای فضایی – مکانی آن مورد بررسی قرار گیرد. بررسی مزبور با تکیه بر بررسی نمونه‌ای روستاهای پیرامونی شهر بیرجند انجام گرفته است. در سال‌های اخیر، بسیاری از ساکنان شهر بیرجند به عنوان کلان‌شهر منطقه خراسان جنوبی در شرق کشور به منظور تأمین آرامش و گذران اوقات فراغت در روستاهای پیراشهری اقدام به سرمایه‌گذاری و صرف سرمایه جهت تملیک خانه‌هایی نموده‌اند. روستاهایی هم چون خراشاد، نوفرست، سورگ، بهلگرد، پسوچ، پیرنج، چاه زینی‌ها، حسین‌آباد و شمس‌آباد از جمله آبادی‌هایی هستند که شاهد تحول نظام مالکیت اراضی و گسترش خانه‌های دوم بوده است. در این بین دو روستای تقاب و معصوم‌آباد در شهرستان خوسف به دلیل موقعیت میان‌راهی (در مسیر جاده بیرجند - کرمان) و ویژگی‌هایی مانند قرار گرفتن در دشت، دسترسی به آب چاه‌های عمیق و مرکز تولید محصولاتی مانند انگور و انجیر، علاوه بر فاصله 26 کیلومتری از شهر بیرجند، همواره در کانون توجهات بسیاری از شهرنشینان بوده است.

[1] Neorelationships

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

با توجه به نبود اطلاع دقیق از سرانجام روند رو به تزاید تحول نظام مالکیت اراضی روستایی و تسلط شهرنشینان بر مالکیت اراضی به شکلی نوین و متفاوت از نظام مالکیت فئودالیته شرقی، تحقیقاتی از این دست می‌تواند بر استیلای ابعاد مکنون مساله و روشن‌تر شدن این جریان کمک شایانی نماید.

## ۲) مبانی نظری

از اجزاء و عناصر جدانشدنی فرآیند توسعه سرزمینی، مقوله توسعه پایدار سکونتگاه‌های روستایی است که بهبود زندگی روستائیان، تحقق آرمان‌ها و آرزوهای آنان را به دنبال دارد (Thompson,1999:8؛ Elands & Wiersum,2001:5). توسعه پایدار روستایی رهیافتی در جهت مدیریت و حفاظت از محیط زیست و منابع طبیعی است (Lowe & Ward,2007:307) که به طور کلی می‌توان آن را فرآیندی در راستای تحقق تعادل‌گونه اهداف معتنابه با محوریت توسعه اقتصادی، اجتماعی و حفاظت محیط زیست در فضاهای روستایی تعریف نمود (Bruckmeier & Tovey,2008:315).

در واقع، توسعه پایدار روستایی عبارت از فرآیند کمک به [تمام] مردم روستایی از طریق اولویت‌بندی نیازهای‌شان، فعال نمودن مردم و سرمایه‌گذاری در زمینه ایجاد زیرساخت‌ها و ارائه خدمات اجتماعی، برقراری عدالت و برابری با توجه به ظرفیت‌های محلی و رفتارهایی به خلاف همه‌ی بی‌عدالتی‌های گذشته و تضمین سلامتی و امنیت آن‌ها می‌باشد (S.A.R.D.F,2005؛ بوسل،1386: 636؛ Zachary et al.,1995: 23). بدین‌سان می‌توان اذعان کرد توسعه پایدار روستایی در پی رساندن انسان به مرحله‌ی رضایت از زندگی خویش و آزادی انتخاب و برابری در دسترسی به فرصت‌ها است (ESCAP,1996;Axinn & Axinn,1997:196).

در پیشگام فرآیند توسعه پایدار روستایی و برقراری کامل آن موانع عدیده‌ای می‌توان یافت که کمبود اطلاعات، رکود تولید، فقر، امنیت غذایی، سطح درآمدی، نبود و کمبود فرصت‌های شغلی، کاهش تمایلات و زمینه‌های مشارکتی، تنزل اعتماد به نفس، کاهش جمعیت جوان، افزایش مهاجرت، برتری جنس زنان در ترکیب جمعیت روستایی و عدم تنوع اقتصادی از جمله موانع اساسی پیش‌روی این جریان به شمار می‌رود (فیروزنیا و افتخاری،1382: 154).

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 تازه‌واردین و محیط به انجام می‌رسد. در واقع روابط بین محیط روستایی و نوآمدگان شهری از مقولات بنیادین به شمار می‌رود و چنان که ویلیامز (1998) اشاره دارد، بهره‌مندی از محیط و بهره‌برداری از آن، چه به لحاظ ساختار و کالبد آن و چه به

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

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 و همکاران،1391: 14).

گردشگری روستایی، اقامت دوره‌ای، 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،1392: 172؛مطیعی‌لنگرودی و حیدری،1391: 20)، 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 (قدیری‌معصوم و همکاران،1391: 34-35).

بنای خانه‌های دوم در محیط روستایی توسط ساکنان شهری شکلی از گردشگری روستایی است 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 آب‌وهوا خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌کنند و به نام خانه‌های دوم ییلاقی، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معروف‌اند (رضوانی،1382: 60؛ Johnston,1988: 423). ویلاسازی در نواحی روستایی و بنای خانه‌های دوم از سال 1945 در جوامع توسعه یافته مقبولیت یافت و دلایل آن درآمد کافی، برخورداری از وقت آزاد، بهبود وسایل حمل ونقل، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیرشهری، تمایل به سرمایه-گذاری پس‌اندازهای شخصی بوده است (صالحی‌نسب،1384:52). امروزه در ادبیات جهانی، خانه‌های دوم به عنوان بخش جدایی ناپذیر گردشگری معاصر به حساب می‌آید (Müller et al.,2004:18).

مطالعات نشان داده است که تاکنون گسترش خانه‌های دوم اثرات مختلفی در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی – فرهنگی و زیست محیطی (Williams,2010:2) بر نواحی روستایی برجای گذارده است. از این رو در خصوص پیامدهای فضایی گسترش خانه‌های دوم در حومه شهرها (نواحی روستایی) دو دیدگاه کلی می‌توان بیان نمود:

دیدگاه اول که در چارچوب رویکرد غالب نئولیبرال بوده، در آن اعتقاد بر این است که توسعه خانه‌های دوم بنا به ایجاد پیوند میان گردشگری، توسعه و سکونتگاه‌های انسانی (شهر و روستا) منجر به تبعات و آثار مثبت در فضا می‌شود که در این خصوص می‌توان پیامدهای زیر را برشمرد: افزایش بازدهی اقتصادی فضا، و نوسازی و بهسازی ساختار تولید در نواحی حومه‌ای (روستا) ( Müller, 1999; 2000; 2002;

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

2006; 2007; Marjavaara, 2007; Flognfeldt, 2004)؛ زیباسازی روستاها، ایجاد اشتغال موقت و یا دائمی، افزایش درآمد برای فروشگاه‌های محلی وتوسعه امکانات و تسهیلات در روستاها (رضوانی،1387: 112؛Fox & Cox,1992)؛ و در نهایت، به اعتقاد برخی گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی به عنوان جایگزینی برای کشاورزی و رهیافتی جهت تنوع‌سازی اقتصاد روستایی است ( Fleischer and Tchetchik,2005) که می‌تواند در راستای توسعه پایدار روستایی عمل کند.

دیدگاه دوم که برگرفته از تفکرات مارکسیستی است، عمده تمرکز آن بر نتایج و آثار نامطلوب گسترش خانه‌های دوم است. از جمله تبعات منفی گسترش خانه‌های دوم (ویلاسازی شهرنشینان در نواحی روستایی) می‌توان به مواردی چون توسعه نامتوازن، جابه‌جایی و واگرایی جمعیت محلی (روستایی)، افزایش قیمت املاک و کمبود مسکن در فضاهای روستایی (Gallent, 1997; 2007)؛ کاهش زیبایی بصری روستاها، تخریب مناظر زیبای روستایی و محدودیت ساخت‌وساز برای جامعه میزبان (شارپلی،1380: 143)؛ تبدیل روستاها از کانون‌های تولید و دارای سکنه دائم به سکونتگاه‌های فصلی؛ اضمحلال هویت فرهنگی و سنت‌های بومی روستا و به مرور زمان کاهش جذابیت روستا برای گردشگران و علاقمندان، و در نهایت مبدل نمودن روستا به شهر ارواح و کانون جرم‌خیز؛ افزایش نارضایتی ساکنان محلی از فضاهای روستایی و ایجاد رقت در آنان از فرهنگ محلی ( Asgary et al.,2011:34؛Butler,1980)؛ و رکود فرصت‌های اشتغال روستایی در کشاورزی، جنگلداری، شیلات و صنعت، در مقابل جنبه زیبافروشی روستا یعنی فروش حق مالکیت با قیمت فعلا مناسب ( Brida et al.,2011:144)، اشاره داشت.

تاکنون در خصوص پیامدهای گسترش خانه‌های دوم در فضاهای روستایی (ویلاسازی) تحقیقات نسبتا پردامنه‌ای صورت گرفته است. در این زمینه می‌توان به مطالعات افرادی هم چون شاریه (1373)، رضوانی (1382)، رضوانی و صفایی (1384)، مهدوی و همکاران (1387)، عنابستانی (1388)، صیدایی و همکاران (1389)، خوش‌فر و همکاران (1391)، رضوانی و همکاران (1391)، دادورخانی و محمدزاده‌لاریجانی (1391)، و سعیدی و سلطانی‌مقدس (1392) اشاره داشت که هر یک وجهی از اثرات گسترش خانه‌های دوم و تسلط شهرنشینان بر اراضی روستایی را مورد بررسی قرار داده‌اند. در تمامی تحقیقات یاد شده به این پرسش اساسی از نگاه توسعه پایدار روستایی و پایداری سکونتگاه‌های روستایی پاسخ مورد انتظار داده نشده است که *چرا جامعه محلی (ساکنان اولیه روستاها) تمایل به واگذاری مالکیت خود یافته‌اند؟*. بدین-سان توجه به پرسش یاد شده در تحقیق پیش‌رو وجه تمایز آن از دیگر مطالعات است.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

## ۳) روش تحقیق

تحقیق حاضر ترکیبی از مطالعات کیفی و کمی بوده است. از حیث هدف توسعه‌ای و کاربردی می-باشد. به لحاظ روش تحقیق از جمله مطالعات توصیفی – تحلیلی و ژرفانگرانه به شمار می‌رود. چارچوب تئوریکی تحقیق با انجام مطالعات اسنادی به دست آمده است. داده‌های میدانی به کمک مشاهده مستقیم و انجام مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته با آن دسته از خانوارهای روستایی در روستاهای تقاب و معصوم-آباد که اقدام به فروش آب و زمین ملکی خود برای ویلاسازی (احداث خانه‌های دوم) نموده‌اند، گردآوری شده است. خانوارهای نمونه به کمک روش گلوله برفی انتخاب شده است. حجم نمونه مورد مطالعه برابر 18 خانوار به همراه 4 نفر از اعضای شورای اسلامی ده و دهیاران بوده است که با این تعداد اشباع نظری در خصوص علل تحول مالکیت اراضی روستایی و پیامدهای آن در روستاهای تقاب و معصوم‌آباد حاصل شده است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از ترکیب نماگرهای آماری، تحلیل هزینه -فایده (CBR) و روش تئوری زمینه‌ای استفاده شده است.

تئوری زمینه‌ای (Grounded theory) یک روش استقرایی است که جهت ارائه علمی و نظام‌دار نظریه در مورد رفتارهای انسان در جامعه از طریق تجزیه و تحلیل مقایسه‌ای مشاهدات به کار می‌رود. به بیان دیگر، در این روش محقق با بررسی و تجزیه و تحلیل داده‌های کیفی که در طی تحقیق جمع‌آوری نموده، متغیرها و مفاهیم اصلی موجود در داده‌ها و نیز ارتباط میان این متغیرها را کشف و به صورت یک نظریه نظام‌دار و قابل فهم ارائه می‌کند. این نظریه درصدد است تا داستان اصلی را که در داده‌های تحقیق و موقعیت تحت بررسی می‌گذارد، توضیح دهد (ادیب‌حاج‌باقری،1385).

نسبت هزینه و درآمد[1] با استفاده از نرخ تنزیل مشخص با در نظر گرفتن دوره یک ساله به کمک توابع زیر محاسبه می‌شود (جان،1369: 8):

$$CBR = \frac{BPV}{CPV}$$

BPV [2] ارزش حال درآمدی است که از طریق رابطه ذیل به دست آمده:

$$BPV = \frac{B}{(r+1)^t}$$

r نرخ سود سالیانه و CPV[3] نیز ارزش حال هزینه‌ها بوده که به کمک فرمول زیر به دست آمده است:

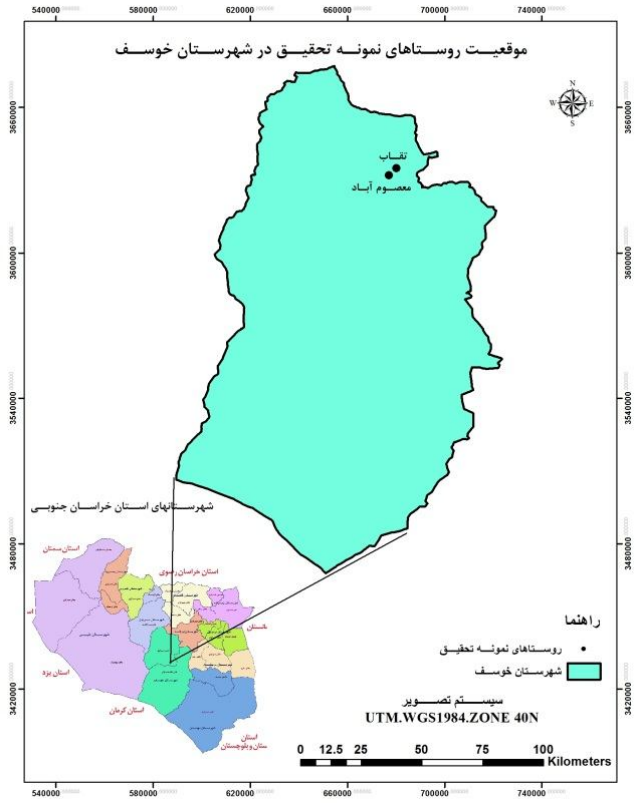
$$CPV = \frac{C}{(r+1)^t}$$

روستاهای تقاب و معصوم‌آباد از توابع شهرستان خوسف در استان خراسان جنوبی است (شکل 1). به لحاظ موقعیت قرارگیری این روستاها در مسیر بیرجند – خوسف در فاصله 26 کیلومتری از شهر بیرجند

[1] Cost Benefit Ratio
[2] Benefit Present Value
[3] Cost Present Value

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

(مرکز استان) و 6 کیلومتر از شهر خوسف قرار دارد. به لحاظ موقعیت از روستاها دشتی ناحیه به شمار می‌روند. طبق آخرین سرشماری صورت گرفته (1390) جمعیت روستای تقاب برابر با 1086 نفر در 336 خانوار و جمعیت روستای معصوم‌آباد برابر 774 نفر در 242 خانواده بوده است. بررسی میزان نرخ رشد جمعیت طی دوره 90-1385 حاکی است روستای تقاب از رشد جمعیتی 3/37 درصدی برخوردار بوده است و روستای معصوم‌آباد به لحاظ تعداد جمعیت تغییر نیافته است (جدول 1).




**شکل شماره (۱): نقشه موقعیت روستاهای نمونه تحقیق در شهرستان خوسف**

**جدول شماره (۱): مشخصات جمعیت‌شناختی روستاهای مورد مطالعه**

| روستا | تیپ روستا | جمعیت | | تعداد خانوار | | بعد خانوار | | نرخ رشد جمعیت (1385-90) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1385 | 1390 | 1385 | 1390 | 1385 | 1390 | |
| تقاب | دشتی | 920 | 1086 | 256 | 336 | 3/6 | 3/2 | ٪ 3/37 |
| معصوم‌آباد | دشتی | 774 | 774 | 199 | 242 | 3/9 | 3/2 | 0 |

منبع: مرکز آمار ایران،1385؛1390.

به لحاظ طبقه‌بندی اقلیمی آمبرژه روستاهای مورد مطالعه در منطقه‌ای با آب‌وهوایی خشک سرد و هم چنین در تقسیم‌بندی دمارتن در طبقه آب‌وهوایی خشک قرار دارد (فال‌سلیمان،1369: 206-202). خانوارهای روستایی به طور عمده در دو گروه فعالیت‌های کشاورزی و صنعتی اشتغال دارند. در بخش

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

کشاورزی محصولات زراعی‌ای چون گندم، جو، یونجه، پنبه، سورگوم، چغندر، سیب‌زمینی، گوجه و محصولات باغی‌ای هم چون انگور، انجیر، انار و عناب تولید می‌شود (مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان خوسف،1392). وجود کارخانه‌های تولید آجرسفال در مجاورت روستاهای تقاب و معصوم‌آباد نیز سبب شده است تا بخشی از جمعیت در این حوزه اشتغال داشته باشند. به علاوه تعداد قابل ملاحظه‌ای از جمعیت روستایی در شهر بیرجند، شهرک صنعتی بیرجند و شهر خوسف به امور خدماتی و صنعتی فعالیت دارند که روزانه بدین محل‌ها سفر می‌نمایند.

تعدد چاه‌های عمیق و نیمه عمیق در محدوده روستاهای تقاب و معصوم‌آباد از یک سو و بهره‌مندی از اراضی دشتی و با کیفیت نسبتا مرغوب سبب شده است تا کشاورزی و تولید محصولاتی نظیر انگور، انجیر و انار در این محدوده رونق داشته باشد. به تبع این شرایط، پیوستگی باغ‌های انگور یکی از خصلت‌های چشم‌انداز روستاهای تقاب و معصوم‌آباد شده است. از ویژگی‌های مکانی – فضایی این روستاها، تحول نظام مالکیت و رشد و گسترش ویلاسازی و خانه‌های دوم شهرنشینان بوده است؛ به گونه‌ای که در اشکال 2و3 گسترش خانه‌سازی و تغییر کاربری‌های زراعی و باغی به مسکونی طی سال‌های 2005 و 2011 نشان داده شده است.




**شکل شماره (۲): تصویر هوایی روستاها تقاب و معصوم‌آباد در سال ۲۰۰۵**

منبع: Google Earth

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]




**شکل شماره (۳): تصویر هوایی روستاهای تقاب و معصوم‌آباد در سال ۲۰۱۱**

منبع: Google Earth

## ۴) بحث و نتایج

### الف- علل واگذاری و فروش مالکیت بنیان‌های تولید (آب و زمین)

جستار و بررسی در روستاهای تقاب و معصوم‌آباد نشان داد صد درصد یا به عبارت بهتر تمام اراضی فروخته شده توسط نمونه‌های مورد بررسی به ساکنان شهری و ساخت باغ‌سراها (ویلا) از کاربری زراعی و باغی برخوردار بوده است. مهم‌ترین و عمده‌ترین دلایل اقدام به فروش این اراضی و واگذاری حق مالکیت توسط روستائیان به شرح موارد زیر بوده است:

**اول، کهولت سن و ناتوانی در امر بهره‌برداری از آب و زمین**

در میان نمونه‌های مورد بررسی به جز یک مورد که بهره‌بردار با سن 47 سال بخشی از سهم آب و زمین خود با فروش به داماد خانواده (که کارمند و ساکن شهر بیرجند بوده است) واگذار نموده، سایر افراد مورد مطالعه (96 درصد) دارای حداقل سنی برابر 62 سال و حداکثر 84 سال بوده‌اند. از این رو قرارگیری عمده افراد در سن بزرگسالی و پیری از یک سو و ترغیب فرزندان خانواده به ویژه آن دسته از فرزندان که ساکن شهر (بیرجند یا خوسف) بوده‌اند، به واگذاری اراضی و کنار کشیدن والدین‌شان از امر طاقت‌فرسای تولید در بخش کشاورزی سبب شده است تا عده‌ای از مالکان قدیمی تمایل به فعالیت نداشته باشند و اقدام به فروش سهم آب و زمین کشاورزی خود در روستا نمایند.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

**دوم، تشدید مسائل نهادی و اداری در بهره‌برداری از آب چاه‌ها**

طی سال‌های اخیر یکی از مخاطرات طبیعی منطقه شرق ایران، خشکسالی شدید و طولانی مدت بوده است که هنوز (سال1392) نیز ادامه دارد. به دنبال خشکسالی و مازاد برداشت‌ها از آب‌های زیرزمینی حوضه‌های آبخیز استان به ویژه حوضه آبخیز دشت بیرجند (حوضه آبخیز قرارگیری روستاهای تقاب و معصوم‌آباد)، این دشت به لحاظ بهره‌برداری منابع آب ممنوعه اعلام شده و در سال آبی 91-1390 میزان کسری منابع آب زیرزمینی برابر 11/18 میلیون مترمکعب برآورد شده است (شرکت آب منطقه‌ای خراسان جنوبی،1392).

به دنبال وضعیت اکولوژیکی تشریح شده، در سال‌های اخیر مدیریت و محدودیت‌های سخت‌گیرانه‌ای از قبیل کنترل و کاهش دبی (اینچ) استحصال آب چاه‌ها و فصلی نمودن حق برداشت از این منابع آبی برای کشاورزی اعمال شده است. در کنار این شرایط، آزادسازی یارانه‌ها و افزایش هزینه‌های تأمین انرژی (برق و گازوئیل) و افزایش استهلاک موتور چاه‌ها، مزید بر علت شده و بهره‌برداران بخش کشاورزی روستاهای تقاب و معصوم‌آباد را با مسائل و مشکلات عدیده نهادی و اداری مواجه ساخته است. از این رو بسیاری از مالکان برای دوری جستن از دلمشغولی‌های یاد شده، فروش مایملک را مناسب‌تر دانسته‌اند.

**سوم، اختلاف شدید نسبت هزینه- فایده تولید با فروش حق آب و زمین کشاورزی**

یکی از رفتارهای همیشگی انسان در حوزه اقتصادی که به دیگر حوزه‌های زندگی نیز تسری یافته است، تحلیل هزینه- فایده یا شاخص سودبری بوده است (جان،1369: 8). بدین‌سان، یکی دیگر از علل و عواملی که روستائیان را ترغیب به فروش و واگذاری مالکیت منابع تولید (آب و زمین) نموده، اختلاف نسبت هزینه- فایده تولید و بهره‌برداری از منابع با فروش آن است. طبق بررسی‌ها، در اراضی فروخته شده پیش از فروش به طور عمده محصولاتی نظیر گندم و جو، پنبه، یونجه، انگور و انجیر تولید می‌شده است که محاسبات در سال 1392 نشان داد (جدول 2) در هر مَن[1] زمین زراعی میزان درآمدناخالص بهره‌برداران به طور متوسط از محصول گندم و جو 589215 ریال، محصول پنبه 986460 ریال، یونجه 908300 ریال و محصولاتی باغی انگور و انجیر 2098905 ریال بوده است. میزان نسبت فایده به هزینه (که هر قدر مقدار آن بیشتر باشد موید سودهی بیشتر آن فعالیت اقتصادی بوده) برای محصولات یاد شده به ترتیب برابر 1/5، 1/4، 1/5 و 2/1 بوده است. به عبارتی می‌توان گفت تنها در تولید انگور و انجیر بهره-برداران دو برابر هزینه‌های خود، بهره می‌برده‌اند و به طور عمده، تولید محصولات زراعی سودچندانی را در بر نداشته است.

[1] مَن (Máan): واحد مساحت زمین در محدوده مورد مطالعه که در حدود 100 مترمربع می‌باشد.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

**جدول شماره (۲): نسبت هزینه - فایده تولید محصولات کشاورزی در هر مَن زمین**

| شاخص / محصول | r | CPV | BPV | CBR |
|---|---|---|---|---|
| گندم و جو | % 20 | 396065 | 589215 | 1/5 |
| پنبه | % 20 | 691847 | 986460 | 1/4 |
| یونجه | % 20 | 618198 | 908300 | 1/5 |
| انگور و انجیر | % 20 | 986245 | 2098905 | 2/1 |

منبع: یافته‌های میدانی تحقیق،1392.

طبق بررسی‌های صورت گرفته در سال مزبور (جدول 3) میانگین قیمت فروش و واگذاری هر مَن زمین زراعی در زمان انجام تحقیق برابر با 15/5 میلیون ریال، قیمت هر مَن زمین باغی 39/5 میلیون ریال و قیمت هر ساعت سهم آب به طور متوسط 255 میلیون ریال بوده است. به لحاظ حداقل و حداکثر قیمت‌ها، اختلاف شدیدی را می‌توان یافت که این اختلاف در خصوص قیمت اراضی به ویژه اراضی باغی تابعی از موقعیت مکانی زمین در روستا و امکان دسترسی به اتومبیل در محل قرارگیری زمین می‌باشد. اختلاف قیمت ساعت آب در محدوده مورد مطالعه نیز تابعی از حجم آبدهی چاه (دبی)، شوری و شیرینی و نهایتا میزان مساحت اراضی آبگیر از چاه مورد نظر بوده است.

**جدول شماره (۳): قیمت فروش زمین و آب در روستاهای مورد مطالعه (ارقام به میلیون ریال)**

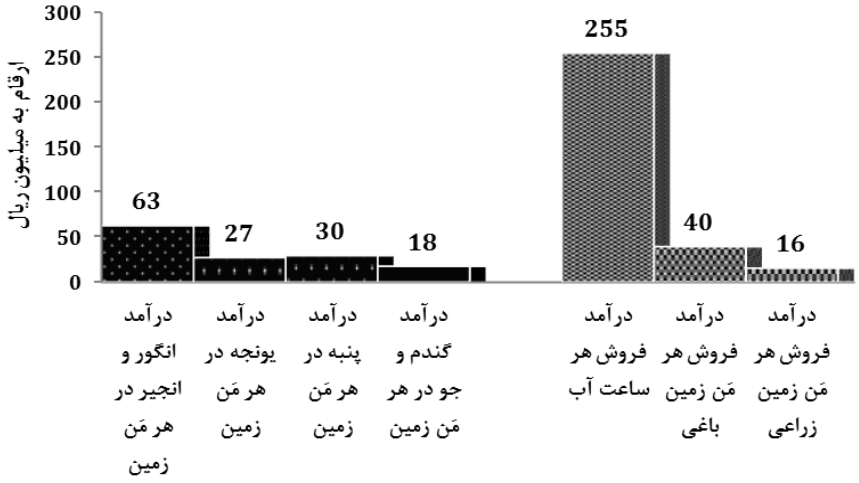
| شاخص | | حداقل | حداکثر | میانگین |
|---|---|---|---|---|
| هر مَن زمین | زراعی | 5 | 21 | 15/5 |
| | باغی | 12 | 55 | 39/5 |
| هر ساعت آب | | 150 | 360 | 255 |

منبع: یافته‌های میدانی تحقیق،1392

بنابر مسائل یاد شده، از آن جا که همواره یکی از عادات همیشگی انسان اقتصادی[1]، تطبیق سود و منفعت عایدی از فعالیت‌های گوناگون جهت گزینش اقدام اقتصادی‌تر می‌باشد، بسیاری از بهره‌برداران بخش کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه نیز با مقایسه منفعت فروش بنیان‌های تولیدی با منفعت ناشی از 30 سال تولید در بخش کشاورزی، بدین نتیجه رسیده‌اند که فروش و واگذاری سهم آب و زمین دارای توجیه اقتصادی‌تری است (شکل شماره 4). بدین‌سان، بسیاری از بهره‌برداران حاضر به فروش اراضی خود به خریداران شهری در دو روستای تقاب و معصوم‌آباد شده‌اند.

[1] Economic man

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]




**شکل شماره (۴): نمودار مقایسه درآمد حاصل از فروش بنیان‌های تولید با تولید در بخش کشاورزی طی ۳۰ سال فعالیت**

**چهارم، نیاز مبرم و آنی به منابع مالی و عدم امکان استفاده به موقع از نظام تسهیلاتی**

مطالعات در روستاهای تقاب و معصوم‌آباد حاکی است یکی از عوامل اجتماعی اثرگذار بر فروش و واگذاری زمین و آب از سوی ساکنان محلی، ایجاد شرایط اضطرار مالی و نیاز مبرم و آنی به مبالغ کلان بوده است.[1] چرا که در مواردی هم میزان نیاز مالی از سطح پس‌انداز خانوار و حتی حد امکان استقراض از سایر خانوارهای روستایی بیشتر بوده و هم این که نظام بانکی و تسهیلاتی با دارا بودن سازوکار عریض و طویلش نتوانسته در موعد مقرر نیاز مالی افراد را پاسخ‌گو باشد.

**پنجم، جایگاه دوم فعالیت‌های بخش کشاورزی در اقتصاد خانوارهای روستایی**

برای برخی از مالکین آب و زمین کشاورزی که در شهر و یا حتی در روستا سکونت داشته‌اند، فعالیت-های کشاورزی نقش تکمیلی در اقتصاد خانوار داشته و اشتغال اصلی سرپرست خانوار در حوزه صنعت و خدمات بوده است. به دلایلی مانند طاقت‌فرسا بودن، تعدد زمینه‌های دلمشغولی، راندمان و بهره اقتصادی کمتر در قیاس با فعالیت سایر حوزه‌ها، تعدادی از آنان تمایل و انگیزه‌ای قوی برای فروش آب و زمین کشاورزی خود یافته‌اند.

**ششم، تلاش برای جذب امکانات، بهسازی محیط و در نهایت ارتقاء جایگاه سیاسی روستا**

یکی دیگر از عوامل موثر در فروش و واگذاری مالکیت آب و زمین به شهرنشینان، وجود این نگرش از سوی برخی بزرگ مالکین روستاهای مورد مطالعه بوده که با گسترش خانه‌های احداثی جدید و جمعیت-پذیری به ویژه جمعیت شهری (که از خصلت‌های مناسبی هم چون نوگرایی، اعتقاد به تلاش مضاعف و

[1] به طور مثال تصادف فرزندان یکی از خانوارهای مورد مطالعه با اتومبیل در شهر بیرجند و لزوم پرداخته دیه از طرف ایشان، سبب شده است که نیاز مالی آنی و شدید به پول فراهم شود.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

ناتقدیرگرا جهت به توسعه رساندن فضا برخوردار بوده)، زمینه‌های تحول و توسعه فیزیکی، کالبدی و اجتماعی- فرهنگی روستا مهیا می‌شود. هم چنین این اعتقاد وجود دارد که امکان خدمات‌گیری از نهادهای دولتی و ارتقاء جایگاه روستا در نظام سلسله مراتبی سکونتگاهی (تلاش برای مرکز دهستان شدن روستا) افزایش می‌یابد و در ضمن محیط روستا به لحاظ بصری نوسازی و به گونه شهری بهسازی می‌گردد.

**ب- پیامدهای فروش حق مالکیت آب و زمین و گسترش خانه‌های دوم در فضای روستایی**

بر پایه رویکرد ساختاری- کارکردی حاکم بر جریانات و نظامات فضایی (سعیدی،1390) همان گونه که مطالعات گذشته نشان داده، گسترش خانه‌های دوم به عنوان شکلی از گردشگری روستایی و کنش انسان در فضای جغرافیایی، از آثار و پیامدهای معتنابهی برخوردار بوده است. این اثرگذاری می‌تواند در زمینه‌های متعدد بوده و منتج به دگرگونی‌های مثبت و یا منفی شود که در هر مرحله از فرآیند پایابی توسعه پایدار روستایی به نحوی از انحا عمل نماید.

در روستاهای تقاب و معصوم‌آباد جهت آگاهی از پیامدهای فضایی تحول نظام مالکیت اراضی و ویلاسازی و گسترش خانه‌های دوم به مصاحبه با مطلعین کلیدی از جمله اعضای شورای اسلامی ده و دهیاران پرداخته شد که در نتیجه کدگذاری باز داده‌های استخراج شده از مصاحبه‌ها، 17 مفهوم کلی شناسایی گردید و با انجام کدگذاری محوری در قالب چهار مقوله کلان می‌توان بیان نمود:

**مقوله اول: تحول سامان اقتصادی فضا**

تحول نظام مالکیت به نوعی حاکی از جریان‌یابی سرمایه از شهر به روستا و سرمایه‌گذاری در نواحی روستایی دارای شرایط خاص (مستعد برای امر گردشگری روستایی و گردشگری خانه‌های دوم) می‌باشد. جریان سرمایه همان گونه که مطالعات در روستاهای تقاب و معصوم‌آباد نشان داد به انباشت سرمایه در روستا ختم نمی‌شود و در نهایت به دست روستایی طی مکانیزم‌هایی نظیر سپرده‌گذاری در بانک، خرید خودرو و موتورسیکلت، تعمیرات وسائل نقلیه و خرید لوازم یدکی، خرید اسباب منزل و جهیزیه، راه‌اندازی کسب و کار جدید در شهر (مانند مغازه داری)، خرید منزل یا زمین در شهر و حومه آن، پرداخت استقراض، خرید ادوات کشاورزی و خرید مصالح ساختمانی دوباره به شهر و اقتصاد شهری بازگردانده می‌شود. به عبارتی می‌توان گفت تحول نظام مالکیت و سرمایه‌گذاری شهرنشینان در محیط روستایی نوعی جریان سیکلونی سرمایه در فضای ناحیه (شهر- روستا- شهر) را به وجود می‌آورد. آن چه مسلم است و مطالعه در روستاهای یاد شده نشان می‌دهد، این واقعیت غیر قابل انکار بوده که باز هم ارزش-

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

افزوده‌ی عمده‌ی این جریان کلان سرمایه به شهر باز می‌گردد که بر اساس نظریه ارتباط بین بخش‌ها[1] قابل توجیه است (Subramaniam & Reed,2009).

از دیگر تبعات تحول نظام مالکیت اراضی روستایی، افزایش ناگهانی و خارج از توان قیمت زمین روستایی برای خانوارهای محلی و اولیه روستا است تا جایی که گاهی برخی از خانوارهای نوبنیاد جهت دستیابی به مسکن و شروع زندگی در روستا با دغدغه مواجه هستند.

برخی از خانوارها تمام سهم خود را از اراضی و منابع آبی روستا به خریداران شهری واگذار کرده‌اند و در عوض پرداختن به امر تولید، به سرایداری صاحبان همان خانه‌های دوم مشغول شده‌اند. نتیجه این امر، کاهش سطح عرضه تولیدات کشاورزی به ویژه باغی در بازار و به عبارتی کاهش رونق کارکرد تولیدی روستا و نقش‌آفرینی مثبت آن در اقتصاد ناحیه شده است؛ زیرا مالکان جدید در روستاها (سکنه شهری روستانشین)، به جای پویاسازی ظرفیت‌های تولیدی و اقتصادی این سکونتگاه‌ها، بیشتر علاقمند به استفاده از محیط زیست و طبیعت روستا هستند.

**مقوله دوم: دگرش در آرایش کالبدی و فیزیکی فضا**

واگذاری مالکیت زمین روستایی به شهرنشینان و تغییر کاربری اراضی به ویژه از کشاورزی به ساختمان‌سازی یکی از پیامدهای جریان سرمایه شهری به روستا بوده است؛ به گونه‌ای که عمده خریداران شهری تمایل به مالکیت باغ‌های از پیش آماده شده هستند و پس از مالکیت بر آن، بخشی از مساحت باغ ها را به زیر ساخت‌وساز مسکونی برده‌اند.

با انجام ویلاسازی از سوی شهرنشینان وارده به محیط روستا، هم تغییری در نوع مصالح به کاربرده شده در ساخت‌وسازها و هم به نوعی الگوی ساخت‌وساز جدید که خود برگرفته از الگوهای جدید شهری و فراملی بوده را در میان ساکنان اولیه و محلی روستا ترویج نموده است. در نتیجه این شرایط می‌توان گفت روستا در مرحله‌ی گذار از سیما و منظر سنتی به شبه مدرنیستی قرار می‌گیرد و نوسازی فیزیکی – کالبدی با خیزی آهسته و پیوسته حادث می‌شود. هم چنین در جریان این مرحله می‌توان به دوگانگی ساختی در بافت روستا که از ویژگی‌های ذاتی مرحله‌گذار محسوب می‌شود، اشاره داشت.

**مقوله سوم: دگرگونی اجتماعی – فرهنگی در فضا**

مالکان شهری زمین‌های روستایی جهت ساخت خانه‌های دوم به لحاظ منشأ و سابقه ارتباط با روستاهای مورد مطالعه به دو دسته کلی تقسیم می‌شوند: گروه اول آنان که تا پیش از خرید زمین در روستا، هیچ گونه ارتباط و مناسباتی با روستا و اهالی آن نداشته و حضورشان به دلیل معرفی سایرین و یا

[1] INTER-SECTORIAL LINKAGES

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

به طور تصادفی در ایام گردش مجذوب محیط روستا شده‌اند؛ گروه دوم آنان که ساکن شهر بوده اما بنا به وابستگی‌های نسبی و یا سببی دارای شناخت و مناسبات قبلی با محیط روستا بوده‌اند.

در مجموع حضور هر یک از دو گروه یاد شده به اندازه‌ای در فضای اجتماعی روستا سبب از هم-گسیختگی بافت یکپارچه اجتماعی و فرهنگی روستا شده است. این امر به دنبال خود تبعاتی نظیر کاهش سطح وفاق و همدلی، کاهش سطح اعتماد اجتماعی متقابل و دیراعتمادیابی به ویژه در مورد ساکنان جدید و تقلیل سطح مشارکت و کلکتیویزم اجتماعی در میان افراد جامعه به دنبال داشته است. افزایش غیرمتعارف درگیری‌ها و جدل‌های اجتماعی به ویژه میان ساکنان اولیه روستا با ساکنین جدید، پایابی برخی رفتارها و ناهنجاری‌های غیر متعارف در محیط روستا، تعدد حضور افراد بیگانه و افزایش احساس ناامنی در محیط روستا و ایجاد شکاف نابرابری اجتماعی در فضا از دیگر پیامدهای تحول نظام مالکیت اراضی روستایی بوده است.

یکی از تبعات مثبت اجتماعی گسترش تحول نظام مالکیت و حضور شهرنشینان در روستا، تحول تدریجی باورها و رفتار مردم روستایی به صورت برانگیختن انگیزه تلاش و تکاپو در برخی از اهالی و سعی در دوری جستن از تقدیرگرایی غیر معقول و روزمره‌گی بوده است.

**مقوله چهارم: ایجاد نوسانات سینوسی در عملکرد مدیریت فضا**

گسترش خانه‌های دوم برای مدیریت روستا دو پیامد مثبت و منفی در برداشته است. از آن جا که ساکنان تازه روستا دارای احساس تعلق مکانی بسیار کمتری در قیاس با ساکنان اولیه و محلی هستند و به نوعی تنها محدوده مالکیت آنان به ویژه در سال‌های اول حضور، دارای اهمیت بوده است، به همین دلیل تصمیمات و کنش‌های آنان در عرصه روستا همسو با مدیریت حاکم نبوده و گاهی به نوعی در جریان مدیریت خلل و چالش ایجاد کرده است. از طرف دیگر چون مالکان جدید اراضی روستایی، اغلب ساکنان شهر هستند و بیشتر با دستگاه‌های دولتی و نهادهای برنامه‌ریزی (به طور مستقیم یا به طریق واسطه‌های قوی) ارتباط دارند، نوعی رانت برای مدیریت روستا در راستای تسریع برآوردسازی نیازها و خواست‌ها در چرخه نظام بروکراتیک و اداری به شمار می‌آید. در واقع با تحول نظام مالکیت اراضی روستایی امکان کمک بیشتر به مدیریت فضا فراهم شده است.

## ۵) نتیجه‌گیری

گرایش به سوی تحول نظام مالکیت اراضی روستایی یکی از واقعیات بدیع سکونتگاه‌های روستایی است که رو به تزاید می‌باشد. با وجود این که زمین در فرهنگ عمومی روستائیان از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است و فروش آن غالباً با کراهت یا به ناچاری صورت می‌گیرد، چرا روستائی اقدام به فروش و

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

واگذاری زمین زراعی می‌نماید؟ از بررسی این جریان در روستاهای مورد مطالعه می‌توان نتیجه گرفت که مشکلات شهرنشینی و لزوم پاسخ‌گویی به برخی از نیازها در خارج از محیط شهری (روستا)، شکاف میان شهر و روستا (از جمله تفاوت در میزان صرفه اقتصادی فعالیت‌ها و تفاوت در میزان و روند رشد فرد در اجتماع) و نبود مکانیسم‌ها و سازوکارهای اقتصادی - اجتماعی برنامه‌ریزی شده در روستا جهت برطرف ساختن تنگناها و مشکلات روستائیان سبب رونق تحول در نظام مالکیت اراضی روستایی شده است.

بررسی پیامدهای تحول نظام مالکیت اراضی روستایی با بهره‌گیری از روش تئوری زمینه‌ای به این نظریه منجر شده است که نئومناسبات مکانی – فضایی، زمینه‌ساز جریان سرمایه از محیط شهری به بخش روستایی گردیده است. هم چنین به دلیل حاکمیت اصل بی‌قاعدگی یا خودجوش بودن تغییر و تحولات که ویژگی ذاتی کشورهای در حال رشد به شمار می‌آید، نوعی آشفتگی کالبدی - فضایی در سکونتگاه‌های روستایی پدیدار شده است.

در واقع، تحول نظام مالکیت اراضی روستایی نوعی جریان‌یابی بخشی از سرمایه‌ها و جمعیت شهری به سوی نواحی روستایی است. این سرمایه با نفوذ در پیکره‌ی اقتصاد روستایی و ایجاد تغییرات و نابسامانی-هایی در محیط روستا؛ از طریق مکانیسم از پیش برقرار روستا- شهر؛ مجدد از بخش روستایی به اقتصاد شهری بازگردانده می‌شود. با جریان سرمایه به سمت روستاها چون بر پایه اصول بی‌قاعدگی و به دور از روندی انتظام یافته و برنامه‌ریزی شده بوده، دگرشی در آرایش عناصر کالبدی و فیزیکی فضا پدیدار گشته که در نهایت به آشفتگی کالبدی - فضایی منجر می‌گردد. به علاوه با جریان جمعیتی شکل یافته به سوی روستاها در پی نئومناسبات مکانی – فضایی، دگرگونی‌های اجتماعی – فرهنگی در محیط روستا حادث می‌شود که گاهی نتایج منفی نظیر کاهش شاخصه‌های سرمایه اجتماعی، رکود توسعه فرهنگی و عمق بخشیدن به شکاف‌های طبقاتی و تشدید مصادیق عرصه‌ای آن را در بر دارد. تنها گاهی روند مزبور می-تواند به نتایج مثبتی چون تغییر تدریجی باورها و الگوهای رفتاری ساکنان اولیه روستا منتهی شود. ایجاد نوسانات سینوسی در عملکرد مدیریت روستا نیز از اثرات ثانویه تحول نظام مالکیت اراضی روستایی به شمار می‌رود.

## ۶) منابع


- ادیب حاج باقری، محسن، (1385)، **روش تحقیق گراندد تئوری**، انتشارات بشری، تهران.
- افراخته، حسن، (1380)، **روابط متقابل شهر و روستا: مطالعه موردی ایرانشهر**، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، شماره 32، صص 73-49.


[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

- افراخته، حسن و حجی‌پور، محمد، (1392)، **خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی: مورد روستاهای پیرامونی شهر بیرجند**، جغرافیا – فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره 39، صص 185-158.
- آمار، تیمور، (1392)، **آسیب شناسی توسعه گردشگری در سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان: مورد دهستان دیلمان - شهرستان سیاهکل**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، شماره 1، صص 192-171.
- بوسل، هارتموت، (1386)، **معرف‌های توسعه پایدار: نظریه ها، روشها و تجربیات**، ترجمه سیدعلی بدری و عبدالرضا رکن الدین افتخاری، انتشارات دانشگاه پیام نور.
- جان. هـ (1369)، **راهنمایی ارزیابی عملی طرح تحلیل هزینه فایده اجتماعی در کشورهای در حال توسعه**، ترجمه مهدی تقوی و احمد میرمطهری، مرکز آموزش و پژوهش سازمان صنایع ملی ایران: تهران.
- دادورخانی، فضیله و محمدزاده‌لاریجانی، فاطمه، (1391)، **تحلیل تطبیقی نظرات سهم‌بران در خصوص اثرات گردشگری خانه‌های دوم بر جنبه‌های کالبدی ـ فیزیکی مناطق روستایی: مطالعه موردی روستاهای ییلاقی بخش بندپی شرقی شهرستان بابل**، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره 140، صص 100-83.
- درئو، ماکس، (1374)، **جغرافیای انسانی**، جلد دوم، ترجمه سیروس سهامی، نشر رایزن.
- رضوانی، محمدرضا (1387)، **توسعه گردشگری روستایی با رویکرد گردشگری پایدار**، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- رضوانی، محمدرضا و صفایی، جواد، (1384)، **گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید: مورد نواحی روستایی شمال تهران**، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره 54، صص 121-109.
- رضوانی، محمدرضا، (1382)، **تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال استان تهران**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره 45، صص 73-59.
- رضوانی، محمدرضا؛ بدری، سیدعلی؛ سپهوند، فرخنده و اکبری‌رونیزی، سعیدرضا، (1391)، **گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی: مطالعه موردی بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات**، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره 13، صص 40-23.
- سعیدی، عباس، (1390)، **پویش ساختاری – کارکردی: رویکردی نظاموار در مطالعات مکانی – فضایی**، فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره 29.
- سعیدی، عباس و سلطانی‌مقدس، ریحانه، (1392)، **نقش خانه‌های دوم در گردشگری و جریان سرمایه در نواحی روستایی: مورد ناحیه بینالود**، جغرافیا- فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره 36، صص 53-33.
- سعیدی، عباس و میکانیکی، جواد، (1387)، **دگرگونی روابط شهر و روستا با تاکید بر فعالیت‌های اقتصادی: مورد روستاهای بخش مرکزی شهرستان بیرجند**، جغرافیا- فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره 17-16.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

- سعیدی، عباس؛ محمودی، محمد و خدادادی، پروین، (1391)، **گردشگری روستایی: الزامات و محدودیت‌ها**، جغرافیا- فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره 35، صص 17-5.
- شارپلی، ریچارد و شارپلی، جولیا، (1380)، **گردشگری روستایی**، ترجمه رحمت‌الله منشی‌زاده و فاطمه نصیرزاده، جلد اول، انتشارت منشی.
- شاریه، ژان برنار، (1373)، **شهرها و روستاها- آزمونی در گوناگونی مناسبات شهر و روستا در جهان**، ترجمه سیروس سهامی، مشهد: نشر نیکا.
- شرکت آب منطقه‌ای خراسان جنوبی، (1392)، **سیمای منابع آب استان خراسان جنوبی در سال آبی ۱۳۹۰-۱۳۹۱**، واحد آمار و اطلاعات، مشاهده شده در سایت:

*http://www.skhrw.ir/index.php?obj=Page&task=Show&code=201*

- صالحی نسب، زهرا، (1384)، **گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی**، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- صیدایی، سیداسکندر؛ خسروی‌نژاد، محبوبه و کیانی، صدیقه، (1389)، **تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغبهادران شهرستان لنجان**، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، شماره چهارم، صص 36-19.
- عنابستانی، علی‌اکبر، (1388)، **بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی: مطالعه موردی روستاها ییلاقی شهر مشهد**، فصلنامه روستا و توسعه، سال 12، شماره 4، صص 166-149.
- فال‌سلیمان، محمود، (1369)، **اقلیم شناسی کاربردی و نقش آن در برنامه ریزی ناحیه ای بیرجند**، بیرجند: جهاد کشاورزی
- فیروزنیا، قدیر و افتخاری، عبدالرضارکن‌الدین، (1382)، **جایگاه روستا در فرآیند توسعه ملی از دیدگاه جمعی از صاحب نظران**، موسسه توسعه روستایی ایران.
- قادری، زاهد، (1383)، **اصول برنامه‌ریزی توسعه پایدار گردشگری روستایی**، انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور.
- قدیری‌معصوم، مجتبی؛ باغیانی، حمیدرضا و نورانی، حمیده، (1391)، **نقش گردشگری روستایی در روابط شهر و روستا در شهرستان طالقان**، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، شماره 5، صص 48-27.
- مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان خوسف، (1392)، **اطلاعات آماری شهرستان خوسف**، مشاهده شده در سایت:

*http://khoosf.kj-agrijahad.ir/index.php*

- مرکز آمار ایران، (1385)، **سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان خراسان جنوبی**.
- مرکز آمار ایران، (1390)، **سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان خراسان جنوبی**.
- مطیعی‌لنگرودی، سیدحسن و حیدری، زهرا، (1391)، **متنوع‌سازی اقتصاد روستاهای ساحلی با تأکید بر گردشگری صیادی (مورد: روستاهای ساحلی شهرستان تنکابن)**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، شماره 1، صص 37-19.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

- مهدوی، مسعود؛ قدیری‌معصوم، مجتبی و سنایی، مهدی، (1387)، **نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره 65، صص 31-19.
- میکانیکی، جواد، (1376)، **مناسبات اقتصادی و تولید شهر و روستا: نمونه بیرجند**، مجله علوم انسانی دانشگاه سیستان و بلوچستان، بهار و تابستان.
- Asgary, A.; Rezvani, M. R. & Mehregan, N. (2011), **Local residents prefernces for second home tourism development policies: a choice experiment analysis**, Tourismos journal, Vol 6, No 1,pp. 51-31.
- Axinn, G. H. & Axinn, N. W. (1997), **Collaboration in Rural Development**, a Practioner Hand Book, London.
- Brida, J. G.; Osti, L. & Santifaller, E. (2011), **second homes and the need for policy planning**, Tourismos journal, Vol 6, No 1, pp. 163-141.
- Bruckmeier, K. & Tovey, H. (2008), **Knowledge in Sustainable Rural Development: From Forms of Knowledge to Knowledge Processes**, Journal of Sociologia Ruralis, Vol. 48, No. 3, pp. 329-313.
- Butler, R. (2006). **The Tourism Area Life Cycle** Vol. 1. Library of Congress Catalogueing in Publication Data.
- Elands. B.H.M. & Wiersum, K. F. (2001), **Forestry and rural development in Europe: an exploration of socio-political discourses**. Forest Policy and Economics, Vol.3.
- ESCAP. (1996), **Rural Poverty Alleviation and Sustainable Development in Asia and the Pacific**, United Nations, New York.
- Fleischer, A. & Tchetchik, A. (2005). **Does rural tourism benefit from agriculture?** Tourism Management, Vol. 26, pp.493-528.
- Flogenfeldt, T., (2004**): Second homes as a part of a new rural lifestyle in Norway**. In Hall, C.M., & Müller, D.K., (eds) Tourism, mobility and second homes: between elite landscapes and common ground, Clevedon, Channel View, 233–243.
- Fox, M. & Cox, L.J. (1992). **Linkage between agriculture and tourism.** In M.A. Khan, M.D. Olsen and T. Var. (Eds.) VNR.s encyclopedia of hospitality and tourism, New York: Van Nostrand Reinhold.
- Friedmann, J. (2003), **Cities in a Global Age:Critical Areas of Theory and Research**, University of Michigan, East Lansing.
- Gallent, N., (1997), **Improvement grants, second homes and planning control in England and Wales: A Policy Review**, Planning Practice & Research, 12(4), 401–410.
- Gallent, N., (2007), **Second homes, community and a hierarchy of dwelling**, Area, 39(1), 97–106.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

- Hoogendoorn, G. (2010), **Second homes and local economic impacts in the South African post-productivist countryside**, dissertation for Philosophiae Doctor in Geography, University of the Free State.
- Johnston, R. J. (1988), **Dictionary of Human Geography**. Second Edition. Oxford: Blackwell.
- Lowe, P., & Ward, N. (2007), **Sustainable rural economies: some lessons from the English experience**, Journal of Sustainable Development, Volume 15, Issue 5, pp. 307–317.
- Marjavaara, R. (2007), **the displacement myth: second home tourism in the Stockholm Archipelago**, Tourism Geographies, 9(3), 296–317.
- Müller, D.K. (1999), **German second home owners in the Swedish countryside**, Vetenskapliga Bokserien, Umeå.
- Müller, D.K. (2000), **Second home tourism and sustainable development in north European peripheries**, Department of Social and Economic Geography, Umeå University.
- Müller, D.K. (2002), **Reinventing the countryside: German second home owners in southern Sweden**, Current Issues in Tourism, 5(5), 426–446.
- Müller, D.K. (2006), **the attractiveness of second home areas in Sweden: A Quantitative Analysis**, Current Issues in Tourism, 9(4, 5), 335–350.
- Müller, D.K. (2007), **Second homes in Nordic countries: between common heritage and exclusive commodity**, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 7(3), 193–201.
- Müller, D.K.; Hall, C.M. & Keen, D. (2004), **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.
- Rigg, J. (1998), **Rural–urban interactions, agriculture and wealth: a Southeast Asian perspective**, Journal of Progress in Human Geography, vol. 22, 4: pp. 497-522.
- Satterthwaite, D. (2000), **Seeking an Understanding of Poverty that Recognizes Rural-Urban Differences and Rural- Urban Linkages**. The World Bank's Forum on Urban Poverty Reduction in the 21st Century.
- South African Rural Development Framework- S.A.R.D.F (2005), available on http:// cbdd. Wsu. Edu/ kew/content/ cdoutput/tr501/page58.htm.
- Subramaniam, V. & Reed, M. (2009), **Agricultural Inter-Sectoral Linkages and Its Contribution to Economic Growth in the Transition Countries**, International Association of Agricultural Economists Conference, Beijing, China, August 16-22.
- Tacoli, C. (1998), **Rural-Urban Interactions.** In: Environment and Urbanization, Vol.10, No. 1.


[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]

- Tacoli, C. (2007), **Bridging the divide: Rural-urban interactions and livelihood Strategies,** in Gatekeeper NO. 77, International Institute for Environmental Development, London, pp. 5-14.
- Thmopmson, P. B. (1999), **sustainability as norm**, available in: http: // scholar. Lib. Vt. Edu/ ejournals / spt / v2n2 / Thompson. Html.
- Williams, L. N. (2010), **Second Home Tourism in Rural Tobago-The Perceived Socio-Economic and Environmental Effects**, Thesis of master's Programme in Environmental Studies and Sustainability Science, Lund University.
- Williams, S. (1998), **Tourism Geography**, Rutledge, London and New York;
- Zachary, J. & et al., (1995), **Sustainable Community Indicators: Guideposts for Local Planning, Community Environmental Council**, Gildea Resource Center, USA.

[ Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-12 ]