فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال نهم، شماره سوم (پیاپی ۳۳)، پاییز ۱۳۹۹
شاپای چاپی ۲۱۳۱-۲۳۲۲ شاپای الکترونیکی ۴۷۶X- ۲۵۸۸
http://serd.khu.ac.ir
صفحات ۱۱۲-۹۱

عوامل و پیامدهای اقتصادی تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی مورد: بخش خمام شهرستان رشت

علی رحمانی‌چوکامی؛ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران.
تیمور آمار*؛ دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران.
عیسی پوررمضان؛ استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران.

دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۱۲/۱۲ پذیرش نهایی: ۱۳۹۹/۰۵/۱۱

چکیده

نواحی روستایی بعنوان محیط زنده در فضای جغرافیایی، همواره در مسیر تغییر و تحول بوده است. تغییرات و تحولات نظام مالکیت اراضی روستایی از جمله تغییرات مکانی– فضایی است که با توسعه نظام روستایی در ارتباط بوده است. در واقع توجه شهرنشینان به محیط‌های روستایی برای تملک زمین جهت تفریح و ایجاد فضای خصوصی(خانه دوم) موجب تغییرکاربری اراضی مستعد تولید در روستاها شده است. این امردرسال‌های اخیر باعث سرریزشدن بخشی از سرمایه و جمعیت از شهرها به سوی روستاها شده است. این سرمایه‌ها با نفوذ در سکونتگاه‌های روستایی، اقتصاد و کارکرد روستا را تحت تأثیر قرار خواهد داد. در مقاله حاضر عوامل مؤثر بر تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای اقتصادی آن بررسی شده است. مطالعه موردی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت بوده است. این تحقیق از نظر هدف درگروه تحقیقات کاربردی و برمبنای روش جزء تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری به‌صورت تمام شماری یعنی کل ۴۴ سکونتگاه روستایی بخش خمام است. روش گردآوری اطلاعات موردنیاز به‌صورت اسنادی، کتابخانه‌ای و براساس مشاهده میدانی و مصاحبه از مدیر یا یکی از اعضای شورا است و داده‌های گردآوری‌شده از طریق نظریه‌های زمینه‌ای مورد تجزیه‌وتحلیل قرارگرفته است. نتایج تحقیق نشان داد که موقعیت جغرافیایی و راه دسترسی، ارزش زمین و عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید، برخورداری از مزیت نسبی، سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت، کهولت سن و ناتوانی در امر تولید، مدارک مالکیتی از عوامل مؤثر در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی و تغییر در نظام فعالیت اقتصادی روستاها، کاهش میزان تولید محصولات کشاورزی، تغییر در روابط اقتصادی بین شهر و روستا و تغییرکارکرد روستاها در ناحیه از پیامدهای اقتصادی مطالعاتی است.

واژگان کلیدی: اراضی روستایی، مالکیت زمین، سکونتگاه‌های روستایی، پیامدهای اقتصادی، بخش خمام.

* amar@iaurasht.ac.ir

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

۱) مقدمه

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، ۱۳۹۱: ۲۸). 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 یا اقامت فصلی و دوره‌ای و بنای خانه‌های دوم در محیط روستایی متجلی گردد (عنابستانی، ۱۳۹۶: ۲-۳). 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 روزبه‌روز 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 ساختاریافته نبوده و عمده مسائل فراروی نظامات برنامه‌ریزی و جریانات هدایت‌گر سیاسی- تصمیماتی، از انتظام ناپذیری و بی‌برنامه‌گی دگرش‌های مکانی- فضایی در سطح سکونتگاه‌های انسانی نشات می‌گیرد (افراخته و حجی‌پور،۱۳۹۲: ۲). با این اوصاف نمی‌توان باور داشت که این تحولات حصول امر خطیری همچون توسعه پایدار فضاهای روستایی را به دنبال داشته باشد. لذا هدف اصلی این پژوهش شناسایی عواملی که بیشترین تأثیر را بر تغییر مالکیت عرصه‌های روستاهای بخش خمام شهرستان رشت داشته‌اند؛ است و آیا تغییر مالکیت اراضی در تنوع فعالیت‌های اقتصادی و تغییر کارکرد روستاهای موردمطالعه اثرگذار بوده است؟

۲) مبانی نظری

توجه شهرنشینان به محیط‌های روستایی برای تملک زمین جهت ساخت ویلا و خانه دوم برای تفریح و ایجاد فضایی خصوصی موجب تغییرکاربری اراضی مستعد تولید در روستاها شده است. از سوی دیگر کشش و تمایل اکثر روستائیان برای مهاجرت از روستا به شهر یا مناطق پرجمعیت به علت درآمد ناکافی وکم بودن تنوع فعالیت‌های اقتصادی به سهولت حاضر به واگذاری حق مالکیت اراضی خود هستند. در واقع تغییرات مالکیت اراضی سکونتگاه‌های روستایی در سال‌های گذشته به نوعی سرریزشدن بخش از سرمایه‌ها و جمعیت از شهرها به‌سوی روستاها می‌باشد. که این سرمایه‌ها بانفوذ در سکونتگاه‌ها، اقتصاد روستا را تحت تأثیر قرار خواهد داد. به‌عبارت‌دیگر شـهرها بـا عملکرد ناسالم سبب شده تا روستاها روند تحولی مثبتی را طی نکنند. تغییرات شدید در مالکیت و کاربری اراضی، تغییر در الگوی مسکن و ... سبب

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

شدند تا کارکرد تولیدی روستاها (تضمین‌کننده امنیت غذایی) دچار اضمحلال و ناپایداری شود (عزیزپور، ۱۳۹۸: ۸۳).

بنابراین درگذر زمان یک سکونتگاه دارای کارکردهای متعددی خواهد شد که نقش عمده‌ای را در پایداری، حیات، رشد و توسعه سکونتگاه خواهد داشت. از طرف دیگر باید در نظر داشت که ورود کارکرد جدید در هر منطقه سکونتی به‌هیچ‌وجه مخل کارکرد قبلی نخواهد بود. اما همزیستی آن‌ها با یکدیگر، بسته به ماهیت و سازگاریشان از یک مکان به مکان دیگر و در زمان‌های مختلف، متفاوت است. گاهی ممکن است ورود یک جریان جدید سبب ایجاد تعارض بین نقش‌های قدیم و جدید روستا شود که این تضاد می‌تواند سبب تحلیل رفتن یا حذف برخی کارکردها شده لذا این وضعیت درسکونتگاه می‌تواند نقشی را به آن اضافه یا سلب نماید. قدر مسلم برای بررسی و تفکیک کارکردهای یک سکونتگاه علاوه برشناخت نظام‌های اقتصادی-اجتماعی حاکم برآن منطقه، شرایط جغرافیایی نیز نقش تعیین‌کننده‌ای خواهد داشت به‌ویژه این که اگر توجه کنیم در ایفای نقش مشخص در یک سکونتگاه موقعیت آن در یک قلمرو (ناحیه) بسیار مهم و تأثیرگذار خواهد بود. انباشت خدمات، شبکه‌های دسترسی مناسب و پذیرش نقش‌های جدید در گسترش و ارتقاء کارکردی سکونتگاه در کل ناحیه همان تأثیر را خواهد داشت که در صورت فقدان تسهیلات زیر بنایی، راه‌های ارتباطی نامناسب و عدم وجود زمینه برای ورود نقش‌های نو، ضعف کارکردی همان نقطه را موجب می‌شود (سعیدی، ۱۳۹۱: ۱۱۴). کارکردهای اساسی سکونتگاه‌های روستایی به عنوان کانون‌های زیستی برآوردن نیازهای اساسی زندگی انسان‌ها است. مسکن‌گزینی، فعالیت و اشتغال، برقراری ارتباط با دیگران، زندگی جمعی، آموزش و استراحت و آرامش ازجمله این نیازهاست. در اینجا منظور از کارکرد، وظیفه، ساختار و علت وجودی یک سکونتگاه به‌طور توأم است؛ به‌عبارت‌دیگر کارکرد به معنای فعالیت و ارتباط به‌عنوان پیامد و نتیجه وظیفه یا زمینه‌ساز هدف مورداستفاده است. اگر به نحوه توزیع یا پراکنش کارکرد سکونتگاه‌های روستایی توجه شود، می‌توان به‌سادگی دریافت که در کشورهایی که به‌ویژه اقتصادی کارا دارند، کارکردها ناموزون و ناهماهنگ است و کارکرد سکونتی، کارکرد اقتصادی و مانند آن عمدتاً به‌صورت نامنظم و نابرابر توزیع شده است. تنوع کارکردهای سکونتی نه تنها در فعالیت‌ها و روابط درونی روستاها، بلکه در تعیین وسعت و شکل ظاهری و کالبدی آن‌ها نیز عامل تعیین‌کننده‌ای به شمار می‌آید. باید توجه داشت که هر یک از سکونتگاه‌های روستایی کارکرد خاصی دارند. البته ممکن است گاهی یک سکونتگاه معین تمامی کارکردهای مورد بحث را به‌طور یکجا داشته باشد که معمولاً در رده‌بندی‌های کارکردی سکونتگاه‌ها به‌طورکلی کارکردهای غالب بیشتر مورد تأکید قرار می‌گیرد. این کارکردها عبارتند از: کارکرد سکونتی، کارکرد خدماتی- تسهیلاتی، ارتباطی – استراحتگاهی، اقتصادی– تولیدی (سعیدی، ۱۳۹۱: ۱۱۷-۱۱۶).

لذا با توجه به اینکه در سال‌های أخیر روند تغییرات مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی در ناحیه مطالعاتی به‌صورت فزآینده‌ای رو به افزایش بوده است. بنابراین نتایج بخشی از تحقیقات انجام‌شده پیرامون تغییرات مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای اقتصادی آن در کارکرد روستاها در جدول ذیل آورده شده است.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

جدول ۱. پیشینه تغییرات مالکیتی اراضی و عوامل مؤثر بر تغییرات و پیامدهای اقتصادی آن

پدیدآورنده و سال	عنوان پژوهش	نتیجه پژوهش
بیات و عزیزپور (۱۳۹۴)	تحلیلی بر عوامل مؤثر در قطعه‌قطعه شدن اراضی روستای میشیجان علیا شهرستان خمین	عوامل و روندهای چون قوانین ارث، ساختار مالکیت، نظام اجاره‌داری ازجمله نیروهای درونی و اصلاحات اراضی به‌صورت یک نیروی بیرونی در نظام فضایی روستا میشیجان علیا تأثیرگذار بوده است.
افراخته و حجی پور (۱۳۹۲)	تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها در روستای تقاب و معصوم‌آباد شهرستان خوسف	شکاف درآمدی میان شهر و روستا، فقدان برنامه‌ریزی مناسب و تنگناهای اجتماعی-اقتصادی روستائیان سبب واگذاری حق مالکیت زمین و به‌نوعی 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 موردمطالعه شده است.
مطیعی لنگرودی و همکاران (۱۳۹۱)	بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی دهستان لیچارکی بندر انزلی	تغییر نظام معیشتی و تغییر کاربری اراضی در حال افزایش است، همچنین تغییر کاربری‌ها براثر گردشگری پیامدهای منفی مثل افزایش کاذب قیمت‌ها، افزایش هزینه زندگی و وابستگی اقتصاد روستا به گردشگری را موجب شده ولی اثرات مثبتی چون افزایش درآمد، اشتغالزایی برای جوانان را هم به دنبال داشته است.
افراخته (۱۳۹۰)	اقتصاد فضا و توسعه روستایی در شهرستان شفت	در یک نظام اجتماعی اقتصادی متمرکز، توزیع فعالیت‌های اقتصادی غیرمتوازن است. نحوه آرایش فضایی فعالیت‌های اقتصادی، تعیین‌کننده اصلی حرکت جمعیت، سرمایه، کالا و خدمات است که درنهایت توسعه ناحیه، گره‌های شهری و روستایی و شبکه ارتباطی آن‌ها را متأثر می‌سازد؛ این به نوبه خود، کیفیت توسعه روستایی را معین می‌کند.
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 به‌عنوان مانعی در جهت توسعه کشاورزی بشمار آید. پدیده کوچک و خرد بودن اراضی که برگرفته از اصلاحات اراضی است به‌عنوان مانع اصلی برای توسعه کشاورزی پایدار تلقی می‌گردد.
عشوری یاسوری (۱۳۸۷)	مالکیت و نظام‌های بهره‌برداری	مسائل مالکیت، نظام‌های بهره‌برداری، تقسیم زمین بین وراث و به تبع آن، کوچکی و پراکندگی قطعات زراعی ازجمله عوامل درونی پایین آمدن تولید روستایی است.
رضوانی (۱۳۸۳)	شهر گریزی و تغییرات کارکردی در نواحی روستایی شمال تهران	کارکردهای جدید گردشگری، سکونتی و صنعتی در ناحیه مطالعاتی به وجود آمده است و در مقابل کارکردهای سنتی ناحیه در زمینه کشاورزی و دامداری تضعیف گردیده است.
مشیری و دیگران (۱۳۸۲)	ضرورت تحول در کارکرد اقتصادی نواحی روستایی (شهرستان رودبار بخش خورگام)	نقش کارکرد اقتصاد روستایی در مکان گزینی و پایداری سکونتگاه‌های، تولید اقتصادی، معیشت، درآمدزایی و ایجاد فرصت‌های شغلی را بررسی کرده و به این نتیجه رسیدند کارکرد اقتصادی نقش اساسی در مکان گزینی و پایداری سکونتگاه‌ها، تولیدات اقتصادی، معیشت، درآمدزایی و ایجاد فرصت‌های شغلی دارد

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

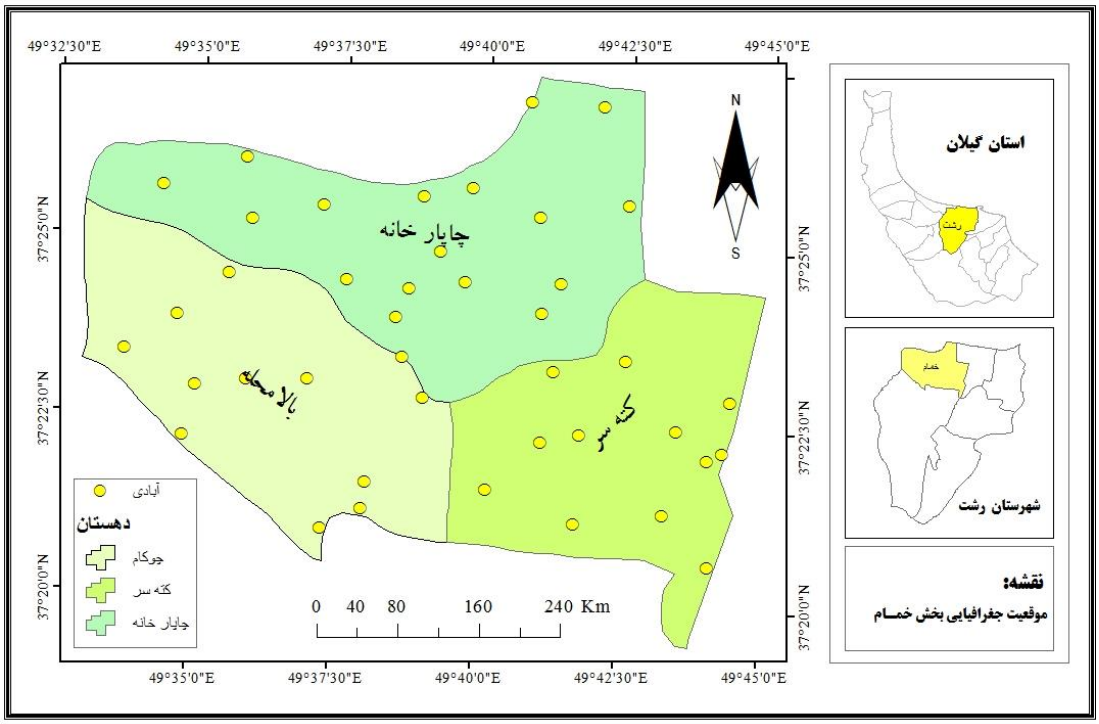
۳) روش تحقیق

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 روش‌شناسی در گروه تحقیقات توصیفی–تحلیلی می‌باشد. چارچوب تئوریکی تحقیق با انجام مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای به‌دست‌آمده است. داده‌های میدانی به کمک مشاهده مستقیم و انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با مدیر یا یکی از اعضای شورای اسلامی و افراد مطلع سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت گردآوری‌شده است. حجم نمونه موردمطالعه به‌صورت تمام شماری یعنی کل۴۴ سکونتگاه روستای ناحیه مطالعاتی می‌باشد که در خصوص عوامل مؤثر در تغییرات مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی و پیامدهای اقتصادی آن طی دو دهه اخیر در روستاهای ناحیه مطالعاتی حاصل‌شده است. به‌منظور تجزیه‌وتحلیل داده‌ها از روش تئوری زمینه‌ای استفاده‌شده است.

بخش خمام در موقعیت جغرافیایی ″۱۴ ′ ۳۳ ° ۴۹ تا ″۷ ′ ۴۴ ° ۴۹ طول جغرافیایی شرقی و ″۳۰ ′ ۱۹ ° ۳۷ تا ″۲۰ ′ ۲۷ ° ۳۷ عرض جغرافیایی شمالی در شهرستان رشت از استان گیلان واقع‌شده است. بخش خمام از ترکیب ۳ دهستان با ۴۴ نقطه روستایی و یک نقطه شهری (شهر خمام) تشکیل‌شده است. شهر خمام با مرکز استان (شهر رشت) ۱۵ کیلومتر و با شهر انزلی (مرکز شهرستان بندرانزلی) ۲۰ کیلومتر فاصله دارد. بزرگترین دهستان این بخش در شمال آن، دهستان چاپارخانه با ۱۷ نقطه روستایی۵۷ کیلومترمربع مساحت، دهستان چوکام(بالامحله) با ۱۳ نقطه روستایی ۵۰ کیلومترمربع

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

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 روستاهای بخش خمام شهرستان رشت

۴) یافته‌های تحقیق

تغییرات مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی

تغییرات مالکیتی زمین در روستاهای ناحیه موردمطالعه از اوایل دهه هفتاد با عناوین نظیر شیوع و گسترش پدیده خانه‌های دوم، ترویج و رونق گردشگری روستایی؛ روستائیان اقدام به فروش و واگذاری زمین‌های خود نموده‌اند؛ که با یک شیب ملایم رو به فزونی بوده و از اواخر دهه هشتاد به‌ویژه دهه نود به اوج خود رسیده است. در بازه زمانی سال‌های ۹۷-۱۳۷۷ در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت ۳۴۴۱ قطعه زمین معادل ۶۹۴,۹ هکتار اراضی توسط روستائیان و افراد دارای نسق یا افرادی که از طریق ارث، مالک زمین شده بودند به افراد غیربومی یا غیرروستایی که اهل و ساکن بخش خمام نبودند فروخته یا واگذارشده است. فراوانی فروش زمین از نظر قطعه مربوط به روستاهای جفرودبالا، فشتکه‌اول‌ودوم، مصردشت، دهنه‌سرشیجان، اشکیک، چوکام، کته‌سر، کلاچاه‌اول‌ودوم و فرشکی‌چوکام؛ هرکدام از روستاهای مذکور با بیش از ۱۰۰ قطعه بیشترین تغییرات مالکیت در آن‌ها مشاهده می‌شود. از این بین روستاهای مانند خواچکین، تیسیه، بلسکله‌چوکام، لله‌کاء، گورابجیر، کویشاء، تازه‌آبادخواپکین، مرزدشت، راسته‌کنار نیز با فروش بین ۵۰ الی ۱۰۰ قطعه زمین به افراد غیربومی یا غیرساکن درسطح

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

کمتری از تغییرات مالکیتی از نظر قطعه قرار دارند.کمترین خریدوفروش زمین در روستاهای پشتسان، تازه‌آبادصدر، میان‌محله‌شیجان، غلامرضاباغ و مشکاپشت اتفاق افتاده است.

از نظر وسعت روستاهای جفرودبالا با حدود ۱۰۰ هکتار و مصردشت با ۹۷ هکتار بیشترین تغییرات مالکیت در آن‌ها مشاهده می‌شود و روستاهای نظیر اشمنانطالم، مرزدشت، کویشاء، چاپارخانه، جیرسرچوکام، بلسکله‌چوکام، فرشکی‌چوکام، کلاچاه‌اول‌ودوم، اشکیک که بین ۲۰ تا ۹۰ هکتار تغییرات مالکیتی در آن‌ها رخ‌داده است. همچنین روستاهای مانند پشتسان، میان‌محله‌شیجان، برمچه‌بالاوپایین، تازه‌آبادصدر، راسته‌کنار و خواچکین کمتر از ۲۰ هکتار تغییرات مالکیتی دیده می‌شود.

جدول ۲. فراوانی تغییرات مالکیتی درسکونتگاه‌های روستایی بخش خمام برمبنای قطعه ومساحت(۱۳۷۷–۱۳۹۷)

فراوانی تغییرات مالکیتی زمین		روستا
قطعه	بیشتر از ۵۰ قطعه	جفرودبالا، فشتکه‌اول‌ودوم، مصردشت، دهنه‌سرشیجان، اشکیک، چوکام، کته سر، کلاچاه-اول‌ودوم و فرشکی‌چوکام
	۲۰-۵۰	خواچکین، تیسیه، بلسکله چوکام، لله‌کاء، گورابجیر، کویشاء، تازه-ابادخواچکین،مرزدشت،راسته
	کمتر از ۲۰ قطعه	پشتسان، تازه‌آبادصدر، میان‌محله‌شیجان، غلامرضاباغ و مشکاپشت
مساحت (هکتار)	بیشتر از ۹۰هکتار	جفرودبالا و مصردشت
	۲۰-۹۰	اشمنانطالم، مرزدشت، کویشاء، چاپارخانه، جیرسرچوکام، بلسکله‌چوکام، فرشکی‌چوکام کلاچاه‌اول‌ودوم، اشکیک
	کمتر از ۲۰ هکتار	پشتسان، میان‌محله‌شیجان، برمچه‌بالاوپایین، تازه‌آبادصدر، راسته‌کنار و خواچکین

منبع: مطالعات میدانی تحقیق ۹۸(بنیاد مسکن، جهاد کشاورزی، ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شورای اسلامی و دهیاری)

عوامل مؤثر در تغییرات مالکیت زمین در ناحیه مطالعاتی

ـ موقعیت جغرافیایی و راه دسترسی

موقعیت جغرافیایی عامل مهم و تأثیرگذار بر هر نوع تغییراتی می‌تواند تلقی شود. معمولاً موقعیت جغرافیایی دربرگیرنده فرصت‌ها و تهدیدها یک محدوده جغرافیایی است. از این رو بررسی موقعیت نسبی بخش خمام شهرستان رشت نمایانگر این مطلب است که مرزهای اداری-سیاسی بخش خمام از شمال و شمال‌شرق با شهرستان بندرانزلی و از شرق و جنوب‌شرق با بخش‌های خشکبیجار و کوچصفهان و از جنوب با بخش مرکزی شهرستان رشت و از غرب با تالاب بین‌المللی انزلی هم‌مرز می‌باشد؛ البته بخش خمام دارای مرز آبی (ساحلی) در روستای جفرودبالا نیز می‌باشد. بخش خمام در ناحیه کاملاً جلگه‌ای در کنار ساحل دریایی خزر و تالاب انزلی واقع شده است. با همه این اوصاف می‌توان این‌گونه بیان نمود که موقعیت جغرافیایی عنصر بسیار مهم در تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت محسوب می‌شود. به‌طوری‌که این بخش با واقع‌شدن در بین دو شهرستان تأثیرگذار استان گیلان یعنی رشت مرکز استان و بندرانزلی و همچنین مجاورت با منطقه آزاد و دریای خزر از نظر موقعیت جغرافیایی دارای شرایط بسیار ممتاز و بی‌نظیری در استان گیلان می‌باشد. درنتیجه با بررسی موقعیت جغرافیایی بخش خمام مشاهده شده که روستاهای نظیر جفرودبالا، فشتکه‌اول‌ودوم، گورابجیر،

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

چاپارخانه، فتاتو، کویشاء، تیسیه، اشمنانطالم، فرشکی‌چوکام، جیرسرباقرخاله، لله‌کاء با داشتن موقعیت جغرافیایی مناسب بیشتر در معرض تغییرات مالکیتی زمین از نظر وسعت و تعداد قطعه قرارگرفته‌اند.

راه دسترسی: همانطور که قبلاً اشاره شد بخش خمام با قرار گرفتن در محور مواصلاتی دو شهرستان رشت و انزلی، قریب ۱۷ کیلومتر از راه اصلی این محور(رشت-انزلی) در حوزه بخش خمام قرار دارد. جاده فرعی درجه‌یک به طول ۱۲ کیلومتر که منشعب شده از محور رشت به انزلی بنام راه خواچکین به پیربازار که تقریباً راه میانبر برای روستاهای دهستان چوکام به مرکز استان به‌ویژه شمال شهر رشت (منطقه گلسار) می‌باشد و راه اصلی خمام به خشکبیجار که به‌عنوان راه اصلی درجه ۲ محسوب می‌شود به طول ۱۵ کیلومتر و راه دیگری که از مرکز دهستان کته‌سر به سمت بخش کوچصفهان امتداد دارد؛ بنام جاده جعفرآباد به طول ۱۱ کیلومتر و همچنین راه‌آهن رشت-انزلی که از حاشیه تالاب و از سمت غرب بخش خمام عبور می‌کند و ایستگاه آن نیز در روستای فرشکی‌چوکام قرار دارد؛ تمام شبکه‌های اصلی دسترسی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام می‌باشند. لذا با این اوصاف تقریباً بیش از ۹۰ درصد روستاهای بخش خمام بن‌بست و محدود نبوده و به یک‌راه اصلی ذکرشده به‌طور مستقیم ارتباط دارند. علاوه براین تمامی روستاهای خمام از طریق راه‌های بین روستایی ماشین‌رو با روستاهای هم‌جوار خود در ارتباط‌اند. بنابراین شبکه‌های دسترسی تأثیر فراوانی در تغییرات مالکیتی زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام داشته و دارند. به‌طوری‌که مشاهده می‌شود روستاهای که در حاشیه محور اصلی رشت به انزلی واقع‌شده‌اند مانند مصردشت، اشکیک، چاپارخانه، گورابجیر و روستاهای که در حاشیه محور خمام به خشکبیجار قرار دارند نظیر مرزدشت، کته‌سر، لات، کلاچاه‌اول‌ودوم و همچنین روستاهای که درامتداد راه ارتباطی خواچکین به پیربازار قرار دارند مانند تازه‌آبادخواچکین، چوکام، بلسکله‌چوکام بیشترین تغییرات مالکیتی زمین به ترتیبی که بیان شد درطی بیست سال گذشته در آن‌ها رخ‌داده است.

درنتیجه موقعیت جغرافیایی بخش خمام و راه‌های دسترسی موجود به مرکز دهستان‌ها و مرکز بخش خمام و همچنین مرکز استان یعنی شهر رشت و شهرستان بندرانزلی خود تأیید بر این نکته است که این دو عامل باتوجه به پراکندگی تملک اراضی نقش بسیار تأثیرگذاری برجلب توجه افراد غیربومی جهت تملک زمین در ناحیه مطالعاتی داشته‌اند.

ـ ارزش ریالی زمین و عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید

ارزش ریالی زمین و عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید دو عامل جدا در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی در ناحیه مطالعاتی بشمار می‌آید. اما چون این دو مقوله در راستای هم می‌باشند باهم موردبررسی قرار گرفتند. حضور گردشگران و مسافران در نواحی روستایی بخش خمام زمینه افزایش تقاضا برای تملک زمین را فراهم آورده است. از سوی دیگر بارونق گردشگری، گرایش به احداث واحدهای خدماتی توسط افراد ساکن در روستا و غیربومیان منجر به اثرگذاری در نظام قیمت‌گذاری اراضی و رونق بازار بورس بازی زمین و مستغلات در روستاهای ناحیه مطالعاتی شده است.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

اگر بخواهیم سکونتگاه‌های روستایی بخش‌خمام را به سه محدوده از نظر قیمتی تقسیم کنیم مشاهده می‌شود روستاهای که در محدوده منطقه آزاد قرار دارند در طی دوره بیست سال گذشته یعنی ۹۷-۱۳۷۷، میانگین قیمت زمین حدود۹۵۰ هزار تومان و در روستاهای حاشیه محورهای اصلی حدود ۸۰۰ هزار تومان و روستاهای که با فاصله از محورهای اصلی قرار دارند حدود ۳۰۰ هزار تومان بوده است.

جدول ۳. قیمت زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام – هزار تومان (طی دوره ۹۷–۱۳۷۷)

روستا	میانگین	حداقل	حداکثر
محدوده منطقه آزاد	۹۵۰	۱۵۰	۱۵۰۰
روستاهای حاشیه محورهای اصلی	۸۰۰	۱۰۰	۱۳۵۰
روستاهای بافاصله از محورهای مواصلاتی اصلی	۳۰۰	۴۰	۵۰۰

منبع:یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

البته لازم به ذکر می‌باشد روستاهای نظیر مصردشت، اشکیک به دلیل نزدیکی به شهر رشت، مرکز استان متوسط قیمت زمین در آن‌ها بیشتر می‌باشد و بیشترین تغییرات مالکیتی نیز در آن‌ها دیده می-شود. درنتیجه تقاضای برای تملک زمین در محدوده منطقه آزاد و روستاهای حاشیه محورهای اصلی نسبت به روستاهای که بافاصله از محورهای اصلی قرار دارند بیشتر بوده که این امر سبب شده اختلاف زمین در این روستاها نسبت به سایر سکونتگاه‌های روستایی بیش از دو برابر باشد.

جدول ۴. سطح‌بندی روستاهای بخش خمام از نظر محدوده

ردیف	محدوده	روستا
۱	منطقه آزاد	جفرودبالا- فشتکه اول و دوم – گورابجیر – چاچارخانه – فتاتو – کویشاء
۲	روستاهای حاشیه محورهای اصلی	مصردشت – اشکیک – تازه آبادخواچکین- چوکام – بلسکله‌چوکام – کلاچاه اول و دوم – مرزدشت – کته‌سر – لات – اشمنانطالم
۳	روستاهای با فاصله از محورهای اصلی	تیسیه - دهنه سر شیجان – راسته‌کنار - خواچکین- فرشکی‌چوکام – جیرسرچوکام – بیج – بیجرودکل – میانکل – لله‌کاء – برمچه بالا و پایین – دافچاه (کتکول و پایین محله) – زیرده - پشتسان– تازه آباد صدر- غلامرضا باغ – اسلام محله – توکسرشیجان – میان محله شیجان- شیجان– مشکاپشت-فومن محله-جیرسر باقرخاله

منبع:یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

-عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید: یکی از رفتارهای همیشگی انسان در حوزه‌های اقتصادی که به سایر حوزه‌های زندگی نیز تسری یافته است، تحلیل هزینه – فایده یا شاخص سودبری بوده است. بدین‌سان یکی از علل یا عواملی که روستائیان را ترغیب و تشویق به فروش زمین نموده اختلاف نسبت هزینه–فایده تولید و بهره‌برداری از فروش آن است (افراخته و حجی‌پور، ۱۳۹۲: ۱۲). با توجه به پتانسیل بسیار بالای اکثر اراضی سکونتگاه‌های روستایی ناحیه مطالعاتی برای تولید، کماکان روستائیان رغبتی برای تولید ندارند. با بررسی صورت گرفته درسال ۱۳۹۷ میانگین درآمد یک روستایی از

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

یک هکتار اراضی زراعی چیزی حدود ۱۶ میلیون تومان بود؛ که هزینه‌های کاشت، داشت و برداشت برآورده شده در همان سال توسط سازمان جهادکشاورزی حدود ۷ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بوده است. با این اوصاف میانگین درآمد کشاورز در ماه چیزی حدود ۶۳۰ هزار تومان می‌باشد. درحالی‌که متوسط سرانه زمین به ازای خانوار در بخش خمام شهرستان رشت حدود ۰,۸ هکتار است (منبع:سازمان جهاد کشاورزی و سرشماری عمومی کشاورزی). لذا با توجه به قیمت و ارزش زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام و همچنین عدم توجیه اقتصادی زمین برای تولید از یک‌سوی و حضور گردشگران و مسافران از سوی دیگر، روستائیان و کشاورزان بخش خمام را به فروش همه یا قسمتی از زمین خود به افراد غیربومی و در پی آن ایجاد واحدهای خدماتی مانند رستوران‌های سنتی، کافی‌شاپ، خانه‌های بوم‌گردی و ... یا حتی مهاجرت از روستا برای افزایش درآمد تحریک می‌کند. بنابراین از آنجا که همواره یکی از عادات همیشگی انسان اقتصادی، تطبیق سود و منفعت عایدی از فعالیت‌های گوناگون جهت گزینش اقدام اقتصادی‌تر می‌باشد، بسیاری از بهره‌برداران بخش کشاورزی در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام با مقایسه منفعت فروش زمین با منفعت ناشی از تولید سالیان طولانی به این نتیجه رسیده‌اند که فروش و واگذاری زمین دارای توجیه اقتصادی‌تری است.

برخورداری از مزیت نسبی

یکی دیگر از عواملی که در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام تأثیرگذار است؛ برخورداری از مزیت نسبی اکثر روستاهای بخش خمام می‌باشد. یکی از مزیت‌های نسبی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام برخورداری از مواهب طبیعی نظیر مرتع ۷۰۰ هکتاری روستای جیرسرباقرخاله می‌باشد. این مرتع که محل چرای انواع دام سبک و سنگین نه‌تنها منطقه بلکه برخی از شهرستان‌های رشت، انزلی، آستانه‌اشرفیه، صومعه‌صرا، شفت، ماسال و رضوانشهر نیز می‌باشد. که با توجه به واقع‌شدن آن درحاشیه تالاب سالیانه با مهاجرت انواع پرندگان از مناطق سردسیر به این ناحیه و وجود سایت پرنده‌نگری، میزبان گردشگران و مسافران زیادی می‌باشد. همچنین قرار گرفتن روستاهای جیرسرباقرخاله، فرشکی‌چوکام، جیرسرچوکام، دهنه سرشیجان در حاشیه تالاب و راه دسترسی مناسب به گردشگر پذیر بودن و حضور مسافران در این روستاها افزوده است.

وجود جنگل طبیعی در روستای فتاتو و آب‌بندهای طبیعی در سطح روستاهای بخش خمام مانند چوکام و کلاچاه‌اول‌ودوم و نیز نزدیکی به دریای خزر جهت تفریحات دریایی و استفاده از ساحل از دیگر مواهب طبیعی در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام محسوب می‌شوند. همچنین می‌توان به راه‌ها و شبکه‌های دسترسی به مرکز استان و منطقه آزاد تجاری-صنعتی-گردشگری کاسپین، بن‌بست و محدود نبودن هیچ روستای بخش خمام، راه‌آهن رشت-انزلی که راه‌اندازی و ایجاد ایستگاه آن در منطقه چوکام و انواع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه خدمات وگردشگری، ایجاد رستوران‌ها، کافی‌شاپ‌ها، سفره‌خانه‌های سنتی و واحدهای اقامتی بین‌راهی جملگی از مزیت‌های نسبی سکونتگاه‌های روستایی بخش

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

خمام به شمار می‌آیند که در تغییرات مالکیت اراضی روستاها نقش تأثیرگذاری طی بیست سال گذشته داشته است.

جدول ۵. مزیت‌های نسبی با عملکردهای تأثیرگذار بر تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام

ابعاد مزیت	نوع مزیت	موقعیت	نوع اثرگذاری
محیطی-اکولوژیکی	دریا	ضلع شمالی -در روستای جفرود بالا	طبیعی، گردشگری، اقتصادی
	تالاب	ضلع غربی-در روستاهای جیرسرباقرخاله، جیرسرچوکام، فرشکی‌چوکام و دهنه سرشیجان	گردشگری
	مرتع	ضلع غربی– روستای جیرسرباقرخاله	گسترش دامداری، گردشگری
	جنگل	ضلع شمال شرقی-فتاتو	فعالیت‌های اقتصادی، گردشگری
	آب‌بندان‌ها	ضلع جنوب شرقی و جنوب غربی – روستاهای چوکام و کلاچاه اول و دوم	فعالیت‌های اقتصادی، گردشگری
اقتصادی	شهر رشت	ضلع غربی–در فاصله ۷ کیلومتری شهر رشت	نقش خوابگاهی و خدماتی روستاهای دهستان چوکام
فرهنگی-اجتماعی	شهر رشت	ضلع غربی–در فاصله ۷ کیلومتری شهر رشت	نفوذ فرهنگ مصرف‌گرایی در روستاها
	شهر انزلی	ضلع شمالی–در فاصله ۹ کیلومتری شهر انزلی	نفوذ فرهنگ مصرف‌گرایی در روستاها
کالبد-فضایی	منطقه آزاد	ضلع شمالی – در روستاهای جفرود بالا، فشتکه اول و دوم ، گورابجیر، چاپارخانه، فتاتو، کویشاء	نقش خوابگاهی و خدماتی روستاهای محدوده منطقه و بعضی از روستاهای دهستان چاچارخانه و کته‌سر
	شبکه‌های مواصلاتی	محور مواصلاتی رشت-انزلی، خمام-خشکبیجار، خواچکین-پیربازار و کته سر-جعفرآباد(کوچصفهان)	دسترسی آسان و راحت به تمامی سکونتگاه‌ها روستایی خمام و شهر رشت، انزلی، خشکبیجار و کوچصفهان
	راه‌آهن	ضلع غربی- در روستاهای جیرسرباقرخاله، جیر سر چوکام، فرشکی چوکام (ایستگاه راه آهن) و دهنه سرشیجان	دسترسی راحت از طریق شبکه سراسری راه‌آهن به شهر رشت و انزلی به‌ویژه منطقه آزاد

منبع:یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

ـ سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت

یکی دیگر از عواملی که در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام و حضور غیربومیان تأثیرگذار بوده است؛ می‌توان به نقش و سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت در این بخش اشاره کرد. بطوری که در طی بازه زمانی تحقیق یعنی از ۹۷-۱۳۷۷ از سوی دولت سرمایه‌گذاری‌های فراوانی در توسعه کالبدی روستاهای بخش خمام شده است. بطوری که هر ۴۴ نقطه روستایی بخش خمام دارای طرح هادی مصوب روستایی می‌باشند. با اجرای طرح هادی بیشتر خیابان‌ها و کوچه‌ها روستاها باوجود گرانی زمین، تعریض صورت گرفته و شن‌ریزی آن‌ها و حتی آسفالت و مبلمان انجام‌شده است و همچنین تمامی سکونتگاه‌های روستایی این بخش دارای راه آسفالته و از امکانات روبنایی و زیربنایی نظیر برق، گاز، تلفن، آب‌شرب بهداشتی و پوشش اینترنت و... برخوردار هستند. و از دیگر امکانات و خدمات دولت می‌توان به گسترش خانه‌های بهداشت و مراکز جامع سلامت در سطح کل روستاهای بخش خمام همچنین

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

توسعه دفاتر خدمات ارتباطی و ict روستایی اشاره کرد. اما بیش از همه می‌توان به سرمایه‌گذاری دولت در ایجاد و راه‌اندازی منطقه آزاد تجاری-صنعتی-گردشگری کاسپین و راه‌آهن رشت–انزلی و احداث کمربندی از جاده انزلی در محدوده روستای گورابجیر به منطقه آزاد اشاره کرد؛ که بیشترین تأثیر را در تغییرات مالکیتی زمین طی بیست‌سال گذشته در بخش خمام داشته است. بطوری که روستاهای مانند جفرودبالا، گورابجیر، چاپارخانه، کویشاء، فشتکه اول و دوم و فتاتو که در محدوده منطقه‌آزاد قرار دارند؛ بصورت مستقیم تحت تأثیر آن قرارگرفته‌اند و تغییرات مالکیتی بیشتری در آن‌ها مشاهده می‌شود. همچنین بصورت غیرمستقیم منطقه‌آزاد در تغییرات مالکیتی سایر سکونتگاه‌های روستایی نظیر مرزدشت، تیسیه و ... نیز تاثیرگذار بوده است.

-اما بیش از سرمایه‌گذاری‌های دولت، سیاست‌های آن است که در تغییر مالکیتی زمین در سکونتگاه-های روستایی بخش خمام اثرگذار بوده است. بطوری که دولت وقت در دهه ۸۰ با معرفی بعضی از روستاها در سطح کشور به‌عنوان روستای هدف گردشگری، بخش خمام نیز از این سیاست دولت برخوردار شد و براساس دستورالعمل ابلاغی دو روستای دهنه‌سرشیجان و جیرسرباقرخاله جزء روستاهای هدف گردشگری انتخاب و معرفی شدند. بنابراین تا قبل از معرفی این دو روستا بعنوان روستای هدف گردشگری دربازه زمانی تحقیق مشاهده شده کل تغییرات مالکیتی در آن‌ها درسطح پایین قرار داشته و با شناخته شدن این روستاها از اوایل دهه ۹۰ به بعد بیشترین تغییراتی مالکیتی را درخود دیده‌اند. به‌نحوی‌که در روستای دهنه‌سرشیجان حدود ۳۱۰ قطعه زمین به مساحت حدود ۲۰ هکتار و همچنین روستای جیرسرباقرخاله با ۲۰ قطعه زمین بامساحت حدود ۱۰ هکتار تغییرات مالکیتی در آن‌ها اتفاق افتاده است؛ که تنها در یک قطعه زمین زراعی در این روستا بامساحت ۲/۵ هکتار حدود ۱۱ واحد مسکونی تحت عنوان "شهرک میرشمس" با تغییر مالکیت، تغییر کاربری پیداکرده است. روستای فشتکه اول و دوم با وجودی که منطقه آزاد نقش زیادی در تغییر مالکیتی این روستا ایفاء کرده بود از سوی دولت در سال ۱۳۹۴ بعنوان روستای ملی حصیر معرفی شد. که با برگزاری جشنواره‌ها و معرفی بیشتر روستا و حضورگردشگران و مسافران و غیربومیان منجر به تغییرات مالکیتی بیشتری در این روستا شده است. بطوری که طی سال‌های ۹۷-۱۳۷۷ چیزی حدود ۳۰۰ قطعه زمین دراین روستا توسط روستائیان به افراد غیربومی فروخته شده است. سیاست دیگر دولت و استانداری گیلان در دهه ۹۰ حدود ۱۱روستای بخش خمام بعنوان روستاهای هدف برای توسعه اقامتگاه‌های بوم‌گردی معرفی شدند که عبارتند از چوکام، کلاچای‌اول‌ودوم، تیسیه، جیرسرباقرخاله، دهنه‌سرشیجان، مرزدشت، فرشکی چوکام، دافچاه، لله‌کاء، اشکیک. لذا با توجه به تسهیلات ارزان‌قیمت دولت برای توسعه این اقامتگاه باز مشاهده‌شده که تغییرات مالکیتی پس از اعلام این سیاست از سوی غیربومیان ملموس بوده است.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

جدول ۶. سیاست‌های و برنامه‌های دولت برای روستاها

ردیف	سیاست‌ها و برنامه‌های دولت	روستا
۱	روستاهای هدف گردشگری	دهنه‌سرشیجان ، جیرسرباقرخاله
۲	روستای ملی حصیر	فشتکه اول و دوم
۳	روستاهای هدف توسعه اقامتگاه بوم گردی	چوکام، کلاچای اول و دوم، تیسیه، جیرسرباقرخاله، دهنه‌سرشیجان، مرزدشت، فرشکی-چوکام، دافچاه، لله‌کاء، اشکیک

منبع:یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

ـ کهولت سن و ناتوانی در امر تولید

یکی دیگر از عواملی که در تغییر مالکیتی زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام می‌تواند نقش داشته باشد؛ کهولت سن و ناتوانی در امر تولید توسط روستائیان می‌باشد. بطوری که طبق آمار سازمان جهادکشاورزی (مرکز خدمات جهاد کشاورزی بخش خمام) از حدود ۱۳۷۸۰ بهره‌بردارکشاورزی در بخش خمام حدود ۶۲درصد آن‌ها دارای سن ۵۵ سال به بالاتر و ۲۳درصد بهره‌برداران دارای سن ۴۰ الی ۵۴ سال و ۱۵درصد آن‌ها زیر۴۰ سال سن دارند که به کار کشاورزی و تولید مشغول هستند. ازاین‌رو قرار گرفتن عمده افراد در سن بزرگسالی و پیری از یک‌سوی و ترغیب فرزندان خانواده‌ها به‌ویژه آن دسته از فرزندان که ساکن شهرها هستند از سوی دیگر؛ به واگذاری اراضی وکنارکشیدن والدینشان از امر طاقت فرسای تولید در بخش کشاورزی سبب شده است تا تعداد زیادی از مالکان قدیمی تمایل به فعالیت در امر تولید نداشته باشند و اقدام به فروش زمین خود در روستا نمایند و در سال‌های پایانی عمر خود از طریق سپرده پول حاصل از فروش زمین در بانک‌ها یا سرمایه‌گذاری در بخش دیگر ادامه حیات دهند.

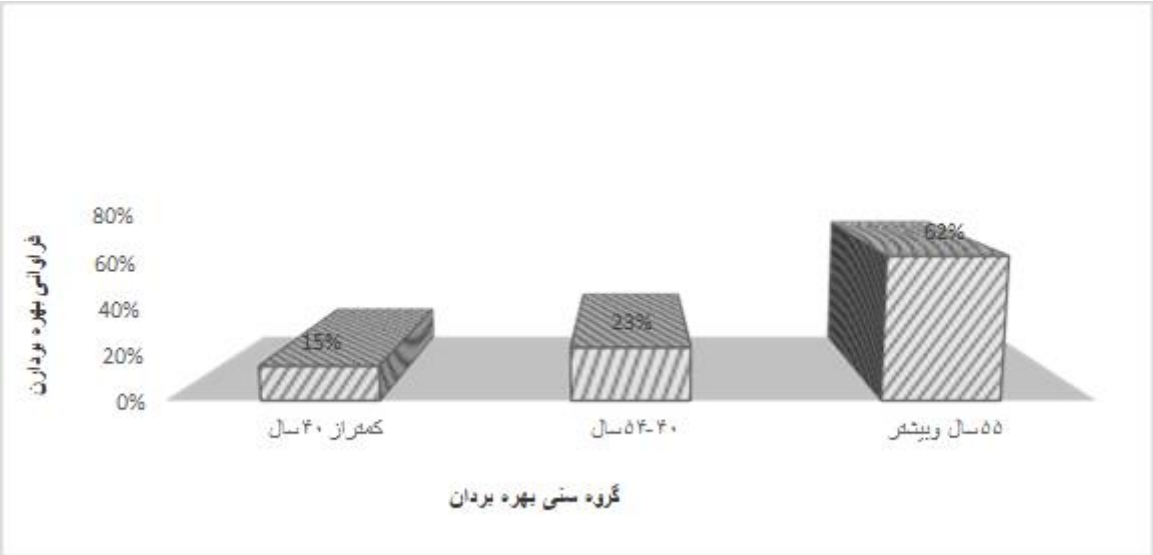
جدول ۷. سن بهره‌برداران بخش کشاورزی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام

گروه‌های سنی بهره‌برداران	بیشتر از ۵۵ سال	۵۴-۴۰ سال	کمتر از ۴۰ سال
درصد فراوانی	۶۲ درصد	۲۳درصد	۱۵درصد

منبع: سرشماری عمومی کشاورزی ۱۳۹۲(مرکز ترویج و خدمات جهادکشاورزی بخش خمام)

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]



شکل ۳. نمودار فراوانی بهره‌برداران در سه گروه سنی

ـ مدارک مالکیتی (نسق، سند و ...)

یکی دیگر از عواملی که در تغییر مالکیتی زمین در ناحیه مطالعاتی اثرگذار بوده است، مدرک مالکیتی مالکین است. مالکیت بر زمین شکل قانونی رابطه بین انسان و زمین را مشخص می‌کند. اگرچه شکل قانونی نتیجه این رابطه است، خود نیز بر روی توسعه و تحول روابط بین انسان‌ها و سایر عوامل اثر می‌گذارد. این شکل قانونی هم می‌تواند توسعه را به تأخیر بیندازد و برعکس، نقش مترقیانه را بازی کرده و توسعه را باعث شود (لهسائی زاده، ۱۳۶۹: ۳۴). در راستای عمران و توسعه روستایی، مستند کردن حوزه مالکیت خانوارهای روستایی درقالب تبصره۷۱ قانون برنامه‌دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جمهوری اسلامی ایران مطرح گردید و بنیاد مسکن به عنوان مجری طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی برگزیده شد تا خلاء به وجود آمده طی سال‌های بعد از اصلاحات ارضی را در مورد سند ملک روستایی پر کند (عنابستانی،۱۳۹۴: ۲۳۱). در ادامه دولت نیز در قانون برنامه سوم توسعه ماده ۱۴۰ و ماده ۱۳۳ قانون برنامه پنج‌ساله چهارم توسعه و در قانون برنامه پنجم نیز قانون الحاقی موادی به قانون ساماندهی مسکن روستایی و قانون برنامه ششم نیز به سنددار کردن اراضی داخل محدوده طرح‌هادی مصوب روستایی از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با همکاری ثبت‌اسناد و املاک موظف شده است. که هدف از این کار عبارتند از ۱-افزایش سرمایه‌گذاری ۲-استفاده راحت‌تر روستائیان از تسهیلات بانکی ۳-جلوگیری از بروز اختلافات محلی ۴-ایجاد نظم در معاملات ملکی ۵-قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی ۶-جلوگیری از تفکیک اراضی (عنابستانی، ۱۳۹۴: ۲۳۵). به تبعیت از قانون‌های فوق‌الذکر سکونتگاه‌های روستایی بخش‌خمام نیز متأثر این قانون بوده و براساس اولویت‌بندی بنیاد مسکن دربازه زمانی تحقیق سال‌های ۹۷ -۱۳۷۷یازده روستا که عبارتند از: چوکام، اشکیک، مصردشت، کلاچاه‌اول‌و-دوم، لله‌کاء، فشتکه‌اول‌ودوم، فتاتو، گورابجیر، چاپارخانه، فرشکی‌چوکام و دهنه‌سرشیجان در طرح سنددار کردن سکونتگاه‌های روستایی قرار گرفتن و حدود ۳۳۷۰ فقره سند تک‌برگ روستایی و ۱۷۵۵ فقره سند

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

دفترچه‌ای برای اراضی روستاهای خمام صادر گردید (منبع: بنیادمسکن شهرستان رشت و ثبت‌اسناد و املاک خمام). که بیشترین فراوانی در روستاهای فشتکه اول و دوم، چوکام، کلاچاه اول و دوم، گورابجیر، فرشکی‌چوکام، مصردشت، اشکیک و دهنه‌سرشیجان مشاهده می‌شود.

جدول ۸. مقایسه صدور سند روستایی و فروش اراضی

روستا	تعداد سند روستایی صادره بین سال‌های ۷۷-۹۷		فروش زمین (قطعه)
	تک‌برگ	دفترچه‌ای	
فشتکه اول و دوم	۴۳۸	۲۲۲	۳۰۰
چوکام	۴۱۷	۲۰۸	۲۱۵
دهنه‌سرشیجان	۳۹۳	۱۸۱	۳۱۰
کلاچاه اول و دوم	۳۸۹	۲۱۲	۱۹۰
اشکیک	۳۴۴	۲۰۵	۲۶۰
مصردشت	۳۲۱	۱۹۸	۲۵۵
گورابجیر	۳۶۴	۱۸۷	۵۵
فرشکی چوکام	۳۳۲	۱۶۲	۱۰۰
لله‌کاء	۱۸۸	۸۴	۸۱
فتاتو	۱۸۴	۹۶	۳۵

منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان رشت، ثبت‌اسناد و املاک خمام و یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

لذا با مقایسه فراوانی سند صادرشده برای سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام و فراوانی فروش زمین در آن روستاها این نتیجه مشخص می‌شود که با سنددار شدن زمین‌ها، ارزش اقتصادی آن بیشتر شده و از سوی دیگر خریدار غیربومی زمین معمولاً قریب به‌اتفاق دنبال زمین‌های با مدرک مالکیتی معتبر نظیر "سند" هستند؛ خود عامل دیگری بر تغییرات مالکیتی در ناحیه مطالعاتی می‌باشد. هرچند هدف دولت از اجرای این طرح تثبیت مالکیت و بالا بردن ارزش اقتصادی زمین‌های روستای و جلوگیری از تفکیک آن‌ها و ... بوده است؛ اما آن چیزی که در مشاهدات میدانی دیده می‌شود بیانگر موضوع خلاف اهداف طرح می‌باشد.

پیامدهای اقتصادی تغییرات مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی

ـ تغییر در نظام فعالیت اقتصادی سکونتگاه‌ها روستایی

امروزه تقاضای روزافزون گردشگران، سازندگان خانه‌های‌دوم، رونق فعالیت‌های بورس‌بازی زمین و ویلا درکنار ضعف بخش کشاورزی در فرایند تولید، درآمدزایی و اشتغالزایی سبب عرضهٔ سریع و گستردهٔ اراضی زراعی، باغات و زمین‌های بایر از سوی جامعهٔ محلی شده است و به تقاضای اغواکننده و میلیونی از سوی گردشگران تبدیل‌شده است. این موضوع موجب تهی‌سازی منابع طبیعی و کاهش چشمگیر سطح اراضی تولیدی-زراعی و باغات به سطوح غیرمولد مسکونی ویلایی‌شده است (قدمی، ۱۳۸۶: ۷۵). که این پدیده در حال تبدیل‌کردن کارکرد اقتصادی-تولیدی سکونتگاه‌های روستایی به کارکردهای متفاوت شده است؛ ازاین‌رو فعالیت‌های اقتصادی را که در بخش اول؛ یعنی بخش کشاورزی

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

صورت می‌گیرد، به فعالیت‌های بخش سوم؛ یعنـی بخش خدمات سوق داده است (مطیعی لنگرودی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۲). بنابراین با توجه به اینکه تمامی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام از ظرفیت بسیار بالایی در زمینه تولیدات کشاورزی برخوردارند و تا دهه هفتاد روستاهای ناحیه مطالعاتی دارای کارکرد تولیدی بوده‌اند و اقتصاد اکثر خانوارهای روستایی از طریق تولیدات بخش کشاورزی تأمین می‌شد اما از اواخر دهه هفتاد و اوایل دهه هشتاد (۱۳۸۲) با ایجاد و راه‌اندازی منطقه‌آزاد روستاهای فشتکه اول-ودوم، جفرودبالا، گورابجیر و چاپارخانه و همچنین روستاهای مصر دشت، اشکیک، تازه‌آبادخواچکین، چوکام با قرار گرفتن در حاشیه راه‌های شریانی و اصلی بخش خمام و روستای دهنه‌سرشیجان که روستای نمونه گردشگری می‌باشد، کارکرد اصلی خود را که تولیدی بوده از دست داده و به کارکردهای خدماتی-تسهیلاتی وکارکرد سکونتی تبدیل شده‌اند. در نتیجه این امر در بازه زمانی تحقیق باعث تغییر در نظام فعالیت اقتصادی روستاهای فوق از بخش اول اقتصادی یعنی کشاورزی به بخش سوم یعنی خدمات شده است.

ـ کاهش میزان تولید محصولات کشاورزی

کاربری زمین از نظر ماهیتی که دارد، دارای ویژگی اقتصادی خاصی است؛ بـه عنوان مثال، فعالیت‌های انسانی نظیر تولیـد، مصـرف، سـرمایه‌گـذاری، تفـریح و... مسـتلزم اسـتفاده از فضای‌جغرافیایی است (beinat & nijkam 1997: 110). یکی از عوامل بـروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت‌های گردشگری است؛ از این رو است که موضوع کـاربری زمـین بـرای مقاصدگردشگری، ازموضوع‌های کلیدی محسوب می‌شود. اینکه فعالیت‌های گردشـگری و بـه ویـژه ساخت‌وسازهای ناشی از تقاضای تفریحی و خانهٔ دوم، چگونه و با چه مکانیسـمی مـدیریت و کنتـرل شود، ماهیت بهره‌برداری از منبع تجدیدناپذیر زمین را تعیین خواهدکرد (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۵). بنابراین با توجه با میزان اراضی تغییر مالکیت یافته در ناحیه مطالعاتی در طی بیست سال گذشته (۱۳۷۷-۱۳۹۷) که حدود ۶۹۴,۹ هکتار می‌باشد، ۱۷۵,۶۵ هکتار اراضی تغییر کاربری پیداکرده‌اند و حدود ۴۵.۱۶۶ هکتار نیز به‌صورت نکاشت رهاشده و از چرخه تولید خارج‌شده‌اند (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مطالعات میدانی تحقیق۹۸). این حجم از تغییر کاربری باعث کاهش میزان تولیدات اراضی زراعی که در سال پایه تحقیق ۱۸ هزار ۸۰ تن برنج بوده در سال ۹۷ به ۱۶هزار ۵۴۰ تن رسیده است. در حوزه تولید محصولات باغی نیز از ۸ هزار ۳۴۰ تن در سال ۱۳۷۷ به ۶ هزار۹۳۵ تن در سال ۱۳۹۷رسیده است. در مجموع علی‌رغم اصلاح بذور و مبارزه با آفات و بیماری‌ها حدود ۲۹۴۵ تن کاهش تولید محصولات کشاورزی در سطح سکونتگاه‌های روستای بخش خمام در سال ۱۳۹۷ نسبت به سال پایه تحقیق مشاهده می‌شود.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

جدول ۹. مقایسه میزان تولید محصولات کشاورزی باغی و زراعی در سال‌های ۱۳۷۷-۱۳۹۷

انواع محصول	سال		میزان کاهش تولید محصولات کشاورزی(تن)
	۱۳۷۷	۱۳۹۷	
زراعی(تن)	۱۸۰۸۰	۱۶۵۴۰	۱۵۴۰
باغی(تن)	۸۳۴۰	۶۹۳۵	۱۴۰۵
جمع			۲۹۴۵

منبع: سرشماری عمومی کشاورزی ۱۳۸۲، ۱۳۹۲ و یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

ـ تغییر در روابط اقتصادی بین شهر و روستا

امروزه تعامل فزاینده مناطق روستایی و شهری اهمیت و تمایز و تفکیک بین شهر و روستا را کاهش داده است. ساکنان روستاها با سبک زندگی شهری خو گرفته‌اند و بین روستا و شهر در رفت‌وآمد هستند. در برخی کشورها، صنایع به سمت روستاها حرکت می‌کند و کشاورزی به دلایل اقتصادی و محیطی، در حال تبدیل به یک بخش مهم در نواحی شهری است. مناطق شهری و روستایی و به تبع، اقتصاد آن‌ها به‌طور فزآینده‌ای به هم تنیده شده است (sheng, 2002: 3). به‌گونه‌ای که ارتباطات و جریانات اقتصادی بین نواحی شهری و روستایی منجر به تغییرات فراوانی هم در مناطق روستایی و هم مناطق شهری شده است (مطیعی لنگرودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۲). از نظر اقتصادی می‌توان گفت که سه نوع رابطه مصرفی، تولیدی و مالی بین نواحی روستایی و شهری وجود دارد (تقی زاده و صرافی، ۱۳۸۷: ۷۹). ازاین‌رو روابط اقتصادی شهر و روستا به‌عنوان یکی از مهم‌ترین روابط جاری بین این دو سکونتگاه، همواره نقش مؤثری در وضعیت اقتصادی نواحی روستایی داشته است. روابط اقتصادی موجود در ناحیه موردمطالعه از تنوع و گوناگونی زیادی برخوردار بوده است. به‌طوری‌که این روابط در بخش‌های مختلف اقتصادی در جریان می‌باشد. ازآنجایی‌که در سال پایه تحقیق اکثر روستائیان در ناحیه موردمطالعه در بخش اول اقتصاد یعنی کشاورزی مشغول بکار بودند، جریانات عمده اقتصادی بین روستاهای بخش خمام با شهرهای خمام، رشت، انزلی، خشکبیجار و کوچصفهان مربوط به فعالیت‌های کشاورزی و صنایع‌دستی از طریق بازارهای روز هفتگی بوده است. اما با ایجاد و راه‌اندازی منطقه آزاد تجاری-صنعتی-گردشگری کاسپین و رونق و گسترش گردشگری روستایی در سطح سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام روابط اقتصادی جدیدی بین روستاهای بخش خمام و شهرهای اطراف به وجود آمده است، ضمن اینکه به وجود آمدن تنوع شغلی و نیازهای جامعه روستایی بخش خدمات را نسبت به گذشته در ناحیه مطالعاتی فعال نموده است. بطوری که روستاهای محدوده منطقه آزاد و حاشیه راه‌ها و نزدیک به شهر رشت در این بخش فعالیت می‌کنند که این امر باعث تغییر در روابط اقتصادی بین روستاهای بخش خمام با شهرهای اطراف شده است.

ـ تغییر در کارکرد سکونتگاه‌های روستایی

در دهه‌های أخیر اهمیت بررسی مسائل اجتماعی و اقتصادی روستا در پرتو محورهای مثل صنعتی شدن روستاها، افزایش ارتباط شهر و روستا، شهرگرایی جوامع روستایی، تغییرکارکردی سکونتگاه‌های

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

روستایی از کشاورزی به نقش‌های صنعتی، تجاری، خدماتی، خوابگاهی، توریستی و ... نمایانگر قرابت شدید محتوای مطالعات روستایی به نگرش‌های کارکردی دارد (آمار، ۱۳۸۵: ۱۶-۱۷). سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام به دلیل داشتن موقعیت جغرافیایی بسیار ممتاز در سطح استان و شبکه‌های ارتباطی و مزیت‌های نسبی و مواهب طبیعی (دریا، جنگل، مرتع) و نزدیکی به مرکز استان و سرمایه-گذاری‌های دولت (منطقه آزاد) همان‌طور که بیان شد زمینه را برای تغییرات مالکیتی زمین در سطح روستاها فراهم نمود. که از پیامدهای اقتصادی این تغییرات مالکیتی در سکونتگاه‌های روستای بخش خمام می‌توان به ایجاد و گسترش واحدهای خدماتی مرتبط با گردشگری اعم از قلیان‌سراها، قهوه‌خانه‌ها، رستوران‌ها، سفره‌خانه‌های سنتی، اقامتگاه‌های بوم‌گردی و حتی پیست سوارکاری و ... در روستاهای در امتداد جاده‌های اصلی و محدوده منطقه آزاد و روستاهای هدف گردشگری اشاره کرد. که این عوامل به همراه ترافیکی که در سطح شهر رشت وجود دارد؛ شرایط را برای انتقال فروشگاه‌ها بزرگ عرضه مواد غذایی و پوشاک و ... به دلیل شبکه دسترسی مناسب به محور رشت به انزلی محدوده بخش خمام فراهم کرده است. از سوی دیگر وجود منطقه آزاد تجاری-صنعتی-گردشگری کاسپین؛ علاوه بر فرصت‌های شغلی جدید و معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته برای واردات و صادرات زمینه را برای استقرار صنایع سبک و تبدیلی در سطح روستاهای بخش در آن محدوده مهیا ساخته است. همچنین گران‌بودن مسکن در شهرهای رشت و انزلی سکونت افراد در سطح روستاها بخش را باعث شده است که تمامی این عوامل ذکرشده در تغییر کارکرد سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام طی بیست سال گذشته مؤثر بوده است. باوجوداینکه تا دهه هفتاد روستاهای ناحیه مطالعاتی دارای کارکرد تولیدی بوده‌اند و اقتصاد اکثر خانوارهای روستایی از طریق تولیدات بخش کشاورزی تأمین می‌شد، اما طی بیست سال گذشته روستاهای فشتکه اول و دوم، جفرودبالا، گورابجیر و چاپارخانه کارکرد اصلی خود را که تولیدی بود از دست داده‌اند و به کارکردهای خدماتی-تسهیلاتی و کارکرد سکونتی تبدیل‌شده‌اند. همچنین روستای تازه‌آبادخواچکین و مرزدشت نیز به کارکرد سکونتی و در روستاهای مصردشت، اشکیک، دهنه‌سرشیجان و چوکام کارکرد غالب خدماتی-تسهیلاتی است.

جدول ۱۰. تغییرات کارکردی سکونتگاه‌ها روستایی بخش خمام ۹۷-۱۳۷۷

روستا	کارکرد		دلیل تغییرات کارکرد	عوامل مؤثر بر تغییرات
	۱۳۷۷	۱۳۹۷		
جفرود بالا	تولیدی	سکونتی و خدماتی	۱۲۰ واحد خانه دوم-۱۴واحد صنعتی و تولیدی سبک-۴۸ واحد تجاری جدید	منطقه آزاد – راه ارتباطی حسن رود به زیباکنار
فشتکه اول و دوم	تولیدی	سکونتی و خدماتی	۱۵۰واحد خانه دوم-۲۹واحد تجاری جدید-۸ واحد اقامتگاه-۵ واحد پذیرایی	منطقه آزاد – روستای نمونه (روستای ملی حصیر)
گورابجیر	تولیدی	خدماتی و سکونتی	۵۵واحد خانه دوم-۱۴ واحد خدمات بین‌راهی و رستوران-۷واحد نمایشگاه عرضه لوازم منزل-۵۶ واحد تجاری	شبکه دسترسی – منطقه آزاد نزدیکی به شهر انزلی
چاپارخانه	تولیدی	خدماتی	۷۸واحد تجاری-۹واحد خدمات بین‌راهی	شبکه دسترسی – منطقه آزاد

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

			و سفرخانه-۳واحد کارخانه برنجکوبی-۵ واحد تولیدی صنعتی	نزدیکی به شهر انزلی و خمام
تازه‌آباد خواچکین	تولیدی	سکونتی	۶۰ واحد خانه دوم-حدود ۵۰ درصد افراد مهاجر هستند و در خارج از روستا اشتغال دارند و تنها در این روستا سکنی دارند	موقعیت جغرافیایی-شبکه دسترسی-نزدیکی به مرکز بخش
مرزدشت	تولیدی	سکونتی و تولیدی	۵۵واحد خانه دوم – بیش از ۴۰ درصد ساکنین مهاجر هستند و در خارج روستا اشتغال دارند	شبکه دسترسی-نزدیکی به مرکز بخش
مصردشت	تولیدی	خدماتی و سکونتی	بازار الگویی ماهی‌فروشان- مجتمع تولید فراورده‌های لبنی مطهر-۲۲ واحد سفره‌خانه سنتی و پذیرایی	شبکه دسترسی-نزدیکی به مرکز استان شهر رشت
اشکیک	تولیدی	خدماتی	کارخانه چینی‌سازی پارس- چیست سوارکاری-مجتمع خدماتی سیتادیوم-۲۸واحد خدمات خودرویی-۳۶واحد سفره‌خانه سنتی و پذیرایی	شبکه دسترسی-نزدیکی به مرکز بخش و شهر رشت
دهنه‌سر شیجان	تولیدی	خدماتی و تولیدی و سکونتی	۱۵۵واحد خانه دوم-۸ واحد اقامتی- ۶ واحد پذیرایی-۲۶ واحد تجاری	روستای هدف گردشگری
چوکام	تولیدی	خدماتی و تولیدی	۲۸۸واحد تجاری-بازار روز و هفتگی-۱۸ واحد صنایع تولیدی و تبدیلی و خدماتی	موقعیت جغرافیایی – شبکه دسترسی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸

۵) نتیجه‌گیری

تمایل به تملک اراضی سکونتگاه‌های روستایی توسط افراد خارج از روستا در سال‌های اخیر یکی از واقعیات بدیع در روستا می‌باشد. که معمولاً هرسال نسبت به سال قبل روبه فزونی و افزایش می‌باشد. باوجوداینکه زمین‌های روستایی در چرخه اقتصادی کشور از جایگاه ویژه‌ای برای تولید در حوزه‌های مختلف کشاورزی برخوردار است؛ اما مشاهده می‌شود که به‌راحتی 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 می-گیرند. از بررسی این جریان در ناحیه مطالعاتی می‌توان نتیجه گرفت که تغییرات مالکیتی صورت گرفته در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام علاوه بر متأثر بودن از عوامل داخلی و محیطی به پیروی از اینکه هر تغییری ترکیبی از عوامل درونی و بیرونی می‌باشد، عوامل بیرونی یا خارج از روستا نیز در آن نقش داشته است. لذا عواملی مانند موقعیت جغرافیایی و راه‌دسترسی، ارزش ریالی زمین و عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید، برخورداری از مزیت نسبی، سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت، کهولت سن و ناتوانی در امر تولید، مدارک مالکیتی(سندمالکیت، نسق و...) بیشترین تأثیرگذاری را در تغییرات مالکیتی زمین در سکونتگاه‌های روستایی ناحیه مطالعاتی داشته است. تغییرات مالکیتی زمین در سطح روستاهای ناحیه مطالعاتی باعث شده است؛ با توجه به اینکه تمامی سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام از ظرفیت

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

بسیار بالایی در زمینه تولیدات کشاورزی برخوردار می‌باشند و باوجوداینکه تا دهه هفتاد این روستاها دارای کارکرد تولیدی بوده‌اند و اقتصاد اکثر خانوارهای روستایی از طریق تولیدات بخش کشاورزی تأمین می‌شد؛ اما از اواخر دهه هفتاد و اوایل دهه هشتاد (۱۳۸۲) با ایجاد و راه‌اندازی منطقه آزاد روستاهای فشتکه‌اول و دوم، جفرودبالا، گورابجیر و چاپارخانه کارکرد اصلی خود را که تولیدی بوده ازدست‌داده و به کارکرد خدماتی-تسهیلاتی و کارکرد سکونتی تبدیل‌شده‌اند. همچنین روستاهای تازه‌آبادخواچکین و مرزدشت نیز به کارکرد سکونتی و در روستاهای مصردشت، اشکیک، دهنه‌سرشیجان و چوکام کارکرد غالب خدماتی-تسهیلاتی می‌باشد که طی بیست سال گذشته روستاهای مذکور از تولیدی به کارکردهای ذکرشده تغییر کارکرد پیداکرده‌اند. درنتیجه تغییر در نظام فعالیت اقتصادی سکونتگاه‌ها، کاهش میزان تولید محصولات کشاورزی، تغییر در روابط اقتصادی بین شهر و روستا و تغییر کارکرد سکونتگاه‌ها از پیامدهای اقتصادی تغییرات مالکیتی زمین در سکونتگاه‌های روستایی بخش خمام شهرستان رشت است.

۶) منابع

- آمار، تیمور، (۱۳۹۲)، **تحولات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان به‌منظور تدوین الگوی توسعه کالبدی**، فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، سال دوم، شماره ۴، صص۶۰-۷۳
- آمار، تیمور، (۱۳۸۵)، **جغرافیا و کارکردگرایی با تأکید بر جغرافیایی روستایی**، فصلنامه مطالعات برنامه-ریزی سکونتگاه‌های انسانی (چشم‌انداز جغرافیایی)، سال اول، شماره ۳، صص۵-۲۲
- ازکیا، مصطفی و غفاری، غلامرضا، ۱۳۸۳، **توسعه روستایی با تأکید برجامعه روستایی ایران**، چاپ اول، نشر نی، تهران
- اشرف، احمد، ۱۳۶۱، مسائل اراضی و دهقانی، چاپ اول، انتشارات آگاه، تهران
- افراخته، حسن و حجی پور، محمد، (۱۳۹۲)، **تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها مورد: روستاهای تقاب و معصوم‌آباد در شهرستان خوسف**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی دانشگاه خوارزمی، سال دوم، شماره ۳، صص۱-۲۱
- افراخته، حسن و حجی پور، محمد، (۱۳۹۲)، **خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه پایدار روستایی: مورد روستاهای پیرامونی شهر بیرجند**، جغرافیا-فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، شماره ۳۹، صص۱۵۸-۱۸۵
- افراخته ، حسن و همکاران (۱۳۹۴)، **تحولات مورفولوژی زراعی سکونتگاه‌های روستایی دهستان صالحان شهرستان خمین**، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره ۱۲، شماره ۳۷، صص ۷۱-۸۴
- افراخته، حسن (۱۳۹۱)، **اقتصاد فضا و توسعه روستایی (مطالعه موردی: شهرستان شفت)**، مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی دانشگاه خوارزمی، سال اول، شماره ۱، صص۵۴-۳۹
- افراخته، حسن، (۱۳۸۰)، **روابط متقابل شهر و روستا: مطالعه موردی ایرانشهر**، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، شماره ۳۳، صص۴۹-۷۳
- بیات، مصطفی و عزیزپور، فرهاد (۱۳۹۴)، **تحلیلی بر عوامل مؤثر در قطعه‌قطعه شدن اراضی روستای میشیجان علیا شهرستان خمین**، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، پیاپی ۲۰، صص ۱۳۷-۱۵۰
- پاپلی یزدی، محمدحسین و ابراهیمی، ۱۳۸۷، **نظریه‌های توسعه روستایی**، چاپ پنجم، انتشارات سمت

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

- پورطاهری، مهدی و دیگران، ۱۳۹۰، **راهبردها و سیاست‌های توسعه سکونتگاه‌های روستایی**، انتشارات بنیاد مسکن
- تقی زاده و صرافی (۱۳۸۷)، **راهبرد شبکه منطقه‌ای، چارچوبی برای توسعه منطقه‌ای در کشور**، مجله پژوهش‌های علوم زمین، دوره ۱، شماره ۱، صص۷۱-۸۹
- رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۳، **مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی توسعه روستایی ایران**، چاپ اول، انتشارات قومس
- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۳)، **شهرگریزی و تغییرات کارکردی در نواحی روستایی شمال تهران**، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، سال پنجم، شماره ۱، صص ۱۷۷-۱۸۴
- سجاسی‌قیداری، حمداله، (۱۳۹۴)، **شناسایی عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی روستاهای پیراشهری کلانشهر مشهد**، فصلنامه پژوهش‌های روستایی، دوره ۴، شماره ۱۴، صص ۵۲۵-۵۵۱
- سعیدی، عباس، ۱۳۹۱، **مبانی جغرافیای روستایی**، چاپ چهاردهم، انتشارات سمت
- شفیعی ثابت، ناصر (۱۳۹۴)، **تحولات کالبدی–فضایی روستاهای پیرامون کلانشهر تهران با تأکید 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 و همکاران، (۱۳۹۸)، **تحلیل اثر جریانات فضایی در تحولات کالبد-فضایی پیراشهری (مطالعه موردی: سکونتگاه‌های روستایی پیرامونی کلانشهر کرج، دهستان تنکمان شمالی)**، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۸، شماره ۱۶۶، صص ۷۹-۹۴
- عشوری یاسوری، مجید،۱۳۸۷، **مالکیت و نظام‌های بهره‌برداری**، چاپ اول، انتشارات دانشگاه گیلان
- عشوری یاسوری، مجید، ۱۳۹۴، **مقدمه‌ای بر اقتصاد روستایی**، چاپ اول، انتشارات دانشگاه گیلان
- عنابستانی، و همکاران (۱۳۹۶)، **بررسی تأثیر رواج گردشگری خانه‌های‌دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان کلاردشت)**، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، سال ۷، شماره ۳ (پیاپی۲۶)، صص ۱-۲۴
- عنابستانی، علی‌اکبر (۱۳۹۴)، **بررسی آثار طرح صدور سند مالکیت اماکن بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید)**، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، سال ۱۹، شماره ۵۳، صص ۲۲۷-۲۵۲
- فیروزنیا، قدیر و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، (۱۳۸۲)، **جایگاه روستا در فرآیند توسعه ملی از دیدگاه جمعی از صاحب‌نظران**، موسسه توسعه روستایی ایران، چاپ اول، موسسه توسعه روستایی ایران
- قدمی، ۱۳۸۶، **مدل‌سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری مطالعه موردی شهر کلاردشت**، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشگاه تهران
- قدمی و همکاران، (۱۳۸۸)، **بررسی نقش گردشگری در تغییر کاربری اراضی مقصد مطالعه موردی بخش مرکزی نوشهر**، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای سال اول، شمارهٔ ۳، صص۲۱ -۴۲
- قدیری‌معصوم، مجتبی و همکاران (۱۳۹۱)، **نقش گردشگری روستایی در روابط شهر و روستا در شهرستان طالقان**، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی، شماره پیاپی ۵، صص ۲۷ -۴۸
- لهسائی زاده، ۱۳۶۹، **تحولات اجتماعی در روستاهای ایران**، چاپ اول، انتشارات نوید شیراز
- مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵)، **سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان**

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]

- مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، **سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان**
- مشیری، سیدرحیم ودیگران (۱۳۸۲)، **ضرورت تحول در کارکرد اقتصادی نواحی روستایی (شهرستان رودبار – بخش خورگام)**، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۰، صص۱۴۳-۱۶۰
- مطیعی‌لنگرودی، و همکاران، (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، سال سوم، شماره ۴، صص۱۹-۴۲
- مطیعی‌لنگرودی، سیدحسن و همکاران، (۱۳۹۱)، **متنوع‌سازی اقتصاد روستاهای ساحلی با تأکید بر گردشگری صیادی مورد: روستاهای ساحلی شهرستان تنکابن**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، شماره ۱، صص۱۹-۳۷
- مطیعی لنگرودی و همکاران (۱۳۹۱)، **بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی دهستان لیچارکی بندر انزلی**، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، سال اول. شماره ۱، صص۱-۲۳
- نادی ، زهرا و همکاران (۱۳۹۶)، **تأثیر تجاری شدن کشاورزی بر نظام مالکیت زمین در مازندران**، پژوهشنامه تاریخ‌های محلی ایران، دوره ۲، شماره ۱۲، صص ۷۹-۹۲
- هجرتی، محمدحسن و افشاری، مهرنوش (۱۳۸۹)، **نقش مالکیت اراضی در توسعه روستایی دهستان پایین رخ تربت‌حیدریه**، فصلنامه جغرافیایی انسانی، دوره ۳، شماره ۱، صص ۱۲۳-۱۳۶
- Beinat, E. & Nijkamp, P. (1997). **"land use planning and sustainable development, Research Memorandum"**. Vrije University. Amsterdam.
- Sheng. Yap kioe, 2002, **Poverty allevationthroth rural-urban linkages; policy implications, Econionomic and Social commission for Asia and Pacific** (ESCAP).

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-10-09]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2]