

(:)

محمود ضیائی - دانشیار دانشگاه علامه طباطبائی
زهره صالحی نسب* - کارشناس ارشد برنامه ریزی روستایی
پذیرش مقاله: ۱۳۸۵/۱/۲۶ تایید نهایی: ۱۳۸۷/۹/۶

چکیده

بررسی اثرات و پیامدهای ناشی از گذران اوقات فراغت و گردشگری یکی از موضوعات مهم و مورد توجه جغرافیدان‌ها است. یکی از آثار ناشی از گذران کوتاه و میان‌مدت اوقات فراغت در فضاهای روستایی و پیرامون شهرها ساخت خانه‌های دوم^۱ است. در این پژوهش سعی شده با تاکید بر گونه‌شناسی گردشگران و از طریق مقایسه الگوی غالب زندگی گردشگران قدیمی و جدید خانه‌های دوم، اثرات کالبدی هر یک از این دو قشر به تفکیک، بر جوامع روستایی مورد بررسی قرار گیرد. تحقیق حاضر از نوع کاربردی و روش انجام آن توصیفی-تحلیلی بود. اطلاعات مورد نیاز با بررسی مستندات، مشاهده میدانی، مصاحبه نیمه ساختار یافته با مردم محلی و مالکان غیر بومی خانه‌های دوم ناحیه رودبار قصران که یکی از مقاصد مهم گردشگری خانه‌های دوم اهالی تهران است، جمع‌آوری شد. نتایج مطالعات حاکی از آن بود که اثرات منفی ناشی از حضور مالکان غیربومی قدیمی خانه‌های دوم به مراتب کمتر از اثرات متناظر آن از جانب مالکان غیربومی جدید خانه‌های دوم است.

واژه‌های کلیدی: خانه‌های دوم، گردشگران، گونه‌شناسی، پیامدها، رودبار قصران

مقدمه

خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنین شهرها در نواحی روستایی خوش آب و هوا برای گذران اوقات فراغت و استراحت تدارک می‌بینند و به نام‌های خانه‌های ییلاقی^۲، خانه‌های تعطیلات^۳ و آخر هفته^۴ نیز معروف هستند (رضوانی، ۱۳۸۲، ۶۰). اقامت در این اقامتگاه‌ها نوعی گردشگری محسوب می‌شود (دروئو، ۱۳۷۴، ۴۱۰). توسعه سریع کلان شهر تهران و تبعات ناشی از زندگی شهرنشینی (از جمله دوری از طبیعت و زندگی در محیط مصنوع شهری، آلودگی هوا و آلودگی‌های صدا، ترافیک شهری، استرس و فشارهای روحی) تقاضا برای احداث و تملک خانه‌های دوم را در حومه و محیط‌های روستایی مانند

رودبار قصران در اطراف تهران، افزایش داده است. این پدیده در محیط زیست و جوامع محلی پیامدهای مثبت و منفی را در بر داشته است. در صورتی که ساخت خانه‌های دوم در محیط‌های پیرامون کلان شهرهایی مانند تهران بدون اندیشه قبلی و برنامه ریزی انجام شود، می‌تواند توسعه پایدار آن نواحی را تهدید نماید. یکی از اشتباهات رایج در مطالعات گردشگری، این است که در ارزیابی اثرات ناشی از فعالیت‌های گردشگری، تمامی اشکال گردشگری و انواع گردشگران یکسان در نظر گرفته می‌شوند، لذا برآورد درستی از ابعاد و انواع اثرات به دست نمی‌آید. به همین دلیل برنامه‌ریزی و مدیریت اثرات نیز از کارایی و اثربخشی لازم برخوردار نمی‌باشند. اثرات گردشگری در یک منطقه به عوامل متعددی از جمله درجه توسعه یافتگی، زیرساخت‌ها، سطح برنامه‌ریزی و مدیریت، ماهیت مقصد، فاکتور مقیاس، نوع فعالیت گردشگری و انواع گردشگران بستگی دارد (Fennel, 1999). این تحقیق سعی دارد پیامدهای کالبدی ناشی از حضور گونه‌های مختلف گردشگران خانه‌های دوم را به تفکیک بررسی و اثر آن بر محیط و جامعه میزبان را مورد مطالعه قرار دهد.

تاریخچه گردشگری خانه‌های دوم در جهان و ایران

در گذشته، مالکیت و تدارک خانه‌های دوم به بخش کوچک و مرفه جامعه محدود می‌شد. طبقه اشراف و بورژوازی انگلستان، فرانسه، سوئد و سایر کشورهای اروپایی از قرن هفدهم به بعد در تعطیلات آخر هفته و تابستان‌ها از شهر به روستا می‌رفتند. پدیده خانه‌های دوم به شکل، ابعاد و مقبولیت عمومی که امروزه پیدا کرده است بیشتر به سال‌های پس از جنگ جهانی دوم بر می‌گردد. تقویت تدریجی بنیه اقتصادی جهان در سال‌های پس از جنگ و به دنبال آن افزایش درآمد و وقت آزاد اقشار متوسط منجر به افزایش تقاضا برای فعالیت‌های فراغتی کوتاه مدت و میان مدت در حومه و نقاط روستایی نزدیک شهرها شد. همچنین بهبود سیستم حمل و نقل عمومی و تملک وسایل نقلیه خصوصی به افراد اجازه داد که با انگیزه‌های متفاوت از جمله پیروی از مد، استفاده از تفریحات سالم غیرشهری، یا سرمایه‌گذاری پس‌اندازهای شخصی در خرید املاک، به تدارک خانه‌های دوم بپردازند (فشارکی، ۱۳۷۳، ۱۶۱).

گردشگری خانه‌های دوم اخیراً شکوفایی دوباره‌ای را تجربه می‌نماید که اغلب انعکاسی از الگوهای جدید تولید و مصرف اقتصادی است (William & Hall, 2000, P23). در برخی از کشورها مالکیت خانه‌های دوم به عنوان بخش اجتناب‌ناپذیر الگوی جدید زندگی مطرح شده و به همین دلیل بازار اصلی مقاصد روستایی را گردشگران داخلی تشکیل می‌دهند (Aldskogius, 1993). فرانسه، آلمان و ایتالیا از زمره کشورهای بی‌شمار می‌آیند که با توجه به تعداد جمعیت ساکن خود بیشترین تعداد خانه‌های دوم را در خود جای داده‌اند. در فرانسه، خانه‌های دوم اغلب در اماکنی که از نقاط ممتاز گردشگری به حساب می‌آیند؛ یعنی در کنار دریا و یا نواحی کوهستانی استقرار یافته‌اند. در ایالات متحده آمریکا نیز چنین است برای مثال می‌توان به خانه‌های دوم تجملی و لوکس واقع در ایالات فلوریدا، کالیفرنیا و ویلاهای مجلل در کوه‌های راکی اشاره کرد. در روسیه، «داچا»ها در حوالی مسکو و یا در کرانه‌های دریای سیاه نقش مشابه‌ای دارند. در مناطق گرمسیری جهان، طبقات مرفه نیز چنین خانه‌هایی را در نواحی مرتفع احداث می‌کنند (برنارشاریه، ۱۳۷۳، ۲۳۶). در ایران نیز با توجه به شرایط اقلیم بیابانی

و نیمه بیابانی حاکم بر بخش گسترده‌ای از کشور، فرهنگ ییلاق نشینی و داشتن خانه‌های دوم در نواحی روستایی و خوش آب‌وهوای مجاور شهرهای بزرگ، قدمتی دیرینه دارد. فرهنگ ییلاق‌نشینی شاهان و دربار در دوران قاجار در مناطق خوش آب و هوای حومه تهران گواه قدمت این امر است. امروزه نیز خانه‌های دوم ضمن حفظ کارکردهای قدیمی خود با انگیزه‌ها و اهداف جدید و در ابعادی گسترده‌تر، بیش از پیش مورد توجه اقشار مختلف شهری است.

گونه شناسی گردشگری خانه های دوم و اثرات آن در نواحی روستایی

از آنجا که گردشگران روحیات، خصلت‌ها، انگیزه‌ها، آموخته‌ها و آرزوهای گوناگونی دارند و سلسله‌مراتب ارزشی آنان نیز متنوع و پیچیده است، می‌توان انتظار داشت الگوهای رفتاری متفاوتی نیز از تدارک خانه‌های دوم و گذران اوقات فراغت در روستا از خود نشان دهند. لذا این امکان وجود دارد که با توجه به شیوه‌های زندگی آنان بتوان گونه‌های مختلف گردشگران را متمایز نمود و با مشاهده، جمع‌آوری اطلاعات و تجزیه و تحلیل آثار و پیامدهای ناشی از گسترش خانه‌های ییلاقی در طول زمان بتوان به ارتباط میان اثرات و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم با گونه‌های مختلف گردشگران پی برد (William, Stephan, 1998). پیامدهای ناشی از گذران اوقات فراغت گونه‌های مختلف گردشگران خانه‌های دوم بر محیط میزبان، طیفی از اثرات مثبت تا منفی را در برمی‌گیرد. برای مثال ممکن است در ساخت خانه‌های دوم به هماهنگی و توازن آن‌ها با هویت کالبدی روستا توجه کافی مبذول نشود (Mathieson & Wall, 1982, 29) و به این ترتیب با برهم زدن زیبایی بصری و تخریب پوشش گیاهی به حس مکانی روستا آسیب وارد آید (Wall & Smith, 1982, 136). در نتیجه از زیبایی محیط طبیعی کاسته و به خاطر طرح نامناسب و یا موقعیت حساب نشده خانه دوم، مهمترین معیار ارزیابی هویت کالبدی روستا یعنی تمایز از غیر و تشابه با خودی لطمه می‌بیند (ادینگتون، ۱۳۷۴، ۸۷). با کشف پیچیدگی‌ها و نظام حاکم بر الگوهای رفتاری گردشگران می‌توان اثرات متفاوت ناشی از حضور ساکنین مختلف خانه‌های دوم را به درستی شناسایی و به صورت علمی به گونه‌ای مدیریت نمود که به ارتقاء کیفیت محیط و شرایط زندگی جامعه روستایی میزبان بیانجامد و تبعات نامطلوب ناشی از اثرات منفی آن را به حداقل رساند.

انگیزه تدارک خانه دوم و سفر به روستا

رفتار گردشگران از ارزش‌ها، باورها، علایق و انگیزه‌های ایشان سرچشمه می‌گیرد. بسته به اینکه فرد تجمل‌گرا و یا ساده زیست باشد، خواستار ارتباط و تعامل با جامعه محلی یا درونگرا باشد، انگیزه‌اش از اختیار خانه‌های دوم کسب پرستیژ اجتماعی و نشان دادن تمکن مالی باشد یا برای وی ابزاری برای حصول به سادگی و نزدیکی با طبیعت و کسب آرامش باشد، اهداف و الگوهای رفتاری و به تبع آن پیامدهای حضور گردشگران خانه‌های دوم متفاوت خواهد بود. بسیاری از ساکنان کلان شهرها طالب آنند که از این محیط مصنوعی و ساخته شده از آهن و بتون فرار کنند و به مناطق کمتر توسعه یافته و طبیعی پناه ببرند. گردشگران خانه‌های دوم عمدتاً همزمان در پی تامین چندین نیاز هستند و معمولاً این عمل آنان از انگیزه‌ای واحد سرچشمه نمی‌گیرد. با توجه به این که افراد و

جامعه با گذشت زمان تغییر می‌کنند، به این واقعیت نیز باید توجه داشت که انگیزه‌های آنان نیز با گذر زمان می‌تواند تغییر کند (گی، ۱۳۷۵، ۲۲۰). یکی از راه‌های شناسایی انگیزه‌های گردشگری آن است که الگوی «سلسله‌مراتب انگیزه‌های سفر^۱» را مد نظر قرار داد. «پیرس»^{*} الگو را این‌گونه تشریح می‌کند که رفتار گردشگر در سفر از یک سلسله مراتب انگیزشی تبعیت می‌کند. سلسله مراتب انگیزه‌های سفر نیز مانند سلسله‌مراتب نیازهای مازلو^{*} به نردبان شباهت بسیار دارد و دارای پله‌ها یا سطوح متعدد است. حال اگر نیازهای خاص هر پله یا سطح باز شود، به یک طبقه از نیازهای روانی گسترده و انگیزه‌ها دست می‌یابیم. با گذر زمان و با برآورده شدن هر پله از نیازها، انگیزه افراد برای گردشگری تغییر می‌کند (گی، ۱۳۷۵، ۲۲۳). انگیزه‌های اصلی از تدارک خانه‌های دوم در مناطق روستایی را می‌توان در جدول ۱ مشاهده نمود.

جدول ۱ عوامل دافعه شهری و جاذبه خانه‌های دوم

دافعه‌های شهر	جاذبه‌های روستا	انگیزه‌های تدارک خانه‌های دوم در روستا
خستگی روحی و جسمی	محیط سالم	استراحت و تجدید قوای جسمی و روحی
محیط مصنوع، سرد و بی روح شهری	فضای بکر و طبیعی و معماری همساز با محیط	پناه بردن به دامان طبیعت
انواع آلودگی (هوا، صوتی، حرارتی و ...)	هوای پاکیزه	کسب سلامتی و تندرستی
روابط اجتماعی سطحی و رسمی	پیوندهای عمیق و صمیمی و برخوردهای چهره به چهره	تجربه صفا و صمیمیت روستایی
شلوغی و ازدحام	خلوت و سکوت	کسب آرامش
زندگی توأم با فشار و استرس	عدم تنش	لذت بردن از مناظر چشم نواز
یکنواختی و روزمرگی	تنوع	فرار از یکنواختی
زندگی لوکس و تجملاتی	زندگی ساده و بی‌آلایش	جستجوی سادگی
تنوع طلبی و جستجوی تجربه‌های متفاوت	محیط و الگوی زندگی متفاوت	فرصتی برای شناخت، کسب آگاهی و تجربه‌های جدید
ارزش‌های سطحی و مادی	عرضه زمین و خانه‌های دوم	پاسخ به نیاز فخر فروشی و تبعیت از مد رفتاری ثروتمندان

اقتباس از: شارپلی و گی

روش‌شناسی تحقیق

تحقیق حاضر با هدف معرفی منطقه و شناسایی آثار ناشی از احداث خانه‌های دوم از نظر تغییر چشم اندازهای روستایی حومه شهر تهران از جمله تخریب باغات و مزارع، دخل و تصرف در مراتع و زمین‌های ملی، تغییر در معماری سنتی و مواد و مصالح ساختمانی همچنین توجه به گونه شناسی صاحبان منازل دوم و انگیزه صاحبان از تدارک منازل دوم سازماندهی شد. قلمرو مکانی این تحقیق ناحیه رودبار قصران را دربرمی‌گیرد و قلمرو زمانی آن سال ۱۳۸۰ است. شکل ۱ نقشه ناحیه رودبار قصران و موقعیت روستاهای آن را نشان می‌دهد.

¹ Travel carrer ladder

* Pearse

* Maslo



شکل ۱ نقشه موقعیت جغرافیای روستاها و شبکه راه های ناحیه مورد مطالعه

مأخذ: مرکز آمار ایران (واحد نقشه)

در این ناحیه بیست سکونتگاه روستایی وجود دارد که به لحاظ توزیع جغرافیایی در چهار منطقه به شرح جدول ۲ قرار گرفته اند. از هر یک از مناطق جنوب، غرب، شمال شرق و شمال غرب ناحیه قصران با توجه به دو معیار فاصله از شهر و جمعیت روستا (تعداد خانوار)، یک روستا به عنوان جامعه نمونه انتخاب و پرسشنامه های طراحی شده در چهار روستای انتخابی یعنی رودک، ایگل، لالان و دربندسر تکمیل شد و مشاهدات میدانی صورت گرفت. جدول ۲ و شکل ۱ وضعیت روستاهای مطالعه شده ناحیه را نشان می دهد.

جدول ۲ مشخصات روستاهای نمونه

موقعیت روستای نمونه در رودبار قصران	روستای نمونه	فاصله از تهران (میدان تجریش)	جمعیت (تعداد خانوار دائم)
جنوب	رودک	۲۳/۶ کیلومتر	۱۶۲
غرب	ایگل	۳۴/۰ کیلومتر	۱۰۸
شمال شرق	لالان	۴۶/۶ کیلومتر	۱۳۳
شمال غرب	در بندسر	۵۰/۰ کیلومتر	۱۰۰
جمع			۵۰۳

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۲

اطلاعات مورد نیاز در هر یک از محورهای مورد پژوهش از منابع و به شیوه‌های زیر جمع‌آوری شد:

- داده‌های مربوط به وضعیت روستا و آثار ناشی از احداث منازل دوم که از طریق مطالعه اسناد رسمی موجود از مرکز آمار ایران و شهرداری منطقه، مصاحبه ساختار نیافته با مسئولان شورای عالی روستائی، بازدید از روستاها و برداشت‌های مستقیم محققان و مصاحبه با مردم محلی صورت گرفت.
- انگیزه و هدف افراد از تدارک خانه دوم از طریق مصاحبه با صاحبان خانه‌های دوم (گردشگران غیر بومی)^۱.
- در مورد مردم محلی از نمونه در دسترس استفاده شد و برای تعیین تعداد مالکان خانه‌های دوم مورد مصاحبه بر اساس فرمول کوکران تعداد ۶۰ پرسشنامه تکمیل گردید.

یافته‌های تحقیق

- وضعیت روستاها و آثار ناشی از احداث منازل دوم

رودبار قصران جزء مناطق ییلاقی و گردشگری ساکنان پایتخت بوده و به خصوص گردشگری خانه‌های دوم در این ناحیه گسترش چشمگیری دارد و در مقام مقایسه با سایر نواحی شمال تهران تراکم خانه‌های دوم در این ناحیه بسیار بیشتر است. علت عمده این امر می‌تواند موضوع سهولت دسترسی و تأثیر اصطکاک فاصله / نزدیکی به شهر تهران و وجود پیست اسکی در ناحیه باشد.

- تعداد، وسعت و پراکندگی خانه‌های دوم در رودبار قصران

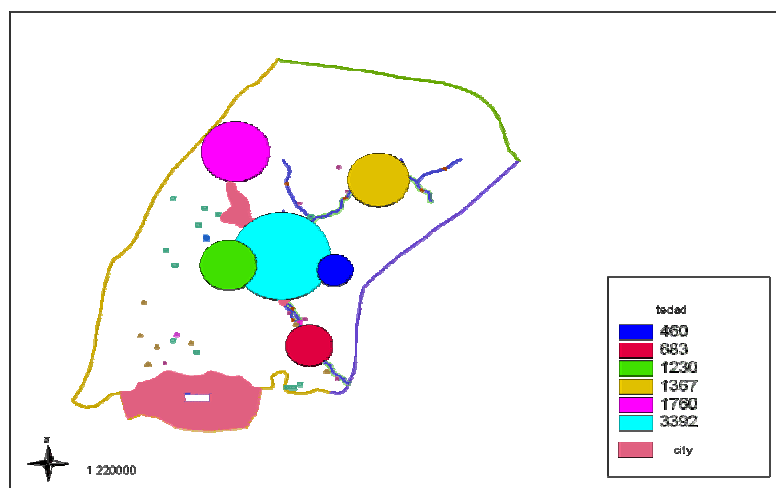
به طور کلی بر اساس مستندات شهرداری فشم از مجموع ۱۳۱۳۹ خانه مسکونی در بخش رودبار قصران تعداد ۸۸۹۲ خانه از نوع خانه دوم می‌باشد. یعنی حدود ۶۸ درصد خانه‌های ناحیه از نوع خانه‌های دوم افراد بومی و غیربومی و نوع سکونت در آن‌ها موقت (غیردائم) است. این منازل هر یک مساحتی بین ۲۰۰ تا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع دارند و مساحت متوسط آن‌ها بالغ بر ۱۲۰۰ متر مربع است (شهرداری فشم، ۱۳۸۳). در جدول ۳ و شکل ۲ توزیع جغرافیائی خانه‌های دوم در مجموعه‌های روستائی و نقطه شهری ناحیه نشان داده شده است.

۱. مالکین خانه‌های دوم در روستا به دو گروه؛ الف) گردشگران بومی (روستائی الاصل) که شامل کسانی است که از روستا به شهر مهاجرت کرده و خانه اصلی آن‌ها در شهر است ولی در ایامی از سال برای دیدار اقوام و سرکشی به باغات خود به روستا می‌آیند و در خانه دوم خود سکنی می‌گزینند و ب) گردشگران غیربومی (اصالتاً شهری) قابل تفکیک است که در پژوهش حاضر گروه دوم بررسی قرار گرفتند.

جدول ۳ تعداد و درصد خانه های دوم در ناحیه رودبار قصران

مجموعه های روستایی	تعداد کل مساکن	سهم درصدی مساکن هر ناحیه از کل مساکن بخش	تعداد مساکن دائم	تعداد خانه های دوم	سهم درصدی خانه های دوم از کل مساکن هر ناحیه	سهم درصدی خانه های دوم هر ناحیه از کل خانه های دوم بخش
جنوب ناحیه	۱۰۵۹	٪۸/۰۵	۳۷۶	۶۸۳	٪۶۴/۴۹	٪۷/۶۸
شمال غرب ناحیه	۲۱۵۲	٪۱۶/۳۷	۳۹۲	۱۷۶۰	٪۸۱/۷۸	٪۱۹/۷۹
شمال شرق ناحیه	۱۷۸۵	٪۱۳/۵۸	۴۱۸	۱۳۶۷	٪۷۶/۵۸	٪۱۵/۳۷
شرق ناحیه	۶۷۳	٪۵/۱۲	۲۱۳	۴۶۰	٪۶۸/۳۵	٪۵/۱۷
غرب ناحیه	۱۷۶۵	٪۱۳/۴۳	۵۳۵	۱۲۳۰	٪۶۹/۶۸	٪۱۳/۸۳
دهستان رودبار قصران	۷۴۳۴	٪۵۶/۵۷	۱۹۳۴	۵۵۰۰	٪۷۱/۱۱	٪۶۱/۸۵
شهر اوشان-فشم-میگون	۵۷۰۵	٪۴۳/۴۲	۲۳۱۳	۳۳۹۲	٪۵۹/۴۵	٪۳۸/۱۵
بخش رودبار قصران	۱۳۱۳۹	٪۱۰۰	۴۲۴۷	۸۸۹۲	٪۶۷/۶۷	٪۱۰۰

مأخذ: اسناد شهرداری، بخشداری و اداره برق فشم، ۱۳۸۳



شکل ۲ نقشه توزیع فضایی خانه های دوم در ناحیه

مأخذ: صالحی نسب، ۱۳۸۴، ۱۱۸

- روند گسترش خانه های دوم در ناحیه رودبار قصران

به ازای هر دوره گسترش گردشگری خانه های دوم، یک گونه پایه^۱ وجود دارد که معرف فرهنگ، مذهب، شرایط اقتصادی گردشگران، قوانین و تکنولوژی آن دوره هستند (میرمقتدایی، ۱۳۸۵، ۳۶). روند احداث و توسعه

خانه های دوم در منطقه را در سه مقطه تاریخی می توان بررسی کرد:

- قبل از دهه ۶۰ (پیش از انقلاب) - رشد کند و بطئی / مالکان قدیمی

- دهه ۶۰ (سال های جنگ تحمیلی) - افزایش نرخ رشد / مالکان جدید

- دهه ۷۰ به بعد (پس از پایان جنگ) - رشد سریع / مالکان جدید

¹ Basic type

جدول ۴ توزیع فراوانی زمان تدارک خانه های دوم نمونه مورد بررسی را در این سه مقطع زمانی نشان می‌دهد. همانگونه که ملاحظه می‌شود فقط ده درصد مالکان خانه های دوم مورد مصاحبه قبل از انقلاب در روستا خانه داشته‌اند و در واقع مالکان قدیمی خانه های دوم محسوب می‌شوند، حدود ۲۰ درصد طی سال‌های جنگ تحمیلی اقدام به تدارک خانه دوم کردند و بالاخره بیشترین تعداد خانه های دوم در دهه هفتاد شکل گرفته‌اند. جدول ۴ روند گسترش تعداد خانه های دوم را در گذر زمان در ناحیه نشان می‌دهد.

جدول ۴ توزیع زمانی تدارک خانه های دوم در ناحیه مورد مطالعه

مقطع زمانی تدارک خانه دوم	طبقه بندی مالکین	فراوانی (تعداد)	درصد فراوانی
۱۳۷۱-۱۳۸۰	مالکین جدید	۴۲	٪۷۰
۱۳۶۱-۱۳۷۰	مالکین جدید	۱۲	٪۲۰
قبل از ۱۳۶۰	مالکین قدیمی	۶	٪۱۰
	کل	۶۰	٪۱۰۰

مأخذ: صالحی نسب، ۱۳۸۴، ۱۳۳

- گونه شناسی گردشگران خانه های دوم ناحیه رودبار قصران

برای بررسی الگوهای رفتاری متفاوت گونه های مختلف گردشگران خانه های دوم (مالکان قدیمی و مالکان جدید) با مصاحبه با مالکین خانه های دوم و مردم محلی متغیرهایی از ویژگی های فردی و الگوی رفتاری مالکین شامل میزان تحصیلات، میزان درآمد، هزینه تدارک خانه دوم، متوسط مدت اقامت مالکین در طی سال، میزان معاشرت و برقراری رابطه دوستی با ساکنین محلی و میزان تعارض با ساکنین محلی، سنجیده شد. با تجزیه و تحلیل نتایج حاصل از پرسش نامه های تکمیل شده بین متغیر قدمت تهیه خانه دوم (مالک قدیمی / مالک جدید بودن) با متغیرهای فردی - رفتاری مالکین ارتباط معناداری مشاهده شد (جدول ۵).

جدول ۵ رابطه بین قدمت تدارک خانه دوم با ویژگی های فردی واجتماعی مالکین خانه های دوم

میزان تعارض و عدم وفاق با روستائیان	میزان معاشرت و رابطه دوستی	مدت اقامت در روستا در طول سال	هزینه تدارک و ساخت خانه دوم	میزان درآمد ماهانه	میزان تحصیلات
** - ۰/۴۷۸	** ۰/۴۴۷	* ۰/۲۸۶	** ۰/۵۲۰	* - ۰/۲۹۰	** ۰/۵۳۶
۰/۰۰۰	/۰۰۱	/۰۳۳	۰/۰۰۰	۰/۰۳۱	۰/۰۰۰

مأخذ: صالحی نسب، ۱۳۸۴، ۱۳۸

- آثار کالبدی ناشی از حضور گونه های متفاوت گردشگران خانه های دوم

الف) تغییر چشم اندازهای طبیعی و انسان ساخت؛

مشاهدات انجام شده و اطلاعات بدست آمده در سطح روستا حاکی از آن است که آثار گردشگری قدیم و جدید خانه های دوم بر ناحیه کاملاً متفاوت می‌باشد (شکل ۳).



شکل ۳ اثرات و پیامدهای کالبدی گردشگری خانه های دوم

مآخذ: مشاهدات میدانی نویسندگان

با گسترش خانه های دوم که کاملاً با خانه های روستایی متفاوت می باشند، چشم انداز روستایی دگرگون شده و عناصر شهری از جمله خانه های با سبک و مصالح شهری و بعضاً اروپایی در روستاهای ناحیه تشدید شده و به تبع آن یکی دیگر از عناصر شهری یعنی ترافیک سنگین در شبکه ارتباطی ناحیه پدیدار شده است. به طوری که بار ترافیک در برخی مواقع سال در مسیر شبکه های ارتباطی فرعی درون ناحیه و شبکه اصلی با تهران به چشم می خورد. به این ترتیب یکی از چشم اندازهای این روستاها، تراکم و حضور انبوه جمعیت در روستاهای ناحیه هنگام روزهای تعطیل و ترافیک فشرده اتومبیل ها در طول جاده های ارتباطی می باشد. البته همه گردشگران خانه های دوم مورد پرسش در نواحی روستایی وسیله رفت و آمد به روستا را اتومبیل شخصی ذکر نموده اند. افزایش قیمت زمین در روستا به علت کارکرد گردشگری آن و ورود هر چه بیشتر عناصر شهری و در نتیجه خرید اراضی روستا و ساخت خانه های دوم به سبک جدید و مدرن، توسعه عمودی روستا را سبب شده است. تعداد طبقات خانه های دوم عمدتاً دو طبقه و در شمشک بالا همگی بالای سه طبقه می باشند. در مجموع ۱۶/۳ درصد ساختمان ها سه طبقه به بالا و ۳۲/۴ درصد دو طبقه و ۵۱/۳ درصد یک طبقه می باشند که متوسط تعداد طبقات در این مجموعه ۱/۳ طبقه است ولی متوسط تعداد طبقات در مجموعه روستایی شمال غرب ناحیه به علت گسترش آپارتمان سازی بیشتر می باشد (جدول ۶).

جدول ۶ تعداد طبقات ساختمان‌های مسکونی مجموعه روستایی جنوب ناحیه

طبقات	زردبند		امین آباد		رودک		کلوگان		حاجی آباد		جمع آبادی	
	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۱ طبقه	۴۶/۰	۱۲۶	۵۰/۲	۱۱۳	۳۸/۲	۱۴۳	۵۵/۰	۱۰۸	۸۰/۰	۵۵۳	۵۱/۳	۵۵۳
۲ طبقه	۴۲/۳	۵۸	۳۵/۱	۸۹	۳۰/۱	۹۸	۳۷/۷	۱۷	۱۲/۶	۳۵۰	۳۲/۴	۳۵۰
۳ طبقه	۱۰/۹	۱۵	۱۳/۵	۶۲	۲۰/۹	۱۸	۶/۹	۸	۵/۹	۱۳۷	۱۲/۷	۱۳۷
۴ طبقه	۰/۷	۱	۰/۸	۲۳	۷/۸	۱	۰/۴	۱	۰/۷	۲۸	۲/۶	۲۸
۵ طبقه	۰/۰	۰	۰/۰	۸	۲/۷	۰	۰/۰	۰	۰/۷	۹	۰/۸	۹
۶ طبقه	۰/۰	۰	۰/۰	۰	۰/۰	۰	۰/۰	۰	۰/۰	۰	۰/۰	۰
۷ طبقه	۰/۰	۰	۰/۴	۱	۰/۳	۱	۰/۰	۰	۰/۰	۲	۰/۲	۲
جمع	۱۰۰	۱۳۷	۱۰۰	۲۵۱	۱۰۰/۰	۲۹۶	۱۰۰	۲۶۰	۱۰۰	۱۳۵	۱۰۰	۱۰۷۹

مأخذ: اقتباس از اسناد شهرداری فشم، ۱۳۸۳

ب) تخریب باغات و مزارع

اطلاعات بدست آمده از مرکز آمار ایران در جدول ۷ آمده است. همان گونه که ملاحظه می‌شود، ۴۷۸ هکتار از اراضی کشاورزی طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۲ تغییر کاربری یافته و زیر ساخت‌وساز خانه‌های ویلایی رفته‌است.

جدول ۷ مساحت کاربری اراضی بخش رودبار قصران (۱۳۴۵-۱۳۸۲)

کاربری اراضی	مساحت اراضی کشاورزی سال ۱۳۴۵ (هکتار)	مساحت اراضی کشاورزی سال ۱۳۸۲ (هکتار)
باغ و قلمستان	۶۸۳	۶۲۱
اراضی زراعی	۵۵۹	۱۴۳
جمع کل	۱۲۴۲	۷۶۴

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵، ۱۳۸۲

بازدید از منطقه مشخص ساخت که تمامی خانه‌های دوم جدید، خارج از بافت مسکونی روستاها احداث

شده بودند (جدول ۸).

جدول ۸ موقعیت استقرار خانه‌های دوم در روستاهای ناحیه

درصد	موقعیت خانه‌های دوم
۱۰	درون بافت روستا (تماماً خانه‌های دوم قدیمی ساخت)
۸۰	حاشیه بافت روستا (اکثرأ خانه‌های دوم جدید الاحداث)
۱۰	محله جدید (اکثرأ خانه‌های دوم جدید الاحداث)
۱۰۰	کل

مأخذ: مطالعات میدانی

ج) دخل و تصرف مراتع و اراضی ملی

بنا به گفته آقای علوی، مسئول شورای اسلامی روستای روتنه، هم اکنون تصرفات زمین بیشترین پرونده‌های

حقوقی ناحیه را به خود اختصاص داده است زیرا مالکان، زمین های ملی اطراف زمین های خود را که در دامنه کوه قرار دارد تراس بندی و درختکاری می کنند و به ملک خویش ضمیمه می کنند. به خصوص که عده ای از مردم محلی زمین ها را تصرف نموده و به طور غیر قانونی به شهریان بی اطلاع می فروشند (مصاحبه با آقای علوی، مسئول شورای اسلامی روستای روته، ۱۳۸۳). لازم به ذکر است اکثر پرونده های ساخت و سازهای غیرمجاز و دخل و تصرفات مربوط به خانه های دوم جدید می باشند که مسأله بورس بازی زمین را در ناحیه تشدید نموده اند. جدول ذیل میزان تخلفات ساختمانی در دو روستای ناحیه را نشان می دهد.

جدول ۹ موارد قانونی و غیر قانونی ساخت بنا در رودک و لالان

نام	سال	احداث بنای دارای تخلف		احداث بنای بدون تخلف		کل احداث بنا	
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
رودک	۱۳۸۱-۱۳۸۲	۱۲	۷۵/۰	۴	۲۵/۰	۱۶	۱۰۰
لالان	۱۳۸۰-۱۳۸۳	۲۷	۶۲/۸	۱۶	۳۷/۲	۴۳	۱۰۰

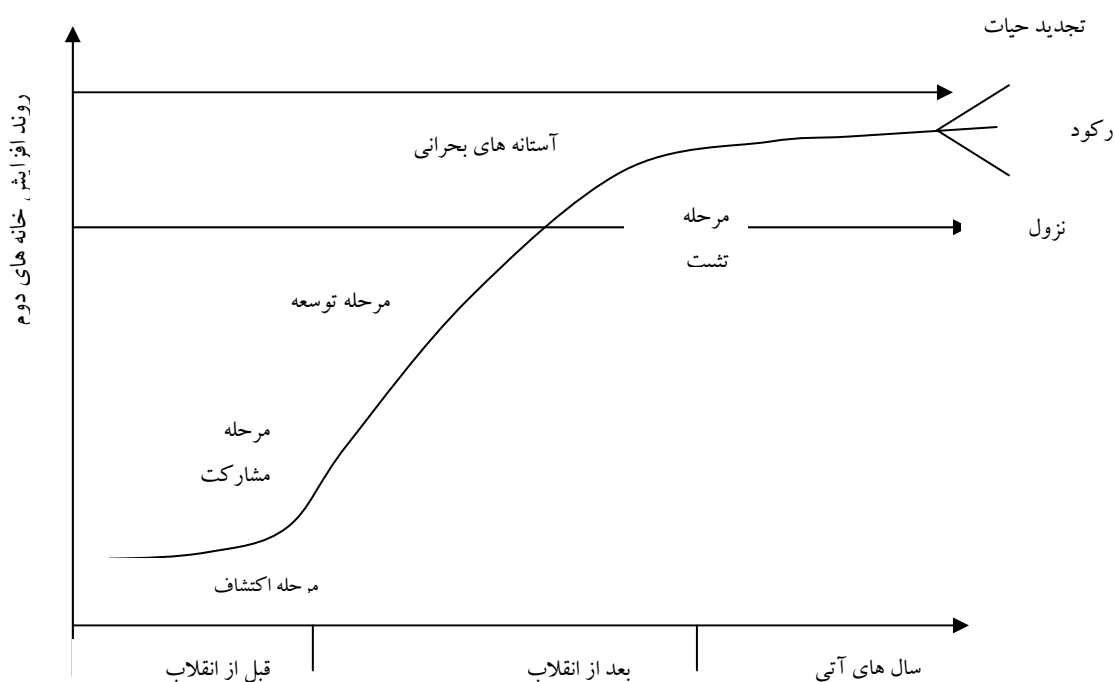
مأخذ: اقتباس از اسناد بخشرداری فشم، ۱۳۸۳

با توجه به تحقیقات به عمل آمده بیش از ۶۰ درصد ساخت و سازهای چند سال اخیر در نواحی روستایی ناحیه غیر مجاز یا همراه با تخلف اضافه بنا بوده است (بخشرداری فشم، ۱۳۸۳). در سال ۱۳۸۲ تعداد ساخت و ساز غیر مجاز در رود بارقصران ۳۵۰ مورد بوده است. البته ساخت و سازهای مجاز از سال ۷۹ به بعد نیز اکثراً اضافه بنا داشته اند که تعدادشان ۳۹۰ مورد بوده است (مصاحبه با خانم ترک عالم، کارشناس محیط زیست شمیران، ۱۳۸۳) که برای مواردی که اضافه ساخت دارند جریمه نقدی و برای موارد غیر مجاز طبق کمیسیون ماده ۹۹ باید حکم تخریب صادر شود (مصاحبه با آقای شیر افکن، سرپرست امور ساختمانی در بخشرداری فشم، ۱۳۸۳).

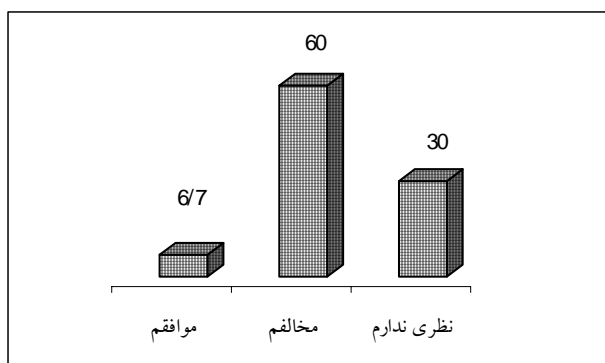
تحلیل یافته ها

نتایج پژوهش حاکی از آن است که مالکین جدید و مالکین قدیم دو گونه ی متفاوت گردشگران را در ناحیه تشکیل می دهند که آثاری کاملاً متفاوت بر ناحیه بر جای گذاشته اند. با توجه به ویژگی های مقاصد گردشگری در مراحل مختلف توسعه طبق مدل چرخه حیات گردشگری باتلر (نمودار ۲) و در نظر گرفتن یافته های تحقیق می توان گفت منطقه رودبار- قصران به آستانه های بحرانی نزدیک شده است.

با توجه به پرسش به عمل آمده از مردم محلی، کمتر از ۷ درصد ساکنین روستایی موافق توسعه خانه های دوم در منطقه بودند و بقیه اهالی، بیشتر نگران آثار ناخواسته فرهنگی گردشگری منطقه بودند و کمتر برای منافع اقتصادی گردشگری از جمله ایجاد فرصت های شغلی و کسب درآمد ارزش قائل هستند (شکل ۴).



شکل ۴ چرخه حیات گردشگری رودبار قصران
 مأخذ: اقتباس از نمودار چرخه حیات مقاصد گردشگری باتلر



شکل ۵ رأی مردم و مسئولین محلی در مورد گسترش خانه‌های دوم در ناحیه
 مأخذ: مطالعه میدانی

گردشگران جدید علاوه بر ایجاد چشم‌اندازهای ناهمگون با طبیعت و تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا، از نظر اجتماعی و اقتصادی نیز موجب عدم توازن محیط یکپارچه روستایی شده‌اند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد خانه‌های دوم جدید بیشتر بر روی اراضی کشاورزی و مراتع طبیعی احداث شده بودند. وسعت مشکل ایجاد شده در حدی است که در سال ۱۳۸۳ برای آزادسازی زمین‌های ملی تصرف شده، کمیته تخریب در دل ستاد ساخت و ساز فرمانداری شمیرانات تشکیل شده است. همچنین فرمانداری شمیرانات برای جلوگیری از دخل و تصرف سایر اراضی ملی اقدام به حصارکشی و تعیین محدوده این اراضی کرده است (مصاحبه با مهندس نیکخواه). اما به نظر می‌رسد گردشگران قدیمی خانه‌های دوم خود و زندگی خویش را با محیط روستا و زندگی روستایی وفق دادند؛ در نتیجه حضورشان در روستا (به لحاظ تغییر چشم‌انداز طبیعی) نامحسوس است.

نتیجه گیری

نتایج تحقیق نشان داد که میان گونه های مختلف گردشگران و پیامدهای کالبدی و اجتماعی ناشی از حضور ایشان در منطقه رودبار قصران ارتباط معناداری وجود دارد. به طوری که «گردشگران قدیمی خانه های دوم» به دلیل انگیزه ها و اهداف متفاوتی که از تملک خانه ای دوم تعقیب می کنند، تعامل شان با محیط طبیعی و جامعه بومی به گونه ای بوده که بیشترین سازگاری و هماهنگی را به لحاظ کالبدی و اجتماعی با منطقه داشته و دارند. در حالی که جنبه های منفی و نامطلوب آثار و نتایج ناشی از حضور «گردشگران جدید خانه های دوم» در منطقه هم به لحاظ کالبدی و هم به لحاظ اجتماعی به مراتب بیشتر از گونه نوع اول آن است. دخل و تصرف گسترده و کنترل نشده محیط طبیعی و اقداماتی از قبیل تبدیل باغات مثمر به ساختمان های مسکونی، استفاده از مصالح و الگوی معماری ناهمگون با محیط، تجاوز به حریم رودخانه ها و آلودگی آب و خاک، نتیجه گذران اوقات فراغت در خانه های دوم است. نارضایتی مردم محلی از برخی از الگوهای رفتاری این گردشگران و نارضایتی از ازدحام و بار ترافیکی که به خصوص در روزهای آخر هفته به منطقه تحمیل می شود، از جمله مصادیقی است که نشان می دهد منطقه به آستانه ای بحرانی به لحاظ ظرفیت تحمل نزدیک شده است. از این رو مدیریت علمی اثرات گردشگران در منطقه و برنامه ریزی برای کنترل و هدایت اثرات امری مهم و اجتناب ناپذیر می نماید.

پیشنهادات

- طراحی و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه به منظور جامع نگری و دستیابی به هماهنگی درون بخشی و میان بخشی به عنوان یکی از الزامات عملیاتی و اجرایی شدن برنامه ها؛
- مشارکت تمامی ذینفعان یعنی مردم محلی، گردشگران خانه های دوم، مسئولین محلی در تمامی مراحل تصمیم سازی و تصمیم گیری برای مدیریت اثرات ناشی از توسعه گردشگری خانه های دوم در منطقه. فعال سازی دهیاری ها و شوراهای روستایی در این زمینه می تواند کارساز باشد؛
- انجام مطالعات ارزیابی توان اکولوژیک به منظور انجام برنامه ریزی زمین و تهیه نقشه کاربری زمین به عنوان مرجعی برای کنترل و هدایت توسعه های آتی؛
- مدیریت پسماند و فاضلاب های خانه های دوم
- فرهنگ سازی، آموزش و تشویق مردم محلی و گردشگران به حفظ و ارتقاء محیط و منابع طبیعی؛
- تدوین و اجرای آئین نامه های مربوط به الگوی معماری و مصالح ساختمانی برای احداث خانه های دوم؛
- اتخاذ تمهیدات قانونی و فراهم سازی ابزار اجرایی و پیش بینی منابع لازم برای پیاده سازی برنامه ها و تصمیمات؛
- تدوین آئین نامه های مربوط به تغییر کاربری ها و تبدیل باغ ها و زمین های کشاورزی به خانه های دوم و همچنین تعیین حریم رودخانه و جلوگیری از تجاوز به حریم آن.

منابع

- ادینگتون، جی. ام.، ۱۳۷۴، اکوتوریسم (اکولوژی، فعالیت‌های تفریحی و صنعت جهانگردی)، ترجمه اسماعیل کهرم، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست.
- برنار شاربه، ژان، ۱۳۷۳، شهرها و روستاها - آزمون‌های در گوناگونی مناسبات شهر و روستا در جهان، ترجمه سیروس سهامی، مشهد، نشر نیکا.
- درونو، ماکس، ۱۳۷۴، جغرافیای انسانی، ترجمه سیروس سهامی، جلد دوم، نشر رایزن.
- رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۲، بررسی روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۵، صص ۶۵-۷۴.
- شهرداری فشم، ۱۳۸۳، طرح هادی اوشان - فشم - میگون، مهندسین مشاور نقش جهان پارس.
- صالحی نسب، زهرا، ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، به راهنمایی محمدرضا رضوانی، دانشگاه تهران.
- فشارکی، پریدخت، ۱۳۷۳، جغرافیای روستایی، تهران، مرکز انتشارات علمی، دانشگاه آزاد اسلامی.
- گی، چاک وای، ۱۳۷۵، جهانگردی در چشم اندازی جامع، ترجمه علی پارسائیان و سید محمداعرابی، تهران دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
- مرکز آمار ایران، "فرهنگ آبادیهای کشور"، استان مرکزی، شهرستان شمیرانات، ۱۳۴۵.
- میر مقتدایی، مهتا و طالبی، ژاله، ۱۳۸۵، "هویت کالبدی شهر (مطالعه موردی تهران)"، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

- Aldskogius, H, 1993, Recreation, Cultural Life and Tourism, National Atlas of Sweden, Stockholm: SNAG.
- Fennel, David, 1999, Ecotourism an introduction, Rutledge, London.
- Mathieson, A. & Wall, G, 1982, Tourism: Economic, Physical and Social Impact, Harlow, Longman.
- Wall and Smith, 1982, Tourism Alternatives: Potential and Problems in the Development of Tourism, Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Williams, Stephan, 1998, Tourism Geography, Rutledge, London.
- William, A. M. & Hall, C.M., 2000, Tourism and Migration, New relationships between production and consumption, *Tourism Geographies*, 2, 1, 5-27.