

تأثیر صدور سند مالکیت مسکن روستایی در توسعه روستایی، مطالعه موردی (روستاهای آهار ، گلدسته)

سهیلا ایرانخواه خانقاه^۱، دکتر مجتبی قدیری معصوم^۲

۱- دانش آموخته کارشناسی ارشد اقلیم شناسی در برنامه ریزی محیطی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران

۲- استناد دانشگاه تهران

چکیده:

توسعه روستا، پایدارترین سیاست و راهبرد در توسعه هر کشور به شمار می رود که این سیاست ارتباط تنگاتنگ با نظام فکری و نگرشی دارد و برای نهادینه سازی این سیاست ابزارها و روش های مختلفی وجود دارد که سند دار کردن واحد مسکونی و یا به عبارت کلی صدور سند برای املاک در روستا به موازات سایر سیاستهای توسعه ای مناطق روستایی از جمله این روش هاست.

این تحقیق بر آنست با موشکافی از تجارب و عملکرد کشورهای مختلف و فعالیت های صورت گرفته در سند دار کردن واحدهای مسکونی روستایی کشور و آسیب شناسی آنها میزان موفقیت آن را بررسی نماید. به این منظور تحلیل و ارزیابی آن براساس روش میدانی و موردی در سه نقطه جغرافیایی متفاوت صورت گرفته و نتایج حاصله از آن نیز متفاوت بوده است.

واژگان کلیدی: روستا، صدور سند، توسعه روستا.

(۱)مقدمه:

سالها از توجه به مفهوم توسعه می گذرد، اما هنوز تعریف جامع و توافقی از آن حتی در یک کشور هم ارائه نشده است. از یک طرف توسعه به مفهوم افزایش تولید، جریان کالا مطرح شده و از طرف دیگر توسعه به مفهوم تغییر در نهادهای اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی و در معنایی دیگر توسعه بهبود کیفیت زندگی همه مردم است. اما با وجود این تعاریف متعدد از توسعه " توسعه متوازن و پایدار نیاز همه جوامع انسانی است. برای دستیابی به چنین توسعه ای می بایست نیازها و شرایط هر یک از جوامع انسانی در ابعاد مادی و معنوی شناسایی و متناسب با آن راهکارهای اجرایی ارائه شود.

فضاهای روستایی بخشی از این جوامع انسانی هستند و توسعه پایدار و یکپارچه ملی معطوف به توسعه پایدار در سطح منطقه ای، شهری و روستایی است. در همین راستا برنامه دوم و سوم و چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، عمران روستایی را یکی از اهداف خود قرار داده و برای رسیدن به آن یکی از راهکارهای اجرایی را صدور سند امکن روستایی در نظر گرفته است. چرا که زمین در هر حال بستر اصلی گنجینه ها و ثروتهای مادی

است و از نظر اقتصادی ارزشمند است و موارد استفاده متعددی برای رفع نیازهای جوامع انسانی (از جمله احداث ساختمان) است . بر این اساس خانه ها و اماکن روستایی یکی از منافع سرمایه ای جوامع روستایی به شمار می آیند که مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. از سوی دیگر نیاز به اطلاعات زمین به منزله پایه و زمینه ای برای توسعه و کنترل منابع زمین ، شناسنامه دار شدن هر واحد آن را در الویت قرار می دهد(ترشیزیان و اطهاری ، ۱۳۸۹ ، ۴۳).

در این راستا اهداف عمده ثبت اسناد و املاک روستایی در ایران عبارتند از : ۱-مدیریت کارآمد منابع زمین ۲- کمک به مقاوم سازی مسکن ۳ -تقویت هویت اجتماعی ۴- استفاده از تسهیلات بانکی ۵- کمک به رونق اقتصادی روستا ۶- برابری اجتماعی ۷ - توسعه مشارکتهای مردمی ۸ - جلوگیری از مهاجرت های بی رویه ۹- فراهم نمودن

زمینه مهاجرت معکوس به روستا:

در کشورهای در حال توسعه نظارت و ارزشیابی کاری بسیار حساس و مهم است ، زیرا از یک سو اطلاعات لازم را از طریق یک فرایند بازخوردی کارآمدتر فراهم می آورد تا به مدیریت طرح توانایی آن را ببخشد که وسایل مناسب اجرای طرح را برگزیند ، و از سوی دیگر ضعف های اجرایی طرح را آشکار می کند و مشکلاتی که در مرحله برنامه ریزی پیش بینی شده بود معرفی نمایند و به یافتن راه حل های آنها یاری رسانند. از این رو برای تشخیص اینکه آیا وسایل انتخاب شده برای تحقق اهداف طرح مناسب اند یا نه و اینکه آیا این هدفها با حداقل هزینه تحقق می یابند یا نه ، نظارت و ارزشیابی طرح های توسعه روستایی ضرورت دارد(ازکیاو و غفاری ، ۱۳۸۳ ، ۳۷).

اکنون بیش از ۱۰ سال از اجرای طرح صدور سند خانه های روستایی، می گذرد لازم است با تکیه بر شاخصها و معیارهایی مشخص در این زمینه میزان دستیابی به اهداف این طرح همچون ارتقای سطح زندگی و معیشت روستائیان و دستیابی به توسعه پایدار در روستاهای کشور بررسی شود. زیرا با کمک معیارها و شاخصهایی که می توان مراحل مختلف طرح را بررسی و ارزیابی نمود و به شناخت اثرات اجرایی طرح در ابعاد مختلف اقتصادی ، اجتماعی و کالبدی در روستاهای کشور دست یافت و ضعفها و قوت های طرح را آشکار ساخت و در نهایت در جهت پربارتر نمودن طرح در صدد رفع کاستی های موجود و تقویت قوت های برآمده و به ارائه راه حلها و پیشنهاد های اثر گذار در این زمینه پرداخت.

پژوهش حاضر محقق در پی پاسخ به این پرسش هاست:

- ۱- آیا اجرای این طرح در توسعه روستایی (اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی و کالبدی) نقش داشته است؟
- ۲- میزان اثر بخشی طرح صدور سند روستایی بر ساختار اجتماعی (کاهش مهاجر فرستی و افزایش مهاجرپذیری) چگونه بوده است؟
- ۳- آیا صدور سند در مقاوم سازی اماکن روستایی در مواجهه با حوادث غیر مترقبه نقش داشته است؟
- ۴- آیا صدور سند در کاهش آلودگی محیط زیست روستا تاثیری داشته است؟

سند دار کردن اماکن روستایی هم از نظر ایده و هم از منظر اجرایی از سابقه زیادی در ایران برخوردار نمی باشد و به عنوان یک طرح جدید در جهت تحقق فرایندهای توسعه روستایی تلقی می گردد. برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی کشور در کنار اتخاذ سیاستهایی جهت برخورداری از خدمات زیر بنایی، رفاهی و پشتیبانی تولید، درصدد رفع مشکلات عمده در روستاهای کشور برآمده است. یکی از مهمترین این مشکلات نبود اسناد رسمی مالکیت است که جهت رفع آن طرح صدور سند روستایی در دستور کار قرار گرفته است (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ص ۲۰۲).

جدول شماره ۱) مطالعات صورت گرفته در مورد اثرات صدور سند از دید جغرافیایی

ردیف	عنوان تحقیق	موارد مطرح شده
۱	کتاب ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی نوشته ترشیزیان و اطهاری چاپ سال ۱۳۹۰	۱- ستاربخچه صدور سند در ایران و قوانین مصوبه در این زمینه چه در قبل از انقلاب و چه بعد از انقلاب ۲- دلایل صدور سند و اهمیت موضوع ۳- در آخر با کمک روش SWOT به طور نمونه روستاهایی را انتخاب نموده و به ارزیابی اثرات صدور سند در این روستاها پرداخته است
۲	پایان نامه ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور «مطالعه موردی بخش بابل کنار شهرستان بابل»، نوشته آقای ضرغام عابدی سال ۱۳۸۵	اثبات سه فرضیه ذیل: - صدور اسناد مالکیت اماکن مسکونی سبب اعتبار بخشی اجتماعی به روستاییان شده است. - صدور اسناد موجب هویت بخشی به مالکیت خصوصی شده است. - صدور اسناد مالکیت در مراجع و محاکم قضایی دارای اعتبار بوده و سبب تسهیل امور گشته است.
۳	پایان نامه دوم «ارزیابی اثرات اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، نوشته خانم فرشته کربلایی سال ۱۳۸۷	ایشان در این تحقیق به نتایج ذیل دست یافته اند: - اجرای طرح صدور سند ملک روستایی، تاثیر مستقیم و قابل توجهی در افزایش قیمت املاک، افزایش تعداد معاملات ملکی، استفاده از مصالح با دوام، بازسازی و تعمیر و افزایش اطمینان افراد نسبت به ملک مسکونی داشته است. - اجرای طرح صدور سند ملک روستایی، تا حدودی در افزایش اعتبار مالی افراد، میزان سرمایه گذاری در روستا، مبادله ای شدن ملک، کاهش اعضای خانوار در واحد مسکونی، تعیین مرزها و حریم ها، افزایش تعداد واحد تجاری، افزایش آگاهی افراد به حقوق مدنی خویش و سهولت دریافت مالی موثر بوده است. - در محدوده مورد مطالعه درصد بالایی از روستاها از نوع مدرن محسوب می شوند و مسائل مربوط به مرزبندی ها، دیوارکشی ها و تعیین حریم ساختمانها از چندین دهه قبل مشخص شده اند. لذا تعیین حدود و نفوس املاک در سطح گسترده، جز آثار به جا مانده از طرح نمی باشد و به زبان دیگر این موارد در استان لرستان مصداق نداشته است.

منبع: نگارنده

جدید بودن این مسئله و انجام آن به طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه سازی برای شناساندن اثرات آن در جامعه روستایی ضرورت دارد.

قوانین وضع شده در مجلس در مورد مالکیت را می توان در سه دسته زیر مورد مطالعه قرار داد:

۱) دوره مشروطیت تا اصلاحات ارضی

۲) از اصلاحات ارضی تا سال ۱۳۵۷

۳) نظام مدیریت و برنامه ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در جمهوری اسلامی

۲-۱) دوره مشروطیت تا اصلاحات ارضی:

"نخستین بار قانون ثبت اسناد به شکل جدید در سال ۱۲۹۰ ه.ش در دومین مجلس زمان مشروطیت تحت عنوان « قانون ثبت اسناد» در ۱۳۹ ماده تصویب شد و در آن فقط مسئله ثبت اسناد و تشکیل دوائر ثبت اسناد مطرح گردید. مطابق این قانون اسناد رسمی در اداره ثبت تنظیم و معاملات رسمی در آن اداره به ثبت می رسید. در آن زمان دفترهای ثبت وجود نداشتند و اشخاص می بایست به اداره ثبت مراجعه می کردند. این قانون به جایگاه ویژه حقوقی و اقتصادی اموال غیر منقول (املاک) توجهی نکرد، به همین دلیل با استقبال چندانی روبرو نشد (صالحی، ۱۳۷۹، ص ۲۶)."

در دوره چهارم مجلس شورا قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به منظور ثبت اراضی و املاک و در جهت حفظ مالکیت مالکان و صاحبان حقوق و اعتبار رسمی اسناد تصویب شد و به دلیل اختیاری بودن ثبت اراضی و املاک در این قانون « قانون ثبت اختیاری » نامیده شد. به موجب این قانون، ثبت املاک کماکان در اداره ثبت انجام می شد. اما تا سال ۱۳۰۶ از آنجایی که ثبت اختیاری بود و مردم تنها به میل خود می توانستند به ثبت املاک خویش اقدام کنند، اداره ثبت املاک موفق نبود.

قوه مقننه پس از آن در سال ۱۳۰۶ به تصویب « قانون عمومی املاک » مبادرت ورزید و ثبت همه اموال غیر منقول را الزامی اعلام کرد. این قانون یعنی « قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ » و « قانون ثبت عمومی مصوب ۱۳۰۶ » تا سال ۱۳۱۰ چند مرتبه اصلاح شد تا آنکه آخرین قانونی که هنوز هم فسخ نشده و به قوت خود باقی است « قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ » در ۱۴۲ ماده به تصویب رسید و طریقی که ثبت عمومی یا اجباری نامیده شد شکل گرفت.

جدول شماره ۲): سیر تحول قوانین مربوط به نظام ثبت اسناد و املاک

ردیف	نام قانون	سال	توضیح
۱	«قانون ثبت اسناد» در ماده ۱۲۹ ماده	اردیبهشت ۱۲۹۰	بی توجهی به جایگاه حقوقی و اقتصادی اموال غیر منقول و عدم موفقیت آن
۲	«قانون ثبت اسناد و املاک» در ماده ۱۲۶ ماده	۱۳۰۲	به دلیل اختیاری بودن ثبت اراضی و املاک، سازمان ثبت موفق نبود
۳	«قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان» در ماده ۹ ماده	بهمن ۱۳۰۶	الزامی کردن ثبت تمامی اموال غیر منقول
۴	«قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی»	دی ۱۳۰۷	نخستین گام در جهت ثبت سند به صورت مدرن
۵	«قانون ثبت اسناد و املاک»	دی ۱۳۰۸	این قانون در خصوص تشکیلات اداری ثبت و نحوه ثبت املاک بود
۶	«قانون ثبت اسناد و املاک» در ماده ۲۵۶ ماده	بهمن ۱۳۰۸	به موجب ماده ۲۵۵ این قانون، همه قوانین مصوب قبلی فسخ شد
۷	«قانون ثبت اسناد و املاک» در ماده ۱۴۲ ماده (از ۱ فروردین سال ۱۳۱۱، لازم الاجرا شد)	۲۶ اسفند ۱۳۱۰	اجباری اعلام کردن ثبت املاک. این قانون در سالهای آینده برای تامین نیازهای جامعه و مردم، تعدیل و تغییر یافت و هنوز هم به قوت خود باقی است و فسخ نشده است

ماخذ: کتاب ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، ۱۳۹۰، ص ۱۶۵

بعد از مشروطیت با به حکومت رسیدن رژیم پهلوی از سال ۱۳۲۷ الی ۱۳۴۰ دو برنامه عمرانی تصویب و به اجرا درآمد. در برنامه اول که بین سالهای ۳۴-۱۳۲۷ اجرا شد. اولاً فصل مستقلی به عنوان عمران روستایی وجود نداشت و در برنامه دوم که بین سالهای ۴۱-۱۳۳۴ اجرا گردید توجه به عمران روستایی در برنامه دوم پیش از برنامه اول بود. در این دو برنامه به مسئله مالکیت توجه خاصی مبذول نگردیده بود.

۲-۲) از اصلاحات ارضی تا سال ۱۳۵۷:

بعد از برنامه عمرانی دوم تا پایان سال ۱۳۵۷ سه برنامه عمرانی دیگر اجرا گردید که مهمترین و اثر گذارترین آنها بر جامعه روستایی برنامه عمرانی سوم می باشد.

برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۲-۴۶):

در این برنامه یکی از سیاستهایی که در راستای هدف توزیع عادلانه درآمد در سطح روستا در نظر گرفته شد، اجرای برنامه اصلاحات ارضی بوده است. در برنامه اصلاحات ارضی هدفهایی نظیر افزایش بازدهی، تامین و توزیع درآمد

، رفاه کشاورزان ، ادغام صنعت و کشاورزی و مانند آنها در نظر گرفته شد که بسیاری از آنها محقق نشد و زیانهای نیز از آن ناحیه ناشی شد (ازکیا و غفاری ، ۱۳۸۳ ، ص ۱۱۵).

اجرای اصلاحات ارضی طی سه مرحله عمده قانونی به شرح زیر صورت پذیرفت:

"الف) مرحله اول اصلاحات ارضی : طبق قانون مرحله اول اصلاحات ارضی میزان مالکیت برای هر فرد در ایران بر یک ده ششده انگ محدود گردید. براساس این قانون مالکان مجبور بودند مازاد بر یک روستای ششده انگ را به دولت بفروشند. این زمینها در روستاها به زارعان به میزان نسبت نسق آنها واگذار گردید. علاوه بر مالکیت یک ده ششده انگ که قانون رسماً به مالکان اجازه می داد که در مالکیت خود داشته باشند تا سال ۱۳۴۳ مواد الحاقی دیگری به قانون اضافه شد و امتیازات مالکان را بیشتر کرد ، طوری که به هر یک از همسر و فرزندان مالک هم اجازه داشتن یک ده ششده انگ را می داد.

ب) مرحله دوم اصلاحات ارضی : این مرحله از بهمن ۱۳۴۳ به اجرا در آمد و طبق آن به کلیه خرده مالکان و مالکانی که دهات خود را از مرحله اول مستثنا کرده بودند. انتخاب یکی از راههای زیر را پیشنهاد کردند:

۱- اجاره دهات و اراضی به رعایا

۲- فروش اراضی به رعایا (شق تراضی)

۳- تقسیم زمین به نسبت بهره مالکانه (شق آب و خاک)

۴- تشکیل واحدهای سهامی و زراعی

۵- خرید حق ریشه زارع

ج) مرحله سوم اصلاحات ارضی : با بروز نارضایتی در میان کشاورزان طی سالهای ۱۳۴۷-۱۳۴۹ ، مرحله سوم به اجرا درآمد. طبق قوانین الحاقی سال ۱۳۴۸ شق اجاره و دیگر مواردی که هنوز تکلیف مالکیت زارع و مالک را مشخص نمی کرد و جز شقوق مرحله دوم محسوب می گردید ، اعتبار خود را از دست دادند و تنها انتخاب یکی از دو راه زیر به مالکان پیشنهاد شد:

الف) زمین زراعی بین مالک و اجاره داران (زارعان) به نسبت بهره مالکانه متداول تقسیم گردد.

ب) زمین زراعی به زارعان از طریق دولت فروخته شود. قیمت زمین معادل ۱۲ برابر اجاره بهای سالیانه ای که زارع می پرداخت ، معین می شد.

به هر حال تا پایان اجرای مراحل سه گانه اصلاحات ارضی در سال ۱۳۵۱ مجموعاً ۳۳ درصد از خانوارهای روستایی صاحب زمین شدند و چون از پیش هم ۲۵ درصد خرده مالک بودند ، به این ترتیب پس از اصلاحات ارضی ۵۸ درصد خانوارهای روستایی ایران در گروه خرده مالکان قرار داشتند (مهدوی ، ۱۳۸۵ ، ص ۳۵-۳۷).

برنامه عمرانی چهارم (۱۳۴۷-۵۱):

در این برنامه ، عمران و توسعه روستایی ، محدود به بعد فیزیکی عمران دهات و منجر به ایجاد پاره ای از تاسیسات شد (مطیعی لنگرودی ، ۱۳۸۶ ، ص ۵۰).

برنامه عمرانی پنجم (۱۳۵۲-۵۶):

" در این برنامه، عمران روستایی موقعیت تازه ای به خود گرفت و گسترش خدمات به روستاها یکی از اهداف عمده در فصل امور اجتماعی تلقی شد.

در پایان این مطلب لازم به ذکر است: " قبل از اصلاحات ارضی هر کجا که مالک به زارع زمین کشاورزی می داد، خانه هم داده بود. به طور کلی در دهات هیچ کشاورزی نمی توانست برای خویش خانه بسازد، اگر هم می ساخت با اجازه مالک و برای او بود. بنابراین اگر مالک، زارع را به اصطلاح از سرزمین بلند می کرد، او را از سر خانه و زندگی اش بلند کرده بود. در واقع نسق زراعی، هم کار بر زمین و هم استفاده از منزل مسکونی را شامل می شد. طی مراحل مختلف اصلاحات ارضی، هنگامی که زمین زراعی به کشاورزان فروخته می شد، خانه هم جز ضمایم آن زمین به زارع انتقال پیدا می کرد. لازم به ذکر است که تنها در مرحله اول قانون اصلاحات ارضی، مورد معامله کلیه نسق زراعی اعم از دایر و بایر، باغ و خانه مسکونی مشخصاً مورد توجه قرار گرفت، که در طی این برنامه زارعین به صورت مشاع - چون سند اراضی کشاورزی به صورت مشاع صادر شده بود - مالک خانه هایشان می شدند. اما در اجرای مراحل دوم و سوم قانون اصلاحات ارضی، تنها زمین زراعی مورد انتقال واقع شدند و بحث صدور سند ملک مسکونی روستایی مجدداً در ابهام فرو رفت (کربلایی، ۱۳۸۷، ص ۱۷). "

۲-۳) نظام مدیریت و برنامه ریزی توسعه و عمران روستایی کشور در جمهوری اسلامی:

با پیروزی انقلاب اسلامی، مشکلات ناشی از جنگ تحمیلی و تحریم اقتصادی، سبب گردید تا در برنامه ریزی مناسب در زمینه عمران روستاها تاخیری به وجود آید. برنامه های عمران توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور در دوره انقلاب اسلامی تا مقطع کنونی در قالب برنامه اول تا چهارم به مورد اجرا گذاشته شد که هر یک اهداف مختلفی را در زمینه عمران روستایی دنبال کرده اند.

۱) برنامه اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸):

بر اساس برنامه اول توسعه، تهیه و اجرای طرحهای هادی روستایی در حیطه وظایف اصلی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفت (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ص ۱۲۹)

۲) برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴):

وقوع زلزله های رودبار، بروجرد و خسارت فراوان به بافت مسکونی آسیب پذیر انگیزه توجه به بهسازی کالبد روستا افزایش گرفت. دولت بنیاد مسکن را موظف کرد تا از طریق اعطای وامهای کوتاه و بلند مدت با سیاست سودهای کم بهره، برای ساختمان سازی بر اساس ضوابط و استانداردها در راستای کم کردن خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه اقدام نماید. طبق روال بانکهای عامل، می بایستی وام ها مبتنی بر ضمانت در اختیار متقاضیان قرار گیرد تا برگشت وامها تضمین گردد. بدلیل عدم اجرای مقررات ثبتی و صدور اسناد مالکیت توسط مراجع ذی ربط طی سالیان گذشته، تضمین بازپرداخت وامها توسط دولت و سازمان برنامه و بودجه تعهد می شد و این سیاست خود در مرحله اجرا برای متقاضیان که می بایستی جهت ضمانت بازپرداخت وام خود اقدامات متعدد و زیادی انجام می دادند مشکل بود و هم برای دولت چون اکثراً وامها در موعد مقرر پرداخت نمی شد. فلذا مسئولین

مصمم شدند که جهت رفع این نقیصه به مالکیت روستاییان بر املاکشان رسمیت داده و آن را جایگزینی مطمئن برای تضمین های لازم بنمایند. اینچنین شد که در راستای عمران و توسعه روستایی مستند کردن حوزه مالکیت خانوارهای روستایی مجدداً مورد توجه قرار گرفت و در قالب تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جمهوری اسلامی ایران مطرح گردید و بنیاد مسکن به عنوان مجری طرح صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی برگزیده شد تا خلاء بوجود آمده طی سالهای بعد از مرحله اصلاحات ارضی را در مورد بحث صدور سند ملک روستایی پر کند.

۳) برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹):

"در برنامه سوم توسعه تهیه و اجرای طرحهای روستایی کلا به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محول گردید و افزون بر برنامه های پیشین (برنامه دوم توسعه) تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت های با ارزش روستایی نیز به آن افزوده شد. در این برنامه نام « طرحهای ساماندهی روستاهای پراکنده » به « طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی » تغییر یافت و به لحاظ جایگاه قانونی موقعیت آن مشخص گردید.

مهم ترین اقدامات عمران روستایی در برنامه سوم عبارتند از:

-تهیه و اجرای طرحهای هادی برای روستاهای بالای ۱۰۰ خانوار

-اجرای طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی در چارچوب طرحهای توسعه و عمران ناحیه ای

مصوب

-تهیه و اجرای طرح بهسازی بافتهای با ارزش روستایی

-سنددار کردن بناهای روستایی در روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستانها

-تملک زمین در مناطق روستایی " (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ص ۱۲۹-۱۳۰)

۴) برنامه چهارم توسعه (۸۷-۱۳۸۳):

با اجرای قوانین قبلی و مشخص شدن نقاط ضعف آن برنامه چهارم در صدد رفع نواقص و اجرای بهتر وضع گردید

که مهمترین قوانین آن در مورد روستا به شرح ذیل می باشد:

-توجه به هویت بخشی به روستا و استحکام بخشی ساخت و سازها

-تکمیل قوانین مزبور به صدور سند روستایی و تصویب ماده ۱۳۳ مبنی بر صدور سند برای همه روستاهای دارای

شورای اسلامی

-واگذاری برخی وظایف جدید مدیریت روستایی بر عهده دهیارها

جدول شماره ۳) : مقایسه سیاستهای تبصره ۷۱ برنامه دوم، ماده ۱۴۰ برنامه سوم و ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه کشور

ردیف	تبصره ۷۱ برنامه دوم	ماده ۱۴۰ برنامه سوم	ماده ۱۳۳ برنامه چهارم
۱	الزامی بودن رعایت تشریفات ثبتی	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رای هیات دارد	رعایت تشریفات ثبتی بستگی به رای هیات دارد، ضمن اینکه از تشریفات ثبتی کاسته شده است
۲	بررسی نشدن مدارک متصرفان دارای مدارک عادی	تشکیل هیات و بررسی مدارک رسمی در هیات و در صورت رای مثبت هیات دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد	تشکیل هیات و بررسی همه مدارک در هیات و در صورت رای مثبت هیات دستور صدور سند مالکیت صادر می گردد
۳	صادر نشدن سند برای روستاها و پلاک هایی که تحدید حدود نشده اند	صدور سند برای روستاها و پلاکهای تحدید حدود نشده	صدور سند برای روستاها و پلاکهای تحدید حدود نشده
۴	صدور سند فقط برای واحدهای مسکونی امکان پذیر است	صدور سند برای همه اماکن روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و ... امکانپذیر است	صدور سند برای همه مکانهای روستا اعم از مسکونی و تجاری، آموزشی، خدماتی و ... امکانپذیر است
۵	صادر نشدن سند برای عرصه های فاقد اعیان داخل روستا	صدور سند برای همه زمینها و زمینهای خالی از اعیان داخل بافت مسکونی روستا با داشتن حداقل حصار یا پرچین یا دیوار به ارتفاع ۸۰ سانتی متر	صدور سند برای همه زمینها و زمینهای خالی از اعیان داخل بافت مسکونی روستا با داشتن حداقل حصار یا پرچین یا دیوار به ارتفاع ۸۰ سانتی متر
۶	هماهنگ نبودن ادارات ثبت با بنیاد مسکن	همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیات نظارت مرکزی	گسترش همکاری عملی سازمان ثبت و بنیاد مسکن و تشکیل هیات نظارت مرکزی
۷	تخصیص ندادن دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که در اجرای طرح همکاری می کردند	پیش بینی دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری می کنند	تدقیق نحوه و میزان پرداخت دستمزد برای سازمان ثبت و کارشناسانی که با اجرای طرح همکاری دارند
۸	مشخص نبودن وظایف بنیاد مسکن و سازمان ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح	تفکیک وظایف بین بنیاد مسکن و ادارات ثبت در اجرای طرح و تدقیق بیشتر این تفکیک وظایف
۹	محدود بودن فعالیت اجرای طرح در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار	گسترده گی فعالیت اجرایی طرح از ۴۰۰ خانوار به ۲۰۰ خانوار	گسترده گی فعالیت اجرایی طرح از ۲۰۰ خانوار به روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان و مراکز بخش روستایی
۱۰	الزام به پرداخت هزینه های ثبتی	معافیت هزینه های ثبتی در اجرای	معافیت هزینه های ثبتی در اجرای طرح، شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم
۱۱	شفاف و مستدل نبودن قانون تبصره ۷۱	شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم	شفاف بودن قانون و رفع ابهامات تبصره ۷۱ برنامه دوم توسعه و برخی نکات ماده ۱۴۰ برنامه سوم
۱۲	فرا تر بودن آیین نامه اجرایی و تبصره ۶۸ قانون بودجه سال ۱۳۷۶ از قانون تبصره ۷۱ برنامه دوم	تدوین آیین نامه اجرایی مطابق با قانون ماده ۱۴۰ برنامه سوم	تدوین آیین نامه اجرایی در ادامه آیین نامه ماده ۱۴۰ برنامه سوم
۱۳	مشکل تبدیا به شهر شدن تعدادی از روستاهایی که بالای ۴۰۰ خانوار هستند	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند	ادامه اجرای عملیات در روستاهایی که تبدیل به شهر می شوند

ادامه جدول شماره ۳): مقایسه سیاستهای تبصره ۷۱ برنامه دوم، ماده ۱۴۰ برنامه سوم و ۱۳۳ برنامه چهارم توسعه کشور.

ردیف	تبصره ۷۱ برنامه دوم	ماده ۱۴۰ برنامه سوم	ماده ۱۳۳ برنامه چهارم
۱۴	افراز نشدن املاک مشاعی اصلاحات ارضی و پلاکهایی که توسط متصرفان به قسمتهای مختلف تقسیم شده است	صدور سند برای همه املاک افزای نشده اصلاحات ارضی و پلاکهای فرعی که به قسمتهای مختلف تقسیم شده است	صدور سند برای همه املاک افزای نشده اصلاحات ارضی و پلاکهای فرعی که به قسمتهای مختلف تقسیم شده است
۱۵	معافیت از عوارض و مالیات اسنادی که صادر می گردد در صورتی که در روستاهای کشور بابت صدور سند عوارض نمی گیرند	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی	معافیت از هزینه های نقشه برداری ثبتی، عوارض و مالیات خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی
۱۶	نبود تصمیم گیری درباره صدور سند زمینهای دولت و سازمان ها و نهادهای عمومی و اوقافی	بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای زمینهای اوقافی دولتی سازمان ها و نهادهای عمومی در هیات و در صورت رای مثبت هیات دستور صدور سند صادر می گردد	بررسی و تصمیم گیری صدور سند برای زمینهای اوقافی دولتی سازمانها و نهادهای عمومی در هیات و در صورت رای مثبت هیات دستور صدور سند صادر می گردد

ماخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۳) مقایسه سه برنامه دوم و سوم و چهارم برنامه های توسعه و در جمهوری اسلامی:

برنامه های مربوط به صدور اسناد مسکن روستایی در کشور که از برنامه دوم توسعه مورد توجه قرار گرفته است. و در هر برنامه سعی شده است که نواقص و مشکلات این برنامه اصلاح شود تا هر چه راحت تر مردم بتوانند سند دریافت نمایند. مقایسه این سه برنامه را می توان در جدول شماره ۲ مشاهده نمود.

۴) ویژگی های روستاهای مورد مطالعه:

آبادی های مورد مطالعه ما در این تحقیق عبارتند از:

۱) روستای آهار: این روستا جز دهستان رودبار قصران و بخش رودبار قصران واقع در شهرستان شمیرانات می باشد و طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ این روستا دارای ۷۰۲ نفر جمعیت می باشد.

۲) روستای گلدسته: این روستای گلدسته جز دهستان فیروز بهرام و بخش جهادانگه واقع در شهرستان اسلامشهر می باشد. طبق سرشماری سال ۸۵ دارای ۸۵۳۷ نفر جمعیت می باشد.

جدول شماره ۴: جمعیت آبادی های مورد مطالعه

مشخصات کلی				آبادی های مورد مطالعه					
شهرستان	تعداد بخش	تعداد دهستان	تعداد آبادی	تعداد جمعیت	بخش	دهستان	جمعیت کل دهستان	آبادی	تعداد جمعیت آبادی مورد مطالعه
اسلامشهر	۳۱	۲۷	۲۴	۱۳۸۹۴۰۱	جهادانگه	فیروز بهرام	۲۱۷۵۲	گلدسته	۸۵۳۷
شمیرانات	۷۲	۶۶	۶۲	۲۳۷۳۳۱۸۳	رودبار قصران	رودبار قصران	۱۷۱۸۴	آهار	۷۰۲

منبع: سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵

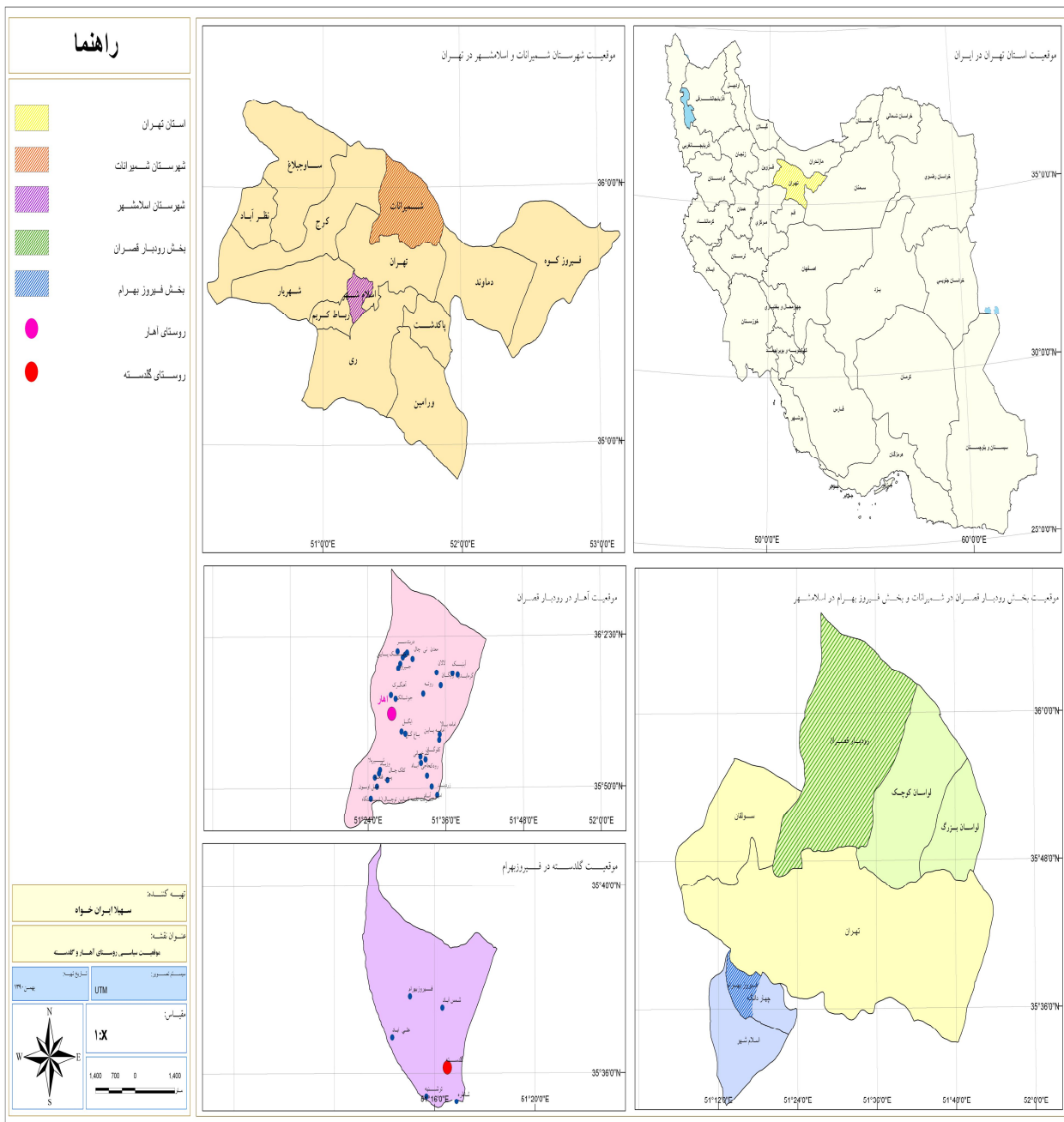
۵) علل انتخاب روستاهای مورد مطالعه:

اجرای هر طرح عمرانی اثرات مثبت و منفی خاص خود را در پی دارد. طرح صدور سند اماکن روستایی نیز همانند دیگر طرحهای عمرانی موجب پدید آمدن اثراتی در روستاهای جامعه آماری شده که میزان این اثرات از جنبه اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی و زیست محیطی مورد بررسی قرار گرفته است.

از شاخصهای علل انتخاب این روستاها:

- ۱- تعداد جمعیت (زیاد، کم)
 - ۲- میزان اثر گذاری این طرح در روستاها نسبت به دوری و نزدیکی به مرکز شهر تهران
 - ۳- داشتن نقش متفاوت هر روستا می باشد.
- در این طرح نقش غالب روستای آهار به عنوان روستای توریستی و روستای گلدسته به عنوان روستای خوابگاهی و کشاورزی (نزدیک به شهر) می باشد.

نقشه شماره ۱) موقعیت سیاسی روستای آهار و گلدسته



منبع: تقسیمات سیاسی کشور در سال ۱۳۸۵

۶) عملکرد بنیاد مسکن در خصوص صدور سند ملک روستای آهار و گلدسته

تعداد اسناد صادر شده از برنامه دوم تا برنامه چهارم در دوروستا به شرح ذیل می باشد:

جدول شماره ۵: آمار و عملکرد صدور اسناد مالکیت مسکن روستای آهار				جدول شماره ۶: آمار و عملکرد صدور اسناد مالکیت مسکن روستای گلدسته			
ردیف	سال	تعداد نقشه های تهیه شده A	تعداد اسناد صادر شده	ردیف	سال	تعداد نقشه های تهیه شده A	تعداد اسناد صادر شده
۱	۱۳۸۴	۷۲۱	۲۰۵	۱	۱۳۸۳	۲۰۰۰	۸۳۰
۲	۱۳۸۵	*	۲۸۷	۱	۱۳۸۴	*	۵۰۰
۳	۱۳۸۶	*	۷	۲	۱۳۸۵	*	۱۳۵
۴	۱۳۸۷	*	۵	۳	۱۳۸۶	*	۲۴۰
۵	۱۳۸۸	*	۱۹	۴	۱۳۸۷	*	۲۰
۶	۱۳۸۹	*	۱۲	۵	۱۳۸۸	*	۳۰
	جمع کل	۷۲۱	۵۳۵	۶	۱۳۸۹	*	۶۵
				جمع کل		۷۲۱	۱۸۲۰

ماخذ: بنیاد مسکن استان تهران

ماخذ: بنیاد مسکن استان تهران

۷) روش تحقیق و جامعه آماری:

روش استفاده شده روش آماری اسپرمن برای روستای گلدسته و روش کندال برای روستای آهار می باشد. گردآوری اطلاعات از طریق پرسشنامه می باشد که ۱۰ درصد خانوارهای هر روستا مورد سوال و پرسشگری قرار گرفتند. که مبنای این ده درصد به طور پراکنده از هر محله روستا انتخاب گردید. که بر این اساس ۳۰ پرسشنامه در روستای آهار و ۲۰۰ پرسشنامه در روستای گلدسته مورد پرسش واقع شدند (توجه شود این دو روش از نظر ماهیت و نتایج بدست آمده هیچ تفاوتی با یکدیگر ندارند یعنی نتایج بدست آمده از هر دو روش یکی می باشد فقط تنها فرق آن در این است که روش کندال برای جوامع آماری به کار می رود که تعداد جامعه آماری کمتر از نفر ۳۰ باشد. که در این تحقیق جامعه آماری روستای آهار ۳۰ نفر می باشد بنابراین از روش کندال برای این روستا استفاده جامعه آماری روستای گلدسته ۲۰۰ نفر می باشد که از روش اسپرمن برای این روستا استفاده گردیده است). در ابتدا از تمامی پرسش شوندهگان خواسته شد که وضعیت داشتن سند خود را مشخص نمایند و از کسانی که دارای مسکن استیجاری بوده اند خواسته شد که به این سوال پاسخی ندهند.

جدول شماره ۷: جامعه آماری دارا بودن سند مالکیت مسکن روستای گلدسته و روستای آهار

دارا بودن سند	درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)
بلی	۲۳	۱۶۵	۸۲.۵۰	۷۶.۶۷	۹۴.۲۹	۸۸.۴۶	۹۴.۲۹	۸۸.۴۶
خیر	۳	۱۰	۵.۰۰	۱۰.۰۰	۵.۷۱	۱۱.۵۴	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰۰
جمع پاسخ دهنده ها	۲۶	۱۷۵	۸۷.۵۰	۸۶.۶۷	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰		
بی پاسخ	۴	۲۵	۱۲.۵۰	۱۳.۳۳				
جمع کل	۳۰	۲۰۰	۱۸۷.۵۰	۱۰۰.۰۰				

منبع: نگارنده

۸) یافته های تحقیق:

یافته های این تحقیق در ۴ دسته مورد بررسی قرار گرفته اند:

۱- توسعه روستایی شامل الف: توسعه اقتصادی ب: توسعه کالبدی ج: توسعه اجتماعی و فرهنگی

۲- ساختار اجتماعی (مهاجرت)

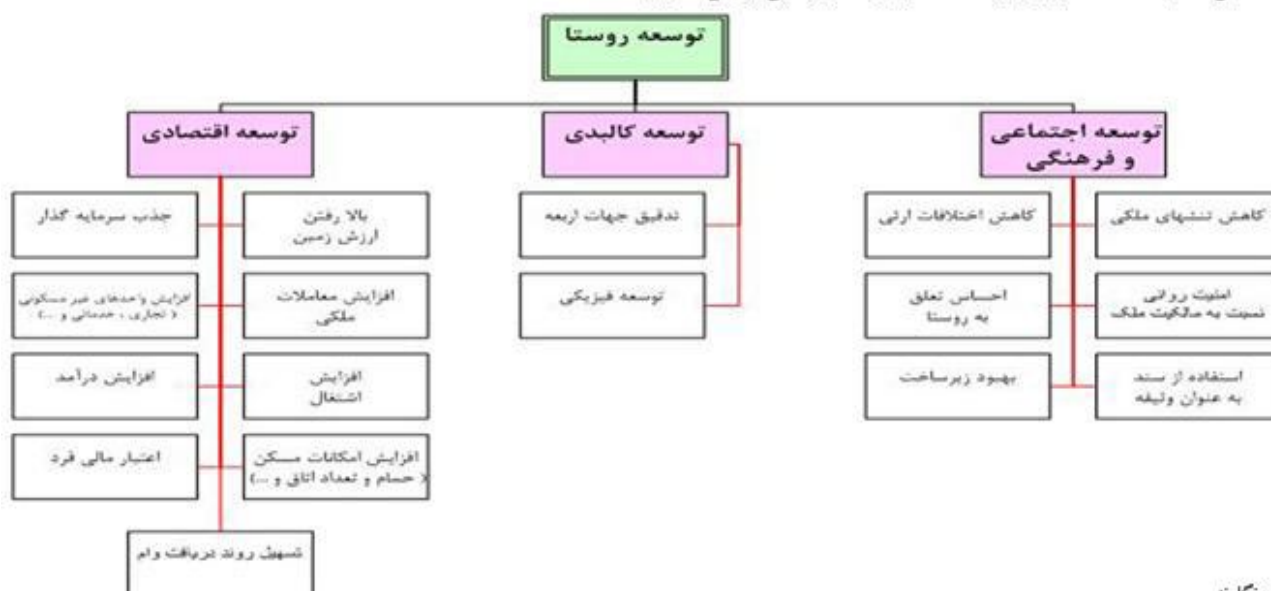
۳) مقاوم سازی مسکن

۴) زیست محیط

۸-۱) توسعه روستا:

در این تحقیق، محقق توسعه روستا را شامل توسعه اقتصادی، توسعه اجتماعی و فرهنگی و توسعه کالبدی در نظر گرفته است. که با توجه به این موارد سوالاتی در این راستا از پرسش شوندگان پرسیده شد.

شکل شماره ۱؛ شاخصهای مورد مطالعه در توسعه روستایی در این تحقیق



منبع: نگارنده

۸-۱-۱) توسعه اقتصادی:

از جمع عوامل اقتصادی (دریافت وام، قیمت مسکن، جذب سرمایه گذار، معاملات ملکی در روستا، افزایش واحدهای غیر مسکونی، افزایش اشتغال و درآمد، امکانات مسکن و اعتبار مالی فرد) نتایج (جدول شماره ۷) حاصل شد.

که در جمع بندی این عوامل ۲۵/۵۰ درصد در روستای گلدسته بیان نموده اند که صدور سند تاثیر متوسطی بر توسعه اقتصادی داشته است. و در روستای آهار ۳۶/۶۷ درصد نفر اظهار نموده اند که صدور سند تاثیر کمی بر توسعه اقتصادی داشته است.

جدول شماره ۸) : جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر توسعه اقتصادی در روستای گلدسته و آهار

توسعه اقتصادی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۳۵	۱۱	۱۷.۵۰	۴۷.۸۳
متوسط	۵۳	۸	۲۶.۵۰	۳۴.۷۸
زیاد	۵۱	۴	۲۵.۵۰	۱۷.۳۹
جمع کل	۱۳۹	۲۳	۶۹.۵۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۸-۱-۲) توسعه اجتماعی و فرهنگی:

از جمع عوامل اجتماعی و فرهنگی (کاهش تنش و مشاجرات ملکی ، پایان دادن اختلافات ارثی ، آسودگی خاطر نسبت به ملک مسکونی ، افزایش احساس تعلق به روستا ، استفاده به عنوان وثیقه و بهبود و افزایش زیر ساخت) نتایج (جدول شماره ۸) بدست آمده است (توجه شود که بحث مهاجرت نیز جزو موارد اجتماعی می باشد اما به دلیل اهمیت موضوع مهاجرت برای محقق در بند بعدی به طور جداگانه پرداخت می شود).
از جمع تمامی موارد یاد شده ، در روستای گلدسته ۷۲ درصد و در روستای آهار نیز ۵۰ درصد پاسخگویان معتقدند که بین صدور سند و توسعه اجتماعی روستا رابطه متوسطی برقرار است .

جدول شماره ۹) : جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند

مالکیت مسکن بر توسعه اجتماعی و فرهنگی در روستای گلدسته و آهار

اجتماعی و فرهنگی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۷	۲	۴.۰۷	۹.۰۹
متوسط	۱۴۴	۱۵	۸۳.۷۲	۶۸.۱۸
زیاد	۲۱	۵	۱۲.۲۱	۲۲.۷۳
جمع کل	۱۷۲	۲۲	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۸-۱-۳) توسعه کالبدی:

در این تحقیق توسعه کالبدی از دو جهت بررسی شده است

۱-تدقیق جهات اربعه(که یک توسعه کالبدی از درون می باشد): به وجود آمدن این تدقیق جهات اربعه گامی مثبت در جهت رفع مشاجرات ملکی بر می دارد و به تبع آن کاهش مراجعه به دادگاهها را نیز در پی دارد و یک امنیت خاطر برای افراد ایجاد می نماید).

۲-توسعه فیزیکی: تاهنگامی که بر طبق برنامه پیش برود نه تنها مشکلی ایجاد نمی کند بلکه به توسعه روز افزون روستا نیز کمک شایانی می نماید ، مشکل هنگامی ایجاد می شود که این توسعه بی برنامه و به صورت خودرو باشد که مشکل از اینجا شروع می شود و باید تمهیداتی برای رفع این مشکل اندیشیده شود تا جلوی رشد بی رویه روستا گرفته شود.

۸-۱-۳-۱) تدقیق جهات اربعه:

در مورد تدقیق جهات اربعه یا همان تدقیق مساحت واحد های مسکونی ۵۸/۵۰ درصد پاسخویان در روستای گلدسته بین صدور سند و تدقیق جهات اربعه رابطه متوسطی را می بینند اما در روستای آهار ۶۷/۶۷ درصد پاسخگویان رابطه زیادی می بینند(جدول شماره ۹).

علت این امر که در روستای آهار این مسئله بارزتر می باشد به این دلیل است که چون در روستای آهار از ابتدا روستا به حالت ییلاقی ساخته شده است صدور سند به این مسئله نظم بیشتری بخشیده است.

جدول شماره ۱۰): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند

مالکیت مسکن بر تدقیق جهات اربعه در روستای گلدسته و آهار

تدقیق جهات اربعه مسکونی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۱۷	۳	۸.۵۰	۱۰.۰۰
متوسط	۱۱۷	۱۳	۵۸.۵۰	۴۳.۳۳
زیاد	۶۶	۱۴	۳۳.۰۰	۴۶.۶۷
جمع کل	۲۰۰	۳۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع:نگارنده

۸-۱-۳-۲) توسعه فیزیکی:

نتایج حاصله از رابطه بین صدور سند و توسعه فیزیکی در روستای گلدسته ۵۰/۵۰ درصد پاسخگویان رابطه قوی بین صدور سند و توسعه کالبدی می بینند(جدول شماره ۱۰).

اما در روستای آهار ۵۰ درصد پاسخگویان رابطه کمی بین صدور سند و توسعه کالبدی می بینند. علت این امر این است که در روستای گلدسته امکان گسترش و توسعه روستا به لحاظ جغرافیایی وجود دارد اما در روستای آهار به

علت محصور شدن روستا بین کوه امکان گسترش روستا در جهت افقی وجود ندارد. بلکه می توان روستا را در جهت عمودی گسترش داد(واحد های مسکونی نوساز در روستا همگی بین ۲ الی سه طبقه می باشند).
اینکه ما شاهد رشد بی رویه روستا در سطح افقی و یا عمودی می باشیم مبین این مسئله می باشد که یا طرح هادی جمعیت و دیگر مسائل مربوطه را به درستی پیش بینی نکرده است و باعث رشد بی رویه روستا گردیده است و یا اهرم اجرایی مناسبی وجود ندارد تا جلوی رشد بی رویه روستا را بگیرد.

جدول (شماره ۱۱): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند

مالکیت مسکن بر توسعه کالبدی در روستای گلدسته و آهار

توسعه کالبدی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۲۸	۱۵	۱۴.۰۰	۵۰.۰۰
متوسط	۷۱	۵	۳۵.۵۰	۱۶.۶۷
زیاد	۱۰۱	۱۰	۵۰.۵۰	۳۳.۳۳
جمع کل	۲۰۰	۳۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۸-۲) مقاوم سازی مسکن:

با توجه به اینکه کشور ما روی خط زلزله واقع گردیده است و توجه ویژه تر اینکه هر دو روستای مورد مطالعه ما (گلدسته و آهار) دقیقاً روی خط زلزله واقع شده اند ، مسئله لزوم مقاوم سازی مسکن برای روبرو شدن با بلایای طبیعی را بیشتر آشکار می کند.

شکل شماره ۲): شاخصهای مورد مطالعه در مقاوم سازی مسکن در این تحقیق



منبع: نگارنده

حاصل پرسشهای (استفاده از مصالح با دوام و تعمیر و بازسازی مسکن) نتایج جدول (۱۱) بدست آمد. که بر این اساس در روستای گلدسته ۴۲ درصد افراد و در روستای آهار ۳۶/۶۷ درصد افراد رابطه متوسطی بین صدور سند و استفاده از مصالح با دوام می بینند(جدول شماره ۱۱).

جدول شماره ۱۲): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر استفاده از مصالح با دوام در روستای گلدسته و آهار

درصد فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	فراوانی (گلدسته)	مصالح بادوام
۲۳۸۱	۴۴.۵۰	۵	۸۹	کم
۵۲۳۸	۴۲.۰۰	۱۱	۸۴	متوسط
۲۳۸۱	۱۳.۵۰	۵	۲۷	زیاد
۱۰۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰	۲۱	۲۰۰	جمع کل

منبع: نگارنده

۳-۸ ساختار اجتماعی (مهاجرت):

بحث مهاجرت امروزه در اکثر جوامع مورد بررسی است تا تمامی جوانب مثبت و منفی این امر را مورد مطالعه و بررسی قرار دهند.

آنچه که مسلم است بحث مهاجر فرستی یک نقطه و مهاجر پذیری نقطه دیگر یک امر طبیعی می باشد که در طول تاریخ در تمامی جوامع رخ داده است و چه بسا در موارد بسیاری هم دستاوردهای مناسبی از نظر اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی و غیره نیز در بر داشته است فلذا می توان گفت مسئله مهاجرت اجتناب ناپذیر می باشد.

این مسئله موقعی مشکل ساز می شود که مهاجر فرستی و مهاجر پذیری بدون برنامه و بی رویه باشد و باعث خالی شدن جمعیت یک نقطه و افزایش بی رویه جمعیت نقطه دیگر شود که این امر مشکلات خاص خود را از لحاظ اقتصادی و اجتماعی در بر خواهد داشت. در هر برنامه ای که برای مناطق علی الخصوص نقاط روستایی تدوین و اجرا می شود مسئله مهاجرت باید به طور خاصتر مورد توجه قرار گیرد تا باعث مهاجر فرستی و مهاجر پذیری بی رویه نگردد.

شکل شماره ۳): شاخصهای مورد مطالعه در مهاجرت در این تحقیق



۱-۳-۸ مهاجر فرستی:

با مطالعه در مورد بحث مهاجر فرستی ۷۵/۵۰ درصد در روستای گلدسته ۶۶/۶۷ درصد و در روستای آهار بین صدور سند و مهاجر فرستی رابطه کمی را بیان می کنند (جدول شماره ۱۲).

جدول شماره ۱۳): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند مالکیت مسکن بر مهاجر فرستی در روستای گلدسته و آهار

مهاجر فرستی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۱۵۱	۲۹	۷۵.۵۰	۹۶.۶۷
متوسط	۲۴	۱	۱۲.۰۰	۳.۳۳
زیاد	۲۵	۰	۱۲.۵۰	۰.۰۰
جمع کل	۲۰۰	۳۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۸-۳-۲) مهاجر پذیری:

در بحث مهاجر پذیری ۵۲ درصد پرسش شوندگان در روستای گلدسته رابطه قوی بین صدور سند و مهاجر پذیر شدن روستا می بینند. و معتقدند از وقتی سند صادر شده است تمایل افراد غیر بومی برای مهاجرت به روستای گلدسته و داشتن یک واحد مسکونی سند دار خیلی بیشتر شده است.

اما در روستای آهار ۸۳/۳۳ درصد رابطه ضعیفی بین صدور سند و مهاجر پذیر شدن روستای آهار می بینند. و اگر هم مهاجرتی هم به داخل روستا بوده است افرادی هستند که دارای خانه دوم می باشند و در سال ۱ الی ۲ ماه در روستا حضور دارند و در واقع جمعیت ثابت روستا نمی باشند (جدول شماره ۱۳).

جدول شماره ۱۴): جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند

مالکیت مسکن بر مهاجر پذیری در روستای گلدسته و آهار

مهاجر پذیری	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۳۶	۲۵	۱۸.۰۰	۸۳.۳۳
متوسط	۶۰	۵	۳۰.۰۰	۱۶.۶۷
زیاد	۱۰۴	۰	۵۲.۰۰	۰.۰۰
جمع کل	۲۰۰	۳۰	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۸-۴) زیست محیطی:

در بحث کاهش آلودگی محیط زیست موارد ذیل مورد بررسی قرار گرفته است:

شکل شماره ۴: شاخصهای مورد مطالعه در کاهش آلودگی زیست محیطی در این تحقیق



منبع: نگارنده

در جمع بندی عوامل زیست محیطی (افزایش فضای سبز داخل بافت ، بهبود محیط روستا ، کاهش آلودگی بصری ، افزایش زمین های کشاورزی و کاهش پسماند و پساب) ۶۴ درصد در روستای گلدسته ۵۱/۸۵ و درصد در روستای آهار رابطه کمی بین صدور سند و زیست محیط می بینند (جدول شماره ۱۴).

با بررسی میدانی محقق در روستای گلدسته و مصاحبه با پرسش شوندگان مشخص شد که صدور سند اثر منفی بر افزایش آلودگی زیست محیطی داشته است . (اثر غیر مستقیم) یعنی صدور سند باعث افزایش ساخت و ساز شده که این امر منجر به ایجاد نخاله های ساختمانی گردیده است و این نخاله ها اکثرا در اطراف اراضی کشاورزی دفع می گردند که موجب آلودگی خاک کشاورزی و منابع آب می شود.

جدول شماره ۱۵) : جامعه آماری پاسخگویان در خصوص اثر اجرای طرح صدور سند

مالکیت مسکن بر کاهش آلودگی زیست محیطی در روستای گلدسته و آهار

زیست محیطی	فراوانی (گلدسته)	فراوانی (آهار)	درصد فراوانی (گلدسته)	درصد فراوانی (آهار)
کم	۱۲۸	۱۴	۶۴.۰۰	۵۱.۸۵
متوسط	۶۰	۶	۳۰.۰۰	۲۲.۲۲
زیاد	۱۲	۷	۶.۰۰	۲۵.۹۳
جمع کل	۲۰۰	۲۷	۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰

منبع: نگارنده

۹) نتایج بدست آمده:

در بررسی عوامل یاد شده ، نتایج جداول ذیل بدست آمده:

۹-۱-۱) توسعه اقتصادی :

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده است در زمینه توسعه اقتصادی در هر دو روستا همبستگی بین صدور سند و توسعه اقتصادی وجود ندارد.

جدول شماره ۱۶): جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان همبستگی بین صدور سند و توسعه روستایی

توسعه روستا							
کالبدی				اجتماعی و فرهنگی		اقتصادی	
توسعه فیزیکی		تدقیق جهات اربعه		اجتماعی و فرهنگی		اقتصادی	
آهار	گلدسته	آهار	گلدسته	آهار	گلدسته	آهار	گلدسته
۰.۳۰	۰.۹۹	۰.۷۰	۰.۲۱	۰.۳۴	۰.۳۴	۰.۰۰	-۰.۰۱

منبع:نگارنده

۹-۱-۲) توسعه اجتماعی و فرهنگی:

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده در هر دو روستا همبستگی مستقیم اما ضعیف وجود دارد (توجه شود که با توجه به گفته مسئولان و مقایسه این افراد قبل و بعد از صدور سند تفاوت فاحشی در زمینه توسعه اجتماعی و فرهنگی به وجود آمده است و هر روز این مسئله قوت بیشتری به خود می گیرد و چه بسا در چند سال آینده در مورد همین پرسشها نتیجه ای کاملاً عکس بگیریم).

۹-۱-۳) توسعه کالبدی:

که همانطور که اشاره گردید این مبحث در دو قسمت ۱- تدقیق جهات اربعه ۲- توسعه فیزیکی مورد بررسی قرار می گیرد.

۹-۱-۳-۱) تدقیق جهات اربعه :

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) آمده است رابطه قوی بین صدور سند و تدقیق جهات اربعه در روستایی گلدسته وجود دارد ولی این رابطه در روستای گلدسته ضعیف می باشد.

علت ضعیف بودن این رابطه در روستای گلدسته شاید به این دلیل باشد که از ابتدا بافت روستا به صورت منظم شکل گرفته ولی در روستای آهار چون از ابتدا بافت روستا حالت بیلاقی داشته چندان توجهی به تدقیق ملک خود ننموده اند برای همین بعد از صدور سند این مسئله تدقیق جهات اربعه در روستای آهار بیشتر مورد توجه قرار گرفته است.

۹-۱-۳-۲) توسعه فیزیکی

همانطور که در (جدول شماره ۱۵) مشاهده می نمائیم رابطه قوی بین صدور سند و توسعه فیزیکی در روستای گلدسته مشاهده می شود اما در روستای آهار این رابطه ضعیف می باشد.

۹-۲) مهاجرت:

که به دودسته مهاجر فرستی و مهاجر پذیری تقسیم می شود.

۹-۲-۱) مهاجر فرستی :

همانطور که از نتایج (جدول شماره ۱۶) بر می آید در هر دو روستا رابطه خیلی ضعیف بین صدور سند و کاهش مهاجر فرستی مشاهده می شود.

۹-۲-۲) مهاجر پذیری:

نتایج (جدول شماره ۱۶) نشان می دهد که رابطه قوی بین صدور سند و مهاجر پذیر شدن روستای گلدسته وجود دارد اما در روستای آهار رابطه ضعیف می باشد.

جدول شماره ۱۷): جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان

همبستگی بین صدور سند و مهاجرت

مهاجرت			
مهاجر پذیری		مهاجر فرستی	
آهار	گلدسته	آهار	گلدسته
۰.۱۵	۱.۰۰	۰.۰۰	۰.۱۱

منبع: نگارنده

۹-۳) مقاوم سازی مسکن روستایی:

طبق نتایج (جدول شماره ۱۷) در هر دو روستا بین صدور سند و مقاوم سازی مسکن رابطه ضعیفی وجود دارد.

جدول شماره ۱۸): جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان

همبستگی بین صدور سند و مقاوم سازی واحدهای مسکونی

مقاوم سازی واحدهای مسکونی	
مصالح بادوام و بازسازی مسکن	
آهار	گلدسته
۰.۱۴	۰.۰۸

منبع: نگارنده

۹-۴) کاهش آلودگی زیست محیطی:

با توجه به نتایج بدست آمده (جدول شماره ۱۸) رابطه ای بین صدور سند و کاهش آلودگی زیست محیطی وجود ندارد و این رابطه در بعضی از موارد رابطه معکوسی می باشد یعنی صدور سند باعث افزایش آلودگی زیست محیطی گردیده است.

جدول شماره ۱۹): جمع بندی نتایج بدست آمده از میزان

همبستگی بین صدور سند و زیست محیط

زیست محیطی	
زیست محیطی	
آهار	گلدسته
-۰.۲۹	-۰.۲۵

منبع: نگارنده

۱۰) بحث و نتیجه گیری:

اجرای طرحی مانند طرح صدور سند شاید به خودی خود و به تنهایی طرح موفقی در توسعه همه جانبه روستا نباشد. و لزوم اجرای طرحهای دیگر به موازات این طرح در روستا به اجرای هر چه بهتر آن طرح کمک کرده و هم بهبود توسعه همه جانبه در روستا و در نهایت موفقیت هر چه بیشتر طرح صدور سند مالکیت مسکن روستایی خواهد شد.

همانطور که از نتایج بدست آمده از تحقیق بر می آید فاصله نزدیک به شهر به عات داشتن زیر ساختمانی متناسبتر علتی برای موفقیت هر چه بیشتر این طرح می باشد.

با توجه به یافته های تحقیق و حضور محقق در میدان و مشاهدات و مصاحبات صورت گرفته پیشنهادها زیر برای بهبود امر اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی و توسعه هر چه بیشتر روستا ارائه می گردد.

۱- لزوم اطلاع رسانی همگانی همه جانبه نسبت به مشکلات احتمالی که در سندهای صادر شده ممکن است وجود داشته باشد تا هر چه سریعتر به این مسائل رسیدگی شود (مانند روستای گلدسته که به علت روند سریع طرح صدور سند و نقش برداری مشکلاتی در سند های صادر شده وجود دارد و خیلی از افراد از وجود مشکلات موجود در سند اطلاعی ندارند و علت بعضی ملاحظات فعلاً اطلاع رسانی عمومی نشده است).

۲- ایجاد زیر ساختمانی مناسب (راه ، برق ، گاز و ...) و زیر ساختمانی رفاهی (علی الخصوص برای روستای آهار که زیر ساختمانی بسیار ضعیفی دارد) به ماندگاری جمعیت و بازگشت جمعیت کمک می نماید و باعث توسعه همه جانبه روستا می گردد.

۳- ایجاد اهرمهای اجرایی مناسب تا بند ۲۸۰۰ (مقاوم سازی مسکن) همانطور که اشاره گردید یکی از دلایلی که مسئولین چه قبل و چه بعد از انقلاب را که به فکر صدور سند واداشت وجود حوادث طبیعی مانند زلزله ، سیل ، رانش زمین و غبره بود.. با توجه به اینکه شهر تهران روی خط زلزله واقع شده است لزوم مقاوم سازی مسکن برای مواجهه با خطرات طبیعی بیش از پیش احساس می شود.

۴- ایجاد هماهنگی بین ارگانهای ذی ربط مالی (بانک و موسسات مالی و ...) برای اعطای وام به افراد روستایی با کمک سند تا اعتبار دادن به سند مسکن روستایی به عنوان پشتوانه مالی روستاییان صورت پذیرد.

منابع:

۱. آسایش ، حسین(۱۳۸۵): اصول و روشهای برنامه ریزی روستایی ، انتشارات دانشگاه پیام نور ، تهران
۲. آسایش ، حسین(۱۳۸۵): برنامه ریزی روستایی ، انتشارات دانشگاه پیام نور ، تهران
۳. ابوطالبی ، صابر (۱۳۸۴): مروری بر مجموعه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ، انتشارات یاران مهر ، قم
۴. ازکیا ، مصطفی(۱۳۷۴): جامعه شناسی توسعه و توسعه نیافتگی روستایی ایران ، انتشارات موسسه اطلاعات ، تهران
۵. ازکیا، مصطفی و غلامرضا غفاری(۱۳۸۳): توسعه روستایی با تاکید بر جامعه روستایی ایران، انتشارات نی ، تهران
۶. اسکافی ، نادر.(۱۳۸۲): فرهنگ ثبتی ، انتشارات دادگستر ، تهران
۷. پاپلی یزدی، حسین و محمد امیر ابراهیمی(۱۳۸۷): انتشارات سمت تهران
۸. ترشیزیان، پیروش و کمال اطهاری(۱۳۸۹): ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران
۹. جعفری لنگرودی ،محمد(۲۵۳۶): حقوق ثبت ،انتشارات حیدری،تهران
۱۰. جمعه پور ، محمود(۱۳۸۱): مقدمه بر برنامه ریزی توسعه روستایی دیدگاهها و روشها ، انتشارات سمت ، تهران
۱۱. حافظ نیا، محمد رضا(۱۳۷۷): مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی ، انتشارات سمت ، تهران
۱۲. حجتی اشرفی ،غلامرضا(۱۳۸۲): مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی ، انتشارات گنج دانش ، تهران
۱۳. حقیقت ، علی(۱۳۷۹): ثبت املاک در ایران، انتشارات گنج دانش ، تهران
۱۴. رضوانی ، محمد رضا(۱۳۸۳): مقدمه ای بر برنامه ریزی توسعه روستایی در ایران ، انتشارات قومس ، تهران
۱۵. انتشارات معاونت پژوهش و تدوین و تنظیم قوانین و مقررات، تهران
۱۶. سلیمانی ، محمد(۱۳۷۵): طرح هادی روستای آهار
۱۷. شهری ، غلامرضا(۱۳۷۰): حقوق ثبت اسناد و املاک ، انتشارات جهاد دانشگاهی ، تهران
۱۸. صالحی ، حمید(۱۳۷۵): حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، انتشارات مشرق ، تهران
۱۹. طالب ، مهدی(۱۳۸۴): جامعه شناسی روستایی با تاکید بر ابعاد تغییر و توسعه در جامعه روستایی در ایران ، انتشارات دانشگاه تهران ، تهران
۲۰. عابدی ، ضرغام(۱۳۸۵): ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی ، پایان نامه
۲۱. فتوحی ، اکبر(۱۳۸۴): آموزش SPSS، انتشارات شایگان ، تهران
۲۲. قدیری معصوم، مجتبی و آئیژ عزمی(۱۳۸۸): ترجمه توسعه روستایی اصول و عملیات، انتشارات دانشگاه تهران، تهران

۲۳. قدیری معصوم، مجتبی و علی اکبر نجفی (۱۳۸۲): شماره ۴۴، مجله پژوهشهای جغرافیایی، دانشگاه تهران
۲۴. قدیری معصوم، مجتبی و ناصر علیقلی زاده (۱۳۸۲): شماره ۴۶، مجله پژوهشهای جغرافیایی، دانشگاه تهران
۲۵. قربانی، فرج الله (۱۳۷۴): مجموعه کامل قوانین مقررات ثبتی، انتشارات فردوس، تهران
۲۶. کربلایی، فرشته (۱۳۸۷): اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی، پایان نامه
۲۷. کلاتری، خلیل (۱۳۸۲): پردازش و تحلیل داده ها در تحقیقات اجتماعی - اقتصادی، انتشارات شریف، تهران
۲۸. متانی، محمد علی (۱۳۸۴): مجموعه قوانین دوم و سوم و چهارم توسعه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی، انتشارات جنگل، تهران
۲۹. محمدی، جلیل (۱۳۸۳): سیر مالکیت و چگونگی ثبت اسناد و املاک، انتشارات مولف، تهران
۳۰. مطیعی لنگرودی، حسن (۱۳۸۲): برنامه ریزی روستایی، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، مشهد
۳۱. مهدوی، مسعود (۱۳۸۵): مقدمه ای بر جغرافیای روستایی ایران، انتشارات سمت، تهران
۳۲. مهدوی، مسعود و مهدی طاهرخانی (۱۳۸۵): کاربرد آمار در جغرافیا، انتشارات قومس، تهران
۳۳. مهندسین مشاور راهبرد محیط ایرانیان (۱۳۸۹): طرح هادی روستای گلدسته
۳۴. وب سایت www.tebian-ardebil.ir
۳۵. وب سایت www.tehran.ir
۳۶. وب سایت www.wikimedia.com
۳۷. وب سایت www.amoozsh.ir
۳۸. وب سایت www.bonyadmaskan.com
۳۹. وب سایت www.imo.org.ir
۴۰. وبلاگ www.pland.persianblog.ir
۴۱. وبلاگ www.statrsearch.blockfa.com