

## تأثیر خانه‌های دوّم بر توسعه منطقه باغبهادران شهرستان لنجان

سیداسکندر صیدایی، استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، ایران  
محبوبه خسروی‌نژاد، کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه اصفهان، ایران  
صدیقه کیانی، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه اصفهان، ایران\*

### چکیده

در جوامع پیشرفته، بخش اعظم جمعیت در شهرها اسکان یافته اند و مرام زندگی شهری مردم را در خود غرق کرده است. به این ترتیب، روستا و زندگی روستایی مفهومی دور از ذهن و از طرفی، جذاب برای این جمعیت شهرنشین به شمار می رود. این موضوع انگیزه اصلی تبدیل شدن روستا به یک مقصد گردشگری است. مقوله خانه های دوّم که زیر مجموعه ای از گردشگری است، در پی توسعه شهرنشینی، بهبود سیستم حمل و نقل و ارتباطات، افزایش اوقات فراغت و غیره درحال گسترش است که پیامد هایی را به همراه خواهد داشت. از این رو، خانه های دوّم و تأثیرات اقتصادی - اجتماعی و زیست-محیطی آن بررسی و تحلیل می گردد. هدف این پژوهش: ۱- بررسی خانه های دوّم؛ ۲- تمایلات شهروندان برای استفاده از این مکانها و صرف وقت و هزینه در این خانه ها و ۳- پیامدها و تأثیرات مختلف توسعه ای بر محیط های اطراف است. در این پژوهش، از روش تحقیق اسنادی، میدانی و تحلیلی استفاده شده و اطلاعات به دست آمده در قالب روش SWOT تجزیه و تحلیل گردیده است. نتایج تحقیق حاکی از جدید بودن موضوع، داشتن چشم انداز طبیعی و جاذبه های طبیعی مناسب، تمایل شهروندان برای گذران اوقات فراغت خود در این مکان ها و سرمایه گذاری های مختلف بخش خصوصی است. سرمایه گذاریهای اقتصادی و کالبدی دارای تأثیرات مثبت و منفی در منطقه بوده است. ساماندهی فضایی مناسب این مکان ها می تواند آثار مثبت توسعه ای در منطقه داشته باشد.

واژه های کلیدی: تأثیرات اقتصادی، تأثیرات فرهنگی، گردشگری روستایی، خانه های دوّم، باغبهادران

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

پدیدار شدن اوقات فراغت به عنوان یکی از نیازهای اساسی جوامع معاصر است و در راستای این امر گردشگری نیز به عنوان یکی از شیوه‌های گذران اوقات فراغت گسترش و توسعه یافته است (پاپلی یزدی و سقایی، ۱۳۸۵: ۳۸).

گردشگری در محیط‌های روستایی با توجه به توسعه شهرنشینی، بهبود سیستم حمل و نقل و ارتباطات، افزایش اوقات فراغت و غیره در حال گسترش است (شکری، ۱۳۸۴: ۲۹۶) و به دنبال آن شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوّم، از پدیده‌های مهم قرن بیستم و سده‌های حاضر است. نواحی روستایی، از جمله عرصه‌هایی است که در این زمینه بهره‌برداری شده است و به همین علت، بخش مهمی از خانه‌های دوّم در نواحی روستایی ایجاد و گسترش یافته‌اند. با توجه به ماهیت گردشگری و خانه‌های دوّم و ارتباط آن با فعالیت‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی، بروز تغییرات و تحولات زیست-محیطی و تأثیرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اجتناب‌ناپذیر است. با توجه به روند شکل‌گیری و تمایلات مردم برای ایجاد خانه‌های دوّم و تأثیراتی که این پدیده از ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی در مناطق مختلف، بخصوص روستاها خواهد گذاشت، برای مدیریت و ساماندهی مناسب این فضاها، توجه به خانه‌های دوّم و هدایت منطقی آنها از ضروریات است. گرچه در ایران تاریخچه شکل‌گیری این پدیده عمر چند دهه بیشتر ندارد، اما گرایش‌های شهروندان برای شکل‌گیری این مکانها ایجاب می‌نماید که هدایت و ساماندهی فضایی آنها مورد توجه قرار گیرد. در این پژوهش، ضمن مرور اجمالی، اهمیت،

ضرورت، سابقه و مبانی نظری موضوع و منطقه باغبان‌داران که از موقعیت جغرافیایی مناسبی برخوردار است، مورد پژوهش قرار گرفته و آثار و پیامدهای این شکل‌گیری در توسعه روستایی منطقه تحلیل شده است. پژوهش در مورد خانه‌های دوّم، مبحثی جدید و درعین حال مهم و اساسی است.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

تحولات زندگی بشر، گذار از شیوه‌های معیشتی سنتی و روی آوری به زندگی شهری، صنعتی شدن و ماشینی شدن، فراهم شدن زیرساخت‌ها، برخورداری از وسایط نقلیه و سیستم حمل و نقل و ارتباطات سریع، تمایلات مردم برای استفاده از اوقات فراغت خود در مکان‌های خوش آب و هوای دارای مناظر طبیعی برجسته و دور از غوغای زندگی ماشینی شهری و ... همه در راستای رفع نیازهای بشر امروزه برای آرامش، تجدید قوا، استفاده مناسب از اوقات فراغت و همراهی با اعضای خانواده در محیط‌های زیبا و پرجاذبه است. این نیاز اساسی انسانی در کشورها و مناطق مختلف، متناسب با فرهنگ، اقتصاد، بسترهای مناسب طبیعی، سطح توسعه یافتگی و ... متفاوت است. آنچه وجه اشتراک انسانی جوامع مختلف است، دستیابی به آرامش، برخورداری از فضاهای پرجاذبه و زیبا برای جوابگویی به نیاز اساسی اوقات فراغت، به خصوص از ابعاد شادابی، آرامش بخشی و استفاده بهینه از زمان در جمع خانواده و همراهان است. این مهم بخصوص در زندگی متأثر از صنعتی شدن، ماشینی شدن، آپارتمان‌نشینی، درگیر غوغای رفت و آمد در کلان‌شهرها و عدم تعامل اجتماعی، فرهنگی و انسانی در دوران امروز بیشتر مشهود است. لذا متناسب با وضعیت هر کشور، پدیده

گردشگران، به خصوص قشر مرفه قرار گرفته است و ساحل زیبا و طبیعت خدادادی این منطقه به زیر ساخت مجموعه های ویلایی شخصی رفته و هر روز مرزهای جدیدی بر ساحل رودخانه ایجاد شده است و در همین راستا، حومه نشینی فصلی و خانه های دوم رواج یافته است. بررسی تأثیر وجود این خانه ها بر توسعه منطقه باغبهداران، به عنوان هدف پژوهش فوق در نظر گرفته شده است.

#### ۱-۴- سوابق پژوهش

مرور ادبیات مربوط به پیشینه خانه های دوم، حاکی از جدید بودن این موضوع؛ حتی نسبت به گردشگری به طور عام و گردشگری روستایی به طور خاص است. شاریه در سال ۱۳۷۲ در کتاب شهرها و روستاها، فصلی را به تعریف اقامتگاههای ثانویه (خانه های دوم) و تأثیرات آن ها بر روی روستاها پرداخته است و آن را موج جدیدی می داند.

فشارکی در کتاب جغرافیای روستایی (۱۳۷۳) ضمن بررسی گردشگری روستایی به خانه های دوم به عنوان بخشی از گردشگری روستایی توجه نمود. وی تأثیرات اقتصادی خانه های دوم شامل: اشتغالزایی، افزایش داد و ستد، کسب سرمایه، و تأثیرات اجتماعی آن را ایجاد رقابت و از بین رفتن پیوستگی جامعه روستایی، تغییر مفهوم کار، تعارض اجتماعی و فرهنگی می داند.

حسینی ابری (۱۳۸۰) ضمن اشاره به بهترین نمونه های خانه های دوم در منظومه های روستایی جاجرود، شیرکوه یزد، حاشیه زاینده رود، قمصرکاشان، طرقله مشهد و ... معتقد است که گسترش این پدیده در کشورمان به صورت خودجوش و فاقد نظارت و کنترل برنامه ریزی شده است.

استفاده از مکان های پر جاذبه و برخوردار از مناظر طبیعی اعم از آب، جنگل، فضای سبز و... با تناوب زمانی مختلف شروع شده است. تجلی و نماد ظهور این مکانها در کشورها و نقاط مختلف از تنوع زیادی برخوردار است. روستاها، به دلیل تنوع توانمندیهای طبیعی (آب، جنگل، فضای سبز) طبیعت بکر، محیط آرام، ارزان بودن، همکاری و مشارکت مردمی و... از بهترین موقعیت ها برای شکل گیری خانه های دوم محسوب می شوند؛ بخصوص مناطق روستایی که علاوه بر توانمندیهای فوق الذکر از موقعیت جغرافیایی ویژه برخوردار بوده، فاصله کمی با کلان شهرها داشته باشند، بسترهای مناسبتری برای شکل گیری خانه های دوم و دسترسی آسان را فراهم می نمایند.

در آموزه های دینی و ارزشی کشورمان نیز، شادابی، پویایی، صمیمیت همراه خانواده، تحکیم ارتباطات معنوی و اجتماعی، آرامش بخشی زندگی و برخوردار از نعمت های الهی برای رشد و تکامل انسانها از بنیانهای تقویت کننده این امر می باشند.

#### ۱-۳- اهداف

عبور رودخانه زاینده رود از وسط شهر باغبهداران و گذر از تعدادی آبادی های این بخش و پدید آمدن ساحلی زیبا در حاشیه و بستر زاینده رود و جلگه ها و مزارع سرسبز اطراف، جلگه ها و مزارع و باغات سرسبز منطقه، به همراه سایر شرایط اقلیمی و جغرافیایی به زیبایی و جاذبه های ارزشمند طبیعی این منطقه افزوده است (مختاری ملک آبادی، ۱۳۸۲: ۷) و به لحاظ بعد مسافت، نزدیکی و دسترسی آسان این منطقه به کلان شهر پرجمعیت و آلوده اصفهان و ویژگی ها و جاذبه های خاص طبیعی، مورد توجه

### ۶-۱- روش تحقیق

با توجه به هدف پژوهش، روش تحقیق ترکیبی از روش‌های اسنادی، میدانی و تحلیلی است. جامعه آماری شامل کانون‌های جمعیتی منطقه باغباداران است که در حاشیه رودخانه زاینده رود قرار گرفته‌اند و گردشگری در این مناطق نیز از رونق بیشتری برخوردار است و شامل ۲۱ روستا و کانون جمعیتی (از روستاهای چم حیدر در غرب تا روستای چم آسمان در شرق باغباداران) با جمعیت ۶۰۳۱ خانوار و ۲۲۹۴۰ نفر می‌شود. روش نمونه‌گیری در پژوهش خوشه‌ای تصادفی است و بر اساس واحد تحلیل از طریق چند مرحله نمونه‌گیری پیوسته از میان کانون‌های جمعیتی حاشیه رودخانه که دارای خانه دوم بوده‌اند، انتخاب گردید.

$$n \equiv \frac{t^2(Npq)}{t^2 pq + Nd^2}$$

در فرمول یاد شده n حجم نمونه، t سطح خطای ۹۵ درصد برابر با ۱/۹۶، N جامعه آماری، p ۲۰ درصد وجود صفت و q ۸۰ درصد عدم وجود صفت است.

ابزار گردآوری اطلاعات ترکیبی از پرسشنامه (دو نوع پرسشنامه که از گردشگران خانه دومی و مسئولان محلی تهیه گردید)، مصاحبه و مشاهده است. با توجه به اینکه دو نوع پرسشنامه تهیه گردید، با استفاده از فرمول کوکران، حجم نمونه برای هر یک از دو گروه گردشگران خانه دومی و مسئولان محلی محاسبه گردید. که میزان به دست آمده برای گردشگران خانه دومی ۶۱ و برای مسئولان محلی ۵۲ نفر محاسبه گردید.

گردشگران خانه دومی

$$n1 = \frac{1/96^2(6031)(0.2)(0.8)}{(1.96)^2(0.2)(0.8) + 6031(0.1)^2} = 61$$

رضوانی (۱۳۸۲) در خصوص روند گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال تهران و تأثیرات اقتصادی، اجتماعی و زیست - محیطی آن‌ها مقالاتی نوشته است. وی با توجه به ماهیت این نوع فعالیت و تعامل آن با فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تأثیرات آن را بر جامعه روستایی بسیار متنوع و گسترده می‌داند.

صالحی نسب (۱۳۸۴) تأثیرات خانه‌های دوم را از حیث عدم توجه اقتصادی، تشدید مهاجرت، محدودیت اراضی کشاورزی، تأثیرات کالبدی - فیزیکی و ایجاد دوگانگی در محیط زیست ساخته شده و نوع سبک معماری تحلیل می‌کند.

محققان دیگری، همچون: توماس مازون (۲۰۰۶)، جان گابریل (۲۰۰۷) موضوع خانه‌های دوم و تأثیراتی را که بر رفاه اجتماعی و توسعه منطقه‌ای داشته‌اند، بررسی کرده‌اند، اما باید گفت که در خصوص خانه‌های دوم در منطقه باغباداران تا کنون هیچ پژوهش انجام نشده است.

### ۵-۱- فرضیه‌های پژوهش

فرضیه‌های پژوهش عبارتند از:

۱-۵-۱- گسترش خانه‌های دوم بر توسعه اقتصادی در منطقه اثر داشته است؛

۲-۵-۱- گسترش خانه‌های دوم بر ایجاد دگرگونی فرهنگی در منطقه اثر داشته است.

برای تحلیل وضعیت فرضیه اول، از متغیرهای اشتغالزایی، افزایش درآمد ساکنان، افزایش قیمت اراضی و میزان بازاریابی محصولات محلی استفاده شده است و در فرضیه دوم، متغیرهای افزایش سطح آگاهی و مشارکت، مهاجرت و تعارض اجتماعی فرهنگی سنجش گردیده است.

دارا بودن محیطی امن برای استفاده گردشگران و مردم بخصوص، با توجه به جمعیت و موقعیت کلان شهر اصفهان است. ساکنان کلان شهر اصفهان، به مکان‌هایی با استعداد های طبیعی، موقعیت دسترسی مناسب و محیطی امن نیاز دارند که خانه های دوم در منطقه باغباداران می تواند بستر خوبی برای این منظور فراهم نماید.

#### ۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

بخش باغباداران در فاصله ۶۰ کیلومتری جنوب غربی شهرستان اصفهان ما بین ۵۰ درجه و ۵۶ دقیقه و ۱۸ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۴۱ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است. این بخش در نیمه غربی شهرستان لنجان در غرب بخش مرکزی قرار گرفته، از شمال به شهرستان تیران و کرون، از شرق به بخش مرکزی و از غرب با استان چهارمحال و بختیاری هم مرز است. رودخانه زاینده رود در نواحی مرکزی آن قرار داشته و از غرب به شرق جریان دارد (فتحی باغبادرانی، ۱۳۷۲: ۹). گذر رودخانه زاینده رود از میان شهر باغباداران و بسیاری از روستاهای تابعه، باعث به وجود آمدن سواحل زیبا در این منطقه شده است که همه ساله در فصول مختلف سال، بویژه تابستان‌ها شاهد حضور تعداد زیادی از گردشگران هستیم که برای تفریح و تفرج، روزهای تعطیل به این مکان‌های با صفا مسافرت می کنند.

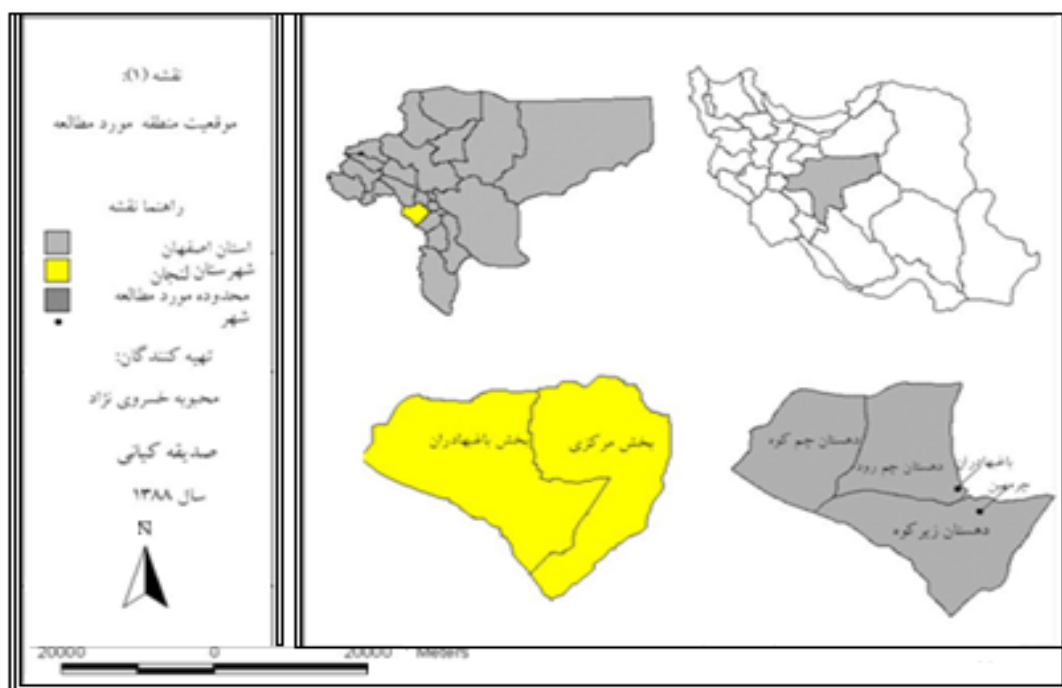
#### مسئولان محلی

$$n2 = \frac{1/96^2(350)(0.2)(0.8)}{(1.96)^2(0.2)(0.8) + 350(0.1)^2} = 52$$

برای سنجش اعتبار و روایی پرسشنامه‌ها، ترکیبی از روش تهیه تعدادی پرسشنامه از منطقه و استفاده از تحلیل عاملی برای رواسازی استنباط‌ها و نتایج استفاده شده است. پس از اطمینان از روایی پرسشنامه‌ها، کار تکمیل دو گروه پرسشنامه با توجه به تعداد هر یک از افراد جامعه مورد نظر انجام گردید. همچنین برای تحلیل و تأیید شاخص‌های تحقیق از روش تحلیل عاملی تأییدی (confirmatory) استفاده شد.

همچنین در این پژوهش، مدل (swot) برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها و پیوند آنها برای به حداقل رساندن نقاط ضعف و تهدیدها و به حداکثر رساندن نقاط قوت و فرصت‌ها در منطقه باغباداران با توجه به اهداف تحقیق به کار گرفته شد. داده‌های مورد استفاده در مدل swot از نتایج پرسشنامه‌ها، مشاهدات، مصاحبه است که برای تجزیه و تحلیل و فراهم کردن چارچوب مفیدی برای ارائه راهبرد ها مورد استفاده قرار گرفت.

مدل مفهومی در این پژوهش، تحلیل و تبیین توانمندی‌ها و محدودیت‌های تأثیرات گردشگری خانه‌های دوم در حاشیه زاینده رود در بخش باغباداران با توجه به چشم‌اندازهای طبیعی و دسترسی مناسب و



شکل شماره ۱- موقعیت جغرافیایی منطقه

## ۲- مفاهیم و مبانی نظری تحقیق

### ۱-۲- تعریف و مفاهیم

مفاهیم و واژه‌هایی همچون: خانه‌های دوم، خانه‌های تفریح و ... از حیث بار مفهومی در فرهنگ نامه‌ها و توسط محققان به تفصیل بررسی شده است که به اجمال مروری بر مهمترین موارد انجام می‌گیرد. در فرهنگ جغرافیای انسانی جانستون خانه‌های دوم چنین توصیف شده‌اند:

خانه‌های دوم، خانه‌هایی است که به وسیله خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شود. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته، برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند و دارای اسامی خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز هستند (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۰).

پس از ظهور خانه‌های دوم به عنوان یک مبحث پژوهشی در دهه ۱۹۷۰ میلادی، در خصوص تعریف خانه‌های دوم ابهامات زیادی وجود دارد و تنوع اصطلاحات درخور توجه است: خانه‌های استراحت<sup>۱</sup>، خانه‌های تفریح<sup>۲</sup>، خانه‌های ییلاقی<sup>۳</sup>، خانه‌های روستایی<sup>۴</sup> و خانه‌های آخر هفته<sup>۵</sup> از جمله این اصطلاحات می‌باشد که نشانه‌ی رابطه‌ی مکان‌یابی سرمایه غیر منقول با موقعیت سرزمین‌هاست (Hall and Muller, 2004: 4).

هیأت جهانی پژوهش‌های علمی اثبات کرد که خانه‌های دوم، قسمتی از گردشگری شهری‌ها در نواحی

- 1-vacation homes
- 2-recreational homes
- 3-summer homes
- 4 -cottages
- 5 weekend homes

شهری تر و مردمش مدنی تر و اقتصادش علمی تر خواهد شد (حسینی ابری، ۱۳۸۰: ۲۴۶).  
از تعاریف فوق می توان نتیجه گرفت که خانه های دوّم، خانه هایی هستند که به قصد گذران اوقات فراغت در مناطق مستعد ساخته شده، در نیمی از سال استفاده می شوند.

## ۲-۲- دیدگاه ها و مبانی نظری

بررسی دیدگاه ها و نظریات مربوط به گردشگری خانه های دوم و ارتباط آن با توسعه روستایی، حاکی از سه دیدگاه به شرح زیر است:

دیدگاه اول؛ گردشگری روستایی به عنوان راهبردی برای توسعه روستایی: طرفداران این دیدگاه معتقدند که از طریق گسترش و بسط گردشگری به عنوان جایگزینی برای فعالیت های کشاورزی در نواحی روستایی، می توان با بهره برداری از منابع انسانی و طبیعی موجود، باعث ایجاد درآمد و افزایش رفاه زندگی ساکنان فضاهای روستا شد.

دیدگاه دوم گردشگری روستایی به عنوان یک سیاست بازساخت سکونتگاه های روستایی: طرفداران این نظریه بر این اعتقادند که می توانند از اتکای بیش از حد تولید کنندگان روستایی به کشاورزی بکاهند و آنها را در فرصت های اقتصادی جدیدی به کارگیرند.

دیدگاه سوم؛ گردشگری روستایی ابزاری برای توسعه پایدار و حفاظت از منابع طبیعی: گردشگری پایدار گردشگری را در قالب مرزها بررسی کرده و رابطه مثلث وار میان جامعه میزبان و سرزمین آن از یک سو و

روستایی برای گذران اوقات فراغت، بخصوص در مناطق توسعه یافته شمالی است. همچنین، این امر نتیجه جهان صنعتی و بالا رفتن سطح زندگی و اوقات فراغت است (Sharpley & Terfe, 2002: 13).

هوگندورن: خانه های دوّم جزء لاینفک و پویای گردشگری هستند که گاهی برای گذران اوقات فراغت، گاهی برای دوران بازنشستگی و گاهی برای سرمایه گذاری خریداری می شوند و نتیجه افزایش ثروت و اوقات فراغت است (Hoogendooren & others, 2005: 115-112).

مازون معتقد است که وفاداری زیاد نسبت به مقصد گردشگری به دلایل مختلف: دیدار خانواده، گذران تعطیلات، سرمایه گذاری و... منجر به ساخت و یا خرید خانه های دوّم می شود و انتخاب مقصد با چشم انداز زیبا و رفعت و آمد مکرر در ارتباط است (Mazon, 2005: 13).

حسینی ابری: در روستاهای کوهستانی و یا ساحلی، برخی از گروه های مرفه نشین اقدام به ساختن مسکن ثانویه نموده، در طول فصول مناسب یا در تعطیلات آخر هفته از آن استفاده می کنند (حسینی ابری، ۱۳۸۰: ۴۶). این پدیده خاص، دهکده هایی است که به سبب موقع و مناظر جغرافیایی و اقلیم خود مورد استقبال گردشگران قرار می گیرد. در این باره نباید نقش مجاورت شهرهای بزرگ را فراموش کرد، اما باید پذیرفت که نقاط روستایی یاد شده نیز از این دگرگونی ها بر کنار نخواهند ماند و روز به روز چهره آنها

(Opportunity) و تهدید (Threat) است. آنالیز SWOT تحلیلی سیستماتیک برای شناسایی این عوامل و تدوین نوعی استراتژی که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می‌نماید، ارائه می‌دهد (زیاری، ۱۳۸۳: ۲۳۸).

فرایند تهیه و تحلیل SWOT به شرح ذیل می‌باشد:  
- تهیه فهرستی از فرصت‌ها؛ تهدیدها؛ نقاط قوت و ضعف در قالب جداول؛

- تشریح و تفسیر هر یک از فرصت‌ها، تهدیدها، نقاط قوت و ضعف (مبارکی، ۱۳۸۶: ۱۲۲).

مجموعه‌ای از استراتژی‌های ممکن برای به حداقل رساندن پیامدها و آثار منفی خانه‌های دوّم در منطقه پس از بررسی در ذیل ارائه می‌گردد:

- استراتژی (SO): استراتژی‌هایی هستند که بر اساس تمرکز بر نقاط قوت درونی خانه‌های دوّم و فرصت‌های بیرونی آن استوار است.

- استراتژی (ST): نقاط قوت درونی گسترش خانه‌های دوّم در توسعه منطقه به عنوان روشی برای پرهیز از تهدیدهاست.

- استراتژی (WO): به بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی از طریق غلبه بر نقاط ضعف درونی خانه‌های دوّم در منطقه تأکید می‌کنند.

- استراتژی (WT): اساساً ماهیتی دفاعی دارند و بر حداقل کردن نقاط ضعف و پرهیز از تهدیدها تأکید می‌کنند.

میهمان؛ یعنی گردشگران را از سویی دیگر با فعالیت‌های گردشگری برقرار ساخته است (قادری، ۱۳۸۲: ۱۳۵).

نظریه‌هایی که امروزه گردشگری پایدار روستایی را مطرح می‌نمایند weekend homes بر مجموعه‌ای از عوامل به عنوان رهیافتی جامع نگاه می‌کنند و به تقویت جوامع محلی و مشارکت نهادینه شده و توانمندسازی آن‌ها تأکید دارند.

گردشگری پایدار در دنیای امروز، رهیافت جامعی است که خواهان رشد بلند مدت گردشگری بدون تأثیرات مخرب بر زیست بوم‌های طبیعی است و توسعه پایدار گردشگری ابعاد مختلفی را شامل می‌شود:

الف: پایداری اکولوژیک؛

ب: پایداری فرهنگی؛

پ: پایداری اقتصادی؛

ت: پایداری محلی (شریف زاده و دیگران، ۱۳۸۱: ۵۶).

### ۳- تجزیه و تحلیل

برای تجزیه و تحلیل سیستماتیک، ترکیبی از روش‌های مختلف، تکنیکی و استنباطی استفاده شده و نتایج پرسشنامه‌های تکمیلی، مشاهدات و مصاحبه‌های انجام گرفته در قالب تحلیلی SWOT قرار گرفته است تا بتوان تأثیرات مثبت و منفی خانه‌های دوّم را به صورت ماتریس مقایسه‌ای شناخت و راهکارهای علمی ارائه نمود. SWOT حرف اول چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت (Strength)، ضعف (Weakness)، فرصت



جدول شماره ۱- ماتریس آثار و پیامدهای داخلی گردشگری خانه های دوّم در منطقه ی مورد مطالعه

نقاط قوت	نقاط ضعف	
اقتصادی	افزایش بهای اراضی و سوداگری زمین و خرید و فروش اراضی. نبود برنامه ریزی های دولتی در جهت ساماندهی خانه های دوّم. از دست رفتن اراضی مرغوب و نیمه مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه خانه های دوّم.	افزایش بهای اراضی و سوداگری زمین و خرید و فروش اراضی. نبود برنامه ریزی های دولتی در جهت ساماندهی خانه های دوّم. از دست رفتن اراضی مرغوب و نیمه مرغوب بر اثر گسترش بدون برنامه خانه های دوّم.
اجتماعی فرهنگی	وجود وضعیت بالای آگاهی و سواد در بین مردم و حس همکاری و مشارکت در بین روستاییان.	تعارض و تفاوت میان فرهنگ گردشگران خانه دوّمی و مردم منطقه. گسترش استفاده اختصاصی از فضا و چشم انداز های زیبای کنار رودخانه . توزیع نامناسب گردشگران خانه دوّمی در فصول مختلف سال . تراکم کم گردشگران خانه دوّمی در فصل زمستان و تراکم بسیار بالا در تعطیلات سال. آشنایی روستاییان با عقاید جدید و شیوه های نادرست رفتاری.
فیزیکی و زیست- محیطی	وجود چشم انداز های زیبا و منحصر به فرد به همراه فضای سبز باغ های و رودخانه در نواحی روستایی مطالعه شده. مجاورت و نزدیکی به شهر اصفهان و دسترسی آسان و مناسب به این منطقه برای گردشگری. داشتن محیط آرام و بدون سرو صدا، به خصوص برای شهرنشینان جهت استراحت و تمدد اعصاب و تفریح .	نامناسب بودن زیر ساخت های محیطی و کالبدی (همانند فاضلاب). توسعه فیزیکی منطقه به سمتی که تقاضا برای ساخت خانه های دوّم بیشتر است. تغییر کاربری اراضی در جهت ساخت خانه های دوّم. تغییر چشم انداز طبیعی. آلودگی آب بر اثر تخلیه زباله ها و نخاله های ساختمانی. آلودگی صوتی بر اثر ساخت و ساز.

جدول شماره ۲- ماتریس آثار و پیامدهای گردشگری خانه های دوّم در منطقه ی مورد مطالعه

فرصت ها	تهدیدها	
اقتصادی	افزایش قیمت زمین و بورس بازی زمین و بالطبع افزایش بار مالی جهت ایجاد تجهیزات و تسهیلات و مقرون به صرفه نبودن.	افزایش قیمت زمین و بورس بازی زمین و بالطبع افزایش بار مالی جهت ایجاد تجهیزات و تسهیلات و مقرون به صرفه نبودن.
اجتماعی فرهنگی	تعامل فرهنگی و اجتماعی مردم با صاحبان خانه های دوّم.	ازدیاد تخلفات اجتماعی در منطقه. از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی. تراکم بیش از حد جمعیتی و شلوغ شدن این منطقه.
فیزیکی و زیست- محیطی	ایجاد منظرگاه های مناسب با رعایت اصول زیست- محیطی	تغییر نوع مصالح و سبک معماری. از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی و آثار تخریبی آن همانند افزایش سیل، تخریب زمین های کشاورزی و مزارع. آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه.

و ۲۱ ضعف و تهدید به عنوان محدودیتها و تنگناهای پیش روی این منطقه قابل شناسایی است. لذا در یک جمع بندی و تحلیل ساده می توان گفت که آستانه آسیب پذیری این منطقه بسیار بالا بوده، نیازمند بازنگری و ارایه سیاست های مناسب در جهت رفع ضعفها و تهدیدها با استفاده از نقاط قوت و فرصت هاست.

۳-۱- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدها همان طور که در جداول قبل مشاهده شد، در منطقه مورد مطالعه تعداد ۶ قوت داخلی در برابر ۱۴ ضعف داخلی و تعداد ۱ فرصت خارجی در برابر ۷ تهدید خارجی شناسایی و بررسی شده است. به این ترتیب، در مجموع تعداد ۷ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت ها

جدول شماره ۳- ماتریس راهبردها و راهکارهای لازم برای جلوگیری از پیامدهای منفی گسترش خانه های دوّم

W	S	عوامل درونی
		عوامل بیرونی
<p>WO1= بازنگری به قوانین و مقررات اراضی (زمین کشاورزی و مسکونی) روستایی به منظور بهره برداری از آنها برای عموم و جلوگیری از بورس بازی و گران شدن زمین.</p> <p>WO2= بازنگری به نوع و نحوه برنامه ریزی و هماهنگی بین نهادها و دستگاه های اجرایی مسئول در منطقه از طریق ایجاد یک نهاد مدیریتی یکپارچه.</p>	<p>SO1 = برنامه ریزی جهت گردشگری پایدار در نواحی روستایی منطقه.</p> <p>SO2= ایجاد مؤسسه ای جهت مدیریت و ساماندهی خانه های دوّم.</p> <p>SO3= شناسایی و توجه به توان توسعه و جاذبه های گردشگری منطقه.</p>	O
<p>WT1= زمینه سازی در جهت توسعه و تجهیز منطقه از نظر زیر ساختهای محیطی و کالبدی.</p> <p>WT2= تدوین قوانین ویژه به منظور استفاده بهینه از جاذبه های منطقه و جلوگیری از تغییر چشم انداز طبیعی منطقه.</p> <p>WT3= ایجاد یک سیستم و دستیابی به مدلی که بتواند در حین جذب و بهره برداری از منافع ناشی از گسترش خانه های دوّم از پیامدهای منفی آن بکاهد.</p>	<p>ST1= ظرفیت پذیری و تعیین حدها مطلوب تراکم جمعیت در منطقه مورد مطالعه.</p> <p>ST2= احداث اقامتگاه هایی با تلفیق معماری محلی و مدرن در زمینهای بایر به منظور جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و مهار گسترش خانه های دوّم.</p>	T

جنگ تحمیلی و دهه ۱۳۷۰ می رسد. با پایان یافتن جنگ تحمیلی، افزایش سطح زندگی و رفاه و به دلیل جاذبه های خاص فراغتی، تفریحی و برخورداری از آب و هوای متفاوت در مقایسه با مناطق اطراف، مورد توجه گردشگران قرار گرفته است، همچنین، نزدیکی به شهر

#### ۴- جمع بندی و نتیجه گیری

۴-۱- روند شکل گیری و گسترش خانه های دوم در منطقه  
خانه های دوّم در این منطقه سابقه چندانی ندارد و گسترش و روند شکل گیری آن به سال های پایانی

روستاهای منطقه باغباداران به دو دسته قابل تقسیم هستند:

دسته اول روستاهایی که دسترسی به رودخانه دارند و دسته دوّم روستاهایی که به علت قرار گرفتن در ارتفاع بالاتر، دسترسی به چشم انداز رودخانه دارند.

روستای چم آسمان جزو دسته اول بوده، اکثر خانه های دوّم این روستا در فاصله کمی از رودخانه استقرار یافته اند و روستاهای مورکان و رحمت آباد جزو دسته دوّم بوده، به علت ارتفاع زیاد و طبیعت خاص، خانه های دوّم در این دو روستا گسترش بیشتری یافته اند.

اصفهان و قرار گرفتن در محور اصلی چهارمحال و بختیاری و خوزستان و سهولت رفت و آمد بر جذابیت آن برای گردشگران افزوده و باعث ایجاد انگیزه اقامت در تعطیلات آخر هفته و فصل گرما و مالکیت خانه های دوّم شده است.

#### ۴-۲- تعداد و پراکنندگی خانه های دوّم در منطقه

در منطقه باغباداران، بیش از ۳۰۰ مورد خانه دوّم وجود دارد که اکثر این خانه ها در کنار رودخانه زاینده رود استقرار یافته اند. بیشترین تعداد خانه های دوّم پس از شهر باغباداران در روستاهای مورکان و رحمت آباد و چم آسمان استقرار یافته اند.

جدول شماره ۴- روستاهای دارای خانه های دوّم به تفکیک دهستان (۱۳۸۵)\*

نام شهر	نام بخش	ردیف
باغباداران	باغباداران	۱
نام آبادی	نام دهستان	ردیف
چم حیدر	چم کوه	۱
چم طاق		۲
چم یوسفعلی		۳
چم علیشاه		۴
ایدوغمیش	چم رود	۵
خشوئیه		۶
زردخشوییه		۷
برنجگان		۸
کرچکان		۹
مورکان		۱۰
رحمت آباد		۱۱
چم آسمان	زیر کوه	۱۲

\*روستاهایی که از آنها نام برده نشده است، دارای خانه دوم نیستند. مأخذ: بخشداری بخش باغباداران

موطن اصلی و ۳۰ درصد داشتن چشم انداز زیبا می دانند. در مورد دلایل اختیار خانه دوم، ۴۳/۳ درصد فرار از آلودگی و شلوغی شهر، ۴۵ درصد جهت گذران اوقات فراغت و ۱۸/۳ درصد ارتباط با اقوام عنوان نموده اند.

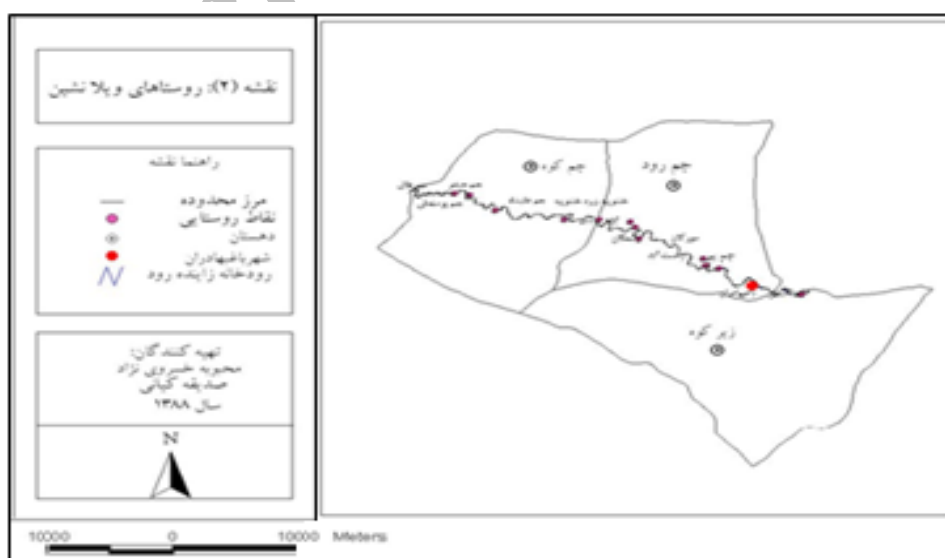
از حیث محل استقرار خانه دوم، ۲۶/۷ درصد در بافت داخلی روستاهای منطقه و ۴۵ درصد در حاشیه رودخانه و ۲۸/۳ درصد در محله های جدید استقرار یافته اند.

از حیث نوع زمینی که خانه دوم بر آن احداث شده، نتایج حاکی است که ۴۱/۷ درصد بر بیشه زار کنار رودخانه، ۱۸/۳ درصد بر باغ میوه و ۲۵ درصد بر زمین بایر، خانه های دوم را احداث نموده اند.

از حیث دفع فاضلاب ۲۶/۷ درصد فاضلاب را به داخل چاه های جذبی، ۲۳/۳ درصد به داخل رودخانه، ۲۳/۳ درصد به داخل جوی کنار آب و ۸/۳ درصد نیز به شبکه فاضلاب شهری تخلیه می نمایند و ۱۸/۳ درصد نیز پاسخ نداده اند.

در مجموع، ۲۱ روستا و کانون جمعیتی که در حاشیه زاینده رود در بخش باغباداران قرار دارند، جامعه آماری پژوهش رابه خود اختصاص داده اند. ۱۲ نقطه جمعیتی دارای خانه های دوم هستند که کار تحقیقات بر این موارد تمرکز یافته است. جدول شماره (۱) مناطق دارای خانه های دوم را به تفکیک دهستان نشان می دهد. نتایج پرسشنامه های تکمیلی از منطقه حاکی از ویژگی های زیر است:

گردشگران خانه دومی از نظر سطح تحصیلات ۳/۳ درصد بیسواد، ۱۶/۷ درصد ابتدایی، ۲۱/۷ درصد راهنمایی، ۲۸/۳ درصد دیپلم، ۱۶/۷ درصد لیسانس، ۱۳/۳ درصد فوق لیسانس و بالاتر بوده اند. از نظر مالکیت ۵۶/۷ درصد مالکان از استان اصفهان، ۳۸/۳ درصد از استان های چهارمحال و بختیاری، خوزستان و ... بوده اند. از نظر شغل ۶۰ درصد دارای شغل آزاد، ۲۳/۳ درصد دارای شغل دولتی بودند و بقیه نیز پاسخ ندادند. پاسخگویان عوامل مؤثر در انتخاب خانه دوم را ۳۸/۳ درصد نزدیکی به شهر اصفهان، ۲۱/۷ درصد زادگاه و



شکل شماره ۲- نقشه روستاهای ویلانشین

## ۴-۳- بررسی فرضیه‌ها

برای آزمودن فرضیه‌ها (که در ادامه به آن اشاره شده است) از آزمون آماری غیر پارامتری استفاده گردید. آزمون آماری غیر پارامتری، آزمونی است که مدل آماری آن شرایط خاصی در مورد پارامترهای جامعه‌ای که نمونه ما از آن استخراج شده، وضع نکرده است. بیشتر آزمونهای غیر پارامتری را می‌توان به اطلاعاتی که در سطح مقیاس ترتیبی (Ordinal) باشند، به کار برد و بعضی از این آزمونها نیز قابل کاربرد به اطلاعاتی در سطح مقیاس اسمی (Nominal) هستند. این آزمون‌ها به ما می‌گویند که آیا نمونه خاص مورد مطالعه ما می‌تواند از یک جامعه آماری معین آمده باشد یا نه. این آزمونها را معمولاً آزمون‌های نوع نیکو برازاندن<sup>۱</sup> می‌گویند. یکی از انواع آزمون‌های نیکو برازاندن آزمون دو جمله‌ای<sup>۲</sup> است.

زمانی که جامعه آماری متشکل از دو طبقه باشد (مذکر و مؤنث، باسواد و بی‌سواد، موافق و مخالف و...) از آزمون دو جمله‌ای استفاده می‌گردد، توزیع دو جمله‌ای، توزیع نمونه‌گیری از نسبت‌هایی است که می‌توان آنها را در نمونه‌های تصادفی استخراج شده از جامعه‌های آماری مرکب از دو طبقه مشاهده کرد؛ یعنی این توزیع مقادیری را که امکان دارد تحت فرضیه پوچ  $H_0$  روی دهد، نشان می‌دهد (سیگل، ۱۳۷۲: ۴۸).

## ۴-۳-۱- فرضیه اول

گسترش خانه‌های دوّم بر توسعه اقتصادی اثر داشته است.

برای تأیید یا رد فرضیه مورد از اطلاعات و به بررسی‌های میدانی منطقه مورد مطالعه استفاده شده و آثار اقتصادی خانه‌های دوّم با متغیرهای اشتغالزایی، افزایش درآمد ساکنان، افزایش قیمت اراضی و میزان بازاریابی محصولات محلی سنجیده شده است.

در این پژوهش، برای بررسی نقش گسترش خانه‌های دوّم بر توسعه منطقه، از آزمون دو جمله‌ای که میزان توسعه اقتصادی در منطقه باغبان‌داران است، استفاده گردید و جامعه نمونه به دو طبقه تقسیم شد:

طبقه اول (۱): گسترش خانه‌های دوّم بر توسعه اقتصادی منطقه اثر نداشته است ( $H_0$ ).

طبقه دوّم (۲): گسترش خانه‌های دوّم بر توسعه اقتصادی منطقه اثر داشته است ( $H_1$ ).

این آزمون فرض ۵۰٪ را در دو گروه نشان می‌دهد که فرض کمتر از ۵۰٪ مطلوب نبوده، بالاتر مطلوب است، ۸۰٪ گسترش خانه‌های دوّم در توسعه اقتصادی منطقه مؤثر نیست. بر اساس موارد فوق و با توجه به نسبت‌های نمونه‌گیری شده در جدول (۵-۴)، فرض ۵۰٪ در مورد توسعه اقتصادی در منطقه مورد مطالعه رد می‌گردد و می‌توان نتیجه گرفت که گسترش خانه‌های دوّم، توسعه اقتصادی را در منطقه به همراه نداشته است.

1- Goodness- of -fit  
2-Binomial Test

جدول شماره ۵- آزمون دوجمله ای (Binomial Test) فرضیه اول

توسعه اقتصادی	طبقه	تعداد	درصد مشاهده شده (Prop.Observed)	Test Prop.	Asymp. Sig. (2-tailed)
گروه ۱	$\leq 2.5$	۴۹	.۸۰	.۵۰	.۰۰۰
گروه ۲	$> 2.5$	۱۲	.۲۰		
جمع		۶۱	۱.۰۰		

نتایج بررسی های انجام گرفته حاکی است:

اگرچه خانه های دوّم تأثیرات مثبتی مانند افزایش درآمد و اشکال استخدامی مکمل را در منطقه به همراه داشته، اما تبدیل باغات مولد به باغ های تفریحی غیر مولد و افزایش قیمت اراضی و بورس بازی زمین از پیامدهای منفی آن بوده، تا جایی که این منطقه مقری برای سرمایه گذاری زمین و مسکن شده است.

#### ۴-۳-۲- فرضیه دوّم

گسترش خانه های دوّم در ایجاد دگرگونی های فرهنگی در منطقه اثر داشته است. گسترش خانه های دوّم در این منطقه آثار و پیامدهای مختلفی را به همراه داشته است. برای شناسایی این پیامدها، تأثیر گردشگران خانه دوّمی بر افزایش سطح آگاهی و مشارکت، مهاجرت، تعارض اجتماعی — فرهنگی با مردم محلی سنجیده شده است.

جدول شماره ۶- آزمون دوجمله ای (Binomial Test) فرضیه دوّم

دگرگونی فرهنگی	طبقه	تعداد	درصد مشاهده شده (Prop.Observed)	Test Prop.	Asymp. Sig. (2-tailed)
گروه ۱	$\leq 2.5$	۱۲	.۲۰	.۵۰	.۰۰۰
گروه ۲	$> 2.5$	۴۹	.۸۰		
جمع		۶۱	۱.۰۰		

اجتماعی منطقه و تشدید نابرابری های اجتماعی اقتصادی گردیده است. ۸۱٪ از مسؤلان محلی، تضاد

تضاد و دوگانگی اجتماعی بین گردشگران خانه دوّمی و مردم محلی سبب برهم خوردن یکپارچگی

رها نمودن آن در آب و پیامد آن آلودگی های مختلف از این جمله اند.

۴-۸- با توجه به نتایج پژوهش، در وضع فعلی آثار توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی برای مردم منطقه اندک است. اما توانمندی ها می تواند در یک بستر تعاملی و با مدیریت و برنامه ریزی مناسب در آینده بهتر شود. لذا با توجه به پیامدهای فوق، به کارگیری مدیریت و برنامه ریزی که بتواند از آثار منفی آن بکاهد و بهترین استفاده از توانمندی های برجسته منطقه، شود مورد تأکید قرار می گیرد و پیشنهادها و راهبردهای زیر ارایه می گردد.

#### ۵- پیشنهادها و راهبردها

فعالیت های مربوط به گردشگری و ایجاد خانه های دوم در این منطقه، در راستای نیازهای ساکنان کلان شهر اصفهان برای گذران اوقات فراغت و بر بنیان خواست آنها پدیدار شده است. از این رو، برنامه ریزی در این زمینه در وهله اول نیازمند مطالعه این ساختار است. در یک جمع بندی کلی و بر اساس مطالعات انجام شده، پیشنهادها در دو قالب می تواند مطرح شود، از یکسو پیشنهادهایی پیرامون ساماندهی مناسب کاربریها در مناطقی که خانه های دوم ایجاد می شوند و از سوی دیگر، پیشنهادهایی برای مهار آثار منفی گردشگری خانه های دوم ارائه می گردد:

نیاز به برنامه ریزی برای گردشگری پایدار در نواحی روستایی امری ضروری است. در واقع، برنامه ریزی بهترین وسیله برای مهار آثار منفی خانه های دوم و جلوگیری از رشد افسار گسیخته و زیانبار آن است. برنامه ریزی زیست-محیطی که بر مبنای بررسی و تحلیل همه منابع زیست-محیطی و به ویژه طبیعی

و دوگانگی بین گردشگران خانه دومی و افراد بومی منطقه را زیاد و متوسط ارزیابی نموده اند.

#### ۴- نتیجه گیری

هدف این پژوهش، بررسی خانه های دوم و تمایلات شهروندان برای استفاده از آنها و تأثیرات آن ها بر توسعه منطقه بوده است. تجزیه و تحلیل های انجام گرفته از مدل SWOT و فرضیه های تحقیق حاکی از نتایج زیر است.

۴-۱- توانمندی های طبیعی، از جمله رودخانه زاینده رود، دشتهای و باغ ها، اقلیم مساعد و چشم اندازهای طبیعی مناسبی برای گردشگران و گذران اوقات فراغت در منطقه فراهم نموده است.

۴-۲- دسترسی آسان و نسبتاً نزدیک و محیط آرام و دارای امنیت، شرایط خوبی را برای امکان استقبال و سرمایه گذاری ساکنان کلانشهر اصفهان فراهم کرده است.

۴-۳- پیامدهای گسترش خانه های دوم هم در درجات مثبت و هم در درجات منفی بوده است. ۴-۴- افزایش درآمد و اشتغال مکمل از نکات مثبت است.

۴-۵- تبدیل باغ های مولد به اماکن غیرمولد، افزایش قیمت زمین و بورس بازی از نکات منفی است.

۴-۶- تشدید نابرابری های اجتماعی و اقتصادی و تضاد و دوگانگی اجتماعی بین گردشگران و مردم سبب به هم خوردن یکپارچگی اجتماعی منطقه شده است.

۴-۷- به دلیل نبود مدیریت مناسب برای ساماندهی خانه های دوم، به بسیاری از ضروریات مرد توجه بنیادی قرار نمی گیرد، از جمله عدم توجه به زیرساخت ها، رها شدن فاضلاب ها، عدم ساماندهی زیاله ها و نخاله ها و

دقیقاً مشخص گردد و در یک فرآیند زمانی مدیریت دقیق اعمال گردد.

۲-۵- ایجاد بازارچه هایی برای فروش صنایع دستی، فرآورده های دامی، محصولات کشاورزی و غیره برای ایجاد اشتغال و کسب درآمد در منطقه از یک طرف و رفع نیازهای استفاده کنندگان از خانه های دوم؛

۳-۵- مدیریت ساماندهی خانه های دوم در منطقه با استفاده از نهاد ها و مؤسسات مردمی، همچون شوراهای دهیاری های منطقه؛

۴-۵- پیشنهاد می شود پژوهش های تکمیلی برای ارزیابی و هدایت کالبدی فیزیکی خانه های دوم در منطقه انجام گیرد؛

۵-۵- ظرفیت پذیری و تعیین حد مطلوب تراکم جمعیت در منطقه مورد مطالعه؛

۶-۵- بازنگری به نوع و نحوه برنامه ریزی و هماهنگی بین نهادها و دستگاههای اجرایی مسؤول از طریق ایجاد یک نهاد مدیریتی یکپارچه؛

۷-۵- برنامه ریزی برای گردشگری پایدار در نواحی روستایی منطقه با استفاده از معیارهایی، مانند: رضایت مردم محلی، تأمین حقوق و امنیت گردشگران، اشتغال، فشار اجتماعی، کنترل و نظارت محلی و حفظ محیط زیست؛

۸-۵- تهیه و اجرای طرح راهبردی و توسعه ای برای توسعه پایدار گردشگری در این منطقه با هماهنگی دستگاه ها و نهادهای مربوط و به ویژه مشارکت مردم محلی؛

۹-۵- ایجاد یک سیستم و دستیابی به مدلی که بتواند در حین جذب و بهره برداری از منافع ناشی از گسترش خانه های دوم از پیامدهای منفی آن بکاهد؛

استوار است، در واقع پایه و مبنای سایر برنامه ریزیهای توسعه قرار می گیرد. بر این اساس و بر مبنای ارزیابی توان محیطی حد توسعه و وسعت و نوع خانه های دوم در نواحی روستایی مشخص می گردد. به عبارت دیگر تعیین چگونگی (مثبت یا منفی بودن) اثر خانه های دوم بر منابع باید بر اساس ارزیابیهای دقیق، سیستمی و برنامه ریزی همه جانبه انجام گیرد.

بنابراین، سیاست اصلی در این منطقه باید به برنامه ریزی برای تعیین کاربری زمین و تحقق آن بینجامد. از آنجا که آستانه آسیب پذیری این منطقه بسیار بالا بوده، خاک و آب منطقه بشدت آسیب پذیر است، بنابراین، فعالیت های ساخت و ساز از حساسیت های ویژه ای برخوردار است و نیازمند نگرشی سیستمی و تعاملی در برابر کلان شهر اصفهان و تعامل مناسب آن با مناطق روستایی منطقه باغهداران است.

در گذشته، یکی از بزرگترین مشکلات در برنامه ریزی شهری و روستایی، نگاه منفرد به هر کدام از دو فضا بود. حساسیت منطقه و روند شهرگرایی موجود، لزوم نگاهی یکپارچه به نفع محیط و فضای منطقه را نیازمند است و ساماندهی احداث خانه های دوم و ویلا نشین در روستا نیازمند ساماندهی و همکاری و تعامل مدیریت شهری و روستایی است که ناگزیر نیازمند اتخاذ دیدگاهی سرزمینی است.

با توجه به روند شکل گیری خانه های دوم در منطقه مورد مطالعه، اقدامات ذیل می تواند نقش مؤثری در مهار آثار منفی خانه های دوم و توسعه پایدار گردشگری داشته باشد:

۱-۵- پیشنهاد می شود طرح جامع و تفصیلی گردشگری خاص این منطقه تهیه گردد تا هدایت کالبدی، اقتصادی و اجتماعی خانه های دوم در منطقه



## منابع

- ۱-۵-۱۰- تدوین قوانین ویژه به منظور استفاده بهینه از جاذبه های منطقه و جلوگیری از تغییر چشم انداز طبیعی منطقه؛
- ۱۱-۵- دریافت عوارض از گردشگران خانه دوّمی در صورت آسیب به منابع و تخریب محیط زیست منطقه؛
- ۱۲-۵- تدوین قوانین مالیاتی و دریافت مالیات از گردشگران خانه دوّمی جهت درآمدزایی برای منطقه؛
- ۱۳-۵- ایجاد مؤسسه ای جهت مدیریت و ساماندهی خانه های دوّم؛
- ۱۴-۵- احداث مجتمع های گردشگری با تلفیق معماری به سبک محلی و مدرن در زمینهای بایر به منظور جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و مهار گسترش خانه های دوّم؛
- ۱۵-۵- جلوگیری از تجاوز به حریم رودخانه با تصویب قوانین، ایجاد مانع و دیوار سنگی در اطراف رودخانه؛
- ۱۶-۵- بهره گیری از مدیران آگاه و با تجربه که بیشترین اشراف را به نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت های گردشگری روستایی و خانه های دوّم در منطقه داشته، در جهت رفع موانع و چالشهای موجود تمهیدات لازم را به عمل آورند؛
- ۱۷-۵- اتخاذ راهکارهای مشارکتی به منظور برنامه ریزی گردشگری پایدار؛
- ۱۸-۵- جلب مشارکت های مردمی به منظور سرمایه گذاری در تأمین مراکز رفاهی، خدماتی و گردشگری؛
- ۱۹-۵- جلوگیری از توسعه فیزیکی خانه های دوّم در اراضی زراعی و باغ های و هدایت آن در اراضی کم توان و بایر.
- ۱- پاپلی یزدی، محمد حسین و سقایی، مهدی، (۱۳۸۵)، گردشگری (ماهیت و مفاهیم)، انتشارات سمت، تهران.
- ۲- حسینی ابری، سید حسن، (۱۳۸۰)، مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران، انتشارات دانشگاه اصفهان، اصفهان.
- ۳- درثو، ماکس، (۱۳۷۴)، جغرافیای انسانی، ترجمه : سیروس سهامی، انتشارات ریزن، تهران.
- رضوانی، محمد رضا، (۱۳۸۲)، تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه های دوّم در نواحی روستایی، مجله پژوهشهای جغرافیا، شماره ۴۵، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۵- زیاری، کرامت اله، (۱۳۸۳)، مکتبها، نظریه ها و مدلهای برنامه ریزی منطقه ای، انتشارات دانشگاه یزد، یزد.
- ۶- رکن الدین افتخاری، عبدالرضا و مهدوی، داوود، (۱۳۸۵)، راهکارهای توسعه گردشگری روستایی با استفاده از مدل SWOT، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره دهم، شماره ۲، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- ۷- سیگل، سیدنی، (۱۳۸۲)، آمار غیر پارمتری برای علوم رفتاری، ترجمه یوسف کریمی، انتشارات دانشگاه علامه طباطبائی، تهران.
- ۸- شاریه، ژان برنار، (۱۳۷۳)، شهرها و روستاها، ترجمه: سیروس سهامی، نشر نیکا، مشهد.
- ۹- شریفزاده، ابوالقاسم و مرادنژاد، همایون، (۱۳۸۱)، توسعه پایدار و توریسم روستایی، ماهنامه اجتماعی - اقتصادی جهاد، شماره ۲۵۱-۲۵۰، تهران.

African Experience, Urban Forum, Vol. 16, and No. 2-3.

19- Mazon, T, (2001) Sociología del turismo (Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramon Areces).

20- Mazon, T and Aledo, A, (2005), El dilema Del turismo residencial turismo o desarrollo inmobiliario? In: T. Mazon and A. Aledo (Eds) Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teoricas y empiricas, (Alicante: Editorial Aguaclara).

21- Sharpley, R and Telfer, D.J. (eds.), (2002), Tourism and Development: Concepts and Issues, Clevedon, Channel View.

۱۰- شکر، ولی اله، (۱۳۸۴)، گردشگری در توسعه

پایدار روستایی، مجموعه مقاله‌های اولین همایش سراسری نقش صنعت گردشگری در توسعه مازندران، ناشر رنسانس، تهران.

۱۱- صالحی نسب، زهرا، (۱۳۸۴)، گردشگری خانه

های دوم و تأثیرات آن بر نواحی روستایی، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران.

۱۲- فتحی باغبادانی، مسعود، (۱۳۷۲)، اوضاع

جغرافیایی و طبیعی منطقه باغبادان، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف آباد، نجف آباد.

۱۳- فشارکی، پریدخت، (۱۳۷۰)، جغرافیای روستایی،

انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.

۱۴- قادری، اسماعیل، (۱۳۸۲)، نقش گردشگری در

توسعه پایدار، رساله دکتری، گروه جغرافیا، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

۱۵- مبارکی، امید، (۱۳۸۶)، برنامه ریزی فضایی

شهرستان ملکان، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

۱۶- مختاری ملک آبادی، رضا، (۱۳۸۲)، بررسی

تحلیل پتانسیل‌های گردشگری بخش باغبادان و برنامه ریزی توسعه آن، پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

17- Hall, C.M. and Muller, D.K, (2004), Introduction: second home, curse or blessing? Revisited.in C.M. Hall and D.K. Muller (eds.) Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground, Clevedon, Channel View.

18- Hoogendoorn, Gijsbert, Mellett, Robyn and and Visser, Gustav, (2005), Second Homes Tourism in Africa: Reflections on the South