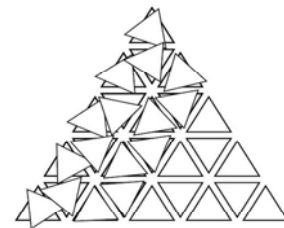


تحول کالبدی - فضایی روستاهای ساحلی گیلان

(مطالعه موردی: حوزه زیباکنار)

شهرام امیرانتخابی^۱



فصل نامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی
Journal of Physical - Spatial Planning

سال دوم - شماره چهارم - پاییز ۹۲
شماره استاندارد بین‌المللی ۴۱۱۸-۲۳۲۲

دریافت: ۱۳۹۲/۲/۲

پذیرش: ۱۳۹۲/۹/۱۵

چکیده

تحولات کالبدی - فضایی دو دهه اخیر، در بسیاری از روستاهای نواحی خزری در حال گسترش است. این روند در سکونتگاه‌هایی که جاذبه‌های طبیعی، به‌ویژه ساحل، دارند، با رواج پدیده خانه دوم، توسعه یافته‌است. منافع چشمگیر تبدیل اراضی زراعی و باغی به قطعات مسکونی، کشاورزان را از ادامه فعالیت زراعی رویگردان نموده‌است. یکی از مهم‌ترین حوزه‌های روستایی گیلان که متأثر از این پدیده است، در روستاهای ساحلی محدوده حسن‌رود - زیباکنار واقع است. در این پژوهش، از طریق مطالعه اسنادی و تطبیقی طرح‌های هادی اول و دوم روستاهای حوزه زیباکنار تغییرات و تحولات کالبدی و فضایی این روستاها طی دو دهه مورد بررسی قرار گرفته‌است. برای درک انگیزه‌های اجتماعی - اقتصادی این تحول فضایی از پژوهش میدانی با استفاده از پرسشنامه استفاده شده‌است که نتیجه آن گرایش روزافزون ساکنین روستاها به تغییر کاربری اراضی زراعی و تبدیل آنها به قطعات قابل فروش زمین برای احداث خانه‌های دوم بود. این فرایند، ضمن تغییر بافت اجتماعی - فرهنگی روستاهای ناحیه، به تغییر چشم‌انداز روستایی، تحول بافت کالبدی و تغییر ساختاری - کارکردی روستاها انجامیده‌است.

واژگان کلیدی: تغییر کاربری اراضی زراعی، چشم‌انداز روستایی، روستای ساحلی، خانه دوم، طرح هادی روستایی، تحول

کالبدی.

۱. استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور.

پست الکترونیک: Shahram_aeh@yahoo.com

مقدمه

چشم‌انداز روستایی، بخش مهمی از سازمان فضایی نواحی جغرافیایی به شمار می‌رود که کارکرد اصلی آن از دیرباز تأمین غذای مردم جهان و تولید برخی مواد اولیه بوده است. امروزه، با رشد شتابان جمعیت، به‌ویژه در شهرها و در نتیجه نیاز روزافزون به مواد غذایی، بر اهمیت اراضی زراعی و دیگر عرصه‌های تولیدی روستا افزوده شده است. از سوی دیگر فضای شلوغ، آلوده و بی‌روح شهرهای امروزی، بیش از پیش بر اهمیت زیست محیطی چشم‌اندازهای طبیعی برخی روستاها افزوده و به نوعی بازگشت به زندگی روستایی را مطرح نموده‌است. در همین راستا، شاهد گسترش پدیده روستانشینی شهری هستیم که طی آن بسیاری از ساکنین کلان‌شهرها، روستاهای حومه شهر و حتی نواحی روستایی دورتر را برای سکونت برگزیده‌اند. به همین دلیل چشم‌اندازهای روستایی به‌شدت دستخوش دگرگونی شده و موجب تغییر کاربری و تخریب بخش‌هایی از اراضی زراعی، باغی، جنگلی و حوضه‌های آبخیز گشته‌اند. هرچند که در طرح‌های توسعه کالبدی روستایی و اغلب در طرح‌های هادی، همواره بر عدم تغییر کاربری اراضی تأکید می‌گردد (بنیادمسکن، ۱۳۸۶: ۱۱۱). اما در عمل، به‌علت ضعف ساختار اقتصادی نواحی و کشورها، عواملی همچون جهش سریع قیمت زمین و بهره‌وری رو به کاهش فعالیت‌های کشاورزی، موجب تداوم و گسترش روند تخریب چشم‌اندازهای روستایی و تغییر کاربری اراضی زراعی گردیده‌است.

بنابراین، گسترش پدیده خانه دوم، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و در نهایت دگرگونی کالبدی روستاها، با توجه به مسائل ملی، ناحیه‌ای و محلی به دلایل زیر حائز اهمیت است.

(۱) اهمیت استراتژیک تولیدات کشاورزی در تأمین غذای کشور؛

(۲) وابستگی اقتصاد شهرها به تولیدات کشاورزی حوزه نفوذ؛

(۳) جلوگیری از آسیب‌های جدی زیست محیطی (شکویی، ۱۳۷۶: ۲۶).

اسوالد اشپینگلر^۱ مورخ آلمانی، معتقد بود که تکامل زندگی اجتماعی انسان تابع سه مرحله است، نخست به

شکل روستا و تصویری از طبیعت است و سپس با نفی و انکار طبیعت و روی گردانی از آن به شکل شهر در می‌آید و بالاخره با تخریب کامل طبیعت و رشد سریع به جهان‌شهر تغییر یافته و در نهایت به سیر قهقرایی خواهد افتاد و سرانجام دوران خودکشی شهر نیز فرا خواهد رسید (فرید، ۱۳۷۲: ۷). هراس از چنین سناریویی از اروپا آغاز شد. در انگلستان از ۱۸۹۸، زمینه برنامه‌ریزی فضایی با تأکید بر عرصه‌های طبیعی و روستایی با جنبش باغ - شهر پی‌ریزی شد. در آن زمان رشد نامتناسب اقتصادی شهرهای بزرگ کانون اصلی انتقاد بود و این جنبش خواستار برنامه‌ریزی برای هدایت رشد و گسترش شهرها و حفظ عرصه‌های روستایی پیرامونی آنها گردید (سعیدی، ۱۳۷۶: ۱۴۸). این جنبش متأثر از نظریه باغشهرهای ابنزر هاروارد^۲ (۱۹۲۸-۱۸۵۰) بود که پس از چندین سال اقامت در آمریکا و مشاهده و مطالعه رشد سریع شهرهای این کشور در قالب کتاب باغشهرهای فردا ارائه شده بود. در اوایل سده بیستم نظریه باغشهرهای هاروارد به دلیل تأکیدی که بر ایجاد مسکن مناسب برای طبقات کارگر داشت، مورد توجه معماران و برنامه‌ریزان روسیه نیز قرار گرفت. برای بسیاری از شهروندان روسیه که تحت شرایط سخت و غیربهداشتی زندگی می‌کردند، نظریه باغشهر آخرین راه حل بود و صرفاً با الهام از این نظریه، مسئولان می‌توانستند فشار مازاد جمعیت را از طریق ساخت اقمار شهرها کاهش دهند (آقامحمدی، ۱۳۷۵: ۸۶) اما نظریه باغشهر مخالفت‌هایی را نیز برانگیخت که گسترش و رشد شهرها بر مبنای الگوی انگلیسی باغشهر را موجب اتلاف وقت ساکنین و همچنین هدررفتن زمین‌ها می‌پنداشتند که نوعی روحیه ضداجتماعی را برای ساکنین خود به ارمغان می‌آورد (اوستروفسکی، ۱۳۷۸: ۱۸). از پایان جنگ دوم جهانی تا اواسط دهه ۱۹۶۰، مبارزه هواداران محیط زیست و زمین‌های کشاورزی اوج گرفت و آزادی طرح‌ریزی کالبدی شهرها را به چالش کشید. طرفداران حفظ زمین‌های کشاورزی و باغ‌های پیرامون شهرها علاوه بر ضرورت‌های زیست محیطی بر جنبه‌های اقتصادی زمین‌های کشاورزی به‌عنوان سرمایه ملی و خودکفایی کشاورزی تأکید داشتند. البته طرفداران گسترش کالبدی شهرها و تبدیل اراضی کشاورزی به شهرها نیز دلایل خاص خود را برای تداوم این روند دنبال می‌کردند و ممنوعیت تغییر کاربری اراضی

۲. EbenserHavard

۱. Oswald Spengler

ایالات به‌ویژه آنهایی که رشد جمعیت بیشتری داشتند، طرح مدیریت اراضی ایالات را عنوان نمودند. در سطح شهرداری‌ها، برنامه‌ریزی محیطی روستایی تأکید خاصی بر زیبایی، حفظ چشم‌اندازهای طبیعی، حراست از زیستگاه حیات وحش، حفظ حوزه‌بندی‌ها، تهیه تسهیلات تفریحی، دسترسی به آب‌های عمومی، حفظ اراضی کشاورزی، توسعه کیفیت آب و کنترل نرخ رشد جمعیت دارد. در این میان، برای حفظ اراضی کشاورزی از پیشروی اراضی شهری فنون بسیاری از جمله حوزه‌بندی زمین برای کاربری انحصاری کشاورزی، درآمد سالانه عمومی از حقوق توسعه، خریداری عمومی اراضی کشاورزی، حقوق توسعه قابل انتقال (حق توسعه زمین در منطقه رشدنیافته که مطابق نرخ رشد به توسعه‌دهنده فروخته شده است) مالیات‌بندی تمایزی اراضی کشاورزی، آزادی‌های قانونی خاص و مالیات محلی در اراضی کشاورزی بکار می‌رود (Barry Dalal, ۲۰۰۲: ۱۵۴).

اما دگرگونی‌های دهه‌های اخیر و روند شتابان شهرگرایی در مقابل روستاگرایی بویژه در کشورهای جهان سوم، ماهیتی متفاوت داشته و جوامع روستایی را هم از لحاظ کیفی و هم از نظر کمی با تحولاتی مسئله‌ساز روبه‌رو ساخته است، به طوری که روزبه‌روز از جمعیت ساکن در روستاها کاسته و در مقابل به جمعیت شهرها به‌نحوی ناهنجار افزوده می‌شود. پیشینه این روند به پس از جنگ جهانی دوم باز می‌گردد که طی آن بسیاری از سکونتگاه‌های روستایی از طریق رشد و گسترش فیزیکی (کالبدی) دچار دگرگونی مرفولوژیک شد و به شهرک‌های کوچک و بزرگ تبدیل گردید (سعیدی، ۱۳۷۶: ۸۶). بدین جهت، امروزه سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های دقیق آمایش سرزمین و تعیین انواع کاربری‌های ارضی و دورنمای تغییرات آن در سطح ملی تهیه و اجرا می‌گردد. در این مورد، ژاپن نمونه موفق را در آسیا است. این کشور علی‌رغم محدودیت خاک (چه به لحاظ وسعت و چه توپوگرافی) و تراکم نسبتاً زیاد جمعیت و توسعه برنامه‌های صنعتی و شهری، توانسته است به کنترل و هدایت تغییر کاربری‌ها بپردازد. مطالعه دقیق تغییر کاربری اراضی ژاپن بین سال‌های ۱۹۹۰-۱۹۷۵، در دانشگاه اکاباما^۱، حاکی از عدم تغییر در میزان جنگل‌ها و افزایش سطح باغستان‌ها، در کنار افزایش سطح شهرها

کشاورزی را از طریق قانون‌گذاری، غیراقتصادی دانسته و آن را موجب تشدید بی‌برنامگی این روند عنوان می‌نمودند (هاشمی، ۱۳۷۰: ۳۴۵). همین نگرانی‌ها موجب شد تا در زمانی که بهترین زمین‌های کشاورزی کشورهای در حال توسعه، زیر پوشش توسعه شهری، ساختمان‌ها و تجهیزات شهری قرار می‌گرفت، در کشورهای توسعه‌یافته اروپا و آمریکای شمالی بهترین و وسیع‌ترین زمین‌های نواحی مادرشهری به بخش کشاورزی اختصاص یابد و بیشترین زمین‌ها در طرح‌های دولتی با عنوان طرح کاربری زمین‌های ملی مورد حفاظت قرار گیرد. به طوری که در سال ۲۰۰۰، در ایالات متحده آمریکا، تقریباً ۴ درصد زمین‌ها زیر پوشش شهرنشینی قرار گرفت و توسعه شهرنشینی و شهرگرایی به تخریب زمین‌های کشاورزی منجر نگردید. در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته تقریباً ۶۴ درصد زمین‌ها به بخش کشاورزی و تنها ۶ درصد به بخش شهری اختصاص یافته است. در این کشورها پس از دوره‌ای (دهه ۱۹۳۰) که بخشی از زمین‌های کشاورزی به اشغال حومه‌ها درآمد، عواملی همچون بالا رفتن درآمدهای حاصل از کشاورزی، پایین آمدن میزان زاد و ولد، اجرای قوانین محیط زیست و تدوین برنامه‌ریزی‌های ناحیه‌ای، استفاده از زمین‌های کشاورزی را در شهرگرایی و شهرنشینی محدود ساخت (شکویی، ۱۳۷۳: ۲۹۰). در سال‌های پس از جنگ جهانی دوم نیز بیشتر کشورهای توسعه‌یافته سیستم‌های کنترل آمایش سرزمین ایجاد نمودند. در انگلستان، به‌ویژه از قدیم، برنامه‌های آمایش سرزمین در جهت محافظت زمین‌های زراعی از گسترش شهر و شهرنشینی و ایجاد تعادل بین نواحی و قلمروها جهت حفظ چشم‌اندازها و مناظر طبیعی وجود داشته است. امروزه نیز نظام برنامه‌ریزی این کشور با وجود فشارهای تحولات اقتصادی و اجتماعی بر تعادل بین محیط‌های طبیعی و ساخته شده تأکید می‌ورزد. در آمریکا نیز برنامه آمایش سرزمین به آرامی پیش می‌رود، چرا که جانبداری زیادی در عدم دخالت دولت در حقوق شخصی و خصوصی وجود دارد که به همین دلیل نواحی وسیع روستایی با جمعیتی نسبتاً پراکنده، تعارض بین شهرها و محیط‌های روستایی را متعادل می‌سازد و نواحی کشاورزی در ایالات معمولاً مشخصاتی همچون توقف افزایش بی‌رویه حومه‌نشینی، کاهش خدمات عمومی گران‌قیمت، جلوگیری از تخریب چشم‌اندازهای طبیعی حساس و حفظ فضاهای باز دارد (Gilg, ۱۹۸۶: ۱۵۱). از دهه ۱۹۷۰، برخی از

۱. Okayama

طبق یافته‌های تحقیق، عوامل زیر به ترتیب بیشترین نقش را در تغییر کاربری زمین زراعی داشته‌اند:

(۱) انگیزه‌ها و استعداد‌های بالقوه اولیه و توسعه شهرنشینی: مهم‌ترین سازوکار زیربنایی تغییر کاربری زمین، ناشی از رقابت بین زمین شهری و زراعی است

و راه‌ها است. این در صورتی است که کشتزارها نیز تنها ۰/۹ درصد کاهش داشته‌اند.

در این پژوهش، شاخص‌های گوناگون از طریق آزمون‌های معتبر آماری (مدل رگرسیون ترکیبی) مورد آزمایش قرار گرفته‌اند تا به تعیین و بررسی نیروهای مؤثر فیزیوگرافیکی و اجتماعی - اقتصادی در تغییر کاربری‌های زراعی پرداخته باشد.

جدول ۱. درصد تغییر کاربری اراضی در ژاپن بین سال‌های ۹۰-۱۹۷۵

نوع کاربری ارضی	کشتزار	اراضی بلند کوهستانی	باغستان‌ها	جنگل‌ها	زمین بایر	اراضی شهری و ساخته‌شده	سطح راه‌ها و ترابری	دیگر کاربری‌ها
۱۹۷۵	۱۸/۳	۷/۳	۳/۶	۵۶/۳	۳/۲	۸/۲	۰/۴	۲/۸
۱۹۹۰	۱۷/۴	۶/۸	۳/۸	۵۶/۳	۳/۳	۹/۲	۰/۵	۲/۷

منبع: Satoshi Hoshino, (۱۹۹۶)

۱۹۸۸، قانون اصلاحات ارضی از توزیع دوباره زمین‌های کشاورزی از مالکان به مستاجران پشتیبانی می‌کند اما در عمل این قانون به تسریع تبدیل زمین‌های کشاورزی انجامیده است. چرا که مالکان تمایلی به از دست دادن زمین‌های‌شان ندارند و به همین خاطر زمین را به کاربری‌های غیرکشاورزی تغییر می‌دهند. از سوی دیگر، ساکنین و مؤسسات شهری برای منابع پایه و کارکردهای زیست محیطی به محدوده‌ای به مراتب وسیع‌تر از محدوده ساخته شده شهر وابستگی دارند (Cecilia Tacoli, ۲۰۰۴). از این رو، داوانو دومین شهر بزرگ فیلیپین، مناطق گسترده روستایی را در حوزه قانونی خود احاطه نموده‌است، در حالی که، بیشتر بخش‌های ساخته شده شهری در نوار باریکی از ساحل به طول ۳۶ کیلومتر گسترده شده و علی‌رغم آنکه ۳/۶ درصد کل مساحت شهر را تشکیل می‌دهد، ۸۵ درصد جمعیت شهر را در خود جای داده‌اند (روپرت هودر، ۱۳۸۱: ۱۰۲) بنابراین در کشورهای جهان سوم، سوداگری زمین و زمین‌خواری، تأثیرات نابودکننده‌ای در روستاها و زمین‌های کشاورزی برجای نهاده است که این امر در نتیجه توسعه بالقوه شهری و عدم کنترل دولت‌ها و سازمان‌های مسئول است. کشاورزان مالک زمین، تحت تأثیر نیروهای فشار شهری، به سوداگری زمین می‌پردازند و از سرمایه‌گذاری روی زمین‌های خود پرهیز نموده و زمین را تنها برای فروش آماده نگه می‌دارند، درحالی که در صورت توقف سوداگری زمین، کشاورزان حتی زمین‌های کم حاصل خود را به زیر کشت می‌برند (شکویی، ۱۳۷۶: ۲۸۱-۲۸۹).

(۲) میانگین سنی روستاییان: که به فعالیت‌های درآمدت نیروی کار کشاورزی مربوط می‌شود. افزایش میانگین سنی عاملی در کاهش شالیزارها محسوب می‌شود. (۳) افزایش فرصت‌های شغلی غیرکشاورزی: که به موازات رشد شهرنشینی افزایش می‌یابد. (۴) بازده کار کشاورزی: مادامی که تولید کار کشاورزی رو به بهبودی نباشد به بخش‌های غیرکشاورزی مهاجرت نموده و سرانجام زمین زراعی کاهش می‌یابد. (۵) میزان تغییرات خانوارهای کشاورز تمام وقت یا پاره‌وقت (Satoshi Hoshino, ۱۹۹۶: ۱۲۰).

البته مطالعات دیگر نیز نشان می‌دهند که در کشورهای درحال توسعه، احتکار زمین و معاملات و بورس بازی زمین موجب تغییر کاربری اراضی کشاورزی گردیده است. همچنین در تخریب زمین‌های کشاورزی پیرامون شهرها و روستاهای مجاور شهر، عوامل بیرونی مانند تصمیمات سیاسی، تغییر در استانداردهای زندگی، تغییر در فناوری، تأثیرات نیروهای بازار و فشار توسعه شهر بسیار مؤثر است و تأثیرات ژرف و سریعی در نابودی زمین‌های کشاورزی برجای می‌گذارند. به‌عنوان نمونه، در ناحیه متروپل مانیل فیلیپین، شالیزارهای بزرگ تبدیل به کاربری‌های صنعتی، مسکونی و تفریحی شده‌اند، بدین‌منظور کشتزارهای برنج به علفزارهای چرای گله گاوها تبدیل می‌شوند تا در شرایط مساعدتر بازار به کاربری‌های شهری با قیمتی قابل توجه تبدیل شوند. هرچند که از سال

قانون فوق «به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییرات کاربری اراضی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع است». تبصره‌های ماده ۱، همچنین کمیسیون تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری و مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغی را در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها مشخص می‌سازد و ماده ۲، عوارضی معادل ۸۰ درصد قیمت روز زمین‌ها را برای اراضی تغییر کاربری یافته تعیین می‌کند، اما تبصره ۱ آن تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم‌بضاعت در مساحت کوچک و یا برای سایر نیازهای بخش کشاورزی را از شمول پرداخت عوارض معاف می‌سازد. تبصره ۲ ماده ۲ نیز، وزارت مسکن و شهرسازی را مکلف می‌سازد که جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها را حتی‌المقدور در خارج از اراضی و باغ‌ها طراحی نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود در داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل برساند. مواد و تبصره‌های بعدی نیز میزان جریمه و مجازات متخلفین اعم از مالکین و متصرفین زمین‌های کشاورزی و باغی و نهادها و سازمان‌های ذیربط مانند شهرداری‌ها و دفتر اسناد رسمی را مشخص می‌سازد. بنابراین، استثناهایی که تحت عنوان موارد ضروری در قانون حفظ اراضی زراعی و باغ پیش‌بینی شده‌است، راه‌های گریز از این قانون را فراهم ساخته‌است. ضمن آنکه سازمان امور اراضی نیز از ابزارهای لازم جهت برخورد با متخلفین برخوردار نمی‌باشد و عملاً نمی‌تواند علیه روستاییان کم‌بضاعت اقامه دعوی نموده و آنها را به دادگاه بکشاند. از طرفی، سازوکارهایی برای دوزدن قانون همواره وجود دارد. زمین‌ها در قالب همان اراضی زراعی خریداری و محصور می‌گردند. سپس، چند سالی رها گردیده و عملیات زراعی در آن متوقف می‌گردد، تا اینکه، بتدریج زمینی غیرکشاورزی به شمار آید و مهم‌تر از همه این موارد آنکه، تنها اراضی زراعی بیرون از محدوده شهرها و شهرک‌ها، شامل این قانون می‌گردند. از این رو برای پاسخ به پرسش اصلی تحقیق که چه انگیزه‌هایی موجب تغییر کاربری اراضی در محدوده مورد مطالعه گردیده‌است؟ فرضیات زیر مطرح می‌گردد:

الف) سود سرشار ناشی از افزایش قیمت زمین به علت تغییر کاربری اراضی زراعی به مسکونی، موجب گرایش

اما در کشورهای در حال توسعه، فشار افزایش جمعیت و به دنبال آن فشار بر زمین‌های کشاورزی موجود نمی‌تواند برای همیشه دوام یابد. بنابراین، تأمین فرصت‌های اشتغال در بخش‌های غیرکشاورزی شهرهای کوچک اعتبار و اهمیت بسیاری می‌یابد. اما از سوی دیگر تصور درست یا غلط از آلودگی محیطی حتی در شمال شرقی ایالات متحده موجب شده تا تجدید حیات و توسعه دوباره^۱ زمین‌های حاصلخیز پیرامون شهرهای کوچک و جوامع محلی روستایی با دشواری‌هایی روبه‌رو شود، چراکه بخش‌های خدماتی و صنعتی در کریدورهای توسعه یافته حمل و نقل استقرار یافته‌اند و به همین دلیل بسیاری از شهرهای کوچک به راهبردهای مالی زمین‌های حاصلخیز رو آورده‌اند تا به توسعه دوباره و بهسازی این مکان‌های تقریباً فراموش شده بپردازند و اثرات توسعه جوامع بزرگتر را به این مکان‌ها سوق دهند. از این رو در شهرهای کوچک و جوامع روستایی اغلب رقابت بر سر اراضی حاصلخیز کشاورزی متأثر از عوامل زیر است:

۱) سرمایه‌گریزی از مراکز شهری سنتی که با بروز ناهماهنگی وی‌نظمی در وضعیت بحرانی قرار گرفته‌است، به گونه‌ای که بهره‌برداری دوباره از مکان‌های مرکزی تعیین شده را دشوار می‌سازد.

۲) فشار توسعه بر اراضی حاصلخیز مجاور نزدیک‌تر به مزارع و جنگل‌ها و ظرفیت اندک محدود ساختن آن.

۳) فقدان زیرساخت‌ها، مانند امکانات تولید کشاورزی برای کاربری اراضی.

۴) نامناسب بودن منابع مالی و فنی برای آماده‌سازی و برنامه‌ریزی‌ها (Bartsc Charles & Wells Barbara, ۲۰۰۶)

طی سده اخیر، همزمان با گسترش کالبدی سکونتگاه‌های شهری و روستایی، اراضی کشاورزی بسیاری به کاربری‌های مسکونی، تجاری، تبدیل شده‌است. گسترش فیزیکی سکونتگاه‌های روستایی در برخی نواحی جلگه‌ای به علت فراوانی تعداد و حجم جمعیتی روستاها همچون نقاط شهری حائز اهمیت است (نظری، ۱۳۷۵: ۱۸۹). تشدید تغییر کاربری اراضی در همین عرصه‌ها موجب شد تا برای جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ در ۳۱ خرداد ۱۳۷۴، به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد. مطابق ماده ۱

صومعه‌سرا وصل می‌کند و محور شمالی که رشت را به انزلی، تالش و آستارا پیوند می‌دهد.

بنابراین، آرایش مکانی این جاده‌ها و مراکز شهری و روستایی کنار آن، برخلاف استان مازندران، از کناره ساحل خزر دور افتاده‌است و تا دهه اخیر چشم‌انداز روستایی و طبیعی خود را حفظ نموده و کمتر تحت تأثیر ساخت و سازهای شهری و گردشگری قرار دارد. در این میان زون ساحلی جنوبی خزر بین چمخاله لنگرود تا حسن‌رود انزلی، از جاده‌های اصلی و مراکز شهری منطقه بیشترین فاصله را دارد و بخش عمده‌ای از این محدوده ساحلی در قاعده دلتای سپیدرود قرار گرفته‌است که از طریق جریان‌های منشعب آبیاری می‌شود.

در بخش میانی این محدوده، زون ساحلی شهرستان رشت قرار گرفته است که با احداث جاده ساحلی حسن رود - کیشهر اهمیت یافته است. به‌ویژه برپایی مجتمع تفریحی اقامتگاهی صدا و سیما در روستای خشک اسطلخ از دهه ۱۳۶۰، توجه گردشگران را بیش از پیش به روستاهای ساحلی این محدوده جلب نموده‌است. طی دهه اخیر محدوده‌های سالم سازی دریا در روستاهای این محدوده ایجاد شد و ساحل روستاهای دیگر نیز مورد بهره‌برداری مسافران و گردشگران قرار گرفت.

جدول ۲. تغییرات جمعیتی روستاهای حوزه زیباکنار

سرشماری‌ها	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
خانوار	۴۸۳	۷۷۵	۹۶۵	۱۲۹۲	۲۰۹۷
جمعیت	۲۴۹۰	۳۷۶۳	۳۹۶۲	۴۵۱۷	۴۳۲۵
بعدخانوار	۵،۱۵	۴،۸۵	۴،۱	۳،۵	۲،۰۶
رشدسالانه	-	۴،۲۱	۰،۵۱	۱،۳۲	-۰،۸۶

منبع: سرشماری های نفوس و مسکن

طی دهه اخیر، طبقات مرفه شهرهای بزرگ (به‌ویژه تهران و رشت) به تملک اراضی و ساخت ویلا در این محدوده گرایش یافته‌اند. به‌همین علت این محدوده، علی‌رغم ثبات نسبی جمعیت بومی، شاهد بیشترین تقاضای ساخت و ساز مسکن و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی به مسکونی بوده‌است. به‌گونه‌ای که طی کمتر از دو دهه، در هر یک از روستاهای این زون ساحلی دو طرح هادی روستایی تهیه و اجرا گردیده‌است که طرح هادی دوم (بازنگری طرح هادی) معمولاً پیش از پایان افق طرح هادی اول و بنا به درخواست اهالی روستاها و خریداران زمین

شدید کشاورزان به ترک کشاورزی و فروش اراضی به متقاضیان ساخت خانه دوم گردیده‌است.

(ب) روستای حوزه زیباکنار در حال تحول کالبدی - فضایی از چشم‌انداز روستایی - کشاورزی به شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی خانه دوم می‌باشد.

داده‌ها و روش کار

جامعه آماری پژوهش، خانوارهای ساکن در روستاهای زیباکنار، چونچنان و خشک‌اسطلخ در دهستان زیباکنار از بخش لشت‌نشای شهرستان رشت هستند که در مجموع حوزه زیباکنار نامیده می‌شوند. این مجموعه در سرشماری ۱۳۹۰، از ۱۴۰۴ خانوار و ۴۳۲۵، تشکیل شده‌بود. برای آزمون فرضیه نخست در زمینه علل و انگیزه‌های تغییر کاربری اراضی کشاورزی و گرایش به قطعه‌بندی و فروش آنها با استفاده از روش کوکران، ۲۱۰ خانوار به‌صورت طبقه‌بندی شده با توجه به تعداد خانوار هر روستا، به‌عنوان حجم نمونه برگزیده شده‌اند که با تهیه پرسشنامه، اطلاعات میدانی موردنیاز از خانوارهای حجم نمونه جمع‌آوری و از طریق آمار توصیفی تجزیه و تحلیل می‌شوند.

در ضمن تحولات کالبدی و فیزیکی روستا از طریق تطبیق و مقایسه نقشه‌های کاربری اراضی ادواری روستاها در طرح هادی و طرح بازنگری، مورد بررسی قرار گرفته‌است.

شرح و تفسیر نتایج

جلگه‌های پست ساحلی خزر به‌دلیل مساعدت‌های محیط طبیعی، از کانون‌های اصلی کشاورزی کشور به‌ویژه کشت برنج، چای و پرورش ابریشم به‌شمار می‌رود. به‌همین خاطر، سکونتگاه‌های روستایی زیادی در پهنه آن شکل گرفته‌اند. تمرکز جمعیتی و کالبدی روستاها در گره‌گاه‌های ارتباطی، به‌تدریج منجر به شکل‌گیری مراکز شهری بزرگ و کوچک شده‌است. فعالیت‌های تجاری و خدماتی مرتبط با فعالیت‌های کشاورزی نیز در امتداد جاده‌های اصلی منطقه تمرکز یافته‌است که از رشت (مرکز و بزرگ‌ترین کانون شهری استان) به مراکز نواحی امتداد دارد. یعنی محور شرقی که رشت را به آستانه، لاهیجان، لنگرود و رودسر پیوند می‌دهد، محور غربی که رشت را به فومن و

۱) ۹۳ درصد از پاسخ‌دهندگان، از حضور غیربومیان در روستا از طریق خرید زمین و مسکن یا احداث خانه دوم حمایت نموده و آنرا به نفع خود می‌دانند.

۲) ۸۶ درصد از پاسخ‌دهندگان نیز محدودیت تغییر کاربری اراضی و کمبود اراضی با کاربری مسکونی را از بزرگترین موانع توسعه روستای خود می‌دانند.

۳) ۸۵ درصد از پاسخ‌دهندگان از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی خود به مسکونی استقبال می‌کنند.

۴) ۷۷ درصد از پاسخ‌دهندگان مخالف تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی به کاربری‌های غیرمسکونی (صنعتی و خدماتی و غیره) هستند.

۵) ۷۴ درصد از پاسخ‌دهندگان هیچ علاقه‌ای به ادامه فعالیت کشاورزی و به‌زیر کشت بردن شالیزارها ندارند.

۶) ۵۹ درصد از پاسخ‌دهندگان حضور صاحبان خانه دوم را در توسعه امکانات زیربنایی و عمران روستا مؤثر می‌دانند.

۷) ۶۳ درصد از پاسخ‌دهندگان معتقدند مهاجرت اکثریت نسل جوان و پیری تدریجی جمعیت در بی‌رغبتی به تداوم کشاورزی مؤثر بوده است.

۸) ۶۱ درصد از پاسخ‌دهندگان گسترش خانه‌های دوم را در اشتغالزایی روستاییان مؤثر می‌دانند.

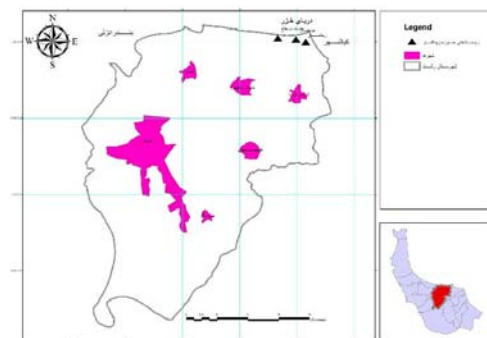
۹) ۶۷ درصد صاحبان اراضی زراعی، کمبود آب زراعی را مهم‌ترین عامل رکود کشاورزی و ۷۴ درصد قطعه قطعه شدن اراضی و کوچک‌بودن ابعاد زمین و ۶۹ درصد بازار نابسامان برنج و عدم حمایت‌های دولتی را عامل گرایش به تغییر کاربری اراضی زراعی می‌دانند.

ارزیابی فرضیه دوم: خرید زمین و احداث خانه دوم توسط افراد غیربومی و غیرساکن، کمابیش در بیشتر روستاهای گیلان رواج یافته است. این فرایند از سه عامل اصلی ناشی می‌شود:

الف) بهبود زیرساخت‌های روستا: ایجاد و تقویت زیرساخت‌هایی همچون راه‌های ارتباطی، تأسیسات آب آشامیدنی سالم، برق، لوله‌کشی گاز و غیره، زمینه مساعدی را برای گرایش به خانه دوم در روستاها فراهم آورده است.

ب) تغییر رویکرد اقتصاد محلی: کاهش بازدهی اراضی کشاورزی به‌علت کوچک‌شدن قطعات زراعی، افزایش هزینه تولید، در مقابل جاذبه‌های اقتصادی موجود در بخش‌های خدماتی شهرها، موجب تغییر گرایش فعالیت اقتصادی روستاییان می‌شود. به این منظور با فروش املاک، خانه و

تهیه شده‌است تا هرچه بیشتر به تنگناها و مشکلات کالبدی آنها جهت تغییر کاربری اراضی پاسخ دهد. بدین ترتیب، روستاهای حوزه زیبا کنار شاهد بیشترین تحولات کالبدی و تغییر کاربری اراضی بوده‌اند. براساس سرشماری‌های نفوس و مسکن، روستاهای حوزه زیباکنار (زیباکنار، چونچنان و خشک‌اسطلخ) با افزایش جمعیت چندانی مواجه نبوده‌است و طی سال‌های اخیر رشد منفی داشته است (جدول ۲). اما ساختار کالبدی و اقتصادی این روستاها به‌شدت دچار تحول شده‌است. به‌گونه‌ای که نسبت خانه‌های دوم و ویلاهای افراد غیربومی آشکارا بیشتر از ساکنان بومی است و چشم‌انداز کشاورزی حوزه زیباکنار به شهرک‌های ویلایی و تفریحی تبدیل شده‌است که بافت کالبدی - فضایی، سبک معماری و ساختار اجتماعی - اقتصادی محل را نیز دگرگون ساخته‌است.



شکل ۱. موقعیت روستاهای مورد مطالعه

در نتیجه پهنه کاربری‌های کشاورزی کاهش شدیدی یافته و مشاغل خدماتی و بنگاه‌های معاملات ملکی جایگزین فعالیت‌های کشاورزی شده‌است.

عدم صرفه اقتصادی کشت برنج به‌علت کمبود آب زراعی، کوچک بودن اراضی زراعی و بالا بودن هزینه کاشت و داشت و برداشت، تغییر کاربری اراضی و به‌دنبال آن تغییر شغل روستاییان را گریزناپذیر نموده‌است.

برای ارزیابی فرضیه نخست از طریق پرسشنامه، علل و انگیزه‌های تغییر کاربری اراضی کشاورزی و گرایش به قطعه‌بندی و فروش آن‌ها، از خانوارهای روستایی جامعه آماری پرسیده‌شد. از ۲۰۰۰ خانوار ساکن، ۳۲۳ خانوار مطابق فرمول کوکران انتخاب شدند که به‌طور تصادفی به پرسشنامه پاسخ دادند.

نتیجه این پرسش و پاسخ به شرح ذیل است:

اراضی زراعی و باغی، یا به صورت غیرقانونی و بدون مجوز از نهادهای ذیربط به ساخت خانه دوم پرداخته‌اند و یا از راه‌های قانونی و شبه‌قانونی به دنبال تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی هستند. ضمن آنکه ملک خریداری شده معمولاً ارزش افزوده فراوانی نیز به دست می‌آورد (جدول ۳ و ۴).

مقایسه اراضی مسکونی، باغی و زراعی روستاهای مورد مطالعه در دو مقطع طرح هادی اول و بازنگری طرح هادی و میزان تحقق کاربری مسکونی پیشنهادی و نسبت آن با رشد جمعیت روستا، تأییدکننده این فرضیه است (جدول ۲). در فاصله سرشماری ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰، تعداد خانوار به شدت افزایش یافته است، در حالی که طی سال‌های فوق رشد جمعیت نخست‌گند و سپس دچار روندی منفی گردید. بعد خانوار نیز از ۴ نفر به اندکی بیش از ۲ نفر کاهش یافته است (جدول ۲) که ناشی از حضور خانوارهای تک نفری است که مالکان خانه‌های دومی هستند و در روستا ساکن گردیده‌اند. مطابق استانداردهای طرح هادی روستایی در جلگه‌ها، به ازای هر خانوار ۳۰۰ مترمربع کاربری‌های مسکونی جدید پیشنهاد می‌شود که با توجه به افزایش ۲۹۲ خانوار، ۲۷۰۰۰ مترمربع از اراضی مسکونی پیشنهادی لازم است. ضمن آنکه میانگین عرصه‌های مسکونی موجود نیز ۷۳۰ مترمربع و سرانه آن به ۳۳۰ مترمربع می‌رسد و این مقدار دو برابر اندازه استاندارد یک عرصه مسکونی روستایی یعنی ۳۰۰ مترمربع است.

بنابراین، در عرصه‌های مسکونی موجود نیز می‌توان واحدهای مسکونی جدید احداث نمود. از این رو افزایش کاربری مسکونی و کاهش اراضی باغی و زراعی، صرفاً به خانه‌های دوم اختصاص دارد. از همین رو، مطالعات میدانی و بررسی پروانه‌های ساخت و ساز در دهیاری روستاهای حوزه زیباکنار، حاکی از آن است که تمام کاربری مسکونی پیشنهادی طرح هادی دوم طی سه سال اول تحقق یافته است و علاوه بر آن، ۱۸۰ پرونده تغییر کاربری اراضی باغی و زراعی به مسکونی، به نتیجه رسیده و ۸۰ تقاضای تغییر کاربری جدید در دست بررسی است. طی سال‌های ۸۸ تا پایان پاییز ۱۳۹۱، بیشتر پروانه‌های ساخت مسکن متعلق به متقاضیان خانه دوم است (جدول ۳).

به طور کلی، از مجموع اراضی مسکونی روستاهای حوزه زیباکنار حدود ۶۱ درصد را عرصه خانه‌های دوم تشکیل می‌دهد. کوچکترین قطعه مسکونی خانه دوم ۵۴ مترمربع و

اراضی زراعی خود سرمایه‌ای فراهم نموده و با انتقال آن به شهرها، بدنبال زندگی و کار جدیدی می‌روند. در نتیجه مسکن خالی و املاک آنها به متقاضیان خانه دوم عرضه می‌شود.

ج) دگرگونی زندگی شهری: عواملی مانند افزایش آسیب‌های محیطی، اجتماعی و اقتصادی شهرها، به ویژه در سنین بازنشستگی موجب گرایش به خانه دوم روستایی برای اوقات فراغت و یا اسکان مجدد در روستاها گردیده است تا جمعیت خسته از آلودگی هوا، شلوغی و سایر آسیب‌های زندگی شهری از آب و هوای سالم، چشم‌اندازهای طبیعی روستایی و سایر جاذبه‌های محیط روستایی برخوردار گردند.

جدول ۳. تحول کاربری‌ها در طرح‌های هادی روستای خشک اسطلخ

طرح هادی	تاریخ تهیه	مسکونی		زراعی و باغی	
		موجود	پیشنهادی	موجود	پیشنهادی
نخست	۱۳۷۸	۱۱۸۹۷۲	۱۳۴۹۳۲	۴۱۳۰۰۰۰	۳۹۵۴۳۱۲
بازنگری	۱۳۸۸	۴۰۹۷۹۰	۴۵۰۸۳۶	۲۴۲۴۲۲۹	۲۰۰۰۲۶۲

منبع: طرح بازنگری طرح هادی روستای خشک اسطلخ ۱۳۸۸

متقاضیان شهری خانه دوم در روستا را می‌توان در گروه‌های زیر دسته‌بندی کرد:

۱) بازگشت به روستا: برخی از مهاجرین روستایی که از سالیان پیش در شهرها جذب مشاغل خدماتی و دولتی شده‌اند، در سال‌های بازنشستگی، با فراهم نمودن اندوخته‌ای در اراضی شخصی، ارث و یا خرید زمین از اهالی، به احداث خانه دوم می‌پردازند که پس از مدتی حتی تبدیل به سکونت دائمی می‌گردد.

۲) مهاجرت معکوس: خانوارهای نسبتاً مرفه شهری که به علت پیوندهای خویشاوندی، راهنمایی دوستان و کسب اطلاعات از آژانس‌های مسکن و دلالتان زمین و مسکن به خرید زمین و مسکن روستایی پرداخته‌اند. این گروه عرصه و اعیان روستاییان مهاجر را خریداری نموده و از آن به عنوان خانه دوم استفاده می‌کنند (تبدیل خانه اول به خانه دوم). برخی از این متقاضیان نیز به خرید اراضی باغی و زراعی (شالیزاری) می‌پردازند که به قیمت کمتری به فروش می‌رسند. این اقشار به صورت ویلای تک‌خانواری یا مجتمع مسکونی به احداث واحد مسکونی می‌پردازند. این گروه عامل اصلی تغییر کاربری اراضی و تحول کالبدی چشم‌انداز روستایی به شمار می‌روند. چرا که با احداث بنا در

نموده‌اند، اراضی کشاورزی در برابر توسعه بافت‌های مسکونی روستایی و شهری در حال پسروی است. چنین فرایندی به‌ویژه در قطب‌های کشاورزی کشور مانند استان-های خزری که دارای جمعیت روستایی فشرده‌ای دارند، بسیار حائز اهمیت است. مطالعه موردی تغییر کاربری زمین در روستاهای ساحلی شهرستان رشت نشان می‌دهد که علی‌رغم دوری نسبی این زون ساحلی از مراکز شهری و شبکه ارتباطی سراسری اصلی منطقه، به‌علت جاذبه‌های گردشگری، دچار گسترش پرشتاب خانه‌های دوم گردیده- است. این فرایند، خشکانیدن عمدی و تغییر کاربری اراضی کشاورزی را بدنبال داشته است که طی آن اراضی کشاورزی تفکیک و قطعه‌بندی شده و برای فروش به مشتریان شهری آماده می‌شود. بنابراین، رواج روستانشینی شهری، تغییر کاربری اراضی زراعی و فروش زمین به قیمت‌هایی به‌مراتب بالاتر از ارزش اراضی زراعی، از جاذبه‌ای روزافزون این فرایند به‌شمار می‌رود. البته قوانین محدودکننده و الزاماتی که در برنامه‌های توسعه روستایی مطرح گردیده چندان مؤثر واقع نگردیده‌است. در نتیجه، این فرایند به‌طور طبیعی بر ساختار اجتماعی و اقتصادی روستاهای محدوده مورد مطالعه نیز اثر گذاشته‌است که به‌طور کلی نشان‌دهنده یک گذار تند به تحول کالبدی و اجتماعی - اقتصادی چشم‌انداز روستایی به‌شمار می‌آید.

۱) شیوه‌نامه‌های مربوط به قوانین مربوط به منع کاربری اراضی کشور، توسط نهادهای مسئول به دقت تهیه و اجرا گردد؛

۲) بازنگری در دستورالعمل تهیه طرح‌های هادی روستایی و تأکید بیشتر و دقیق‌تر به تحولات جمعیتی روستاها و لحاظ نمودن آنها در تعیین کاربری‌های پیشنهادی مسکونی؛

۳) تأمین زیربنای خدماتی و تولیدی در عرصه روستاهای ساحلی گیلان، به‌گونه‌ای که روستاییان ماندگاری بیشتری در روستاها داشته و با انگیزه‌های بیشتری به فعالیت‌های تولیدی بخش کشاورزی بپردازند؛

۴) تدوین شیوه‌نامه‌هایی مربوط به مسئولیت دهیاری‌ها در کنترل و نظارت بر خرید و فروش اراضی روستایی و تغییر کاربری در آنها.

بزرگترین آن ۱۴۶۵۶ مترمربع است و میانگین این قطعات ۹۵۰ مترمربع است (طرح هادی روستاهای خشک اسطوخ، چونچنان و زیباکنار ۱۳۸۸). بدین لحاظ، قطعات مسکونی خانه دوم را از نظر اندازه و کارکرد به سه دسته می‌توان تقسیم نمود:

الف) ویلاهای تک‌خانوار تازه‌ساز با میانگین ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع که برخی از آنها بسیار لوکس هستند و در ساخت آنها از مصالح ساختمانی کاملاً شهری و تزئینات بیرونی استفاده شده‌است.

ب) خانه اول تبدیل‌شده به خانه دوم: تعداد ۴۰ واحد ملک مسکونی که یا متعلق به مهاجران روستایی است و در تعطیلات توسط خودشان از آن استفاده می‌شود و یا به متقاضیان شهری خانه دوم فروخته شده‌است.

ج) مجتمع‌های مسکونی که توسط سرمایه‌گذاران خانه دوم یا به‌وسیله تعاونی‌هایی از افراد متقاضی ساماندهی شده‌اند که سه مجتمع پزشکان، پارادایس و باران از جمله آنها هستند. علاوه بر این، در قطعات مسکونی بزرگ به‌تدریج چندین خانه دوم شکل می‌گیرد که معمولاً متعلق به اعضای خانواده یا آشنایان است.

جدول ۴. تعداد پروانه‌های صادر شده مسکونی در حوزه زیباکنار

سال	کل پروانه ساخت صادرشده	پروانه ساخت خانه دوم
۱۳۸۸	۲۱۰	۱۲۳
۱۳۸۹	۳۵۰	۱۷۲
۱۳۹۰	۳۵۰	۲۴۶
۱۳۹۱	۳۳۴	۲۵۶

منبع: دهیاری‌های روستاهای حوزه زیباکنار

نتیجه‌گیری

تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی، یکی از نگرانی‌های امروزی در جهان حتی در کشورهای توسعه‌یافته به‌شمار می‌رود. در ایران، به‌علت محدودیت اراضی زراعی و عدم تناسب آن با رشد جمعیت، حفظ اراضی زراعی حاصلخیز امری بسیار ضروری به‌شمار می‌رود. اما علی‌رغم تأکیدات و پافشاری‌هایی که مسئولین و کارشناسان در این باره مطرح

منابع

- سعیدی، عباس (۱۳۸۶)، *مبانی جغرافیای روستایی*، چاپ نهم، انتشارات سمت، تهران.
- شکویی، حسین (۱۳۷۶)، *دیدگاه های نو در جغرافیای شهری*، انتشارات سمت، تهران.
- فرید، یداله (۱۳۷۱)، *جغرافیا و شهرشناسی*، انتشارات دانشگاه تبریز، تبریز.
- مجموعه قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی دوره چهارم (۱۳۷۵)، *قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها*. انتشارات مجلس شورای اسلامی
- نظری، عبدالحمید (۱۳۷۵)، *بررسی گسترش فیزیکی - کالبدی سکونتگاه های روستایی با تأکید بر افزایش جمعیت و تغییر کاربری اراضی (مورد ناحیه گرگان و گنبد)* فصلنامه تحقیقات جغرافیایی شماره ۵۰ و ۴۹، (۲۴۲-۲۲۵).
- هودر، روپرت (۱۳۸۱)، *جغرافیای توسعه*، ترجمه ناصر اقبالی و آنیتا هایراپطیان، موسسه نشر کلمه، تهران.
- آقامحمدی، حسین (۱۳۷۰)، *ایدئولوژی و شهر*، مجله معماری و شهرسازی شماره ۲۵ و ۲۶، (۲۰-۲۸).
- اوستروفسکی، واتسلاو (۱۳۷۸)، *شهرسازی معاصر از نخستین سرچشمه ها تا منشور آتن* جلد ۲، ترجمه لادن اعتضادی، مرکز نشر دانشگاهی، تهران.
- بازن، مارسل (۱۳۷۴)، *تغییرات جدید اقتصادی و سازماندهی فضا در تالش*، ترجمه سیدعلی پورفیکوهی، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی شماره مسلسل ۳۸، (۶۵-۷۹).
- بنیادمسکن انقلاب اسلامی (۱۳۷۶)، *راهنمای مطالعات کاربری زمین روستایی*، نشر شریف، تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گیلان (۱۳۸۳)، *طرح هادی روستای علی آباد زیباکنار*
- _____ (۱۳۸۸)، *بازنگری طرح هادی روستای خشک اسطخ*.

Barry Dalal, Clayton, David Dent and Olivier Dubois (۲۰۰۲), *Rural Planning in Developing Countries*, Earth scan Publications Ltd London. Sterling VA pp ۱۰۴-۲۰۰۲

Bartsch Charles & Wells Barbara, *Financing Brownfield Redevelopment in small towns and Rural Area Helpful Hints and Examples-*

Northeast Midwest Institute. www.nemw.org April ۲۰۰۶

Satoshi Hoshino (۲۰۰۱), *statistical Analysis on Farmland, Urban Land Use Change in Japan* (۱۹۷۵-۱۹۹۰) Japan. WP-۹۶-۱۲۰ IIASA - ۱-۴۰