

تحلیل اهداف ساخت خانه‌های دوم در نواحی روستایی و تعیین اثرات آن در مناسبات

شهر - روستا

(مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان گرگان)

جعفر میر کتولی*^۱ - زینب وصال^۲ - آرام آقاجانی^۳ - مهدی خداداد^۴

۱- دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

۲- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

۴- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ صص ۱۰-۱ تاریخ تصویب: ۱۳۹۴/۰۱/۲۹

چکیده

هدف: پیدایش و گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی زمینه‌ساز تحول در روابط شهر و روستا گردیده است؛ بنابراین هدف از این تحقیق، تحلیل عوامل و انگیزه‌های ساخت خانه‌های دوم در روستاها و اثرات آن بر روابط شهر- روستا است. منطقه مورد مطالعه روستاهای ییلاقی دهستان استرآباد جنوبی و انجیراب در بخش مرکزی شهرستان گرگان می‌باشد.

روش: که ابزار اصلی گردآوری اطلاعات پرسشنامه بوده و حجم نمونه با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران ۲۳۸ نفر انتخاب گردیده‌اند که از این تعداد، ۱۲۳ نفر از ساکنان روستاها و ۱۱۵ نفر از مالکین خانه‌های دوم انتخاب شده‌اند. نحوه دسترسی به نمونه‌ها بصورت تصادفی ساده و سیستماتیک بوده است. همچنین برای تحلیل و آنالیز داده‌های تحقیق از نرم افزار SPSS استفاده شده است.

یافته‌ها: نتایج حاکی از آن است که پاسخگویان مهم‌ترین اثرات مثبت توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا را در بُعد اقتصادی (ایجاد اشتغال)، در بُعد اجتماعی (افزایش مهاجرت معکوس به روستا - افزایش آگاهی مردمان محلی) و در بُعد زیست- محیطی - کالبدی (بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا استفاده از مصالح بادوام) دانسته‌اند. از سویی دیگر، مهم‌ترین اثرات منفی توسعه

این پدیده نوظهور را در منطقه مورد مطالعه و در چهارچوب تغییر روابط شهر- روستا در بُعد اقتصادی (افزایش قیمت زمین، رکورد فعالیت کشاورزی و کاهش عرضه محصولات تولیدی به شهر) در بُعد اجتماعی (افزایش مصرف‌گرایی در روستا و تعارضات فرهنگی روستاییان با مهاجرین) و در بُعد زیست-محیطی - کالبدی (تخریب جنگل و تغییر کاربری اراضی زراعی) عنوان کرده‌اند.

محدودیت‌ها و راهبردها: عمده‌ترین محدودیت تحقیق کم بودن سابقه پژوهش مرتبط در زمینه اهداف ساخت خانه‌های دوم در مناسبات شهر - روستا بوده است.

راهکارهای عملی: برنامه‌ریزی مسئولین در جهت استفاده از سرمایه مالی - فکری مهاجرین شهری وارد شده به روستا در جهت توسعه روستایی و تقویت مناسبات روستا- شهری و فراهم کردن زمینه افزایش تعامل و گفتگو میان مردمان محلی و مهاجرین شهری با هدف تقویت ارتباطات و جایگاه اجتماعی روستاییان.

اصالت و روش: نوآوری مقاله در بررسی اثرات ساخت خانه‌های دوم در چگونگی روابط شهر- روستا می‌باشد.

کلیدواژه‌ها: مناسبات شهر و روستا، خانه‌های دوم، بخش مرکزی شهرستان گرگان.

۱. مقدمه

۱.۱. طرح مسئله

مناسبات متقابل بین شهرها و روستاهای پیرامون آنها بسیار مهم است، چرا که از یک سو شهرها منابع مالی، خدماتی، اطلاعاتی مهم و امور مربوط به واردات - صادرات کالاهای صنعتی و بعضی از نهادهای کشاورزی را برای روستاهای پیرامون خود فراهم می‌کنند و برقرارکننده پیوند بین نواحی روستایی و بازار جهانی می‌باشند و از سوی دیگر، روستاها به‌عنوان تولیدکنندگان اصلی جامعه، مواد غذایی ساکنان شهری را تأمین و به خاطر محیط‌زیست بکر و چشم‌انداز زیبا زمینه حضور ساکنان شهری را در روستا مهیا می‌کنند و روابط را گسترش می‌دهند. این پیوندهای وابسته به هم می‌تواند پایه‌های چرخه مثبت روابط متقابل شهر - روستا را شکل دهد (معیدفر و اکبری، ۱۳۸۶، ص. ۸۱-۸۲). به طور کلی روابط فضایی بین شهرها با نقاط روستایی واقع در حوزه نفوذ آنها، تغییراتی در ساختارهای جمعیتی، کارکردی، اقتصادی و نیز کالبدی در عرصه‌های روستایی ایجاد می‌کند (ظاهری، ۱۳۹۰، ص. ۱۷۰). از آنجایی که شهرها در قرن بیستم با مسائلی از قبیل گسترش بی‌رویه جمعیت، اشباع ظرفیت تحمل شهر، دشوار شدن زندگی شهری، مشکلات روحی و روانی ناشی از شهر و همچنین محدود شدن زمینه‌های فراغتی روبه‌رو بودند باعث گردید تا ساکنان شهر با یافتن کوچک‌ترین فرصتی به روستاهای اطراف روانه شوند (قدیری، باغبانی و نورانی، ۱۳۹۱، ص. ۳۶). به‌طوریکه در برخی از نواحی روستایی حضور ساکنان شهری عمدتاً به‌صورت اقامت در چادر، خانه‌های دوم ویلا، خانه باغ، منازل خصوصی کرایه‌ای، مهمانسراها و هتل‌ها و مانند آن همراه بوده است (فیروزنیا، رکن‌الدین‌افتخاری و ولی خانی، ۱۳۹۰، ص. ۱۵۰). در واقع شکل‌گیری خانه‌های دوم از دهه ۱۹۴۰ در اروپا آغاز و در سال‌های اخیر با شتاب بیشتری ادامه دارد و عده‌ای این شکل‌گیری و گسترش را متأثر از عواملی چون: درآمد مناسب، وقت آزاد کافی، بهبود وسایل حمل‌ونقل، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیرشهری و اشتیاق به سرمایه‌گذاری و پس‌اندازهای شخصی از طریق خرید ملک می‌دانند (فشارکی، ۱۳۷۳، ص. ۱۶۱).

لذا در چند دهه اخیر، نواحی روستایی شهرستان گرگان شاهد گسترش خانه‌های دوم در اکثر روستاهای توریستی و خوش‌منظر بوده است، بطوریکه روستاهای مذکور از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی وجه گذشته خود را از دست

داده‌اند و در روابط شهر و روستا تحولاتی مهمی همچون؛ کاهش تولید محصولات زراعی، افزایش مهاجرت مستقیم و معکوس، تخریب چشم‌انداز طبیعی روستاها و... داشته‌اند. بطوریکه اثرات فوق باعث لطمه زدن به روابط زنجیره‌ای شهر و روستاها گشته است، در واقع از بین رفتن اراضی زراعی در روستاها و کاهش توان تولیدی، افزایش مهاجرت روستاییان به شهر و مهاجرت معکوس شهر به روستا، هم برای نواحی روستایی و هم شهرها اثرات غیرقابل‌جبران و زیان‌آوری را به همراه داشته است. لذا این پژوهش درصدد است به تحلیل اهداف ساخت خانه‌های دوم در نواحی روستایی و تبیین اثرات اقتصادی، اجتماعی و زیست-محیطی آن در مناسبات شهر و روستا واقع در بخش مرکزی شهرستان گرگان بپردازد.

۲.۱. پیشینه نظری تحقیق

در این بخش به خلاصه‌ای از نتایج مطالعات انجام شده پیرامون ساخت خانه‌های دوم در نواحی روستایی و اثرات آن در روستاها و شهرها پرداخته می‌شود. مروری بر مطالعات تجربی انجام‌شده درباره اثرات گسترش خانه‌های دوم بر جوامع روستایی در داخل و خارج نشان می‌دهد که گسترش خانه‌های دوم از پدیده‌های مهم در روستاها در دوره‌ی معاصر می‌باشد.

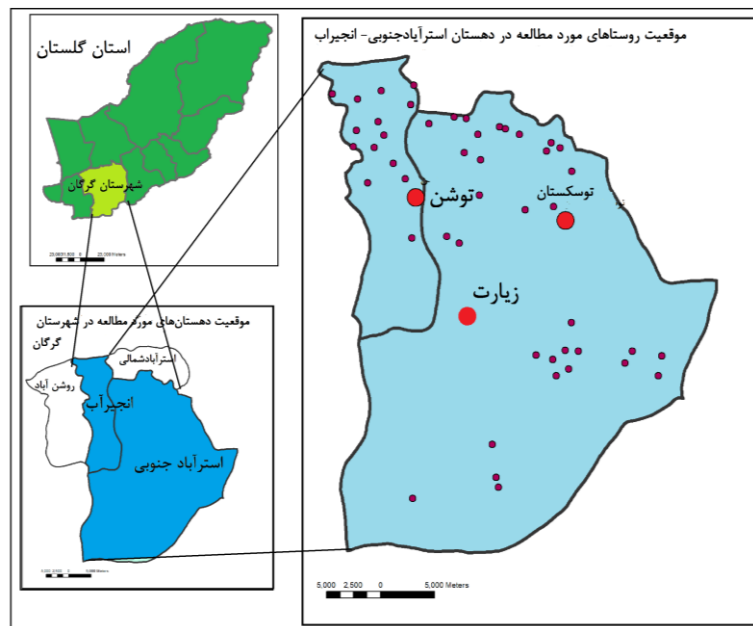
شاربه (۱۳۷۳) در کتاب شهرها و روستاها به بررسی مهاجرت‌های شهر به روستا پرداخته و وجود خانه‌های دوم (ویلا) در روستا را تحت عنوان روستانشینی شهری بیان می‌کند، که در سال‌های دهه‌ی ۱۹۶۰ رواج یافت و در واقع پاسخی بود به واقعیت جدید استقرار افراد در کومونهای روستایی. او دلایل ایجاد آن را توسعه زود هنگام موتوری کردن انفرادی و فرار از دل‌بستگی مفرط به دارا بودن یک سکونتگاه شخصی و مرتفع ساختن سطحی زندگی افراد به‌طوریکه امکان دارا بودن وسیله نقلیه شخصی را در سطح خانوار میسر می‌سازد، می‌داند. بحران شهرها و قدمت جاذبه روستایی زیر شهری از مهم‌ترین دلایل گسترش خانه‌های دوم در محیط بیان شده است. حسینی ابری «۱۳۸۰» ضمن اشاره به بهترین نمونه‌های خانه‌های دوم در منظومه‌های روستایی، معتقد است که گسترش این پدیده در ایران و در چهارچوب مناسبات شهر - روستا به‌صورت خودجوش و فاقد برنامه‌ریزی بوده است. همچنین رضوانی و صفایی (۱۳۸۴) در مقاله‌ای با موضوع «فرصت‌ها و تهدیدهای گردشگری خانه‌های دوم در مناطق روستایی شمال تهران» به این نتیجه رسیده‌اند که به دلیل فقدان برنامه‌ریزی و ضعف مدیریت، از پتانسیل‌های گردشگری این ناحیه برای تأمین نیازهای فراغتی

۲. روش‌شناسی تحقیق

۱.۲. قلمرو جغرافیایی تحقیق

بخش مرکزی شهرستان گرگان بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیتی معادل ۲۰۸۴۵ دارد؛ و دارای پنج دهستان: استرآباد جنوبی، روشن‌آباد و انجیرآب، استرآباد شمالی و قرق می‌باشد. دهستان استرآباد جنوبی بر طبق سرشماری ۱۳۹۰- دارای جمعیت ۲۲۸۶۴ که روستای زیارت و توسکستان در این دهستان واقع شده‌اند و همچنین دهستان انجیرآب از توابع بخش مرکزی در سرشماری سال ۱۳۹۰، جمعیتی معادل ۲۷۹۵۵ نفر دارد؛ که روستای توشن از روستاهای این دهستان و دریک پهنه جلگه‌ای واقع شده است.

شهروندان تهران و تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی به‌درستی استفاده نشده است. از سویی دیگر صیدایی، خسروی نژاد و کیانی (۱۳۸۹) در تحقیقی با عنوان «تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغبهداران شهرستان لنجان» نتیجه می‌گیرد که برخورداری ناحیه از جاذبه‌های طبیعی مناسب و نزدیکی به شهر اصفهان، تمایل شهروندان اصفهانی را برای گذران اوقات فراغت و سرمایه‌گذاری آنان و بخش خصوصی را در این مکان سبب شده است. در نهایت عنابستانی، بوذرجمهری و صاحبکار (۱۳۹۱) در تحقیقی با عنوان «پیامدهای اجتماعی و اقتصادی توسعه گردشگری خانه‌های دوم در دهستان شیرین دره شهرستان قوچان» بیان می‌کند که رابطه‌ای مثبت و مستقیم بین توسعه گردشگری خانه‌های دوم و تغییرها در ابعاد اجتماعی و اقتصادی در سطح روستاهای منطقه وجود دارد.



شکل ۱- تقسیمات سیاسی منطقه مورد مطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲

حجم نمونه با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران ۲۳۸ نفر انتخاب گردیده‌اند، که از این تعداد، ۱۲۳ نفر از ساکنان روستاها و ۱۱۵ نفر از مالکین خانه‌های دوم انتخاب شده‌اند. نحوه دسترسی به نمونه‌ها بصورت تصادفی ساده و سیستماتیک بوده است. همچنین برای سنجش پایایی تحقیق از روش آلفای کرونباخ استفاده گردیده که با توجه به عدد به دست آمده (۰/۸۹) می‌توان گفت: که پرسشنامه تحقیق از پایایی قابل قبولی برخوردار می‌باشد. در نهایت پس از جمع‌آوری داده‌ها

۲.۲. روش تحقیق

این تحقیق از نظر هدف کاربردی و از حیث روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. به منظور گردآوری داده و اطلاعات از روش میدانی همراه با پرسشنامه محقق ساخته و روش کتابخانه‌ای و اسنادی استفاده شده است. بخش مرکزی ۵۵ روستا دارد و تعداد جمع برابر با ۷۸۶۵۹ است که از این تعداد روستا، ۴ روستای آن با جمعیت ۳۲۳۸ خانوار که دارای خانه دوم هستند، به‌عنوان روستاهای نمونه برای مطالعه انتخاب شده‌اند.

- پردازش و تجزیه و تحلیل آن‌ها با نرم‌افزار SPSS و با استفاده از آزمون‌های آماری انجام پذیرفته است.
- لذا با توجه به هدف اصلی این تحقیق مبنی بر تحلیل اهداف ساخت خانه‌های دوم در روستاهای بخش مرکزی شهرستان گرگان و تعیین اثرات آن در چهارچوب مناسبات شهر و روستا، سؤالات اصلی تحقیق عبارت خواهند بود از:
- آیا گسترش خانه‌های دوم منجر به تغییر روابط شهر-روستا در بُعد اقتصادی شده است؟
 - آیا گسترش خانه‌های دوم منجر به تغییر روابط شهر-روستا در بُعد اجتماعی-فرهنگی شده است؟
 - آیا ساخت خانه‌های دوم باعث تغییر روابط شهر-روستا در بُعد محیطی-کالبدی گردیده است؟

جدول ۱- نحوه انتخاب روستاهای نمونه برای تکمیل پرسشنامه برحسب تعداد خانوار

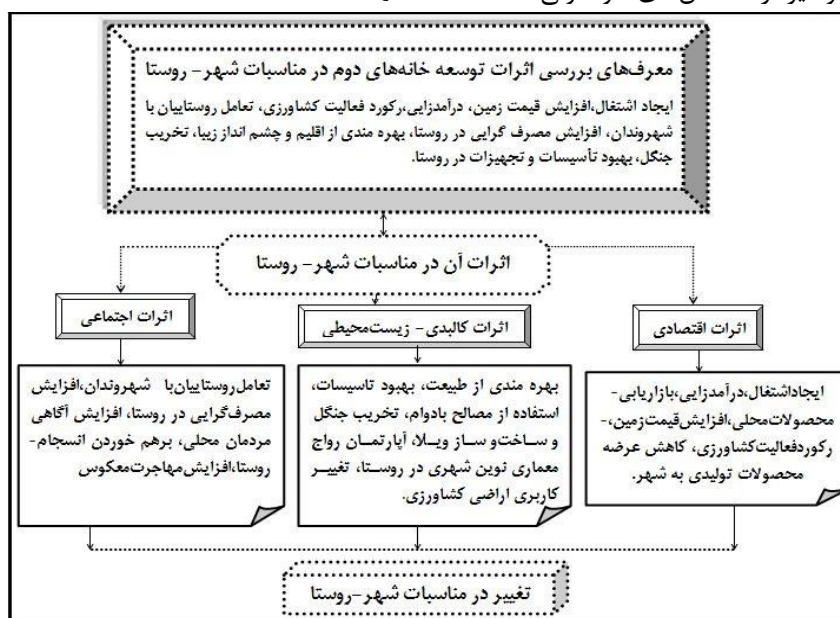
مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

روستاها	تعداد خانوار	تعداد جمعیت	تعداد خانه‌های دوم	تعداد پرسشنامه (اهالی)	تعداد پرسشنامه (مالکان)
زیارت	۴۷۸	۱۹۶۴	۸۶	۷۲	۸۲
توشن	۲۰۹	۷۹۸	۱۶	۳۱	۱۵
توسکستان	۶۲	۲۷۱	۱۱	۹	۱۱
چهارباغ	۷۵	۲۰۵	۸	۱۱	۷
جمع	۸۲۴	۳۲۳۸	۱۲۱	۱۲۳	۱۱۵

۳.۲. معرفی شاخص‌ها و متغیرها

گرفته شده است که قبل از شروع به پرسشگری از سطح منطقه، از منابع علمی دیگر و از کارشناسان مرتبط با این موضوع کمک گرفته شده است بنابراین برای این متغیرها، شاخص‌هایی تعیین گردیده است که بر اساس طیف لیکرت بوده است.

برای بررسی اثر متغیر گسترش ساخت‌وساز ویلا، خانه باغ، آپارتمان در مناسبات شهر-روستا در نواحی روستایی، از سه متغیر اصلی، یعنی تغییرات در ابعاد اقتصادی-اجتماعی و کالبدی نواحی روستایی و نیز از شاخص‌های گوناگونی کمک



شکل ۲- مدل مفهومی ساخت خانه‌های دوم و اثرات آن در مناسبات شهر-روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

۳. مبانی نظری

چه بزرگ اندام می‌تواند در پیرامون خود اثر بگذارد و هر قدر توان بیشتری در هدایت ناحیه داشته باشد، به همان اندازه حوزه نفوذ وسیع‌تری خواهد داشت و شعاع پرتوافشانی آن در زمینه

اولین پیوند تنگاتنگ شهر و ناحیه از طریق رابطه‌ای است که شهر با روستاهای ناحیه برقرار می‌کند. شهر چه کوچک و

های مالی، حمل‌ونقل و سایر خدمات برد بیشتری می‌یابد و روستاهایی که در مسیر پرتوافشانی قرار می‌گیرند از شهر تأثیر می‌پذیرند (پیری، گنجایش و پارسایی، ۱۳۹۰، ص. ۲). بدیهی است که تمام شهرها اعم از شهرهای بزرگ و کوچک به یک میزان حوزه نفوذ و عملکردی خود را تحت تأثیر قرار نمی‌دهند و آثار و پیامدهای مناسبات آن‌ها با روستاهای پیرامون به یک اندازه نیست (توره^۱، ۱۹۹۷، ص. ۷). به همین دلیل بخش عمده‌ای از مباحث اصلی در ادبیات توسعه بر مناسبات میان فضاهای شهری و روستایی متمرکز است. به‌طوریکه صاحب‌نظران توسعه که به بررسی مناسبات شهر- روستا می‌پردازند، معتقدند شهرهای کوچک انتهای زنجیره توسعه‌یافتگی و مدرن‌سازی نقاط شهری متصل به نواحی روستایی هستند و می‌توانند در گسترش و انتشار توسعه به این نواحی نقش مفید و مؤثری ایفا نمایند (معیدفر و اکبری، ۱۳۸۶، ص. ۸۱-۸۲)؛ بنابراین اگر ناحیه‌ای را به‌عنوان یک سیستم، کلانشهر را به‌عنوان کانون و روستاهای پیرامونی را عناصر مکمل آن سیستم فرض کنیم، بین این کانون و نواحی پیرامونی ارتباطاتی وجود خواهد داشت که این روابط متقابل شهر و روستا در نظام اقتصادی- اجتماعی سرزمین‌ها از تأثیرگذارترین جریان‌های همه‌جانبه در درون ناحیه می‌باشد و چارچوب فضایی ناحیه تحت تأثیر سرنوشت‌ساز آن‌ها شکل می‌گیرد. در این رابطه پایداری نواحی شهری و روستایی با یکدیگر مرتبط است، به‌گونه‌ای که شهرها در کشورهای درحال توسعه ضمن برآوردن امکانات و خدمات موردنیاز روستاها آن‌ها را به بازارهای ملی و جهانی پیوند می‌دهند (لینچ، ۱۳۸۶، ص. ۵۱).

بطوریکه طی چند دهه اخیر مشکلات موجود در شهرها، اعم از: گرانی مسکن، فشارهای روحی و روانی و آلودگی بیش‌ازحد هوا، به‌عنوان عوامل دافعه و در مقابل ارزانی زمین، پاکیزگی هوا، نبود مشکلات شهری و... در مناطق روستایی به‌عنوان عوامل جاذبه عمل کرده و شهرنشینان را به‌صورت خودجوش به سکونت در روستاهای پیرامون سوق می‌دهند. گاه شدت این تحرک فضایی جمعیت به‌گونه‌ای است که برخی از این روستاها با تغییر کارکرد، به‌صورت روستاهای خوابگاهی خودنمایی می‌کنند (طاهری، بودرجمهری، شایان و خاکپور، ۱۳۹۰، ص. ۲). به‌گونه‌ای که روزبه‌روز شاهد گسترش روزافزون خانه‌های دوم در نواحی روستایی خوش آب‌وهوا هستیم و عوامل مؤثر در توسعه خانه‌های دوم عبارت است از: تفاوت‌های آب‌وهوایی و جغرافیایی،

مهاجرت‌های شهری- روستایی آلودگی محیط‌زیست، تفریحات سالم و ازدحام بیش‌ازحد جمعیت در شهرها و مشکلات ناشی از زندگی در شهرها، بهبود راه‌های ارتباطی و برخورداری از خودروی شخصی و شهرگریزی هست (رضوانی، ۱۳۹۰، ص. ۷). در واقع خانه‌دوم از دو لغت home و second تشکیل شده است که home در لغت به معنای مکانی که در آن زندگی می‌کنیم و second در لغت به معنای ثانیه دوره کوتاهی از زمان، دوم و دومین است و ترکیب این دو واژه اصطلاح خانه‌های دوم را معنی می‌دهد (کراولی^۲، ۲۰۰۰، ص. ۲۶۵). به‌عبارتی دیگر، به خانه‌هایی گفته می‌شود که اغلب شهروندان در نواحی روستایی خوش آب‌وهوا و بیلاقی برای گذراندن اوقات فراغت و استراحت تدارک می‌بینند. بیشتر خانه‌های دوم در نواحی روستایی به‌صورت خرید زمین و ساخت خانه‌های ویلایی در دامنه تپه‌های مشرف به مناظر طبیعی زیبا احداث می‌گردد (صالحی نسب، ۱۳۸۴، ص. ۴۳). معمولاً به این‌گونه خانه‌ها در نواحی روستایی، خانه‌های آخر هفته یا خانه‌های تعطیلات نیز می‌گویند که برای مقاصد تفریحی به کار می‌روند (عنابستانی، ۱۳۸۸، ص. ۱۵۱)؛ اما از یکسو، تملک خانه‌های دوم یک کاربرد عمومی و در حال افزایش از فضای روستا است و به‌عنوان یک استراتژی توسعه روستایی در بسیاری از مناطق تلقی شده و اثرات سودمندی چون؛ بازسازی و نوسازی مسکن قدیمی، ایجاد اشتغال موقت، تنوع شغلی و افزایش تسهیلات بر جوامع روستایی دارد (شارپلی و شارپلی، ۱۲۰، ص. ۱۳۸۰)؛ و از سوی دیگر پیدایش و گسترش خانه‌های دوم و حضور مالکان غیربومی در روستاها تهدیدات و اثرات نامطلوبی همچون؛ کاهش تولیدات کشاورزی، رواج الگوی معماری نوین، برهم خوردن انسجام روستاییان به همراه داشته است (کاندل و براون^۳، ۲۰۰۶، ص. ۲۸۰-۲۷۷). بطوریکه هرچه گردشگری خانه‌های دوم بدون برنامه‌ریزی، گسترش‌یافته مشکلات جدیدی ظهور پیدا کرده‌اند و در درازمدت مشکلات ناشی از گسترش خودجوش خانه‌های دوم در نواحی روستایی بیشتر از فواید آن خواهد شد و همین امر سبب بروز مشکلات جدی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی- کالبدی برای جوامع روستایی می‌شود (صالحی نسب، ۱۳۸۴، ص. ۳۴). درنهایت این اثرات بر روابط روستا با شهرهای اطراف خودش تأثیرات عمیقی خواهد گذاشت که در ذیل به این اثرات اعم از مثبت و منفی توجه گردیده است.

جدول ۱- اثرات توسعه خانه‌های دوم در نواحی روستایی بر روابط شهر- روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

ابعاد	پیامدهای مثبت	پیامدهای منفی
اقتصادی	ایجاد اشتغال	افزایش قیمت زمین
	اخذ مالیات- درآمدزایی برای دهیاری	رکورد فعالیت کشاورزی
	بازاریابی محصولات محلی	کاهش عرضه محصولات تولیدی به شهر
اجتماعی	تعامل روستاییان با شهروندان	افزایش مصرف‌گرایی در روستا
	افزایش آگاهی مردمان محلی	برهم خوردن انسجام روستا
	افزایش مهاجرت معکوس به روستا	تعارضات فرهنگی روستاییان با مهاجرین
زیست‌محیطی- کالبدی	بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا	تخریب جنگل
	بهبود تأسیسات و تجهیزات در روستا	تغییر کاربری اراضی زراعی
	استفاده از مصالح بادوام	رواج معماری نوین شهری

۴. یافته‌های تحقیق

۴.۲. ویژگی‌های پاسخگویان

بر اساس یافته‌های توصیفی از مجموع ۲۳۸ نفر نمونه آماری (اهالی- مالکین) در نواحی مورد مطالعه، از نظر جنسیتی ۱۵ درصد زن، ۸۵ درصد مرد، از نظر تأهل، ۷۵ درصد متأهل، ۳۵ درصد مجرد، همچنین بیشترین فراوانی سطح تحصیلات مربوط به تحصیلات دیپلم معادل ۳۷ درصد و کمترین فراوانی معادل ۹ درصد مربوط به افرادی است که از سواد بی‌بهره‌اند.

جدول (۳) هدف مالکین خانه‌های دوم را از انتخاب هر یک از چهار روستای زیارت، توشن، توسکستان و چهارباغ و نوع ملک تحت تصرف آن‌ها را نشان می‌دهد، همان‌طور که مشاهده

می‌کنیم، بیشترین فراوانی از مالکین معادل ۵۰ درصد با هدف ساخت‌وساز روستای زیارت را انتخاب می‌کنند، بطوریکه نوع ملک ۴۸ درصد آن‌ها آپارتمان می‌باشد و کمترین فراوانی معادل ۳،۴ درصد متعلق به مالکینی است که به دلیل نسبت‌های خویشاوندی در روستای توشن ۵۲،۹۴ درصد از مالکین با هدف بهره‌مندی از آب‌وهوای مطلوب و موقعیت طبیعی این روستا را انتخاب، به‌گونه‌ای که نوع ملک ۴۱،۲۹ درصد آن‌ها خانه باغ است؛ و همچنین در روستای توسکستان هم مشابه توشن، اکثر مالکین، معادل ۵۸،۳۳ درصد با انگیزه طبیعت خوش آب‌وهوا این روستا را انتخاب که با توجه به هدف، نوع املاک آن‌ها هم عمدتاً ویلا می‌باشد. در نهایت، هدف ۷۵،۱۴ درصد از مالکین از انتخاب روستای چهارباغ به علت خویشاوندی است، بطوریکه نوع ملک ۸۵،۵ درصد آن‌ها خانه باغ می‌باشد.

جدول ۳- هدف مالکین و نوع ملک آن‌ها

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

نام روستا	هدف مالکان از انتخاب مقصد						
	موقعیت طبیعی	ساخت- ساز	نزدیکی به شهر	قیمت مناسب زمین	خویشاوندی	ویلا	خانه باغ
زیارت	۳۹،۵	۵۰	۵،۸	۱،۱	۳،۴	۴۲	۱۰
توشن	۵۲،۹	۰	۱۱،۷	۲۹،۴	۰	۲۹،۴	۰،۴۱
توسکستان	۵۸،۳	۰	۰	۴۱،۶	۰	۷۰،۴	۲۹،۵
چهارباغ	۱۵،۴	۰	۰	۰	۷۵،۱	۱۴،۵	۸۵،۵

۴.۴. بررسی اثرات توسعه‌ی خانه‌های دوم در مناسبات

شهر- روستا

الف- بعد اقتصادی

به منظور سنجش میزان گسترش ساخت خانه‌های دوم و تغییرات در شاخص‌های اقتصادی در نواحی مورد مطالعه، از شش مؤلفه طبق جدول (۴) استفاده گردیده است. نتایج حاکی از آن است که بیشترین تأثیر اقتصادی ساخت خانه‌های دوم در

مناسبات شهر- روستا با میانگین رتبه‌ای (۴,۱۵) مربوط به مؤلفه بازاریابی محصولات محلی می‌باشد. رکود فعالیت‌های کشاورزی و کمترین میزان اثرگذاری با میانگین

جدول ۴- بررسی فراوانی اثرات اقتصادی توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

متغیرها	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میانگین رتبه‌ای
ایجاد اشتغال	۷۸	۴۱	۵۹	۳۲	۲۸	۳,۹۸
اخذ مالیات- درآمدزایی برای دهیاری	۸۱	۲۹	۹۴	۲۳	۱۱	۲,۶۴
بازاریابی محصولات محلی	۳۶	۱۷	۴۵	۸۳	۵۷	۲,۲۵
افزایش قیمت زمین	۱۱۲	۶۷	۳۱	۱۹	۹	۳,۸۹
رکود فعالیت کشاورزی	۱۱۵	۹۱	۱۷	۱۰	۵	۴,۱۵
کاهش عرضه محصولات تولیدی به شهر	۸۷	۶۴	۴۷	۲۶	۱۵	۴,۱۱

ب- بعد اجتماعی

خانه‌های دوم با میانگین رتبه‌ای (۴,۵۵) مربوط به مؤلفه افزایش تعارضات فرهنگی مردمان روستا با مالکین و کمترین میزان اثرگذاری با میانگین (۲,۹۹) مربوط به تعامل مردم و مهاجرین از شهر بوده است.

همچنین براساس اطلاعات مندرج در جدول (۵)، به‌منظور بررسی میزان تأثیرات اجتماعی ساخت خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا، از شش مؤلفه استفاده شده است. بطوریکه نتایج نشان می‌دهد، بیشترین تأثیر اجتماعی ساخت

جدول ۵- بررسی فراوانی اثرات اجتماعی توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

متغیرها	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میانگین رتبه‌ای
تعامل روستاییان با شهروندان	۹۳	۷۱	۵۰	۲۳	۱۱	۲,۹۹
افزایش آگاهی مردمان محلی	۱۸	۲۳	۸۲	۶۱	۵۴	۳,۵۲
افزایش مهاجرت معکوس به روستا	۷۳	۵۰	۱۲	۳۶	۶۷	۳,۸۷
افزایش مصرف‌گرایی در روستا	۱۱۰	۶۹	۲۱	۳۰	۸	۴,۱۶
برهم خوردن انسجام روستا	۸۷	۹۱	۲۸	۲۴	۱۳	۳,۹۴
تعارضات فرهنگی روستاییان با مهاجرین	۵۸	۶۴	۷۷	۳۱	۱۰	۴,۵۵

ج- بعد زیست‌محیطی- کالبدی

بیشترین میزان تأثیرات کالبدی ساخت خانه‌های دوم با میانگین (۴,۹۵) مربوط به مؤلفه تغییر کاربری اراضی زراعی و کمترین میزان تأثیرات زیست‌محیطی با میانگین (۲,۴۰) مربوط به بهبود تأسیسات و تجهیزات در روستای این نواحی می‌باشد.

برای سنجش میزان تأثیرات زیست‌محیطی- کالبدی ساخت خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا، از شش مؤلفه در جدول (۶) استفاده گردیده است. طبق اطلاعات به دست آمده از جدول،

جدول ۶- بررسی فراوانی اثرات زیستی- کالبدی توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر- روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

متغیرها	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میانگین رتبه‌ای
بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا	۹۷	۶۱	۴۰	۲۳	۱۷	۳,۷۵
بهبود تأسیسات و تجهیزات در روستا	۲۸	۳۳	۷۲	۶۱	۴۴	۲,۴۰
استفاده از مصالح بادوام	۵۵	۹۴	۴۷	۳۱	۱۱	۲,۵۴
تخریب جنگل	۸۸	۶۵	۵۹	۱۴	۱۲	۴,۱۲
تغییر کاربری اراضی زراعی	۸۱	۹۴	۲۱	۲۳	۱۱	۴,۹۵
رواج معماری نوین شهری	۸۳	۵۷	۴۵	۳۲	۱۷	۳,۶۰

۵. بحث و نتیجه‌گیری

با نگاهی اجمالی به نتایج تحقیقاتی که با محوریت خانه-های دوم در رشته‌هایی مثل جغرافیا و دیگر رشته‌ها انجام شده این طور می‌توان نتیجه گرفت که پدیده خانه دوم نه تنها می‌تواند بر مسائل زیست‌محیطی و اقتصادی تأثیرگذار باشد بلکه در صورت برخورد ناآگاهانه با این پدیده می‌تواند آن را از یک فرصت به یک چالش بزرگ اجتماعی تبدیل کند و مسائل و آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی را نیز هم در روستا و هم در نواحی اطراف از جمله شهرها با خود به ارمغان آورد. بطوریکه یافته‌های تحقیق عنابستانی (۱۳۹۱) و فیروزنیا و همکاران (۱۳۹۰) پیرامون بررسی پیامدهای توسعه خانه‌های دوم در دهستان شیرین دره شهرستان قوچان و دهستان تاررود در شهرستان دماوند حاکی از آن است که پیامدهای منفی توسعه خانه‌های دوم در نواحی روستایی بیش از پیامدهای مثبت آن می‌باشد. همچنین خوش‌فر (۱۳۹۱) در پژوهش خود با عنوان تأثیر گردشگری خانه‌های دوم بر سرمایه‌های اجتماعی در روستاهای شهرستان تنکابن، بیان می‌کند که گسترش خانه-های دوم با اثرات اقتصادی مثبت و پیامدهای اجتماعی منفی همراه بوده است.

لذا با توجه به نتایج تحقیقات فوق‌الذکر، جمع‌بندی یافته‌های پژوهش حاضر نیز نشان می‌دهد که بیشترین تأثیر اقتصادی ساخت خانه‌های دوم در مناسبات شهر-روستا با میانگین رتبه‌ای (۴,۱۵) مربوط به مؤلفه رکود فعالیت‌های کشاورزی همچنین بیشترین تأثیر اجتماعی ساخت خانه‌های دوم با میانگین رتبه‌ای (۴,۵۵) مربوط به مؤلفه افزایش تعارضات فرهنگی مردمان روستا با مالکین و بیشترین میزان تأثیرات کالبدی ساخت خانه‌های دوم با میانگین (۴,۹۵) مربوط به مؤلفه تغییر کاربری اراضی بوده است. همچنین از نظر پاسخگویان اثرات مثبت توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر-روستا در بُعد اقتصادی مثبت (ایجاد اشتغال)، در بُعد اجتماعی (افزایش مهاجرت معکوس به روستا - افزایش آگاهی مردمان محلی) و در بعد زیست‌محیطی-کالبدی (بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا استفاده از مصالح بادوام) به‌عنوان مهم‌ترین اثرات مثبت ساخت خانه‌های دوم بیان شده است. از سویی دیگر، ساخت و توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر-روستا اثرات منفی نیز به دنبال داشته است، بطوریکه بُعد اقتصادی با سه پیامد منفی بالاترین رتبه و اجتماعی با دو اثر و کالبدی با یک اثر منفی در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

همان‌طور که در جدول (۷) ملاحظه می‌شود، پاسخگویان اثرات مثبت توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر-روستا را این‌گونه بیان کرده‌اند؛ در بُعد اقتصادی ۱ پیامد مثبت (ایجاد اشتغال)، در بُعد اجتماعی ۲ اثر مثبت (افزایش مهاجرت معکوس به روستا - افزایش آگاهی مردمان محلی) و در بعد زیست‌محیطی-کالبدی ۲ پیامد مثبت (بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا استفاده از مصالح بادوام) به‌عنوان مهم‌ترین اثرات مثبت ساخت خانه‌های دوم از سوی آن‌ها بیان شده است.

جدول ۷- اثرات مثبت توسعه خانه‌های دوم در مناسبات

شهر - روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

ابعاد	اثرات مثبت توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر - روستا
اقتصادی	ایجاد اشتغال
اجتماعی	افزایش مهاجرت معکوس به روستا افزایش آگاهی مردمان محلی
زیست‌محیطی-کالبدی	بهره‌مندی از اقلیم و چشم‌انداز زیبا استفاده از مصالح بادوام

درمجموع از نظر پاسخگویان (اهالی - مالکان) در ناحیه مورد مطالعه، ساخت و توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر-روستا، هفت اثر منفی را به دنبال داشته است که بُعد اقتصادی با سه پیامد منفی (افزایش قیمت زمین، رکورد فعالیت کشاورزی و کاهش عرضه محصولات تولیدی به شهر) بالاترین رتبه و اجتماعی با دو اثر (افزایش مصرف‌گرایی در روستا و تعارضات فرهنگی روستاییان با مهاجرین) و کالبدی با یک اثر منفی (تغییر کاربری اراضی زراعی) در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

جدول ۸- اثرات منفی توسعه خانه‌های دوم در مناسبات

شهر - روستا

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۲.

ابعاد	اثرات منفی توسعه خانه‌های دوم در مناسبات شهر - روستا
اقتصادی	افزایش قیمت زمین رکورد فعالیت کشاورزی کاهش عرضه محصولات تولیدی به شهر
اجتماعی	افزایش مصرف‌گرایی در روستا تعارضات فرهنگی روستاییان با مهاجرین
زیست‌محیطی-کالبدی	تغییر کاربری اراضی زراعی

<p>- نظارت و تعیین قوانین ویژه (کاهش صدور مجوز)، از سوی سازمان متولی بر اقدامات مالکینی که با هدف سودجویی و ساخت آپارتمان و فروش آن در این نواحی فعالیت می‌کنند به منظور حفظ طبیعت مطلوب و سیمای زیبا روستا.</p> <p>- توسعه خانه‌های دوم در نواحی روستایی با تلفیقی از الگوی معماری سنتی - مدرن باشد به منظور حفظ یکپارچگی کالبدی در این نواحی.</p>	<p>بر اساس نتایج بدست آمده از یافته‌های پژوهش، به ارائه راهکارهایی برای ساخت خانه‌های دوم در راستای توسعه مناسبات شهر- روستا در نواحی مورد مطالعه می‌پردازیم:</p> <p>- طراحی سیستمی نظامند با هماهنگی دستگاه‌های مربوطه و همکاری اهالی برای توسعه گردشگری خانه‌های دوم در این نواحی.</p> <p>- برنامه‌ریزی مسئولین در جهت استفاده از سرمایه مالی- فکری مهاجرین شهری وارد شده به روستا در جهت توسعه روستایی و تقویت مناسبات روستا- شهری.</p> <p>- فراهم کردن زمینه افزایش تعامل و گفتگو میان مردمان محلی و مهاجرین شهری با هدف تقویت ارتباطات و جایگاه اجتماعی روستاییان.</p> <p>- جلوگیری از تهاجم فرهنگی در نواحی مورد مطالعه از راه تشویق روستاییان به حفظ عقاید و باورهای فرهنگی خود در مقابل فرهنگ مهاجرین شهری</p>
---	--

یادداشت‌ها

- 1- Tuerah
- 2- Crawley
- 3- Kandel & Brown

کتابنامه

۱. پیری، س.، گنجایش، ح. و پارسایی، م. (۱۳۹۰). بررسی نظری راهبردهای روابط شهر و روستا در چارچوب توسعه روستایی. مجموعه مقالات اولین همایش ملی جغرافیا و برنامه‌ریزی توسعه روستایی (صص. ۱۸-۱)، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
۲. حسینی ابری، س. ح. (۱۳۸۰). مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران. اصفهان: انتشارات دانشگاه اصفهان.
۳. رضوانی، م. ر. و صفائی، ج. (۱۳۸۴). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی فرصت یا تهدید (مورد: نواحی روستایی شمال تهران). پژوهش‌های جغرافیایی، ۳۸(۵۴)، ۱۰۹-۱۲۱.
۴. رضوانی، م. ر.، بدری، س. ع.، سپهوند، ف. و اکبریان، س. ر. (۱۳۹۰). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی (مطالعه موردی: بخش رودبار قصران، شهرستان شمیرانات). مطالعات پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۴(۱۳)، ۲۳-۴۰.
۵. شاریلی، ر. و شاریلی، ج. (۱۳۸۰). گردشگری روستای. ترجمه منشی‌زاده، ر. و نصیری، ف. تهران: انتشارات منشی.
۶. شاریه، ژ. (۱۳۷۳). شهرها و روستاها- آزمونی در گوناگونی مناسبات شهر و روستا در جهان. ترجمه سیروس سهامی، مشهد: نشر نیکا.
۷. صالحی نسب، ز. (۱۳۸۴). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن در نواحی روستایی. (پایان‌نامه کارشناسی ارشد منتشر نشده)، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۸. صیدایی، س. ا.، خسروی نژاد، م. و کیانی، م. (۱۳۸۹). تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغبهادران شهرستان لنجان. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۱(۴)، ۱۹-۳۶.
۹. ظاهری، م. (۱۳۹۰). تحلیلی تأثیرات متقابل فضایی کلانشهر تبریز و روستاهای خوابگاهی پیرامون با تأکید بر مهاجرت معکوس و عوامل تأثیرگذار بر آن. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۲۶(۳)، ۱۷۰-۱۸۸.
۱۰. طاهری، ع.، بوذرجمهری، خ.، شایان، ح. و خاکپور، ب. (۱۳۹۰). بررسی و تحلیل اثرات توسعه روستا- شهرها و شهرهای کوچک در توسعه منطقه‌ای و روستایی (نمونه موردی: شهرستان نیشابور) (صص. ۲۲-۱). مجموعه مقالات اولین همایش ملی جغرافیا و برنامه‌ریزی توسعه روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

۱۱. عنابستانی، ع. (۱۳۸۸). بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی شهر مشهد. فصلنامه روستا و توسعه، ۱۲(۴)، ۱۴۹-۱۶۶.
۱۲. عنابستانی، ع.، بوذرجمهری، خ. و صاحبکار، ن. (۱۳۹۱). پیامدهای اقتصادی-اجتماعی توسعه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی مطالعه موردی: دهستان شیرین دره شهرستان قوچان. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، ۱(۱)، ۹۷-۱۲۳.
۱۳. فشارکی، پ. (۱۳۷۳). جغرافیای روستایی. تهران: مرکز انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی.
۱۴. فیروزنیا، ق.، رکن‌الدین‌افتخاری، ع. ر. و ولی‌خانی، م. (۱۳۹۰). پیامدهای گسترش ویلا سازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی، مطالعه موردی: دهستان تار رود شهرستان دماوند. جغرافیا، ۹(۳۱)، ۱۷۰-۱۴۹.
۱۵. لینچ، ک. (۱۳۸۶). روابط متقابل شهر و روستا در کشورهای در حال توسعه. مترجمین: رضوانی، م. ر. و شیخی، د. چاپ اول، تهران: انتشارات پیام تهران.
۱۶. قدیری، م.، باغیانی، ح. و نورانی، ح. (۱۳۹۱). نقش گردشگری روستایی در روابط شهر و روستا در شهرستان طالقان. مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۱)، ۲۸-۴۸.
۱۷. معیدفر، س. و اکبری، ص. (۱۳۸۶). مناسبات روستا با شهر و اثرات توسعه‌ای آن (مطالعه موردی: شهرستان ساوجبلاغ). نشریه علوم جغرافیایی، ۶(۸-۹)، ۷۶-۹۶.
18. Crawley, A. (2000). *Oxford Elementary Learners Dictionary*. Oxford University Press, Oxford.
19. Kandel, W.A., & Brown, D. L. (2006). *Population change and rural society*. Springer Science & Business Media, Netherlands.
20. Tuerah, N. (1997). *Rural-urban linkages and development: A case study of north Sulawesi, Indonesia*. (Unpublished PhD Thesis). The University of British Columbia.

An Investigation into the Goals of Building a Second House in Rural Areas and determining its Impacts on the Relations between the City and Village (Case of Study: Central Region of Gorgan County)

Ja'far Mirkatouli*¹ – Zeynab Vesal² -Aram Aghajani³ -Mehdi Khodadad⁴

1- Associate Prof., in Geography & Urban Planning, University of Golestan, Gorgan, Iran.

2- MSc., in Geography & Rural Planning, University of Golestan, Gorgan, Iran.

3- MSc. Student, in Geography & Rural Planning, University of Golestan, Gorgan, Iran.

4- MSc. Student, in Geography & Rural Planning, University of Golestan, Gorgan, Iran.

Received: 16 July 2013

Accepted: 18 April 2015

Abstract

Purpose: The development of second homes in rural areas has contributed to the expansion of relations between city and villages. The aim of this study is to analyze the factors and goals of constructing second homes in the countryside and its effects on the city-village relations. The study area includes Southern Estarabad village at the center of Gorgan County.

Methodology: A questionnaire was the main data collection instrument and a sample size of 238 subjects was selected using Cochran sampling method, which consisted of 123 rural residents and 115 owners of second homes. The participants were chosen using simple random and systematic sampling. For the data analysis, the SPSS software was employed.

Finding: The results suggests that in the view of respondents, the most important positive effect of second home development on urban-rural relations was concerned with economic (creating jobs), social (the reverse migration to rural areas - raised awareness of local people) and environmental – physical dimensions (taking advantage of the climate and the beautiful landscape of durable materials). On the other hand, the negative effects of this development on the study area with respect to the changing relations of city and village involved a mixture of economic (increased land prices, recession of agricultural activity and reduced supply of products to the city), social (increased consumerism in villages and cultural conflicts of rural and refugees) and physical and environmental (deforestation and agricultural land use change) dimensions.

Research limitation: The main limitation of the study is the paucity of literature on the goals of constructing second homes and its impact of the relations of the city and village.

Practical implications: The appropriate planning of authorities to use the intellectual-financial capitals of the urban migrants in the village with the aim of promoting rural development and rural-urban relations; preparing the ground for the increased interaction and dialogue between local people and urban migrants with the purpose of strengthening the communication and the social status of the rural people.

Original/value: The originality of the research is mainly rooted in its analysis of the effects of the construction of second homes on the –rural-urban relations.

Key word: Relations urban- rural, second homes central part of the city of Gorgan.

How to cite this article:

Mirkatouli, F., Vesal, Z. Aghajani, A. & Khodadad, M. (2015). An Investigation into the Goals of Building a Second House in Rural Areas and determining its Impacts on the Relations between the City and Village (Case of study: central region of Gorgan County). *Journal of Research & Rural Planning*, 4(2), 1-10.

URL <http://jrtp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/23819>

ISSN: 2322-2514

eISSN: 2383-2495