

## ارزیابی و تحلیل اثرات خانه های دوم گردشگری بر مکان های روستایی

### (نمونه موردی: روستای قلعه حاج عبدالله)

حاتمی نژاد حسین<sup>۱</sup>، محمد بیرانوند<sup>۲</sup>، احمد حاتمی<sup>۳</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۱/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۲/۲۵

صفحات: ۴۰-۱۹

#### چکیده:

خانه های دوم گردشگری از پدیده های نوظهوری هستند که در محیط های روستایی به ویژه مختص روستاهای هدف توریستی در حال گسترش می باشند. که در یک فرآیند زمانی با تبدیل اراضی زراعی و باغی روستاها به واحدهای ویلایی علاوه بر تغییر کاربری اراضی، چشم انداز روستا اثرات اجتماعی و اقتصادی قابل توجهی بر محیط های روستایی بر جای می گذارند. که نیاز به بررسی و غربال این اثرات را به سبب کاهش اثرات منفی و افزایش اثرات مثبت را برای برنامه ریزان واجب کرده است. از این رو در این پژوهش بررسی اثرات خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله پرداخته شده است. روش این پژوهش توصیفی - تحلیلی و کتابخانه و مبتنی بر پیمایش میدانی در اشکال پرسشنامه، مشاهده و مصاحبه است. جامعه آماری آن تمام ساکنان روستای قلعه حاج عبدالله بوده است که در سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر ۹۵۰ نفر بوده اند. برای تخمین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است که مطابق این فرمول تعداد نمونه ۳۸۱ نفر برآورد شده است. همچنین از روش نمونه گیری تصادفی ساده در سطح روستا استفاده شده است. اطلاعات به دست آمده با استفاده از نرم افزار SPSS و بهره گیری از آزمون T تک نمونه ای مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. نتایج به دست آمده نشان داد که اثرات خانه های دوم گردشگری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی - زیست محیطی در بردارنده نقاط مثبت و منفی و متضادی بوده است. که در بعد اجتماعی اثرات مثبت آن در قالب افزایش امنیت اجتماعی و کاهش مهاجرت های ساکنین روستا بوده است. و همچنین اثرات منفی همچون افزایش سبک زندگی شهری، نابودی آداب رسوم روستا، گسست اجتماعی را در بین ساکنین روستا در برداشته است. همچنین در بعد اقتصادی به مراتب اثرات بهتر از ابعاد اجتماعی و کالبدی بوده است. به گونه ای که ساکنان اظهار کرده اند با ایجاد و گسترش خانه های دوم وضعیت اشتغال و درآمد روستا بهبود یافته است و با افزایش داد و ستد اقتصادی در منطقه و تقویت پایه اقتصادی روستا زمینه اشتغال ساکنان فراهم شده و از شدت مهاجرت های روستاشهری کاسته شده است. و در آخر از نظر بعد کالبدی - زیست محیطی اثرات خانه های دوم بصورت گسترش بافت مسکونی روستا و رشد قارچ گونه خانه های دوم در بین مزارع و باغات منطقه که پیامدهای آن در تغییر کاربری اراضی و تغییر چشم انداز روستا از یک حوزه کشاورزی به یک حوزه مصنوع با واحدهای ویلایی بوده است.

واژگان کلیدی: خانه های دوم گردشگری، گردشگری روستایی، شهرستان بروجرد، روستای قلعه حاج عبدالله

۱-دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

۲-دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

۳- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

## مقدمه

در اوایل قرن بیستم میلادی تنها حدود ۱۵٪ جمعیت جهان ساکن شهرها بودند. با تشدید آهنگ شهرنشینی و رشد شهری از دهه ۱۹۵۰ میلادی، برای اولین بار در سال ۲۰۰۷ بیش از نیمی از جمعیت جهان در مناطق شهری ساکن شدند. نسبت شهرنشینی در سال ۲۰۱۴ به حدود ۵۴٪ افزایش یافت و انتظار می‌رود که تا سال ۲۰۵۰ بیش از ۷۲٪ جمعیت جهان ساکن شهرها باشند. در حالیکه، تحت تاثیر صنعتی شدن اروپا و امریکای شمالی، فرایند شهرنشینی شتابان تا قبل از دهه ۱۹۵۰ در کشورهای توسعه‌یافته متمرکز بود، از اواسط قرن بیستم، آهنگ شهرنشینی در اغلب کشورهای توسعه‌یافته کند شده و فرایند شهرنشینی شتابان به کشورهای در حال توسعه منتقل گردید. بطوریکه، جمعیت شهری کشورهای در حال توسعه از حدود ۱۷/۸٪ در دهه ۱۹۵۰ به بیش از ۴۰٪ در سال ۲۰۱۵ افزایش یافته و انتظار می‌رود در سال ۲۰۳۰ بیش از ۶۰٪ جمعیت کشورهای در حال توسعه ساکن شهرها و مناطق شهری باشند (UN-ESA, 2014) با وجود نقش و جایگاه بی‌بدیل شهرها در رشد و توسعه اقتصادی، افزایش بهره‌وری و تقویت مشارکت اجتماعی، اثرات منفی رشد شتابان جمعیت شهری از قبیل آلودگی، دود و بو، سر و صدا، شلوغی و فقدان مکانی دنج برای خلوت از جمله مهمترین مشکلات زندگی شهری در هزاره سوم است (Zhang, 2016: 241) بنابراین به دنبال تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان طی سده‌های اخیر، به ویژه در زمینه افزایش جمعیت، گسترش شهرنشینی، توسعه‌ی راه‌های ارتباطی و وسایل حمل و نقل، افزایش

تمایل برای گذران اوقات فراغت و بهبود رفاه اجتماعی و همچنین نیاز به مکانی برای رفع اثرات و خستگی‌های زندگی ماشینی، منجر به توسعه‌ی گردشگری در نواحی روستایی یا گردشگری روستایی شده است (شارپلی، ۲۰۱۲؛ ۴۷). با این وجود تا قبل از انقلاب صنعتی و تحولات ناشی از آن پدیده گردشگری روستایی، به عنوان فعالیتی تفریحی بود که به اشراف، حاکمان و طبقات ویژه اختصاص داشت (همان منبع). اما پدیده گردشگری به عنوان یک فعالیت اجتماعی و مفهومی سازمان یافته که امروزه از آن استنباط می‌شود ابتدا در نیمه‌ی قرن نوزدهم در اروپا پدیدار گشت و با گذار از مدرنیزاسیون تکنولوژی و جهانی شدن از دهه ۱۹۵۰ تشدید شده است (Vepsalainen, Pitkanan, 2010: 194) و امروزه گردشگری روستایی به عنوان یک رویکرد پویا با ویژگی‌های منحصر بفرد، بخش مهمی از فعالیت‌های کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه را به خود اختصاص داده است (UNWTO, 2007). خانه‌های دوم گردشگری از جمله پدیده‌هایی است که موجب تحولات قابل ملاحظه‌ای با ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در روستاهای مقصد می‌شود. این الگو به عنوان یکی از مدل‌های گسترش گردشگری در نواحی روستایی به ویژه کوهستانی محسوب می‌شود که از طریق گسترش مالکیت خانه‌های دوم (خانه‌های بیلاقی یا خانه تعطیلات) حاصل می‌شود (رضوانی، صفایی، ۱۳۸۴). خانه‌های دوم عمدتاً توسط افرادی که غیر بومی اند خریداری می‌شوند و با مدت طولانی اجاره می‌گیرند و از آن برای گذران اوقات فراغت در فصول گردشگری استفاده می‌کنند (عینالی، رومیانی،

گردشگری خانه های دوم در ایران مهترین شکل توسعه گردشگری در نواحی روستایی است و اثرات آن در غالب تغییر کاربری مزروعی و باغات به ویلاهای شخصی، دوگانه شدن چشم انداز روستا در بعد کالبدی و محیطی و تقویت بخش خدمات، افزایش قیمت املاک، تقویت پایه اقتصادی روستاها در بعد اقتصادی و افزایش امنیت و همچنین دودستگی اجتماعی در بعد اجتماعی همراه بوده است. از این رو این پژوهش نیز با هدف بررسی اثرات خانه های دوم گردشگری در منطقه گلدشت انجام گرفته است. منطقه ی گلدشت واقع در حوزه شهری بروجرد در استان لرستان منطقه ای است، وسیع باروستاهای پر رونقی همچون شیخ میری سادات و قلعه حاج عبدالله و گلدشت است که در بخش مرکزی شهرستان بروجرد در دهستان همت اباد واقع گردیده است. این روستاها به دلیل دارا بودن سراب ها و چشمه های گوناگون و رودخانه های دائمی و چشم انداز کوهستان و وجود انبوه باغات سیب از پتانسیل و ظرفیت بالایی برای گردشگری برخوردار است. این جاذبه های گردشگری در چند سال اخیر بخصوص از سال ۱۳۸۵ به بعد با مواجه شدن با شکل گیری و گسترش خانه های دوم یا ویلایی به شدت مورد بهره برداری قرار گرفته است. امروزه اهالی بومی این منطقه (روستای قلعه حاج عبدالله و مجتمع ویلایی گلدشت) و ساکنان شهرستان بروجرد و مهاجران اهوازی به ساخت خانه های دوم با اهداف و مقاصد مختلف روی آورده اند. از آنجایی که گردشگری با بستر طبیعی و فعالیت های اقتصادی و اجتماعی رابطه ی دوسویه دارد به همین دلیل آثار و نتایج مثبت و منفی ناشی از گردشگری خانه های دوم در محیط روستا و پیرامون کاملا مشهود است. با این وجود در منطقه ی مورد مطالعه در سال های اخیر با ساخت وسازهای خانه ها ی دوم

خرید خانه های دوم در حومه شهر یا مناطق ساحلی اغلب پیامدهای منفی به دنبال داشته است تقاضای خارجی برای مسکن محلی توسط خریداران ثروتمند غیر محلی باعث اختلال در بازار املاک می شود و موجب تحول اجتماعی می گردد که ممکن است تأثیر منفی بر خدمات محلی داشته باشد (Gallent, 2105: 99) در حالی که تا اواخر دهه ۱۹۷۰ نگاه به گردشگری نگاهی کاملا مثبت بود و به جنبه های سازنده و مثبت و سودهای اقتصادی ناشی از آن بسیار تأکید می شد. از دهه ۱۹۸۰ این نگرش به گردشگری تغییر کرد و به پیامدهای منفی و مخرب زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی نامطلوب گردشگری تأکید شد. در این دهه تجزیه و تحلیل آثار زیست محیطی گردشگری به عنوان تنها رسالت پژوهشگران این حوزه تبدیل شد (رهنمایی و همکاران، ۱۳۸۷؛ ۱۷). توسعه ی خانه های دوم عامل بسیار مهمی در تغییرات کاربری زمین و تغییر چشم اندازها در بسیاری از مکان ها می باشد (Jonsson, 2014: 182) بنابراین گسترش گردشگری خانه های دوم در مناطق روستایی در سال های اخیر در کشور چالش ها و فرصت های زیادی را برای جوامع روستایی به دنبال داشته است که نیازمند بررسی های دقیق و مدیریت صحیح جهت بهره برداری از مزایای این نوع گردشگری می باشد. به همین دلیل پژوهشگران چه در داخل و چه در خارج از کشور پژوهش های فراوانی را به دنبال اثرات گردشگری خانه های دوم بر محیط های روستایی انجام داده اند. در داخل کشور پژوهش هایی چون عنابستانی و همکاران، ۱۳۹۱، رضوانی و همکاران، ۱۳۹۱، سعیدی و سلطانی، ۱۳۹۱، عنابستانی و خوش چهره، ۱۳۹۲، دادورخانی و همکاران، ۱۳۹۲، عینالی و رومیانی، ۱۳۹۴ و بسیاری دیگر از پژوهش ها نشان داد که

فراوانی یافت (Hall, 2004:18) Muller, 2004:18) رشد و گسترش این پدیده در مناطق روستایی عمدتاً بعد از جنگ جهانی دوم و تحت تأثیر عواملی همچون لزوم بهره گیری از اوقات فراغت و تسهیل در جابه جایی به دلیل بهبود شبکه حمل و نقل بوده است (عناستانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۳۶). و همچنین بالا رفتن سطح درآمد شهرنشینان و تقاضای آنها و پایین بودن قیمت زمین و مسکن در نواحی مطلوب و جذاب روستایی از دلایل مهم گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی می باشد (Marjavaare, 2008:26) از طرفی کیفیت نامطلوب محیط شهری نیز عاملی است که شهروندان برای دست یابی به محیط زیستی سالم و پایدار اقدام به ساخت خانه های دوم در حومه ی شهر می کنند (Hall, 2015:13) Strandell, 2015:13) در همین راستا افزایش جمعیت سالمند و بازنشسته یک کشور از دیگر دلایل گسترش خانه های دوم می باشد که این افراد برای دست یابی به کیفیت زندگی بهتر و کاهش هزینه ها به اقامت در خانه های دوم و ساخت آن روی می آورند (Wong et al., 2017:394) از جمله عوامل مهم در تحولات شاخص های اجتماعی، اقتصادی و رفاه روستایی به شمار می رود (Park, Stokowski, 2009:2) از آنجایی که گردشگری خانه های دوم با محیط طبیعی و فعالیت های اقتصادی-اجتماعی رابطه متقابل دارد، می تواند پیامدهای مثبت و منفی فراوانی در مقصد و جامعه میزبان داشته باشد. این پیامدها از مکانی به مکان دیگر متفاوت است (Muller, 2004:910) از طرفی با تشدید روز به روز این پدیده رشته های مرتبط با تحقیقات معاصر خانه های دوم تنش و تضادهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی میان مردم محلی روستایی و بازدیدکنندگان و صاحبان خانه های دوم را بررسی می کند (Farsted, Rye,

اراضی کشاورزی و باغات به منظور ساخت و گسترش خانه های دوم تغییر کاربری داده اند. که در این پژوهش با بررسی های موشکافانه بر روی ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی-محیطی اثرات این پدیده نوظهور را در منطقه گلدشت مشخص گردانیم تا بتوان راهکارهای متناسب با اثرات آن را در پیش گرفت.

### مبانی نظری

خانه دوم از دو لغت Home و Second تشکیل شده است که Home در لغت به معنای مکانی که در آن زندگی می کنیم و Second در لغت به معنای ثانیه، دوره کوتاهی از زمان، دوم و دومین است و ترکیب این دو واژه اصطلاح خانه دوم را معنی می دهد (Crawley, 2000:265) در فرهنگ جغرافیای انسانی در مورد خانه های دوم روستایی چنین آمده است؛ خانه هایی است که خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می کنند. معمولاً این گونه خانه ها در نواحی روستایی قرا دارند و برای مقاصد تفریحی استفاده می شوند و به آنها خانه های آخر هفته و خانه های تعطیلات نیز می گویند (Johnston, 1988:423).

در ادبیات گردشگری، گردشگری خانه دوم را می توان به عنوان تقاطع بین گردشگری و مهاجرت تعریف کرد (Casado, Diaz, 1998, 225). در ایران با توجه به شرایط اقلیم بیابانی و نیمه بیابانی حاکم بر بخش گسترده ای از کشور فرهنگ بیلاق نشینی و داشتن خانه های دوم در نواحی روستایی و خوش آب و هوای مجاور شهرهای بزرگ، قدمتی دیرینه دارد که بیلاق نشینی شاهان و دربار قاجار گواهی بر این مدعاست (صالحی نسب، ۱۳۸۴؛ ۷۳). در جهان گردشگری خانه های دوم از سال ۱۹۴۵ مقبولیت

مالیات از مالکان خانه های دوم و استفاده از آن برای عمران روستا، افزایش امنیت، گسترش ناهنجاری های اجتماعی، تغییر کاربری زمین، تغییر چشم انداز ناحیه و گسترش بافت مسکونی روستا به دنبال دارد (عنابستانی و همکاران، ۱۳۹۶؛ ۸-۷).

### شاخص های پژوهش

اولین مطالعات علمی که بر روی خانه های دوم تمرکز داشتند. حدود پنجاه سال پیش در اروپا و آمریکای شمالی انجام شد (Hall & Muller, 2004). با افزایش و گسترش پدیده خانه های دوم گردشگری مطالعات و بررسی های در باب اثرات آن بر محیط های روستایی اوج گرفت. گردشگری به عنوان مفهومی چند بعدی و مهم در زندگی جامعه است. رابطه بین گردشگری و کیفیت زندگی جامعه محلی موضوعی است که در بسیاری از تحقیقات مرتبط مورد توجه قرار گرفته است و معمولاً در سه جنبه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در این زمینه طبقه بندی می شود. به طور کلی بررسی ها در پیشینه موضوع گردشگری خانه های دوم بحث بر روی ۳ بعد اصلی اعم از اجتماعی، اقتصادی و کالبدی-زیست محیطی است. از این رو در این پژوهش نیز ابعاد مذکور و زیرشاخه های آن از پژوهش های مختلف استخراج گردید و در محدوده مورد مطالعه مورد بررسی قرار گرفت.

(2013:41) به عنوان مثال در آمریکای شمالی در چارچوب اهداف گردشگری خانه های دوم دو نوع رژیم در نظر گرفته می شود یکی رژیم توسعه (رشد) که بازیگران خصوصی و دولتی تمرکز خود را بر تغییر کاربری زمین برای افزایش قیمت زمین می گذارند و دومی رژیم مترقی که بر موضوعاتی همچون پایداری، کنترل پراکندگی ساخت و سازها و مسکن ارزان قیمت تأکید می کند اما همواره به نقش اقتصادی خانه های دوم در توسعه منطقه ای تأکید می گردد (Gerber, Tanner, 2018:860) اثرات اقتصادی گردشگری خانه های دوم شامل رونق گرفتن داد و ستد و کارهای خدماتی همچون ایجاد بازارهای خرده فروشی، استقرار انواع رستوران ها و مراکز املاک و کارهای سرایداری و حفاظت از خانه های دوم برای مردم محلی می شود (رضوانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۸-۴۴). از جمله پیامدهای منفی گسترش خانه های دوم می توان به افزایش بهای اراضی و کالاها و خدمات، تهدیدی برای کشاورزی، از بین رفتن آداب و رسوم محلی و کاهش انسجام و یکپارچگی جامعه روستایی اشاره کرد (شاریه، ۱۳۷۳؛ ۳۰۰-۲۰۰). از منظر زیست محیطی ساخت خانه های دوم تأثیرات منفی همچون آلودگی رودخانه ها و سواحل و تخریب آبخوان های زیر زمینی را در مناطق حساس طبیعی به دنبال دارد (Kondo et al., 2012:176) روی هم رفته ساخت خانه های دوم تأثیرات سازنده و مخرب دیگری همچون اشتغال زایی، درآمد زایی، دریافت عوارض و

جدول شماره ۱: شاخص های مورد بررسی در پژوهش

شاخص	پیامد اجتماعی	پیامد اقتصادی	پیامد کالبدی-زیست محیطی
------	---------------	---------------	-------------------------

پژوهش ها	افزایش سبک زندگی شهری	نابودی آلودگی و رسوم محلی	کاهش مهاجرت	گسترش ناهنجاری	کاهش یکپارچگی	افزایش امنیت	استعمال زاینی و درآمد زاینی	افزایش داده و مستند و کارهای خدماتی	افزایش بهای اراضی	تهدیدی برای کشاورزی	دربافت عوارض و مالیات از ممالک	بازسازی مسکن	بهبود کیفیت مسکن	گسترش بافت مسکونی در حاشیه شهر	تجارت به حریم روزه خانه	تغییرات فضای جمعیت روستا	توسعه و عمران روستا	استفاده از اراضی متروک	تغییر سبک ساختمان ها	تغییر چشم انداز ناحیه	تفسیر کاربری اراضی	بهبود خدمات زیر بنایی	ایجاد زباله در محیط
سرور و محمودیان (۱۳۹۵)									*	*									*	*	*	*	
قدیری معصوم و همکاران (۱۳۹۵)	*	*			*	*	*	*	*	*										*	*	*	*
عنابستانی و خوش چهره (۱۳۹۴)				*	*	*	*	*	*	*										*	*	*	*
عینالی و رومیانی (۱۳۹۳)		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
سعیدی و سلطانی مقدس (۱۳۹۲)	*						*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
رضوانی و همکاران (۱۳۹۱)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
عنابستانی و همکاران (۱۳۹۱)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
دادورخانی و لاریجانی (۱۳۹۱)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
سالتو پولوس (۲۰۱۲)							*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
عنابستانی (۱۳۸۸)							*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
حاجیلویی و همکاران (۱۳۸۷)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
رضوانی و همکاران (۱۳۸۴)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
بنجامین اس ویگراف (۱۳۸۳)							*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
دادورخانی و همکاران (۱۳۹۲)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
عنابستانی و همکاران (۱۳۹۵)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
عنابستانی و همکاران (۱۳۹۶)					*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
جمع شاخص مورد بررسی	۲	۳	۲	۲	۲	۳	۵	۷	۵	۶	۵	۳	۶	۴	۴	۲	۶	۳	۷	۸	۹	۶	۳

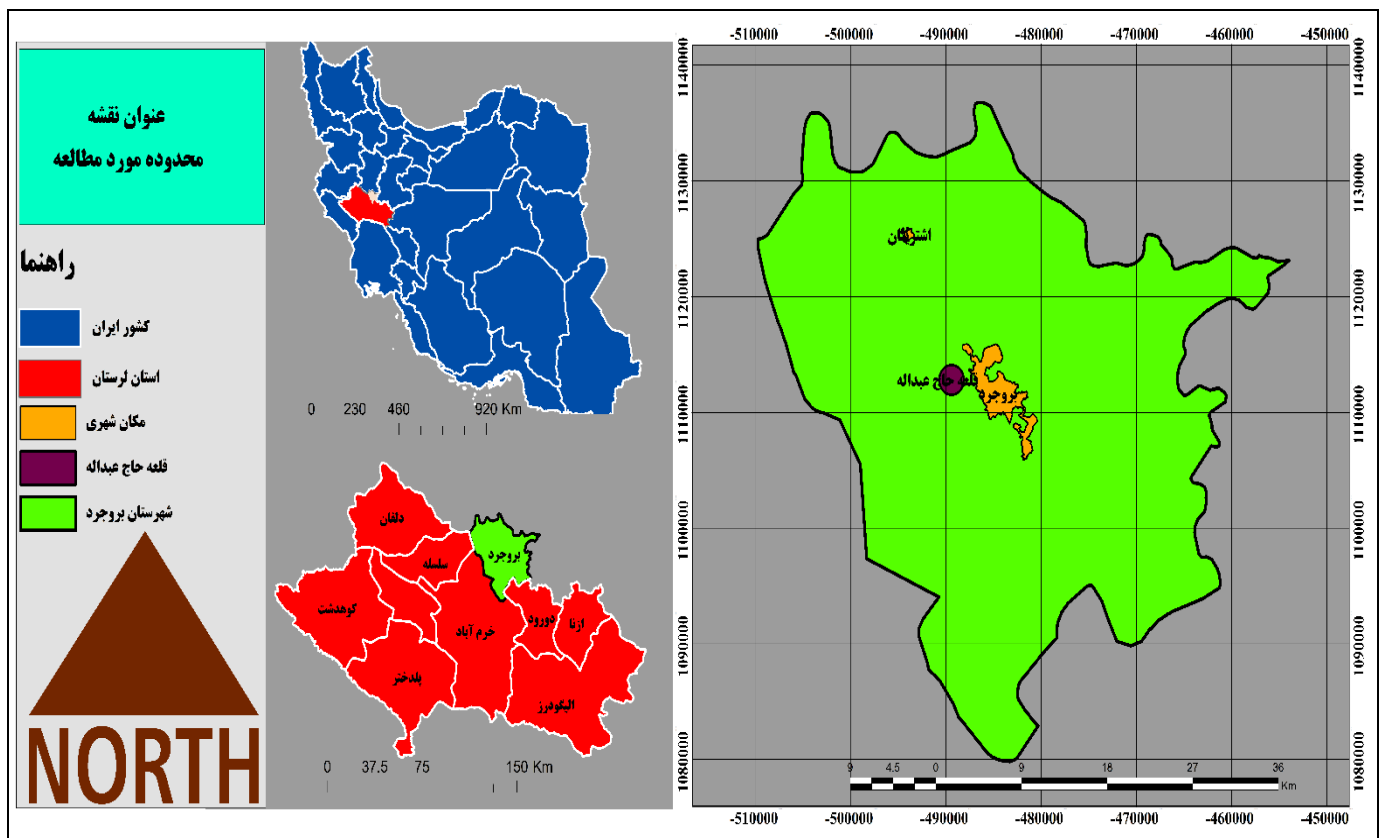
### محدوده مورد مطالعه

روستای قلعه حاج عبدالله به همراه مجتمع و یلایی گلدشت در قسمت ورودی منطقه گلدشت از دهستان همت آباد از توابع بخش مرکزی شهرستان بروجرد در استان لرستان واقع است. مطابق با سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت این منطقه ۹۲۶ نفر و دارای ۲۷۱ خانوار می باشد ( مرکز آمار، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵). گلدشت از مناطق درختی و سرسبز بروجرد و در دامنه های سر به فلک کشیده زاگرس است و از جمله

تفرجگاههای این شهرستان است. سر تا سر مسیر جاده گلدشت، مملو از درختان سیب، آلبالو و گیلاس است که بوی تازگی و عطر آنها پیچیده و بهترین منطقه خوش آب و هوای بروجرد محسوب می شود. وجود رودخانه های فراوان در این دشت آبرفتی نیز سبب رونق کشاورزی شده که در انتهای باغ های گلدشت، رودخانه پر آب گلرود وجود دارد. گلدشت ناحیه ییلاقی شهروندان بروجردی به حساب می آید و ویلاها و خانه های دوم متعددی در گوشه و کنار آن دیده می شود. سابقه ی

همچنین در مورد منشأ مالکان خانه های باید گفت که این مالکان یا مردم محلی و یا ساکنان شهر بروجرد و ۵۰ خانوار اهوازی مهاجر می باشند(همان). گردشگری خانه های دوم اثرات مختلفی را در این منطقه در بر داشته است و اثرات اقتصادی و کالبدی آن مشهودتر از سایر اثرات است. اثرات اقتصادی در برخی موارد به نفع مردم بومی منطقه تمام شده است. ولی از آنجایی که منطقه ای که این روستا ها در آن واقع شده اند از مناطق دارای توان بالا از نظر تولیدات کشاورزی است لذا تاثیرات منفی این ساخت وسازها نیز دارای اهمیت بالایی است.

ایجاد خانه های دوم یا همان خانه های ویلایی در این منطقه بسیار قدیمی است. زمان احداث ویلاها یا همان خانه های دوم از سال ۱۳۵۳ بوده است و تا قبل از سال ۱۳۸۵ حدود ۸۴ ویلا در این منطقه ساخته شده بود (دفتر ثبت اطلاعات دهیاری روستا، ۱۳۹۷). خانه های دوم در این روستاها از دو نوع ویلایی و آپارتمانی می باشند که در سال ۱۳۹۶ بیشتر خانه های دوم از نوع ویلایی می باشند که تعداد آنها از تعداد کل خانه های دوم ۳۰۰ خانه است که حدود ۱۶۰ عدد از آن ها ویلامی باشند که جدا از بافت قدیمی روستا ساخته شده اند و دارای وسعتی با مساحت ۴۰۰ تا ۱۵۰۰ متر می باشند (مشاهدات نگارنده، ۱۳۹۷).



شکل ۱: نقشه محدوده مورد مطالعه



شکل ۲: تصویر ماهواره ای از محدوده مورد مطالعه

## روش پژوهش

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و به لحاظ روش، توصیفی-تحلیلی می‌باشد. با توجه به اهداف پژوهش، از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی به منظور تدوین چارچوب نظری و جمع‌آوری داده‌های موردنیاز استفاده شده است. ابزار اصلی به منظور گردآوری داده‌های موردنیاز، پرسش-نامه محقق‌ساخته است که بر مبنای ادبیات موضوع تدوین شده است. به منظور سنجش اعتبار درونی پرسش‌نامه، از روش اعتبار محتوا استفاده شد. در این روش ابتدا با نظرخواهی از استادان و کارشناسان، اصلاحاتی در پرسش-نامه صورت گرفت به منظور سنجش پایایی ابزار تحقیق از آلفای کرونباخ (۰/۸۷) استفاده شد. جامعه آماری این پژوهش کل ساکنان روستای قلعه حاج عبدالله بوده است که در سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود ۹۵۰ نفر بوده است. برای تخمین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است و مطابق این فرمول تعداد نمونه ۳۸۱ نفر برآورد

گردید. روش نمونه در این پژوهش تصادفی ساده در سطح کل روستا بوده است. همچنین محقق در صورت نیاز به صورت مشاهده مستقیم به بررسی شاخص‌های مورد نظر در سطح روستا پرداخته است. از روش مصاحبه نیز برای آگاهی از وضعیت برخی از شاخص با افراد مورد نظر (دهیار روستا، مشاورین املاک واقع در روستا) استفاده شده است. در مرحله بعد اطلاعات به دست آمده (پرسشنامه) با استفاده از نرم افزار SPSS و بهره‌گیری از آزمون one Sampel T test مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند.

## تحلیل یافته‌ها

### بعد اجتماعی

برای بررسی تاثیرات گردشگری خانه‌های دوم بر قلعه حاج عبدالله از آزمون T تک نمونه ای استفاده شده است و با عنایت به اینکه طیف مورد استفاده در این پژوهش طیف لیکرت ۵ مقیاسی می‌باشد بنابراین مقدار ارزش عددی (۳) فرض گردیده است. جدول شماره (۲) بیانگر نظرات ساکنان



است. این در حالی است که هم اکنون جمعیت روستاهای کشور روند نزولی را به دلیل پدیده مهاجرت طی می کنند. علت این امر از نظر ساکنان روستا بهبود وضعیت اقتصادی روستا با ایجاد خانه های دوم است. اما در مورد گویه ی گسترش ناهنجاری در روستا با ایجاد خانه های دوم گردشگری میانگین به دست آمده  $3/85$  است. و سطح معنی داری آن نیز  $0.000$  است که در سطح احتمال  $95$  درصد خطا مورد پذیرش است. بنابراین پاسخگویان معتقد بوده اند که با ایجاد خانه های دوم گردشگری ناهنجاری اجتماعی در روستا افزایش پیدا کرده است که از آن جمله طبق اظهارات پاسخگویان اجاره دادن سویت های گردشگری از طرف بعضی از ساکنان روستا، به افراد مجرد (جوانان مجرد) است. و از آنجایی که این سوئیت ها در مجاورت محل زندگی ساکنان روستا هستند بنابراین مزاحمت ها و مشکلاتی را برای ساکنان روستا در بر داشته است. همچنین در گویه ی کاهش یکپارچگی و انسجام روستا میانگین به دست آمده  $4/04$  و در سطح معنی داری  $0.000$  می باشد که حاکی از آنست که پاسخگویان بر این امر مصمم بوده اند که با ایجاد خانه های دوم گردشگری یکپارچگی و انسجام اجتماعی در روستا کاهش پیدا کرده است. از دلایل این امر طبق اظهارات ساکنین ورود افراد غریبه به بافت اجتماعی روستا بوده است که از جمله به ورود مهاجران از شهر بروجرد و حتی مهاجرانی بیرون از استان همچون شهر اهواز می توان اشاره نمود که باعث شده است بافت اجتماعی روستا دچار ناهمگونی شود. و همچنین تغییر اقتصاد روستا از بخش کشاورزی به سمت بخش خدماتی نیز موجب گردیده است که یکسری از آداب و رسوم که موجب تقویت همبستگی اجتماعی روستا می شد همچون فرهنگ تعاون و همکاری زمان کاشت و برداشت محصولات کشاورزی کمرنگ شده و یا حتی از بین برود. همچنین در گویه ی افزایش امنیت مقدار میانگین برابر است با  $3/61$  و سطح

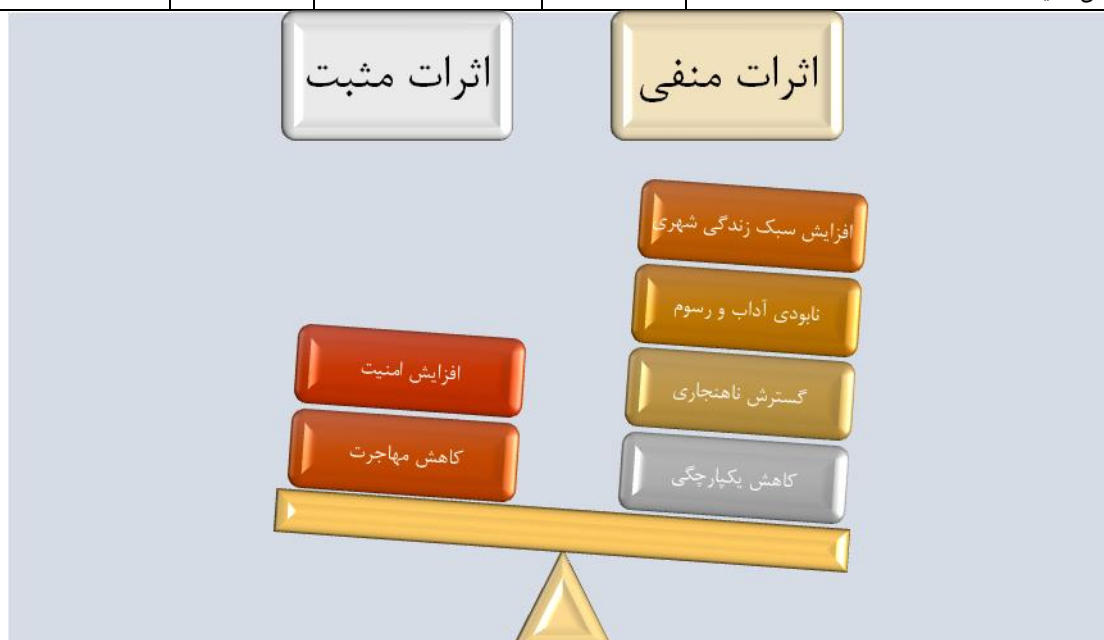
روستای قلعه حاج عبدالله در مورد اثرات اجتماعی گردشگری خانه های دوم می باشد و همان گونه که مشاهده می شود در دو گویه ای اول یعنی افزایش سبک و سیاق زندگی شهری و نابودی آداب مرسوم در بین ساکنان روستا مقدار میانگین  $3/87$  و  $3/97$  است و از مقدار ارزش عددی یعنی (۳) بالاتر بوده و سطح معنی داری آن نیز  $0.000$  بوده که از مقدار پذیرفته شده یعنی  $0/05$  کمتر می باشد بنابراین با احتمال  $95$  درصد می توان ادعا کرد که پاسخگویان معتقد بوده اند که گردشگری خانه های دوم در روستای قلعه حاج عبدالله باعث افزایش سبک زندگی شهری و نابود شدن آداب و رسومات در بین روستاییان شده است در این باره ساکنان برای عقیده بوده اند که این روند موجب شده برخی آداب و رسومات روستا که به فراخور زمان شکل گرفته بود و سازنده فرهنگ و هویت آنها بوده با ایجاد خانه های گردشگری دوم در کسری از زمان تغییر یافته است که از آن جمله می توان به آداب و رسوم جشن های عروسی و یا از بین رفتن نقش بزرگان و ریش سفیدان (کدخدا) در مدیریت روستا و همچنین از بین رفتن بسیاری از فرهنگ های رایج در کار کشاورزی اشاره کرد. همچنین در گویه ی کاهش مهاجرت ساکنان روستا مقدار میانگین  $4/27$  می باشد که از مقدار ارزش عددی (۳) بالاتر بوده و سطح معنی داری آن نیز  $0.000$  می باشد که از مقدار پذیرفته شده یعنی  $0/05$  کمتر است بنابراین با احتمال  $95$  درصد خطا می توان گفت که پاسخگویان برای عقیده بوده اند که گردشگری خانه های دوم در روستای قلعه حاج عبدالله باعث کاهش مهاجرت روستاییان به شهر شده است. در این باره آمار موجود نیز مهر تاییدی بر این ادعا است به گونه ای که جمعیت این روستا از  $772$  نفر در سال  $1385$  به  $926$  نفر در سال  $1395$  رسیده و رشدی معادل  $2/91$  را داشته است (مرکز آمار ایران،  $1395$ ) بنابراین علاوه بر اینکه روستا مهاجر فرست نبوده بلکه مهاجر پذیر نیز بوده

ها، تالار های پذیرایی، آژانس های مسافری، مشاورین املاک باعث گردیده افزایش میزان چشمان ناظر بر خیابان شده است. و همچنین با افزایش خانه های دوم گردشگری میزان تردد و عبور و مرور در سطح معابر روستا افزایش یافته که این نیز به نوبه خود موجب افزایش امنیت شده است.

معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ است که در سطح احتمال ۹۵ درصد خطا مورد پذیرش است که بیانگر این است که ساکنان روستا معتقد بوده اند که ایجاد خانه های دوم گردشگری باعث افزایش امنیت در روستا شده است. در این باره طبق اظهارات ساکنین و مشاهدات نگارنده افزایش فعالیت های خدماتی در سطح روستا همچون سوپرمارکت

جدول ۲: آزمون T نمونه ای برای بررسی تاثیر خانه های دوم گردشگری بر بعد اجتماعی روستا

شاخص	میانگین	سطح معنی داری	مقدار T	انحراف استاندارد
افزایش سبک شهری	۳/۸۷	۰.۰۰۰	۱۲/۰۹	۱/۶۵۰
نابودی آداب و رسوم	۳/۹۷	۰.۰۰۰	۱۴/۹۶	۱/۰۶۸
کاهش مهاجرت	۴/۲۷	۰.۰۰۰	۲۶/۱۹	۰/۷۹۶
تغییرات فصلی جمعیت	۳/۹۷	۰.۰۰۰	۱۴/۶۹	۱/۰۸۹
گسترش ناهنجاری	۳/۸۵	۰.۰۰۰	۱۱/۸۹	۱/۱۶۰
کاهش یکپارچگی و انسجام مردم روستا	۴/۰۴	۰.۰۰۰	۱۷/۹۲	۰/۹۵۶
افزایش امنیت	۳/۶۱	۰.۰۰۰	۸/۰۱۹	۱/۲۴



شکل ۳: نمودار وضعیت اثرات اجتماعی خانه های دوم بر روستای قلعه حاج عبدالله

بررسی قرار گرفته است. جدول شماره (۳) بیانگر نظرات پاسخگویان در این مورد است. همان طور که مشاهده می شود در گویه اول یعنی افزایش درآمد و اشتغال زایی برای ساکنان روستا مقدار میانگین بدست آمده ۴/۲۰ است

### بعد اقتصادی

یکی از ابعاد مورد تاثیر گردشگری خانه های دوم بعد اقتصادی است. از این رو در این پژوهش نیز اثرات گردشگری خانه های دوم بر اقتصاد روستای قلعه حاج عبدالله مورد

تدریج اقتصاد روستا به سمت کسب و کارهای خدماتی سوق پیدا کرده است به عنوان مثال تا سال ۱۳۸۵ تنها یک فروشگاه مواد غذایی در این روستا وجود داشته است اما در سال ۱۳۹۵ این تعداد به ۸ واحد افزایش پیدا کرده است. ویا اکثر پاسخگویان اظهار داشته اند که بیشتر تولیدات کشاورزی، باغی (سیب) و دامی (شیر، گوشت، پنیر) در خود روستا توسط گردشگران خریداری می شود. و همچنین ساخت و سازهای خانه های دوم در روستا موجب ایجاد مشاغلی در صنعت ساخت و ساز ساختمان برای ساکنان گردیده است. و اما یکی از مهمترین اثرات خانه های دوم گردشگری در بعد اقتصادی در زمینه افزایش قیمت اراضی و املاک در روستاهایی با چنین پتانسیلی هستند. که در این باره در روستای قلعه حاج عبدالله نیز میانگین به دست آمده ۴/۵۲ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ می باشد که بیانگر آنست که طبق نظر پاسخگویان ایجاد خانه های دوم موجب افزایش قیمت املاک روستا شده است. در این باره طبق اطلاعات به دست آمده در این پژوهش (مصاحبه با مشاورین املاک روستا) قیمت اراضی روستا در حد فاصل سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ نوسانات شدیدی داشته است. به گونه ای که قیمت هر متر از اراضی کشاورزی روستا از ۲۰ هزار تومان در سال ۱۳۸۵ به ۱۰۰ هزار تومان در سال ۱۳۹۵ رسیده است. همچنین قیمت زمین در محدوده طرح هادی روستا جهت ساخت و ساز، از هر مترمربع ۱۰۰ هزار تومان سال ۱۳۸۵ به ۴۰۰ هزار تومان در سال ۱۳۹۰ و ۱۷۰۰۰۰ تومان در سال ۱۳۹۵ رسیده است. بنابراین همان طور که مشاهده می شود با ایجاد خانه های دوم در روستای قلعه حاج عبدالله قیمت املاک به طور چشمگیری افزایش پیدا کرده است و این افزایش به خصوص در حد فاصل سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ بوده است که مصادف است با ساخت و سازهای بی رویه در اثر توسعه گردشگری خانه های دوم به گونه ای که در همین فاصله زمانی اندک حدود ۵۰ خانه

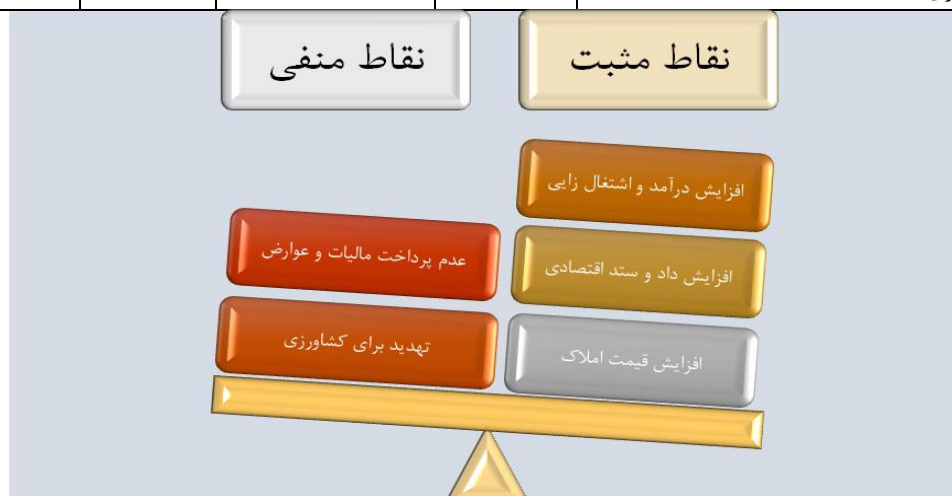
و از مقدار ارزش عددی (۳) بالاتر بوده همچنین سطح معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ است که از مقدار پذیرفته شده یعنی ۰/۰۵ کمتر می باشد بنابراین در سطح احتمال ۹۵ درصد خطا می توان گفت که از نظر پاسخگویان ایجاد خانه های دوم در این روستا موجب اشتغال زایی برای ساکنان و افزایش درآمد آنها شده است. که از آن جمله می توان به افزایش مشاغل خدماتی در این روستا اشاره کرد. در واقع طبق اظهارات ساکنان و مشاهدات نگارنده اقتصاد روستای قلعه حاج عبدالله تا قبل ایجاد از خانه های گردشگری صرفا بر محور کشاورزی بوده است. اما با ایجاد این خانه ها موجب پویایی مشاغل خدماتی همچون سوپر مارکت ها، آژانس های مسافری، تالار و رستوران پذیرایی برای ساکنان روستا شده است. و اما در مورد گویهی پرداخت عوارض و مالیات محلی در این باره باید گفت که طبق قانون خانه های دوم ملزم به پرداخت مالیات و عوارض محلی به روستای محل استقرار خود می باشند (صیادی و همکاران، ۱۳۹۳) اما همان طور که در جدول شماره (۳) مشاهده می شود در این باره میانگین بدست آمده ۲/۳۵ می باشد و سطح معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ است که بیانگر آنست که پاسخگویان معتقد بوده اند که مالکین خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله هیچ گونه عوارض یا مالیات محلی به دهیاری روستا پرداخت نمی کنند. همچنین در مورد گویهی افزایش داد و ستد اقتصادی و مشاغل خدماتی در روستا مقدار میانگین بدست آمده ۴/۲۹ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ است که حاکی از آنست که پاسخگویان عقیده داشته اند با ایجاد خانه های دوم گردشگری میزان داد و ستد اقتصادی و فعالیت های خدماتی در روستا افزایش پیدا کرده است. در این باره طبق آمار و مشاهدات نگارنده تا سال ۱۳۸۵ اقتصاد روستا متکی به فروش محصولات کشاورزی بوده است اما از سال ۱۳۸۵ به بعد با ایجاد خانه های دوم گردشگری به

این خانه ها به خصوص تالارهای پذیرایی و رستوران ها نیز افزایش یافته است که این واحدها عمدتاً در داخل مرغوب ترین باغات سیب و زمین های کشاورزی روستا احداث شده اند. و حدود ۲۲ تالار بزرگ احداث گردیده که عمدتاً در داخل مرغوب ترین اراضی کشاورزی روستا بوده است. بنابراین در پی فرآیند ایجاد و توسعه خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله شاهد کاهش سطح زیرکشت کشاورزی به نفع خانه های دوم گردشگری و خدمات وابسته این واحدها هستیم.

دوم از سوی مهاجران به خصوص مهاجران بیرون استانی (شهر اهواز) ساخته شده است. یکی دیگر از اثرات خانه های دوم گردشگری در حوزه اقتصادی تهدیدی است که برای فعالیت های کشاورزی ایجاد می کند که در این روند تقاضای زمین برای احداث خانه های دوم موجب تغییر کاربری اراضی از بخش کشاورزی به ویلاهای ییلاقی می باشد. در این باره میانگین بدست آمده ۴/۶۳ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ می باشد. که بیانگر آنست که پاسخگویان عقیده داشته اند که در روستای قلعه حاج عبدالله با ایجاد خانه های دوم اراضی کشاورزی به زیر ساخت ساز رفته اند. و طبق اظهارات پاسخگویان و مشاهدات نگارنده بسیاری از اراضی مرغوب روستا به خصوص اراضی باغی (باغ سیب) به زیر ساخت ساز ویلاهای گردشگری رفته است. همچنین با افزایش خانه های دوم خدمات وابسته به

جدول شماره ۳: آزمون T تک نمونه ای برای بررسی اثرات اقتصادی خانه های دوم گردشگری

شاخص	میانگین	سطح معنی داری	مقدار T	انحراف استاندارد
افزایش درآمد و اشتغال زایی	۴/۲۰	۰.۰۰۰	۲۳/۱۳	۰/۸۵۶
پرداخت عوارض و مالیات	۲/۳۵	۰.۰۰۰	-۹/۲۰۶	۱/۱۵۵
افزایش داد و ستد اقتصادی و مشاغل خدماتی	۴/۲۹	۰.۰۰۰	۲۸/۶۷	۰/۷۳۹
افزایش قیمت املاک	۴/۵۲	۰.۰۰۰	۴۶/۵۴	۰/۵۳۶
تهدید برای کشاورزی	۴/۶۳	۰.۰۰۰	۵۱/۸۱	۰/۵۱۹

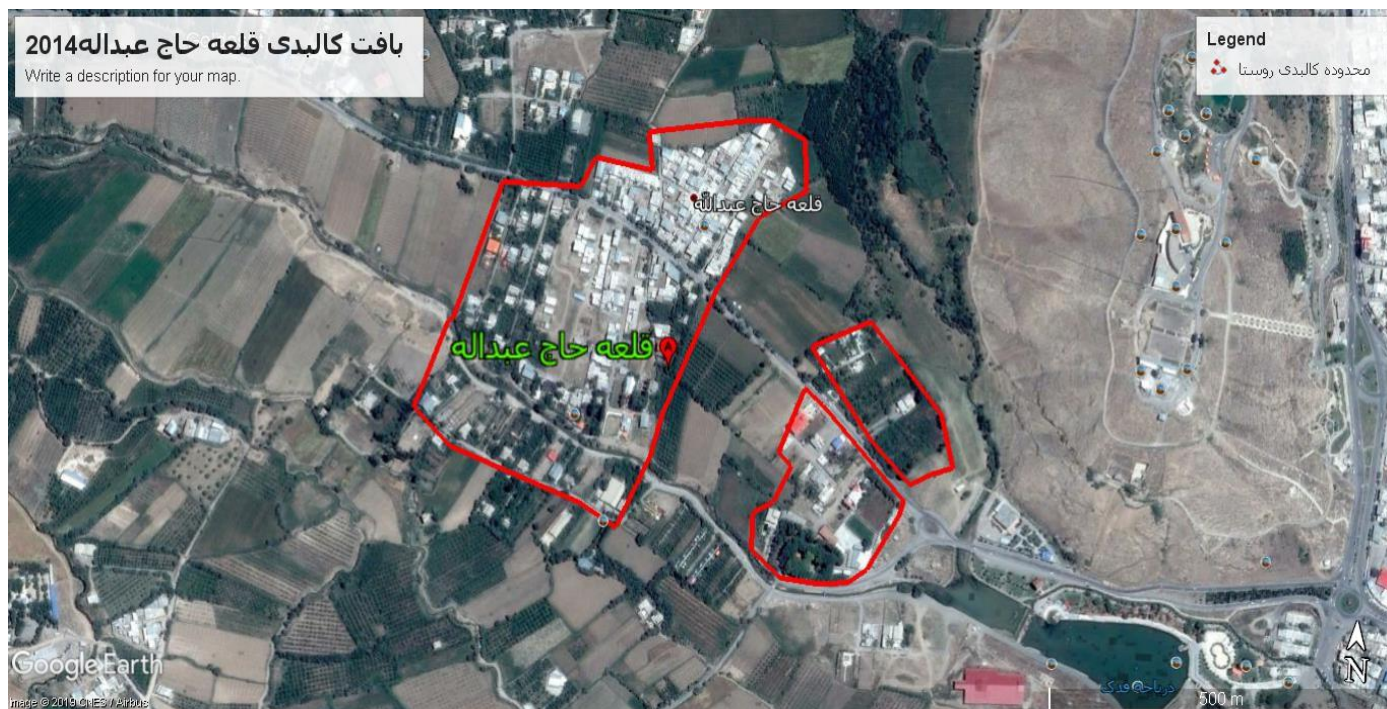


شکل ۴: نمودار وضعیت اثرات اقتصادی خانه های دوم گردشگری بر روستای قلعه حاج عبدالله

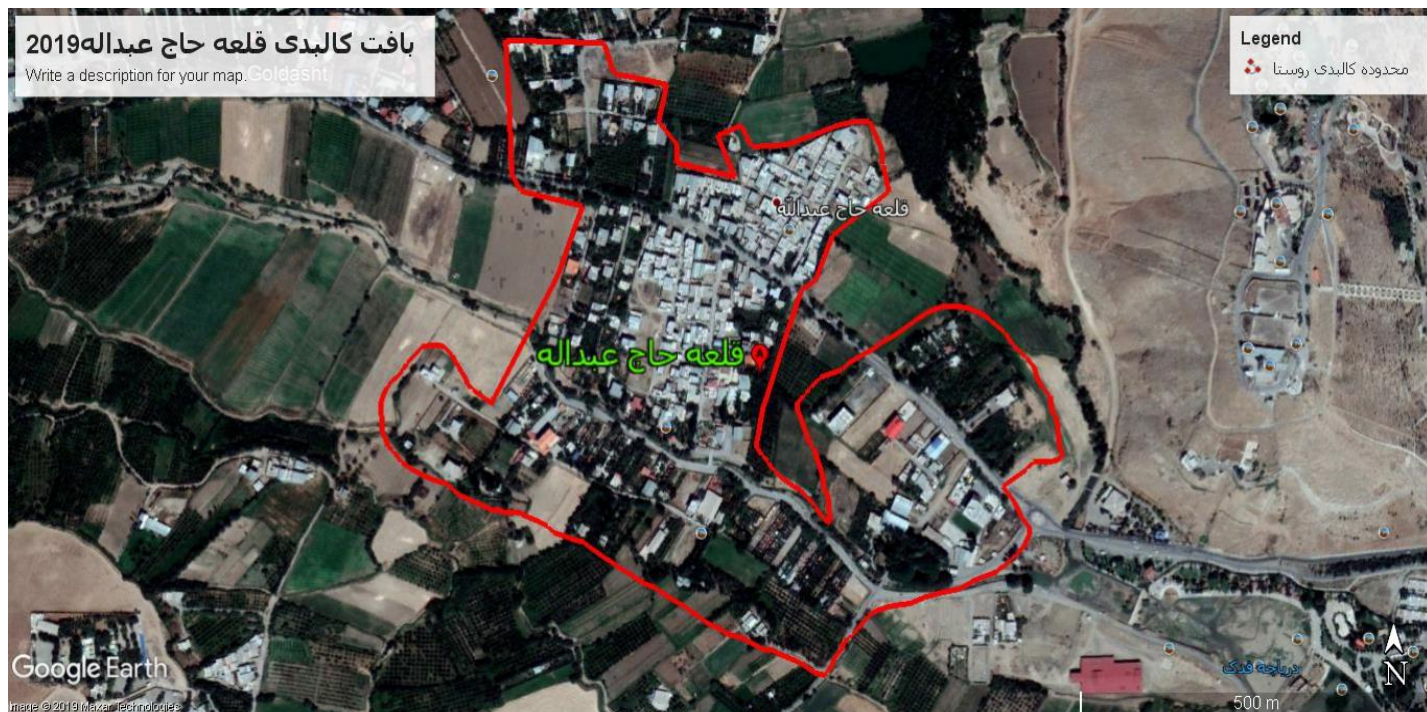
### بعد کالبدی و زیست محیطی

بافت مسکونی روستا گسترش پیدا کرده است. در این باره در این پژوهش از مقایسه تصاویر ماهواره ای در حد فاصل سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ بهره گرفته شده است و همان طور که در شکل (۴) و (۵) مشاهده می شود در فاصله زمانی پنج سال بافت مسکونی روستا رشد چشمگیری داشته است. وعمدتا این رشد ناشی از ایجاد و توسعه خانه های دوم گردشگری و خدمات وابسته به آنها بوده است. به گونه ای که طبق آمار از سال ۱۳۹۰ تا سال ۱۳۹۵ تعداد خانه های دوم از ۲۰۰ واحد به ۳۰۰ واحد افزایش پیدا کرده است و این در حالی است که این رشد برای واحدهای مسکونی کمتر بوده است و واحدهای مسکونی از ۱۵۴ واحد در سال ۱۳۹۰ به ۲۵۰ واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است (دهیاری روستای قلعه حاج عبدالله، ۱۳۹۷).

بعد کالبدی و محیط روستا یکی دیگر از ابعادی است که به شدت از خانه های دوم گردشگری متاثر می شود. در واقع با شروع و توسعه خانه های دوم در محدوده روز به روز شاهد تغییرات محسوسی در پیکره و چشم انداز های روستا هستیم که اثرات مثبت و منفی مختلفی را برجای می گذارد. از این رو در این پژوهش نیز اثرات کالبدی و زیست محیطی خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله مورد بررسی قرار گرفته است. جدول شماره (۴) بیانگر نظرات پاسخگویان در رابطه با این مبحث است. همان طور که مشاهده می شود در گویه اول یعنی گسترش بافت مسکونی روستا میانگین بدست آمده ۴/۵۴ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ می باشد که حاکی از آنست که پاسخگویان بر این عقیده بوده اند که با ایجاد خانه های دوم



شکل شماره ۵: تصویر ماهواره ای روستای قلعه حاج عبدالله در سال ۱۳۹۰ (مخازن گوگل ارث، ۱۳۹۷)



شکل شماره ۶: تصویر ماهواره ای روستای قلعه حاج عبدالله در سال ۱۳۹۵ (مخاطب گوگل ارث، ۱۳۹۷)

مساکن ویلایی سوق داده شده‌اند. وهم اکنون به ندرت ساختمان فرسوده در روستا مشاهده می‌شود و اکثر خانه ها با استفاده از مصالح مرغوب و با اسکلت فلزی و یا بتن آرمه با سبک ویلایی و الگو برداری از خانه های دوم نوسازی شده‌اند. از دیگر مواردی که با احداث خانه های دوم در روستا دگرگون می‌شود چشم انداز روستا است در این باره میانگین بدست آمده ۴/۴۳ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ می‌باشد بنابراین پاسخگویان بر این عقیده بوده اند که ایجاد خانه های دوم چشم انداز روستا را تغییر داده است. و این تغییرات عمدتاً شامل تغییر سبک خانه های روستا و تبدیل اراضی باغی و کشاورزی به ویلاهای گردشگری است (شکل ۷).

همچنین در گویه‌ی بهبود کیفیت مسکن نیز میانگین بدست آمده از نظرات پاسخگویان ۴/۲۲ است و سطح معنی داری آن نیز با مقدار ۰.۰۰۰ در سطح اطمینان ۹۵ درصد خطا مورد پذیرش است بنابراین می‌توان گفت ایجاد خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله موجب بهبود کیفیت مسکن در این روستا شده است. در واقع در این باره می‌توان گفت با افزایش خانه های دوم گردشگری در روستا و توسعه کسب و کارهای خدماتی برای ساکنان روستا سبب گردیده تا توان اقتصادی ساکنان افزایش پیدا کند و به نوسازی مسکن خود بپردازند. البته شایان ذکر است که روند نوسازی با نوعی الگو برداری از خانه های دوم گردشگری بوده است. و ساکنان روستا به سمت ساخت



شکل ۷: تغییر چشم انداز روستای قلعه حاج عبدالله بر اثر ساخت خانه های دوم گردشگری (نگارنده، ۱۳۹۷)

در این باره میانگین بدست آمده  $4/70$  در سطح معنی داری  $0.000$  است. که حاکی از آن است که ساکنان با افزایش تولید زباله با ایجاد خانه های دوم موافق بوده اند. و معتقد بوده اند که با ایجاد خانه های دوم و افزایش جمعیت روستا میزان تولید زباله و مواد زائد نیز افزایش یافته است و این در صورتی است که میزان خدمات و زیرساخت های مربوط به این بخش در روستا مانند سطل زباله افزایشی نداشته است. همچنین ساخت خانه های دوم از سویی باعث بالارفتن میزان نخاله های ساختمانی شده است و به دلیل معرفی نشدن مکانی برای جمع آوری آن (سایت) در محیط روستا بخصوص در حریم رودخانه روستا ریخته می شود که هم باعث زشتی سیمای روستا وهم عواقب زیست محیطی می گردد شکل شماره (۸).

همچنین از دیگر اثرات خانه های دوم گردشگری در بعد کالبدی می توان به تغییر کاربری اراضی در روستا اشاره کرد در این باره میانگین بدست آمده در روستای قلعه حاج عبدالله  $4/54$  است که از مقدار ارزش عددی که (۳) می باشد بالاتر می باشد و سطح معنی داری آن نیز  $0.000$  است که در سطح اطمینان  $95$  درصد خطا مورد پذیرش است بنابراین می توان گفت که ایجاد خانه های دوم موجب تغییر کاربری در روستای قلعه حاج عبدالله شده است. در این باره افزایش قیمت اراضی روستا یکی از دلایلی است که موجب شده ساکنان اقدام به فروش اراضی زراعی و باغی خود کنند که این فرآیند موجب تغییر کاربری اراضی از کشاورزی به ساخت خانه های دوم گردشگری و خدمات وابسته به آنها می شود. شاخص بعدی در بعد کالبدی تاثیر خانه های دوم بر افزایش تولید زباله و مواد زائد است. که



شکل ۸: اثرات زیست محیطی خانه های دوم گردشگریمآخذ (نگارنده، ۱۳۹۷)

دوم است. و همان طور که مشاهده می شود مقدار میانگین بدست آمده ۲/۵۴ بوده که از مقدار ارزش عددی (۳) پایین تر بوده و سطح معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ است که در سطح ۹۵ درصد پذیرفته شده است بنابراین پاسخگویان بر این عقیده بوده اند که برای ایجاد خانه های دوم گردشگری از اراضی متروک و بدون استفاده روستا استفاده نشده است. همچنین مشاهدات نگارنده نیز تایید کننده این است که ساخت و سازهای خانه های دوم عمدتاً در داخل اراضی مرغوب زراعی و یا باغات سیب صورت گرفته است.

همچنین در مورد تاثیر خانه های دوم بر بهبود خدمات زیربنایی روستا میانگین بدست آمده ۳/۸۸ و سطح معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ بوده است که حاکی از آن است که پاسخگویان معتقد بوده اند که ایجاد خانه های دوم در بهبود خدمات زیربنایی روستا موثر بوده است. که نمود آن را می توان در بهبود شبکه راه ها ، وضعیت روشنایی معابر، دسترس پذیرتر شدن سرویس های حمل و نقل و بهبود سیستم تامین انرژی همچون آب، برق و گاز اشاره کرد. آخرین شاخص مورد بررسی در بعد کالبدی شاخص استفاده از اراضی متروک و بدون استفاده برای خانه های

جدول شماره ۴: آزمون T تک نمونه ای برای بررسی اثرات کالبدی خانه های دوم گردشگری

شاخص	میانگین	سطح معنی داری	مقدار T	انحراف استاندارد
گسترش بافت مسکونی روستا	۴/۵۴	۰.۰۰۰	۴۴/۶۶	۰/۵۶۹
بهبود کیفیت مسکن	۴/۲۲	۰.۰۰۰	۲۴/۷۱	۰/۸۱۴



۰/۹۶۲	۸/۵۹۰	۰.۰۰۰	۳/۵۰	تجاوز به حریم رودخانه
۰/۷۳۲	۳۲/۲۱	۰.۰۰۰	۴/۴۳	تغییر چشم انداز
۰/۶۴۲	۳۹/۵۵	۰.۰۰۰	۴/۵۴	تغییر کاربری اراضی
۱/۳۶	۱۲/۸۷	۰.۰۰۰	۳/۸۸	بهبود خدمات زیر بنایی روستا
۰/۴۹۵	۶۱/۰۶	۰.۰۰۰	۴/۷۰	افزایش تولید زباله و موادم زائد
۱/۲۱۳	-۶/۳۰۹	۰.۰۰۰	۲/۵۴	استفاده از اراضی متروک



شکل ۹: نمودار اثرات بعد کالبدی-زیست محیطی

### اولویت بندی اثرات خانه های دوم گردشگری

در این قسمت از پژوهش برای اولویت بندی اثرات خانه های دوم گردشگری از آزمون فریدمن استفاده شده است. همان گونه که در جدول شماره (۵) مشاهده می شود بر اساس نظرات پاسخگویان گردشگری خانه های دوم با میانگین رتبه ۲/۲۶ بیشترین اثر خود را بر محیط و کالبد روستا بر جای گذاشته است. این اثرات که اکثراً هم منفی تلقی گردیده بصورت گسترش بافت کالبدی روستا، تغییر

کاربری اراضی روستا و... بوده است. در رتبه بعدی بعد اقتصادی با میانگین رتبه ۱/۹۷ قرار گرفته است. اثرات این بعد بصورت افزایش درآمد و اشتغال زایی روستایی، افزایش داد و ستد و اقتصادی، افزایش قیمت املاک و اراضی روستا و... بوده است. و در رتبه آخر بعد اجتماعی با میانگین رتبه ۱/۸۷ قرار گرفته است. که از جمله اثرات آن می توان به افزایش سبک و سیاق زندگی شهر در بین

ساکنان روستا، نابودی آداب و رسوم روستا، گسترش ناهنجاری و .. اشاره نمود.

جدول شماره ۵: آزمون فریدمن برای اولویت بندی اثرات خانه های دوم گردشگری

ردیف	ابعاد	میانگین رتبه	اولویت
۱	اجتماعی	۱/۸۷	۳
۲	اقتصادی	۱/۹۷	۲
۳	کالبدی/زیست محیطی	۲/۲۶	۱
	سطح معنی داری	۰/۰۰۳	
	آماره خی دو	۱۲/۱۰۳	

مثبت در بعد اجتماعی می توان به کاهش مهاجرت های فصلی و دائمی و همچنین افزایش امنیت اجتماعی در روستای قلعه حاج عبدالله اشاره کرد به گونه ای که میانگین های به دست آمده از اظهار نظر پاسخگویان بالاتر از مقدار ارزش عددی  $< 3$  و در سطح معنی داری  $0.000$  بوده است. بنابراین این ادعا مورد تایید قرار گرفت که با ورود گردشگران خانه دوم امنیت منطقه افزایش پیدا کرده است و همچنین با رونق اقتصادی منطقه سبب شد مهاجرت های ساکنان روستا کاهش یابد. در مقابل اثرات مثبت اثرات منفی شامل افزایش سبک زندگی شهری، نابودی آداب و رسوم روستا، گسترش ناهنجاری های اجتماعی و کاهش یکپارچگی مردم روستا و گسست اجتماعی شده است میانگین های بدست آمده از نظر پاسخگویان برای گویه های مذکور بالاتر از مقدار ارزش عددی  $< 3$  و در سطح معنی داری  $0.000$  بوده است. بنابراین طبق نتایج به دست آمده از پژوهش در بعد اجتماعی اثرات منفی بر اثرات مثبت خانه های دوم چربیده است. در بعد اقتصادی تاثیر خانه های دوم به مراتب بهتر از ابعاد اجتماعی و کالبدی-زیست

### نتیجه گیری

تحولات برخاسته از انقلاب صنعتی و رشد شتابان شهرنشینی و زندگی ماشینی، باعث شکل گیری پدیده ی جدیدی تحت عنوان خانه های دوم گردشگری شده است. از مشخصات این پدیده چنگ اندازی به باغات و اراضی مرغوب زراعی روستایی و تبدیل این اراضی به ویلاهای مسکونی برای ایام اوقات فراغت شهرنشینان است. خانه های دوم گردشگری پدیده ی چندبعدی است و اثرات آن نیز در ابعاد مختلف قابل بحث و پیگیری است. طبق نتایج مطالعات انجام شده در باب خانه دوم گردشگری این اثرات ۳ بعد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی-زیست محیطی را متاثر می سازد. از این رو در این پژوهش نیز اثرات خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله در این ابعاد مورد بررسی قرار گرفته است. طبق نتایج به دست آمده در بعد اجتماعی اثرات خانه های دوم گردشگری هم شامل نقاط منفی و هم شامل نقاط مثبت می باشند. از جمله اثرات

میان باغات سر بر آورده است تغییر کند. در لابه لای این فرآیند تولید زباله و موآند همچون نخاله های ساختمانی افزایش یافته و به دلیل ضعف زیرساخت های مربوط این نخاله ها در محیط روستا و همچنین حریم رودخانه ریخته می شود که هم باعث زشتی سیمای روستا و هم اثرات زیست محیطی را به دنبال داشته است. همچنین در گوپه استفاده از اراضی متروک برای ساخت خانه دوم مقدار میانگین به دست آمده ۲/۵۴ و در سطح معنی داری ۰.۰۰۰ بوده است. و به دلیل کمتر بوده مقدار میانگین از مقدار ارزش عددی (۳) بنابراین می توان پاسخگویان معتقد بوده اند که از اراضی متروک و بایر روستا که استفاده کشاورزی و یاباگی ندارند برای ساخت خانه های دوم استفاده نمی شود و متاسفانه اکثریت از اراضی زراعی و باگی که دارای پتانسیل بالا برای تولید هستند استفاده می شود. اما در مقابل گسترش خانه های دوم گردشگری در بعد زیست محیطی اثرات مثبتی را نیز در محیط روستا بر جای گذاشته که از آن جمله می توان به بهبود کیفیت مسکن روستایی، بهبود خدمات زیربنایی روستا اشاره کرد.

### پیشنهادات

- جلوگیری از توسعه فیزیکی خانه های دوم در اراضی باگی و هدایت آنها در ارضی بایر و متروکه روستا  
- تدوین و اجرای آیین نامه های مربوط به تغییر کاربری باغها و مزارع به خانه های دوم باهدف کنترل ساخت و سازهای بی رویه روستا  
- دریافت عوارض از توسعه دهندگان خانه های دوم گردشگری در صورت آسیب به منابع و تخریب محیط زیست روستا  
- مدیریت رشد و گسترش خانه های دوم و جلوگیری از رواج بی برنامه آنها  
- جلوگیری از تجاوز به حریم رودخانه و ساخت و ساز در مسیل

محیطی است به گونه ای میانگین به دست آمده از نظر پاسخگویان برای گوپه های افزایش درآمد و اشتغال زایی، افزایش داد و ستد اقتصادی، افزایش قیمت املاک بالاتر از مقدار ارزش عددی بوده است <۳ و سطح معنی داری آن نیز ۰.۰۰۰ بوده است بنابراین می توان گفت که با ورود خانه دوم گردشگری وضعیت اقتصادی روستا متحول گشته است. به گونه ای که با افزایش فعالیت های خدماتی پایه اقتصادی روستا تقویت شده و موجب کاهش مهاجرت جمعیت به بیرون از روستا گشته است. اما در مقابل اثرات منفی در بعد اقتصادی همچون عدم پرداخت عوارض و مالیات و همچنین تهدید شدن اراضی کشاورزی را شامل می شود به گونه ای که مدت کوتاهی بسیاری از اراضی زراعی به واحدهای ویلایی تبدیل گشته است. و بعد آخر مورد بررسی در این پژوهش بعد کالبدی- زیست محیطی است که مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج به دست آمده حاکی از آن بود که اثرات منفی در بعد زیست محیطی به مراتب بیشتر از ابعاد اجتماعی و اقتصادی بوده است. در این باره میانگین های به دست آمده در گوپه های گسترش بافت مسکونی، تغییر چشم انداز روستا، تغییر کاربری اراضی روستا و افزایش تولید زباله و موآند زائد بالاتر از مقدار ارزش عددی بوده است <۳ و سطح معنی داری آنها نیز ۰.۰۰۰ بوده که از مقدار پذیرفته شده کمتر بوده است بنابراین می توان گفت که رشد قارچ گونه خانه های دوم گردشگری در روستای قلعه حاج عبدالله موجب تغییر کاربری زمینهای باگی و زراعی اطراف روستا شده و با ادامه این روند بافت ساختمانی و مسکونی روستا به شدت در داخل اراضی مرغوب و باغات سیب در حال گسترش است. که علاوه بر تبدیل اراضی زراعی و باگی به واحدهای ویلایی شده موجب گردیده است که چشم انداز روستا که در گذشته بصورت یک حوزه وسیع کشاورزی بوده است به یک چشم انداز مصنوع که در هر طرف آن یک واحد ویلایی از

## منابع

- گردشگری با تأکید بر جامعه ی میزبان «نمونه موردی: شهر کلاردشت»، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶.
- سعیدی، عباس و سلطانی مقدس، ریحانه (۱۳۹۲). «نقش خانه های دوم در گردشگری و جریان سرمایه در نواحی روستایی (مورد: ناحیه بینالود خراسان رضوی)»، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، شماره ۳۶، صص ۵۳-۳۴.
- شاربلی، ریچارد (۱۳۸۰)، گردشگر روستایی (ترجمه رحمت الله منشی زاده و فاطمه نصیری)، تهران، نشر منشی
- شاریه، ژان برنار، (۱۳۷۳)، شهرها و روستاها، ترجمه: سیروس سهامی، نشر نیکا، مشهد.
- صالحی نسب، زهرا، (۱۳۸۴)، «گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی»، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما، محمد رضا رضوانی، دانشگاه تهران
- صیدائی، اسکندر؛ خسروی نژاد، محبوبه؛ کیانی، صدیقه (۱۳۸۹). «تأثیر خانه های دوم بر توسعه ی منطقه ی باغبهادران شهرستان لنجان». مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، شماره ۴.
- عنابستانی، علی اکبر و خوش چهره، محمدجواد (۱۳۹۴). «بررسی پیامدهای اجتماعی ناشی از حضور گردشگران خانه های دوم در سکونتگاه های روستایی شهرستان بینالود». مجله ی آمایش جغرافیایی فضا، شماره ۱۵، صص ۱۰۹-۱۲۸.
- عنابستانی، علی اکبر، امار، تیمور، کاویانی، سمیرا (۱۳۹۵)، «تأثیر سبک معماری خانه های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه های روستایی»، مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، شماره ۲۴، صص ۵۲-۳۳.
- عنابستانی، علی اکبر، جوانشیری، مهدی، کاویانی، سمیرا (۱۳۹۶). «بررسی تأثیر رواج گردشگری خانه های دوم بر توسعه ی کالبدی سکونتگاه های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان
- دادورخانی، فضیله؛ زمانی، حمید؛ قدیری معصوم، مجتبی؛ عاشری، اسماعیل (۱۳۹۲). «نقش گردشگری خانه های دوم در تغییرات کالبدی-فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ)»، پژوهش های روستایی، شماره ۲، صص ۲۹۹-۲۷۷.
- دفتر دهیاری روستای قلعه حاج عبدالله شهرستان بروجرد، ۱۳۹۵.
- رضوانی، محمدرضا، اکبریان رونیزی، سعیدرضا، رکن الدین افتخاری، عبدالرضا، بدری، سیدعلی (۱۳۹۰)، «تحلیل آثار اقتصادی گردشگری خانه های دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی، با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعاتی: شهرستان شمیرانات، استان تهران)». پژوهش های روستایی، شماره ۴، ۶۲-۳۵.
- رضوانی، محمدرضا و صفایی، جواد (۱۳۸۴). گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید «مورد: نواحی روستایی شمال تهران». پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۴، صص ۱۲۱-۱۰۹.
- رضوانی، محمدرضا؛ بدری، سید علی؛ سپهوند، فرخنده؛ اکبریان، سعیدرضا (۱۳۹۱). «گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی (مطالعه موردی: بخش رودبار قصران، شهرستان شمیرانات)». مطالعات و پژوهش های برنامه ریزی شهری، شماره ۱۳، صص ۴۰-۲۳.
- رهنمایی، محمدتقی و همکاران (۱۳۸۷)، «بررسی ظرفیت تحمل حوزه مقصد گردشگری با تأکید بر جامعه میزبان»، مجله پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶، صص ۱۷-۳۳
- رهنمایی، محمدتقی؛ فرهودی، رحمت الله؛ دیتمان، آندریاس؛ قدمی، مصطفی (۱۳۸۷). «بررسی ظرفیت تحمل حوزه مقصد

- Vepsäläinen, M., & Pitkänen, K. (2010). Second home countryside. Representations of the rural in Finnish popular discourses. *Journal of Rural Studies*, 26(2), 194-204.
- Wong, B. K. M., Musa, G., & Taha, A. Z. (2017). Malaysia my second home: The influence of push and pull motivations on satisfaction. *Tourism Management*, 61, 394-410.
- UN-ESA (United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division)(2014). World urbanization prospects [highlights]. The 2014 revision. (ST/ESA/SER.A/352).
- Crawley,A,(2000). Oxford elementary learners dictionary,Oxford university press.
- Johnston,R. J,(1988). Dictionary of Human Geography. Second Edition. Oxford:Blackwell.
- Marjavaare,Roger,(2008). Second Home Tourism thr Root to Displacement in Sweden,Doctorial Dissertation Department of social and Economic Geography Umea University ,Sweden; p.182.
- Müller, D.K., and Hall, C.M. and Keen, D. (2004), Second Home Tourism Impact, Planning and Management. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between EliteLandscape and Common Ground*, pp. 15-32.
- Jönsson, C. H. (2014). Second home tourism in Europe: Lifestyle issues and policy responses.
- Zhang K ,(2016),Department of Organization and Human Resource, School of Business, Renmin University of China, Beijing, China.) Yunxia Feng. 29 Issue: 2, pp. 242-262,
- Zhang, X. Q., (2016). The trends, promises and challenges of urbanization in the world. *Habitat International*, 54, pp: 241-252
- کلاردشت)، فصلنامه علمی پژوهشی برنامه ریزی فضا، شماره ۳، صص ۲۴-۱.
- Farstad, M., & Rye, J. F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 30, 41-51.
- Gallent, N. (2015). Bridging social capital and the resource potential of second homes: The case of Stintino, Sardinia. *Journal of Rural Studies*, 38, 99-108.
- Gerber, J.-D., & Tanner, M. B. (2018). The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland. *Land Use Policy*, 77, 859-870.
- Kondo, M. C., Rivera, R., & Rullman Jr, S. (2012). Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State. *Landscape and Urban Planning*, 106(2), 174-182.
- Marjavaara, R. (2008). Second home tourism: The root to displacement in Sweden? , *Kulturgeografi*.
- Muller, D. K. (2004). Mobility, tourism and second homes. *A companion to tourism*, 387-398.
- Park, M., & Stokowski, P. A. (2009). Social disruption theory and crime in rural communities: Comparisons across three levels of tourism growth. *Tourism Management*, 30(6), 905-915.
- Strandell, A., & Hall, C. M. (2015). Impact of the residential environment on second home use in Finland—Testing the compensation hypothesis. *Landscape and Urban Planning*, 133, 12-23.
- Tangeland, T., Vennesland, B., & Nybakk, E. (2013). Second-home owners' intention to purchase nature-based tourism activity products—A Norwegian case study. *Tourism Management*, 36, 364-376.

## **Evaluation and analysis of the effects of second homes in rural areas (case study: Ghaleh village, Haj Abdullah)**

**Hatami Nejad Hossein 1, Mohammad Biranvand 2 Ahmad Hatami 3**

### **Abstract:**

Secondary tourism homes are emerging from emerging phenomena in rural environments, especially in the villages of the tourist destination. In a timely process, with the conversion of agricultural land and gardening to villas, in addition to changing land use, the rural landscape has a social and economic impact. It focuses on rural environments, which requires the need for screening and screening of these effects by minimizing negative effects and increasing the positive effects for planners. Therefore, in this research, the effects of the second homes of tourism in Ghaleh Haj Abdullah village have been investigated. The method of this descriptive-analytical and library research is based on field survey in forms of questionnaire, observation and interview. Statistical population of all residents The village of Ghaleh was Haj Abdullah, which was 950 in the census in 1395. For estimation of the sample size, the Cochran formula has been used, according to this formula, the number of samples is 381 people. Also, simple random sampling method was used in the village level. Data were analyzed by SPSS software using T-test. The results showed that the effects of second homes in social, economic

and physical-environmental dimensions have been positive, negative and controversial. In the social dimension, its positive effects include increasing social security and reducing the immigration of inhabitants The village has been. As well as negative effects such as increasing urban lifestyle, eliminating the customs of rural customs, social disruption has been among the villagers. Also, in the economic aspect, it has had far more effects than social and physical dimensions. Residents have stated that by creating and expanding second homes, the situation of employment and income of the village has improved, and with the increase of economic activity in the region and the strengthening of the rural economy, the employment of the residents has been provided and the intensity of the rural population has decreased. The latter, in terms of environmental and environmental aspects, have the effects of second homes as an extension of the residential tissue of the village and the growth of the second species of mussels in the fields and gardens of the region, which have implications for land use change and rural landscape change from an agricultural domain to an artifact With villa units.

**Key words: Secondary tourism homes, Rural tourism, Borujerd city, Haj Abdullah Castle Village**