

پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی: دهستان تاررود شهرستان دماوند^۱

قدیر فیروزنیا^{*}، عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری^۲، محبوبه ولی‌خانی^۳

چکیده

رشد و گسترش خانه‌های دوم از پدیده‌های مهم دوره معاصر است. امروزه در اکثر کشورهای جهان به ویژه در کشورهای پیشرفته این پدیده از رونق زیادی برخوردار است. در ایران نیز با رونق شهرنشینی به ویژه در دو دهه اخیر این پدیده با شتاب بیشتری گسترش یافته است. با توجه به ماهیت پدیده گردشگری (خانه‌های دوم)، بروز تغییرات زیست محیطی و اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ناشی از گسترش آن در نواحی روستایی اجتناب‌ناپذیر است. گسترش این پدیده می‌تواند اثرات مطلوب و نامطلوبی بر جای بگذارد. لذا ضروری است که آثار و پیامدهایی که در روستاها بر جای می‌گذارد مورد بررسی قرار گرفته تا زمینه برای ساماندهی آن میسر شود. دهستان تاررود در بخش مرکزی شهرستان دماوند از جمله نواحی بیلاقی استان تهران است که در دهه‌های اخیر ساخت ویلا در آن به شدت افزایش یافته است. این امر تغییرات زیادی در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و محیطی به همراه داشته است.

در این مقاله سعی شده با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی به این سوال پاسخ داده شود که گسترش خانه‌های دوم چه پیامدهایی بر جای گذاشته، و آیا پیامدهای مثبت گسترش این پدیده بیش از پیامدهای منفی آن است؟ اطلاعات لازم با استفاده از سه پرسشنامه روستا (۴ عدد)، خانوار ساکن (۱۲۸ عدد) و صاحبان ویلا (۱۰۴ عدد) به دست آمده است. نتایج نشان داد که پیامدهای منفی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ناشی از گسترش خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه بیش از آثار مثبت آنها است.

کلیدواژگان: گردشگری روستایی، خانه‌های دوم، ساخت ویلا، آثار و پیامد، دماوند و دهستان تاررود.

۱. استادیار دانشگاه پیام‌نور مرکز تهران

۲. دانشیار دانشگاه تربیت مدرس

۳. کارشناس ارشد دانشگاه پیام نور مرکز گنبد کاووس

* این مقاله بر گرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد خانم محبوبه ولی‌خوانی به راهنمایی قدیر فیروزنیا و مشاوره عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری است. نویسنده عهده‌دار مکاتبات.

مقدمه

گسترش شهرنشینی، توسعه راه‌های ارتباطی و وسایل حمل و نقل، افزایش اوقات فراغت و بهبود رفاه اجتماعی منجر به توسعه گردشگری در نواحی روستایی یا گردشگری روستایی^۱ شده است. در برخی از نواحی روستایی گذران اوقات فراغت همراه با اقامت در نواحی روستایی همراه است، این حضور عمدتاً به صورت اقامت در چادر^۲، واگن‌های مسافرتی^۳، خانه‌های دوم^۴، منازل خصوصی کرایه‌ای، مهمانسراها و هتل‌ها و مانند آن است. اقامت در خانه‌های دوم یکی از رایج‌ترین شکل اقامت در گردشگری روستایی است و به همین دلیل شکل‌گیری و گسترش این نوع خانه‌ها امروزه به عنوان یکی از مهمترین پیامدهای توسعه گردشگری در نواحی روستایی است. (رضوانی، ۱۳۸۲، ص ۵)

شکل‌گیری خانه‌های دوم که از دهه ۱۹۴۰ در اروپا آغاز شده در سال‌های اخیر با شتاب بیشتری ادامه دارد. این شکل‌گیری و گسترش متأثر از دستیابی به درآمد کافی و داشتن وقت آزاد کافی از یک سو، و رفتاری شدن 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 خانه‌دوم دریابند، از جمله آنها می‌توان به انگیزه تبعیت از مد، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیرشهری، یا اشتیاق به سرمایه‌گذاری پس‌اندازهای شخصی از طریق خرید ملک اشاره نمود. (فشارکی، ۱۳۷۳: ۱۶۱)

در ایران نیز با رونق شهرنشینی سکنه شهرها برای گذران اوقات فراغت و کسب آرامش از نواحی روستایی به ساخت ویلا (خانه‌های دوم) در این مناطق پرداخته‌اند. این پدیده در دو دهه اخیر با شتاب بیشتری گسترش یافته و ضروری است که آثار و پیامدهایی که در روستاها برجای می‌گذارد مورد بررسی قرار گرفته تا زمینه برای ساماندهی آن میسر شود.

1. Rural Tourism
2. Camping
3. Caravaning
4. Second Houses

به نظر می‌رسد گسترش گردشگری و توسعه خانه‌های دوم در نواحی روستایی آثار متفاوتی را در مقصد پذیرش گردشگران و برای گردشگران به ارمغان دارد. تحقیقات نسبتاً در خور توجهی که در این حوزه صورت گرفته است نشانگر اهمیت موضوع در جوامع علمی و دانشگاهی است. لذا با توجه به اهمیت موضوع سعی شده به بررسی پیامدهای ناشی از گسترش این پدیده در دهستان تاررود از بخش مرکزی شهرستان دماوند پرداخته شود.

دهستان تاررود در بخش مرکزی شهرستان دماوند از جمله نواحی بیلاقی استان تهران است که در دهه‌های اخیر ساخت خانه دوم (ویلا) در آن به شدت افزایش یافته است. پیدایش و گسترش این پدیده در منطقه تغییراتی را در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و محیطی به همراه داشته است. حال سوال کلیدی این است که آیا آثار منفی توسعه خانه‌های دوم در نواحی روستایی (در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) بیش از آثار مثبت آن است یا نه؟» برای ارایه نتایج منطقی و علمی به سوال از روش توصیفی تحلیلی استفاده شده است.

این منطقه که در قسمت شمال شرقی دماوند واقع گردیده دارای ۳۶ روستا است که ۴ روستای مشاء، مراء، حصار بالا و حصار پایین (که دارای بیشترین تعداد خانه‌های دوم در این دهستان است) انتخاب شده‌اند تا پیامدهای گسترش پدیده خانه‌های دوم در آنها مورد بررسی قرار گیرد. جامعه آماری این تحقیق شامل ۱۷۷۶ خانوار (۹۷۶ خانوار ساکن و ۸۰۰ خانوار صاحبان ویلا) روستاهای مشاء، حصار پایین، حصار بالا و مراء است. جامعه نمونه تحقیق نیز ۲۳۲ خانوار است که بر اساس فرمول کوکران تعیین شده است.

مبانی نظریه‌ای

خانه دوم از دو لغت home و second تشکیل شده است که home در لغت به معنای مکانی که در آن زندگی می‌کنیم و second در لغت به معنای ثانیه، دوره کوتاهی از زمان، دوم و دومین است و ترکیب این دو واژه اصطلاح خانه‌دوم را معنی می‌دهد (Craeley, 2000: 265). مفهوم امروزی این واژه در واقع به خانه‌هایی گفته می‌شود که اغلب شهروندان در نواحی روستایی خوش آب و هوا 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 لوکس و با هزینه‌های بالا بنا می‌گردند (صالحی نسب، ۱۳۸۴: ۴۳). علاوه بر شهرنشینان، روستاییان مهاجری که از طریق ارث صاحب ملک در روستا شده‌اند نیز در ایام فراغت به روستا می‌آیند که جزء صاحبان خانه‌های دوم محسوب می‌شوند. بدین ترتیب می‌توان نتیجه گرفت که این اصطلاح اصولاً به خانه‌هایی گفته می‌شود که توسط سکنه غیر دایم روستا (سکنه شهر، اعم از شهری و روستایی مهاجر ساکن در شهر) در نواحی روستایی خوش آب و هوا و بیلاقی برای گذراندن اوقات فراغت و استراحت تهیه می‌نمایند.

با توجه به نوع استفاده و مالکیت می‌توان آنرا به دو نوع ملکی (دایمی) و یا اجاره‌ای و استفاده کنندگان آن را مالک استفاده کننده و یا صرفاً استفاده کننده (مستأجر) تقسیم نمود. به موضوع خانه‌های دوم با دیدگاه‌های متفاوتی نگریسته شده است، که معمولاً با نوع رشته علمی محقق مرتبط است. هر چند شاید تشابه‌هایی نیز در این دیدگاه‌ها وجود داشته باشد، ولی رشته‌های علمی مختلف هر یک از زاویه‌ای خاص به آن پرداخته‌اند.

چند گروه عمده در ارتباط با خانه‌های دوم پژوهش‌هایی را ارائه داده‌اند: معماران، جغرافیدانان، اقتصاددانان و جامعه‌شناسان. معماران با توجه به نگاه دقیقی که به شکل و طریقه ساخت خانه‌ها دارند بیشتر به مباحثی همچون: نوع مصالح به کار رفته و میزان استحکام بنا، مقدار زیر بنا، نوع نقشه و مسائلی از این قبیل که به ساختمان مربوط می‌شود می‌پردازند. جغرافیدانان به دلیل نگاه جامع (کل‌نگرانه) و دقیقی که به مسائل مختلف مرتبط با رشته تخصصی خود دارند موضوع خانه‌های دوم هم نظر آنها را جذب می‌کند و آنها بیشتر به مسائلی همچون پراکندگی، توزیع و تراکم، علل، آثار و همچنین ارائه مدل‌های فضایی توزیع می‌پردازند. اقتصاددانان با توجه به رشته تخصصی خود از دیدگاه اقتصادی خانه‌های دوم را مورد بررسی قرار می‌دهند و مسائلی همچون: اثرات اقتصادی خانه‌های دوم، تغییر در قیمت زمین، بورس بازی زمین، تغییر در میزان درآمد روستاییان و تغییر در میزان مالیات دریافتی از صاحبان خانه‌های دوم را مورد توجه بیشتر قرار می‌دهند. جامعه‌شناسان اغلب به مسائل تغییر

جمعیت روستا، تغییر در فرهنگ روستاییان، بررسی تأثیر صاحبان خانه‌های دوم بر روی رفتار روستاییان می‌پردازند. جدول شماره ۱ دیدگاه‌های تحقیقات علمی در مورد خانه‌های دوم را نمایش می‌دهد.

جدول ۱: دیدگاه‌های تحقیقات مربوط به خانه‌های دوم و اهداف آنها

اهداف مورد نظر	دیدگاه تحقیق
توزیع جغرافیایی آینده خانه‌های دوم در یک ناحیه خاص، بررسی اشکال خاص رشد و توزیع خانه‌های دوم، ارایه مدل‌های رشد خانه‌های دوم	جغرافیایی
بررسی تحریکات خانه‌های دوم، بررسی انواع فعالیت‌های مردم روستا، بررسی خدماتی که صاحبان ویلاها در زمان اقامت نیاز دارند	گردشگری
بررسی تأثیرات خانه‌های دوم بر روی محیط طبیعی	محیطی (اکولوژیکی)
بررسی تأثیرات خانه‌های دوم بر روی جامعه میزبان، بررسی رفتار مردم محلی در برابر مسئله خانه دوم و بررسی خصوصیات خانه‌های دوم و مالکین آنها،	روانشناختی - اجتماعی (تأثیر بر روی جامعه میزبان)
بررسی طریقه استفاده مالکین خانه‌های دوم از این خانه‌ها بررسی عوامل مؤثر در مورد تصمیم مالکین برای خرید یا اجاره خانه‌های دوم، بررسی آثار توسعه‌ای و مانند آن	توسعه‌ای (میان رشته ای)

مأخذ: (Wang, 2006: 18) (با دخل و تصرف)

در این تحقیق سعی شده است که با استفاده از دیدگاه توسعه‌ای آثار گسترش خانه‌های دوم مورد مطالعه قرار گیرد.

پراکندگی خانه‌های دوم

خانه‌های دوم در طی چند دهه اخیر در اغلب نقاط جهان در حال گسترش هستند اما در کشورهای اروپایی و آمریکای شمالی رواج بیشتری دارد. اگر چه این کشورها را می‌توان به عنوان مرکز اصلی ساخت و گسترش این نوع خانه‌ها شناخت اما در طی سالیان اخیر شاهد افزایش آن در کشورهای اروپای شرقی و آسیایی و حتی در کشورهای آفریقایی هستیم. با

وجود اینکه آمار دقیقی از تعداد خانه‌های دوم در سطح جهان وجود ندارد (در کشورهای در حال توسعه محدودیت‌های آماری بسیار بیشتری به چشم می‌خورد) ولی برآوردهای از تعداد خانه‌های دوم در کشورهای مختلف انجام گرفته است. به عنوان نمونه پسیون در کتاب جغرافیای روستایی برآوردی از آمار خانه‌های دوم کشورهای اروپایی ارائه داده است. ونگ نیز تعداد خانه‌های دوم جهان را ۱۰ میلیون برآورد نموده است. (Wang,2005:17)

جدول ۲: پراکندگی خانه‌های دوم در نقاط مختلف جهان

نام کشور	تعداد
فرانسه	۱۲۳۲۰۰۰
سوئد	۴۹۰۰۰۰
اروپای غربی	۳۰۰۰۰۰۰
اروپای شرقی	۱۰۰۰۰۰۰
کانادا	۵۰۰۰۰۰
استرالیا	۲۵۰۰۰۰
آفریقای جنوبی	۲۰۰۰۰۰
نیوزلند	۲۰۰۰۰۰
جمع کل	۶۸۷۲۰۰۰

مأخذ: Pacion, 1984: 194

در طی سال‌های اخیر تحولات چشم‌گیری در تعداد خانه‌های دوم در سطح جهان رخ داده است. به گونه‌ای که در امریکا تعداد خانه‌های دوم از ۱۶۵۲۵۴۶ واحد (۱/۸۷ درصد) به ۳۵۷۸۷۱۸ واحد (۳/۱ درصد) افزایش یافته است (Benjamin s w p2). این رقم در کانادا بر اساس آمار سال ۱۹۷۳، ۴۴۴۹۰۰۰ واحد بوده که در سال ۱۹۹۲ به بیش از ۶۰۵۰۰۰ واحد افزایش یافته است. در انگلستان تعداد خانه‌های دوم از ۲۲۹۱۸۶ واحد سال ۲۰۰۵ به ۲۴۵۳۸۴ واحد در سال ۲۰۰۹ افزایش یافته و رشد سالانه آن ۲/۶ درصد بوده است. (Lima Bailey p1&2). تعداد خانه‌های دوم سوئیس که متعلق به اهالی این کشور ۱۸۵ هزار واحد است. البته تعداد خانه‌هایی که به صورت موقت در این کشور

مورد استفاده قرار می‌گیرد ۴۱۹ هزار واحد ذکر شده است. (Economic Research p1) همین‌طور تعداد خانه‌های دوم نروژ در سال ۲۰۰۲ برابر با ۲۶۰ هزار، واحد، اسکاتلند در سال ۲۰۰۱، ۲۹۲۹۹ واحد (PRECIS, 2005, P2). اسپانیا در سال ۱۹۹۱، ۲۶۲۸۸۱۷ واحد برآورد شده است (G). (Michael Hal & Dieter K.Muller.2004, p2) افزایش تعداد خانه‌های دوم در کشورهای مورد بحث در حالی انجام گرفته که این رقم در سوئد در فاصله سال ۱۹۹۱ تا ۲۰۰۲ به ویژه در حاشیه شهرها به نفع خانه‌های دائمی کاهش داشته است. با وجود این ۴۶ درصد جمعیت ۹ میلیونی سوئد به خانه‌های دوم دسترسی دارند. (Roger Marjavaara, 2008.p2&35).

در ایران نیز همسو با فرایند افزایش تعداد خانه‌های دوم در سطح جهان تعداد خانه‌های دوم افزایش قابل ملاحظه‌ای یافته است. هر چند آمار دقیقی از تعداد خانه‌های دوم در ایران وجود ندارد اما مشاهدات انجام گرفته و ملاحظه تحقیقاتی که در این حوزه انجام گرفته نشانگر گسترش تعداد ویلاها در روستاها به ویژه روستاهای واقع در نواحی خوش آب و هوا و مناطقی که دارای جاذبه‌های گردشگری است. مثل نواحی شمالی کشور و دامنه کوه‌های البرز، زاگرس و مانند آن که دارای آب و هوای سرد و معتدل و برخوردار از مناظر زیبا مانند جنگل، کوه، دریا و مانند آن است ویلاسازی رونق بیشتری دارد. براساس شواهد موجود می‌توان استنباط نمود که پراکندگی خانه‌های دوم در نیمه شمالی کشور نسبت به سایر مناطق بسیار بیشتر است و نواحی خوش آب و هوای شمالغرب و غرب کشور هم در درجه دوم قرار دارند.

پراکندگی خانه‌های دوم در پیرامون تهران

استان تهران با برخورداری از عوامل طبیعی مانند کوهستان‌های زیبای البرز و آبادی‌های واقع در دامنه‌های سلسله جبال البرز قادر است طبقات پردرآمد را برای تفریح و یا گذرانندن تعطیلات تابستان به این دهکده‌ها جذب کند. افزایش در حجم و سرعت ارتباطات موجب توسعه نواحی جدید و همچنین، موجد عقاید تازه برای صرف اوقات فراغت می‌شود. ضمناً شرایط اجتماعی و اقتصادی امروزه که زندگی ماشینی را بوجود آورده، نقش بزرگتری را برای

صرف اوقات فراغت از نظر تسکین آلام روزانه فراهم کرده است. همچنین، در اثر افزایش ثروت ملی و درآمد سرانه، افراد می‌توانند در فعالیتهای تفریحی بیشتری شرکت نمایند، به عبارتی توسعه اقتصادی و در کنار آن افزایش مالکیت اتومبیل از جمله عواملی است که موجب خروج مردم تهران در تعطیلات می‌شود (فرمانفرمایان، ۱۳۵۵: ۳۰۵). اما از زمان‌های گذشته هنگامی که آقامحمدخان، سلسله قاجاریه را بنیان نهاد و تهران را به پایتختی برگزید، منطقه جاجرود را که دارای تمام محسنات یک شکارگاه خوب بود از جمله دارا بودن ارتفاعات، قرار داشتن در نزدیکی تهران، وجود باغ‌های فراوان در اطراف آن و عبور رودخانه از قلب منطقه، به عنوان اقامتگاه بیلاقی انتخاب کرد (بیات و همکاران، ۱۳۶۶: ۹۶). زمینه برای گسترش خانه‌های دوم در اطراف تهران فراهم شد.

هر چند که عشق و علاقه تهرانی‌ها در رفتن به نواحی خوش آب و هوای روستاهای اطراف و تملک باغ و ساخت ویلا پدیده جدیدی نیست. ولی مشاهدات نشان می‌دهد که این پدیده پس از انقلاب اسلامی به ویژه در دوره حمله موشکی به شهرها در دوران جنگ تحمیلی و دهه‌ی اخیر از گسترش بیشتری برخوردار بوده است.

آمار دقیقی از تعداد خانه‌های دوم در پیرامون کلان‌شهر تهران وجود ندارد و در این زمینه می‌توان به مقاله رضوانی (جدول شماره ۳) اشاره نمود که ناحیه شمال تهران را بررسی نموده‌اند. در روستاهای ده دهستان ناحیه کوهستانی شمال تهران، حدود ۱۲۵۲۵ خانه دوم وجود داشته که از حداقل ۱۳۸ واحد در دهستان تاررود در شهرستان دماوند تا حداکثر ۲۴۲۲ واحد در دهستان رودبار قصران نوسان دارد. (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۶) اگر تعداد خانه‌های دوم نواحی کوهستانی تهران به همان نسبت تعداد خانه‌های دوم دهستان تاررود افزایش یافته باشد تعداد خانه‌های دوم این ناحیه بیش از ۸۰۰۰۰ واحد برآورد می‌شود.

جدول ۳: تعداد خانه‌های دوم در روستاهای منتخب شمال استان تهران - ۱۳۸۰

تعداد خانه دوم	دهستان
۱۷۲۸	بالا طالقان
۲۳۳۶	میان طالقان
۱۳۰۸	پایین طالقان
۳۱۴	نسا
۵۲۱	آدران
۲۴۲۲	رودبار قصران
۶۴۱	لواسان بزرگ
۱۹۸۹	لواسان کوچک
۱۸۶۹	آبعلی
۱۳۸	تاررود

مأخذ: (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۷)

پیامدهای خانه‌های دوم بر نواحی روستایی

تملك خانه‌های دوم يك کاربرد عمومي و در حال افزايش از فضاى روستا است و به عنوان يك استراتژى توسعه روستايى در بسيارى از مناطق فرض شده است. امروزه عده زيادى نگرانند كه افزايش خانه‌هاى دوم ممكن است نواحى روستايى را تهديد كند. افزايش آنها مانند يك شمشير دولبه براى نواحى روستايى است. اين رشد براى نواحى روستايى سودهايى را ايجاد مى‌كند اما روى كاربرى اراضى روستايى پيامدهايى ناگوارى را هم بر جاى مى‌گذارد. سازگارى بالاي نواحى روستايى به عنوان تفريحگاه براى شهرنشينان ثروتمند تغيير افكار روستاييان را در پى دارد. (Kandel&Brown,2006:277-280)

تجربه نشان داده كه هر جا گردشگرى خانه‌هاى دوم بدون برنامه‌ريزى، گسترش يافته مشكلات جديدى ظهور پيدا كرده‌اند و در دراز مدت مشكلات ناشى از گسترش خودجوش خانه‌هاى دوم در نواحى روستايى بيشتر از فوايد آن خواهد شد و همين امر سبب بروز مشكلات جدى اقتصادى، اجتماعى، فرهنگى، زيست محيطى و كالبدى براى جوامع روستايى

می‌شود. البته باید پذیرفت که در برخی مواقع این پیامدها سودمند هستند. (صالحی نسب، ۱۳۸۴: ۳۴) در ادامه پیامدهای ناشی از گسترش خانه‌های دوم به اختصار بیان می‌شود.

الف) پیامدهای اقتصادی

یکی از مهمترین پیامدهای ناشی از ایجاد خانه‌های دوم در نواحی روستایی تأثیر در اقتصاد روستایی است. از آنجایی که حضور گردشگران در روستاها خود تأثیر اقتصادی برجای می‌گذارد، حضور دائمی‌تر آنها به واسطه ایجاد خانه‌های دوم پیامدهای چشمگیری را برجای می‌گذارد. (جدول شماره ۴)

جدول ۴: پیامدهای اقتصادی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی

پیامدهای منفی	پیامدهای مثبت
تهدیدی برای کشاورزی، عدم توجه اقتصادی (صالحی نسب، ۱۳۸۴)، افزایش بهای اراضی (شاریه، ۱۳۷۳)، مشکل تهیه مسکن برای روستاییان (رضوانی، صفایی، ۱۳۸۴، ونگ، ۲۰۰۶) افزایش هزینه تهیه مسکن، افزایش قیمت کالا و خدمات (علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶)	اشتغالزایی، کسب سرمایه (صالحی نسب، ۱۳۸۴)، افزایش داد و ستد (شاریه، ۱۳۷۳) دریافت عوارض و مالیات، درآمدزایی (ونگ، ۲۰۰۶)

مأخذ: یافته‌های اسنادی، ۱۳۸۸

ب) پیامدهای اجتماعی

پیامدهای اجتماعی - فرهنگی 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 و هنگامی که فرهنگی در بین جامعه‌ای رواج پیدا کند، اگر چه رواج کامل آن به کندی صورت می‌گیرد اما تا مدت‌های طولانی در بین مردم باقی می‌ماند و با کاهش و یا از بین رفتن آن تأثیراتش تا مدت‌ها وجود خواهد داشت. پیامدهای اجتماعی - فرهنگی اغلب به واسطه وجود یک پیامد اقتصادی رخ می‌دهند تعیین کمیّت آنها به شدت مشکل است و این که از ناحیه‌ای به ناحیه دیگر متفاوت هستند

و به گفته گالنت^۱ خانه‌های دوم در هر ناحیه پیامدهای اجتماعی - فرهنگی ثابت قابل سنجش ندارند (جدول شماره ۵) (Wang, 2006: 22).

جدول ۵: پیامدهای اجتماعی - فرهنگی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی

پیامدهای منفی	پیامدهای مثبت
<p>ایجاد رقابت و از بین رفتن پیوستگی جامعه روستایی، تضعیف و یا تشدید مهاجرت روستاییان به شهر، ایجاد اختلاف و کشمکش، کاهش امکان خانه‌سازی برای روستاییان (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴).</p> <p>تغییر مفهوم «کار» نزد روستاییان (فشارکی، ۱۳۷۳).</p> <p>تعارض اجتماعی و فرهنگی میان روستاییان و صاحبان خانه‌های دوم، اختلال در فرهنگ روستایی، اعتراض و انتقاد عمومی بخاطر خالی بودن در اغلب اوقات سال (شاریه، ۱۳۸۰).</p> <p>مهاجرت جوانان، گسیختگی ساختار اجتماعی، رنجش روستاییان و واکنش رفتار منفی محلی، ازدیاد تخلفات اجتماعی، تسلط خانه‌دومی‌ها بر روستاییان (علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶).</p>	<p>تطبیق دو سیستم مختلف ارزشی به بخش‌هایی از محیط روستا (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴).</p> <p>افزایش شناخت نواحی روستایی، گسترش فرهنگ روستا، گسترش ضوابط و قوانین در نواحی روستایی و بین مردم، رواج استفاده از وسایل رفاهی (علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۷۶).</p>

مأخذ: یافته‌های اسنادی، ۱۳۸۱

ج) پیامدهای کالبدی

به جرأت می‌توان گفت که این پیامدهای کالبدی جزء اولین پیامدهای ناشی از گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی است زیرا ایجاد این خانه‌ها خود جنبه کالبدی دارند و به صورت فیزیکی روستا را تحت تأثیر قرار می‌دهند و اصولاً منظره وجود آنها در نواحی روستایی در اولین نگاه توجه انسان را به خود جلب می‌کند و هر فردی را که قصد بررسی ندارد هم به خود معطوف می‌دارد. بنابراین توجه به آن ضروری است. (جدول شماره ۶)

جدول ۶: پیامدهای کالبدی - فیزیکی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی

پیامدهای مثبت	پیامدهای منفی
کاهش اراضی متروک، اتصال روستاها، بهبود تأسیسات و تجهیزات، تغییر نوع مصالح و سبک معماری (صالحی نسب، ۱۳۸۴).	تسطیح دامنه کوه‌ها، تغییر کاربری اراضی، ایجاد دوگانگی در محیط زیست ساخته شده، تغییر چشم‌اندازها، احاطه سواحل آبی، فرسایش، آلودگی، تغییر در ترکیب مجموعه گیاهان و جانوران (صالحی نسب، ۱۳۸۴) خطر زیبایی سطحی (شارپلی، ۱۳۸۰) افزایش هزینه نگهداری از تأسیسات، تنزل بصری، قطعه‌قطعه شدن اراضی (Pacion, 1984)

مأخذ: یافته‌های اسنادی، ۱۳۸۱

با توجه به نکات فوق در ادامه پس از بیان روش تحقیق به بررسی آثار و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم (ویلاسازی) در دهستان تارود شهرستان دماوند می‌پردازیم با این امید که بر غنای ادبیات موضوع مورد مطالعه بیافزاید.

روش تحقیق

در این مقاله برای شناخت پیامدهای گسترش خانه‌های دوم از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شده است. بر این اساس نخست با استفاده از منابع اسنادی چارچوب موضوع مورد بررسی و ابعاد آن مشخص شد و سپس با بهره‌گیری از مطالعات میدانی آثار و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و کالبدی خانه‌های دوم در نواحی روستایی منطقه، بررسی و مورد تحلیل قرار گرفت.

منطقه مورد مطالعه نیز دهستان تارود است که در قسمت شمال شرقی دماوند واقع گردیده و دارای ۳۶ روستا است که ۴ روستای مشاء، مرآء، حصار بالا و حصار پایین (که به دلیل برخورداری از بیشترین تعداد خانه‌های دوم) از بین روستاهای دهستان انتخاب شده‌اند تا پیامدهای گسترش خانه‌های دوم در آنها مورد بررسی قرار گیرد.

جامعه آماری این تحقیق شامل ۱۷۷۶ خانوار (۹۷۶ خانوار ساکن و ۸۰۰ خانوار صاحبان ویلا) روستاهای مشاء، حصار پایین، حصار بالا و مرآء است. جامعه نمونه تحقیق نیز ۲۳۲ خانوار

است. (بر اساس فرمول کوکران) $t=1/96$, $p=0/5$, $q=0/5$, $d=0/06$, $N=1776$

تعداد خانوارهای نمونه تحقیق نیز بر مبنای نمونه‌گیری طبقه‌بندی تعیین شدند. انتخاب پاسخ‌گوها در داخل روستاها بر مبنای روش نمونه‌گیری ساده تصادفی مشخص شده است. در مطالعات میدانی نیز با استفاده از مشاهده و مصاحبه و تکمیل پرسشنامه داده‌های موردنیاز تحقیق جمع‌آوری شد. از آنجا که واحد تحلیل این تحقیق روستا و سرپرست خانوار (ساکن روستا و صاحبان خانه‌های دوم) است از سه پرسشنامه برای جمع‌آوری اطلاعات موردنظر استفاده شده است: ۱. پرسشنامه؛ روستا؛ ۲. پرسشنامه خانوار ساکن؛ ۳. پرسشنامه صاحبان خانه‌های دوم. (جدول شماره ۷) برای تحلیل نتایج تحقیق از آمار توصیفی و آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شد.

جدول ۷: جامعه آماری و نمونه تحقیق به تفکیک روستاهای مورد مطالعه

نام روستا	خانوار ساکن		صاحبان ویلا	
	تعداد کل	درصد	تعداد کل	درصد
حصار بالا	۱۷۵	۱۸.۰	۲۵	۲.۹
حصار پایین	۱۰۹	۱۰.۹	۴۲	۴.۸
مرا	۲۳۸	۲۵.۰	۱۲۰	۱۶.۳
مشا	۴۵۴	۴۶.۱	۶۱۳	۷۶
کل	۹۷۶	۱۰۰.۰	۸۰۰	۱۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۱

یافته‌های تحقیق

یافته‌های تحقیق نشان داد که روستاهای حصار بالا و پایین به دلیل کوچک بودن نسبت به روستاهای مرا و مشا، زمینه کمتری برای ساخت ویلا در اختیار دارند اما روستاهای مرا و به ویژه روستای مشا به دلیل داشتن شرایط مناسب‌تر و بزرگ‌تر بودن نسبت به سایر روستاها دارای ویلاهایی بیشتر هستند. روند گسترش سریع ویلاسازی طبق اطلاعات کسب شده از پرسشنامه‌ها از سال ۱۳۷۰ به بعد آغاز شده البته در قبل از آن هم تعداد معدودی وجود داشته است و بیشتر صاحبان ویلا سال حضور خود در روستاها را از سال ۱۳۷۵ به بعد

اعلام کرده‌اند و مهمترین دلیل برای خرید ویلا در این منطقه را مناظر مناسب و آرامش محیط دانسته‌اند. به دلیل نزدیکی منطقه به تهران اکثریت صاحبان ویلا مصالح خود را از تهران خریداری نموده‌اند و متأسفانه بیشتر کارگرهای خود را نیز برای ساخت ویلا از تهران تأمین می‌نمایند. وضعیت استحکام ویلاها از نظر صاحبان ویلا در حد خیلی خوب بوده و رضایت آنها از ویلاهایشان هم خوب است. ارتباط روستاییان با صاحبان ویلا خیلی کم بوده و بیش از ۹۰ درصد از خانوار ساکن پاسخ‌گو با کمتر از ده نفر از صاحبان ویلا ارتباط داشته‌اند. حضور صاحبان ویلا و تفاوت فرهنگ آنها با روستاییان سبب بروز اختلافاتی بین آنها شده است که بیش از نیمی از پاسخ‌گویان این مسئله را تصدیق نموده‌اند و مهمترین دلیل آن سروصدای صاحبان ویلا و مهمانان آنها و برهم زدن آرامش محیط است و بیش از ۷۰ درصد روستاییان به ایجاد مزاحمت صاحبان ویلا برای آنها معتقدند. اکثر ویلاها دارای سرایدار هستند ولی بیشتر ویلاها سرایدار غیربومی دارند. (بیش از ۹۰ درصد ویلاها)

اگرچه ویلاسازی تخریب اراضی را موجب می‌شود و حضور صاحبان ویلا در منطقه مسائل و مشکلاتی را برای روستاییان بوجود آورده اما صاحبان ویلا با مشارکت خود در عمران روستا باعث آبادانی روستا نیز شده‌اند. بیشترین مشارکت صاحبان ویلا در عمران روستا مربوط به ساخت مسجد و حسینیه است. در ادامه آثار گسترش ویلاسازی در منطقه مورد مطالعه به تفکیک ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ارائه می‌شود.

ابعاد اقتصادی: یافته‌ها نشان داد که در بین آثار اقتصادی افزایش بورس بازی زمین از نظر ۸۰ درصد اعضای جامعه نمونه و افزایش قیمت اراضی با ۶۶/۴۵ درصد رتبه اول و دوم را به خود اختصاص داده است.

ابعاد اجتماعی: در منطقه مورد مطالعه گسترش ویلاسازی در بعد اجتماعی بیش از سایر ابعاد تأثیرگذار بوده است. به گونه‌ای که تغییر در نوع پوشاک اهالی (۸۱/۴ درصد)، افزایش روحیه تجمل‌گرایی (۸۱/۲ درصد)، افزایش شیوه زندگی شهری در روستاها با ۷۱/۵ درصد بالاترین تأثیرپذیری را داشته است.

جدول ۸: نظر اعضای جامعه نمونه در مورد میزان تأثیر اقتصادی گسترش ویلاسازی

میزان تأثیر			مؤلفه‌ها
زیاد و خیلی زیاد	متوسط	کم و خیلی کم	
79.95	9.05	10.95	افزایش بورس بازی زمین
66.45	11.55	21.85	افزایش قیمت اراضی روستا (اعم از مسکونی و زراعی)
39.75	22.4	49.45	بالا رفتن قدرت خرید مردم
38.45	38.9	44.7	افزایش فاصله درآمدی در بین خانوارهای روستا
33.35	41.05	43.8	افزایش اشتغال جوانان
30.6	35.05	50.15	کاهش بیکاری در نواحی روستایی
28.5	45.55	54.3	ایجاد فرصتهای شغلی جدید در بخش ساخت و ساز، خرده‌فروشی و مسافرتی
23.15	29.95	65.15	بالا رفتن درآمد مردم روستا
12.9	20.4	73.55	افزایش اشتغال در بخش خدمات (رستوران‌ها، هتل‌ها، حمل و نقل و خرده‌فروشی ...)

جدول ۹: نظر اعضای جامعه نمونه در مورد مهمترین آثار اجتماعی گسترش ویلاسازی

میزان تأثیر			مؤلفه‌ها
زیاد و خیلی زیاد	متوسط	خیلی کم و کم	
81.4	10.75	7.8	تغییر در نوع پوشاک روستاییان
81.2	12.55	6.25	افزایش روحیه تجمل‌گرایی در بین روستاییان
71.5	20	8.6	افزایش شیوه زندگی شهرنشینان در بین روستاییان
64	21.1	14.9	کاهش مهاجرت روستاییان به شهرها
61.9	27.7	10.15	از بین رفتن پیوستگی جامعه روستایی
57.8	28.3	13.9	کاهش وحدت بین روستاییان
52.9	43.15	3.95	تغییر در میزان امنیت و آرامش در روستا
49.4	36.9	13.7	تغییر در آداب و رسوم محلی روستاییان
45.15	29.65	25.25	ایجاد اختلاف و کشمکش بین روستاییان و صاحبان ویلاها و بهره‌برداران از آنها
42.9	22.7	34.35	افزایش میزان تخلفات اجتماعی
39.75	17.55	42.6	افزایش مشارکت مردم روستا در تهیه و اجرای طرح‌های گردشگری
38.7	22.15	39.05	ایجاد رقابت در بین روستاییان
38.65	30.8	30.55	تعارض فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلاها

ابعاد کالبدی: یافته‌ها نشان داد که مهمترین آثار گسترش ویلاسازی در نواحی روستایی آثار کالبدی است که بیش از بقیه آثار در وهله اول به چشم می‌آید. تغییر کاربری اراضی کشاورزی از نظر ۸۱/۶ درصد، افزایش آلودگی با ۶۹/۱ درصد، کاهش اراضی زیرکشت با ۵۵/۵ درصد و تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا از نظر ۵۳/۱ درصد جامعه نمونه تحقیق به میزان زیاد و بسیار زیاد از گسترش ویلاسازی تأثیرپذیر بوده است. جدول شماره (۱۰)

جدول ۱۰: نظر اعضای جامعه نمونه در مورد مهمترین آثار کالبدی گسترش ویلاسازی

میزان تاثیر از نظر جامعه نمونه			مؤلفه‌ها
خیلی زیاد و زیاد	متوسط	خیلی کم و کم	
81.6	10.95	7.5	تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به ویلا
69.1	18.45	12.45	افزایش آلودگی محیط زیست روستا
56.6	33.8	9.55	کاهش اراضی زیر کشت محصولات کشاورزی
55.5	21.95	22.6	افزایش تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا
53.1	21.15	25.75	تغییر و کاهش گونه‌های مختلف گیاهی روستایی
37	24.35	38.7	افزایش دخل و تصرف در اراضی ملی و مراتع
27.35	22.3	50.4	افزایش تعداد مساکن در روستا
20.9	49.1	29.95	ایجاد فضاهای درمانی و بهداشتی و سهولت دسترسی به آنها

همان طور که از جدول شماره ۱۱ ملاحظه می‌شود اعضای شورای اسلامی برای گسترش این پدیده ۷ مزیت اجتماعی (همچون بهبود سطح آموزش، بهداشت و مسکن، افزایش مشارکت مردم روستا در تهیه و اجرای طرح‌های گردشگری، گسترش امنیت و ضوابط و قوانین در نواحی روستایی و در بین مردم)، بیان داشته‌اند. در عرصه اقتصادی ۵ مزیت اقتصادی (همچون بیکاری در نواحی روستایی، افزایش اشتغال جوانان، ایجاد فرصتهای شغلی جدید در بخش ساخت و ساز، خرده فروشی و مسافركشی، بالا رفتن درآمد و قدرت خرید مردم) و یک اثر کالبدی (افزایش تعداد مساکن در روستا - افزایش ساخت و ساز -) مثبت اعلام داشته‌اند. (جدول شماره ۱۱)

جدول ۱۱: مزایای گسترش ویلاها از نظر اعضای شورا به تفکیک روستا

عرصه	مزایا
اجتماعی	بهبود سطح آموزش، بهداشت و مسکن
	افزایش مشارکت مردم روستا در تهیه و اجرای طرح‌های گردشگری
	کاهش مهاجرت روستاییان به شهرها
	گسترش امنیت و ضوابط و قوانین در نواحی روستایی و در بین مردم
	افزایش سطح آگاهی و دانش عمومی مردم نسبت به محیط زندگی خود
	افزایش حس تعلق خاطر به محل سکونت در بین روستاییان
	احساس مسئولیت مردم روستا در قبال گردشگر و گردشگری در روستا
اقتصادی	کاهش بیکاری در نواحی روستایی
	افزایش اشتغال جوانان
	ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در بخش ساخت و ساز، خرده فروشی و مسافرکشی
	بالا رفتن درآمد مردم روستا
	بالا رفتن قدرت خرید مردم
کالبدی	افزایش تعداد مسکن در روستا (افزایش ساخت و ساز)

در مجموع از نظر اعضای شورای اسلامی روستاهای مورد مطالعه گسترش ویلاسازی در روستاها ۲۱ اثر منفی بر جای گذاشته است. عرصه اجتماعی با ۱۲ عیب بالاترین رتبه و کالبدی با ۸ اثر و اقتصادی نیز با یک اثر منفی در رتبه‌های بعدی جای دارند. (جدول شماره ۱۲)

جدول ۱۲: معایب گسترش خانه‌های دوم (ویلاها) از نظر اعضای شورای اسلامی روستا

معایب	عرصه
افزایش شیوه زندگی شهرنشینان در بین روستاییان	اجتماعی
تغییر در نوع پوشاک روستاییان	
تغییر در آداب و رسوم محلی روستاییان	
افزایش روحیه تجمل گرایی در بین روستاییان	
کاهش خانه سازی برای روستاییان	
کاهش انگیزه جوانان جهت سکونت و اشتغال در روستا	
تعارض اجتماعی میان روستاییان و صاحبان ویلاها	
تعارض فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلاها	
افزایش میزان تخلفات اجتماعی	
تغییر در میزان امنیت و آرامش در روستا	
ایجاد رقابت در بین روستاییان	
از بین رفتن پیوستگی جامعه روستایی	اقتصادی
افزایش فاصله درآمدی در بین خانوارهای روستا	
افزایش قیمت اراضی روستا (اعم از مسکونی و زراعی)	کالبدی
افزایش بورس بازی زمین	
تغییر و کاهش گونه‌های مختلف گیاهی روستایی	
افزایش دخل و تصرف در اراضی ملی و مراتع	
افزایش آلودگی محیط زیست روستا	
افزایش تخریب چشم انداز طبیعی روستا	
کاهش اراضی زیر کشت محصولات کشاورزی	
تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آنها به ویلا	

از نظر آثار مثبت روستای حصار پایین با ۱۰ اثر مثبت بالاترین رتبه و روستای مشاء در رتبه سوم جای گرفته است. از نظر آثار منفی روستای مرآء با ۱۸ اثر منفی در رتبه نخست و

روستای حصار بالا دارای کمترین میزان آثار منفی ناشی از گسترش خانه‌های دوم بوده است^۱.

جدول ۱۳: نتایج و رتبه بندی کلی مزایا و معایب گسترش خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه

رتبه کلی	جمع		کالبدی		اجتماعی		اقتصادی		روستا	
	مزایا	معایب	مزایا	معایب	مزایا	معایب	مزایا	معایب		
۲	۳	۱۶	۸	۷	۱	۹	۴	۰	۳	مشاء
۱	۲	۱۸	۹	۶	۱	۱۱	۴	۱	۴	مراء
۳	۲	۱۳	۹	۴	۱	۹	۵	۰	۳	حصار بالا
۳	۱	۱۳	۱۰	۵	۰	۸	۶	۰	۴	حصار پایین
-	-	۶۰	۳۶	۲۲	۳	۳۷	۲۲	۱	۱۴	جمع

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۸۱

برای آزمون سوال مطرح شده کلیه شاخص‌ها از طریق آزمون T مورد بررسی قرار گرفت. براساس سوال، فرض H_0 در این مقاله بر این استوار است که گسترش خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه اثرات مثبت را به همراه دارد در مقابل فرض H_1 بر سطح بالای اثرات منفی گسترش خانه‌های دوم اشاره دارد و لذا برای درک اثرات توسعه‌ای خانه‌های دوم از دید جامعه نمونه در منطقه مورد مطالعه از ۴۲ گویه استفاده شده است. میانگین پاسخ‌های به دست آمده (۱۲۶) و مقایسه آن با سطح متوسط گویه‌ها (۱۰۲)، رقم پایین‌تری را نشان می‌دهد از طرف دیگر با عنایت به سطح معناداری محاسبه شده ۰.۰۰۰ که رقمی پایین‌تر از آلفای ۰.۰۵ را نشان می‌دهد می‌توان ادعا کرد که توافق معناداری در این رابطه بین ساکنین وجود دارد و می‌توان فرض H_0 را به نفع H_1 رد نمود و نتیجه گرفت که در مجموع پیامدهای منفی گسترش خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه بیش از پیامدهای مثبت است. (جدول شماره ۱۴) یافته‌های توصیفی نیز موید این موضوع هستند.

۱. رتبه‌دهی با استفاده از حاصل جمع وجود یا عدم وجود مولفه‌های مورد مطالعه برای سنجش پیامدها انجام

جدول ۱۴: نتایج آزمون T تک نمونه‌ای برای درک پیامدهای گسترش خانه‌های دوم

نتیجه آزمون	شاخص‌ها					
	p value	T مقدار	Test Value	N	میانگین پاسخ‌ها	
رد H0	۰۰۰۰	-17.371	126	128	102.7	اثرات افزایش ویلا

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه

نتیجه‌گیری

استفاده از نواحی روستایی برای گذران اوقات فراغت و تهیه باغ یا خانه در آن امروزه به عنوان یک پدیده فرهنگی و به عنوان یک نیاز ضروری تبدیل شده است. به طوری که مشاهدات ایام تعطیلات در نواحی روستایی و مشاهده تعداد انبوه وسایل نقلیه محورهای منتهی به این نواحی بیانگر این امر است. یافته‌های تحقیق نیز بیانگر روند افزایشی این پدیده در منطقه مورد مطالعه است. با وجود تفاوت‌هایی که در نظریات سه گروه مورد مطالعه وجود دارد، ولی جمع‌بندی یافته‌های تحقیق نشان داد که (با وجود این که گسترش خانه‌های دوم اثرهای مثبتی در روستاها بر جای گذاشته اما) آثار منفی این پدیده در منطقه مورد مطالعه بیش از آثار مثبت آن است. با توجه به رد فرضیه H0 مطرح شده و برتری پیامدهای منفی بر مثبت از جمله تغییر کاربری اراضی کشاورزی، تغییر چشم‌انداز ظاهری روستا، کاهش انسجام اجتماعی، افزایش اختلاف درآمد بین روستاییان، افزایش ناهنجاری اجتماعی، بروز اختلاف بین روستاییان و استفاده‌کنندگان از ویلاها و مانند آن است. بر این اساس با توجه به روند رو به گسترش این پدیده در اکثر روستاهای خوش آب و هوا شایسته است تا دیر نشده اقدامات لازم در این زمینه انجام پذیرد. در ادامه به چند مورد از اقداماتی که می‌توان برای ساماندهی ویلاسازی به کار گرفت اشاره می‌شود:

الف) در سطح کلان

تدوین برنامه مناسب برای ساماندهی ویلاسازی در نواحی روستایی، که در آن به ظرفیت‌ها و توان نواحی روستایی کشور در این زمینه، میزان تمایل مردم، افزایش مشارکت مدیریت محلی،

حفظ کاربری اراضی کشاورزی و عدم تبدیل آن به خانه دوم و مانند آن توجه لازم صورت پذیرد. با توجه به این که در این زمینه هیچ‌گونه سازمان یا نهاد اجرایی خود را موظف نمی‌داند تشکیل ستادی در سطح کلان با مسولیت وزارت جهاد کشاورزی، وزارت مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شورای عالی استان‌ها و قوه قضاییه و نماینده کمیسیون کشاورزی و اجتماعی مجلس شورای اسلامی و در سطح استانها و شهرستانها با حضور رؤسای دفاتر استانی و شهرستانی سازمان‌های مذکور ضروری به نظر می‌رسد.

ب) در سطح منطقه مورد مطالعه

با توجه به پیشنهادهای روستاییان می‌توان راه‌کارهای زیر را بیان نمود:

- ساماندهی ساخت ویلاها در نواحی روستایی و تعیین استانداردهای لازم
- کاهش صدور مجوز ساخت ویلا در منطقه
- تعیین مناطقی خاص از روستا برای احداث ویلا
- اختصاص اراضی متروک و یا منابع ملی روستا برای ساخت ویلا
- افزایش نظارت مسئولین ذیربط در خصوص تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آن به ویلا
- تشویق روستاییان به حفظ کاربری اراضی کشاورزی
- تشویق و آموزش روستاییان برای حفظ آداب و رسوم و فرهنگ بومی خود در برابر تغییرات فرهنگی که گسترش ویلاسازی بوجود آورده است.

نکته دیگر که ضرورت دارد در پایان این نوشتار بدان اشاره شود، این است که این عرصه در ایران هنوز نیازمند مطالعات گسترده و عمیقی از جنبه‌های متفاوت به ویژه مطالعاتی که بتوان روند تغییر این پدیده را رصد نمود، است.

منابع

۱. بیات، حمیدرضا و علیرضا قربانی و حسن گودرزی (۱۳۶۶): مجموعه مناطق جاجرود (پارک ملی سرخره-حصار، پارک ملی خجیر، منطقه حفاظت شده جاجرود)، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست
۲. رضوانی، محمدرضا و جواد صفایی (۱۳۸۴) «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید (مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال تهران)»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، دانشگاه تهران، شماره پنجاه و چهارم، صفحه ۴۵-۶۱
۳. رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۲) «تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی (مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال استان تهران)»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، دانشگاه تهران، شماره چهل و پنجم، صفحه ۱۶۵-۱۷۸
۴. شارپلی، ریچارد (۱۳۸۰): گردشگری روستایی (ترجمه رحمت ... منشی زاده و فاطمه نصیری)، تهران: نشر منشی
۵. شارپه، ژان برنار (۱۳۷۳): شهرها و روستاها- آزمونی در گوناگونی مناسبات شهر و روستا در جهان (ترجمه سیروس سهامی)، مشهد: نشر نیکا
۶. صالحی نسب، زهرا (۱۳۸۴): گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی، پایان نامه کارشناسی ارشد: دانشگاه تهران
۷. علیقلی زاده فیروزجایی، ناصر (۱۳۸۶): اثرات گردشگری بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی نواحی روستایی (مطالعه موردی: نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان نوشهر)، رساله دکتری: دانشگاه تهران
۸. فرمانفرمایان، عبدالعزیز (۱۳۵۵)، طرح جامع تهران، جلد سوم، وزارت مسکن و شهرسازی
۹. فشارکی، پریدخت (۱۳۷۳): جغرافیای روستایی، تهران: مرکز انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی
10. Benjamin S. Weagraff (2004), the Contribution of Second Homes to Rural Economies. A thesis in Agricultural, Environmental, and Regional Economics Master of Science the Pennsylvania State University.
11. Crawley -A(2000), Oxford Elementary Learners Dictionary, Oxford University Press
12. Economic Research. Spotlight CREDIT SUISSE (2005). Second Homes and Vacation Homes in Switzerland. www.credit-suisse.com/research
13. Kandel-W.A,Brown-D.L(eds) (2006),Population change and rural society, Netherlands.
14. Liam Bailey, (2010), Residential Research Knight Frank, The number of English second homes recovers and hits record levels.
15. Pacion-M (1984) Rural Geography: Happer and Row Publishers.
16. P R E C i S. (2005). C o m m u n i t i e s S c o t l a n d P r e c i s N o 7 0, A summary series of recent research from Communities Scotland .No 70.
17. Roger Marjavaara (2008), Second Home Tourism the Root to Displacement in Sweden? Doctoral Dissertation Department of Social and Economic Geography. Umeå University, Sweden.
18. Wang-x (2006), the second homes phenomenon in Haikou, China, for the degree of Master of Arts in planning Waterloo, Ontario, Canada.