

## ایجاد خانه‌های دوم و تأثیر آن در پایداری، ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی شمیران (بخش رودبار قصران)

خالد علی پور<sup>۱\*</sup>، محمد ظاهری<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد سردشت (ارومیه)، دانشگاه آزاد اسلامی، سردشت (ارومیه)، ایران  
<sup>۲</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۱۲/۱۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۰/۱۱

### چکیده

با رشد و گسترش شهرنشینی و صنعتی شدن کشورها ایجاد خانه‌های دوم در نواحی روستایی و خوش آب و هوای پیرامون کلان‌شهرها به صورت وسیعی گسترش پیدا کرد. این پدیده در ابعاد مختلف (اقتصادی، اجتماعی و ساختاری - محیطی) این نواحی روستایی را تحت تأثیر قرار داده است. بنابراین پژوهش حاضر با رویکرد توصیفی - تحلیلی در پی آن است تا اثرات ایجاد خانه‌های دوم بر پایداری و ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی بخش رودبار قصران شهرستان شمیران را مورد مطالعه قرار دهد. جهت دستیابی به این هدف ابتدا پرسشنامه‌ای که در برگرفته متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و محیطی - کالبدی بود، تنظیم گردید. سپس روایی آن از طریق نظر کارشناسان و پایایی آن از طریق ضریب آلفای کورنباخ مورد سنجش قرار گرفت. همچنین از طریق نمونه‌گیری (روش کوکران) ۲۵۰ پرسشنامه برای پاسخگوی به سوالات پژوهش بین اهالی پخش گردید. در نهایت برای تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده پرسشنامه از ابزار آماری EXCEL، SPSS و آزمون آماری تحلیل عاملی استفاده شده است. نتایج تحقیق بیانگر آن می‌باشد که گسترش ویلاسازی و خانه‌های دوم در محدوده مورد بررسی در ابعاد اقتصادی و اجتماعی موجب پایداری و در بعد محیطی - کالبدی به ناپایداری انجامیده است. همچنین مهم‌ترین عامل ناپایداری در منطقه مورد بررسی آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه می‌باشد. در پایان برای بهبود وضع موجود پیشنهاداتی ارائه شده است.

**کلید واژه‌ها:** خانه‌های دوم، توسعه پایدار روستایی، بخش رودبار قصران، شهرستان شمیران

### مقدمه

امروزه استفاده از ظرفیت‌های نهفته در مناطق و نواحی روستایی با هدف کمک به اعتلا و توسعه این نواحی و تسریع روند توسعه درونزای مناطق از ابزارهای اساسی برای تحقق توسعه پایدار مناطق روستایی به شمار می‌رود.

مقوله گردشگری روستایی نیز در شمار اولویت‌های اساسی است که در این فرایند مدنظر صاحب‌نظران و متولیان توسعه روستایی قرار دارد.

تحول و دگرگونی جنبه‌های زندگی در عرصه‌های روستایی نه تنها ارتباط تنگاتنگ با روندهای عمومی توسعه سکونتگاهی دارد، بلکه جدا از سمت‌گیری‌های عام در سطح ملی نیست؛ بنابراین هر اقدامی در این راستا بایستی جزئی از ساماندهی فضایی سرزمین به شمار آید (سعیدی، ۱۳۷۷: ۶۲). به سخن دیگر، سکونتگاه‌های روستایی، همانند هر پدیده دیگر، ناگزیر در معرض تحولات و دگرگونی قرار دارد. این تحولات و دگرگونی‌ها در عرصه‌های روستایی در کنار تغییرات درونی، غالباً منشائی برون‌زا دارند و به واسطه رخدادهای بیرونی در سطوح مختلف محلی، منطقه‌ای، ملی و جهانی پدیدار می‌گردند (سعیدی، ۱۳۸۹).

از جمله پدیده‌هایی که به شکل قابل‌توجهی در تحولات شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و رفاه روستایی تأثیرگذار است، خانه‌های دوم است. مالکان خانه‌های دوم گردشگران هستند (2: park, 2009) از آنجا که گردشگران روحیات، خصلت‌ها، انگیزه‌ها، آموخته‌ها و آرزوهایی گوناگون دارند و سلسله‌مراتب ارزشی آن‌ها نیز متنوع و پیچیده است، می‌توان انتظار داشت که الگوهای رفتاری آن‌ها در تدارک خانه‌های دوم و گذران اوقات فراغت در روستا نیز متفاوت باشد. از این رو امکان دارد که با توجه به شیوه‌های زندگی گردشگران، بتوان گونه‌های مختلف آن‌ها را از یکدیگر متمایز کرد؛ 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 پی برد (William, 1998: 28).

در ایران نیز با توجه به شرایط اقلیمی گرم و خشک، فرهنگ ییلاق‌نشینی و داشتن خانه‌های دوم در مناطق روستایی و خوش آب و هوای حومه، رواج یافته است. با توجه به این توضیحات همواره این سوال مطرح می‌شود که در کنار افزایش تقاضا برای خانه دوم آیا خانه‌های دوم در مجموع برای جوامع محلی مناسب است یا خیر؟ (Beetone, 2006: 149). بدون شک، گردشگری خانه‌های دوم اثرات مختلفی را در روستاهای میزبان می‌گذارد (دادور خانی و محمدزاده لاریجانی، ۱۳۹۲، ۱۱۰). این نوع گردشگری (روستایی) در قالب بازدید از مکان‌های خارج از شهر، استفاده از تعطیلات، سفرهای کاری، دیدار دوستان و اقوام و ... انجام می‌شود (Dadvar khani, 2012, 259).

مناطق ییلاقی اطراف کلان شهر تهران، اولین خاستگاه شیوه‌ی نوین گردشگری خانه‌های دوم در ایران هستند (عنبرستانی و خوش چهره، ۱۳۹۴: ۱۱۰). این نواحی دارای جاذبه‌های متعدد و متنوعی می‌باشند که در چارچوب مناسبات روستا شهری و اثرات کلان‌شهر تهران بر نواحی روستایی، در چند دهه اخیر در زمینه گردشگری و به ویژه با ایجاد و گسترش خانه‌های دوم به شدت مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. در همین رابطه قابل ذکر است، تحقیقات پیشین و نیز مطالعات نگارندگان نشان می‌دهد که رواج گردشگری خانه‌های دوم که سابقه آن در ناحیه مورد مطالعه به حدود قبل از دهه ۱۳۶۰ باز می‌گردد (رضوانی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۵) با زندگی ساکنان محلی عجین بوده و به تبع آن تأثیر عمیقی بر این ناحیه و زندگی اهالی آن گذاشته است. بنابراین، شناخت آثار این الگوی گردشگری بر این ناحیه می‌تواند یافته‌های مناسبی را در راستای توسعه گردشگری و ارتقاء جایگاه و کیفیت زندگی

ساکنان ناحیه فراهم نماید. از همین رو در این پژوهش سعی شده است تا اثرات گسترش خانه‌های دوم در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی - کالبدی بر سکونتگاه‌های روستایی بخش رودبار قصران مورد بررسی قرار گیرد.

### بیان مساله پژوهش

تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان به‌ویژه در زمینه افزایش جمعیت، گسترش شهرنشینی، توسعه راه‌های ارتباطی و وسایل حمل و نقل، افزایش اوقات فراغت، و بهبود رفاه اجتماعی به توسعه گردشگری در نواحی روستایی منجر شد (عنبرستانی، ۱۳۸۹: ۱۰۳). به مرور زمان این تحولات جهانی و پیشرفت تکنولوژی (خصوصاً حمل و نقل) موجب گسترش خانه‌های دوم در مناطق برخوردار از مواهب طبیعی در سرتا سر دنیا شد. با ورود به عصر فناوری و اطلاعات واژه‌ای به نام اوقات فراغت رنگ و بویی تازه به خود گرفت. اوقات فراغت به دغدغه انسان این عصر تبدیل شد. نیازی مهم که آدمی برای پاسخگویی به آن، مراکز و آژانس‌های سازمان‌یافته‌ای را تاسیس کرد که با خیال آسوده اوقات فراغت خویش را سپری کند. این فعالیت‌ها کم کم صنعت گردشگری و گردشگری خانه‌های دوم را به‌وجود آورد که به بزرگترین اهرم برای داشتن اقتصادی پایدار در کشورهای مختلف تبدیل شد. بسیاری از کشورهای بزرگ دنیا اقتصاد خویش را بر پایه این صنعت استوار کرده و موفقیت بزرگی در این زمینه به‌دست آورده‌اند (مرادی و همکاران، ۱۳۹۳: ۳۵).

در حقیقت در جامعه صنعتی تنها به تغییر مراحل تولید اکتفا نکرده، بلکه بر روی زندگی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و مذهبی افراد نیز تاثیر عمیق گذاشته است. تغییر عادات کهنه و خلق نیازهای جدید ویژه افراد خانواده‌ها و طبقات اجتماعی مختلف از تبعات این جامعه صنعتی است. یکی از مهمترین این تحولات اشاعه گردشگری فردی و گروهی (خانوادگی) است، که در اثر بالا رفتن موقعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بوجود آمده است (دباغ، ۱۳۷۵: ۱۴). با توجه به روند شکل‌گیری و تمایلات مردم برای ایجاد خانه‌های دوم و تاثیراتی که این پدیده از ابعاد اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و محیطی در مناطق مختلف به خصوص روستاها خواهد گذاشت، برای مدیریت و ساماندهی مناسب این فضاها، توجه به خانه‌های دوم و هدایت منطقی آن‌ها از ضروریات است. در این پژوهش ضمن بررسی و بیان ادبیات پژوهش و معرفی محدوده مورد مطالعه (بخش رودبار قصران شهرستان شمیران) مورد پژوهش قرار گرفته و اثرات ایجاد خانه‌های دوم بر پایداری و ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی این ناحیه مورد مطالعه قرار گرفته است.

### مبانی نظری:

**توسعه پایدار روستایی:** از زمانی که پسوند پایداری برای توسعه مطرح شد دیدگاه‌های تازه‌ای در زمینه توسعه شکل گرفت و در بخش‌هایی به‌عنوان توسعه پایدار منابع آب، توسعه پایدار کشاورزی، توسعه پایدار جنگل‌ها نام گرفته است. توسعه پایدار روستایی، فرایند پایداری روستایی که در برگیرنده کلیه قلمروهای تغییر در راستای حرکت نظام اقتصادی و اجتماعی از درک وضعیت زندگی نامناسب به‌سوی شرایط زندگی مادی و معنوی بهتر می‌باشد. با چنین توصیفی، توسعه و پایداری روستایی هم علت و هم نتیجه تغییر خواهد بود. به سخن دیگر، میان

تأثیر توسعه و آثار آن از طریق تغییر ارتباط متقابل وجود دارد. البته تغییر در برگزیده ابعاد کالبدی، فناوری، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و وجه نظر سازمانی یا تغییرات سیاسی است (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ۱۳۸۷). پایداری توسعه روستایی باید در ابعاد زیر مورد بحث قرار گیرند:

بعد اقتصادی: فعالیت‌های مربوط به تولید و توزیع محصولات از جمله فعالیت‌هایی است که هم اشتغال و هم درآمد تولید می‌کنند. این‌گونه فعالیت‌ها ممکن است هم فعالیت‌های زراعی (کشاورزی، شیلات، دامپروری و جنگل‌داری) و هم فعالیت‌های غیر زراعی (کارآفرینی‌های غیر زراعی مربوط به کشاورزی و یا فرآوری محصولات کشاورزی) را دربر می‌گیرد. در بخش غیر زراعی، آموزش کارآفرینی و دسترسی به منابع اعتباری و اطلاعاتی درباره بازار بسیار اهمیت دارد. عنصر دیگر توسعه روستایی تسهیلات زیرساختی شامل جاده‌ها، پل‌ها، دسترسی به آب، تسهیلات بازاریابی مناسب و برق‌رسانی به روستاهاست.

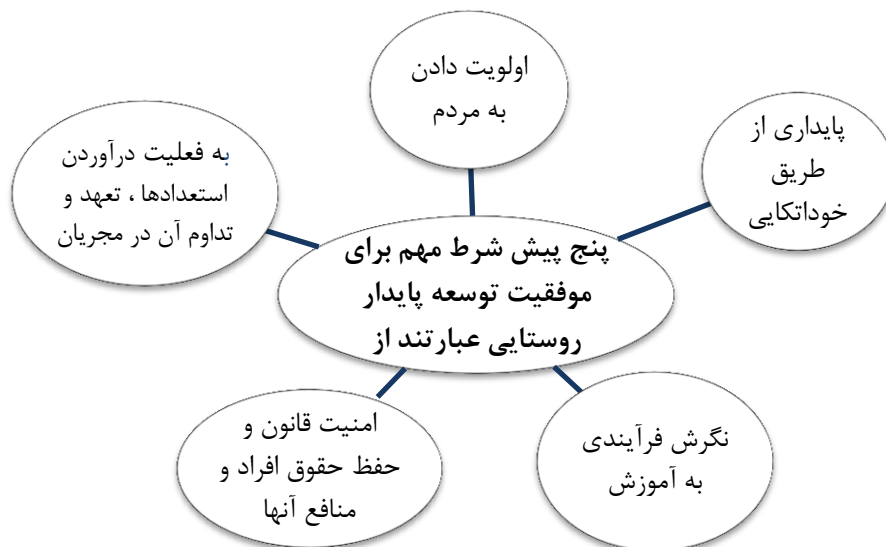
بعد اجتماعی: آموزش، سلامتی و بهداشت عناصر کلیدی توسعه توانمندی‌های انسانی به شمار می‌روند. در حوزه آموزش، توجه به کمیت و کیفیت آموزش در مقاطع ابتدایی و متوسطه دارای اهمیت دوچندان است و می‌توان در چارچوبی مناسب با یک سیاست‌گذاری درست آموزش بدان تحقق بخشید. البته نباید از آموزش مناسب معلمان، تجهیز مطلوب مدارس و نظارت مؤثر بر شیوه تدریس غافل بود. رفع اختلافات اجتماعی نیز از دیگر نکاتی است که باید مدنظر قرار گیرد و در این میان در جاهایی که توسعه کشاورزی مقدور نیست باید به کارآفرینی‌های غیر زراعی در مقیاس‌های خرد و متوسط توجه شود.

بعد زیست‌محیطی: حفاظت از محیط‌زیست مهم‌ترین عنصر توسعه پایدار است. آسیب‌های زیست‌محیطی نه تنها به کاهش فعالیت‌های بهره‌وری زراعی و غیر زراعی، بلکه به ایجاد مخاطرات سلامتی و بهداشتی برای انسان‌ها، حیوانات و سایر اشکال زندگی می‌انجامد. برای پایدار و نهادینه شدن پیشرفت‌های اقتصادی-اجتماعی، نخست باید از تخریب‌های زیست‌محیطی جلوگیری شود.

بعد سیاسی: پایداری توسعه روستایی و کاهش هدفمند فقر، در گروه رفع نیازهای اجتماعی همه گروه‌های جامعه است. به‌گونه‌ای که همه آن‌ها از دسترسی برابر به فرصت‌ها، منابع، تسهیلات و نهاده‌ها برای بهبود شرایط زندگی خود برخوردار باشند. در این رابطه دولت‌مردان محلی می‌توانند چارچوبی را برای مشارکت و بسیج مردم محلی در تمام فرایندهای توسعه آماده سازند (فعلی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۰۳-۱۰۴).

**خانه‌های دوم:** رشد و گسترش خانه‌های دوم از پدیده‌های مهم دوره معاصر است (رمضان‌زاده لسبوئی، ۱۳۹۵: ۱۴۷) خانه‌های دوم به خانه‌هایی اطلاق می‌شود که اغلب شهروندان در نواحی روستایی خوش آب‌وهوا و بیلاقی برای گذراندن اوقات فراغت و استراحت تدارک می‌بینند که البته بیشتر خانه‌های دوم در نواحی روستایی به صورت خرید زمین و ساخت خانه‌های ویلایی در دامنه تپه‌های مشرف به مناظر طبیعی زیبا و سبک مدرن و با هزینه بالا بنا می‌گردد (صالحی نسب، ۱۳۸۴: ۴۳). در فرهنگ جغرافیای انسانی در این مورد چنین آمده است: خانه‌های دوم خانه‌هایی هستند که توسط خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شوند. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند و دارای اسامی دیگری چون خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز هستند (Johnson, 1988: 423).

شکل شماره ۱- پنج پیش شرط مهم برای موفقیت توسعه پایدار روستایی



منبع: (مطبعی لنگرودی، ۱۳۸۲: ۷۸)، ترسیم: نگارندگان

اقامت در خانه‌های دوم رایج‌ترین فعالیت در گردشگری روستایی است و به همین دلیل، شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم به‌عنوان مهم‌ترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی است (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۰). مطالعات انجام شده نشان می‌دهد پدیده خانه‌های دوم در بسیاری از کشورهای جهان سوم در حال رشد سریع می‌باشد (Gilg, 1989: 116) و آن واکنشی در برابر بحران روستایی حاصل از تجدید ساخت کشاورزی است (Dieter, 2002: 234).

شکل‌گیری خانه‌های دوم که از دهه ۱۹۴۰ در اروپا آغاز شده، در سال‌های اخیر با شتاب بیشتری در نقاط مختلف جهان ادامه دارد. این شکل‌گیری و گسترش متأثر از دستیابی به درآمد کافی و داشتن وقت آزاد از یک‌سو و نهادینه شدن رفتار گذران تعطیلات آخر هفته در اغلب کشورهای جهان از سوی دیگر شد. در واقع بهبود درآمد و الگوی رفتاری تعطیلات آخر هفته با بهبود وسایل حمل و نقل به ویژه خصوصی به افراد اجازه داده است که انگیزه‌های خویش را برای تحصیل خانه‌های دوم دریابند. از جمله آن‌ها می‌توان به انگیزه تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیرشهری و یا اشتیاق به سرمایه‌گذاری پس‌اندازهای شخصی از طریق خرید ملک اشاره نمود (فشارکی، ۱۳۷۳: ۱۶۱، به نقل از: فیروز نیا و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۵۰).

در این زمینه می‌توان گفت که خانه‌های دوم اغلب خانه‌هایی بسیار مجلل و گران قیمت هستند که در بیشتر ایام سال خالی هستند؛ و این می‌تواند چندان توجیه اقتصادی نداشته باشد. چرا که اگر همین سرمایه جذب بازار کار و تولید گردد نه تنها پول رایج راکد و بی‌استفاده نمی‌ماند و در جریان می‌افتد، بر اثر تولید می‌تواند ارزش افزوده‌ای واقعی - نه کاذب- به وجود آورد و از طرف دیگر این الگو در مقصد نیز تأثیرات عمده‌ای بر روی اقتصاد بر جای می‌گذارد؛ که مثبت یا منفی بودن این آثار و نتایج بستگی به این موضع دارد که آیا این پدیده حاصل یک اقدام برنامه‌ریزی شده و از پیش فکر شده است یا کاملاً خودجوش بوده و بدون هیچ برنامه از پیش تعیین شده شکل گرفته

است. در مجموع می‌توان گفت اصطلاح خانه‌های دوم روستایی اولاً به خانه‌هایی گفته می‌شود که توسط سکنه غیر دائم روستا (سکنه شهر، اعم از شهری و روستایی مهاجر ساکن در شهر) در نواحی روستایی خوش آب و هوا و بیلاقی برای گذران اوقات فراغت و استراحت تهیه می‌شود (فیروز نیا و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۵۲).

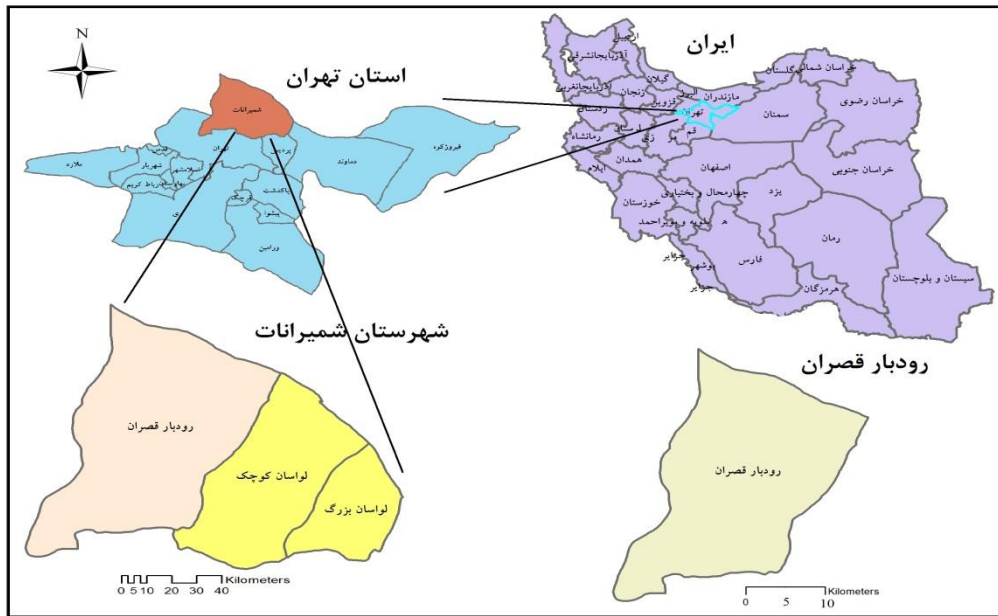
در کشور ایران در برخی نواحی کوهستانی روستاها و آبادی‌هایی وجود دارند که به دلیل برخورداری از آب‌وهوای مطبوع، چشم‌اندازهای بدیع، مناظر زیبا، داشتن موقعیت‌های ممتاز گردشگری و استراحت‌گاهی مورد توجه ساکنین خسته و به تنگ آمده از زندگی ماشینی شهرها قرار می‌گیرند و خانه‌های دوم (خانه‌های بیلاقی) که با هدف گذران اوقات فراغت در نواحی روستایی بنا می‌شوند، در واقع پاسخی است به نیازهای شهرنشینی. به طور کلی گسترش و توسعه خانه‌های دوم در ایران را می‌توان متأثر از عوامل زیر دانست:

- تفاوت‌های آب‌وهوایی و جغرافیای مناطق
- مهاجرت‌های روستایی-شهری که در این مورد روستاییانی که به شهرها مهاجرت کرده‌اند به دلایل مختلف از جمله حفظ میراث خانوادگی، تعهد نسبت به زادگاه خود، مقاصد و اهداف اقتصادی و تفریحی، اراضی و خانه‌های خود در روستا را حفظ کرده‌اند و باعث توسعه و گسترش خانه‌های دوم روستایی می‌گردند.
- آلودگی‌های محیط‌زیست و ازدحام بیش از حد جمعیت در شهرها و سایر مشکلات ناشی از زندگی در شهرها باعث تمایل ساکنان شهرها به گذراندن اوقات فراغت و تفریحی خود در نواحی خوش آب و هوا و آرام روستاهای پیرامون شده است.
- بهبود راه‌های ارتباطی و برخورداری اکثر مردم از خودروی شخصی (رضوانی، ۱۳۸۷: ۳۰۷).

### معرفی محدوده مورد پژوهش:

رودبار قصران یکی از دو بخش شهرستان شمیرانات استان تهران است که در نیمه شمالی شهر تهران واقع گردیده است. این منطقه از جمله عرصه‌های جذاب و با ارزش کشور است که به سبب تنوع در جاذب‌ها و پتانسیل‌های گردشگری در تمام فصول سال خصوصاً تعطیلات آخر هفته، باعث هجوم مردم با هدف تفریح و گذراندن اوقات فراغت می‌شود (که بخشی از این فعالیت‌ها در قالب خانه دوم در منطقه رواج دارد). از جمله جاذبه‌های این منطقه می‌توان به شرایط اقلیمی بسیار مناسب، سواحل رودخانه، چشمه‌ها، باغات، پیست‌های اسکی و نیز وجود آثار تاریخی و مذهبی اشاره نمود. در کنار جاذبه‌های مذکور، فاصله کم آن تا شهر تهران که سهولت دسترسی به این منطقه را فراهم نموده، از دیگر موقعیت‌های ویژه‌ای است که توجه گردشگران را به این منطقه جلب نموده است (اکبریان رونیزی و رمضان زاده لسبویی، ۱۳۹۴: ۲۰۶). مطابق تقسیمات کشوری سال ۱۳۹۰، این بخش مشتمل بر یک نقطه شهری و ۲۴ آبادی دارای سکنه (۲۱ روستای دارای ۵۰ خانوار و بیشتر) و جمعیت روستایی آن در سال ۱۳۹۰ برابر با ۱۸۶۸۵ نفر گزارش شده که از این تعداد، ۱۰۶۹۱ نفر در مناطق روستایی سکونت دارند (تقدیسی و سپهوند، ۱۳۹۴: ۳۶).

شکل ۲: معرفی محدوده مورد مطالعه



ترسیم نگارندگان

شکل ۳: تصاویر از وضعیت خانه‌های بومی؛ ویلا سازی و تجاوز به حریم رودخانه، باغ و کوه



منبع: [www.afkarnews.ir](http://www.afkarnews.ir)

### زمینه‌های ایجاد خانه‌های دوم در محدوده مورد مطالعه :

نواحی روستایی اطراف تهران، هرکدام متناسب با ویژگی‌ها، امکانات و قابلیت‌های خود، به‌عنوان عرصه‌ای تکمیلی برای ایفای نقش‌های شهر تهران درآمده‌اند و یا به عبارت دیگر، این کلان‌شهر بخشی از کارکردهای خود را به نواحی روستایی اطراف خود منتقل کرده است. به طوری که سرریز یا جذب جمعیت و فعالیت این کلان‌شهر در نواحی روستایی پیرامونی و تحولات نقش و عملکرد مراکز مجاور آن پیامدهای مثبت و منفی به همراه دارد؛ که از آن جمله می‌توان به نواحی کوهستانی شمال و شمال شرق تهران (شهرستان شمیران) اشاره کرد که عمدتاً در آن‌ها کارکردهای تفریحی - فراغتی رواج یافته که شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم از آثار آن می‌باشد. (رضوانی، ۱۳۸۱: ۸۶ - ۸۷).

در واقع ویژگی‌ها و خصوصیات طبیعی همچون داشتن کوه‌ها و رودهای فراوان، آب‌وهوایی مناسب و محیطی آرام به همراه موقعیت خاص جغرافیایی (قرارگیری در مجاورت کلان‌شهر تهران) سبب گردیده تا نواحی روستایی این شهرستان کارکرد تفریحی پیدا کنند و محل ایجاد خانه‌های دوم روستایی و نیز مقصد گردشگران شهر تهران شوند.

جدول شماره ۱- تعداد خانه‌های دوم در شهرستان شمیران

مکان	تعداد خانه‌های دوم
رودبار قصران	۲۴۲۲
لواسان بزرگ	۶۴۱
لواسان کوچک	۱۹۸۹

منبع: (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۷)

این رویداد پیامدهای زیادی در ابعاد مختلف (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی) برای این شهرستان و نقاط روستایی آن داشته و از آنجایی که حرکتی خودجوش و در کلیت آن، فاقد هرگونه طرح و برنامه‌ای بوده است در برخی از زمینه‌ها مثبت بوده و به پایداری انجامیده و در برخی از زمینه‌ها نیز منفی و موجب ناپایداری شده است. این پژوهش جهت پاسخ‌گویی به سؤالات زیر انجام شده است.

- خانه‌های دوم چه تأثیراتی در روستاهای محدوده مورد مطالعه داشته است؟
- آیا ایجاد خانه‌های دوم موجب پایداری (اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی) محدوده مورد مطالعه شده است؟

### جامعه آماری پژوهش:

جامعه آماری در این تحقیق سکونت‌گاه روستایی واقع در بخش رودبار قصران می‌باشد. برای جمع‌آوری اطلاعات میدانی از آنجا که جوامع آماری معمولاً از حجم و وسعت جغرافیایی زیادی برخوردارند و محقق نمی‌تواند به همه آن‌ها مراجعه کند، بنابراین ناگزیر است به انتخاب جمعی از آن‌ها به‌عنوان نمونه و تعمیم نتایج آن به جامعه مورد مطالعه اکتفا کند. انتخاب نمونه‌ای با اندازه صحیح، کمک بزرگی به محقق در دستیابی به نتایج قابل تعمیم، مطمئن و رضایت‌بخش در مورد یک جامعه آماری می‌کند.



## نمونه گیری :

با توجه به جمعیت روستایی رودبار قصران و با استفاده از فرمول کوکران در مجموع ۲۵۰ نفر (به عنوان نمونه آماری) جهت تکمیل پرسش نامه تعیین گردیدند (معادله ۱).

$$n = \frac{t^2 pq / d^2}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

که در این فرمول: n: حجم نمونه N: حجم جمعیت یا جامعه، p: درصد توزیع صفت در جامعه (یعنی نسبت افرادی که دارای صفت مورد مطالعه می باشند). q: درصد افرادی که فاقد آن صفت در جامعه می باشند. d: تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه با میزان تخمین محقق برای وجود آن صفت در جامعه است که حداکثر نسبت آن ۰/۰۵ است و دقت نمونه گیری به آن بستگی دارد. t: اندازه متغیر در توزیع طبیعی (توزیع نرمال مربوط به منحنی گاوس) است که از جدول مربوط در سطح احتمال مورد نظر استخراج می شود.

$$N = 18685 \quad p = 0.5 \quad q = 0.3 \quad d = 0.05 \quad t = 1.96 \quad n ?$$

$$n = \frac{\frac{(1.96)^2 (0.5)(0.3)}{(0.05)^2}}{1 + \frac{1}{18685} \left( \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.3)}{(0.05)^2} - 1 \right)} = 230$$

ذکر این نکته لازم است که برای بهتر به نتیجه رسیدن پژوهش و قابلیت تعمیم بیشتر تعداد نمونه ها ۲۵۰ نفر در نظر گرفته شده است.

## تحلیل داده های میدانی :

## بررسی پیامدهای خانه های دوم :

با توجه به ماهیت فعالیت گردشگری خانه های دوم و ارتباط و تعامل تنگاتنگ آن با فعالیت های اجتماعی - اقتصادی و محیطی کالبدی، بالطبع اثرات آن می تواند بسیار متنوع و گسترده باشد. طبق بررسی های انجام شده گسترش خانه های دوم اثرات و پیامدهای مختلفی بر نواحی روستایی شمال تهران بر جای گذاشته که مهم ترین آن ها در زمینه های اجتماعی، اقتصادی و محیطی - کالبدی به شرح زیر است:

**اقتصادی:** از جمله تأثیرات اقتصادی خانه های دوم می توان از جریان سرمایه های شهری به سوی روستا و برپایی خدمات بیشتر در محیط های روستایی یاد کرد. این سرمایه گذاری ها در سطح ناحیه پیامدهای متفاوتی بر سکونتگاه های روستایی داشته است. روستاها به فراخور برخورداری از بورس بازان محلی زمین و سرمایه گذاران شهری به صورت های متفاوتی از این روند بهره مند شده اند. در برخی از روستاها این روند ابعاد مثبتی را به همراه داشته و باعث افزایش سرمایه و رفاه روستاییان شده است. در برخی دیگر سبب از دست رفتن اراضی مرغوب کشاورزی و تبدیل آن به ویلا شده که این مسئله به صورت اجبار صورت گرفته است. یافته های حاصل از پرسشگری که در جدول شماره ۲ آمده است نشان از تأثیرات مثبت (افزایش سرمایه گذاری ها و ایجاد فرصت های

شغلی با فراوانی ۸۰ درصد) و اثرات منفی (از دست رفتن اراضی مرغوب با فراوانی ۵۳ درصد) در منطقه مطالعاتی دارد.

جدول شماره ۲- نظر اعضای جامعه نمونه در مورد میزان تأثیر اقتصادی گسترش خانه‌های دوم

میزان تأثیر			مؤلفه‌ها
زیاد و خیلی زیاد	متوسط	خیلی کم و کم	
۷۷	۶,۳	۱۶,۷	گسترش خدمات‌رسانی به روستا
۶۷,۲	۱۵,۳	۱۷,۳	افزایش رفاه در زندگی مردم روستا
۸۱,۸	۱۲,۱	۵,۶	افزایش میزان درآمد ساکنین
۸۰,۲	۱۰,۲	۹,۴	افزایش سرمایه‌گذاری در روستا
۵۰,۶	۲۰	۲۹,۴	افزایش قیمت کالاها و خدمات
۵۳,۷	۲۰,۲	۲۵,۸	از دست رفتن اراضی مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه خانه‌های دوم
۵۵,۵	۲۴,۶	۱۹,۹	افزایش قیمت زمین‌ها
۶۳,۴	۱۷,۳	۱۹,۱	توجه بیشتر مسئولان به مشکلات روستاها و روستاییان
۸۰,۲	۸	۱۳,۴	ایجاد فرصت‌های شغلی جدید

منبع: یافته‌های پژوهش

**اجتماعی:** منظور از اثرات اجتماعی، تغییراتی است که به سبب تماس مستقیم و تعامل رو در روی اعضای جامعه میزبان و گردشگران در زندگی مردم جامعه میزبان رخ می‌دهد (ضیائی، ۱۳۹۲: ۱۵۷). پیامدهای اجتماعی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی، جزء مهم‌ترین تأثیرات این پدیده است، چون تغییرات ایجاد شده، فرهنگ و آداب و رسوم روستاییان را هدف قرار می‌دهد. در جدول شماره ۳ نظر اعضای نمونه در مورد میزان تأثیر اجتماعی گسترش خانه‌های دوم به صورت فراوانی گردآوری شده است. در این زمینه نیز تأثیرات مثبت و منفی در روستاهای مطالعاتی مشاهده می‌شود ولی با نگاهی اجمالی به مؤلفه‌های موجود و فراوانی‌های مربوطه می‌توان به پیامدهای مثبت اجتماعی ناشی از گسترش خانه‌های دوم پی برد.

جدول شماره ۳- نظر اعضای جامعه نمونه در مورد میزان تأثیر اجتماعی گسترش خانه‌های دوم

میزان تأثیر			مؤلفه‌ها
زیاد و خیلی زیاد	متوسط	خیلی کم و کم	
۷۷,۶	۱۲,۳	۱۰	افزایش امکانات تفریحی
۸۲,۵	۸	۹,۴	افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی
۵۵,۸	۲۳,۷	۲۰,۷	افزایش وضعیت بهداشتی و درمانی
۵۱,۲	۲۴	۲۴,۷	تغییر سبک و روال زندگی روستاییان
۷۰,۳	۱۸,۷	۱۱	تقویت نهادهای محلی
۵۰,۶	۲۷,۲	۲۲,۲	از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی
۴۸	۱۵,۳	۳۶,۷	ایجاد اختلاف طبقاتی در روستا
۷۵,۴	۱۴,۸	۹,۸	افزایش میزان آگاهی و اطلاع مردم
۶۱,۹	۱۶,۹	۲۱,۲	آشنا شدن همه مردم با محیط و فرهنگ روستاها

منبع: یافته‌های پژوهش

**محیطی - کالبدی:** با عنایت به برخی اصول کلی و بنیادی در گردشگری خانه‌های دوم که الزاماً می‌بایست صیانت محیط طبیعی و فرهنگی را در روستاها به همراه داشته باشد، توسعه روستاها باید همسو با حفظ محیط‌زیست روستا باشد و هدف از برنامه‌ریزی و مدیریت گردشگری روستایی ایجاد توازن بین تقاضا و قابلیت‌های روستاست. باید اذعان داشت که یافته‌های میدانی نشان می‌دهد که خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه با اصول فوق مغایرت دارد و افزایش خانه‌های دوم در این منطقه برخی پیامدهای منفی و زیانبار زیست‌محیطی و کالبدی را نیز به دنبال داشته است. برای نمونه ۸۵ درصد از نمونه‌ها تأثیر گسترش خانه‌های دوم در آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه را زیاد و خیلی زیاد عنوان کرده‌اند (جدول شماره ۴).

جدول شماره ۴- نظر اعضای جامعه نمونه در مورد میزان تأثیر محیطی کالبدی گسترش خانه‌های دوم

میزان تأثیر			مؤلفه‌ها
زیاد و خیلی زیاد	متوسط	خیلی کم و کم	
۸۱,۴	۱۲,۴	۶,۲	تغییر چشم‌اندازهای طبیعی
۸۰,۷	۱۰,۶	۸,۷	تغییر کاربری اراضی
۷۷,۸	۱۰,۹	۱۱,۳	شلوغی و افزایش تردد و از بین رفتن محیط آرام روستاها
۷۰,۳	۱۸	۱۱,۷	شبیه شدن محیط روستا به شهرها
۵۵,۲	۲۲,۱	۲۲,۷	بهبود کیفیت واحدهای مسکونی از لحاظ تجهیزات
۵۷	۲۷,۵	۱۸,۴	افزایش نظارت بر ساخت و ساز مساکن روستایی
۸۵,۲	۶,۴	۸,۴	آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه
۴۸,۴	۲۸	۲۳,۵	یک دست شدن شکل ظاهری ساختمان‌ها
۵۷,۵	۱۷,۶	۲۴,۹	افزایش مقاومت ساختمان‌های روستا در برابر حوادث طبیعی
۸۲,۶	۹,۱	۸,۳	از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی

منبع: یافته‌های پژوهش

## تحلیل پیامدها خانه‌های دوم و تأثیر آن در پایداری / ناپایداری سکونتگاه‌ها با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی:

به منظور شناسایی و کشف ابعاد یا سازه‌های اصلی داده‌های تحقیق و شناسایی پیامدهای حاصل از ایجاد خانه‌های دوم در نواحی روستایی و نیز اولویت آن‌ها و تأثیر آن‌ها در پایداری یا ناپایداری روستاها، از روش تحلیل عاملی استفاده شده است.

### ماتریس همبستگی مناسب:

مقدار شاخص KMO برابر با ۰/۸۶۲ است. مقادیر بالای ۰/۷ این شاخص، کفایت نمونه را برای به کار بردن تحلیل عاملی نشان می‌دهد. همچنین آزمون بارتلت نیز همبستگی بالای بین متغیرها (غیر واحد بودن ماتریس همبستگی) و در نتیجه مناسب بودن این روش را نشان می‌دهد. میزان سطح معنی‌داری این آزمون ۰/۰۰۱ است. نتیجه هر دو شاخص حاکی از مناسب بودن انجام تحلیل عاملی برای داده‌های تحقیق است.

## استخراج مجموعه عوامل اولیه:

جدول شماره ۵- جدول ارزش ویژه و واریانس تبیین شده عوامل استخراج شده

درصد تراکمی	درصد واریانس تبیین شده	ارزش ویژه	
۳۶/۳۸۴	۳۶/۳۸۴	۸/۶۲۵	پیامدهای اقتصادی
۴۹/۱۰۵	۱۲/۷۵۷	۲/۷۸۳	پیامدهای اجتماعی
۵۷/۸۶۶	۸/۷۶۱	۱/۹۶۵	پیامدهای محیطی - کالبدی

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول شماره ۶- ماتریس ساختار عوامل چرخش یافته

گویه های مورد بررسی	مؤلفه‌ها		
	اقتصادی	اجتماعی	محیطی کالبدی
افزایش میزان درآمد ساکنین	۰/۸۶۲		
افزایش سرمایه‌گذاری در روستا	۰/۸۱۳		
ایجاد فرصت‌های شغلی جدید	۰/۸۰۶		
گسترش خدمات‌رسانی به روستا	۰/۷۸۷		
افزایش رفاه در زندگی مردم روستا	۰/۷۵۱		
توجه بیشتر مسئولان و نهادهای مربوطه به مشکلات روستاها و روستاییان	۰/۷۳۵		
افزایش قیمت زمین‌ها	۰/۷۱۷		
افزایش قیمت کالاها و خدمات	۰/۶۲۱		
از دست رفتن اراضی مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه خانه‌های دوم	۰/۶۰۴		
افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی	۰/۷۵۲		
افزایش امکانات تفریحی	۰/۷۲۸		
تقویت نهادهای محلی	۰/۶۴۷		
افزایش میزان آگاهی و اطلاع مردم	۰/۶۱۸		
آشنا شدن همه مردم با محیط و فرهنگ روستاها	۰/۵۳۵		
افزایش وضعیت بهداشتی و درمانی	۰/۴۴۲		
تغییر سبک و روال زندگی روستاییان	۰/۴۱۹		
از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی	۰/۳۵۴		
ایجاد اختلاف طبقاتی در روستا	۰/۳۲۹		
آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه			۰/۶۵۳
از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی			۰/۶۲۸
تغییر چشم‌اندازهای طبیعی			۰/۶۱۷
تغییر کاربری اراضی			۰/۵۳۵
شلوغی و افزایش تردد و از بین رفتن محیط آرام روستاها			۰/۵۱۲
شبیه شدن محیط روستا به شهرها			۰/۵۰۱
یک دست شدن شکل ظاهری ساختمان‌ها			۰/۴۲۸
افزایش مقاومت ساختمان‌های روستا در برابر حوادث طبیعی			۰/۳۷۲
بهبود کیفیت واحدهای مسکونی از لحاظ تجهیزات			۰/۳۴۶
افزایش نظارت بر ساخت و ساز مسکن روستایی			۰/۳۱۱

منبع: یافته‌های پژوهش

## تحلیل نتایج به دست آمده از تحلیل عاملی:

ستون اول جدول شماره ۶ که پیامدهای اقتصادی حاصل از ایجاد خانه‌های دوم در نواحی روستایی است نشان می‌دهد که: این پدیده در بعد اقتصادی به ترتیب اهمیت (از دیدگاه روستاییان) باعث: افزایش میزان درآمد ساکنین، افزایش سرمایه‌گذاری در روستا، ایجاد فرصت‌های شغلی جدید، گسترش خدمات‌رسانی به روستا، افزایش رفاه در زندگی مردم روستا، توجه بیشتر مسئولان و نهادهای مربوطه به مشکلات روستاها و روستاییان، افزایش قیمت زمین‌ها، افزایش قیمت کالاها و خدمات و از دست رفتن اراضی مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه خانه‌های دوم شده است؛ که با توجه به نتایج به دست آمده در این بخش می‌توان گفت که ایجاد خانه‌های دوم به پایداری اقتصادی در محدوده مورد مطالعه منجر شده است. در این بررسی، مهم‌ترین پیامد اقتصادی خانه‌های دوم که از طریق تحلیل عاملی استخراج شده است، افزایش درآمد ساکنین می‌باشد. البته به پیامدهای منفی چون از دست رفتن اراضی مرغوب در اثر ویلاسازی و افزایش قیمت کالاها هم اشاره شده است که نمی‌توان از آن چشم‌پوشی کرد.

ستون دوم جدول شماره ۶ که به بررسی پیامدهای اجتماعی پرداخته است گویای این امر است که: افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی، افزایش امکانات تفریحی، تقویت نهادهای محلی، افزایش میزان آگاهی و اطلاع مردم، آشنا شدن همه مردم با محیط و فرهنگ روستاها، افزایش وضعیت بهداشتی و درمانی، تغییر سبک و روال زندگی روستاییان، از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی و ایجاد اختلاف طبقاتی در روستا شده است؛ که بر این اساس می‌توان گفت ویلاسازی‌های صورت گرفته به پایداری اجتماعی در منطقه مورد بررسی انجامیده است و مهم‌ترین پیامد اجتماعی خانه‌های دوم در منطقه مطالعاتی، افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی می‌باشد. هرچند طبق اظهارات روستاییان آثار منفی چون از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی در این روستاها مشاهده می‌شود ولی با این حال می‌توان تأثیرات و پیامدهای اجتماعی ناشی از خانه‌های دوم در این منطقه را مثبت ارزیابی کرد.

ستون سوم جدول شماره ۶ به بررسی بعد کالبدی - محیطی پرداخته نشانگر آن است که: ایجاد خانه‌های دوم شهرنشینان در نواحی روستایی از نظر مردم روستا در زمینه کالبدی - محیطی به ترتیب باعث: آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه، از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی، تغییر چشم‌اندازهای طبیعی، تغییر کاربری اراضی، شلوغی و افزایش تردد و از بین رفتن محیط آرام روستاها، شبیه شدن محیط روستا به شهرها، یک دست شدن شکل ظاهری ساختمان‌ها، افزایش مقاومت ساختمان‌های روستا در برابر حوادث طبیعی، بهبود کیفیت واحدهای مسکونی از لحاظ تجهیزات و افزایش نظارت بر ساخت و ساز مسکن روستایی شده است؛ بنابراین باید گفت که خانه‌سازی‌های شهرنشینان در نواحی روستایی به ناپایداری کالبدی - محیطی در سطح ناحیه مورد بررسی انجامیده است.

## نتیجه‌گیری

نتایج به دست آمده از این مطالعه نشان می‌دهد که با گسترش خانه‌های دوم فرصت‌ها و تهدیدهایی از جانب گردشگری متوجه این ناحیه شده است و پیامدهای مثبت و منفی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و محیطی کالبدی به دنبال داشته است. از پیامدهای مثبت گسترش خانه‌های دوم می‌توان به افزایش درآمد ساکنین، ایجاد

فرصت‌های شغلی جدید، تقویت نهادهای محلی و افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی اشاره کرد. طبق اطلاعات به دست آمده پیامدهای منفی حاصل از ایجاد خانه‌های دوم در این روستاها، در بعد کالبدی محیطی نمود بیشتری دارد هرچند در ابعاد دیگر تأثیرات منفی نیز مشاهده شده است از جمله؛ آلودگی منابع آب و خاک، از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی، شلوغی و افزایش تردد و از بین رفتن محیط آرام روستاها، ایجاد اختلاف طبقاتی و از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی.

در این بررسی مهم‌ترین پیامد اقتصادی و اجتماعی خانه‌های دوم که از طریق تحلیل عاملی استخراج شده است، به ترتیب افزایش درآمد ساکنین و افزایش امید و انگیزه برای بهتر شدن وضع زندگی می‌باشد که بر این اساس می‌توان گفت که ویلا سازی‌های صورت گرفته در منطقه مطالعاتی منجر به پایداری اجتماعی اقتصادی گشته است. طبق اطلاعات موجود مهم‌ترین پیامد کالبدی- محیطی گسترش خانه‌های دوم آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه می‌باشد بنابراین می‌توان گفت که موجب ناپایداری کالبدی- محیطی منطقه مورد مطالعه شده است.

### پیشنهادات:

- نیاز به برنامه‌ریزی برای توسعه گردشگری پایدار به خصوص در بخش محیطی، به دلیل آنکه ماهیت گردشگری بخش رودبار قصران بیشتر طبیعت گردی است بسیار حائز اهمیت می‌باشد.
- وضع قوانین خاص برای حفاظت محیط زیست و طبیعت رودبار قصران و مجاب نمودن گردشگران و بومیان در پیروی از قوانین وضع شده است. این پیشنهاد می‌تواند زمینه را برای کاهش آثار منفی گردشگری در تمام ابعاد آن به خصوص بعد محیطی فراهم آورد.
- انجام مطالعات کاربری زمین بر اساس ارزیابی توان بوم‌شناختی برای تعیین و کنترل توسعه آتی خانه‌های دوم در نواحی روستایی.
- حفاظت از پوشش گیاهی منطقه و اهتمام ثر به حداقل رساندن آثار مخرب گسترش خانه‌های دوم بر گستره اراضی زراعی و باغات.
- سهیم کردن جامعه محلی در برنامه‌ریزی و اجرای تصمیمات مرتبط با گردشگری خانه‌های دوم به دلیل اثرگذاری آن بر روی جنبه‌های مختلف زندگی ساکنین.
- تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در ایجاد مراکز اقامتی و تاسیسات گردشگری عمومی در منطقه با توجه به استقرار روستاهای مورد مطالعه.
- مدیریت رشد و گسترش گردشگری خانه‌های دوم و جلوگیری از رواج بی برنامه آن.
- فرهنگ‌سازی، آموزش و تشویق مردم محلی در راستای توسعه اجتماعی و فرهنگی روستا.
- پرداخت عوارض سکونت از سوی مالکان خانه‌های دوم به منظور کسب درآمد برای روستاها.

## منابع:

۱. اکبریان رونیزی، سعید رضا، رمضان زاده لسبوئی، مهدی، ۱۳۹۴، هوش فرهنگی جامعه میزبان و توسعه گردشگری روستایی مورد شناسی: منطقه رودبار قصران (شهرستان شمیرانات)، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۱۶، ۲۱۲-۲۰۱.
۲. تقدیسی، احمد، سپهوند، فرخنده، ۱۳۹۴، تغییرات محیطی - کالبدی گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی با رویکرد پایداری (مطالعه موردی: بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات)، جغرافیا و پایداری محیط، شماره ۱۴، ۴۱-۲۹.
۳. دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ۱۳۸۷، انتشارات موسسه فرهنگی، اطلاع‌رسانی و مطبوعاتی.
۴. داور خانی، فضیله، محمد زاده لاریجانی، فاطمه، ۱۳۹۲، ارزیابی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی گردشگری خانه‌های دوم (مطالعه موردی: روستاهای بیلاقی بخش بندپی شرقی شهرستان بابل)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۵، شماره ۴، ۷۵-۱۰۲.
۵. دباغ، محمود، ۱۳۷۵، علوم جهانگردی، موسسه فرهنگی انتشاراتی ثامن الائمه، چاپ دوم.
۶. رضوانی، محمد رضا، بدری، سید علی، سپهوند، فرخنده، اکبریان رونیزی، سعید اکبر، ۱۳۹۱، گردشگری خانه های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی (مطالعه موردی: بخش رودبار قصران، شهرستان شمیرانات)، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال چهاردهم، شماره ۱۳، ۴۰-۲۳.
۷. رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۱، تحلیل الگوهای روابط و مناسبات شهر و روستا در نواحی روستایی اطراف تهران، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۳، ۹۴-۸۱.
۸. رضوانی، محمدرضا، منصوریان، حسین، ۱۳۸۷، سنجش کیفیت زندگی - بررسی مفاهیم، شاخص‌ها، مدل‌ها و ارائه مدل پیشنهادی برای نواحی روستایی، فصلنامه روستا و توسعه، سال یازدهم، شماره ۳، ۲۶-۱.
۹. رمضان‌زاده اسبوئی، ۱۳۹۵، گردشگری خانه‌های دوم و توسعه اجتماعی - فرهنگی با تأکید بر نظریه مبادله اجتماعی (مطالعه موردی: دهستان دوهزار: شهرستان تنکابن)، راهبرد توسعه، شماره ۴۶، ۱۷۰-۱۴۵.
۱۰. سعیدی، عباس، ۱۳۷۷، مبانی جغرافیای روستایی، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران.
۱۱. سعیدی، عباس، ۱۳۸۹، ده مقاله در شناخت سکونتگاه‌های روستایی، انتشارات مهر مینو، تهران.
۱۲. صالحی نسب، زهرا، ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد: دانشگاه تهران.
۱۳. عنبستانی، علی اکبر، خوش‌چهره، محمد جواد، ۱۳۹۴، بررسی پیامدهای اجتماعی ناشی از حضور گردشگری خانه های دوم در سکونتگاه های روستایی شهرستان بینالود، آمایش جغرافیایی فضا، سال ششم، شماره ۱۵، ۱۲۸-۱۰۹.
۱۴. عنبستانی، علی‌اکبر، ۱۳۸۹، بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه روستایی: مطالعه موردی: روستاهای بیلاقی شهر مشهد، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، ۱۶۶-۱۴۹.
۱۵. فشارکی، پریدخت، ۱۳۷۳، جغرافیای روستایی، تهران، انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی.

۱۶. فعلی، سعید، حسن، صدیقی، پزشکی‌راد، غلامرضا، میرزایی، آروز، ۱۳۸۹، چالش‌های جوامع روستایی ایران برای دستیابی به توسعه پایدار، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۳، شماره ۴، ۹۷-۱۲۸.
۱۷. فیروزنیا، قدیر، رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، ولی‌خانی، محبوبه، ۱۳۹۰، پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی؛ دهستان تارود شهرستان دماوند، فصلنامه جغرافیا، سال نهم، شماره ۳۱، ۱۷۰-۱۴۹.
۱۸. مرادی، محمود، بحیرایی، حمید، قهرمانی، سارا، ۱۳۹۳، نقش خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان سمیرم، روستای ونک)، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال ششم، شماره ۴، ۳۳-۴۳.
۱۹. مطیعی لنگرودی، حسن، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی روستایی با تأکید بر ایران، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
20. Beetone, S., 2006, Community Development through Tourism Australia, CSIRO Publisher, Mexico.
21. Dadvar-Khani, Fazileh, 2012, Participation of rural community and tourism development in Iran, Community Development, 43: 2, 259-277.
22. Dieter, K. M., 2002, Second home ownership and sustainable Development in Northern Sweden, Tourism and Hospitality Research, vol, 3 Number 4, 343-355.
23. Gilg, A., 1989, An Introduction to Rural Geography, Edward Arnold, London.
24. Johnstone, R. J., 1988, Dictionary of Human Geograph, Second edition, Black well. Oxford
25. Park, M., 2009, Social disruption theory and crime in rural communities: Comparisons across three Levels of tourism growth, Tourism Management, No.30, 905-915.
26. William, S., 1998, Tourism Geography, London: Routledge.



