

## نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی- فیزیکی نواحی

### روستایی (مطالعه موردی: دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ)<sup>۱</sup>

فضیله دادورخانی<sup>۲</sup> - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران و

عضو قطب علمی برنامه‌ریزی روستایی

حمید زمانی - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی توریسم دانشگاه تهران

مجتبی قدیری معصوم - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران

اسمعیل عاشری - رئیس گروه فنی و اجرایی دفتر نظارت و ارزیابی امور عمرانی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

پذیرش نهایی: ۱۳۹۲/۳/۲۸

دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۱۰/۳

### چکیده

گردشگری خانه‌های دوم یکی از الگوهای مهم گردشگری در نواحی روستایی است که بر فضای روستایی در ابعاد مختلف، به‌ویژه کالبدی- فیزیکی، تأثیر مثبت و منفی دارد. هدف پژوهش حاضر بررسی پیامدهای کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم و روش تحقیق توصیفی- تحلیلی بود. داده‌ها با استفاده از پرسشنامه گردآوری شد و روایی آن به‌صورت صوری و پایایی آن با آلفای کرونباخ ۰/۸۰ به تأیید رسید. همچنین داده‌ها با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری تجزیه و تحلیل شد. جامعه آماری تحقیق شامل چهار روستای دهستان برغان، با ۵۵۰ نفر جمعیت، است. نمونه‌ها (N= ۱۵۰) با استفاده از فرمول کوکران از بین مردم روستا به‌صورت تصادفی انتخاب شدند. معماری خانه‌های روستایی با کارکردهای مختلف آن‌ها تناسب دارد؛ مثل کارکرد اتاق، انبار، محل خشک‌کردن محصولات باغی، آغل حیوانات، و ... در حالی که خانه‌های دوم فقط کارکرد استراحتی و تفریحی دارند. این الگو عمدتاً بر سبک معماری خانه‌های ساکنان نیز تأثیر گذاشته، موجب کاهش فضاهای معیشتی درون بافت خانه‌های آنان شده، و ساختاری نامتناسب با کارکرد روستا به‌وجود آورده است. یافته‌ها بیانگر آن است که در دهه‌های اخیر با پیامدهای کالبدی گوناگون مانند تغییر کاربری باغات و مزارع، بافت سنتی مسکن روستا، کاهش دسترسی ساکنان به زمین‌های مسکونی، معماری ناهمگون با محیط همراه بوده و منجر به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی آن شده است.

### کلیدواژگان

آثار کالبدی- فیزیکی، دهستان برغان، گردشگری خانه‌های دوم، گردشگری روستایی، نواحی روستایی.

۱. این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد حمید زمانی به راهنمایی دکتر فضیله دادورخانی با مشاوره

مجتبی قدیری معصوم است.

fkhani@ut.ac.ir

۲. نویسنده مسئول:

## مقدمه

گردشگری کاتالیزری کارآمد برای بازسازی و توسعه در نواحی روستایی است. در سال‌های اخیر در سراسر اروپا برای رفع چالش‌های اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی حاشیه‌ای یا روستاهایی که با کاهش فعالیت‌های کشاورزی سنتی روبه‌رو هستند، به گردشگری توجه شده است (Sharply, 2002). از اجزای مهم این صنعت، گردشگری روستایی است که امروزه یکی از اشکال مردمی گردشگری در جهان و ابزاری برای بهبود و رشد اقتصادی روستاها به‌شمار می‌رود (قدیری‌معصوم و دیگران، ۱۳۸۹، ۱). اشکال عمده گردشگری روستایی عبارت است از گردشگری مبتنی بر طبیعت، گردشگری تاریخی-فرهنگی، اکوتوریسم، گردشگری مزرعه، و گردشگری سبز. هر یک از این انواع بر اساس نحوه و مدت اقامت گردشگران (کمتر یا بیشتر از ۲۴ ساعت) در قالب دو الگوی خانه‌های دوم (ساخت و خرید ویلا) و روزانه (کمپینگ در فضای باز و اجاره خانه یا ویلا) رواج می‌یابد (اکبری‌رونیزی، ۱۳۹۰، ۳۶). در دهه‌های اخیر، با توجه به گسترش پدیده خانه‌های دوم به صورت خودجوش، تغییراتی در زمینه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی و کالبدی-فیزیکی روستاها به‌وجود آمده و بر یکی از مؤلفه‌های کلیدی توسعه پایدار گردشگری، یعنی کالبدی-فیزیکی، تأثیر گذاشته است. با توجه به پیامدهای بیان‌شده، توجه به خانه‌های دوم و هدایت منطقی آن‌ها از ضروریات است، زیرا تأثیر مثبت و منفی این نوع گردشگری روستایی به‌مراتب بیشتر از گردشگری روزانه (آخر هفته) است. برخی از گردشگران خانه‌های دوم افراد بومی خود آن منطقه‌اند که بهتر و بیشتر می‌توانند بر بهبود یا تخریب منطقه خودشان تأثیر بگذارند. به همین دلیل، شناخت پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم در مرحله اول و مدیریت این پیامدها در مرحله دوم می‌تواند آثار مثبت گردشگری را به حداکثر ممکن و آثار منفی را به حداقل ممکن برساند.

توسعه گردشگری خانه‌های دوم در دهه اخیر در دهستان برغان، با توجه به ماهیت خودجوش آن، بر ابعاد مختلف کالبدی-فیزیکی منطقه تأثیر گذاشته است. هدف این پژوهش ۱. بررسی آثار کالبدی-فیزیکی توسعه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ و ۲. بررسی کیفیت روابط متغیرهای مربوط و توسعه خانه‌های دوم است.

تحقیق حاضر ضمن شناسایی این آثار به این پرسش پاسخ می‌دهد که آیا بین گسترش خانه‌های دوم و تغییرات کالبدی-فیزیکی در منطقه رابطه‌ای معنادار وجود دارد؟

جدول ۱. نتایج تحقیقات انجام‌شده در زمینه گردشگری خانه‌های دوم

سال	نتیجه پژوهش	عنوان پژوهش	پدیدآورنده
۱۳۸۹	بیشترین تغییر کاربری اراضی و افزایش تعداد خانه‌های دوم در اوایل دهه مورد مطالعه روی داد و در روستای حیران بیشترین تعداد را شامل می‌شود. عوامل جغرافیایی و وجود جاده آستارا به اردبیل از دلایل مهم افراد برای انتخاب این دهستان جهت ساخت خانه‌های دوم است؛ به‌گونه‌ای که مالک بیش از ۸۰ درصد خانه‌های دوم ساکن اردبیل و آستارا و تبریزند.	پیامدهای توسعه گردشگری دهستان حیران با تأکید بر تغییر کاربری اراضی	سیده صدیقه حسنی‌مهر، حمید شاهرور
۱۳۸۲	ماهیت و ابعاد و روند گسترش خانه‌های دوم در نواحی بررسی شد و این نتیجه به‌دست آمد که گسترش این پدیده در این نواحی به‌صورت خودجوش و فاقد نظارت است و پیامدهای مثبت و منفی به‌دنبال دارد.	تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی	محمدرضای رضوانی
۱۳۸۶	شکل‌گیری خانه‌های دوم عمدتاً از دهه ۱۳۶۵ رواج یافت و طی سال‌های اخیر شدت پیدا کرد. پیامدهای منفی این الگو تغییر میزان آب روستا و تغییر چشم‌انداز طبیعی و تخریب و تغییر کاربری باغات و مزارع و پیامدهای مثبت اقتصادی آن اشتغال‌زایی، افزایش درآمد ساکنان، افزایش رفاه عمومی مردم روستا است.	نقش خانه‌های دوم در تغییر کاربری اراضی و توسعه اقتصادی روستای کردان	سمیرا نوذری
۲۰۰۰	با توجه به رابطه بین گردشگری پایدار و خانه‌های دوم در نواحی اروپای شمالی، به‌ویژه سوئد، این خانه‌ها می‌توانند عامل گسترش توسعه پایدار در نواحی روستایی باشند.	گردشگری خانه‌های دوم و توسعه پایدار در کشورهای پیرامون شمال اروپا	Muller
۲۰۰۵	این تحقیق گسترش تاریخی خانه‌های دوم در افریقا و برخی از گرایش‌های عمومی به خانه‌های دوم را بررسی می‌کند.	گردشگری خانه‌های دوم در افریقا: تأملاتی در تجربه افریقای جنوبی	Hoogendoorn et al
۲۰۰۷	این پژوهش در سه جزیره متفاوت در مجمع‌الجزایر سوئد انجام شد و نتایج نشان داد مهاجرت از این جزایر وضع مردم را نسبت به گذشته با رویدادهای مهمی از قبیل فرصت‌های شغلی و تشکیل خانواده بهتر کرد.	مسیر رو به تخریب؟ گردشگری خانه‌های دوم در جوامع جزیره‌ای کوچک	Marjavanja
۲۰۱۱	در این پژوهش دیدگاه‌های ساکنان محلی در زمینه شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم و آثار اجتماعی و فرهنگی این پدیده بررسی شده است.	درگیری‌ها و رقابت: چشم‌اندازهای جمعیت روستایی در پدیده خانه‌های دوم	Rye

منبع: یافته‌های نگارندگان

## پیشینه پژوهش

تحولات اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جهان به‌ویژه در زمینه افزایش جمعیت، گسترش شهرنشینی، توسعه راه‌های ارتباطی و وسایل حمل‌ونقل، افزایش اوقات فراغت، و بهبود رفاه اجتماعی به توسعه گردشگری در نواحی روستایی منجر شد (عناستانی، ۱۳۸۹، ۱۰۳). گردشگری روستایی، در قالب بازدید از مکان‌های خارج از شهر، استفاده از تعطیلات، سفرهای کاری، دیدار دوستان و اقوام، و ... انجام می‌شود (Dadvar khani, 2012, 259). بررسی‌های هال و رابرت در زمینه گردشگری روستایی نشان می‌دهد گردشگری در مناطق روستایی ۱۰ تا ۲۰ درصد فعالیت‌های جهانگردی را شامل می‌شود (Roberts & Hall, 2001, 55-56). توسعه گردشگری روستایی می‌تواند راهکاری مطمئن و درون‌زا برای پایداری روستا قلمداد شود، زیرا ضمن معرفی زمینه‌های نو برای کسب درآمد می‌تواند در گسترش زیرساخت‌های روستایی مؤثر واقع شود. توسعه پدیده‌ای جز افزایش توان ظرفیت‌پذیری پتانسیل‌ها نیست و همین نکته اساسی‌ترین عنصر موجود در مقابل گردشگری با توسعه روستایی به‌شمار می‌رود (اردستانی، ۱۳۸۷، ۱۲۷-۱۲۸). گردشگری روستایی از دیدگاه سیاسی اهمیت بسیاری دارد. به‌لحاظ سیاسی روستاها در حفظ و تغییر حکومت‌ها نقشی مهم دارند. طرز تلقی روستاییان درباره حکومت یکی از عوامل آرامش و امنیت و ثبات ملی است. به‌لحاظ امنیتی بهبود وضع زندگی روستاییان و تثبیت جمعیت نقاط روستایی، به‌ویژه در فضاهای خاص، مانند سرحدات مرزی، نقشی مؤثر در حفظ امنیت کشور دارد (رضوانی، ۱۳۸۷، ۸). یکی از اشکال و الگوهای گردشگری در نواحی روستایی گردشگری خانه‌های دوم است که اغلب در مناطق کوهستانی و خوش‌آب‌وهوا، به‌ویژه پیرامون شهرها، رواج دارد (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴، ۵۲). گردشگری خانه‌های دوم از سال ۱۹۴۵ مقبولیت فراوان یافت که می‌توان آن را ناشی از افزایش درآمد شهرنشینان، داشتن وقت آزاد، بهبود وسایل حمل‌ونقل، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیر شهری، و تمایل به سرمایه‌گذاری و پس‌اندازهای شخصی دانست (رضوانی و همکاران، ۱۳۹۰، ۲۴). تحقیقات جهانی نشان می‌دهد خانه‌های دوم نقشی مهم در گردشگری شهری و رفاه بسیاری از مردم در کشورهای پیشرفته دارد (Hall & Muller, 2004). بین تعاریف مختلف از خانه‌های دوم، تعریفی که در پی می‌آید، بیشتر مورد پذیرش محققان این حیطه قرار گرفته است:

خانه دوم ملکی است که برای اقامت موقت افرادی که معمولاً جایی دیگر زندگی می‌کنند خریداری یا اجاره می‌شود (Hoogendoorn et al, 2005).

نمودار ۱ گونه‌شناسی چهارگانه خانه‌های دوم را نشان می‌دهد ( Hoogendoorn et al, 2005, 113).



نمودار ۱. گونه‌شناسی چهارگانه خانه‌های دوم

البته فاصله جغرافیایی بین خانه دوم و خانه اصلی یکی از فاکتورهای مهم در تعیین مکان دوم در نظر گرفته می‌شود (Jason & Muller, 2003; Wolfe, 1951).

## گردشگری روستایی و خانه‌های دوم

گردشگری روستایی با اقامت و بیتوته در نواحی روستایی همراه است (دادورخانی و نیک‌سیرت، ۱۳۸۹). این حضور به صورت اقامت در چادر، واگن‌های مسافرتی، خانه‌های دوم، منازل شخصی کرایه‌ای، و مهمان‌سراها و هتل‌ها در نواحی روستایی دیده می‌شود. اما اقامت در خانه‌های دوم رایج‌ترین شکل فعالیت در گردشگری روستایی است و به همین دلیل گسترش خانه‌های دوم مهم‌ترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی به‌شمار می‌رود (عنابستانی، ۱۳۸۸). این واژه امروزه به خانه‌هایی اطلاق می‌شود که شهروندان در نواحی روستایی خوش‌آب‌وهوا و بی‌آلودگی، برای گذراندن اوقات فراغت و استراحت، تدارک می‌بینند و بیشتر در دامنه تپه‌های مشرف به مناظر طبیعی زیبا و به سبک مدرن و لوکس

با هزینه‌های بالا بنا می‌گردند (فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۰، ۱۵۲). خانه‌های دوم اصطلاحات زیادی دارد؛ از قبیل خانه‌های استراحت، خانه‌های تفریح، خانه‌های ییلاقی، خانه‌های روستایی، و خانه‌های آخر هفته (Hall & Muller, 2004, 4). هسته اصلی تعاریف خانه‌های دوم این است که محل سکونت اولیه مالکان خانه‌های دوم باید در جایی دیگر باشد؛ جایی که حداکثر زمانشان را آنجا می‌گذرانند (باغیانی، ۱۳۸۸، ۳۱). خانه‌های دوم جزء لاینفک و پویای گردشگری اند که گاهی برای گذران اوقات فراغت، گاهی برای دوران بازنشستگی، و گاهی برای سرمایه‌گذاری خریداری می‌شوند و نتیجه افزایش ثروت و اوقات فراغت‌اند (Hoogendooren et al, 2005, 115-112). در عین حال خانه‌های دوم نمادی از ثروت انباشته شده در شهرها یا روستایان مهاجرت کرده به شهر به‌شمار می‌روند و اگرچه در محیط طبیعی روستا بنا می‌شوند، از الگوی خانه‌سازی شهری تبعیت می‌کنند. نما و شکوه این خانه‌ها تابع ارزش زمینی است که در آن ساخته می‌شوند؛ به‌گونه‌ای که ممکن است در ابتدای گسترش گردشگری در منطقه معماری این خانه‌ها تا حدودی ساده باشد و از الگوی منطقه تبعیت کند، اما با توسعه گردشگری و افزایش قیمت زمین بر شکوه و هزینه ساخت آن‌ها افزوده می‌شود.

	خانه‌های آخر هفته	خانه‌های تعطیلات
خانه دومی که از تبدیل خانه‌های دائم به وجود آمده اند	چشم انداز معمولی روستا در در پسکرانه‌های شهری	استفاده به عنوان چشم انداز پیرامونی
خانه‌های دوم هدفمندی که در حومه‌های شهری جذاب ساخته شده اند	پسکرانه‌های ثروتمند چشم اندازهای ساحلی و کوهستانی	نواحی عمده تعطیلات چشم اندازهای ساحلی و کوهستانی

شکل ۱. انواع گردشگری خانه‌های دوم و محل وقوع آن‌ها

(Muller et al, 2004)

محور افقی در شکل زنجیره‌ای از فراوانی بازدیدها را از دامنه کم (خانه‌های تعطیلات) تا فراوان (خانه‌های آخر هفته) نشان می‌دهد. در محور عمودی نوع خانه‌های دوم بر اساس هدف اصلی از محل سکونت مشخص شده است. بالاترین درجه در هر محور نوع چشم‌انداز خانه‌های دوم را بر اساس رابطه مکانی آن با سکونتگاه‌های مهم شهری و ویژگی‌های

محلی آن نشان می‌دهد. آثار محلی در نواحی با مقاصد خانه‌های دوم پتانسیل زیادی را در مکان‌هایی با یک ناحیه تفریحی آخر هفته و همچنین در نواحی تعطیلات اصلی دارد. این وضعیت در نواحی با خانه‌های دوم ساخته شده در مکان‌های جذاب ساحلی و کوهستانی آشکار است؛ یعنی جایی که زمین و محل اقامت کم است. همچنین این حالت ممکن است در نواحی آخر هفته غالب به وسیله تبدیل خانه‌های دوم در روستاهای ماهی‌گیری سابق در اطراف مناطق مادر شهری یعنی جایی که تقاضای خانه‌های دوم رقابتی را با تقاضا برای خانه‌های دائمی افزایش یابد. در نمودار ۲ عوامل مؤثر بر گسترش و توسعه خانه‌های دوم در ایران آمده است (سپهوند، ۱۳۸۹، ۲۲).

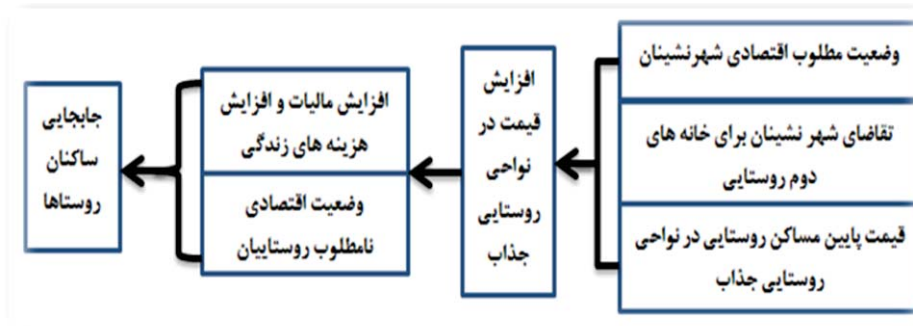


## نمودار ۲. عوامل مؤثر بر گسترش و توسعه خانه‌های دوم در ایران

دلایل گسترش خانه‌های دوم را افراد مختلف بررسی کرده‌اند. راجر ماجاورا دلایل گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی و جابه‌جایی ساکنان اصلی روستاها را بالارفتن سطح درآمد شهرنشینان و تقاضای آن‌ها و پایین بودن قیمت زمین و مسکن در نواحی مطلوب و جذاب روستایی می‌داند. از طرف دیگر هجوم گسترده موجب افزایش قیمت زمین و افزایش کاذب مسکن و در نتیجه بالارفتن میزان مالیات می‌شود. روستاییان نیز، به دلیل سطح اقتصادی نسبتاً پایین، توانایی پرداخت مبالغ هنگفت را ندارند. بنابراین مجبور می‌شوند خانه‌های خود را بفروشند و روستا را ترک کنند. در نگرشی دیگر ماجاورا بر این باور است که شکل‌گیری فرایند جهانی شدن و بازساخت اقتصاد روستایی موجب برون‌کوچی روستاییان و خالی شدن مسکن روستایی و تبدیل آن‌ها به خانه‌های دوم می‌شود. فرایند مذکور در نمودار ۳ می‌آید.

علاوه بر این، چنین شکلی از گردشگری به شدت موجب تغییر معیشت روستاییان می‌شود و چه بسا تغییر وسیع کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی را به دنبال دارد. به عبارت دیگر،

گسترش این نوع گردشگری در مناطق روستایی در آینده‌ای نه‌چندان دور موجب کاهش اراضی کشاورزی و افت شدید تولیدات کشاورزی خواهد شد.



نمودار ۳. نقش خانه‌های دوم در جابه‌جایی روستاییان

(Marjavaara, 2008, 24)

### تأثیرات کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم

از آنجا که گردشگری خانه‌های دوم با محیط طبیعی و فعالیت‌های اقتصادی- اجتماعی رابطه متقابل دارد، می‌تواند پیامدهای مثبت و منفی فراوانی را در مقصد و جامعه میزبان داشته باشد. این پیامدها از مکانی به مکان دیگر متفاوت است. در این خصوص مولر و همکاران او بر آنند که چشم‌اندازهای متفاوت خانه‌های دوم به موقعیت محلی آن بستگی دارد. جامعه محلی در نواحی‌ای که خانه‌های دوم غلبه دارند و این خانه‌ها از تبدیل خانه‌های دائمی به وجود می‌آیند، در مقایسه با نواحی‌ای که با هدف ساخت خانه‌های دوم در حومه‌های شهری جذاب در نظر گرفته شده‌اند واکنشی متفاوت به شرایط و آثار آن نشان می‌دهد (Marajavara, 2008, 12). با توجه به ماهیت گردشگری خانه‌های دوم و ارتباط آن با فعالیت‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی، بروز تغییرات و تحولات زیست‌محیطی و تأثیرات اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی و کالبدی- فیزیکی اجتناب‌ناپذیر است. از آثار منفی آن پدیده مهاجرت، برهم‌زدن همگنی چشم‌انداز روستا و خدشه‌دار شدن منظره‌های طبیعی، محدودیت‌های ساخت‌وساز برای جامعه میزبان، افزایش قیمت اراضی، و ... است (شارپلی، ۱۳۸۰، ۱۴۳). پیامدهای گردشگران خانه‌های دوم بر محیط میزبان طیفی از آثار مثبت تا منفی را در بر می‌گیرد؛ مثلاً ممکن است در ساخت خانه‌های دوم به هماهنگی و توازن آن‌ها



با هویت کالبدی روستا توجه کافی مبذول نشود و به این ترتیب با برهم‌زدن زیبایی بصری و تخریب پوشش گیاهی به حس مکانی روستا آسیب وارد آید (Wall & Smith, 1982, 136). در نتیجه زیبایی محیط طبیعی کم می‌شود و به سبب طرح نامناسب یا موقعیت حساب‌نشده خانه دوم مهم‌ترین معیار ارزیابی هویت کالبدی روستا، یعنی تمایز از غیر و تشابه با خودی، لطمه می‌بیند (ادینگتون، ۱۳۷۴، ۸۷). از آثار مثبت کالبدی گسترش خانه‌های دوم، که می‌تواند به الگوبرداری ساکنان منجر شود، مقاوم‌سازی بافت سنتی و بازسازی این مسکن‌ها یا تبدیل آن‌ها به مسکن جدید است؛ که علاوه بر تغییر چشم‌انداز روستا، برای مردم محلی نیز زمینه اشتغال موقت یا دائمی فراهم می‌آورد و درآمد فروشگاه‌های محلی را افزایش می‌دهد و موجب جذب خدمات و تسهیلات دیگر در روستا می‌شود. جدول ۲ خلاصه‌ای از پیامدهای مثبت و منفی گسترش خانه‌های دوم را نشان می‌دهد.

جدول ۲. آثار و پیامدهای کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم

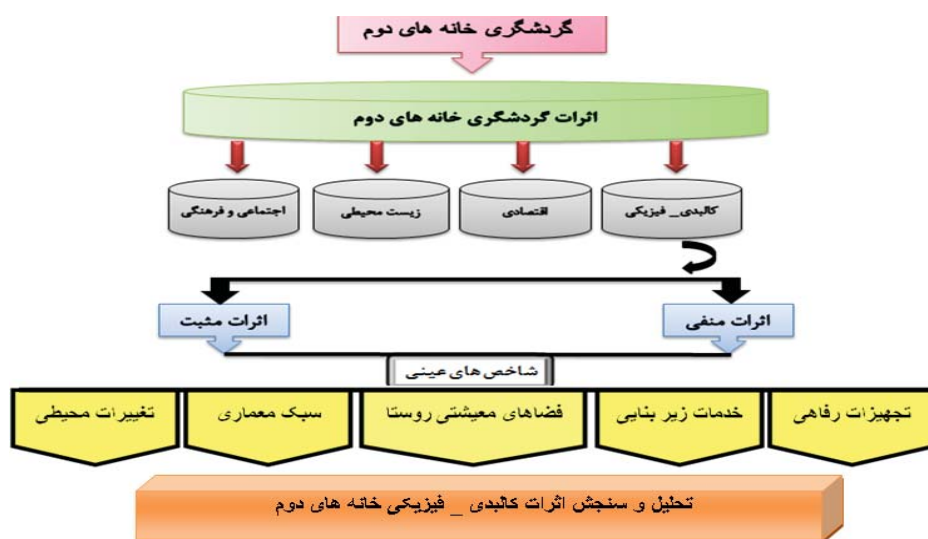
آثار منفی	آثار مثبت
تغییر در چشم‌انداز روستایی و شهری شدن سکونتگاه، برهم‌خوردن ساختار سنتی و همگونی ساخت‌وساز (آمار، ۱۳۸۵، ۶۸)	نوسازی ساختمان‌ها و بهبود کالبد روستا، بهبود ارتباطات بین مکانی، نهادینه‌شدن الگوی مناسب زیست‌محیطی به‌ویژه در زمینه دفع بهداشتی زباله، تغییر نوع مصالح و سبک معماری (آمار، ۱۳۸۵، ۶۸)
تسطیح دامنه کوه‌ها، از بین رفتن زیبایی ظاهری روستا (سپهوند، ۱۳۸۶، ۵۵)	توسعه فیزیکی محیط ساخته‌شده در روستاها (سپهوند، ۱۳۸۶، ۵۴)
تغییر در چشم‌انداز، تغییر کاربری اراضی، احاطه سواحل آبی، اتصال روستاها، ایجاد دوگانگی در محیط زیست ساخته‌شده (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴، ۶۰)	کاهش اراضی متروک و بی‌استفاده جهت احداث خانه‌های دوم (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴، ۶۰)
تغییر در واحدهای مسکونی و تجاری، تغییرات واحدهای کارگاهی و شاغلان مردم محلی (باغیانی، ۱۳۸۸، ۶۴)	

منبع: نگارندگان

## روش‌شناسی تحقیق

پژوهش حاضر در زمره مطالعات کمی قرار دارد که با روش توصیفی- تحلیلی انجام گرفته

و از نظر گردآوری داده‌ها از نوع پیمایش میدانی مبتنی بر پرسشنامه محقق ساخته است. در این تحقیق، درباره توسعه گردشگری خانه‌های دوم، به‌منزله متغیر مستقل، و آثار کالبدی - فیزیکی آن بر جامعه روستایی، به‌منزله متغیر وابسته، پرسش‌هایی مطرح شد. مطابق آمار سال ۱۳۸۵ از مجموع هفده روستای دارای سکنه دهستان برغان چهار روستا، به دلیل برخورداری از بیشترین تعداد خانه‌های دوم و اینکه این چهار روستا از گذشته محل تمرکز گردشگران به‌ویژه گردشگران خانه‌های دوم بوده‌اند، انتخاب شدند. این چهار روستا در مجموع ۵۵۰ نفر جمعیت دارند. از این تعداد، با استفاده از فرمول کوکران، ۱۵۰ نفر، که تقریباً ۳۰ درصد از کل نفرات این جامعه‌اند، به‌منزله حجم نمونه انتخاب شدند. برای تعیین پایایی پرسشنامه نیز از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. محاسبه این مقدار برای گروه مسئولان ۰/۸۰ به دست آمد. متغیرهای شاخص کالبدی - فیزیکی در قالب پرسشنامه طراحی شد و در اختیار مردم روستایی قرار گرفت.



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

به‌منظور تحلیل و استنتاج، بسته به اهداف پژوهش و نوع داده‌های موجود، جهت یافته‌های توصیفی از روش آماری توصیفی، نظیر فراوانی و درصد و میانگین، و جهت آزمون فرضیه و یافته‌های استنباطی از روش‌های تحلیل آماری، نظیر رگرسیون چندگانه و تحلیل واریانس،

استفاده شد. به منظور تعمیم نظرها به کل جامعه آماری روش آماری T تک‌نمونه‌ای در محیط نرم‌افزار SPSS به کار رفت. جدول ۳ تعداد جمعیت چهار روستا و همچنین وضعیت مالکیت افراد بومی و غیر بومی خانه‌های دوم را نشان می‌دهد.

جدول ۳. جمعیت، خانوار، و تعداد خانه‌های دوم در ناحیه مورد مطالعه

روستا	تعداد جمعیت	تعداد مالکان بومی خانه‌های دوم	تعداد مالکان غیر بومی خانه‌های دوم	مجموع خانه‌های دوم	تعداد نمونه پرسش برای هر روستا
برغان	۳۷۸	۶۰	۳۰	۹۰	۸۰
تالیان	۶۱	۲۰	۴۰	۶۰	۲۵
امین‌آباد	۳۷	۵	۲۰	۲۵	۲۰
ورده	۷۴	۴۶	۲۰	۶۶	۲۵
مجموع	۵۵۰	۱۲۶	۱۱۵	۲۴۱	۱۵۰

بیشترین تعداد خانه‌های دوم به ترتیب در روستای برغان (۹۰ دستگاه)، ورده (۶۶ دستگاه)، تالیان (۶۰ دستگاه)، امین‌آباد (۲۵ دستگاه) قرار دارند و بیشترین جمعیت نیز به ترتیب در روستای برغان (۴۰۰ نفر)، ورده، تالیان، و امین‌آباد ساکن‌اند. جدول ۴ شاخص‌ها و گویه‌های تغییرات کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم را نشان می‌دهد.

### معرفی منطقه مورد مطالعه

دهستان برغان، به مرکزیت روستای برغان، مشتمل بر ۱۷ روستاست. دهستان برغان از شمال به رشته کوه‌های البرز و شهرستان طالقان، از غرب به شهرستان کرج، از جنوب به کمال‌آباد، و از شرق به ساوجبلاغ محدود است. محدوده مورد مطالعه بین طول جغرافیایی ۴۹ درجه و ۵ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۵۷ دقیقه قرار دارد. جمعیت این دهستان، در سال ۱۳۸۵، طبق آخرین سرشماری مرکز آمار، ۱۴۲۴ نفر، ۵۱۸ خانوار، ۷۲۱ مرد، و ۷۰۳ زن بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). این دهستان به دلیل قابلیت‌ها گوناگون، مناظر طبیعی زیبا، شرایط آب‌وهوایی مناسب، سهولت دسترسی، نزدیکی به شهرهای اطراف، به‌ویژه کرج و استان تهران، و معرفی چهار روستای نمونه گردشگری یکی از عرصه‌های گردشگری مهم و جذاب در استان البرز به‌شمار می‌آید. موقعیت دهستان با چهار روستای نمونه در نقشه ۱ قابل مشاهده است.

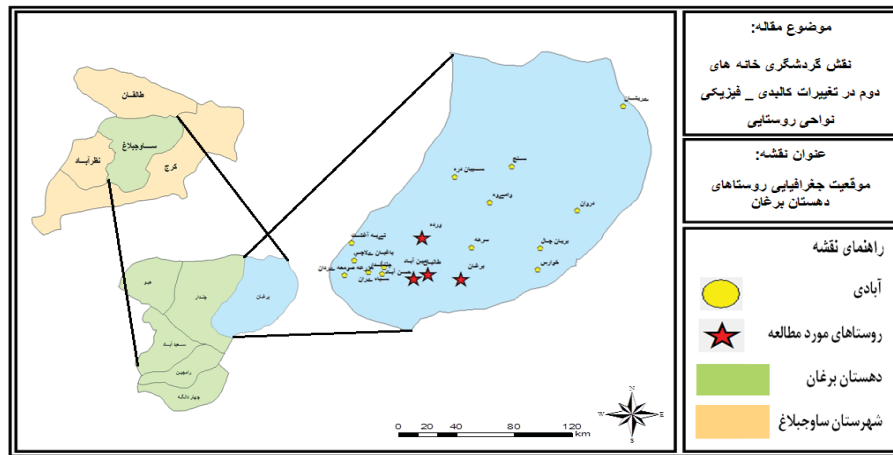
## یافته‌ها

یافته‌های تحقیق شامل دو دسته یافته‌های توصیفی و تحلیلی است که در ادامه به آن‌ها پرداخته می‌شود.

## جدول ۴. شاخص‌ها و گویه‌های تغییرات کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم

شاخص	گویه
سبک معماری	تغییر و بهبود ساختمان‌ها و استفاده از مصالح بادوام، تشویق روستاییان به نوسازی خانه‌های خود، بهبود کیفیت مسکن بومی (مقاوم‌سازی خانه‌های دوم)، تغییر یا حذف مکان‌های معیشتی اهلی روستا، افزایش تعداد واحدهای مسکونی و تجاری، ناهمگونی و تضاد در بافت قدیمی روستا و بافت جدید خانه‌های دوم، تغییر در بافت سنتی مسکن ساکنان روستا
تجهیزات رفاهی	افزایش ساختمان‌های اداری، افزایش تأسیسات درمانی و آموزشی، افزایش استقرار امکانات رفاهی، افزایش امکانات بهداشتی، به‌سازی داخلی روستا و بهبود کیفیت زندگی در روستا، افزایش امکانات بهداشتی
فضاهای معیشتی روستا	ارتقای سطح اقتصادی و اشتغال ساکنان روستا، افزایش تعداد کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ، استقرار کارگاه‌های تولیدی به‌دلیل ورود سرمایه ناشی از سرمایه‌گذاری مالکان خانه‌های دوم، افزایش تعداد واحدهای دامی و پرورش طیور، تغییر تعداد شاغلان کشاورز اهالی روستا، اشتغال به فعالیت‌های گردشگری
خدمات زیربنایی	بهبود خدمات بهداشتی، بهبود ارتباطات (پست و مخابرات و تلفن)، بهبود کیفیت راه‌های ارتباطی و حمل‌ونقل، افزایش امکانات تفریحی برای ساکنان محلی، احداث راه‌های ارتباطی
تغییرات محیطی	تخریب اراضی کشاورزی، دخل و تصرف مراتع و زمین‌های ملی، کاهش دسترسی ساکنان روستا به زمین‌های مسکونی، تخریب باغات و تبدیل آن‌ها به خانه‌های دوم، افزایش تقاضا برای خرید باغات و اراضی کشاورزی روستاییان به‌منظور ساخت خانه‌های دوم، ازدحام و شلوغی و در نهایت برهم‌زدن آرامش روستا، برهم‌زدن و تخریب چشم‌انداز روستا، پراکندگی بافت روستا، کاهش اراضی متروک و زمین‌های بی‌استفاده، افزایش قیمت اراضی، تشویق روستاییان به ساخت مسکن و اجاره آن، اتصال روستاها به یکدیگر، ساخته‌شدن خانه‌های ویلایی بر اراضی متروک و بی‌استفاده، تغییر کاربری اراضی، تسطیح دامنه کوه‌ها، تخریب بافت بارزش روستا، محدودیت دسترسی به سواحل رودخانه و محو شدن یا آسان مشاهده‌نکردن رودخانه

منبع: نگارندگان



نقشه ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه

منبع: نگارندگان

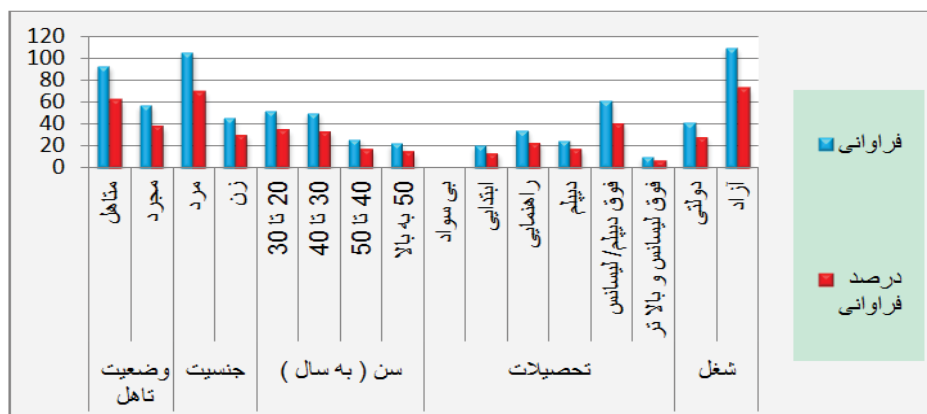
## یافته‌های توصیفی

### الف) ویژگی‌های جامعه نمونه

در نمودار ۴ ویژگی‌های توصیفی در زمینه خصوصیات دموگرافیک جامعه مورد مطالعه دیده می‌شود. بر اساس داده‌های به دست آمده، ۶۲ درصد افراد جامعه متأهل و ۳۸ درصد مجردند. از کل جامعه مورد پرسش ۷۰ درصد مرد و ۳۰ درصد زن‌اند. بیشتر افراد جامعه نمونه تحصیلات متوسطه و دیپلم و فوق دیپلم دارند و هیچ بی‌سوادی در جامعه نمونه وجود ندارد. داده‌های وضعیت شغلی پاسخگویان نشان می‌دهد ۲۷٫۳ درصد شغل دولتی و ۷۲٫۲ درصد شغل آزاد دارند.

### ب) نگرش جامعه میزبان به آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم

توسعه گردشگری خانه‌های دوم پیامدهایی متفاوت در نواحی روستایی به همراه دارد. با توجه به ماهیت این نوع گردشگری و با تأکید بر نظریات ارائه شده در این پژوهش، سبک معماری، تجهیزات رفاهی، فعالیت‌های شغلی، خدمات زیربنایی (زیرساخت)، و تغییرات محیطی مهم‌ترین پیامدهای این نوع گردشگری در این تحقیق به‌شمار می‌رود.



نمودار ۴. توزیع فراوانی پاسخ‌دهندگان بر اساس ویژگی‌های دموگرافیک منبع: نگارندگان

جدول ۵. نظرهای جامعه محلی درباره آثار خانه‌های دوم بر وضعیت کالبدی- فیزیکی روستایی

شاخص	گویه	بسیار کم	کم	زیاد	بسیار زیاد	میانگین	انحراف معیار
سبک معماری	تغییر و بهبود ساختمان‌ها و استفاده از مصالح بادوام	۱۹٫۳	۴۳٫۳	۲۴	۱۳٫۳	۲٫۳۱	۰٫۹۳
	تشویق روستاییان به نوسازی خانه‌های خود	۰	۷۶	۱۷٫۳	۶٫۷	۲٫۳۱	۰٫۵۹
	بهبود کیفیت مسکن بومی (مقاوم‌سازی خانه‌های روستایی)	۴۰	۴۶٫۷	۱۰	۳٫۳	۱٫۷۷	۰٫۷۶
	تغییر یا حذف مکان‌های معیشتی اهالی روستا	۲۰٫۷	۱۶٫۷	۵۶	۶٫۷	۲٫۵۱	۰٫۸۹
	افزایش واحدهای مسکونی و تجاری	۱۳٫۳	۳۸	۳۸٫۷	۱۰	۲٫۴۵	۰٫۸۴
	ناهمگونی و تضاد در بافت قدیمی روستا و بافت جدید خانه‌های دوم	۱۰٫۷	۲۰٫۷	۶۲	۶٫۷	۲٫۳۵	۰٫۷۶
	تغییر در بافت سنتی مسکن ساکنان روستا	۶٫۷	۳۰٫۷	۴۳٫۳	۱۹٫۳	۲٫۷۵	۰٫۸۴

شاخص	گویه	بسیار کم	کم	زیاد	بسیار زیاد	میانگین	انحراف معیار
تجهیزات رفاهی	افزایش ساختمان‌های اداری	۶۰٫۷	۳۶	۳٫۳	۰	۱٫۴۳	۰٫۵۶
	افزایش تأسیسات درمانی	۶۴	۲۹٫۳	۳٫۳	۳٫۳	۱٫۴۶	۰٫۷۲
	افزایش تأسیسات آموزشی	۷۰	۲۳٫۳	۶٫۷	۰	۱٫۳۷	۰٫۶۰
	افزایش استقرار امکانات رفاهی	۵۰	۴۰	۶٫۷	۳٫۳	۱٫۶۳	۰٫۷
	افزایش امکانات بهداشتی	۵۶٫۷	۳۳٫۳	۳٫۳	۶٫۷	۱٫۶	۰٫۸۴
	به‌سازی داخلی روستا و در نهایت بهبود کیفیت زندگی در روستا	۳۲	۴۴	۱۷٫۳	۶٫۷	۱٫۹۹	۰٫۸۷
	افزایش استقرار امکانات خدماتی	۵۶	۳۴	۳٫۳	۶٫۷	۱٫۶۱	۰٫۸۴
فضاهای معیشتی	ارتقای سطح اقتصادی و اشتغال ساکنان روستا	۱۷٫۳	۷۹٫۳	۰	۳٫۳	۱٫۸۹	۰٫۵۴
	افزایش تعداد کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ	۷۰	۲۰	۳٫۳	۶٫۷	۱٫۴۷	۰٫۸۴
	استقرار کارگاه‌های تولیدی به دلیل ورود سرمایه ناشی از سرمایه‌گذاری	۲۸	۵۸٫۷	۱۳٫۳	۰	۱٫۸۵	۰٫۶۲
	تغییر تعداد شاغلان کشاورز روستا و اشتغال به فعالیت‌های گردشگری	۲۰٫۷	۴۶	۱۰	۲۳٫۳	۲٫۳۶	۱٫۰۵
	افزایش تعداد واحدهای دامی و پرورش طیور	۵۶٫۷	۳۶٫۷	۰	۷٫۶	۱٫۵۷	۰٫۸۰
خدمات زیربنایی (زیرساخت)	احداث راه‌های ارتباطی	۶۲٫۷	۲۷٫۳	۶٫۷	۳٫۳	۱٫۵۱	۰٫۷۶
	افزایش امکانات و تسهیلات تفریحی برای ساکنان محلی	۴۹٫۳	۳۰٫۷	۱۳٫۳	۶٫۷	۱٫۷۷	۰٫۹۲

شخص	گویه	بسیار کم	کم	زیاد	بسیار زیاد	میانگین	انحراف معیار
تغییرات محیطی	بهبود کیفیت راه‌های ارتباطی و حمل‌ونقل	۶۰	۳۰	۰	۱۰	۱٫۶	۰٫۹۲
	بهبود ارتباطات (پست و مخابرات و تلفن)	۴۰٫۷	۵۲٫۷	۳٫۳	۳٫۳	۱٫۶۹	۰٫۶۹
	بهبود خدمات بهداشتی	۳۱٫۳	۵۲	۱۳٫۳	۳٫۳	۱٫۸۹	۰٫۷۶
	تسطیح دامنه کوه‌ها	۱۳٫۳	۷٫۳	۷۶	۳٫۳	۲٫۳۱	۰٫۷۴
	تغییر کاربری اراضی	۶٫۷	۳٫۳	۷۷٫۳	۱۲٫۷	۲٫۰۴	۰٫۶۵
	تخریب اراضی کشاورزی	۳٫۳	۱۰٫۷	۴۰	۴۶	۱٫۷۱	۰٫۷۸
	دخل و تصرف مراتع و زمین‌های ملی	۳٫۳	۱۴	۷۶	۶٫۷	۲٫۱۴	۰٫۵۶
	کاهش دسترسی ساکنان روستا به زمین‌های مسکونی	۱۰٫۷	۶۲	۱۷٫۳	۱۰	۲٫۷۳	۰٫۷۸
	تخریب باغات و تبدیل آن‌ها به خانه‌های دوم	۶٫۷	۱۰٫۷	۵۷٫۳	۲۵٫۳	۱٫۹۹	۰٫۷۹
	افزایش تقاضا برای فروش باغات و اراضی کشاورزی برای ساخت ویلاها	۱۸٫۷	۱۶٫۷	۴۸	۱۶٫۷	۲٫۳۷	۰٫۹۷
	ازدحام و شلوغی و در نهایت برهم‌زدن آرامش روستا	۱۶٫۷	۷٫۳	۱۳٫۳	۶۲٫۷	۱٫۷۸	۱٫۱۵
	برهم‌زدن و تخریب چشم‌انداز روستا	۱۷٫۳	۶٫۷	۵۸٫۷	۱۷٫۳	۲٫۲۴	۰٫۹۳
	پراکندگی بافت روستا	۱۰	۳۲٫۷	۴۴	۱۳٫۳	۲٫۳۹	۰٫۸۴
	کاهش اراضی متروک و زمین‌های بی‌استفاده	۱۰	۷۳٫۳	۱۰٫۷	۶	۲٫۸۷	۰٫۶۵
	افزایش قیمت اراضی	۳٫۳	۳٫۳	۶۲٫۷	۳۰٫۷	۱٫۷۹	۰٫۶۵
	تشویق روستاییان برای ساخت مسکن و اجاره آن	۶٫۷	۲۴	۶۶	۳٫۳	۲٫۶۶	۰٫۶۵
	اتصال روستاها به یکدیگر	۲۴	۵۲٫۷	۱۰	۱۳٫۳	۲٫۸۷	۰٫۹۲



شاخص	گویه	بسیار کم	کم	زیاد	بسیار زیاد	میانگین	انحراف معیار
	ساخته شدن خانه‌های ویلایی بر اراضی متروک و بی‌استفاده	۹,۳	۵۶,۷	۲۷,۳	۶,۷	۲,۶۹	۰,۷۳
	تخریب بافت باارزش روستا	۲۳,۳	۶۳,۳	۱۰	۲	۲	۰,۸۱
	محدودیت دسترسی به رودخانه و محو شدن و آسان مشاهده نکردن سواحل	۱۶,۷	۷۳,۳	۰	۱۰	۲,۰۳	۰,۷۵

منبع: نگارندگان

در این زمینه، بر اساس اطلاعات مستخرج از پرسشنامه، در شاخص معماری بیشترین اثر منفی خانه‌های دوم در گویه‌های تغییر بافت سنتی مسکن ساکنان روستا (میانگین = ۲,۷۵) و تغییر یا حذف مکان‌های معیشتی اهالی روستا (میانگین = ۲,۵۱) و کمترین اثر مثبت در گویه بهبود کیفیت مسکن بومی (مقاوم‌سازی خانه‌های روستایی با میانگین = ۱,۷۷) است که نشان می‌دهد سبک معماری و سنتی روستا تغییرات مهمی کرده است. در شاخص تجهیزات رفاهی گویه‌های افزایش تأسیسات بهداشتی (میانگین = ۱,۶) و درمانی (میانگین = ۱,۴۶) آثار مثبتی را نشان نمی‌دهد. در شاخص فضاهای معیشتی روستا، افزایش تعداد کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ (میانگین = ۱,۴۷)، و در شاخص خدمات زیربنایی، بهبود کیفیت راه‌های ارتباطی و حمل‌ونقل (میانگین = ۱,۶) کمترین اثر مثبت را دارند.

شاخص تغییرات محیطی، اتصال روستاها به یک‌دیگر (میانگین = ۲,۸۷)، پراکندگی بافت روستا (میانگین = ۲,۳۹)، کاهش دسترسی ساکنان روستا به زمین‌های مسکونی روستاییان (میانگین = ۲,۷۳) نشان‌دهنده بیشترین آثار منفی است. سایر گویه‌ها نیز بیانگر آن‌اند که گسترش خانه‌های ویلایی نتوانسته با ایجاد امکانات و خدمات مناسب در جهت سوق دادن روستا به سوی توسعه پایدار، که از ارکان و اهداف اصلی گردشگری پایدار است، حرکت کند.

## یافته‌های تحلیلی

با توجه به انتخاب متغیرهای مرتبط و متناسب با منطقه مورد مطالعه در این تحقیق، فرض  $H_0$  بیانگر آن است که تأثیرات کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم از دیدگاه جامعه محلی در نواحی روستایی تأثیرات مثبت و مناسبی داشته است.

اما فرضیه  $H_1$  (فرضیه مخالف) بیانگر آن است که آثار کالبدی- فیزیکی در نواحی روستایی از دید جامعه محلی منفی و نامناسب است. همه گویه‌های مرتبط با آثار آن در منطقه مورد مطالعه در پنج عنوان کلی- سبک معماری، تجهیزات رفاهی، فضاهای معیشتی، خدمات زیربنایی (زیرساخت)، تغییرات محیطی- بررسی شد.

برای درک کلی آثار گردشگری خانه‌های دوم ابتدا متغیرها بر اساس پنج مؤلفه با هم ترکیب<sup>۱</sup> شدند (با تبدیل داده‌ها از سطح ترتیبی به فاصله‌ای امکان استفاده از آزمون‌های پارامتریک فراهم شد) و سپس از آزمون T تک‌نمونه‌ای برای سنجش آن‌ها استفاده شد. میانگین‌های محاسبه‌شده برای همه شاخص‌ها- سبک معماری (میانگین = ۲/۲۴)، تجهیزات رفاهی (میانگین = ۱/۲۷)، فضاهای معیشتی (میانگین = ۱/۰۳)، خدمات زیربنایی (میانگین = ۱/۳۳)، تغییرات محیطی (میانگین = ۲/۱۷)- بیشتر از میانه است.

میانگین‌های محاسبه‌شده برای هر یک از ابعاد بیانگر آن است که جامعه محلی از آثار کالبدی- فیزیکی توسعه گردشگری بر نواحی روستایی رضایت ندارند و در نتیجه آثار منفی غالب‌اند. همچنین معناداری محاسبه‌شده در سطح آلفا ۰/۰۱ در همه شاخص‌ها برابر با ۰/۰۰۰ است و ( $\text{Sig} < 0.01$ ) در سطح معناداری ۹۹ درصد؛ که توافق معنادار بین نظرهای پاسخگویان را نشان می‌دهد. فرض  $H_0$  را می‌توان به نفع فرض  $H_1$  رد کرد؛ یعنی فرض  $H_1$  تأیید می‌شود (جدول ۶).

با توجه به هدف و فرضیه تحقیق به منظور تعیین رابطه متغیر وابسته، یعنی آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم در دهستان برغان و تأثیر آن بر هر یک از متغیرهای مستقل در تبیین میزان آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم از دید ساکنان محلی، از تحلیل رگرسیون دومتغیره استفاده شد؛ که نتایج آن در جدول ۷ می‌آید.

در تحلیل رگرسیون دومتغیره شاخص‌هایی که معناداری آن‌ها کمتر از ۰/۰۵ است بر میزان رضایت گردشگران مؤثر است و همچنان که جدول نشان می‌دهد معناداری همه شاخص‌ها ۰/۰۰۰ شده ( $\text{sig} < 0.05$ ) که تأثیرگذاری شاخص‌ها را بر آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم

جدول ۶. نتایج آزمون T برای درک وضعیت آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم دهستان برغان

شاخص	تعداد گویه	میانگین	میانۀ	انحراف معیار	خطای استاندارد	آماره T	معناداری (۹۵٪)	
							سطح معناداری	پایین بالا
سبک معماری	۷	۲٫۲۴	۲	۰٫۴۲۹	۰٫۴۲۹	۶٫۸۵۹	۰٫۱۷	۰٫۳۱
تجهیزات رفاهی	۷	۱٫۲۷	۱	۰٫۴۴۴	۰٫۴۴۴	-۲۰٫۲۴۲	-۰٫۸	-۰٫۶۶
فضاهای معیشتی	۵	۱٫۰۳	۱	۰٫۱۸	۰٫۱۸۰	-۶۵٫۷۳۴	-۱	-۰٫۹۴
خدمات زیربنایی	۵	۱٫۳۳	۱	۰٫۴۷۳	۰٫۴۷۳	-۱۷٫۲۶۳	-۰٫۷۴	-۰٫۵۹
تغییرات محیطی	۱۷	۲٫۱۷	۲	۰٫۳۸	۰٫۳۸۰	۵٫۵۸۹	۰٫۱۱	۰٫۲۳

منبع: نگارندگان

جدول ۷. تحلیل رگرسیون به منظور بررسی تأثیر متغیرهای مستقل در تبیین میزان آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری خانه‌های دوم در دهستان برغان

متغیر وابسته	متغیرهای مستقل	N	ضریب همبستگی چندگانه (R)	ضریب تعیین (Rsquare)	نسبت F	بتا	مقدار T	سطح معناداری
سبک معماری		۱۵۰	۰٫۴۵۳	۰٫۲۰۶	۳۸٫۳۰۲	۰٫۴۵۳	۶٫۱۸۹	۰٫۰۰۰
آثار کالبدی- رفاهی	امکانات رفاهی	۱۵۰	۰٫۶۸۱	۰٫۴۶۴	۱۲۸٫۰۲۸	۰٫۶۸۱	۱۱٫۳۱۵	۰٫۰۰۰
فیزیکی گردشگری	فضاهای معیشتی	۱۵۰	۰٫۰۶۷	۰٫۰۶۷	۱۰٫۶۱۷	۰٫۲۵۹	۳٫۲۵۸	۰٫۰۰۰
خانه‌های دوم	خدمات زیربنایی	۱۵۰	۰٫۱۴۵	۰٫۱۵۱	۲۶٫۲۴۶	۰٫۳۸۸	۵٫۱۲۳	۰٫۰۰۰
تغییرات محیطی	تغییرات محیطی	۱۵۰	۰٫۶۳۸	۰٫۴۰۷	۱۰۱٫۵۸۷	۰٫۶۳۸	۱۰٫۰۷۹	۰٫۰۰۰

منبع: نگارندگان

تبیین می‌کند. هر چه بتا و T به دست آمده بزرگ‌تر و سطح معناداری (sig) کوچک‌تر باشد، شدت تأثیر متغیر مستقل بر متغیر وابسته بیشتر است. بر اساس بتا و مقدار T به دست آمده، شاخص‌های تغییرات محیطی و امکانات رفاهی بیشترین تأثیر را بر آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری دارد. مقدار بتا در امکانات رفاهی ۱۱,۳۱۵ و مقدار T ۱۲۸,۰۲۸ است که بین متغیرهای دیگر بیشترین تأثیر را بر متغیر وابسته دارد و نشان می‌دهد این خانه‌ها بر امکانات آموزشی، درمانی، اداری، بهداشتی، رفاهی، و کیفیت زندگی در روستا تأثیر مثبت و مناسب ندارد. همچنین تأثیر شاخص‌های خدمات زیربنایی و سبک معماری بر آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری تقریباً در یک سطح است. مقدار بتا و T در شاخص فضاهای معیشتی کمترین تأثیر را در متغیر وابسته نشان می‌دهد. پس با افزایش این شاخص‌ها آثار کالبدی- فیزیکی گردشگری در منطقه بیشتر می‌شود (جدول ۷).

## نتیجه‌گیری

گسترش بی‌رویه خانه‌های ویلایی در نواحی روستایی و تعداد انبوه وسایل نقلیه در محورهای منتهی به این نواحی بیانگر روند افزایشی این پدیده در منطقه مورد مطالعه (دهستان برغان) است. توسعه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی، با وجود انواع مشکلات کالبدی- فیزیکی، مانند تغییر و تخریب اراضی کشاورزی و برهم‌زدن چشم‌انداز روستا و تغییر کاربری اراضی، آثار مثبتی همچون بهبود شبکه‌های ارتباطی و افزایش ارتباطات بین‌مکانی، بهبود تأسیسات و تجهیزات روستا، نوسازی ساختمان‌ها، و بهبود کالبد روستا را به دنبال داشته است. ساخت‌وساز خانه‌های دوم با هدف گردشگری در منطقه در سطح بالایی از توسعه قرار دارد؛ به طوری که در مجموع بیش از ۵۰ درصد خانه‌های روستاهای ناحیه مورد مطالعه خانه‌های دوم‌اند. همچنین در مجموع تعداد ۲۴۱ خانه دوم در حال حاضر در منطقه استفاده می‌شود. در زمینه پیامدهای توسعه گردشگری خانه‌های دوم با تأکید بر پنج قلمرو اصلی- سبک معماری، تجهیزات رفاهی، فضاهای معیشتی، خدمات زیربنایی (زیرساخت)، تغییرات محیطی- دخل و تصرف گسترده و کنترل نشده در محیط طبیعی را نشان می‌دهند. اقداماتی از قبیل تبدیل باغ‌های مثمر به ساختمان‌های ویلایی، تغییر در بافت سنتی مسکن ساکنان، کاهش دسترسی ساکنان به زمین‌های مسکونی، استفاده از مصالح و الگوی معماری ناهمگون با محیط، برهم‌زدن و تخریب چشم‌انداز روستا، و تغییر فضاهای معیشتی مسکن روستاییان از پیامدهای این الگوی گردشگری است که به خوبی در منطقه مشهود است؛ به طوری که بررسی میانگین‌های کل در

ارتباط با بیشتر شاخص‌ها این وضعیت را تأیید می‌کند. خانه‌های دوم در روستاها بیشتر از مصالح شهری و با معماری کاملاً متفاوت از خانه‌های روستایی ساخته می‌شود. معماری خانه‌های روستایی با کارکردهای مختلف آن، از قبیل اتاق‌ها، انبار، محل خشک کردن محصولات باغی، کارگاه‌های صنایع دستی، کارگاه‌های تولیدی، آغل حیوانات، و ... متناسب است. در حالی که خانه‌های دوم فقط کارکرد استراحتگاهی و تفریحی دارند. البته وجود خانه‌های دوم بر سبک معماری خانه‌های ساکنان نیز تأثیر گذاشته و موجب کاهش فضاهای معیشتی درون بافت خانه‌های ساکنان شده است. این امر ساختارهای نامتناسب با کارکرد روستا را به وجود می‌آورد. گردشگری خانه‌های دوم با آثار منفی در ابعاد مختلف، نظیر کالبدی، موجب ناپایداری روستا می‌شود. با توجه به شواهد موجود، باید توجه داشت آثار مثبت گردشگری خانه‌های دوم بر جامعه میزبان به خودی خود به وقوع نخواهد پیوست. برای تحقق آن باید گردشگری خانه‌های دوم به شیوه صحیح برنامه‌ریزی و مدیریت شود.

## منابع

- ادینگتون، جیم، ۱۳۷۴، اکوتوریسم (اکولوژی، فعالیت‌های تفریحی و صنعت جهانگردی)، ترجمه اسماعیل کهرم، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست.
- اردستانی، محسن، ۱۳۸۷، مبانی گردشگری روستایی، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- آمار، تیمور، ۱۳۸۵، بررسی و تحلیل گسترش خانه‌های روستایی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: بخش خورگام شهرستان رودبار)، فصلنامه چشم‌انداز جغرافیایی، شماره ۱.
- باغیانی، حمیدرضا، ۱۳۸۸، تحلیل پیامدهای کالبدی- فضایی گسترش گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی (مورد: دهستان شیرکوه، شهرستان تفت)، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- حسینی‌مهر، سیده صدیقه، شاهور، رضوانی، حمید، ۱۳۸۹، پیامدهای توسعه گردشگری دهستان حیران با تأکید بر تغییر کاربری اراضی، فصلنامه پژوهشی جغرافیای انسانی، شماره اول، ۱۷۷-۱۹۲.
- دادورخانی، فضیله، نیک‌سیرت، مسعود، ۱۳۸۹، برنامه‌ریزی راهبردی طبیعت‌گردی در روستاهای نواحی بیابانی (مطالعه موردی: روستای خرانق، شهرستان اردکان، استان یزد)، فصلنامه پژوهش‌های روستایی، شماره ۴، ۴۳.
- رضوانی، محمدرضا، صفایی، جواد، ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی

- روستایی: فرصت یا تهدید (مورد: نواحی روستایی شمال تهران) شمال تهران، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۴، ۱۰۹-۱۲۱.
- رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۷، توسعه گردشگری روستایی با رویکرد گردشگری پایدار، انتشارات دانشگاه تهران.
- رضوانی، محمدرضا، اکبریان، محمدرضا، رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، بدری، سید علی، ۱۳۹۰، تحلیل مقایسه‌ای آثار اقتصادی گردشگری خانه‌های دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی با رویکرد توسعه پایدار (مورد: شهرستان شمیرانات، استان تهران)، پژوهش‌های روستایی، شماره چهارم، ۳۵-۶۲.
- سپهوند، فرخنده، ۱۳۸۹، نقش گردشگری خانه‌های دوم در بهبود کیفیت زندگی ساکنان محلی (مورد: روستاهای بخش رودبار قصران، شهرستان شمیرانات)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- شارپلی، جولیا، ریچارد، ۱۳۸۰، گردشگری روستایی، ترجمه رحمت‌الله منشی‌زاده و فاطمه نصیرزاده، منشی.
- صالحی‌نسب، زهرا، ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی (مورد: بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات)، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.
- عنابستانی، علی‌اکبر، ۱۳۸۸، بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی (مورد: روستاهای بیلاقی شهر مشهد)، فصلنامه روستا و توسعه، شماره ۴، ۱۴۹-۱۶۶.
- \_\_\_\_\_، ۱۳۸۹، فرایند شکل‌گیری خانه‌های دوم روستایی و عوامل مؤثر بر آن (مورد: روستاهای بیلاقی غرب مشهد)، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۴، ۱۰۳-۱۱۷.
- فیروزنیا، قدیر، رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، ولی‌خانی، محبوبه، ۱۳۹۰، پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی: دهستان تاررود شهرستان دماوند، فصلنامه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، ۱۴۹-۱۷۰.
- قدیری معصوم، مجتبی، استعلاجی، علی‌رضا، پازکی، معصومه، ۱۳۸۹، گردشگری پایدار (روستایی و عشایر)، انتشارات دانشگاه تهران.
- محمدرضا، ۱۳۸۲، بررسی روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال تهران، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۵، ۵۹-۷۳.
- نوذری، سمیرا، ۱۳۸۶، نقش خانه‌های دوم در تغییر کاربری اراضی و توسعه اقتصادی روستای کردان، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.

- Dadvar-Khani, Fazileh, 2012, **Participation of rural community and tourism development in Iran**, Community Development, 43: 2, 259-277.
- Fredrik Rye, Johan, 2011, **Conflicts and contestations. Rural populations perspectives on the second homes phenomenon**, Journal of Rural Studies 27, 263e274, Contents lists available at ScienceDirect.
- Hall, Michael and diter muler, 2004, **Tourism, Mobility and Second Homes**, Clevedon, UK: Channel View Publications, 2004, 304, ISBN 1-873150-80-6 (pbk): £24.95; US\$129.95. 1-873150-81-4 (hbk).
- Hoogendoorn ,Gijsbe, Mellett, Gustav Visser, Robynand, 2005, **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience**, Urban Forum, Vol. 16, Nos. 2-3.
- Hoogendoorn, Gijsbert, Mellett, Robynand and Visser, Gustav, 2005, **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience**, UrbanForum, Vol. 16, No. 2-3.
- Hoogendoorn, Gijsbert, Robyn Mellett and Gustav Visser, 2005, **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience Urban Forum**, Vol. 16, Nos. 2-3, 115-154.
- Jason. B., Muller, D.k., 2003, **fritidsboendets I K varkenradet**.
- Marjavaara, Roger, 2007, **Route to Destruction? Second Home Tourism in Small Island Communities**, Department of Social and Economic Geography Umeå University Sweden, Island Studies Journal, Vol. 2, No. 1, 27-46.
- Marjavaara, R., 2008, **Second Home Tourism the Root to Displacement in Sweden?** Doctoral Dissertation Department of Social and Economic Geography Umea University, Sweden.
- Muller, D.K., Hall, C.M, Keen, D., 2004, **Second Home Tourism Impact, Management**. In C,M, Hall, and D,K., Muller (Eds) **Tourism, Mobility and Second homes: Between Elite Landscape and common ground**, 15- 32.
- Müller, Dieter K, 2000, **Second Home Tourism and Sustainabe Development in Peripheries**, Department of Social and Economic Geography, Umeå University, SE-901 87.
- Roberts, L., Hall, D., 2001, **Rural Tourism and Recreation: Principles to Practice**. Wallingford: CABI Publishing.
- Sharply, R., 2002, **T Rural Tourism and the Callaged of Tourism Diversification: The Cace of Cyprus**, Tourism Management, Vol. 23, 233-344.
- Wall and Smith, 1982, **Tourism Alternatives: Potential and Problems in the Development of Tourism**, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Wolfe, R.I., 1951, **Summer Cottagers in Ontario**. Economic Geography 27 (1), 10-32.

# **The Analysis of Second Home Tourism Development on Physical Changes In Rural Areas (Case Study: Baraghan Rural District of Savojbolagh Township)**

**Fazile Dadvarkhan<sup>1</sup>**

Associate Professor of Geography and Rural Planning in University of  
Tehrand Member of Center of Excellence in Rural Planning

**Hamid Zamani**

Msc in Geography and Tourism Planning - University of Tehran

**Mojtaba Ghadiri Masum**

Prossorof Geography and Rural Planning - University of Tehran and Member of  
Center of Excellence in Rural Planning

**Smail Asheri**

Chief of Executive and Technical Group of Monitoring and Evaluation Office of  
Civil Affairs in Islamic Revolution Housing Foundation

(Received: 23 Dec. 2012      Accepted: 18 May 2013)

## ***Extended Abstract***

### **Introduction**

Internationally, the most widely used term to describe the phenomenon of people owning or utilizing some sort of dwelling for recreational and secondary purposes is a second home. Throughout the world, many different terms are used to describe second home. However, even if differences in defining the phenomenon do occur, the similarities between the terms and definitions are obvious; So, we can declare that a second home is a dwelling used for temporal visits by the owner or someone else, and is not the user's permanent place of residence. The core of second home definitions is that the owners of a second home must have their primary residence somewhere else, where they spend the majority of their time. Second homes tourism is one of the most important tourism patterns in rural areas. It can be both positive and negative effects on many aspects of rural areas, especially in the physical ones.

### **Mehodology**

The aim of this article is to explore the second home development effects on the permanent

---

<sup>1</sup> Responsible Author: fkhani@ut.ac.ir



resident's life in rural areas. Despite different effects of these houses, it has focuses on physical effects that occur in the Baraghan district in Savojbolagh Township. There are a variety of physical and environmental problems, such as changes in physical structure of agricultural land, changes in agricultural land use to second houses for urban dwellers, landscape destruction, air and soil pollution, increases in traffic, but the second homes in rural area can have some positive effect as well. Such as improving of the cultural communication through networking and face to face communication and it develops the road and transportation facilities, this article is going to focuss on the physical changes due to development of second homes as an important aspect of the tourism affects. The methods which applied in the research are descriptive– analytical method. Research's data has gathered by questionair which its validity examined by Professional team and reliability approved with Cronbach's alpha as 0.80. The research population was about 550 household which were living in the four villages in Baraghan rural district. Then the obtained data was analysed by the SPSS software. By applying Cochran formula, we selected 150 households as a sample randomly.

### **Reults**

The research finding shows that the effects associated with second home tourism development predominantly are focus on changing in the structure and pattern of permanent residents housses such as architecture, components, equipment, facilities, spaces and rural livelihoods, as well as infrastructure services, indicating that environmental changes Widespread and uncontrolled manipulation of the natural environment and measures such as turning buildings into productive gardens, villas, changing the traditional structure housing residents, reduced access to land and housing residents. The results shows that effects associated with second home tourism development with a focus on five major domains of architecture, facilities, changing in rural livelihood spaces, infrastructure services, indicate that there is widespread and uncontrolled demolition of the natural environment. Also, it accompanied with changing the land use of horticultural land to houses for urban dwellers, changes in traditional patterns of rural houses, more limitation for rural residences to access to the land, applying the imported and different constructional materials cused heterogeny in the rural landscape. Also, vanishing the work space in the rural tradition houses is the other subsequence of second house tourism development. The other Tourism, second homes, and leaving its negative aspects such as physical, the village becomes unstable. On the other hand, SHTD also creates negative affects, as it led to unsustainability of rural areas.

### **Conclusion**

The reduction in negative effects and increasing in the positive affect cannot be happen without a comprehensive an effective rural tourism planning. It should include rural housing a physical development as well.

**Keywords:** districts Baraghan, in rural areas, rural tourism, second homes, the effects of the physical body.

*Reference*

- Anabestany, A. (2007). **The formation process Factors affecting second homes in rural areas (about: West country village Mashhad)**. Human Geography Research, No. 74, pp. 117-103.
- Anabestany, A. (2005). **The physical effects on the development of second homes in rural settlements, villages, summer in the city of Mashhad**, Journal of Rural Development, No. 4, pp. 149-166.
- Amar, Teimour (1999). **Analysis of case studies of rural houses in rural areas Khorgami roudbar city**, geographical landscape Quarterly, Number 1.
- Adyngton, Jim (1995). **Ecological, recreational activities and tourism**, translated by Ismail Kahrom, published by the Environmental Protection Agency.
- Ardestani, M. (2003). **Principles of rural tourism**. Publications, Ministry of Culture and Islamic Guidance.
- Baghiany, Hamid.raza, (2005). **Analysis of the physical consequences- Space tourism second homes in rural areas (about: Mountain Lion-city district Taft)**, Master of Science Thesis, Tehran University.
- Dadvar Khani, Fazileh; Nik Sirat, Masood (2007). **Strategic planning in rural areas, desert hiking (Case study: Village Khranq - ARDEKAN city, Yazd Province)**, Journal of Rural Studies, No. 4, pp. 43.
- Dadvar-Khani, Fazileh (2012). **Participation of rural community and tourism development in Iran**, Community Development, 43: 2, 259-277.
- Firouznia,Ghadir; Roknodin Eftekhari, A.; Khani, M. (2009). **Implications of Open Apartment Building (second homes) in rural areas: rural Tarrod city Damavand**, Journal - Research Geographic Society of Iran, pp. 149-170.
- Fredrik Rye, Johan (2011). **Conflicts and contestations. Rural populations perspectives on the second homes phenomenon**, Journal of Rural Studies 27, 263e274, Contents lists available at ScienceDirect.
- Ghadiri, M.; Pazeky, M. (2001). **Sustainable tourism (rural and tribal)**, Tehran University Press.
- Hall, Michael; Diter Muler (2004). **Tourism, Mobility and Second Homes, Clevedon, UK**: Channel View Publications, 304, ISBN 1-873150-80-6 (pbk): £24.95; US\$129.95. 1-873150-81-4 (hbk).
- Hasani, Mehr; Sasede Sedigheh, Shahvran, Hamid (2007). **Surprisingly rural tourism development with emphasis on the consequences of land use change**, Journal of Human Geography, No. I, pp. 192-177.
- Hoogendoorn, Gijsbe; Mellett, Gustav; Visser, Robynand (2005). **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience**, Urban Forum, Vol. 16, No. 2-3.
- Hoogendoorn, Gijsbert; Mellett, Robynand; Visser, Gustav (2005). **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience**, Urban Forum, Vol. 16, No. 2-3.
- Hoogendoorn, Gijsbert; Mellett, Robyn; Visser, Gustav (2005). **Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South African Experience** Urban Forum, Vol. 16, Nos. 2-3, 115-154.
- Jason. B.; Muller, D.K. (2003). **Fritidsboendets I K varkenradet**.
- Marjavaara, Roger, (2007). **Route to Destruction? Second Home Tourism in Small**

- Island Communities**, Department of Social and Economic Geography Umeå University Sweden, *Island Studies Journal*, Vol. 2, No. 1, 27-46.
- Marjavaara, R. (2008). **Second Home Tourism the Root to Displacement in Sweden?**, Doctoral Dissertation Department of Social and Economic Geography Umea University, Sweden.
- Muller, D.K.; Hall, C.M.; Keen, D. (2004). **Second Home Tourism Impact, Management**. In C.M, Hall, and D.K., Muller (Eds) *Tourism, Mobility and Second homes: Between Elite Landscape and common ground*, 15- 32.
- Müller, Dieter K. (2000). **Second Home Tourism and Sustainable Development in North European Peripheries**, Department of Social and Economic Geography, Umeå University, SE-901 87.
- Nozari, Samira (2001). **The role of second homes in rural economic development**, land use change and Kurds, Masters Thesis, Tehran University.
- Rezvani, M. (2003). **The development of rural tourism, sustainable tourism approach**, Tehran University Press.
- Rezvani, Mohammad Reza; Akbarian, Ronizi, Mohammad Reza; Roknodin Eftekhari, A.; Badri, Ali (2009). **Comparative analysis of the economic impact of tourism on rural areas second homes with daily tourism with sustainable development approach (by: city Shemiranat , Tehran province)** *rural Studies*, No. IV, pp. 35-62.
- Rezvani, Mohammad Reza (1993). **The study and development of second homes in rural areas of north Tehran**, *Geographical Research*, No. 45, pp. 59-73.
- Roberts, L.; Hall, D. (2001). **Rural Tourism and Recreation: Principles to Practice**. Wallingford: CABI Publishing.
- Sharply, R. (2002). **T Rural Tourism and the Callaged of Tourism Diversification: The Cace of Cyprus**, *Tourism Management*, Vol. 23, 233-344.
- Sepahvand, F. (2007). **The second home tourism in improving the quality of life of local residents (Item: Shemiranat city, Tehran)**, MS Thesis, Tehran University.
- Sharply, Julia Richard (1980). **Rural tourism, translation of mercy. Clerk of Fatima Nasir Mohammad Zadeh**, Press Secretary.
- Salehinasab, Zahra (1997). **The effects on tourism and second homes in rural areas (Item: The city Qsran roudbar Shemiranat)**, Master of Science Thesis, Tehran University.
- Wall and Smith (1982). **Tourism Alternatives: Potential and Problems in the Development of Tourism**, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Wolfe, R.I. (1951). **Summer Cottagers in Ontario**. *Economic Geography* 27 (1), 10-32.