

گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید  
(مورد: نواحی روستایی شمال تهران)

دکتر محمد رضارضوانی\* - دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

جواد صفائی - دانشجوی دوره دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه تهران

دریافت مقاله: ۸۳/۸/۲۵

تأیید نهایی: ۸۴/۸/۳۰

### چکیده

تحولات جهانی بعد از جنگ جهانی دوم از جمله در زمینه‌های گسترش شهرنشینی و ایجاد شهرهای بزرگ، آلودگی محیط‌های شهری و نیز افزایش اوقات فراغت منجر به گسترش گردشگری روستایی به ویژه مالکیت خانه‌های دوم گردید. در دهه‌های بعدی، گردشگری به عنوان ابزاری برای توسعه روستایی مطرح گردید. در این راستا صاحب‌نظران سعی نموده‌اند با ارائه دیدگاه‌ها و الگوهای مختلف نقش گردشگری را در توسعه روستایی ارتقاء دهند.

تحقیق حاضر باهدف شناخت و تحلیل اثرات و پیامدهای گردشگری و گسترش مالکیت خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال تهران (بخش‌های لواسان و رودبار قصران) در زمینه‌های زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی انجام شده است. نتایج مطالعات نشان می‌دهد به دلیل فقدان برنامه‌ریزی و ضعف مدیریت، از فرصت‌های موجود این ناحیه در زمینه گردشگری برای تأمین نیازهای فراغتی شهروندان تهران از یک طرف و تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی از طرف دیگر به درستی استفاده نشده است. در مقابل، تهدیدهای مرتبط با گردشگری در این ناحیه تحقق یافته و موجب پیامدهای نامطلوبی مانند آلودگی منابع آب، تخریب چشم‌انداز طبیعی، تخریب و تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغات، افزایش مهاجرت، رکود فعالیت‌های کشاورزی و دوگانگی اجتماعی شده است؛ در حالی که با بهره‌برداری مناسب از فرصت‌ها می‌توان گردشگری خانه‌های دوم را به عنوان ابزاری برای توسعه پایدار نواحی روستایی تبدیل کرد. به هر حال با توجه به این شرایط، برنامه‌ریزی و مدیریت مؤثر فعالیت‌های گردشگری در راستای دستیابی به گردشگری پایدار روستایی ضروری می‌باشد.

واژگان کلیدی: گردشگری روستایی، گردشگری، خانه‌های دوم، اثرات گردشگری، تهران.

### مقدمه

رشد و گسترش گردشگری از جمله پدیده‌های مهم اواخر قرن بیستم است که با سرعت در قرن جدید ادامه دارد. نواحی روستایی و کوهستانی مهم‌ترین عرصه‌هایی هستند که در زمینه گردشگری و فعالیت‌های وابسته به آن به شدت

\* E-mail: mrezvani@ut.ac.ir

مورد بهره‌برداری قرار گرفته و با تحولات مستمر در زمینه کاربری اراضی و پیامدهای حاصل از آن مواجه شده‌اند. گردشگری روستایی شامل فعالیت های متنوعی است که گردشگران در نواحی روستایی انجام می‌دهند. با این حال انواع مختلف آن تحت عنوان گردشگری طبیعی، گردشگری فرهنگی، گردشگری بومی، گردشگری دهکده‌ای و گردشگری کشاورزی تفکیک و طبقه‌بندی شده‌اند (اشتری مهرجردی ۱۳۸۳، ص ۷۴).

خانه‌های دوم مساکنی است که به طور موقت و در مدتی از سال برای مقاصد تفریحی و فراغتی استفاده می‌شود (دیویس و فارل ۱۹۸۱، ص ۱۶۳).

گردشگری خانه‌های دوم یکی از الگوی های گسترش گردشگری به ویژه در نواحی روستایی و کوهستانی است که از طریق گسترش مالکیت خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی یا خانه‌های تعطیلات) حاصل می‌شود. علیرغم سابقه نسبتاً زیاد شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، گردشگری خانه‌های دوم اخیراً تجدید حیات را تجربه می‌کند که اغلب با توجه به الگوهای جدید تولید و مصرف اقتصادی قابل تشریح است (ویلیامز و هال ۲۰۰۰، ص ۲۳). این روند همچنین به عنوان واکنشی در برابر بحران روستایی حاصل از تجدید ساختار کشاورزی در حال گسترش است (دیتز ۲۰۰۲، ص ۲۴۳). در برخی کشورها مالکیت خانه‌های دوم به عنوان بخش اجتناب ناپذیر زندگی جدید در نظر گرفته شده و به همین دلیل اکثر مقصد های روستایی را گردشگری داخلی تشکیل می‌دهند (آلسکوگیوس ۱۹۹۳).

نواحی روستایی شمال تهران به ویژه در حوضه آبخیز سد لیتیان دارای جاذبه‌های متعدد و متنوعی است که در چارچوب مناسبات روستایی و شهری و اثرات کلانشهر تهران بر نواحی روستایی، این جاذبه‌ها در چند دهه اخیر در زمینه گردشگری و به ویژه با ایجاد و گسترش خانه‌های دوم به شدت مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. طبق بررسی های انجام شده در این حوزه بیش از ده هزار خانه دوم وجود دارد که حدود ۵۰ درصد کل مساکن را تشکیل می‌دهند (رضوانی ۱۳۸۲، ص ۶۷).

از آنجا که گردشگری با محیط طبیعی و فعالیت های اقتصادی - اجتماعی رابطه متقابل دارد، می‌تواند آثار و پیامدهای مثبت و یا منفی در این زمینه‌ها داشته باشد. به همین دلیل شناخت آثار و پیامدهای گردشگری در مرحله اول و مدیریت این اثرات در مرحله دوم می‌تواند پیامدهای مثبت گردشگری برای نواحی روستایی را به حداکثر ممکن و پیامدهای منفی آن را به حداقل ممکن کاهش دهد.

در مقاله حاضر سعی شده به این سؤال اساسی پاسخ داده شود که گسترش گردشگری خانه‌های دوم چه اثرات و پیامدهایی را در ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در این ناحیه برجای گذاشته است و نیز برای توسعه پایدار گردشگری در این ناحیه چه راهکارهایی ضروری می‌باشد.

### اثرات گردشگری بر نواحی روستایی

با توجه به ماهیت فعالیت گردشگری و ارتباط و تعامل تنگاتنگ آن با فعالیت های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، بالطبع اثرات آن می‌تواند بسیار متنوع و گسترده باشد و به ویژه بر محیط محلی و جوامع میزبان اثرات عمیقی برجای گذارد.

تأثیرات گردشگری در ناحیه آلپ اروپا (یکی از اولین مقصدهای جذاب در زمینه گردشگری روستایی) سبب

بکارگیری راه‌های دیگری برای توسعه گردشگری شد؛ مفاهیمی چون گردشگری فرعی، گردشگری مسئول، گردشگری انعطاف‌پذیر، گردشگری مناسب یا گردشگری سبز، به عنوان رویکردهایی برای کاهش اثرات منفی گردشگری برنامه‌ریزی شدند. در دهه ۱۹۹۰ به دلیل افزایش توجه به محیط زیست این رویکردها در برنامه‌ریزی گردشگری تکامل بیشتری یافته و اصول قابل تأیید توسعه گردشگری با استقبال گسترده‌ای روبرو شده‌اند.

اثرات اجتماعی - فرهنگی گردشگری می‌تواند به صورت مثبت و یا منفی باشد. در نقاطی که گردشگری در حال رشد است، اثرات فرهنگی - اجتماعی مثبت و مهم گردشگری در جوامع بومی عبارت است: خودکفایی و تقویت اقتصاد محلی، احترام بیشتر به جامعه محلی و فرهنگ آنها، سرمایه‌گذاری مجدد در آمد گردشگری در منابع فرهنگی، تقویت و تداوم سنت‌های فرهنگی، افزایش میزان درک مدارا بین فرهنگ‌ها به ویژه از طریق اجرای موسیقی، عرضه صنایع هنرهای محلی، نوع زندگی بومی، مسکن و سایر تجربیات زندگی روستایی.

اثرات منفی گردشگری بر جوامع محلی می‌تواند شامل محرومیت از برخی مزایای رفاهی برای جامعه میزبان، فشار تقاضا برای منابع کمیاب مانند آب آشامیدنی، وابستگی بیش از اندازه نواحی میزبان به گردشگری، رفتار نامناسب و عدم حساسیت فرهنگی گردشگران باشد (سازمان ایرانگردی و جهانگردی ۱۳۸۱، ص ۱۲۶).

برنامه‌ریزی برای گردشگری پایدار یکی از موضوعات مورد بحث میان محققان و مجریان امر گردشگری است. به طور کلی هدف از برنامه‌ریزی و مدیریت گردشگری روستایی ایجاد توازن بین تقاضا و قابلیت‌های آن است تا این که موجب کاهش تنش شود و بدون این که منابع روستا رو به کاهش نهند از روستا نهایت استفاده شود (پیگرم ۱۹۹۳، ص ۱۷۱). حال این سؤال پیش می‌آید که از چه طریق این توازن برقرار خواهد شد. فاگنس (۱۹۹۱) اظهار کرد که توسعه گردشگری روستایی تعداد زیادی ویژگی و نقش مشترک دارد که از آنها می‌توان برای برنامه‌ریزی و مدیریت استفاده کرد، بدین ترتیب می‌توان ابراز داشت:

- همه مشاغل محلی گردشگری مستقیماً برای جوامع محلی سودمند نیستند، به ویژه زمانی که علاقمندانی خارج از روستا در توسعه گردشگری فعالیت و رقابت می‌کنند؛
- توقع بازدیدکنندگان نواحی روستایی کمتر از گردشگران مکان‌های شهری یا ساحلی نیست و بنابراین آنها هم تقاضای انواع گوناگون جاذبه‌ها و امکانات با کیفیت مطلوب را دارند؛
- گردشگری می‌تواند راه‌حل مؤثری برای اصلاح و تجدید حیات نواحی روستایی باشد؛
- هر یک از سیاست‌های گردشگری باید با سیاست‌های گسترده‌تر در این زمینه هماهنگ باشد؛
- می‌توان از گردشگری به عنوان یک کارگشا یا توجیهی برای بهبود خدمات عمومی، زیربنایی و حمل‌ونقل در نواحی روستایی استفاده کرد؛ و از نظر منطقه‌ای مهم‌ترین شکل توسعه گردشگری، الگویی است که بر پایه همکاری ناحیه‌ای و بین منطقه‌ای استوار باشد.

گردشگری خانه‌های دوم نیز همانند دیگر الگوهای گردشگری روستایی می‌تواند اثرات متعددی بر نواحی روستایی داشته باشد. در برخی موارد این اثرات سودمند است. برای نمونه ممکن است مسکن قدیمی در روستاها بازسازی و یا تبدیل به مسکن جدید شوند که علاوه بر زیباسازی روستاها، برای مردم روستاها نیز زمینه اشتغال موقت و یا

دائمی فراهم آورند درآمد فروشگاه های محلی را بالا ببرند و تسهیلات دیگری فراهم نمایند .  
با این حال گسترش مالکیت خانه های دوم می تواند اثرات منفی بر نواحی روستایی داشته باشد. در این رابطه وال و اسمیت (۱۹۸۲، ص ۱۳۶) معتقدند که گسترش خانه های دوم می تواند با برهم زدن زیبایی بصری روستاها و تخریب پوشش گیاهی، به محیط روستاها آسیب برساند. به نظر آنها در گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی به زیبایی و توازن آنها توجه کمی شده است (ماتیسون و وال ۱۹۸۲، ص ۲۹). البته اثرات اجتماعی مالکیت خانه های دوم باید بیشتر مورد توجه قرار گیرد؛ به ویژه این که:

گسترش خانه های دوم امکان ساخت مسکن برای مردم محلی را کاهش می دهد. این مورد در مناطقی که سیاست های برنامه ریزی ساخت مساکن جدید را محدود می کند، بیشتر مشاهده می شود؛  
افزایش تقاضای خرید خانه های دوم در نواحی روستایی قیمت این خانه ها را به حدی بالا می برد که مردم محلی توان خرید مسکن را ندارند؛

جوانان به دلیل مشکلات سکونت در جوامع محلی، به شهرها مهاجرت می کنند و بدین ترتیب ساختار اجتماعی جوامع روستایی برهم می خورد؛ و هجوم ثروتمندان غیر روستایی به نواحی روستایی می تواند سبب خشم افراد محلی شود و فرهنگ آنها را کمرنگ کند؛ اگر چه بسیاری از مطالعات نشان داده است که صاحبان خانه های دوم سعی می کنند خود را با جوامع محلی وقف دهند.

بنابراین یکی از مسائلی که برنامه ریزان گردشگری روستایی با آن مواجه اند، برقراری توازن بین تقاضای ساکنان ثروتمند شهری برای خرید یا ساخت خانه های دوم در نواحی روستایی با نیازهای جوامع محلی در زمینه تأمین مسکن است.

### گردشگری و توسعه روستایی

گردشگری روستایی به طور مشخص از دهه ۱۹۵۰ به بعد گسترش یافت. در ابتدا یعنی در دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ گردشگری روستایی از جنبه اقتصادی برای جوامع محلی مورد توجه قرار گرفت. بعد از آن توسعه گردشگری روستایی به عنوان ابزاری برای توسعه جوامع روستایی مطرح گردید و در این مدت صاحب نظران سعی کرده اند با ارائه الگوها و روش های مختلف نقش گردشگری را در تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی افزایش دهند. امروزه ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست محیطی گردشگری روستایی مطرح و مورد توجه است.

در زمینه ارتباط بین گردشگری و توسعه روستایی سه دیدگاه مطرح است. دیدگاه اول گردشگری را به عنوان راهبردی برای توسعه روستایی بکار می گیرد. در این دیدگاه با توجه به روند روز افزون تخریب روستاها و افول کشاورزی سعی در ارائه راهبردهای جدیدی برای احیاء نواحی روستایی از طریق ایجاد فعالیت های مکمل و یا متحول نمودن این نواحی با توجه به منابع طبیعی و انسانی آنها دارند و تنها راه احیاء مجدد این روستاها را ارائه برنامه هایی می دانند که بتواند هم از منابع طبیعی و انسانی آنها بهره ببرند و هم باعث ایجاد درآمد و افزایش رفاه ساکنان نواحی روستایی گردند.

در دیدگاه دوم، گردشگری به عنوان سیاستی برای بازساخت سکونتگاه های روستایی مورد توجه قرار می گیرد.

طرفداران این دیدگاه معتقدند که می توان از اتکاء بیش از حد تولیدکنندگان روستایی به کشاورزی کاست و آنها را در فرصت های اقتصادی جدیدی مشارکت داد. در کشورهای اروپای شرقی بر این دیدگاه یعنی توسعه گردشگری به عنوان ابزاری برای بازسازی مجدد روستاها پس از فروپاشی کشاورزی تأکید شده است.

در دیدگاه سوم، گردشگری روستایی به عنوان ابزاری برای توسعه پایدار و حفاظت از منابع طبیعی مطرح است. این دیدگاه خواهان رشد بلندمدت گردشگری بدون اثرات مخرب بر زیست بوم های طبیعی است (رکن الدین افتخاری و قادری ۱۳۸۱، صص ۳۵-۳۲).

از آنجا که نواحی روستایی منبعی آسیب پذیر و مستعد تغییرات زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی است، به ویژه تجربه نشان داده است که همه جا گردشگری به طور خودجوش و اتفاقی و بدون برنامه ریزی و مدیریت مؤثر گسترش یافته، پیامدهای نامطلوبی ببار آورده و در درازمدت مشکلات آن بیشتر از فواید آن شده است (شارپلی ۱۹۹۷، ص ۷۳). پیامدهایی چون آلودگی محیط زیست، تخریب منابع آب، وقوع سیل، فرسایش خاک و تخریب جنگل ها و مراتع از عوارض مشهود آن طی دو دهه اخیر بوده است. به همین دلیل در طول چند سال گذشته مفهوم گردشگری پایدار تا حدی پیشرفت کرده که بتواند پاسخگوی تهدیدات گردشگری نابسامان باشد.

گردشگری پایدار سعی در تنظیم روابط بین جامعه میزبان، مکان گردشگری و گردشگران دارد؛ چرا که این رابطه می تواند پویا و سازنده و یا مخرب باشد و به دنبال تعدیل فشار و بحران بین این عناصر است تا آسیب های محیطی و فرهنگی را به حداقل رسانده، رضایت بازدیدکنندگان را فراهم آورد و به رشد اقتصادی ناحیه کمک کند. گردشگری می تواند با مشارکت در اشتغالزایی و ایجاد درآمد، اقتصاد جوامع محلی را احیاء کند و نیز می تواند در تقویت فرهنگ محلی سهم باشد و در حفظ محیط زیست یا بازسازی محیط زیست طبیعی و انسان ساخت تغییر ایجاد کند. از طرف دیگر گردشگری قادر است اقتصاد جوامع محلی را تضعیف کند و کیفیت زندگی را کاهش دهد.

توسعه پایدار گردشگری توسعه ای است که در آن توازن و تعادل، حفظ ارزش ها و کیفیت اخلاقیات و اصول اقتصادی و نیز مزیت های اقتصادی همه به همراه هم دیده شده و کوشش می شود تا توسعه ای متعالی و متعادل و همه جانبه جایگزین توسعه صرفاً اقتصادی گردد. در این دیدگاه توسعه گردشگری با استفاده از منابع موجود به گونه ای است که ضمن پاسخ دادن به نیازهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ضوابط قانونی جامعه و انتظارات گردشگران بتوان وحدت و یکپارچگی، هویت فرهنگی، سلامت محیط زیست، تعادل اقتصادی و رفاه مردم محلی را تأمین کرد (الوانی ۱۳۷۲، ص ۱۰).

بنابراین توسعه گردشگری در نواحی روستایی از یک طرف می تواند نقش مهمی در متنوع سازی اقتصاد جوامع روستایی داشته و بستر و زمینه ساز توسعه پایدار روستایی باشد و از طرف دیگر وسیله ای برای تحریک رشد اقتصاد ملی (از طریق غلبه بر انگاره های توسعه نیافتگی و بهبود استانداردهای زندگی مردم محلی) بحساب آید (شریف زاده و مرادی نژاد ۱۳۸۱، ص ۵۳).

به هر حال اگر گردشگری روستایی و مالکیت خانه های دوم به نحوی مناسب برنامه ریزی و مدیریت شود، می تواند خالق یا محرک یک فرآیند توسعه یافته برای حصول به پایداری توسعه در نواحی روستایی و نیز پایداری جوامع

محلی در کلیه زیر شاخه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و خود صنعت گردشگری باشد. در برخی از کشورها، گردشگری روستایی از طریق مالکیت (و نه اجاره) خانه های دوم انبازاری برای توسعه پایدار نواحی روستایی بوده است. با این وجود اگرچه بیش از یک قرن گردشگری در بسیاری از مناطق وجود داشته و در بسیاری از مناطق منبع اصلی درآمد و اشتغال زایی بوده است، اما همواره خلاء وجود استراتژی ها و برنامه ریزی های کارآمد در سیاست های توسعه برای یکپارچه سازی کارکردهای گردشگری با توسعه روستایی احساس می شود.

راهبرد گردشگری پایدار در دنیای امروز رهیافت جامعی است که خواهان رشد بلندمدت صنعت گردشگری بدون اثرات مخرب بر زیست بوم های طبیعی است و براین نکته تاکید دارد که در قالب توسعه گردشگری، بشر قادر خواهد بود که جوانب خاصی از محیط را در جهت مثبت یا منفی دستکاری کند.

به همین خاطر در طول سال های اخیر مفهوم گردشگری پایدار تا حدودی جایگاه خود را یافته در حدی که بتواند پاسخگوی تهدیدات گردشگری نابسامان باشد. گردشگری پایدار، گردشگری را در غالب مرزها بررسی کرده و رابطه مثلث وار میان جامعه میزبان و سرزمین آن را از یک سو و جامعه میهمان یعنی گردشگران را از سوی دیگر و با صنعت گردشگری برقرار ساخته است.

این نکته را نیز باید در نظر گرفت که البته علیرغم توجهی که به گردشگری پایدار و پذیرش اصول آن می شود، هنوز هم بحث های زیادی در مورد عملی بودن، مفهوم گردشگری پایدار و به ویژه ارزیابی در عمل آن وجود دارد (بارنز و هولسن ۱۹۹۵)<sup>۱</sup>.

با توجه به دیدگاه ها و نظریات مختلف در زمینه گردشگری روستایی می توان ابراز داشت که گردشگری روستایی از یک سو با فراهم آوردن فرصت های جدید برای بسیاری از روستاها به عنوان وسیله ای است که به حوامع روستایی حیات دوباره می دهد و موجب توسعه این نواحی می شود و این سکونتگاه ها را پا برجای می نگه می دارد، و از سوی دیگر توسعه بدون برنامه ریزی شده آن سبب آسیب های اجتماعی و زیست محیطی در سکونتگاه های روستایی می شود.

البته این که کدام یک از الگوهای گردشگری روستایی مالکیت خانه های دوم، اجاره خانه های دوم، اقامت در مراکز اقامتی روستایی و ... نقش بیشتری می تواند در توسعه پایدار نواحی روستایی داشته باشد، بستگی به امکانات و شرایط محلی و نیز چگونگی برنامه ریزی و مدیریت گردشگری در هر ناحیه دارد.

### روش تحقیق

تحقیق حاضر از نوع کاربردی و روش تحقیق آن توصیفی و تحلیلی است. اطلاعات و داده های مورد نیاز در مورد اثرات و پیامدهای گردشگری و گسترش خانه های دوم در ناحیه روستایی و کوهستانی شمال تهران از روش های اسنادی و نیز مطالعات میدانی و پیمایشی جمع آوری گردید. در مطالعات میدانی و در مرحله اول ابتدا از روستاهای ناحیه مورد مطالعه با در نظر گرفتن دو معیار جمعیت و فاصله از تهران، ۲۰ درصد روستاها (شش روستا) نمونه گیری شد. در مرحله دوم در روستاهای نمونه، سه گروه از مردم شامل مردم محلی (جامعه میزبان)، گردشگران (جامعه میهمان) و مسئولین

<sup>۱</sup> - Burns and Holsen

سازمان ها و نهادهای عمومی و دولتی مورد مطالعه قرار گرفت که با استفاده از روش کوکران ۲۹۵ نفر از آنها به عنوان حجم نمونه تعیین و با استفاده از روش نمونه گیری تصادفی طبقه بندی شده انتخاب گردیدند. با تهیه و اجرای پرسشنامه داده های مورد نیاز در مورد اثرات و پیامدهای گردشگری در زمینه های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بر روستاهای ناحیه گردآوری شد. پس از جمع آوری داده ها به پردازش آنها اقدام گردید. برای تجربه و تحلیل اطلاعات و داده ها علاوه بر بهره گیری از روش های کیفی از روش های کمی و آماری نیز مانند آزمون همبستگی استفاده شد. نهایتاً در راستای توسعه پایدار گردشگری در این ناحیه راهکارهایی به صورت کلی پیشنهاد می شود.

#### یافته های تحقیق

طبق بررسی های انجام شده گسترش گردشگری و مالکیت خانه های دوم اثرات و پیامدهای مختلفی بر نواحی روستایی شمال تهران به ویژه در حوضه آبخیز سد لتیان بر جای گذاشته که مهم ترین آنها در زمینه های زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی به شرح ذیل می باشد.

#### پیامدهای زیست محیطی

ناحیه روستایی شمال تهران در حوضه آبخیز سد لتیان به دلیل محیط کوهستانی شرایط اکولوژیکی آسیب پذیر و شکننده ای دارد. اهمیت این ناحیه برای کلانشهر تهران از یک طرف و آسیب پذیری آن در برابر مداخلات انسانی از طرف دیگر شرایط آن را حساس تر ساخته است. وجود سه منطقه حفاظت شده ورجین، البرز مرکزی، جاجرود و نیز پارک ملی لار (که تمام یا بخشی از قلمرو آنها در این ناحیه قرار دارند) و نقش رودخانه جاجرود و سد لتیان در تأمین ۳۵ درصد آب شرب مورد نیاز تهران، اهمیت این ناحیه را نشان می دهد. به طور کلی این ناحیه عرصه ای تکمیلی برای کلانشهر تهران است و اهمیت حیاتی برای این شهر دارد.

آلودگی آب رودخانه جاجرود و سد لتیان مهم ترین پیامد زیست محیطی گردشگری و فعالیت های وابسته به آن در این ناحیه است؛ زیرا اکثر ساخت و سازهای غیرمجاز که عمدتاً خانه های دوم هستند در حریم منابع آب استقرار یافته اند. این آلودگی از طریق اضافه شدن مستمر آلاینده های متعدد از طریق فاضلاب های تصفیه نشده، زباله، مواد شیمیایی، فلزات سنگین و سایر مواد سمی به درون رودخانه و سد صورت می گیرد. فقدان شبکه بهداشتی دفع فاضلاب و استفاده از چاه های جذبی در این زمینه باعث می شود که کلیه فاضلاب های حاصله به طور مستقیم و غیر مستقیم وارد شبکه آب های سطحی و زیر زمینی شوند. طبق اسناد موجود مصرف سرانه آب در این ناحیه ۲۴۳/۸ لیتر در روز و فاضلاب سرانه حاصل از آن حدود ۱۸۲/۸ لیتر است. با توجه به جمعیت ناحیه در سال ۱۳۸۰ و سرانه تولید فاضلاب، حجم کل فاضلاب این ناحیه ۱/۶ میلیون متر مکعب در سال است که بخش مهمی از آن وارد رودخانه جاجرود و سد لتیان می شود.

در این زمینه اگر چه رودخانه جاجرود در گذشته به دلیل پایین بودن میزان آلودگی و به کمک نیروهای ذاتی خود مانند فرآیندهای خود پالایی تا حدودی قادر به کاهش آلودگی خود بوده است، اما این توانایی به مرور زمان و با افزایش حجم مواد آلاینده مستهلک شده و از بین رفته است (قائمی ۱۳۷۸، ص ۷۵). علاوه بر آلودگی آب ها، تخریب

اراضی، دگرگونی چشم انداز طبیعی تخریب پوشش گیاهی، افزایش خطر سیلاب و رانش زمین از دیگر پیامدهای زیست محیطی گردشگری در این ناحیه است.

در مطالعه‌ای که در زمینه ارزیابی اثرات زیست محیطی (EIA)<sup>۱</sup> در حوزه آبخیز سد لتیان با استفاده از مدل تخریب<sup>۲</sup> انجام شده نشان می‌دهد که ۶۸ درصد مساحت این ناحیه به دلیل شرایط طبیعی نامناسب حاکم بر آن، غیر قابل توسعه است. حدود ۲۰ درصد نیز به دلیل تخریب ناشی از فعالیت های انسانی و به تبع آن بالا رفتن ضریب تخریب، کیفیت توسعه خود را تا حدود زیادی از دست داده و دارای اولویت (۳) و (۴) است. تنها ۱۲ درصد از ناحیه دارای اولویت توسعه (۱) و (۲) می‌باشد (جعفری ۱۳۸۰، ص).

به طور کلی ساخت و سازهای بی‌رویه و غیر اصولی در محل های نامناسب به ویژه در حریم رودخانه‌ها، خاکبرداری از خاک سطحی، زباله‌ریزی، تخلیه فاضلاب، اسکی بازی، تبدیل اراضی کشاورزی به فضاهای مسکونی، تبدیل مراتع به باغ، جاده‌سازی بدون برنامه، شکار غیر مجاز که عمدتاً متأثر از گردشگری و گسترش مالکیت خانه‌های دوم و فعالیت های وابسته آنها است، نقش موثری در آلودگی زیست محیطی این ناحیه دارند.

#### پیامدهای اجتماعی

گسترش گردشگری و خانه‌های دوم آثار و پیامدهای اجتماعی مختلفی اعم از مثبت و منفی در این ناحیه داشته که مهم ترین آنها به شرح ذیل است:

- مهاجرت همراه با کاهش جمعیت دائمی روستاها و افزایش جمعیت موقتی و فصلی از پیامدهای منفی گردشگری در این ناحیه است. با گسترش گردشگری و افزایش تقاضا برای زمین، جمعیت بومی به فروش املاک خود اقدام کرده و با بدست آوردن سرمایه نقدی به شهرهای خارج از ناحیه مهاجرت می‌کنند. علاوه بر این، دگرگونی اقتصاد روستایی و رکود فعالیت های اقتصادی سنتی مانند کشاورزی و دامداری، زمینه‌های اشتغال جمعیت بومی را کاهش داده و آنها را وادار به مهاجرت می‌کند. طبق بررسی های انجام شده، طی سال های ۷۵-۱۳۴۵ تمام روستاهای ناحیه مهاجر فرست و حتی دارای رشد منفی جمعیت بوده‌اند. تنها در دو نقطه شهری لواسان و فشم (اوشان، فشم و میگون) با گسترش فعالیت های خدماتی بخش دولتی و نیز گسترش کارکردهای خوابگاهی - سکونتی، رشد جمعیت مثبت است و حتی در شهر لواسان طی سال های ۷۵-۱۳۶۵ عوامل فوق باعث مهاجرپذیری آن شده است. برخلاف جمعیت دائم، جمعیت موقت ناحیه اعم از گردشگران، کارگران روزانه و فصلی، و مالکان خانه‌های دوم در حال افزایش است. کاهش جمعیت بومی و دائم پیامدهای دیگری از جمله دگرگونی در زمینه ترکیب سنی و جنسی جمعیت داشته است.

1- Environmental Impact Assessment

2- Degradation model



جدول ۱- تغییرات جمعیت در ناحیه روستایی شمال تهران به تفکیک دهستان طی سال های ۱۳۴۵-۷۵

نرخ رشد سالانه (درصد)			تعداد جمعیت				دهستان
۱۳۶۵-۷۵	۱۳۵۵-۶۵	۱۳۴۵-۵۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	
-۰/۷۶	۰/۵۴	-۱/۱۵	۱۱۷۳۲	۱۲۶۶۱	۱۱۹۹۴	۱۳۴۵۶	رودبار قصران
۱۳/۴۶	-۱/۳	-۱/۱۹	۱۵۲۳۸	۴۳۱۲	۴۷۸۵	۵۳۹۳	لوسان کوچک
-۱/۵۸	-۱/۱۹	۰/۱۴	۳۳۲۸	۴۰۱۸	۳۵۲۸	۳۴۶۷	لوسان بزرگ

مأخذ آماری: مرکز آمار ایران.

- دگرگونی اجتماعی به شکل فشار اجتماعی که حاصل نسبت زیاد تعداد گردشگران به مردم محلی در برخی روزهای سال است، و نیز بروز تضاد و دوگانگی اجتماعی بین جامعه میزبان و جامعه میهمان از دیگر پیامدهای اجتماعی گردشگری در این ناحیه است. در حال حاضر چهار گروه مهم اجتماعی شامل: الف - روستائیان و بومیان ساکن روستاها و شهرهای ناحیه، ب - روستائینی که قبلاً خود و یا والدین و اجداد آنها ساکن روستاها بوده و امروزه در تهران و شهرهای اطراف سکونت دارند، ولی برای حفظ میراث خانوادگی و بازدید اقوام و بستگان خود و نیز گردشگری به طور موقت در روستاها حضور دارند، ج - گردشگران و مالکان خانه های دوم و، د- کارگران غیر بومی و مهاجر که از اقصی نقاط کشور برای کارگری و یا نگهداری در این ناحیه اقامت موقت دارند.

- در مورد اشتغال، طبق نظر مردم محلی، گردشگری و گسترش خانه های دوم تأثیری در افزایش اشتغال در بخش خدمات، اشتغال جوانان و زنان نداشته است. از دیدگاه مسئولین محلی در این ناحیه بین توسعه گردشگری و افزایش اشتغال در بخش خدمات رابطه مثبت وجود دارد که این رابطه در سطح ۰/۰۱ خطا معنی دار است. این رابطه در مورد اشتغال جوانان نیز مثبت است ولی معنی دار نمی باشد. در مورد افزایش اشتغال زنان، مسئولین محلی نیز همانند مردم معتقدند گردشگری تأثیر مثبتی در این زمینه نداشته است (جدول شماره ۲). به هر حال از آنجا که اشتغال زایی از جمله معیارهای پایداری گردشگری روستایی می باشد، ضعف اشتغال زایی فعالیت های گردشگری منجر به ناپایداری اجتماعی می شود.

جدول ۲- رابطه بین گسترش گردشگری خانه های دوم با افزایش اشتغال در بخش خدمات، و افزایش اشتغال جوانان و زنان از دیدگاه مردم و مسئولین محلی در ناحیه رودبار قصران

مسئولین		مردم		شرح
سطح معنی داری	ارزش	سطح معنی داری	ارزش	
۰/۶۰۰	۰/۶۴۱	۰/۳۲۱	۰/۰۷۷	افزایش اشتغال در بخش خدمات
۰/۱۵۴	۰/۱۱۲	۰/۶۱۰	۰/۰۲۹	افزایش اشتغال زنان
۰/۰۶۲	۰/۳۹۱	۰/۲۱۳	۰/۱۲۱	افزایش اشتغال جوانان

### پیامدهای اقتصادی

گردشگری و گسترش خانه های دوم در این ناحیه پیامدهای اقتصادی متنوعی داشته که مهم ترین آنها عبارتند از: تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغات به خانه های دوم و تأسیسات و تجهیزات مرتبط با گردشگری.

با توجه به این که باغات در درون و یا حاشیه بافت روستاها قرار دارند، گسترش فیزیکی روستا از طریق خانه‌های دوم منجر به تغییر کاربری آنها شده است. طبق مدارک موجود سطح کل اراضی کشاورزی ناحیه طی سال های ۸۲-۱۳۴۵ کاهش یافته و از ۱۲۴۳ هکتار به ۷۶۴ هکتار رسیده است. علاوه بر کاهش سطح اراضی کشاورزی، کیفیت اراضی نیز تنزل یافته است؛ زیرا از یک طرف باغات و اراضی کشاورزی به ساخت و ساز تبدیل می‌شود، و از طرف دیگر بخشی از این کاهش و تغییر کاربری اراضی که با تبدیل مراتع به اراضی کشاورزی جبران شده است، به نامناسب بودن کیفیت خاک اراضی مرتعی منجر به کاهش کیفیت اراضی کشاورزی گردیده است. در واقع اراضی مرغوب از چرخه تولید کشاورزی خارج شده و اراضی کم بازده جایگزین آنها شده است.

- تبدیل مزارع و باغات به باغ های خانگی<sup>۱</sup> کم بازده که در محوطه خانه‌های دوم قرار گرفته‌اند.

- افزایش شدید قیمت زمین و مسکن و پیدایش قیمت های کاذب و بورس بازی زمین که این وضعیت اولاً موجب تسریع در روند تبدیل باغات و مزارع به ساخت و ساز شده است و ثانیاً تعرض به حریم منابع طبیعی (رودخانه‌ها و مراتع) را افزایش داده و ثالثاً تأمین مسکن برای جمعیت بومی را دشوار ساخته است.

- تبدیل فعالیت کشاورزی از یک فعالیت مولد اقتصادی به الگوی مشابه گردشگری کشاورزی از طریق خرد شدن باغات و محصور شدن آنها در اطراف خانه‌های دوّم و نهایتاً بهره‌برداری تفریحی از آنها.

- از رکود فعالیت های کشاورزی و دامداری به دلیل عدم توان رقابت با آنها فعالیت های خدماتی مرتبط با گردشگری و سرمایه گذاری مسکن. کاهش تعداد گوسفند و بز از ۳۶۷۳۰ به ۲۶۸۷۷ رأس و کاهش تعداد گاو گوساله از ۱۰۲۹ به ۴۴ رأس طی سال های ۸۲-۱۳۴۵ نشان دهنده این موضوع است.

- گسترش فعالیت های صنعتی، تجاری و خدماتی و افزایش نسبی اشتغال در آنها که افزایش تعداد مراکز اقامتی و تفریحی ناحیه از ۵۱ واحد در سال ۱۳۷۳ به ۹۱ واحد در سال ۱۳۸۱ عامل اصلی آن بوده است.

- ایجاد بازار مناسب برای محصولات کشاورزی.

#### نقش گردشگری در توسعه ناحیه

طبق مطالعات میدانی، مردم و مسئولین محلی به نقش مؤثر گردشگری در توسعه ناحیه معتقدند. همچنین ۲۳/۴ درصد از مردم و ۴۸ درصد از مسئولین محلی به تأثیر زیاد و خیلی زیاد گردشگری در توسعه ناحیه نظر داده‌اند. علاوه بر این ۴۸/۵ درصد از مردم و ۳۸ درصد از مسئولین به تأثیر متوسط گردشگری در این زمینه اشاره کرده‌اند. طبق این بررسی مسئولین محلی بیش از مردم به نقش گردشگری در روند توسعه ناحیه اعتقاد داشته‌اند.

#### نتیجه گیری

جاذبه‌های گردشگری در ناحیه کوهستانی شمال تهران فرصتی را برای تامین نیاز فزاینده شهروندان کلانشهر تهران به فضاهای فراغتی از یک سو و تجدید حیات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روستاهای این ناحیه از سوی دیگر فراهم ساخته است. البته در کنار این فرصت ها، تهدیدهایی نیز از جانب گردشگری متوجه این ناحیه است.

جدول ۳- تأثیر گردشگری در توسعه ناحیه روستایی شمال تهران از دیدگاه مردم و مسئولین محلی (درصد)

میزان تاثیر	مردم	مسئولین محلی
خیلی زیاد	۱۱/۲	۱۴
زیاد	۱۲/۲	۳۴
متوسط	۴۸/۶	۳۸
کم	۲۰/۵	۲
خیلی کم	۷/۴	۵
اظهار نشده	۲/۱	۷
جمع	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

متأسفانه از فرصت های حاصل از گردشگری برای توسعه این ناحیه بهره برداری نشده، ولی در مقابل تهدیدهای آن بعضاً تحقق یافته است. گردشگری واحداث خانه های دوم در ناحیه روستایی شمال تهران (حوضه آبخیز سد لتیان) در سال های اخیر بدون برنامه و مدیریت مؤثر گسترش یافته است. این روند عمدتاً به شکل ساخت و ساز بی رویه و احداث مسکن غیر مجاز<sup>۱</sup> اثرات نامطلوبی بر محیط زیست کوهستانی شمال تهران به ویژه در زمینه آلودگی منابع آب رودخانه جاجرود و سد لتیان برجای گذاشته است. در زمینه اقتصادی و اجتماعی نیز علیرغم پیامدهای مثبت اقتصادی و اجتماعی زودگذر و ناپایدار، اثرات آن عمدتاً منفی بوده است. البته گردشگری می تواند اثرات مثبتی بر حفظ محیط زیست و توسعه اقتصادی و اجتماعی جوامع روستایی داشته باشد. آنچه که می تواند این اثرات را تحقق بخشد، برنامه ریزی و مدیریت مؤثر فعالیت های گردشگری می باشد که این مهم در ناحیه کوهستانی شمال تهران به ویژه به دلیل عدم هماهنگی نهادها و ارگان های مسئول تا کنون تحقق نیافته است.

ساخت وسازهای بی رویه و غیر قانونی در حوضه آبخیز سد لتیان و آثار نامطلوب آن بر آلودگی و تهدید منابع آب تهران از یک طرف و عدم هماهنگی دستگاه های اجرایی مربوط مانند شهرداری ها، بخشداری ها، سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت نیرو از طرف دیگر باعث شد که این موضوع در سال ۱۳۸۰ به شورای عالی امنیت ملی کشور کشانده شود. این شورا ضمن تأکید بر کنترل محدودیت ساخت و ساز به ویژه مقابله با ساخت و سازهای غیر قانونی در این ناحیه، مسئولیت هماهنگی دستگاه های اجرایی در این زمینه را بر عهده استانداری تهران گذاشت. طی سه سال گذشته اقدامات محدود و پراکنده ای به شکل صدور اخطار برای جلوگیری از تجاوز به حریم رودخانه جاجرود، ایجاد مانع و دیوار سنگی و بتنی در برخی از نقاط رودخانه، آزادسازی حریم و بستر رودخانه، جلوگیری از برخی ساخت وسازهای غیرقانونی و نیز تهیه طرح جمع آوری فاضلاب روستاها و شهرها در این ناحیه از طرف دستگاه های مسئول انجام شده است.

با این حال علیرغم تمهیدات قانونی، هنوز قانون گریزی و روند ساخت و ساز بی رویه و غیر مجاز در این ناحیه

وجود دارد. برخی از دستگاه ها و نهادهای دولتی وظایف خود را انجام نمی دهند. طبق گزارش های اعلام شده، برخی از تخلفات مربوط به ساخت و ساز غیرمجاز از جانب برخی نهادهای دولتی و عمومی صورت می گیرد (کریمی، ۱۳۸۴) علاوه بر این برخی اشخاص متمول و صاحب منصبان دولتی با سوء استفاده از موقعیت خود در این قانون گریزی نقش دارند. نهادهای محلی مانند شهرداری ها و بخشداری ها نیز برای کسب درآمد و اجرای طرح های عمرانی در حوزه فعالیت خود در انجام وظایف خود کوتاهی کرده و صرفاً به منافع کوتاه مدت گردشگری توجه دارند.

با توجه به این شرایط باید توجه داشت که اثرات مثبت گردشگری بر جوامع محلی به طور طبیعی بوقوع نخواهد پیوست؛ بلکه برای تحقق آن باید گردشگری به نحو مؤثری مدیریت شود. برای حصول اطمینان از پایداری منابع گردشگری نیز «مدیریت اثرات گردشگری» بر محیط زیست و امور اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حائز اهمیت است. بهر حال با توجه به اهمیت گردشگری در تجدید حیات جوامع روستایی، مدیریت و توسعه پایدار گردشگری می تواند پیامدهای مثبت آن را به حداکثر و پیامدهای منفی آن را به حداقل ممکن کاهش دهد. توسعه پایدار گردشگری روستایی با استفاده از معیارهایی مانند رضایت مردم محلی، تأمین حقوق و امنیت گردشگران، اشتغال، فشار اجتماعی، جذابیت گردشگری، مشارکت محلی، متنوع شدن فعالیت های اقتصادی، سطح رفاه اجتماعی، کنترل و نظارت محلی و حفظ محیط زیست قابل سنجش و اندازه گیری می باشد. دستیابی به مدلی که بتواند در حین جذب و بهره برداری از منافع ناشی از گسترش صنعت گردشگری و ایجاد بالاترین سطح رضایت در بین گردشگران، از بروز صدمات زیست محیطی، فرهنگی و اجتماعی جلوگیری کند چندان دور از دسترس نیست (آرول ۱۹۹۲، صص ۱۰۳-۱۰۲). در ناحیه مورد مطالعه اقدامات ذیل می تواند نقش مؤثری در توسعه پایدار گردشگری داشته باشد:

- تهیه و اجرای طرح راهبردی و توسعه ای برای توسعه پایدار گردشگری در این ناحیه با هماهنگی دستگاه ها و نهادهای مربوط و به ویژه مشارکت مردم؛

- ایجاد یک سیستم مدیریتی در این ناحیه و استفاده از «ارزیابی اثرات توسعه» (EIA) به عنوان یکی از ابزارهای

این سیستم جهت بهبود و اصلاح رویه های مدیریتی؛

- جلوگیری از توسعه شهری و صنعتی در ناحیه به دلیل حساسیت شرایط اکولوژیکی آن و تراکم جمعیتی زیاد

حاصل از این فعالیت ها؛

- طراحی منظر و محیط در دره های این ناحیه با توجه به توان توسعه و جاذبه های گردشگری بی نظیر آن؛ و

- هماهنگی بین نهادها و دستگاه های اجرایی مسئول در ناحیه از طریق ایجاد یک نهاد مدیریتی یکپارچه.

## منابع و مأخذ:

- ۱- الوانی، سید مهدی (۱۳۷۲)، ساز و کارهای لازم برای توسعه پایدار جهانگردی، خلاصه مقالات برگزیده دومین اجلاس جهانگردی (فرهنگ و توسعه)، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۲- جعفری، حمید رضا (۱۳۸۰)، کاربرد سیستماتیک مدل تخریب در ارزیابی اثرات توسعه بر روی حوضه آبخیز سدلتیان، محیط شناسی، شماره ۲۷، صص ۱۰۹-۱۱۹.
- ۳- رضوانی، محمد رضا (۱۳۸۲)، بررسی روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال تهران، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۵، صص ۷۴-۵۹.
- ۴- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و قادری، اسماعیل (تابستان ۱۳۸۱)، نقش گردشگری روستایی در توسعه روستایی، فصلنامه مدرس (علوم انسانی)، دوره ششم، شماره دوم (پیاپی ۲۵)، صص ۲۳-۴۰، دانشگاه تربیت مدرس).
- ۵- سازمان ایرانگردی و جهانگردی (۱۳۸۱)، برنامه ملی توسعه گردشگری، سازمان ایرانگردی و جهانگردی.
- ۶- شریف‌زاده، ابوالقاسم و مرادی‌نژاد، همایون (۱۳۸۱)، توسعه پایدار و گردشگری روستایی، ماهنامه اجتماعی اقتصادی جهاد، خرداد و تیر، شماره ۲۵۰-۲۵۱، صص ۵۳.
- ۷- قائمی، آلاله (۱۳۷۸)، شناسایی منابع آلاینده رودخانه جاجرود (سدلتیان) بر اساس شاخصهای جهانی کیفی آب و ارائه طرح مدیریتی در جهت بهبود کیفیت آن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد محیط زیست، دانشگاه تهران.
- ۸- کریمی؛ مصاحبه کریمی معاون عمرانی استاندار تهران با واحد مرکزی خبردر تاریخ ۱۳۸۱/۹/۴.
- ۹- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماریهای نفوس و مسکن، کشاورزی و کارگاههای صنعتی در سالهای ۸۲-۱۳۴۵.
- 10- Aldskogius, H. (1993) Recreation, cultural life and Tourism, National Atlas of sweden, stockholm: SNAG.
- 11- Arwel, J., (992) Is There a Real Alternative Tourism? Tourism Management, March, pp. 102-103.
- 12- Burns, P. and Holden, A. (1995), Tourism: A New Perspective, Hemel Hempstead: Prentice Hall International.
- 13- Davies B. Richard and O'Farrel, Patrick N. (1981), A Spatial and Temporal Analysis of second Homes ownership in west wales. Geoforum, vol 12, Number 2, pp. 161-178.
- 14- Dieter K. Muler, (2002), Second home Ownership and Sustainable Development in Northern sweden, Tourism and Hospitality Research, vol. 3 Number 4, ABI/INFORM Global, p343-355.
- 15- Mathieson, A. and Wall, G. (1982), Tourism: Economic, Physical and Social Impacts, Harlow, Longman.
- 16- Pigram, J., (1993), Planning for Tourism in Rural Areas, Routledge, London.
- 17- Sharply, Richard and Julia, (1997), Rural Tourism: An Introduction, International Thomson Business Press, London.
- 18- Wall and Smith, (1982), Tourism Alternatives: Potential and Problems in the Development of Tourism, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- 19- William, A.M. and Hall, C.M (2000) Tourism and Migration: New relationships between production and consumption, Tourism Geographies, 2,1, 5-27.