

**Affecting Factors on Formation of Rural Sprawl in Chamestan Area**  
**Case Study: Noor County. Mazandaran**

Robabeh Lasemipour<sup>1</sup>, Abbas Saidi<sup>2\*</sup>, Bijan Rahmani<sup>3</sup>.

1- PhD Student in Geography and Rural Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

2- Professor of Geography and Rural Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

3- Associate Professor of Human Geography and Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

**Accepted: 30 March 2021**

**Received: 1 August 2021**

**Extended Abstract**

**Introduction**

Rural settlements as spatial-spatial systems, like all systems under the influence of internal forces and current trends in their environment and external forces and trends in various ways are subject to constant dynamics and change and in a dynamic interaction of different forces affecting color and Are formed. One of the factors influencing the physical-spatial developments of rural settlements that in recent years, these areas have faced a complex spatial crisis is the physical phenomenon of "sprawl" that over time by swallowing rural lands, agricultural and garden uses to It transforms residential, commercial and service and, ultimately, leads to the integration and unification of villages to meet the rapid growth of population and meet high demand, reflecting the flow of influence - the impact of internal factors (natural forces - ecological and social - Economic) and external forces (political-administrative decisions and civil actions), each of which in the context of time and dynamic interaction, somehow cause physical-spatial changes and vulnerability of rural areas.

**Methodology**

The present study is a descriptive-analytical research in terms of purpose, method and description of the current situation and conditions, and data collection has been done using documentary and library methods and survey data. The statistical population of this study includes all rural settlements in Chamestan section of Noor city located in three villages (Natel Rustaq, Mianroud and Lavij) with 87 villages that are naturally located in mountainous, foothill and plain sections. The selection of rural settlements from all three villages is based on their natural characteristics, population and distance from the city. In order to determine the sample size, an average of 20% of the villages from each village was considered and based on the proportional allocation, out of 87 villages, 17 villages were selected. Then, using Morgan and Krejcie table, according to the population and number of households in each village, 250 heads of households were selected as a sample and questionnaires were distributed among them using a simple random sampling method. Local managers (councils and village heads) were also questioned due to their responsibility to monitor and control land use change in rural areas in full. Data collection in this study was observational and questionnaire and information analysis was performed both qualitatively and quantities.

**Results and discussion**

Factors affecting the formation of sprawl in rural lands of Chamestan region can be divided into

---

\* . Corresponding Author (Email: [abbsaidi@gmail.com](mailto:abbsaidi@gmail.com))

Copyright © 2021 Journal of Geography. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution- noncommercial 4.0 International License which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages provided the original work is properly cited.

two categories: internal factors (environmental or natural-ecological, economic, social and physical factors) and external factors (political and legal factors). According to the research findings, it was found that the pattern of sprawl and land use change in rural settlements of Chamestan region has been affected more than anything by its environmental-ecological factors; The existence of three plains, foothills and mountains and the existence of different slopes from north to south of the region, indicates the existence of diverse topography of the region, which has caused all areas in different heights and slopes of the region, the phenomenon of sprawl and change Experience land use. On the other hand, the economic problems of the people such as low income and decrease in income of rural households from the agricultural sector, rising prices and stock exchanges after land use change, low prices of agricultural products, low productivity of capital in the agricultural sector and land returns in the sector Agriculture and service and housing activities and changes in household income along with higher prices of agricultural inputs, import of similar products at lower prices, higher profitability in service and industrial activities, high production costs, high risk and risk in agricultural activities, hard work Agriculture has joined hands to make the phenomenon of sprawl and land use change occur widely and with much higher speed and intensity in the agricultural and garden lands of the studied rural areas, especially in the Chamestan plain area. In this regard, population growth and migration along with the spontaneous expansion of second-home tourism, lower social status of agriculture compared to activities related to services(tourism), changing the lifestyle of villagers from simplicity to luxury, the existence of smallholder farming and plots Land fragmentation has been a social factor in the formation of the creep phenomenon. The expansion of communication routes, transportation networks and easy access, has played an important role in creating spatial and functional connections between settlements in the region and in fact by providing the possibility Infrastructure and superstructure services in rural areas have caused spatial changes and sprawl in the region. Weak government support policies for agriculture and farmers were recognized as one of the most important and effective external factors in the formation of sprawl in the rural areas under study. Approval and implementation of the rural master plan, weakness of institutions and executive bodies in the implementation of land use protection laws, weakness in control and supervision. Construction and issuance of licenses by the responsible organizations, the law of successive division of land between children due to inheritance law, the lack of a system of registration of documents and property and the predominance of the charter system of real estate, the process of sprawl formation and increase in construction And has accelerated gardens in the areal.

### **Conclusion**

In general, in order to explain the causes and factors of sprawl formation in rural areas of Chamestan, the effectiveness of each factor alone in this process will be a one-dimensional, simplistic and reductionist analysis and a systemic, co-synergistic and synergistic view. To all the internal and external factors governing rural settlements, it is inevitable. And studies showed that rural sprawl in rural settlements of Chamestan is not sustainable for development, so that the path and goal of development has been reduced from a comprehensive development process to economic growth.

**Keywords:** Rural sprawl, Internal factors, External factors, Rural settlements, City Noor.

## عوامل اثرگذار بر شکل‌گیری خزش روستایی در ناحیه چمستان مطالعه موردی: شهرستان نور، استان مازندران\*

ربابه لاسمی پور - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران  
عباس سعیدی<sup>۱</sup> - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران  
بیژن رحمانی - دانشیار جغرافیای انسانی و آمایش، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۱۰

### چکیده

خزش، یکی از ویژگی‌های شناخته‌شده در بیشتر سکونتگاه‌های روستایی است که موجب تخریب اراضی طبیعی و کشاورزی و در نتیجه تغییر کاربری اراضی می‌شود. با توجه به اهمیت موضوع، این پژوهش در پی پاسخ به این سؤال است که چه عواملی در شکل‌گیری پدیده خزش در اراضی سکونتگاه‌های ناحیه چمستان شهرستان نور مؤثر هستند. این مطالعه از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش جمع‌آوری داده‌ها، پژوهشی توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش، تمامی ۸۷ سکونتگاه‌ها روستایی ناحیه چمستان بوده که بر اساس تخصیص متناسب، تعداد ۱۷ روستا انتخاب شد. سپس با استفاده از جدول مورگان و کرجسی، برحسب جمعیت و خانوار هر روستا، ۲۵۰ سرپرست خانوار، به‌عنوان نمونه انتخاب‌شده و پرسشنامه‌ها با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده میان آن‌ها توزیع شد. همچنین، از مدیران محلی (شوراها و دهیاران) نیز به دلیل داشتن مسئولیت نظارت و کنترل تغییر کاربری اراضی در مناطق روستایی به‌صورت تمام شماری پرسشگری صورت گرفت. یافته‌ها نشان می‌دهد که شکل‌گیری خزش در سکونتگاه‌های روستایی چمستان تحت تأثیر شرایط توپوگرافی و اقلیمی متنوع، کاهش درآمد خانوارهای روستایی از محل کشاورزی و افزایش قیمت و بورس‌بازی زمین پس از تغییر کاربری، پایین بودن قیمت محصولات کشاورزی، پایین بودن بهره‌وری سرمایه در بخش کشاورزی، افزایش و رشد جمعیت روستایی، مهاجرت معکوس از شهرها به روستاها، گسترش خانه‌های دوم، بهبود حمل‌ونقل و ارتباطات، ضعف در تدوین دستورالعمل آیین‌نامه مربوط به قانون کاربری اراضی، ضعف در کنترل و نظارت بر ساخت‌وساز و سیاست‌های حمایتی ضعیف از کشاورزان، بوده است.

**واژگان کلیدی:** خزش روستایی، عوامل درونی و بیرونی، سکونتگاه‌های روستایی، ناحیه چمستان، شهرستان نور.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری خانم ربابه لاسمی پور در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی می‌باشد

## مقدمه

امروزه جغرافیای نوین به‌عنوان علمی با سرشت نظام‌وار و دامنه بین‌رشته‌ای، جوامع انسانی را به‌مثابه نظام‌های فضایی (سعیدی، ۱۳۹۲: ۱۳) و روندها و پدیده‌های جغرافیایی را در قالب نظام‌های فضایی و در چارچوب نگرش سیستمی موردتوجه و مطالعه قرار می‌دهد (سعیدی و صدوق، ۱۳۸۵: ۸). بدین‌سان، جغرافیا جوامع انسانی را جدا از مکان مطلق و مکان استقرار آن‌ها بررسی نمی‌کند بلکه فراتر از این، آن‌ها را کلیتی پیچیده از روابط گوناگون و مناسبات پر دامنه می‌پندارد که نهادها و تأسیسات هر یک از آن‌ها قاعدتاً رنگ و بوی فضایی- فرهنگی خاص خود را دارد. به دیگر سخن، روابط و مناسبات و نهادها و تأسیسات اجتماعی جوامع مختلف در خلأ پدیدار نمی‌گردند بلکه هر یک در بستر مکانی- فضایی شکل می‌گیرند و به نحوی نظام‌وار حرکت می‌کنند و دگرگون می‌شوند (سعیدی، ۱۳۹۲: ۱۳). آشکار است که افراد و گروه‌های انسانی در این چارچوب مبتنی بر مکانی- فضایی نه‌تنها محیط را دگرگون می‌سازند بلکه با فعالیت و روابط خود فضاهایی تولید می‌کنند که می‌تواند رو به توسعه داشته و یا در گریز از آن باشد. در این راستا، سکونتگاه‌های روستایی به‌مثابه نظام‌های مکانی- فضایی، همچون همه نظام‌ها تحت تأثیر نیروها و روندهای درونی جاری در محیط خود و نیروها و روندهای بیرونی به شیوه‌های مختلف در معرض پویایی و دگرگونی مداوم قرار داشته و در یک تعامل پویا از نیروهای گوناگون اثرگذار رنگ و شکل می‌گیرند (سعیدی، ۱۳۹۰: ۳۳۵). یکی از عوامل تأثیرگذار بر تحولات کالبدی- فضایی سکونتگاه‌های روستایی که طی سال‌های اخیر، این نواحی را با بحران فضایی پیچیده‌ای روبه‌رو ساخته است پدیده فیزیکی «خزش» است که در گذر زمان با بلعیدن اراضی روستایی، کاربری‌های زراعی و باغی را به کاربری‌های مسکونی، تجاری و خدماتی تبدیل می‌کند و در نهایت، منجر به ادغام و پیوستن روستاها به یکدیگر می‌شود تا پذیرای رشد شدید جمعیت و پاسخگوی تقاضای بالای آن باشد، بازتاب جریان اثرگذاری- اثرپذیری عوامل و درونی (نیروهای طبیعی- اکولوژیک و اجتماعی- اقتصادی) و نیروهای بیرونی (تصمیم‌گیری‌های سیاسی- اداری و اقدامات عمرانی) بوده (سعیدی و صدوق، ۱۳۸۵: ۹). که هر یک در بستر زمان و در تعاملی پویا، به شکلی موجب تحولات کالبدی- فضایی و آسیب‌پذیری نواحی روستایی می‌شوند. در گستره فضایی کشور ایران، اگرچه این پدیده در مقایسه با پدیده خزش شهری از اهمیت کمتری برخوردار است اما، چنین الگوی گسترش کالبدی- فضایی در مناطق روستایی در مقایسه با خزش شهری بسیار سریع‌تر حادث شده و تراکم کمتر بوده و مناطق بیشتری را تحت تأثیر قرار داده و اثرات زیست‌محیطی آن نیز به‌مراتب بیشتر است. در واقع، خزش به همراه تغییر کاربری اراضی روستایی با از بین بردن اراضی کشاورزی به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین بنیان‌های تولید در این فضاها، با تغییر در شیوه فعالیت و اشتغال مردم روستا و گرایش به مشاغل خدماتی و کاذب، علاوه بر تحول در ساختار اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی، باعث آسیب جدی به سایر منابع از جمله منابع آب، زیستگاه‌های حیات‌وحش و منابع خاک به لحاظ کاهش مواد آلی، تغییر در رطوبت و شور شدن آن شده است (سعیدی و همکاران، ۱۳۹۶). آنچه وضعیت را در چنین فضاهایی بحرانی‌تر کرده است. توسعه انبوه، خودجوش و بدون برنامه‌ریزی کلان و درازمدت خانه‌های دوم است که محدوده مورد مطالعه نیز از آسیب‌های آن به دور نمانده است. به‌طوری که مطابق شواهد موجود در بازه زمانی ۲۰ سال اخیر، افزایش ساخت‌وساز در اثر گسترش خانه‌های دوم طی سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۹۵ و افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی، موجب خارج شدن اراضی بسیار زیادی از بخش کشاورزی و تبدیل آن‌ها به کاربری مسکونی و خانه‌های دوم در منطقه شده است؛ به‌طوری که بافت سکونتگاه‌های

روستایی ناحیه چمستان از ۷۴۴۲۰۳۲ مترمربع در سال ۱۳۷۳ به ۱۶۳۳۳۸۷۱ مترمربع در سال ۱۳۹۷ افزایش یافت که در این جریان، حدود ۸۸۹۱۸۳۹ مترمربع از اراضی کشاورزی و باغی این سکونتگاه‌ها تغییر کاربری داده و تبدیل به اراضی مسکونی و تجاری شده‌اند که این امر، به دلیل فشار جمعیتی خارج از توان محیطی منطقه، یک تهدید جدی برای امنیت غذایی این نواحی و تخریب منابع طبیعی و اراضی کشاورزی آن به شمار می‌رود. در این راستا، به‌رغم این‌که پدیده خزش روستایی در بسیاری از مناطق روستایی کشور به‌ویژه در مناطق جنوبی شهرستان نور (بخش چمستان) رو به فزونی است و بسترساز تغییرات محیطی، اقتصادی و اجتماعی- فرهنگی در این نواحی شده است اما، پژوهش‌های علمی بسیار محدودی در راستای علل و پیامدهای شکل‌گیری خزش در اراضی روستایی انجام شده است؛ از این‌رو، اولین گام برای برون‌رفت از شرایط موجود، شناخت علمی روندهای حاکم بر ایجاد خزش در این نواحی است تا از این طریق، ضمن غنای علمی، امکان اتخاذ تدابیری لازم برای کاهش تغییرات منفی و مخرب و بروز بحران‌هایی که در آینده پایداری توسعه سکونتگاه‌های روستایی مورد مطالعه را به چالش خواهد کشاند فراهم شود. بر این اساس، پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤال اساسی است که چه عوامل و نیروهایی موجب شکل‌گیری خزش در نواحی روستایی چمستان شهرستان نور شده است؟

تئوبالد<sup>۱</sup> (۲۰۰۳) در مطالعه‌ای با عنوان «تعریف و ترسیم خزش روستایی- نمونه موردی: شمال غرب آمریکا» دریافت که استفاده زمین، توسعه مسکونی پراکنده در خارج از حومه شهرها با تراکم پایین و همچنین توسعه تجاری نواری شکل در خارج از امتداد جاده‌های شهری در سال حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد در حال رشد است. وی دریافت که گسترش خزش روستایی منجر به تغییرات و بحران‌های محیطی می‌گردد. رادلف<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۰۵) نیز در پژوهش خود با عنوان «پراکنده رویی روستایی و حومه‌ای در میدوست ایالات متحده از سال ۱۹۴۰ تا ۲۰۰۰ و رابطه آن با تکه‌تکه شدن جنگل»، به بررسی الگوهای رشد مسکن و پراکنده رویی و اثرات محیط‌زیستی آن به‌ویژه تکه‌تکه شدن جنگل‌ها در میدوست با استفاده از داده‌های آماری تراکم مسکن پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان می‌دهد که پراکنده رویی حومه‌ای و روستایی اثرات منفی چشمگیری داشته با این تفاوت که شدت و نوع این اثرات در مناطق روستایی و حومه‌ای متفاوت است. کومار<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۱)، معتقدند که خزش به‌ویژه در مناطقی که وابسته به فعالیت‌های کشاورزی و باغبانی‌اند منجر به ایجاد تغییر در کاربری اراضی می‌گردد؛ خزش و کاربری اراضی به‌طور مستقیم با تحولات و رشد جمعیت در ارتباط است و تداوم تغییرات کاربری اراضی از کشاورزی و باغ‌ها به اراضی ساخته‌شده یکی از مشخصه‌های خزش است. فنگ‌مینگ<sup>۴</sup> (۲۰۱۲)، به موضوع مهم خزش و از دست دادن زمین‌های کشاورزی در چین و نادیده انگاشتن رشد زمین مسکونی روستایی اشاره کرده و دریافتند که بخش مهمی از خزش روستایی و توسعه فیزیکی روستاها در نتیجه تغییر کاربری و تبدیل مزارع و کشتزارها بوده است. سعیدی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهش خود با عنوان «تحلیل شبکه سازمانی مؤثر بر خزش روستایی در سکونتگاه‌های روستایی پیرامون همدان»، خزش روستایی را یکی از پدیده‌های کالبدی در سکونتگاه‌های پیرامون فضا‌های شهری دانسته که منجر به تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و باغی به نفع دیگر کاربری‌ها می‌شود. آنان در این پژوهش، دریافتند که عوامل مختلفی در بروز این پدیده تأثیرگذارند که یکی از

1 .Theobald

2 .Radeloff

3 .Kumar

4 .Fengming

مهم‌ترین آن‌ها عوامل و نیروهای سازمانی است. حسین‌پور نیز در سال (۱۳۹۶) در پژوهش خود به این نتیجه دست‌یافت که گسترش خانه‌های دوم به دلیل پایین بودن صرفه اقتصادی در فعالیت کشاورزی، ضعف خدمات پشتیبان تولید در بخش کشاورزی، ضعف نظام حقوقی، حاکمیت مناسبات رانتی و روابط بین دستگاه‌های اجرایی، تغییر الگوی سبک زندگی در فضاهای شهری، بالا بودن کیفیت جاذبه‌های گردشگری در مقصد، شرایط نامطلوب محیطی مبدأ، بالا رفتن سطح درآمد حاصل از معاملات زمین و مسکن، گسترش تبلیغات همراه با مکانیسم‌هایی چون ضعف نظام حقوقی، ناکارآمدی طرح هادی روستایی، توسعه زیرساخت‌های فیزیکی، ایجاد و توسعه فعالیت‌های خدماتی-رفاهی، ایجاد و توسعه فعالیت‌های صنعتی، سرریز جمعیت در منطقه موجب شکل‌گیری خزش و پیامدهای ناشی از آن به صورت کالبدی، فضایی، زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی شده است. ایمانی و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی با عنوان «بررسی علل و پیامدهای ناشی از پدیده خزش روستایی (مورد مطالعه: روستای گل‌مغان اردبیل)»، دریافتند که وجود عواملی همچون تحولات جمعیتی، نزدیکی به شهر اردبیل، ایجاد تغییر در کاربری اراضی به مسکونی و صنعتی و ... باعث ایجاد تغییر در الگوی روستایی روستای گل‌مغان شده که این تغییرات همچون رشد بیش از اندازه روستا و ملحق شدن این روستا به شهر اردبیل، تغییر کاربری اراضی (مسکونی، صنعتی، خدماتی)، عدم تبعیت از الگو و شکل و فرم منظم، تغییر در وسعت روستا و تعداد محلات و ... شده است. سعیدی و ایمانی (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان «نقش عوامل و نیروهای درونی و بیرونی در روند دگرذیسی کالبدی-فضایی سکونتگاه‌های روستایی پیرامون شهر اردبیل»، دریافتند که دگرگونی‌های کالبدی-فضایی، بازتاب جریان اثرگذاری-اثرپذیری عوامل و نیروهای مختلف درونی و بیرونی در طی زمان بوده که همراه با بازتاب‌های مختلف محیطی-اکولوژیک، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی-سیاسی بوده است. افراخته و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «نقش جریان‌های فضایی در فرایند خزش روستایی (مطالعه موردی: ناحیه سلیمان‌آباد)»، دریافتند که جریان جمعیت و جریان سرمایه دو جریان غالب فضایی ناحیه بوده که سبب تحولات فضایی-کالبدی در ناحیه شده است. گسترش فیزیکی-کالبدی لجام‌گسیخته و تغییرات بافت سکونت‌گاهی، گسترش واحدهای خدماتی-کارگاهی، افزایش ساخت‌وساز در بخش مسکن موجب پدیده خزش روستایی شده که تخریب زمین‌های زراعی و باغی را در پی داشته است. آنچه نتایج پژوهش حاضر را از مطالعات پیشین متمایز می‌کند، فرایند جریان مسئله در سکونتگاه‌های روستایی بخش چمستان شهرستان نور استان مازندران است که برخلاف تجربه مداوم و تغییرات پی‌درپی اراضی روستایی ناشی از خزش، مطالعه مدون علمی در این زمینه با توجه به ابزارهای تحلیلی پژوهش صورت نگرفته است؛ از جمله تفاوت دیگر این پژوهش با سایر پژوهش‌ها، تحلیل همه‌جانبه عوامل اثرگذار بر شکل‌گیری خزش در نواحی روستایی است از این رو، می‌توان این پژوهش را در نوع خود نخستین پژوهش در این زمینه دانست.

### مبانی نظری

اصطلاح خزش در قالب واژه sprawl، نخستین بار توسط ارال دراپر<sup>۱</sup> یکی از برنامه‌ریزان شهری در جنوب شرقی ایالات متحده آمریکا در سال ۱۹۳۷ در کنفرانس ملی اختیارات برنامه‌ریزی دره تنسی مورد استفاده قرار گرفت و از آن به عنوان توسعه زشت و نازیبا و غیراقتصادی یاد شد (حسینی، ۱۳۹۴: ۳۶) و در سال ۱۹۵۸ توسط یک جامعه‌شناس به نام

ویلیام وایت<sup>۱</sup> در مجله فورچون<sup>۲</sup> به‌کاربرده شد (احدئژاد روشتی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳). سابقه و پیشینه کاربرد این واژه نیز به اواسط قرن بیستم به‌ویژه دهه ۱۹۴۰ و ۱۹۵۰، زمانی که بر اثر استفاده بی‌رویه از اتومبیل شخصی و توسعه سیستم بزرگراه‌ها، بسط فضاهای شهری در آمریکا رونق گرفت برمی‌گردد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۴۴). به‌طور کلی، خزش که در متون مختلف با مفاهیمی مختلفی همچون پراکنش افقی، اسپرال، گسترش بی‌رویه و رشد افقی سریع نامیده می‌شود مفهومی است که تعریف جامعی که مورد اجماع تمامی پژوهشگران باشد ندارد و به‌طور فزاینده‌ای مبهم و در حال تکامل است. به نظر می‌رسد که دلیل این عدم اجماع، از یک‌سو به ماهیت متفاوت خزش در هر سکونتگاه و از سوی دیگر، به تفاوت در چگونگی پدیدار شدن آن بر پژوهشگران باشد (پارسی و فرمپینی، ۱۳۹۳: ۵۱). بر این اساس، اصطلاح خزش روستایی<sup>۳</sup> نیز که از دهه ۱۹۷۰ وارد ادبیات کاربری اراضی روستایی شد و به توسعه اگزاربن<sup>۴</sup> (Daniels, 1999) و توسعه مسکونی روستایی<sup>۵</sup> (Hansen et al, 2002) نیز شهرت یافت، تعریف ثابتی ندارد اما می‌توان این اصطلاح را با مشخصات فیزیکی همچون توسعه کم تراکم در فضاهای باز و زمین‌های کشاورزی و با ویژگی‌هایی نظیر واحدهای مسکونی تک خانواری و ساختمان‌های دورافتاده و مجزا با فاصله‌های زیاد توصیف کرد (سعیدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۵۷). به بیانی دیگر، خزش روستایی، پدیده‌ای فیزیکی است که متأثر از جریان‌های فضایی و ساز کارهای اجتماعی، اقتصادی زمینه‌های رشد فیزیکی نقاط روستایی را فراهم می‌سازد به‌طوری‌که به‌مرور کاربری‌های زراعی و باغی به کاربری‌های صنعتی، خدماتی و به‌ویژه مسکن تبدیل می‌گردند و در نهایت منجر به ادغام و پیوستن روستاها به یکدیگر می‌شود (افراخته و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۳). گسترش فیزیکی سکونتگاه‌ها، فرایندی پویا و مداوم است که سکونتگاه‌های روستایی نیز همانند هر پدیده دیگری، ناگزیر از چنین دگرگونی‌های است. آشکار است که شکل‌پذیری و تحول سکونتگاه‌های روستایی، برآیند تأثیرگذاری و تأثیرپذیری و یا تجلی‌گاه تعامل نیروها و عوامل بنیادی و گوناگون درونی و بیرونی در گذر زمان است (سعیدی و صدوق، ۱۳۸۵: ۹) و این اثربخشی به نوع و دامنه روابط و همچنین، ویژگی‌های نهادهای اجتماعی روستا وابسته است (سعیدی و فتحی، ۱۳۹۹: ۱۹-۳۴) و بنیادهای اجتماع روستایی، چه بنیادهای محیطی - اکولوژیک و چه بنیادهای اجتماعی - اقتصادی را تحت تأثیر قرار می‌دهد (سعیدی، ۱۳۸۶: ۲۲). مروری بر متون مختلف موجود در راستای تبیین علل شکل‌گیری پدیده خزش، عوامل متعددی را به دست می‌دهد؛ اما نگاه نظری این پژوهش مبتنی بر اصول رویکرد شبکه منطقه‌ای در قالب پیوندهای روستایی - شهری است. در چارچوب پارادایم شبکه منطقه‌ای، تغییرات محلی در پیوندهای روستایی - شهری مورد توجه و بررسی قرار می‌گیرد. راهبرد شبکه منطقه‌ای<sup>۶</sup> که مدل شبکه‌ای یا خوشه‌ای نیز نامیده می‌شود در چارچوب برنامه‌ریزی فضایی یکی از راهبردهای انتظام فضایی در راستای توسعه یکپارچه روستایی - شهری است و بر این باور استوار است که حضور شهرها و روستاها در یک واحد توسعه منطقه‌ای، با تکیه بر پیوندهای روستایی - شهری، می‌تواند از یک‌سو، از تنوع فعالیت‌های (اجتماعی - اقتصادی) و توانمندی‌های مکمل موجود بین مراکز متنوع سکونتگاهی و از دیگر سو، از این فعالیت‌ها بین هر مرکز سکونتگاهی و حوزه نفوذ بلافصل آن بهره‌مند گردد. در این چارچوب، روابط بین مراکز سکونتگاهی بیشتر افقی، مکمل و

1 . William Whyte

2 . Fortune

3 . Rural Sprawl

4 . Exurban development

5 . Rural residential development

6 . Reginal network strategy

دوسویه خواهد بود (سعیدی، ۱۳۹۲: ۱۲). پیوندهای روستایی - شهری پدیده‌ای حاصل از تعامل دوسویه سکونتگاه‌های روستایی و کانون‌های شهری در عرصه منطقه‌ای است که به سبب جریان‌های مختلف از جمله جریان افراد، کالاها، اطلاعات، فناوری، نوآوری و مانند آن پدید می‌آید (سعیدی و صفرنژاد، ۱۳۹۸: ۲۷-۳۹) این گونه جریان‌ها در بستر دگرگونی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جاری، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، با تنوع و تقویت اشتغال در محیط‌های روستایی همراه است (سعیدی، ۱۳۹۰: ۱۶۹).

بدین ترتیب، تأکید این راهبرد بر بررسی دقیق جریان‌های بین مراکز مختلف است؛ زیرا ساختار اصلی نظام فضایی شبکه منطقه‌ای را جریان‌ها و پیوندهای ناشی از آن‌ها تشکیل می‌دهند. پیوند فضایی در قالب‌ها و چارچوب‌های متعددی سکونتگاه‌های روستایی را تحت تأثیر قرار می‌دهد؛ به طوری که روند رشد و تحول‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی وابسته به این جریان‌ها است. با گسترش این پیوندها، ساختارها و کارکردهای روستایی نیز دگرگون می‌شوند. زیرا، نحوه و دامنه روابط موجود میان شهر و روستا به اشکال گوناگون بر شکل‌پذیری، رشد و توسعه سکونتگاه‌های روستایی و همچنین، بر روابط درونی و بیرونی آن‌ها اثر می‌گذارد (سعیدی، ۱۳۷۷: ۱۲۳). به عبارتی، پیوندهای طیفی فرایندهایی بر اساس کنش متقابل بین کانون‌های جمعیتی به گونه‌ای متعادل و پایدار شکل می‌گیرد و یا بر اثر کنش متقابل منفی گسست می‌یابند. بر همین اساس، جریان‌ها و پیوندها بر حسب قدرت، شدت و جهت غالب حرکت در ساختار شبکه فضایی، تعیین‌کننده سطح نسبی توسعه و بالندگی مراکز جمعیتی به شمار می‌آیند (سعیدی و تقی‌زاده، ۱۳۸۴: ۵). این جریانات در همه عرصه‌ها صرفاً ماهیتی روستایی - شهری نداشته بلکه در ساختار شبکه‌ای دارای ماهیت روستا به روستا نیز می‌باشد؛ بدین معنا که برخی از سکونتگاه‌های روستایی بر اساس نقش‌هایی (اقتصادی، اجتماعی و ...) که دارند از تعاملات عملکردی بر مبنای جریاناتی نظیر سرمایه، مواد اولیه، کالا، مردم و ابداعات و نوآوری با یکدیگر می‌باشند (آقامیری و رحمانی، ۱۳۹۷: ۷۶-۵۶). این تعاملات متأثر از بسترهای نظام اسکان و نظام اجتماعی - اقتصادی اغلب زمینه‌های تحولی مثبت را فراهم می‌سازند. اما در برخی مواقع، به دلیل عدم وجود یکی از اجزای نظام‌های بازگفته و یا ضعف در ایفای مناسب نقششان زمینه‌های شکل‌گیری پدیده‌های غیرمتعارف نظیر خزش روستایی را فراهم می‌سازند.

### روش پژوهش

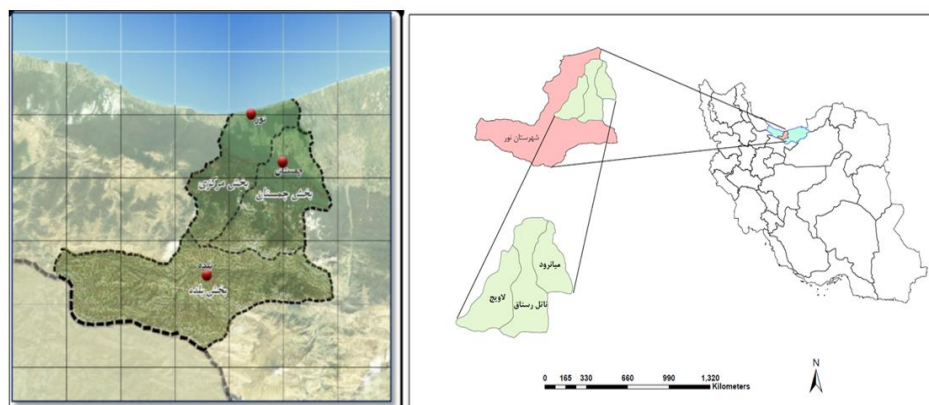
پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و به لحاظ روش و توصیف وضعیت و شرایط موجود، یک پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و گردآوری داده‌ها با استفاده از روش‌های اسنادی و کتابخانه‌ای و داده‌های حاصل از پیمایش صورت گرفته است. جامعه آماری این پژوهش، شامل تمامی سکونتگاه‌های روستایی بخش چمستان شهرستان نور واقع در سه دهستان (ناتل‌رستاق، میان‌رود و لایوچ) با ۸۷ روستا می‌باشد که از نظر طبیعی در بخش‌های کوهستانی، کوهپایه‌ای و جلگه‌ای استقرار یافته‌اند. انتخاب سکونتگاه‌های روستایی از هر سه دهستان بر اساس ویژگی‌های طبیعی، جمعیت و فاصله آن‌ها از شهر صورت گرفته است. به منظور تعیین حجم نمونه به‌طور متوسط از هر دهستان ۲۰ درصد روستاها در موقعیت‌های خاص جغرافیایی، فاصله از شهر و جمعیت در نظر گرفته شد و بر اساس تخصیص متناسب از میان ۸۷ روستا، ۱۷ روستا انتخاب شد. سپس با استفاده از جدول مورگان و کرجسی، بر حسب جمعیت و تعداد خانوار هر روستا، ۲۵۰ سرپرست خانوار، به عنوان نمونه انتخاب شده و پرسشنامه‌ها با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده میان آن‌ها توزیع شد. همچنین از مدیران محلی (شوراها و دهیاران) نیز به دلیل داشتن مسئولیت نظارت و کنترل تغییر کاربری اراضی در



مناطق روستایی به صورت تمام شمار، پرسشگری شد. جمع‌آوری اطلاعات در این پژوهش به روش مشاهده و پرسشنامه بوده و تحلیل اطلاعات به دو صورت کیفی و کمی انجام شده است. در این راستا، به منظور ارزیابی علل شکل‌گیری خزش در این پژوهش، ابتدا وضعیت موجود منطقه به صورت کیفی مورد تحلیل قرار گرفت و سپس با استفاده از پرسشنامه محقق ساخته در قالب مقیاس پنج‌درجه‌ای لیکرت، از سرپرستان خانوار و مدیران محلی روستاها نظرسنجی به عمل آمد. اعتبار پرسشنامه با استفاده از روایی محتوایی مورد ارزیابی قرار گرفت. سپس به منظور تعیین پایایی پرسشنامه، از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد. بر این اساس، مقدار آلفای کرونباخ برای پرسشنامه مورد نظر عوامل مؤثر با ۰/۴۵ شاخص، برابر با (۰/۹۲) درصد محاسبه شد که با توجه به مقدار آلفای محاسبه شده می‌توان دریافت که پرسشنامه دارای پایایی بالایی بوده و از انسجام درونی بسیار بالایی برخوردار است.

### محدوده مورد مطالعه

بخش چمستان به عنوان یکی از بخش‌های سه‌گانه شهرستان نور با وسعتی حدود ۶۹۹/۶ کیلومتر مربع در ۵۲/۱۷ درجه طول شرقی و ۳۶/۲۸ درجه عرض جنوبی قرار دارد که از شمال به شهر نور، از جنوب و غرب به شهر بلده و از سمت شرق به شهرستان آمل منتهی می‌شود. بر اساس سرشماری مرکز آمار ایران، جمعیت بخش چمستان در سال ۱۳۸۵ برابر با ۴۰۷۹۷ نفر بوده است که در سال ۱۳۹۵ به حدود ۴۴۳۰۰ نفر رسیده است. (شکل ۱).



شکل شماره ۱. تقسیمات کشوری شهرستان نور و موقعیت جغرافیایی بخش چمستان

### بحث و یافته‌ها

#### عوامل طبیعی مؤثر بر ایجاد خزش در سکونتگاه‌های روستایی

بدون تردید، عامل محیطی و محیط فیزیکی روستا، عنصر سازنده فضای روستایی است و نخستین بستری است که محیط مصنوع در آن شکل می‌گیرد. موقعیت طبیعی از قبیل توپوگرافی مطلوب، وجود زمین کافی، موقعیت منطقه‌ای روستا از لحاظ واقع شدن در محورهای ارتباطی و مراکز جمعیتی منطقه و کشور، هر یک به نوعی عامل مؤثر در توسعه کالبدی روستا به شمار می‌روند. بنابراین، محیط مناسب، یکی از شاخص‌ها و ملاک‌های اساسی در تسریع روند خزش در مناطق روستایی است. بر این اساس، در تبیین عناصر شکل‌دهنده پدیده خزش در نواحی روستایی، بررسی نقش عوامل طبیعی و اکولوژیک از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. در این راستا، نتایج، نشان داد که ناهمواری‌ها و عوامل و عناصر اقلیمی، نقش بسزایی در شکل‌گیری پدیده خزش در نواحی روستایی چمستان داشته‌اند. منطقه چمستان به لحاظ

ویژگی‌های توپوگرافی، بسیار متنوع است و از سه بخش جلگه‌ای، کوهپایه‌ای و کوهستانی تشکیل شده است. شیب عمومی زمین از شمال تا جنوب بخش چمستان متغیر بوده و هرچقدر از سمت شمال به جنوب نزدیک می‌شویم وضعیت توپوگرافی آن از جلگه‌ای به کوهپایه‌ای و سپس به کوهستانی که قسمت اعظم آن پوشیده از جنگل است تبدیل می‌گردد. آنچه در این شرایط، بیشتر قابل توجه است اینکه پدیده خزش و تغییر کاربری در تمامی اراضی در ارتفاعات و شیب‌های مختلف این منطقه صورت گرفته است. اما عمده تغییرات اراضی، در قسمت شمالی و غربی این بخش (ناحیه جلگه‌ای) با وسعت و تعداد سکونتگاه‌های بیشتر اتفاق افتاده است؛ به طوری که ۲۲ روستای دهستان ناتل‌رستاق و ۳۹ روستای دهستان میانرود در این بخش واقع شده و تا ارتفاع ۱۰۰ متری گسترش یافته‌اند که می‌توان توپوگرافی صاف و هموار و شیب یک درصدی زمین را عامل اصلی این امر دانست که موجب شد بیشتر روستاهای پرجمعیت و نیز شهر چمستان و سایر فعالیت‌های اقتصادی - اجتماعی در این ناحیه انجام شود. حوضه‌های آبریز و شبکه‌های وسیع در گسترش و وسعت این بخش، نقش عمده‌ای داشته و موجب شده تا اغلب خاک‌های این بخش در اشغال اراضی کشاورزی (برنج) و باغات (مرکبات) باشد.

از سویی، شرایط توپوگرافی مناسب، ویژگی‌های آب‌وهوایی و مورفولوژیکی خاک‌ها و نبود موانع و تنگناهای ژئومورفولوژیکی، این ناحیه را مکان مناسبی برای اسکان و تمرکز جمعیت و توسعه کشاورزی و گردشگری قرار داده و از این رو، زمینه برای ایجاد خزش و تغییر کاربری اراضی این نواحی فراهم شده است به طوری که این محدوده طی سال‌های اخیر از طریق گسترش تدریجی بافت کالبدی سکونتگاه‌های روستایی به پیرامون و دست‌اندازی به اراضی روستایی و کشاورزی، به شدت دستخوش تحول و دگرگونی گردید. بر اساس شواهد متقن، مشخص شد که عرصه‌های جنگلی و مرتعی زیادی نیز به‌رغم توپوگرافی نامناسب‌تر و شیب تندتر در این منطقه نابود و تخریب شده و به زیر ساخت‌وساز رفته و تغییر کاربری داده‌اند. در این راستا، بخش کوهپایه‌ای منطقه چمستان با حداکثر ارتفاع ۵۰۰ متر که در جنوب ناحیه جلگه‌ای و حفاصل بین جلگه و کوهستان قرار دارند دارای شیب نسبتاً ملایم از کوه‌ها فاصله گرفته و به جلگه متصل می‌شوند. این ناحیه، پوشیده از جنگل‌های سرسبز و بارزش هیرکانی بوده که چشم‌انداز بسیار زیبایی را به نمایش می‌گذارند. نواحی روستایی دهستان لایوچ و روستاهای وازتنگه، واز سفلی و واز علیای دهستان ناتل‌رستاق در این بخش مستقر بوده که با گذر زمان، پوشش‌های جنگلی و زمین‌های مرتعی این منطقه به دلیل ویژگی‌های طبیعی و گسترش راه‌های روستایی و ارتباطات دستخوش تغییرات زیادی شده‌اند. نواحی کوهستانی واقع در بخش جنوبی چمستان، نیز با شیب تند، و پوشش گیاهی کم نیز به دلیل بهبود شبکه‌های ارتباطی، افزایش وسایل نقلیه و اطلاع‌رسانی در زمینه شناسایی توان‌های توریستی نواحی روستایی کوهستانی منطقه به شدت مورد هجوم افراد بومی و غیربومی قرار گرفته است. اما نسبت خزش و تغییر کاربری در اراضی این مناطق به دلیل ارتفاع و شیب بسیار بالا، وجود هوای غلیظ و کمبود اکسیژن و دسترسی پایین به امکانات و خدمات و زمستان‌های بسیار سرد به نسبت دو ناحیه جلگه‌ای و کوهپایه‌ای بسیار کمتر است. روستای میرخند دهستان لایوچ در این ناحیه واقع شده است. توپوگرافی متفاوت، موجب شد تا در بخش چمستان، اقلیم متنوعی حاکم باشد، به طوری که نواحی پست و جلگه‌ای، دارای زمستان‌های ملایم همراه با بارندگی‌های فراوان، نواحی کوهپایه‌ای با اقلیمی معتدل و مرطوب و نواحی کوهستانی به‌واسطه جریان بادهای سیبری در کوهستان، تراکم ابرها و مقدار برف و باران در این حوزه اقلیمی بیشتر بوده و هوا بسیار سرد و خشک می‌باشد. به‌طور کلی، از آنجایی که روستاهای کوهستانی به دلیل قرار گرفتن در مناطق کوهستانی (با ارتفاع زیاد، شیب‌ها و

جهت‌های جغرافیایی متنوع در مقایسه با روستاهای جلگه‌ای) به‌طور فزاینده‌ای محدودیت‌های گوناگون برای توسعه کالبدی- فیزیکی دارند بنابراین، سکونتگاه‌های روستایی نواحی جلگه‌ای بخش چمستان نسبت به بخش کوهپایه‌ای و کوهستانی به دلیل توپوگرافی هموار و شرایط آب‌وهوایی مناسب، تحولات کالبدی بسیار بیشتری را تجربه کرده‌اند. مطابق (جدول ۱)، مهم‌ترین شاخص طبیعی مؤثر در ایجاد خزش (تغییر کاربری) در اراضی نواحی مورد مطالعه از نگاه پاسخگویان، توریستی بودن منطقه به دلیل وجود جاذبه‌های گردشگری طبیعی است. بخش چمستان و روستاهای مورد مطالعه، به دلیل واقع شدن در محورهای ارتباطی و مجاورت با شهرهای توریستی و ساحلی مانند شهرهای آمل، نور، محمودآباد و نیز دسترسی آسان به کوه و جنگل و ساحل دریا، چشم‌اندازهای زیبا، سطحی هموار، آب‌وهوای مناسب، چشمه‌های آب گرم و غیره به منطقه‌ای توریستی تبدیل شده و این امر موجب شده تا طی سال‌های اخیر، تغییر کاربری اراضی به‌صورت خانه‌های دوم در منطقه صورت گیرد. کیفیت بالای محیطی منطقه و دارا بودن شرایط آب‌وهوایی مطلوب، وجود چشم‌انداز زیبا و سرسبز، دسترسی روستاها به جاده‌های جنگلی و نیز دسترسی به سواحل دریا، از مهم‌ترین عوامل محیطی و طبیعی مؤثر بر خزش و تغییر کاربری اراضی در منطقه چمستان محسوب شده‌اند.

جدول شماره ۱. آماره‌های توصیفی عوامل طبیعی مؤثر بر خزش اراضی سکونتگاه‌های ناحیه چمستان

میانگین	مقیاس					شاخص‌های طبیعی
	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۴/۵۱	۱۸۲	۹۱	۲۵	۲	-	فراوانی
	۶۰/۷	۳۰/۳	۸/۳	۰/۷	-	درصد
۳/۹۶	۱۰۸	۱۰۳	۶۴	۲۰	۵	فراوانی
	۳۶	۳۴/۳	۲۱/۳	۶/۷	۱/۷	درصد
۴/۱۹	۱۵۱	۷۴	۵۵	۲۰	-	فراوانی
	۵۰/۳	۲۴/۷	۱۸/۳	۶/۷	-	درصد
۴/۱۶	۱۳۲	۹۵	۶۲	۱۱	-	فراوانی
	۴۴	۳۱/۷	۲۰/۷	۳/۷	-	درصد
۴/۰۱	۶۶	۱۰۵	۸۰	۴۷	۲	فراوانی
	۲۲	۳۵	۲۶/۷	۱۵/۷	۰/۷	درصد
۳/۳۱	۴۲	۹۵	۸۸	۶۵	۱۰	فراوانی
	۱۴	۳۱/۷	۲۹/۳	۲۱/۷	۳	درصد

#### عوامل و نیروهای اقتصادی مؤثر بر خزش در سکونتگاه‌های روستایی

عوامل یا نیروهای اقتصادی را نیز می‌توان از مهم‌ترین و تعیین‌کننده‌ترین عوامل شکل‌گیری خزش در سکونتگاه‌ها دانست. این عوامل و نیروها بنا به ماهیت خود تا حدود زیادی نه تنها در راستای کارکردهای اساسی اجتماع انسانی، برآورنده نیازها و تقاضاهای مردم مناطق روستایی است بلکه به‌صورت تنگاتنگی با سایر عوامل و نیروهای موجود سکونتگاه‌ها اعم از عوامل محیطی- اجتماعی- فرهنگی و ... مرتبط است.

مطابق یافته‌ها، مشکلات اقتصادی مردم روستاها نظیر درآمد اندک و کاهش درآمد خانوارهای روستایی از محل بخش کشاورزی، افزایش قیمت و بورس‌بازی زمین پس از تغییر کاربری، پایین بودن قیمت محصولات کشاورزی، پایین بودن بهره‌وری سرمایه در بخش کشاورزی و تغییر در درآمد خانوارها به همراه گرانی نهاده‌های کشاورزی، واردات محصولات

مشابه به قیمت کمتر، سودآوری بیشتر در فعالیتهای خدماتی و صنعتی، بالا بودن هزینه تولید، وجود ریسک و مخاطره بالا در فعالیت کشاورزی، مشقت زیاد کار کشاورزی به ترتیب به عنوان مهم ترین عوامل اقتصادی مؤثر در ایجاد خزش در نواحی روستایی چمستان برشمرده شده اند. بنابراین، می توان دریافت که قابلیت درآمدزایی و سودآوری پایین فعالیت کشاورزی در بسیاری از موارد موجب شده است تا کشاورزان در راستای تغییر کاربری گام بردارند. مطابق گزارش مرکز آمار در سال ۱۳۹۲، متوسط سود حاصل از یک هکتار اراضی کشاورزی (برنج)، حدود ۱۳ میلیون تومان بود (۱۷ میلیون درآمد و ۴ میلیون هزینه)؛ این در حالی است که متوسط هزینه یک سال خانواده روستایی ۱۳ میلیون تومان است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۲).

از آنجایی که اقتصاد از مهم ترین عوامل در تصمیم گیری برای نوع کاربری است و با توجه به این که درآمدهای حاصل از فعالیتهای کشاورزی در منطقه مورد مطالعه، هزینه های ناشی از بالا رفتن سطح عمومی قیمت ها را به دلیل تورم بیش از حد پوشش نمی دهد از این رو، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی به دلیل درآمد پایین خانوارها از محل فعالیتهای کشاورزی و سودآوری پایین فعالیت کشاورزی، به منظور دستیابی به سطح درآمد مطلوب، دور از انتظار نخواهد بود. از سویی، با توجه به این که اراضی زیر کشت ناحیه مورد مطالعه کوچک و تقریباً زیر ۲ هکتار است، بدون شک، عدم حمایت از کشاورزان این منطقه، روند شکل گیری خزش و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی را به شدت افزایش خواهد داد.

جدول شماره ۲. آماره های توصیفی عوامل اقتصادی مؤثر بر خزش اراضی سکونتگاه های ناحیه چمستان

میانگین	مقیاس					شاخص های اقتصادی
	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۳/۹۲	۱۰۲	۱۱۴	۵۱	۲۵	۸	فراوانی
	۳۴	۲۸	۱۷	۸/۳	۲/۷	درصد
۳/۴۸	۴۷	۱۲۳	۷۰	۴۷	۱۳	فراوانی
	۱۵/۷	۴۱	۲۳/۳	۱۵/۷	۴/۳	درصد
۳/۵۶	۶۲	۹۹	۹۵	۳۲	۱۲	فراوانی
	۲۰/۷	۳۳	۳۱/۶	۱۰/۷	۴	درصد
۳/۷۶	۹۴	۱۱۴	۳۹	۳۳	۲۰	فراوانی
	۳۱/۳	۳۸	۱۳	۱۱	۶/۷	درصد
۴/۲۵	۱۵۳	۸۸	۴۲	۱۵	۲	فراوانی
	۵۱	۲۹/۳	۱۴	۵	۰/۷	درصد
۳/۷۸	۸۷	۱۰۸	۷۱	۲۱	۱۳	فراوانی
	۲۹	۳۶	۲۳/۷	۷	۴/۳	درصد
۳/۹۱	۸۱	۱۴۵	۴۷	۲۱	۶	فراوانی
	۲۷	۴۸/۳	۱۵/۷	۷	۲	درصد
۳/۸۶	۱۰۱	۱۰۴	۵۸	۲۵	۱۲	فراوانی
	۳۳/۷	۳۴/۷	۱۹/۳	۸/۳	۴	درصد
۴/۱۶	۱۱۵	۱۳۸	۲۹	۱۵	۳	فراوانی
	۳۸/۳	۴۶	۹/۷	۵	۱	درصد
۳/۶۴	۸۰	۹۴	۸۴	۲۳	۱۹	فراوانی
	۲۶/۷	۳۱/۳	۲۸	۷/۷	۶/۳	درصد
۴/۰۳	۱۳۴	۸۵	۴۵	۲۷	۹	فراوانی

	درصد	۳	۹	۱۵	۲۸/۳	۴۴/۷
	فراوانی	۱۴	۳۲	۵۶	۹۴	۱۰۴
۳/۸۱	درصد	۴/۷	۱۰/۷	۱۸/۷	۳۱/۳	۳۴/۷

واردات محصولات مشابه به قیمت کمتر

### عوامل و نیروهای اجتماعی مؤثر بر خزش در سکونتگاه‌های روستایی

به‌جرئت می‌توان گفت که عوامل و شرایط اجتماعی حاکم بر محیط و سکونتگاه‌های روستایی، یکی از عوامل مهم و مؤثر بر خزش روستایی در منطقه مورد مطالعه بوده است. افزایش و رشد جمعیت به‌عنوان نقطه آغاز شکل‌گیری خزش به دلیل نیاز افراد بومی و غیربومی روستا به فضای مسکونی و خدمات، موجب شد تا طی سال‌های اخیر، اراضی کشاورزی و باغات داخل و خارج از بافت روستاهای مورد مطالعه، به‌سرعت به سمت کاربری مسکونی تغییر کاربری داده شوند. مطابق یافته‌های پژوهش، روند افزایش جمعیت در منطقه مورد مطالعه علاوه بر رشد طبیعی، ارتباط تنگاتنگی با مهاجریزی روستاها داشته است به‌طوری‌که شهرگریزی و روستاگرایی در قالب مهاجرت معکوس را می‌توان عامل مهمی در تبیین رشد و توسعه بی‌رویه کالبدی- فضایی سکونتگاه‌ها و تغییر کاربری اراضی کشاورزی سکونتگاه‌های ناحیه چمستان دانست. به‌طور کلی، شکل‌گیری خزش تحت تأثیر جریان جمعیتی را باید در قالب دو جریان اساسی تحلیل نمود: نوع اول، جریان جمعیتی روستا به روستا است؛ مهاجرت بسیاری از مردم دهستان لایچ به روستای گُردآباد و شهر چمستان به دلیل عدم وجود خدمات و امکانات و عدم اشتغال و فاصله کم از این دسته می‌باشد. این افراد پس از ورود به این روستاها اقدام به خرید زمین و مسکن برای خود و فرزندانشان در درون بافت روستاها کرده‌اند؛ نوع دوم، جریان جمعیتی است که از سایر شهرها به‌ویژه تهران، مشهد و ... وارد روستاهای مورد مطالعه شده‌اند اغلب، زمین‌های خارج از بافت را نشانه رفته و پدیده خزش و گسترش روستاهای مورد مطالعه به خارج از بافت را موجب شده‌اند. در این شرایط، با افزایش جمعیت روستاها و بالا رفتن تراکم جمعیت که با افزایش ساخت‌وساز همراه است، عرصه‌های فضایی درون روستاها را با محدودیت مواجه ساخته و به سمت نقاط پیرامون آن (اراضی کشاورزی) هدایت کرده است. در این راستا، مهم‌ترین تأثیر جریان‌های جمعیتی، جریان سرمایه‌ای است که مهاجرین با خود وارد روستاها کرده و از این طریق، موجب افزایش درآمد روستاییان از طریق فروش زمین‌های آن‌ها می‌شود. بر اساس شواهد موجود و یافته‌های پژوهش، وقوع پدیده خزش در سکونتگاه‌های ناحیه چمستان، به میزان بسیار بالایی متأثر از گسترش خانه‌های دوم است. بر طبق سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، روستاهای ناحیه چمستان با افزایش جمعیت چندانی مواجه نبوده‌اند اما ساختار کالبدی و اقتصادی این روستاها به‌شدت دچار تحول شده است. آشکارا مشخص است که بسترهای طبیعی منطقه چمستان، موجب جذب و ورود مهاجرانی از سایر نقاط با توان اقتصادی بالاتر شده است که با افزایش تقاضا برای زمین و ساختمان و به‌تبع آن موجب افزایش فروش زمین‌های عمدتاً زراعی توسط ساکنان و افزایش قیمت این اراضی شده است. با افزایش تقاضای تجاری برای زمین و پایین بودن بازدهی در بخش کشاورزی در منطقه، شاهد فروش زمین‌ها و کاهش اشتغال در این بخش و افزایش اشتغال در بخش ساختمان‌سازی و بخش خدمات (بنگاه‌های مسکن و مشاور املاک) می‌باشیم. به‌طوری‌که بر اساس گزارش به‌دست‌آمده از اتحادیه املاک بخش چمستان، در سال ۱۳۸۲ تنها ۲ واحد معاملاتی مسکن در سطح شهر چمستان وجود داشت که در سال ۱۳۹۸ به حدود ۸۰۰ بنگاه معاملاتی رسیده است. عوامل رفتاری خانوارهای کشاورز از دیگر عوامل اجتماعی مؤثر در ایجاد خزش و تغییر کاربری اراضی در حوزه مورد مطالعه است. بدون تردید، گسترش و توسعه بخش کشاورزی، نیازمند مجموعه‌ای از نیروهای خلاق، آموزش‌پذیر، ریسک‌پذیر، شاداب و پویا

است که این ویژگی‌ها اغلب در جوانان وجود دارد؛ این در حالی است که امروزه، جوانان روستایی به دلایلی چون به‌صرفه نبودن مشاغل کشاورزی و عدم توجه کافی به کشاورزی و کشاورزان و مسائل و مشکلات آنان و جایگاه اجتماعی پایین‌تر این فعالیت در مقایسه با فعالیت‌های مرتبط به خدمات (فعالیت‌های گردشگری)، گرایش کمی به فعالیت کشاورزی دارند. تغییر سبک زندگی روستاییان از سادگی به تجمل‌گرایی، دسترسی روستاها به امکاناتی چون برق، آب و گاز، وجود نظام زراعی خرده‌مالکی و قطعه‌قطعه بودن اراضی از جمله متغیرهای اجتماعی مهم دیگری است که وقوع پدیده خزش در روستاهای مورد مطالعه را موجب شده‌اند.



شکل شماره ۲. تصاویری از پدیده خزش و خوردگی چشم‌انداز در ناحیه چمستان

جدول شماره ۳. آماره‌های توصیفی عوامل اجتماعی مؤثر بر خزش اراضی سکونتگاه‌های ناحیه چمستان

میانگین	مقیاس					شاخص‌های اجتماعی
	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۳/۷۲	۵۷	۱۴۱	۷۰	۲۵	۷	فراوانی
	۱۹	۴۷	۲۳/۳	۸/۳	۲/۳	درصد
۳/۵۷	۳۷	۱۲۳	۱۱۴	۱۶	۷	فراوانی
	۱۲/۴	۴۲	۳۸	۵/۳	۲/۳	درصد
۳/۳۱	۴۱	۹۰	۱۰۲	۵۶	۱۱	فراوانی
	۱۳/۷	۳۰	۳۴	۱۸/۷	۳/۷	درصد
۳/۳۴	۳۴	۱۲	۸۵	۳۸	۲۴	فراوانی
	۱۱/۳	۴۰	۲۸/۳	۱۲/۳	۸	درصد
۴/۲۱	۱۴۳	۸۷	۶۲	۶	۲	فراوانی
	۴۷/۶	۲۹	۲۰/۷	۲	۰/۷	درصد
۴/۱۲	۱۳۰	۱۰۴	۴۱	۲۲	۳	فراوانی
	۴۳/۳	۳۴/۷	۱۳/۷	۷/۳	۱	درصد
۳/۵۲	۷۳	۹۸	۶۱	۴۹	۱۹	فراوانی
	۲۴/۳	۳۲/۷	۲۰/۳	۱۶/۳	۶/۳	درصد
۴/۰۴	۱۲۱	۹۹	۵۵	۲۲	۳	فراوانی
	۴۰/۳	۳۳	۱۸/۳	۷/۳	۱	درصد
۳/۷۷	۷۹	۱۲۴	۵۶	۳۱	۱۰	فراوانی
	۲۶/۳	۴۱/۳	۱۸/۷	۱۰/۳	۳/۳	درصد
۳/۴	۳۶	۱۰۸	۱۰۱	۵۰	۵	فراوانی
	۱۲	۳۶	۳۳/۷	۱۶/۷	۱/۷	درصد
۳/۳۸	۴۷	۷۶	۱۳۰	۳۹	۸	فراوانی
	۱۵/۷	۲۵/۳	۴۳/۳	۱۳	۲/۷	درصد
۳/۷۶	۷۰	۱۲۵	۷۱	۳۰	۴	فراوانی
	۲۳/۳	۴۱/۷	۲۳/۷	۱۰	۱/۳	درصد

### عوامل و نیروهای کالبدی مؤثر بر خزش در سکونتگاه‌های روستایی

اگرچه، عوامل طبیعی، اقتصادی و اجتماعی زیادی در گسترش پدیده خزش روستاهای منطقه مورد مطالعه مؤثر بوده‌اند اما آنچه روند این پدیده را تسریع بخشیده است ساختار فیزیکی و کالبدی خود منطقه است که نقش اساسی در توسعه و گسترش بی‌رویه روستاها داشته و توانسته است اراضی زراعی و باغی زیادی را در منطقه مورد مطالعه تغییر کاربری داده و در نتیجه پدیده خزش را موجب شود. مطابق یافته‌های پژوهش، افزایش ساخت‌وساز به‌ویژه ساخت‌وسازهای غیرمجاز طی دهه اخیر، گریبان بسیاری از روستاهای منطقه مورد مطالعه را گرفته است. در دسترس بودن زمین کافی و نسبتاً ارزان نسبت به کلان‌شهرها و سایر مناطق کشور، روستاهای مناطق شمالی را به محلی امن برای زندگی و سرمایه‌گذاری در این نواحی تبدیل کرده است و همین عامل روزبه‌روز چهره روستاهای مذکور را دچار دستخوش و تغییر و تحول کرده است. دسترسی آسان به روستاها (آسفالت‌شدن مسیر رفت‌وآمد بین روستاها) و افزایش وسیله نقلیه شخصی و به‌طور کلی، گسترش شبکه حمل‌ونقل و احداث جاده‌های اصلی و فرعی، نقش مهمی در جذب جمعیت (گردشگر) و در نتیجه ایجاد خزش در اراضی روستاهای منطقه ایفا کرده است. بدون تردید، گردشگران سعی در انتخاب مناطقی دارند که به جاده و محورهای ارتباطی اصلی دسترسی بهتری داشته باشد.

جدول شماره ۴. آماره‌های توصیفی عوامل کالبدی مؤثر بر خزش اراضی سکونتگاه‌های ناحیه چمستان

میانگین	مقیاس					شاخص‌های کالبدی
	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۳/۹۸	۸۱	۱۴۶	۶۲	۷	۴	فراوانی
	۲۷	۴۸/۷	۲۰/۷	۲/۳	۱/۳	درصد
۳/۵۰	۴۳	۱۳۰	۷۶	۳۵	۱۶	فراوانی
	۱۴/۳	۴۳/۳	۲۵/۳	۱/۷	۵/۳	درصد
۴/۲۳	۱۳۷	۱۰۸	۴۷	۴	۴	فراوانی
	۴۵/۷	۳۶	۱۵/۷	۱/۳	۱/۳	درصد
۳/۲۶	۴۳	۷۰	۱۲۷	۴۳	۱۷	فراوانی
	۱۴/۳	۲۳/۳	۴۲/۳	۱۴/۳	۵/۷	درصد
۲/۷۵	۱۲	۴۸	۱۲۹	۷۶	۳۵	فراوانی
	۴	۱۶	۴۳	۲۵/۳	۱۱/۷	درصد

به‌طور کلی، موقعیت مکانی روستاهای چمستان، به‌ویژه مجاورت آن با مراکز شهری چمستان، نور و آمل یکی از مهم‌ترین عوامل زمینه‌ساز تغییرات کاربری اراضی روستاها محسوب می‌شود. مطابق رویکرد شبکه منطقه‌ای، راه‌های ارتباطی نقش مهمی در ایجاد ارتباطات فضایی و عملکردی میان سکونتگاه‌ها در سطح منطقه یا ناحیه ایفا می‌کنند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که بیشتر سکونتگاه‌های روستایی چمستان از دو مسیر اصلی ارتباطی آمل به چمستان و چمستان به نور، قابل دسترسی بوده و از این طریق، ارتباطشان با سایر سکونتگاه‌ها و از طریق مسیرهای فرعی با روستاهای هم‌جوار برقرار می‌باشد. با توسعه راه‌ها و احداث جاده‌ها، ضمن ورود تعداد بیشتری گردشگر و ملزومات آن‌ها مانند هتل‌ها، رستوران‌ها و ... به منطقه، جاده‌هایی به‌منظور تردد آسان به ویلاها احداث می‌شود که مستلزم قطع درختان زیادی است که خود باعث تخریب اراضی کشاورزی و باغی منطقه شده است. بدین ترتیب، عامل حمل‌ونقل و زیرساخت‌ها بیشتر به‌صورت غیرمستقیم بر خزش و تغییر کاربری اراضی سکونتگاه‌های روستایی چمستان اثرگذار بوده است.

#### عوامل و نیروهای حاکمیتی (حقوقی) مؤثر بر خزش در سکونتگاه‌های روستایی

ازجمله عوامل بیرونی مهمی که بر خزش اراضی در روستا تأثیرگذار است، سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های دولتی، حاکمیتی و مدیریتی است. در این راستا، سیاست‌های حمایتی ضعیف دولت از بخش کشاورزی و کشاورزان یکی از مهم‌ترین و اثرگذارترین عامل در ایجاد خزش در نواحی روستایی بخش چمستان شناخته شده است. دشواری کار کشاورزی در فصل تابستان، گرما و رطوبت بالای مناطق ساحلی دریای خزر، پرخطر و استرس‌زا بودن کشاورزی به دلیل وضعیت تأمین آب و سایر نهاده‌ها، افزایش هزینه تأمین نهاده‌ها و همچنین، فروش محصولات می‌تواند ازجمله مسائل مهمی است که حمایت دولت را در این بخش می‌طلبد. پرواضح است که، دولت به همان اندازه که می‌تواند مانع خزش و تغییر کاربری اراضی شود، اگر سیاست‌های حمایتی خود را در راستای تقویت و توسعه کشاورزی عملی نکند، باعث تسری این روند می‌شود. تصویب و اجرای طرح‌های روستایی یکی دیگر از عوامل مؤثر و مهم بر خزش و تغییر کاربری اراضی روستاهای مورد مطالعه شناخته شده است. بررسی‌های انجام گرفته در این زمینه، نشان می‌دهد که میزان تحقق‌پذیری و کارآمدی طرح‌های هادی در روستاها به دلایل متعدد چندان مطلوب نبوده است. با تصویب و اجرای طرح‌های هادی



روستایی، اراضی محدوده طرح از شمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی مستثنی شده‌اند که خود زمینه‌ساز تغییر کاربری سطح وسیعی از بهترین زمین‌های کشاورزی حاشیه روستاها شده و به تبع آن علاوه بر تخریب مزارع و باغ‌ها، موجب تشدید پدیده زمین‌خواری و گسترش ساخت‌وسازهای بی‌رویه در حاشیه روستاها شده است.

جدول شماره ۵. آماره‌های توصیفی عوامل حاکمیتی مؤثر بر خزش اراضی سکونتگاه‌های روستایی ناحیه چمستان

میانگین	مقیاس					شاخص‌های اجتماعی	
	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم		
۳/۵۳	۵۰	۱۰۲	۱۱۰	۳۳	۵	فراوانی	ضعف در تدوین و تصویب دستورالعمل‌ها و آئین‌نامه‌های مربوط به قانون کاربری اراضی
	۱۶/۷	۳۴	۳۶/۷	۱۱	۱/۷	درصد	
۳/۹۱	۹۷	۱۱۲	۶۲	۲۴	۵	فراوانی	ناهماهنگی بین سازمان‌های مسئول
	۳۲/۳	۳۷/۳	۲۰/۷	۸	۱/۷	درصد	
۳/۸۹	۹۹	۱۱۴	۵۶	۱۸	۱۳	فراوانی	ضعف نهادها و دستگاه‌های اجرائی در اجرای قوانین حفظ کاربری اراضی
	۳۳	۳۸	۱۸/۸	۶	۴/۳	درصد	
۳/۴۶	۶۳	۹۳	۸۲	۵۰	۱	فراوانی	عدم وجود قوانین منسجم و قطعی در راستای تغییر کاربری اراضی روستایی
	۲۰/۷	۳۱	۲۷/۳	۱۶/۷	۴/۳	درصد	
۳/۹۵	۱۰۴	۱۱۰	۶۰	۱۸	۸	فراوانی	ضعف در کنترل و نظارت بر ساخت و سازه و صدور پروانه از سوی سازمان‌های مسئول
	۳۴/۷	۳۶/۷	۲۰	۶	۲/۷	درصد	
۳/۸۶	۷۴	۱۳۲	۷۴	۱۵	۵	فراوانی	تصویب و اجرای طرح هادی روستای
	۲۴/۷	۴۴	۲۴/۷	۵	۱/۷	درصد	
۴/۶۱	۲۲۰	۴۷	۳۰	۳	-	فراوانی	سیاست‌های حمایتی ضعیف دولت از کاورزی و کشاورزان
	۷۳/۳	۱۵/۷	۱۰	۱	-	درصد	
۳/۵۸	۶۹	۸۳	۱۱۰	۳۰	۸	فراوانی	قانون ارث و تقسیم‌پی‌درپی زمین
	۲۳	۲۷/۷	۳۶/۶	۱۰	۲/۷	درصد	
۳/۱۶	۳۵	۷۸	۱۲۱	۳۳	۳۳	فراوانی	سیستم انتقال ملک بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی
	۱۱/۷	۲۶	۴۰/۳	۱۱	۱۱	درصد	
۳/۷۰	۸۲	۱۰۷	۷۱	۱۹	۲۱	فراوانی	ضعف نظارت دهباری‌ها
	۲۷/۳	۳۵/۷	۳۵/۷	۶/۳	۷	درصد	

پراکنندگی عملکردی نهادها و سازمان‌های مرتبط با کشاورزی، مثل سازمان محیط‌زیست، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی، بانک‌ها و...، ضرورت هماهنگی در تمام زمینه‌ها را روشن می‌کند؛ زیرا ناهماهنگی بین سازمان‌های مسئول و ذی‌ربط فرصتی برای زمین‌خواران به شمار می‌آید به طوری که این عامل در این پژوهش نیز به میزان زیادی در ایجاد خزش در نواحی روستایی مورد مطالعه مؤثر بوده است. به طور قطع، ضعف نهادها و دستگاه‌های اجرایی در اجرای قوانین حفظ کاربری اراضی عامل بسیار مهمی در جهت تسریع روند خزش در این نواحی است. باید خاطر نشان کرد که قوانین و مقررات بسیاری برای جلوگیری از این گونه تغییرات، تدوین شده است اما بر اساس یافته‌ها، عامل اصلی تغییر کاربری و ساخت‌وسازهای غیرمجاز عدم وجود قانون در این رابطه نیست؛ بلکه نقص و نقض قوانین موجود است. به طوری که، با وجود این که تغییر کاربری اراضی کشاورزی به‌ویژه در استان‌های شمالی کشور، تخلفی آشکار محسوب می‌شود، اما همواره شاهد تبلیغات روزافزون بنگاه‌های فروش املاک و زمین برای فروش اراضی کشاورزی هستیم که آشکارکننده این واقعیت است که قوانین مورد نظر نتوانسته مانعی در مقابل تصرف و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغی در مناطق شمالی به‌ویژه منطقه مورد مطالعه باشد. ضعف در کنترل و نظارت بر ساخت‌وساز و صدور پروانه از سوی سازمان‌های

مسئول نیز از دیگر عواملی است که در ایجاد خزش و روند تغییر کاربری اراضی منطقه مورد مطالعه نقش مهمی داشته است. پروانه ساخت، مجوز قانونی برای احداث یک ساخت‌وساز است که در مناطق روستایی از سوی بخشداری و دهیاری برای احداث ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات جاری صادر می‌شود. بر اساس شواهد موجود در بسیاری موارد، ضعف دستگاه‌های نظارتی و ناتوانی در برخورد و یا برخورد ضعیف با ساخت‌وسازها در مناطق روستایی، موجب تشدید ساخت‌وسازهای غیرمجاز و در نتیجه تغییر کاربری اراضی کشاورزی گردیده است. در واقع، اعطای پروانه‌های غیرمجاز و عدم سخت‌گیری در اخذ امتیازات آب و برق توسط بخشداری‌ها و دهیاری‌ها سبب شد تا روند اشغال اراضی کشاورزی و جنگلی در نواحی جلگه‌ای و کوهپایه‌ای شدت یابد. قانون ارث و تقسیم‌پی‌درپی زمین یکی از عوامل مؤثر خزش و تغییر کاربری اراضی منطقه مورد مطالعه است. شایان ذکر است که مهم‌ترین علت خرد شدن اراضی کشاورزی، نظام ارث‌بری است به گونه‌ای که سالانه ۲۲۰ هزار هکتار از اراضی زراعی به دلیل قوانین مربوط به ارث‌بری کوچک و کوچک می‌شوند. تقسیم متوالی زمین میان فرزندان و کاهش سطح بهره‌برداری از زمین باعث شد تا کشاورزان به دلیل عدم صرفه اقتصادی، عدم امکان استفاده از مکانیزاسیون و افزایش غیرمنطقی هزینه تولید محصول، به فروش اراضی و یا تغییر کاربری اراضی خود اقدام کنند. از دیگر عوامل قانونی که باعث تشدید خزش و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات شده است، نبود نظام ثبت اسناد و املاک و غالب بودن نظام قولنامه‌ای معاملات ملکی می‌باشد. خرید و فروش مستغلات به شیوه قولنامه‌ای و یا سیستم انتقال ملک بر اساس قولنامه و بدون نظارت رسمی مانع از آگاهی یافتن دقیق از معاملات و بورس‌بازی‌ها می‌شود. بدین ترتیب، از آنجا که طبق قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات در دعای مطروحه، ابتدا بایستی مالکیت فرد بر زمین ثابت شود (یعنی مالک زمین مشخص شود)، در بسیاری از موارد به دلیل نبود سند رسمی ثبت‌شده در ارگان‌های دولتی، فرد متخلف، مدعی است که اصلاً مالک زمین نیست و به دلیل همکاری نکردن اعضای شورای محل در تعیین مالکیت زمین که در زمان عقد قرارداد قولنامه‌ای هزینه نیز دریافت می‌کنند، عملاً جلسه دادگاه و موضوع شکایت لغو می‌شود. بنابراین، در چنین شرایطی، یعنی سست بودن پایه‌های کشاورزی، ناتوانی سیستم مدیریت زمین و بخش کشاورزی، افزایش چندین برابر قیمت زمین با فعالیت گسترده بورس بازان زمین و ملک که با بهره‌گیری از ضعف‌های عمیق در بخش مدیریت کاربری زمین و بخش کشاورزی، با هدایت و جلب تقاضای موجود در زمینه ساخت‌وساز خانه‌های دوم و مجتمع‌های تفریحی به شکل یک عامل خودرو و قوی بدون کمترین امکان کنترل و نظارت بخش مدیریت زمین، روند ساخت‌وساز و تغییر و تخریب اراضی زراعی و باغات را به پیش برده‌اند، نگرش فرد کشاورز و خانواده‌اش را نسبت به رها کردن فعالیت کشاورزی و فروش و تغییر کاربری اراضی زراعی‌شان تغییر می‌دهد.

### نتیجه‌گیری

عرصه‌های روستایی به‌عنوان فضاهای محدود جغرافیایی به شمار می‌آیند که از فعالیت انسان بر روی محیط طبیعی و نیز تأثیر عوامل درونی و بیرونی در طول زمان شکل گرفته و دچار تغییرات و تحولات گشته‌اند. در این راستا، آنچه کمتر مورد توجه بوده این است که این‌گونه پیامدها در تحول کالبدی سکونتگاه‌های روستایی که معمولاً به‌عنوان تحولات فیزیکی مورد توجه قرار می‌گیرند، به‌نوبه خود می‌تواند موجب دگرگونی‌های درونی در ابعاد اقتصادی-اجتماعی محیط روستایی گردند. در مقابل، دگرگونی‌های ایجادشده در ابعاد اقتصادی و اجتماعی نیز خصوصیات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی را متأثر می‌سازند. در مقابل، دگرگونی‌های ایجادشده در ابعاد اقتصادی و اجتماعی نیز خصوصیات کالبدی

سکونتگاه‌های روستایی را متأثر می‌سازند. بدون تردید، توسعه فیزیکی روستاها جزو ملزومات رشد روستایی است و در صورتی که توسعه فیزیکی در سکونتگاه‌ها بهینه نشود، اثرات منفی بسیاری را به لحاظ انسانی، زیست‌محیطی و طبیعی به بار خواهد آورد؛ از این رو، لزوم توجه به توسعه فیزیکی و جهت‌یابی سمت توسعه در سکونتگاه‌های روستایی، به‌ویژه سکونتگاه‌های مناطق شمالی کشور به دلیل گردشگر پذیر بودن و مهاجرت بالای افراد غیربومی امری ضروری است. در این راستا، پژوهش حاضر باهدف بررسی عوامل و نیروهای مؤثر بر وقوع خزش در سکونتگاه‌های ناحیه چمستان از نگاه سرپرستان خانوار و مدیران محلی انجام‌شده است. به‌طوری کلی، عوامل مؤثر بر شکل‌گیری خزش در اراضی روستایی ناحیه چمستان را می‌توان در دودسته عوامل درونی (عوامل محیطی یا طبیعی - اکولوژیک، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) و عوامل بیرونی (عوامل سیاسی و حقوقی) جای داد. مطابق یافته‌های پژوهش، مشخص شد که الگوی خزش و تغییر کاربری اراضی سکونتگاه‌های روستایی منطقه چمستان بیش از هر چیز متأثر از عوامل محیطی - اکولوژیک آن بوده است؛ وجود سه ناحیه جلگه‌ای، کوهپایه‌ای و کوهستانی و وجود شیب‌های متفاوت از شمال تا جنوب منطقه، نشان از وجود توپوگرافی متنوع منطقه داشته که این تنوع طبیعی موجب شده است تا تمامی نواحی در ارتفاعات و شیب‌های مختلف این منطقه، پدیده خزش و تغییر کاربری اراضی را تجربه کنند. اما آنچه به‌طور عینی در این منطقه مشاهده شد تغییرات عمده‌ای است که در اراضی بخش شمالی و جلگه‌ای منطقه چمستان با وسعت و تعداد سکونتگاه‌های بیشتر رخ داده است. به‌طور کلی، کیفیت بالای محیطی و دارا بودن شرایط آب‌وهوایی مطلوب و وجود چشم‌اندازهای زیبا و سرسبز، وجود چشمه‌های آب گرم (منطقه لایبج) و دسترسی آسان روستاها به جاده‌های جنگلی و ساحلی، هم‌جواری با شهرهای توریستی و ساحلی مانند شهرهای آمل، نور، محمودآباد و ... این ناحیه را به منطقه‌ای توریستی تبدیل کرده و موجب شده تا طی سال‌های اخیر، اراضی باغی و کشاورزی منطقه به‌طور فزاینده‌ای توسط افراد بومی و غیربومی برای ایجاد ساخت‌وسازها نشانه رود. از سویی، مشکلات اقتصادی مردم نظیر درآمد اندک و کاهش درآمد خانوارهای روستایی از محل بخش کشاورزی، افزایش قیمت و بورس‌بازی زمین پس از تغییر کاربری، پایین بودن قیمت محصولات کشاورزی، پایین بودن بهره‌وری سرمایه در بخش کشاورزی و تفاوت بازده زمین در بخش کشاورزی و فعالیت‌های خدماتی و مسکن و تغییر در درآمد خانوارها به همراه گرانی نهاده‌های کشاورزی، واردات محصولات مشابه به قیمت کمتر، سودآوری بیشتر در فعالیت‌های خدماتی و صنعتی، بالا بودن هزینه تولید، وجود ریسک و مخاطره بالا در فعالیت کشاورزی، سختی کار کشاورزی، دست‌به‌دست هم داده‌اند تا پدیده خزش و تغییر کاربری در اراضی زراعی و باغی مناطق روستایی مورد مطالعه به‌ویژه در ناحیه جلگه‌ای چمستان به‌طور وسیع و با سرعت و شدت بسیار بالاتری رخ دهد. در تحلیل و تبیین عوامل اجتماعی مؤثر در شکل‌گیری پدیده خزش در سکونتگاه‌های روستایی چمستان با تأسی از راهبرد شبکه منطقه‌ای، شکل‌گیری و به‌تبع آن تغییر کاربری اراضی را می‌توان تحت تأثیر جریان‌های جمعیت (مهاجرت) و سرمایه دانست. به‌طوری که ایجاد خزش، ابتدا به‌صورت درون کوچی و روستا به روستا رخ داده است که منجر به رشد و توسعه بافت درونی روستاهای مورد مطالعه شده است. اما، آنچه از طریق شکل‌گیری پدیده خزش، روستاهای مورد مطالعه را به خارج از بافت در این نواحی هدایت کرده است مهاجرت افراد غیربومی به این مناطق است. به‌طوری که جریان سرمایه ناشی از خرید زمین‌ها در سطح وسیع، روستاییان را به فروش اراضی خود به‌منظور کسب درآمد بیشتر واداشته است. در این راستا، گسترش خودجوش گردشگری خانه‌های دوم، جایگاه اجتماعی پایین‌تر کشاورزی در مقایسه با فعالیت‌های مرتبط به خدمات (گردشگری)، تغییر سبک زندگی روستاییان از سادگی به تجمل‌گرایی، وجود نظام زراعی

خرده‌مالکی و قطعه‌قطعه بودن اراضی از دیگر عوامل اجتماعی مؤثر در شکل‌گیری پدیده خزش به‌ویژه در نواحی جلگه‌ای بخش چمستان بوده است. مطابق نظریه شبکه منطقه‌ای، راه‌های ارتباطی و شبکه‌های حمل‌ونقل، نقش مهمی در ایجاد ارتباطات فضایی و عملکردی میان سکونتگاه‌ها در سطح منطقه ایفا کرده است. در واقع، شبکه ارتباطی و حمل‌ونقل، با فراهم کردن امکان خدمات زیربنایی و روبنایی در محیط روستاها موجب تحولات فضایی در منطقه شده است. اگرچه، این جریان‌ها (جریان‌های سرمایه و توسعه شبکه حمل‌ونقل) در برخی موارد با جنبه‌های مثبت زندگی در منطقه همراه بوده است اما، تبدیل نواحی روستایی از مکانی مولد به مکانی مصرف‌کننده و منفعل را هشدار می‌دهد. سیاست‌های حمایتی ضعیف دولت از بخش کشاورزی و کشاورزان یکی از مهم‌ترین و اثرگذارترین عامل بیرونی شکل‌گیری خزش در نواحی روستایی مورد مطالعه شناخته شد. تصویب و اجرای طرح هادی روستایی، ضعف نهادها و دستگاه‌های اجرایی در اجرای قوانین حفظ کاربری اراضی، ضعف در کنترل و نظارت بر ساخت‌وساز و صدور پروانه از سوی سازمان‌های مسئول، قانون تقسیم متوالی زمین میان فرزندان در اثر قانون ارث، نبود نظام ثبت‌اسناد و املاک و غالب بودن نظام قولنامه‌ای معاملات ملکی روند شکل‌گیری خزش و افزایش ساخت‌وساز و تغییر و تخریب اراضی زراعی و باغات در منطقه را تسریع بخشیده است. به‌طور کلی، در راستای تبیین علل و عوامل شکل‌گیری پدیده خزش در نواحی روستایی بخش چمستان، مؤثر دانستن هر یک از عوامل به‌تنهایی در این فرایند، تحلیلی یک‌بعدی، ساده‌انگارانه و تقلیل‌گرایانه خواهد بود و نگاهی سیستمی، توأمان و هم‌افزا به‌تمامی عوامل درونی و بیرونی حاکم بر سکونتگاه‌های روستایی، امری اجتناب‌ناپذیر است.

## تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که برگرفته از رساله دکتری می‌باشد حامی مالی نداشته است.

## منابع

- ۱) افراخته، حسن؛ عزیزپور، فرهاد؛ جورنریان، محمدرضان (۱۳۹۲) نقش جریان‌های فضایی در فرایند خزش روستایی (مطالعه موردی: ناحیه سلیمان‌آباد)، مجله برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، سال ۱، شماره ۲، صص. ۲۴-۹.
- ۲) آقامیری، حمیده سادات و رحمانی، بیژن (۱۳۹۷) تأثیر مهاجرت روستایی در امنیت غذایی با تأکید بر منابع آب مطالعه موردی: روستاهای شهرستان خوانسار استان اصفهان، فصلنامه جغرافیا، دوره ۱۶، شماره ۴، صص. ۷۶-۵۶.
- ۳) پارسی، حمیدرضا و فرمیپنی فراهانی، بهزاد (۱۳۹۳) تحلیل پدیده پراکنده رویی شهری در دامنه‌های شهرهای بزرگ (مطالعه موردی: دامنه‌های شمالی اصفهان)، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۱۰، صص. ۶۲-۴۹.
- ۴) حسین‌پور، سیده زهرا (۱۳۹۶) تحلیل اثرات خانه‌های دوم بر خزش روستایی، مورد مطالعه: دهستان بابل‌کنار (شهرستان بابل)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر عزیزپور، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران.
- ۵) حسینی، سید هادی و حسینی، معصومه (۱۳۹۴) تحلیل عوامل مؤثر بر ایجاد پراکنده رویی در مناطق شهری ایران، فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۹، شماره ۴، صص. ۶۵-۳۳.
- ۶) سعیدی، عباس (۱۳۹۲) پیوستگی توسعه روستایی - شهری در قالب منظومه‌های روستایی، فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی، سال ۲، شماره ۴، صص. ۲۰-۱۱.
- ۷) سعیدی، عباس (۱۳۹۰) روابط و پیوندهای روستایی - شهری در ایران، تهران: نشر مهر مینو.
- ۸) سعیدی، عباس (۱۳۷۷) توسعه پایدار و ناپایداری توسعه روستایی در ایران، مجله مسکن و انقلاب، شماره ۸۷، صص. ۲۲-۱۷.
- ۹) سعیدی، عباس؛ طالشی، مصطفی؛ ندوشن، محمدمهدی ضیاء (۱۳۹۶) تحلیل شبکه سازمانی مؤثر بر خزش روستایی در سکونتگاه‌های روستایی پیرامون همدان، فصلنامه پژوهش‌های روستایی، دوره ۸، شماره ۳، صص. ۴۶۸-۴۵۷.

- ۱۰) سعیدی، عباس و ایمانی، بهرام (۱۳۹۳) نقش عوامل و نیروهای درونی و بیرونی در روند دگرذیسی کالبدی-فضایی سکونتگاه‌های روستایی پیرامون شهر اردبیل، فصلنامه جغرافیا، سال ۱۲، شماره ۴۰، صص. ۲۸-۷.
- ۱۱) سعیدی، عباس و صدوق، سید حسن (۱۳۸۵) نظام فضایی به‌مثابه جوهره مطالعات جغرافیایی، فصلنامه جغرافیا، سال ۴، شماره ۱ و ۱۱، صص. ۲۵-۱.
- ۱۲) سعیدی، عباس و تقی‌زاده، فاطمه (۱۳۸۴) پیوندهای روستایی-شهری و توسعه منطقه‌ای (بررسی تطبیقی شهرستان‌های باغملک و اردکان) فصلنامه جغرافیا، سال ۳، شماره ۶ و ۷، صص. ۴۷-۳۳.
- ۱۳) سعیدی، عباس و فتحی، بهرام (۱۳۹۹) اثربخشی کارآفرینی روستایی در گسترش پیوندهای روستایی-شهری مطالعه موردی: روستاهای ناحیه دالاهو (استان کرمانشاه)، فصلنامه جغرافیا، دوره ۱۸، شماره ۳، صص. ۳۴-۱۹.
- ۱۴) سعیدی، عباس و صفرنژاد، اصغر (۱۳۹۸) فرایند دگرگونی بافت روستایی در روند تحول نظام کاربری اراضی با ارجاع به روستاهای ناحیه اردبیل (۱۳۵۵-۱۳۹۵)، فصلنامه جغرافیا، دوره ۱۷، شماره ۴، صص. ۲۷-۳۹.
- ۱۵) مشکینی، ابوالفضل؛ مولائی قلیچی، محمد؛ خاوریان گرمسیر، امیررضا (۱۳۹۵) روندهای پراکنده رویی شهری و برنامه‌ریزی توسعه فضایی پایدار (مطالعه موردی: منطقه ۲ تهران)، فصلنامه معماری و شهرسازی پایدار، دوره ۴، شماره ۲، صص. ۴۳-۵۴.
- 16) Fengming, X. & Hong, S. & Keith, C. & Yuanman, Hu. & Xiaoqing, Wu. & Miao, L. & Tiemao, S. & Yong, G. & Chang, G. (2012) The potential impacts of sprawl on farmland in Northeast China evaluating a new strategy for rural development, *Landscape and Urban Planning*, No.104, pp.34-46.
- 17) Kumar, A. & Pandey, A. & Hoda, N. (2011) Evaluation of sprawl pattern in the tribal-dominated cities of Jharkhand state, India, *International of Remote Sensing*, No.32, pp.7651-7675.
- 18) Radeloff, V. C. & Hammer, R. B. & Stewart, S. I. (2005) Rural and suburban sprawl in the US Midwest from 1940 to 2000 and its relation to forest fragmentation, *Conservation biology*, Vol.19, No.3, pp.793-805.
- 19) Theobald, D. (2003) Defining and mapping rural sprawl: Examples from the northwest US, Colorado, Colorado State University, The Natural Resource Ecology Laboratory (NREL).