[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

بررسی عوامل و دلایل تغییر کاربری در طرح‌های هادی روستاهای شهرستان تفت طی سال‌های 1392-1389

بهنام متوسلی*، علیرضا قربانیان**، علیرضا نادریان زاده ***، حسین زارعشاهی****

تاریخ دریافت مقاله: 1392/05/20
تاریخ پذیرش مقاله: 1394/10/09

چکیده

بیشتر روستاهای جهان از جمله روستاهای کشور ما را زمین‌های کشاورزی قابل کشت و باغ‌ها احاطه کرده است. در غالب موارد اساساً وجود این زمین‌ها و وجود آب موجب احداث روستا و گسترش بعدی آن شده و هر قدر این زمین‌ها و مقدار آب موجود بیشتر بوده، روستا نیز گسترش بیشتر یافته و بر جمعیت آن افزوده شده است. از این‌رو "زمین" مهم‌ترین عامل شکل‌گیری محیط کالبدی و بستر فعالیت‌های روستایی است و همیشه به‌عنوان «اساسی برای شکل روستایی مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است». طرح کاربری زمین روستایی یکی از ابزارهای مهم برای دست‌یابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در طرح‌های هادی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمّی در میزان رشد روستایی و کیفیّت محیط کالبدی روستا دارد. فرآیند مطلوب زیست در جوامع روستایی، ضرورت نیاز به برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، در این راستا سیاست‌هایی برای تنظیم تحوّلات کاربری اراضی در روستاها مدنظر قرار گرفت که یکی از مهم‌ترین این سیاست‌ها، اجرای طرح‌های هادی در سطح روستاها برای کنترل کاربری‌های موجود و پیش‌بینی کاربری‌ها آینده می‌باشد ولی امروزه عواملی از جمله عوامل قانونی، عوامل اقتصادی، عوامل طبیعی و عوامل جمعیتی باعث شده تغییرات گسترده‌ای در کاربری اراضی بر خلاف طرح‌های هادی در سطح روستاها انجام گیرد. این تحولات که غالباً در اثر فعالیت‌های انسانی روی می‌دهد، به دلیل نبود برنامه منطقی، بی‌توجهی به توسعه پایدار، نداشتن مدیریت یکپارچه و بدون در نظرگرفتن محدودیّت‌های زیست محیطی و ... به یکی از مهم‌ترین معضلات روستاها در فضای نوین تبدیل شده است. از این‌رو با توجه به حساسیت مسئله، این تحقیق بر آن است تا مشخص کند که کدام یک از عوامل مذکور بیشترین اثر را در تغییرات کاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت دارد و میزان این اثرگذاری در چه حدّ است. پژوهش پیش رو از لحاظ هدف کاربردی- توسعه‌ای و از حیث شیوه روش تحقیق ترکیبی و مختلط، حاصل روش‌های تحلیلی-کیفی‌گرا (ژرفانگر) و توصیفی- کمی‌گرا (پهنانگر) می‌باشد. تکنیک جمع‌آوری داده‌های توصیفی- آماری مبتنی بر روش‌های حضوری و کسب آمار مورد نیاز از ادارات و سازمان‌ها و پردازش اطلاعات بوده و تکنیک گردآوری اطلاعات تحلیلی بر اساس روش‌های اسنادی- کتابخانه‌ای (مقاله، کتاب، مجله، وب سایت‌های اینترنتی و...) است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد در این تغییر کاربری ها میزان تأثیرگذاری عوامل جمعیتی و طبیعی مهم‌ترین عوامل بوده و دو عامل دیگر (قانونی و اقتصادی) را تحت‌الشعاع قرار داده است.

واژگان کلیدی: کاربری زمین، تغییرکاربری، طرح هادی روستایی، شهرستان تفت.

* کارشناس امور فنی و مطالعات عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس‌ارشد برنامه‌ریزی شهری.
motavaseli.behnam@gmail.com
** مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و دانشجوی دکترای برنامه‌ریزی روستایی.
*** معاونت بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس‌ارشد عمران.
**** کارشناس خدمات فنی و مهندسی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد و کارشناس‌ارشد سنجش از دور.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

مقدمه

بیشتر روستاهای جهان از جمله روستاهای کشور ما را زمین‌های کشاورزی قابل کشت و باغ‌ها احاطه کرده است. در غالب موارد اساساً وجود این زمین‌ها و وجود آب موجب احداث روستا و گسترش بعدی آن شده و هر قدر این زمین‌ها و مقدار آب موجود بیشتر بوده، روستا نیز گسترش بیشتر یافته و بر جمعیت آن افزوده شده است(هاشمی، 1370 : 345). از این‌رو "زمین" مهم‌ترین عامل شکل‌گیری محیط کالبدی و بستر فعالیّت‌های روستایی است و همیشه به‌عنوان «اساسی برای شکل روستایی مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است» (kytziya et al,2011:310). طرح کاربری زمین روستایی یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در طرح‌های هادی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد روستایی و کیفیّت محیط کالبدی روستا دارد (سعیدنیا،1378: 13). نوشتار حاضر، ابتدا به مفاهیمی از کاربری زمین روستایی و برنامه‌ریزی در آن پرداخته و سپس به شناسایی مهم‌ترین عوامل تغییرکاربری از دیدگاه توسعه پایدار روستایی و نقش کاربری زمین در طرح‌های هادی پرداخته است. در این پژوهش سعی شده است که با ترکیب از روش‌های توصیفی و تحلیلی با استفاده از آمار و داده‌های موجود روند تغییر کاربری در طرح‌های هادی روستایی شهرستان تفت بررسی شود و مهم‌ترین علل و نتایج این تغییرات براساس یافته‌های میدانی و اسنادی مشخص شود.

بیان مسئله

بررسی کاربری زمین، از عوامل اصلی و مهم در هر طرح هادی روستایی است. وضعیت موجود کاربری زمین، در سیر تکوین هر طرح هادی، اساس کار محسوب می‌شود(northam,1975:164). تعیین کاربری‌های مناسب روستایی در طرح‌های هادی، غالباً به‌عنوان بخشی از برنامه‌ریزی روستایی مورد مطالعه قرار می‌گیرد، درحالی‌که به‌دلیل اهمیت، حساس بودن و تعیین‌کننده بودن موضوع زمین، نیاز به برنامه‌ریزی خاصی دارد (امین‌زاده،1380 : 96). در طرح‌های هادی امروز جهان، برنامه‌ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی همواره از محورهای اساسی طرح‌های هادی و یکی از زمینه‌های دستیابی به توسعه پایدار روستایی[1] به‌شمار می‌رود (حسین‌زاده‌دلیر، 1386؛65). از دیدگاه توسعه پایدار روستایی، برنامه‌ریزی کاربری زمین هدف عمده زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی - فضایی می‌باشد. اهداف کالبدی- فضایی کاربری زمین، موارد عمده‌ای از جمله توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار، تدوین معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها، حفظ تناسب در توسعه عمودی و افقی و... را در بردارد (مهدی زاده،1379؛77).

امروزه مفهوم زمین و فضای روستایی، هم به‌لحاظ طبیعی و هم به‌لحاظ اقتصادی و اجتماعی، تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف تغییر کاربری در طرح‌های هادی اراضی روستایی نیز بسیار وسیع و غنی‌تر شده است. تغییر کاربری اراضی، یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین که لزوماً تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه شامل تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می‌باشد. این تغییرات نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط می‌باشد(زیاری، 1385 : 13).

طبق آمار و اطلاعات‌های تغییر کاربری در طرح‌های هادی، ساکنین روستاهای شهرستان تفت بیشترین تغییر کاربری را در طرح هادی روستاها انجام داده‌اند که این

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

روند در بین شهرستان‌های استان یزد افزایش چشمگیری را نشان می‌دهد که می‌توان دلایل مختلف از جمله عوامل اقتصادی، عوامل قانونی، عوامل طبیعی، عوامل اجتماعی و جمعیتی و غیره را برای این پدیده ذکر نمود. از آنجا که روند تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان روز به روز در حال افزایش است و باعث تغییرات گسترده‌ای در نحوه اشغال و کاربری زمین بر خلاف طرح هادی در سطح روستاها شده است این تحقیق در پی جستجوی علل و دلایل این تغییر کاربری در طرح‌های هادی است و قصد دارد مشخص کند کدام یک از عوامل مذکور بیشترین نقش را در این تغییر کاربری در طرح‌های هادی داشته است. بدین منظور سؤال اصلی این تحقیق به‌صورت ذیل مطرح می‌گردد:

- در بین عوامل طبیعی، قانونی، اقتصادی، اجتماعی و ... کدام یک بیشترین اثر را در تغییر کاربری در طرح هادی روستاهای شهرستان تفت از خود بر جای گذاشته است؟

چارچوب نظری – ادراکی پژوهش

کاربری زمین

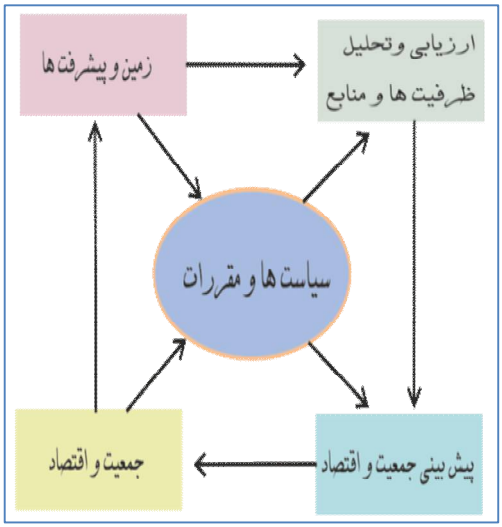
اصطلاح و مفهوم کاربری زمین، ابتدا در غرب به‌منظور نظارت دولت‌ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیّت مطرح شد ولی با گسترش روستانشینی و شهر نشینی و تحول در برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی روستایی و منطقه‌ای، ابعاد و محتوای آن روزبه‌روز وسیع‌تر شد (مهدی زاده،1379؛79). در برنامه‌ریزی، زمین دارای دو مفهوم است:

الف) زمین به‌عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای رفع نیازهای نسل فعلی و حفاظت از آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد.

ب) زمین به‌عنوان دارایی که در چارچوب مالکیت خصوصی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است (عسگری،1381؛ 5).

برنامه‌ریزی کاربری زمین روستایی

استفاده صحیح و آماده سازی زمین هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین است. هرچند این برنامه‌ریزی اثرات اجتماعی و اقتصادی نیز به دنبال دارد و عوامل اجتماعی و اقتصادی پایه اطلاعاتی برنامه‌ریزی کاربری زمین است لیکن برنامه‌ریزی کاربری زمین، ابتدا به محیط فیزیکی مربوط شده و به مکان‌یابی فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، ارتباطی و ... در ارتباط با یکدیگر می‌پردازد (chapin,1972:3). از نظر بیر و هیگینز[2] برنامه‌ریزی کاربری زمین مشخص می‌سازد که روی یک قطعه زمین، چه فعالیتی باید انجام گیرد(تصویر شماره 1). چگونه باید عمل شود و اجرا و اداره پروژه مورد نظر چه هزینه‌ای را در بر خواهد داشت (بحرینی،1381 :3).



ت 1. کنترل زمین در یک نظام برنامه‌ریزی جامع.
(source; Vernez,2000:58).

کاربری اراضی در مناطق روستایی

درکاربری زمین در مناطق روستایی دو عامل اساسی شامل عامل طبیعی (قابلیت اراضی زراعی) و عامل انسانی

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

(جمعیت) تعیین‌کننده میزان و نوع کاربری‌های مختلف می‌باشد. در یک طبقه‌بندی تقریبی باید کاربری مسکونی، اداری، صنعتی و تجاری، راه‌ها و معابر، خدمات اجتماعی و اقتصادی، فضاهای باز و بالا استفاده از یکدیگر متمایز شوند(مهندسان مشاور DHV از هلند 1371؛451). در یک تقسیم‌بندی جزئی‌تر کاربری‌ها را در سطح روستاها به دو دسته عمومی و خصوصی تفکیک می‌کند(زیاری،1385؛76). اما در یک تقسیم بندی کلی کاربری‌ها براساس ماهیت عام عناصر مربوطه به دسته بندی‌های جزئی‌تر تقسیم می‌شود که در جدول شماره 1 ذکر گردیده است.

کاربری(عملکرد و فعالیت)		عناصر(فضایی - کالبدی)
مسکونی	سکونت	تک خانواری - چند خانواری
	سکونت - فعالیت	مسکونی - دامداری، مسکونی - صنعتی، مسکونی - باغداری، مسکونی - تجاری
تجاری	عرضه کالا و خدمات	فروشگاه یدکی، فروش سوخت، داروخانه، فروشگاه تعاونی، آرایشگاه، خیاطی، آهنگری، بانک، نانوایی و آسیاب
آموزشی	آموزش رسمی	مهد کودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان فنی/ کشاورزی
	آموزش غیررسمی	نهضت سواد آموزی، آموزشگاه های هنری، مذهبی، فرهنگی
بهداشتی	خدمات بهداشتی	گرمابه عمومی، سرویس عمومی، مرکز خدمات بهزیستی
درمانی	خدمات درمانی	خانه بهداشت، درمانگاه روستایی، مطب پزشک
تأسیسات	تأسیسات وتجهیزات	مرکز ذخیره سوخت، ایستگاه تأسیسات گاز، تأسیسات برق ثابت، محل دفن زباله، پایانه مسافربری و گورستان
صنعتی	صنایع دستی	مرکز بافت گلیم و قالی، مرکز کوزه گری، کارگاه چوب تراشی
	صنایع کارگاهی	مرکز ثابت تولید مصالح ساختمانی، معادن شن و معادن کاشی
مذهبی و اعتقادی		اماکن متبرکه، مسجد، حسینیه، زینبیه، فاطمیه، تکیه
فرهنگی و تاریخی		کتابخانه، مرکز نمایش، مرکز ثابت تجمع عمومی، قلعه، کاخ، محوطه های تاریخی
گردشگری و فراغتی	طبیعی	گردشگاه طبیعی
	بوستان	پارک بازی کودکان
	سرگرمی	باشگاه بازی‌های رایانه ای
ورزشی		زمین فوتبال، سالن تربیت بدنی
اداری		اداره دولتی و خصوصی
فضای باز		فضای سبز همگانی، بوستان، اراضی کشاورزی، کشتزار باغات، میوه، سبزی و صیفی
امنیتی		پاسگاه نیروی انتظامی، مرکز مقاومت بسیج
دامداری		مرکز پرورش دام‌های گوشتی یا شیری، مرغداری، طویله و آغل
بایر		زمین‌های فاقد کاربری
کاربری تولیدی		مزرعه میگو، مزرعه ابریشم و زنبور عسل، مزرعه گل محمدی
کاربری ویژه		پادگان نظامی، مراکز تاریخی و باستانی

ج 1. طبقه بندی کاربری زمین در سطح روستاها. مأخذ: مشیری و سعیدی،1389؛180 .

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

شرح روش پژوهش و تکنیک‌های اجرایی

تحقیق حاضر از نوع تحقیقات کاربردی- توسعه‌ای می‌باشد و از حیث روش تحقیق ترکیبی و مختلط و از روش‌های تحلیلی – کیفی‌گرا (ژرفانگر) و توصیفی- کمی‌گرا (پهنانگر) برای بررسی مسئله پژوهش در روستاهای شهرستان مورد مطالعه بهره گرفته شده است. تکنیک جمع‌آوری داده‌های توصیفی مبتنی برروش‌های حضوری و کسب آمار مورد نیاز از ادارات و سازمان‌ها مخصوصاً دبیر خانه کمیسیون تغییر کاربری و الحاق به محدوده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد، بخشداری بخش مرکزی شهرستان تفت و شرکت تعاونی همیاری دهیاری های و همچنین پیمایش محیطی در سطح روستاها و مشاهده مستقیم عوامل و اثرات تغییر کاربری و گفتگو با اهالی ساکن و غیر ساکن در روستاها بوده و تکنیک گردآوری اطلاعات تحلیلی شامل روش های اسنادی- کتابخانه‌ای(مقاله، کتاب، مجله، وب سایت‌های اینترنتی و...) می‌شود. پس از جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز از سطح روستا مهم‌ترین دلایل تغییر کاربری‌های در چهار محور اصلی (طبیعی، اقتصادی، اجتماعی و قانونی) و زیر گروه‌های آن مورد تجزیه و تحلیل توصیفی قرار گرفت. در یک فرایند و روند کلی، پژوهش حاضر در مسیر تحقیق برای رسیدن به پاسخ سؤالات مطرح شده مسیر ذیل را به‌صورت سیستماتیک طی نموده است:

1. انتخاب موضوع با توجه به اهمیت آن در دگرگونی و دگردیسی ساختار و بافت کالبدی روستاهای شهرستان مورد مطالعه؛

2. بررسی منابع مربوط به موضوع پژوهش به‌خصوص در باب نظریات و مدل‌های نظری و آکادمیک؛

3. مشاهده وضع موجود روستاهای شهرستان و مقایسه تطبیقی براساس تصاویر ماهواره‌ای، نقشه‌ها و اطلاعات طرح‌های هادی سابق و بازنگری شده در بعد کالبدی و به‌ویژه در زمینه کاربری‌ها؛

4. تهیه و تنظیم جداول، نقشه‌ها و نمودارها براساس اطلاعات گردآوری شده در زمینه تغییر کاربری در طرح‌های هادی؛

5. تجزیه و تحلیل اطلاعات به‌دست آمده در قالب زیرگروه‌های عوامل اصلی تغییر کاربری در طرح‌های هادی و شناسایی مهم‌ترین علت‌ها؛

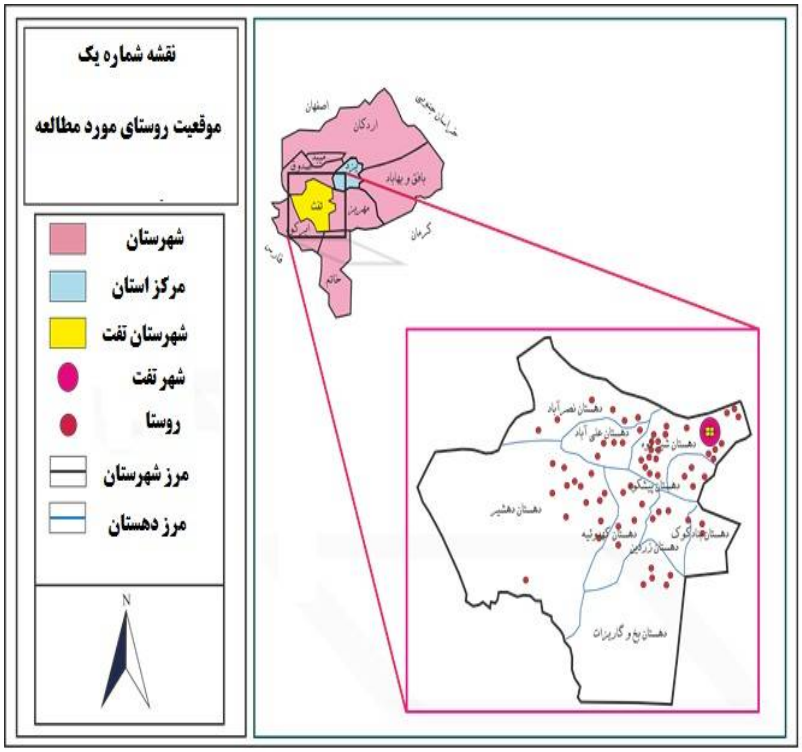
6. نتیجه‌گیری از علل، عوامل و اثرات برجسته تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان مربوطه؛

شناخت محدوده و فضای جغرافیایی مورد کاوش

شهرستان تفت با وسعت 5948 کیلومتر مربع در جنوب غربی استان یزد قرار دارد که از سمت شمال و شمال غربی به شهرستان صدوق، از سمت جنوب و جنوب شرقی به شهرستان خاتم، از سمت شمال شرقی به شهرستان یزد و در نهایت از سمت غرب و جنوب غربی به شهرستان ابرکوه محدود می‌گردد(www.portal-yz.ir). از لحاظ مختصات جغرافیایی این شهرستان بین ´53 ١٦ تا ´54 ١٨ طول شرقی و ´30 ٥٨ تا ´31 ٥٦ عرض شمالی واقع شده است (مهندسین مشاورکریاس‌بنا،1387؛2). شهرستان تفت از نظر تقسیمات سیاسی به سه بخش و ده دهستان تقسیم می‌گردد که با توجه به تصویر و جدول شماره 2 به شرح زیر می‌باشد:

- بخش مرکزی شامل دهستان‌های پیشکوه، دهشیر، شیرکوه، علی‌آباد و نصرآباد؛
- بخش نیر شامل دهستان‌های بنادکوک، زردین و سخوید؛
- بخش گاریزات شامل دهستان‌های کهدوئیه، بخ گاریزات (استانداری یزد، 1392).

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]



ت 2. نقشه موقعیت روستاهای مورد مطالعه براساس دهستان.

شهرستان	بخش	نام دهستان	تعداد آبادی		
			دارای سکنه	خالی سکنه	جمع
تفت	مرکزی	پیشکوه	59	89	148
		دهشیر	50	171	221
		شیرکوه	26	27	53
		علی آباد	46	104	150
		نصرآباد	34	123	157
	نیر	بنادکوک	16	273	289
		زردین	32	54	86
		سخوید	51	163	214
	گاریزات	کهدوئیه	9	17	26
		بخ و گاریزات	44	58	102

ج 2. مشخصات آماری شهرستان تفت سرشماری 1390.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

یافته‌های تحقیق

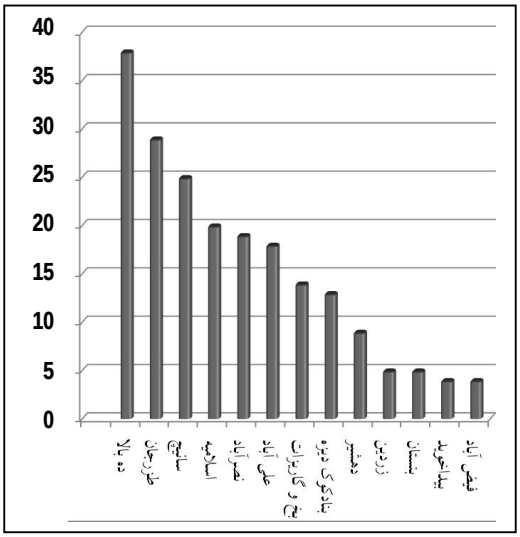
تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای استان یزد

طبق آمار و اطلاعات مابین سال‌های 1392-1389 در تمامی شهرستان‌های استان یزد 917 مورد تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاها به ثبت رسیده است. در بین اطلاعات موجود براساس جدول شماره3 و نمودار شماره 1 در دوره آماری مذکور شهرستان تفت با 215 مورد تغییر کاربری در سطح روستاها، بیشترین درصد را به خود اختصاص داده و شهرستان یزد، مهریز، صدوق، ابرکوه و طبس[3] در رتبه‌های بعدی و در انتها نیز شهرستان‌های بافق، اردکان، خاتم و البته شهرستان بهاباد که با 4 مورد تغییرکاربری کمترین درصد را به خود اختصاص داده است، قرار دارند.

این آمار و اطلاعات نشان می‌دهد که تغییر کاربری در طرح های هادی روستاهای شهرستان تفت نسبت به بقیه روستاهای استان یزد روند افزایشی به‌خود گرفته است (یافته‌های پژوهش، 1392).

شهرستان	تعداد تغییر کاربری	درصد	درصد تجمعی
ابرکوه	83	9	9
اردکان	11	1,2	10,2
بافق	12	1,3	11,5
بهاباد	4	0,7	12,2
تفت	215	23,5	35,7
خاتم	10	9,8	36,7
صدوق	90	9,8	46,5
طبس	72	7,8	54,3
مهریز	161	17,5	71,8
میبد	66	7,2	79
یزد	193	21	100
مجموع	917	100	-

ج 3. مشخصات آماری شهرستان تفت سرشماری 1390.



ن 1. نمودار درصد تغییرکاربری‌های روستاهای شهرستان تفت.

تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت

شهرستان تفت یکی از شهرستان‌هایی است که در استان یزد روستاهای زیادی را در پهنه جغرافیایی و سطوح فضایی و مکانی خود جای داده است که دلایل زیادی برای شکل‌گیری روستاها در این شهرستان می‌توان ذکر کرد و مهمترین آن‌ها، آب و هوای مساعد به‌دلیل قرارگیری در کوهپایه و دامنه کوه شیرکوه، پسکرانه وسیع و مطلوب در جهت کشاورزی، حوزه نفوذ خدماتی مناسب و قابل اتکا و وجود شریان ارتباطی یزد به شیراز است که از میان بعضی از روستاهای شهرستان می‌گذرد (یافته‌های پژوهش، 1392).

در بین روستاهای شهرستان تفت مجموعه روستاهای ده بالا با 37 مورد تغییرکاربری در طرح‌های هادی بیشترین تغییر را به خود اختصاص داده است با توجه به تصویر شماره 3 روستاهای طزرجان، سانیج، اسلامیه، نصرآباد و علی آباد نیز در رتبه‌های بعدی قرار دارند و در انتهای جدول نیز روستاهای رعدآباد، زین آباد، شیخعلیشاه، امیرآباد و فیض آباد قرار دارند (یافته‌های پژوهش، 1392).

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]



تفکیک و قطعه‌بندی اراضی مزروعی



تغییر کاربری اراضی مزروعی

ت **3.** تغییرکاربری اراضی باغی لبه معبر در روستای اسلامیه،(یافته‌های پژوهش، **1392**).

انواع تغییرکاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت

در بررسی انواع تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت طبق جدول شماره 4 تغییر کاربری اراضی باغی و مزروعی با 76 مورد در رتبه نخست و تغییر کاربری مسکونی نیز در رتبه دوم قرار دارند. در مرتبه آخر نیز تفکیک کاربری‌ها قرار دارد این آمار نشان می‌دهد که علاوه بر ضوابط، مقررات و قانون‌های محکم و استوار برای محافظ از اراضی مزروعی و باغات بازهم شاهد تغییر کاربری این اراضی هستیم. البته در این روند نباید از کم شدن منابع آب و بازدهی پایین کشاورزی و باغداری در سطح روستاها غافل ماند (یافته‌های پژوهش، 1392).

علل تغییر کاربری در طرح‌های هادی در سطح روستاهای شهرستان تفت

تقاضا برای کاربری‌های جدید می‌تواند بیانگر تحولات تکنولوژیکی یا تغییر در ساخت و نیازهای یک جامعه باشد. برخی از این تحولات کم دوام هستند، در حالی که بعضی دیگر نمایانگر یک تقاضای دائمی هستند(مهندسین مشاور فرنهاد، 1386؛ 18). طی سال‌های اخیر فعالیت‌های انسان به‌عنوان مهم‌ترین عامل تغییرات در الگوی کاربری زمین شناخته شده است. تحلیل، الگوسازی و مدیریت الگوهای کاربری اراضی در سطوح روستایی، منطقه‌ای و جهانی کار بسیار مشکلی است (Singh.A, Asgher.Md, 2005, 1-2). به‌طور کلّی این عوامل را به چهار گروه اصلی می‌توان تقسیم کرد:

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

الف) عوامل قانونی

قانون عبارت است از قاعده‌ای که توسط یک قدرت عمومی مقرّر می‌شود و همه افراد باید از آن پیروی کنند (سیدصدر،1378؛29). بی‌شک قانون نقش مهمی در مدیریت و برنامه‌ریزی دارد. قانون به منزله اساس و پایه‌ای است که مدیریت روی آن قرار می‌گیرد و در راستای آن حرکت می‌کند (صالحی،1385؛44). در این راستا هدف بررسی مواد قانونی است که به نوعی در عدم ثبات محیط و جامعه پیرامون روستاها و به‌ویژه تغییر کاربری زمین‌ها در سطح روستاهای شهرستان تفت نقش اساسی داشته است که می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

نامشخص بودن مدیریت اراضی خارج از خط محدوده و واقع در حریم روستاها

اگرچه لایحه قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوبه مجلس شورای اسلامی در تاریخ 84/10/14 [4] به ثبت رسیده (معاونت عمران روستایی،1391؛213) ولی به‌طور کلی در مواد قانونی دقیقاً مشخص نشده است که آیا زمین‌های خارج از محدوده واقع در حریم به‌لحاظ مدیریت و ساخت‌وساز، تفکیک و قطعه‌بندی اراضی در اختیار بنیاد مسکن و مدیریت روستایی است یا در اختیار ارگان‌های دیگر همچون منابع طبیعی، جهاد کشاورزی، محیط زیست قرار دارد.

هر چند که محدوده مورد بررسی در این مقاله، محدوده قانونی روستا است که طبق طرح هادی تعیین و مشخص می‌شود، اما در مباحث مربوط به توسعه روستا و تغییر کاربری در طرح‌های هادی، زمین‌های خارج از محدوده و واقع در حریم از اهمیت بیشتری دارد زیرا می‌تواند هرگونه کاربری در آن اعمال شود و سپس با مطرح شدن در کمیسیون الحاق به محدوده به روستا اضافه گردد. همانطور که طبق جدول شماره 4 مشاهده می‌شود حدود 9 درصد از تغییر کاربری در طرح‌های هادی‌ها در سطح روستاهای شهرستان تفت مربوط به الحاق به محدوده با کاربری‌های مختلف بوده است (یافته‌های پژوهش، 1392). بررسی‌های محیطی در روستاهای ییلاقی همچون ده بالا، طزرجان و سانیج و ... حاکی از آن است که مدیریت ضعیف در اراضی خارج از حریم و محدوده باعث شده است که روند تغییر کاربری‌های افزایش یافته و مخصوصاً افراد غیر بومی که در محدوده روستا جهت ساخت‌وساز موفق به تصاحب زمین نشده‌اند کم کم به محدوده‌های خارج از طرح وارد شده و در جهت تغییر کاربری آن‌ها عمل کنند.

تخلفات ساخت‌وساز و ساختمانی

براساس قوانین، هر شخصی که قصد احداث بنا و یا دیوارکشی در ملک خود در هر روستایی را داشته باشد، ملزم به دریافت جواز و پروانه ساخت[5] از مرجع صدور پروانه یعنی بخشداری و دهیاری مرتبط با همان روستا است[6]. در صورت عدم رعایت موارد فوق براساس قانون، مالک ملزم به تخریب بنا یا با استناد به تبصره‌های آن ملزم به پرداخت جریمه است[7] (مرکز مطالعات شهری و روستایی،1385؛38). با توجه به اطلاعات به دست آمده از مشاهده میدانی از برخی از روستاهای شهرستان تفت که حجم تغییرکاربری در طرح‌های هادی در آن‌ها بالا بوده است مهم‌ترین علل تخلف ساختمانی ساخت‌وساز به‌صورت ذیل شناسایی گردیده است:

1. برخورد انفعالی و عدم نظارت کافی عوامل کنترلی و نظارتی بر ساخت و سازها در سطح روستاها؛

2. جای‌گزینی روابط فامیلی و قوم خویشی به جای ضوابط و مقررات توسط دهیاری‌ها و شورای اسلامی روستاها؛

3. نامناسب بودن ضوابط و مقررات طرح‌های هادی به‌دلیل الگوبرداری و کپی برداری و عدم تدوین مقررات

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

و ضوابط طبق اقلیم و شرایط آب و هوایی غالب، مسکن، معیشت و فرهنگ روستائیان؛

4. نامناسب بودن ساز و کار اجرایی ادارات در زمینه جلوگیری از دست‌خوش تغییر شدن اراضی و محافظت از آن‌ها؛

5. بی‌سوادی و عدم آگاهی اهالی بومی و ساکنین روستا در مورد غیر قانونی بودن ساخت و ساز.

با توجه به بررسی‌های به‌عمل آمده از روستاهای نمونه مشخص گردید که بیشتر تخلفات به دو شکل عدم رعایت سطح اشغال و تراکم و عدم رعایت کاربری پیشنهادی بوده است. این گونه تخلّفات در بخش‌های منتهی به معبرهای اصلی روستا (روستاهای اسلامیه، علی آباد، طزجان، نصرآباد، مجموعه سانیج و ...) به شدت افزایش یافته است به‌گونه‌ای که بافت این بخش‌ها به‌صورت بسیار ناموزون درآمده و بیشتر واحدهای مسکونی اصول ساخت و ساز شامل دوام، رعایت حریم، میزان عقب‌نشینی، حسن اشرافیت، رعایت هم‌جواری و ...را رعایت نکردند(یافته‌های پژوهش، 1392).

موضوع تغییرکاربری	تعداد	درصد	درصد تجمعی
تغییر کاربری مزروعی و باغات	76	35,4	35,4
تغییر کاربری مسکونی	53	24,6	60
تغییر کاربری در طرح‌های هادی سایر کاربری‌ها	27	12,6	72,6
ایجاد میدان و بلوار و اصلاح طول و عرض معابر	23	10,7	83,3
الحاق به محدوده روستا	19	8,8	92,1
تفکیک کاربری‌ها	17	7,9	100
مجموع	215	100	-

ج 4. تعداد و درصد تغییرکاربری‌ها به تفکیک شهرستان.
ماخذ: یافته‌های پژوهش.

عدم تحقق پذیری و ناکارآمدی طرح‌های هادی روستایی

طرح هادی که به‌عنوان یک متغیر بیرونی وارد روستاها شده بر ساختار روستا در ابعاد چهارگانه فیزیکی- کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی اثراتی را ایجاد کرده ولی سطح انتظارات و توقعات را آنچنان که باید برآورده نساخته است (عنابستانی،1391؛94). بررسی‌های انجام گرفته در روستاهای مورد مطالعه در شهرستان تفت نشان می‌دهد که میزان تحقق‌پذیری و کارآمدی طرح‌های هادی چندان مطلوب نبوده است زیرا مقادیر پیش‌بینی شده جمعیت، سرانه، تراکم و... در این طرح‌ها بسیار آرمانی و با واقعیت موجود روستا تناسب مکانی/ فضایی نداشته است. از دیگر مواردی که در طرح‌های هادی باعث تغییر کاربری‌ها شده می‌توان به ضعف و نقض در برقراری مشارکت کارآمد و دخالت مردم و اهالی روستاها در طرح‌های هادی، دگرگونی در منزلت اجتماعی ساکنان، دامن زدن به نابرابری‌های اقتصادی- اجتماعی بین اهالی، وارد ساختن خسارت‌های غیرضروری بین خواسته‌ها و انتظارات ساکنین روستاها از یکسو و مقتضیات فنی و مهندسی از سوی دیگر و از همه مهم‌تر عدم لحاظ کردن مالکیت‌های خصوصی و شخصی در اختصاص زمین به کاربری‌های خدماتی- رفاهی و تأسیسات و تجهیزات روستایی و... اشاره کرد که همین عامل باعث گردیده که مالکین عهده‌دار این امر نشده و به تغییر کاربری در طرح‌های هادی دست زده‌اند.

همچنین حاصل مشاهدات در سطح روستاها نشان می‌دهد که در تمامی طرح‌های هادی شاخص‌های شهری همچون بلوار، میدان، دوربرگردان، پخی، رفوژ، انواع مبلمان‌های شهری و ... لحاظ گردیده است و لازمه ایجاد این عناصر رعایت حرایم و ضوابط و مقررات خاص مربوط می‌باشد که این حرایم ضوابط باعث تخریب و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

آزادسازی ساخت و سازهای موجود در بافت کالبدی روستاهاست و این اقدامات از دیدگاه اهالی ساکن روستا خوشایند نیست و به هر طریقی دنبال تغییر کاربری این کاربری‌ها می‌باشند (یافته‌های پژوهش، 1392).

عدم اجرای قوانین و مقررات کاربری اراضی به‌ویژه در بخش کشاورزی و مزروعی

به گفته برخی حقوق‌دانان، اگرچه در زمینه تغییر کاربری اراضی با تورم قانونی روبرو هستیم، اما هیچ یک از این قوانین کارساز نبوده و جنبه کاربردی ندارند که بیشتر ناشی از عدم شناخت وضع‌کنندگان آن با شرایط جامعه شهری کشور و ضمانت اجرایی آن است. بیشترین قوانین وضع شده در مورد اراضی باغی و زراعی بوده است که تاکنون تعداد زیادی از این قوانین در زمینه کنترل و منع تغییر کاربری در طرح‌های هادی اراضی وضع شده، اما بیشتر این قوانین جنبه کاربردی نداشته است. در سال‌های اخیر تغییرات کنترل نشده اراضی زراعی و باغی در روستاهای کشور و از جمله روستاهای شهرستان تفت به‌طور وسیعی گسترش یافته تا حدی که براساس آمار و اطلاعات بیشترین تغییر کاربری در کاربری‌های طرح هادی در روستاهای شهرستان تفت مربوط به اراضی باغی و مزروعی بوده است.

قوانین و مقررات بسیاری برای جلوگیری از این گونه تغییرات تدوین شده است که مهمترین این قوانین و اولین قانونی که با انگیزه حفاظت زمین‌های کشاورزی وضع گردید، قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب 1354/1/16 می‌باشد. ماده 12 قانون مذکور، تبدیل نوع استفاده و نیز تفکیک اراضی واقع در قطب‌های کشاورزی را به کمتر از 10 هکتار را ممنوع اعلام کرد. در جلسه هیئت دولت در خرداد 1383، تفکیک و تقسیم اراضی کشاورزی به مساحت و قطعات کمتر از حد مناسب اقتصادی ممنوع شد (صارمی‌زاده،1386؛244). قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوبه 1374/3/31 می‌باشد که از مهمترین مواد آن، تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری در کمیسیون (تبصره یک ماده یک) که در جهاد کشاورزی با حضور اعضاء برگزار می‌شود و همچنین این که کلیه اراضی باغات و مزروعی واقع در محدوده روستا مشمول ضوابط طرح هادی می‌باشد (معاونت عمران روستایی،1391؛223). ظاهراً با وضع این قوانین، مشکلات قانونی برای جلوگیری از تخلفات تغییر کاربری باید از بین می‌رفت اما آمار و اطلاعات به‌دست آمده از این تحقیق، ناکارآمدی این قوانین را ثابت می‌کند دلایل این ناکارآمدی را می‌توان در چند بند خلاصه کرد:

1. پایین رفتن سطح آب‌های زیرزمینی و مشکلات قانونی برای لایروبی و حفر چاه؛
2. کم بازدهی محصولات کشاورزی و آفت‌های جدید و ناشناخته؛
3. تبدیل باغات به کاربری‌های مسکونی و خدماتی خصوصاً در روستاهای که در شهرستان تفت جاذبه گردشگری دارند مثل ده بالا، طزرجان، اسلامیه و سانیچ؛
4. تغییر کاربری اراضی باغات اغلب به شکل خانه باغ و صرفاً جهت خوش‌نشینی برخی اشخاص؛
5. خردشدن زمین، براساس قوانین مربوط به ارث؛
6. اجرایی نشدن طرح‌های آمایش سرزمین مخصوصاً در بخش کشاورزی، محیط زیست و منابع طبیعی(یافته‌های پژوهش، 1392).

ب) عوامل جمعیتی

علاوه بر نرخ رشد طبیعی روستاها که در حالت عادی جمعیت روستاها را افزایش می‌دهد در طول چند ساله اخیر، روند مهاجرت‌ها یک حالت معکوس پیدا کرده و ساکنان شهرها مخصوصاً در روزهای تعطیل و اواخر هفته

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

خواستار دوری از محیط‌های شهری هستند و در جهت برطرف کردن خواسته‌های روحی و روانی و رسیدن به آسایش ذهنی و بدنی حاصل از کار و انواع دغدغه‌ها و استرس‌های شهری، به سکونت در روستاها تمایل دارند و این روند مهاجرت‌ها که باعث افزایش جمعیت در محیط‌های روستایی شده در وهله اول نیاز به مکانی برای سکونت و افزایش تقاضا برای تهیه مسکن (خانه دوم) و در وهله دوم مکانی برای تأمین نیازها روزمره در قالب واحدهای تجاری، خدماتی، تأسیسات و تجهیزات و غیره را ایجاب می‌کند و برطرف کردن این نیازها محتاج تغییر کاربری اراضی در سطح روستاها در جهت ایجاد این مکان‌ها می‌باشد البته می‌توان گفت که جمعیت مهم‌ترین عامل تغییر و تحولات در هر سطح مکانی – فضایی می‌باشد که در سطح روستاها نیز این قاعده مطرح است.

البته عامل جمعیت در روستاهای شهرستان تفت بیشتر در روزهای تعطیل و اوقات فراغت فزونی پیدا می‌کند. براساس مشاهدات صورت گرفته تعداد جمعیت ساکن در روستای طزرجان در روزهای عادی 400 نفر ولی در روزهای تعطیل و اواخر هفته بین 2000 تا 3000 نفر می‌باشد و همچنین روستای سانیج 155 نفر ساکن ثابت دارد و 1500 نفر جمعیت غیر ساکن را در روزهای تعطیل در خود جای می‌دهد (دهیاری و شورای اسلامی طزرجان و سانیج 1392).

ج) عوامل اقتصادی

- افزایش قیمت زمین و نگاه ثروتی و سرمایه ای به مسکن (خانه دوم) در روستاها

در مکتب «سود انگارانه»، اقتصاد بازار، اکوسیستم‌های کشاورزی را شدیداً تحت تأثیر خود قرار داده و به همین سبب مالکین و صاحبان اراضی مستعد کشاورزی و باغی معمولاً با انگیزهای اقتصادی قوی به دنبال تغییر کاربری و استفاده از سایر «کاربری‌های رقیب» برای چنین فضاهایی هستند (مطیعی لنگرودی و دیگران،1391؛2).

اقتصاد از مهم‌ترین عامل‌ها در تصمیم‌گیری برای نوع کاربری است و به دست آوردن درآمد از هدف‌های اقتصادی کاربری زمین به‌شمار می‌رود. زمانی که قیمت زمین بیش از میزان تورم افزایش می‌یابد سرمایه‌گذاری در زمین اهمیت اقتصادی بیشتری پیدا می‌کند در این شرایط زمین تبدیل به سرمایه خانوادگی در شهر و روستا می‌شود (ژرژکاژه،1381؛54).

طبق بررسی‌های به‌عمل آمده تغییرکاربری در سطح روستاهای شهرستان تفت باعث بالا رفتن قیمت زمین مخصوصاً در بخش کاربری مسکونی شده است زیرا در این بخش به‌دلیل نگاه سرمایه‌ای به زمین و خانه، تمایل افراد به داشتن آن‌ها زیاد است، مخصوصاً آن دسته از اراضی که در حاشیه خیابان‌ها قرار دارد. این افزایش قیمت، زمینه را برای تغییرکاربری‌های دیگر به خصوص مسکونی به تجاری فراهم کرده است. به‌همین جهت بسیاری از اراضی واقع در راستای معابر به کاربری تجاری اختصاص یافته‌اند اما افزایش قیمت زمین روستاها بیشتر مربوط به اراضی باغی، زراعی و بایر بوده است، چرا که این اراضی جزء فضاهای باز و قابل توسعه بوده و بیشتر مورد توجه افراد و بنگاه‌ها قرار گرفته است. از دیگر آثار اقتصادی تغییر کاربری، تملک اراضی بیرون محدوده روستاها و ورود آن‌ها به داخل محدوده است که در نتیجه قیمت اراضی به شدت افزایش یافته و رانتی نصیب مالکان آن می‌شود(یافته‌های پژوهش، 1392).

با توسعه روستاها و تبدیل کاربری اراضی موجود روستاها به کاربری‌های پر متقاضی، ارزش زمین‌ها (به‌دلیل گسترش محدوده آن و افزایش عرضه) و برتری مکانی اراضی افزوده شده جدید، بیش از پیش افزایش می‌یابد. این روند تاجایی ادامه دارد که افراد غیرساکن روستاها که رگ و ریشه‌ای نیز در این روستاها نداشته‌اند

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

خواستار زمین در محدوده این روستاها هستند. این روند در روستاهای ده بالا، طزرجان، سانیچ و اسلامیه به خوبی قابل مشاهده است تا آنجا که برای جلوگیری از ورود افراد غیربومی دهیاری و شورای اسلامی روستاها مذکور فقط به اهالی روستا زمین واگذار می‌کنند.

درحالی که برخلاف درآمد حاصل از فعالیت‌های زراعی و باغی که طی چند سال اخیر نوسانات زیاد و افزایش ناچیزی داشته است، رشد قیمت زمین و به‌خصوص مسکن تصاعدی بوده و این امر از عوامل مهم رکود و سکون نسبی بخش کشاورزی بوده است. در نتیجه با توجه به قیمت بالا، تعداد زیادی از صاحبان این اراضی اقدام به فروش آن‌ها کرده‌اند که از این طریق سودی به مراتب بیش از فعالیت‌های کشاورزی و باغی کسب نموده‌اند (یافته‌های پژوهش، 1392).

رشد بخش‌های خدمات و بازرگانی و درآمد حاصل از آن‌ها

با توجه به اینکه فعالیت‌های اقتصادی به سه گروه صنعت، کشاورزی و خدمات تقسیم می‌شوند هر یک از این فعالیت‌ها نیز یک نوع خاصی از کاربری‌های را در فضاهای جغرافیای شکل می‌دهد، یکی از ابعاد جدید فعالیت‌های اقتصادی در روستاها افزایش سطح اشتغال بخش خدمات در مرکز روستاها بوده است (درکوش،1372؛130). طی دو دهه گذشته بخش بازرگانی و خدمات در روستاهای ییلاقی شهرستان تفت افزایش قابل توجهی داشته است. این‌گونه خدمات به فضاهای جدید برای استقرار و انجام فعالیت خود نیاز دارند به‌همین دلیل بخش قابل توجهی از اراضی واقع در امتداد شبکه ارتباطی، به‌خصوص خیابان‌های اصلی برخلاف طرح‌های هادی دچار تغییرکاربری شده‌اند و توسط این‌گونه کاربری‌ها اشغال شده است مثلاً در روستای ده‌بالا میزان شاغلین بخش خدمات 43/8 درصد روستا سانیچ 39/6 درصد، روستای اسلامیه 64/6 درصد و روستای طزرجان 52/6 درصد از کل جمعیت می‌باشند (طرح هادی روستای‌های ده بالا، طزرجان، سانیچ و اسلامیه).

نحوه مالکیت اراضی

بخش عمده اراضی روستاها در کل کشور در سطح کلان و شهرستان تفت در سطح خرد در اختیار مالکان خصوصی (حدود 90 درصد) و 5 درصد در اختیار بنیاد مسکن و بقیه نیز به سایر ارگان‌ها تعلّق داشته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که آزادی عمل مالکان در تفکیک کاربری‌ها تغییر کاربری در ساخت و ساز در اراضی تحت مالکیت خودشان، نقش بسیار مهمی را در تحولات کالبدی در سطح روستاهای تفت ایفا کرده است. مالکان با توجه به بازار آشفته زمین و مسکن اقدام به ساخت و سازهای بسیاری کردند که بخش اعظم آن مسکونی بوده است. بسیاری از افراد متمول که بیشتر آن‌ها در یزد سکونت دارند با سرمایه‌گذاری‌های زیاد سبب رونق ساخت و ساز مسکن شده‌اند و باعث رواج انواع شیوه‌های معماری چه داخلی و چه خارجی در سطح روستاها گردیده‌اند که در بیشتر موارد با بافت کالبدی ارگانیک و خودانگیخته روستاها و فرهنگ روستائیان همخوانی ندارد و پارادوکس کالبدی و فرهنگی شدیدی را ایجاد کرده است(یافته‌های پژوهش، 1392).

د) عوامل طبیعی و مصنوعی

امروزه عوامل طبیعی و مصنوعی دارای آنچنان جاذبه‌ای هستند که می‌توانند جمعیت را از هر نقطه‌ای به‌خود جذب کنند. وجود کوه شیرکوه در محدوده شهرستان تفت سبب متمایز گشتن آب و هوای این شهرستان از دیگر مناطق استان یزد شده و آن را به یکی از مناطق خوش آب‌وهوا تبدیل کرده است.

از آنجا که اکثر روستاهای شهرستان تفت در پای کوه و دامنه این کوه قرار گرفته‌اند پارامترهای آب و هوایی

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

همچون درجه حرارت پایین و ارتفاع بالا (مثلاً ده بالادر ارتفاع 2330 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 12/3 سانتیگراد، سانیج با ارتفاع 2120 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 11//8 سانتیگراد، طزرجان در ارتفاع 2166 متر و میانگین درجه حرارت سالیانه 14/9 سانتیگراد) شرایط ایده آلی را فراهم آورده است (طرح هادی روستاهای ده بالا، سانیج و طزرجان).

همچنین وجود عارضه های طبیعی چشم‌نواز (ارتفاعات، صخره‌ها، پوشش گیاهی، آبریزها و...) باعث جذب جمعیت به این روستاها مخصوصاً روستاهای ییلاقی شده و این جمعیت در راستای ماندگاری در روستاها و نیاز به مکان‌های جهت استقرار و بر طرف کردن نیازهای روزمره اقدام به تغییر کاربری روستاها طبق نیاز خود نموده‌اند. از دیگر عوامل می‌توان به موقعیت ممتاز جاده‌ای بین استان یزد و فارس از میان بافت کالبدی بعضی از روستاها از جمله اسلامیه اشاره نمود (این جاده در داخل محدوده روستا به طول 4 کیلومتر و عرض متوسط 25 متر می‌باشد که مساحت آن 104674 متر مربع و 22/5 درصد از سطح روستا را پوشانده است) که باعث شده در جهت سود اقتصادی، کلیه اراضی لبه معبر تغییر کاربری یافته و از کاربری باغات، مزارع و مسکونی و غیره به کاربری‌های تجاری، رفاهی و خدماتی تبدیل شوند(یافته‌های پژوهش، 1392).

نتیجه

بی شک توسعه فضایی هر سرزمین با تعداد جمعیت آن ارتباط تنگاتنگ دو سویه و متقابل دارد و نیاز جمعیت به مسکن، امکانات و خدمات عامل تعیین‌کننده در شکل‌گیری انواع کاربری‌هاست. در این پژوهش با عنوان سیر تحول کاربری اراضی، به تغییرات کاربری ایجاد شده در طرح هادی روستاهای شهرستان تفت طی سال‌های 92-1389 پرداخته شد.

با بررسی‌های به‌عمل آمده در بخش عوامل تغییرات کاربری اراضی در روستا عواملی همچون اقتصادی، قانونی، طبیعی و جمعیتی خود نمایی می کنند. هر یک از عوامل به نوبه خود نقش تعیین‌کننده‌ای را در تحولات به‌وجود آمده در کاربری زمین ایفا کرده است. به‌طور کلی گسترش روستاها و تحولات الگوی کاربری اراضی در آن متأثر از رشد و کشش جمعیتی به‌دلیل آستانه جمعیت بالا و فاصله کم روستاها به مرکز شهرستان (شهر تفت) و به‌خصوص مرکز استان (شهریزد) بوده است، البته نباید از عامل آب و هوا نیز غافل ماند. نبود تناسب میان ارزش افزوده حاصل از فعالیت‌های زراعی و باغی با ارزش ایجاد شده ناشی از فروش زمین مخصوصاً در روستاهای ییلاقی شهرستان (سانیج، ده‌بالا و...) و روستاهایی که همجوار معبر شریانی یزد به شیراز (اسلامیه) قرار دارند سبب شده تا بسیاری از کشاورزان و باغداران به فروش و یا تفکیک این اراضی اقدام کنند. مشخص نبودن چارچوب قانونی و نبود ضمانت اجرایی آن و همچنین جایگاه مبهم مدیریت در محدوده حریم روستاها به تشدید این‌گونه مسائل دامن زده است. میزان تحقق‌پذیری و کارآمدی طرح‌های هادی چندان مطلوب نبوده است و در بیشتر موارد از مهم‌ترین علل تغییر کاربری در سطح روستاها نیز بوده است زیرا با پیش‌بینی رشد انتظارات رفاهی، سرانه کاربری‌های زمین روستایی را تا حد استانداردهای مدرن و نسبتاً کامل بالا بردند و در نتیجه برای تأمین آن‌ها، گسترش بیش از رشد جمعیّت را پیشنهاد دادند. البته مقادیر پیش‌بینی شده جمعیت، سرانه، تراکم و... در این طرح‌ها بسیار آرمانی و با واقعیت موجود روستا تناسب مکانی- فضایی نداشته است. از

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

طرف دیگر تغییرات کاربری اراضی اثرات مطلوب و نامطلوبی را در سطح روستاها و اطراف آن داشته است که کاهش قابل توجه سطح اراضی کشاورزی و باغی به‌عنوان مهم‌ترین تأثیر منفی و کسب درآمد حاصل از ارزش افزوده کاربری‌های مختلف به‌عنوان مهم‌ترین تأثیر مثبت این تحولات به‌شمار می‌آید.

پی‌نوشت

1. Sustainable Urban Development
2. Beer & Higgins

3. براساس مصوبه وزرات کشور شهرستان طبس در پایان سال 1391 از استان یزد جدا و در ابتدای سال 1392 به استان خراسان جنوبی پیوست.

4. لایحه شماره 20791/32297 مورخ 1384/10/14 که در تاریخ 1384/11/10 و ابلاغیه شماره 70965 به کلیه ارگان‌ها اعلام گردید.

5. مدرک یا مجوزی است که از طریق مراجع ذیصلاح(دهیاری و بخشداری) برای احداث ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات جاری صادر می‌شود و فرد مالک(حقوقی و حقیقی) بر مبنای این پروانه ساختمان می‌تواند نسبت به ساخت و ساز اقدام نماید.

6. مصوبه هیئت محترم وزیران براساس بند 33 ماده 10 اساسنامه تشکیلات دهیاری‌ها مورخ 1380/11/21 و بند 10 ماده 69 قانون اصلاح شوراها مورخ 1382/7/6 صدور پروانه ساختمان‌هایی که در محدوده قانونی روستاها ساخته می‌شوند با رعایت مقرات و ضوابط درج شده در آیین‌نامه برعهده بخشداری و دهیاری است.

7. تخلف ساختمانی توسط مهندس ناظر به مراجع ذیصلاح(دهیاری و بخشداری) اعلام و نمایندگان این مراجع پس از بازدید از محل و میزان تخلف نسبت به تصمیم‌گیری و صدور رای برای تخلف‌های صورت گرفته(جریمه نمودن یا دستور تخریب و ... بسته به مورد) از طریق مراجع ذیصلاح و کمیسیون‌های مربوطه در استانداری(کمیسیون 99 متشکل از نمایندگان دستگاه‌های اجرایی استانداری، فرمانداری، شهرداری و...) اقدام می‌نمایند.

فهرست منابع

- امین‌زاده، بهناز. (1379)، نقش زمین در توسعه پایدار شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، 6 الی8 آذرماه، تهران.
- بییر آنر و کاترین هیگینز. (1381)، برنامه‌ریزی محیطی برای توسعه زمین، ترجمه سیدحسین بحرینی و کیوان کریمی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
- بحرینی، سیدحسین. (1381)، فرایند طراحی شهری، دانشگاه تهران.
- حجت، عیسی. (1385)، تاثیر اصلاحات ارضی بر شکل روستاهای ایران، نشریه‌های هنرهای زیبا، شماره 26، زمستان 1385، صفحات 84-75.
- حسین‌زاده دلیر، کریم (1380)، برنامه‌ریزی ناحیه ای، انتشارت سمت.
- زیاری، کرامت ا... .(1385)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، دانشگاه یزد.
- ذکاوت، کامران. (1380)، پایداری هویت در محله‌های مسکونی، ماهنامه شهرداری‌ها.
- دلال‌پور محمدی، محمدرضا (1379)، برنامه‌ریزی مسکن، سمت، تهران.
- ژرژ، کاژه. (1381)، آمایش گردشگری، ترجمه ایوب محلاتی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان یزد. (1390)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان تفت.
- سید صدر، سید ابوالقاسم. (1378)، مجموعه کامل حقوق معماری و شهرسازی، انتشارات سکه و خیام.
- سعیدنیا احمد (1378)، کاربری زمین شهری، جلد دوم، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- شورای اسلامی و دهیاری‌های محترم روستاهای ده بالا، طزرجان، اسلامیه، سانیچ (1392).
- صالحی، اسماعیل. (1385)، نقش ضوابط و مقررات در شهرسازی و تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری، نشریه محیط‌شناسی، شماره 30، صفحات 62-51.
- عابدین درکوش، سعید. (1372)، درآمدی به اقتصاد شهری،

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]

مرکز نشر جهاد دانشگاهی، چاپ سوم، تهران.
- عسگری علی و دیگران. (1381)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری(سیستم‌هاومدل‌ها)، انتشارات نور علم، چاپ اول، تهران.
- عنابستانی، علی اکبر؛ اکبری، محمدحسین. (1391)، ارزیابی طرح‌های هادی و نقش آن در توسعه کالبدی روستا از دیدگاه روستائیان، مطالعه موردی: شهرستان جهرم، مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره 44، شماره 4، صفحات 110-93.
- کردی، مرتضی. (1391)، ارزیابی طرح هادی شهر گرمدره با تأکید بر کاربری اراضی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان، انتشارات دانشگاه گلستان.
- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران و نهاد. (سازمان) تهیه طرح‌های جامع و تفضیلی شهر تهران (1383)، انتشارات شهرداری تهران. چاپ اول.
- متوسلی بهنام (1391)، ارزیابی میزان اثرات شهرک‌های صنعتی در توسعه پایدار شهری مورد؛ شهر مهریز، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان و طرح پژوهشی تحت همین عنوان در سازمان صنایع و معادن و شرکت شهرک‌های صنعتی استان یزد، انتشارات دانشگاه گلستان، گرگان، چاپ اول.
- مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی(1385)، آشنایی با طرح‌های طرح هادی و کنترل و نظارت بر ساخت و سازهای روستایی، انتشارات پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی، چاپ اول،
- مشیری، سید مهدی؛ سعیدی، عباس. (1389)، روش‌ها و الگوهای آماده‌سازی اراضی، انتشارات معاونت عمران روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، چاپ اول تهران.
- معاونت عمران روستایی.(1391)، مجموعه قوانین و مقررات عمران روستایی، چاپ دوم، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- مطیعی لنگرودی و دیگران. (1391)، بررسی اثرات تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی، مطالعه موردی؛ دهستان لیچارکی حسن رود بندر انزلی، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، شماره اول، بهار و تابستان، صفحات 33-1.
- مهدی‌زاده، جواد.(1379)، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری(4):1.
- مهندسان مشاور (DHV) از هلند. (1371)، رهنمودهایی برای برنامه‌ریزی مراکزروستایی"ترجمه، ابوطالب فنایی و دیگران، جلد اول، شماره 10، سلسله انتشارات روستا و توسعه.
-مهندسین مشاور فرنهاد (1386)، طرح مجموعه شهری مشهد مطالعات کلان کاربری زمین و فضا، سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضویف چاپ اول.
- مهندسین مشاور کریاس بنا. (1387)، طرح جامع توسعه و عمران شهر تفت، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، جلد اول.
- مهندسین مشاور امین. (1387)، طرح هادی مجموعه روستاهای ده بالا، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- مهندسین مشاور امین. (1392)، طرح هادی روستای سانیج، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- مهندسین مشاور نقش و سیمای شارستان. (1392)، طرح هادی روستای طزرجان، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان یزد.
- هاشمی، فضل ا... . (1370)، حفظ زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها در طرح‌ریزی کالبدی، مجموعه مقالات کنفرانس بین‌المللی طرح‌ریزی کالبدی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- Hall, p, Pfeiffer, U, (2000), Urban Featur Global Agenda For Twenty-first Century Cities.London, Earthscan.
Chapin, F.S (1987), Urban land use planning ,Second edition , University of Illinois, p3.
-Northam, R. M (1975), Urban geography ,John Wiley, London.
-kytziya et al, (2011), land use planning and sustainable development, research memorandnm, vrije university Amsterdam.
- Longley, P. A. & Mesev, V. (2000). On the measurement and generalization of urban form, Environment and Planning A, 32, 473 – 488.
- Singh.A, Asgher .Md 2005), Impact of Brick Kilns On Land use/Land Cover Changes around Aligareh City , India, www.elsevier.com/Locate/habitatint.
-Vernez.A & Hubner .H 2000, Monitoring Land Supply with Geographica Information Systems (2000), John Wiley & Sons .

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-09]