

## تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی

مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال استان تهران

دکتر محمدرضا رضوانی - استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران\*

پذیرش مقاله: ۸۱/۱۰/۲۱

### چکیده

تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان بعد از جنگ جهانی دوم بویژه در زمینه سهولت تحرک و جایجایی در رابطه با بهبود راههای ارتباطی و حمل و نقل، افزایش اوقات فراغت، گسترش شهرنشینی، افزایش آلودگی محیط زیست، بهبود رفاه اجتماعی و امکان تخصیص بخشی از درآمد برای امور غیرضروری موجب رواج گردشگری روستایی و به تبع آن خانه‌های دوم ابتدا در مغرب زمین و سپس در بسیاری از کشورهای جهان شد. در ایران نیز بویژه در نواحی کوهستانی مجاور شهرهای بزرگ و همچنین در سواحل دریای خزر از چند دهه گذشته خانه‌های دوم با خانه‌های تعطیلات با هدف گذراندن اوقات فراغت گسترش یافته است. ناحیه روستایی و کوهستانی البرز در شمال استان تهران از معدود نواحی کشور است که خانه‌های دوم عمده‌تر از دهه ۱۳۴۰ و بویژه بعد از انقلاب اسلامی در آن رواج یافته و طی سالهای اخیر شدت یافته است. پیدایش این پدیده و رشد سریع آن با تحولات اقتصادی - اجتماعی کشور و شهر تهران و بویژه با رشد فیزیکی، افزایش تراکم جمعیت و آلودگی زیست محیطی این شهر در رابطه است. در این تحقیق با انجام مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی، ماهیت، ابعاد و روند گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال تهران مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج مطالعات نشان می‌دهد که گسترش این پدیده در نواحی روستایی عمده‌تر به صورت خودجوش و فاقد نظارت و کنترل برنامه‌ریزی شده بوده که با توجه به پیامدهای عمیق این پدیده بر نواحی روستایی و کوهستانی و نهایتاً بر شهر تهران، لازم است با شناخت این پیامدها به تهیه و اجرای طرحهای راهبردی برای کنترل و هدایت هدفمند خانه‌های دوم اقدام گردد.

واژگان کلیدی: خانه‌های دوم، نواحی روستایی، تهران، حومه نشینی فصلی، گردشگری، اوقات فراغت، گردشگری

روستایی

### مقدمه

تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان طی سده‌های اخیر بویژه در زمینه افزایش جمعیت، 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<sup>۱</sup> شد. البته گردشگری روستایی به عنوان یک فعالیت اجتماعی

\* E-mail: rrezvani.chamran@ut.ac.ir

1- Rural Tourism.

در نیمه دوم قرن ۱۸ در انگلستان و اروپا ظاهر گردید. قبل از آن نیز نواحی روستایی مورد استفاده فعالیت‌های تفریحی قرار می‌گرفت، اما محدود به اشراف، درباریان و اقشار خاص بود (شارپلی، ۱۹۹۷، ص ۴۷)، برخی از فعالیت‌های گردشگری روستایی همراه با اقامت و بیتوته در نواحی روستایی است، این حضور عمدتاً به صورت اقامت در چادر<sup>۱</sup>، واگن‌های مسافرتی<sup>۲</sup>، خانه‌های دوّم<sup>۳</sup>، منازل خصوصی کرایه‌ای، مهمانسراها و هتلها در نواحی روستایی می‌باشد. اقامت در خانه‌های دوّم رایج‌ترین شکل فعالیت در گردشگری روستایی است و به همین دلیل شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوّم امروزه به عنوان مهمترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی است.

در مورد خانه‌های دوّم تعریف واحدی وجود ندارد؛ هر مطالعه‌ای نیز تعریف خاص خود را ارائه می‌دهد و از لحاظ روش‌شناسی هم تعیین آنها بسیار مشکل است، در فرهنگ جغرافیای انسانی (جانستون، ۱۹۸۸، ص ۴۲۳) در این مورد چنین آمده است: «خانه‌های دوّم خانه‌هایی است که بوسیله خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شود. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند، دارای اسامی خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز هستند.» مؤسسه ابداعات اجتماعی در امریکا نیز خانه‌های دوّم را بدین صورت تعریف می‌کند: «خانه‌های دوّم خانه‌هایی است که کمتر از ۹۱ روز در هر سال تقویمی اشغال می‌شود. بهر حال می‌توان گفت خانه‌های دوّم یا تعطیلات، مساکنی است که در نواحی مختلف از جمله نواحی روستایی توسط ساکنان شهرها معمولاً ساخته و یا خریداری می‌شود و در روزهای معینی مانند روزهای تعطیلات و فصل تابستان و عمدتاً با هدف فراغت و تفریح مورد استفاده قرار می‌گیرد.»

در نواحی روستایی و کوهستانی شمال استان تهران از چند دهه گذشته مخصوصاً به دلیل رشد و گسترش بی‌رویه شهر تهران و آلودگی زیست محیطی آن، گردشگری روستایی شکل گرفت و در همین راستا حومه نشینی فصلی<sup>۴</sup> و خانه‌های دوّم در حد فاصل نواحی فیروزکوه در شمال‌شرق تا طالقان در شمال‌غرب رواج یافته است. با توجه به اینکه تاکنون مطالعه مشخصی راجع به خانه‌های دوّم روستایی در ایران و از جمله در نواحی روستایی و کوهستانی شمال تهران انجام نگرفته است، شناخت ماهیت و ابعاد خانه‌های دوّم، روند ایجاد و گسترش آنها، تحلیل مکانی توزیع خانه‌های دوّم و نهایتاً تحلیل و تبیین آنها ضرورت داشته و از اهمیت نظری و کاربردی ویژه‌ای برخوردار است. این مقاله که نتیجه پژوهشی با همین عنوان است، به دنبال پاسخ به این سئوالات است که سابقه و روند گسترش خانه‌های دوّم در مقیاس جهانی چگونه است؟ سابقه، توزیع، روند شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوّم در نواحی روستایی شمال استان تهران چه وضعی دارد؟ و نهایتاً اینکه چه عواملی در شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوّم در این نواحی نقش داشته است.

## روش کار

برای شناخت ماهیت و ابعاد پدیده خانه‌های دوّم و روند گسترش آنها در نواحی روستایی شمال استان تهران،

1- Camping  
2- Caravaning.  
3- Second Homes  
4- Seasonal Suburbanization.

اطلاعات و داده های مورد نیاز از طریق روشهای کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری گردید. در شیوه کتابخانه‌ای ابتدا به منظور بررسی سوابق و پیشینه موضوع مورد مطالعه و تبیین چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، کتب و مقالات متعددی مورد مطالعه قرار گرفت. علاوه بر این از اسناد و مدارک سرشماری‌های نفوس و مسکن کشور بویژه فرهنگ آبادیها در سالهای ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ و نتایج سرشماری‌های کشاورزی استفاده بعمل آمد.

در روش پیمایشی و میدانی، ابتدا از مجموع هیجده دهستان نواحی روستایی و کوهستانی شمال استان تهران، ده دهستان که بنظر می‌رسید پدیده خانه‌های دوّم در آنها رواج بیشتری دارد، انتخاب و بقیه کنار گذارده شد. به علت حضور نامنظم و کوتاه‌مدت مالکان خانه‌های دوّم در روستاها و عدم دسترسی به آنها مشکلات بسیار زیادی برای تکمیل پرسشنامه در سطح خانوار وجود داشت و به همین دلیل از پرسشنامه روستا برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نظر استفاده شد. بهر حال با در نظر گرفتن جمعیت روستاها و فاصله آنها از شهر تهران از روش نمونه‌گیری احتمالی طبقه بندی شده، استفاده و ۶۵ روستا از روستاهای ناحیه به عنوان روستاهای نمونه انتخاب گردید. با مراجعه به اعضای شوراهای اسلامی روستایی، پرسشنامه روستا تکمیل و اطلاعات مورد نظر بدست آمد و پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آنها، با استفاده از روشهای کمی و کیفی به تجزیه و تحلیل اطلاعات و نهایتاً تبیین موضوع مورد مطالعه پرداخته شد.

### خانه‌های دوّم و نواحی روستایی

اگرچه سابقه خانه‌های دوّم به نوعی به مصر باستان و امپراطوری روم باز می‌گردد، و تعداد کمی از این خانه‌ها در اطراف شهرهای امریکای شمالی و اروپا در سده‌های ۱۸ و ۱۹ وجود داشته است، ولی طبق نظر کلات<sup>۲</sup> (۱۹۷۴) گسترش خانه‌های دوّم مربوط به بعد از سال ۱۹۴۵ است. عوامل مختلفی در گسترش این پدیده مؤثر بوده ولی امکان تخصیص قسمتی از درآمد افراد برای امور غیر ضروری، وجود فراغت و وقت کافی و سهولت تحرک و جابجایی به دلیل بهبود حمل و نقل عمومی و خصوصی نقش تعیین کننده‌ای داشته‌اند. بطور کلی همان عواملی که در گسترش گردشگری روستایی نقش داشته، در توسعه خانه‌های دوّم نیز مؤثر بوده‌اند. در این رابطه مهاجرتهای مردم روستایی به شهرها و بازگشت موقت آنان به روستاها برای فراغت و ملاقات با اقوام و دوستان یا گذراندن تعطیلات در خانه‌هایی که از طریق ارث به آنها تعلق گرفته، نقش مؤثری در گسترش خانه‌های دوّم داشته است. علاوه بر این پدیده گریز از شهرنشینی<sup>۳</sup> و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی که از اوایل دهه ۱۸۰۰ در جهان شروع شده، زمینه ساز افزایش این خانه‌ها در روستاها بوده است. انگیزه‌های اصلی ساکنان شهری برای تملک خانه‌های دوّم عمدتاً برای گردش در نواحی روستایی، تمایل به سرمایه‌گذاری، پس انداز شخصی در زمینه مسکن، تأمین محلی برای استراحت و فراغت و بالاخره سهولت مالکیت مسکن در نواحی روستایی به دلیل قوانین خاص در این نواحی است.

شکل‌گیری خانه‌های دوّم در نواحی روستایی معمولاً به سه شیوه متفاوت صورت گرفته است. روش اول تبدیل

$$1 - \text{حجم نمونه با استفاده از روش } n = \frac{Nt^2s^2}{Nd^2 + t^2s^2} \text{ بدست آمده است.}$$

2 - Clout.

3 - Counter-urbanization.

مساکن روستایی دائمی در روستاها به خانه دوّم است. این شیوه در اروپا نسبت به امریکای شمالی رواج بیشتری دارد. شیوه دوّم، ساخت خانه‌های دوّم در قطعه زمینهای تملک شده خصوصی افراد است که در اروپا به دلیل محدودیتهای ساخت و ساز و کمبود زمین این شیوه رواج کمتری در مقایسه با امریکای شمالی دارد. شیوه سوّم ساخت خانه‌های دوّم توسط شرکتهای توسعه است که در دوره‌ها و یا مناطقی که تقاضا زیاد بوده، این شیوه توانسته نیازها را پاسخ دهد (پسیون، ۱۹۸۵، ص ۱۸۳). شیوه تازه تملک و تصرف از خانه‌های دوّم در امریکا روش مشارکتی است؛ بدین ترتیب که چند نفر خانه‌ای را به طور مشترک خریداری می‌کنند و هر یک حق استفاده از آن را در تعداد روزهای معینی از سال دارند. شرکتهایی که این نوع خانه‌های دوّم را گسترش داده‌اند، با دریافت هزینه شارژ در آمد خوبی کسب می‌کنند. در هر صورت خانه‌های دوّم را نه به عنوان پدیده‌ای جداگانه بلکه باید به عنوان بخشی از سیستم شهری در نظر گرفت. در این رابطه مرسر<sup>۱</sup> (۱۹۷۰) معتقد است که خانه‌های دوّم را باید به عنوان گسترش اکولوژیکی بسیار تخصصی شهر و به مثابه بخشی از فضای زندگی شهری در نظر گرفت. در مقابل، راجرز<sup>۲</sup> (۱۹۷۷) خانه‌های دوّم را از عناصر اقتصادی شهر - منطقه در نظر می‌گیرد.

### توزیع مکانی خانه‌های دوّم

خانه‌های دوّم در بسیاری از کشورهای جهان بویژه در اروپا و مناطق اروپایی نشین رواج دارد. در سال ۱۹۷۰ حدود ۱۳۲۰۰۰۰ خانه دوّم در فرانسه وجود داشت که این مقدار در سال ۱۹۸۲ به ۲۳۰۰۰۰۰ واحد رسید. از مقدار اخیر حدود ۱۳۰۰۰۰۰ خانه دوّم در نواحی روستایی قرار دارند. تمرکز این خانه‌ها در اطراف پاریس، بویژه در نواحی جنوبی این کشور و حتی استانهای کم جمعیت این کشور است. کاپوک (۱۹۷۷) تعداد خانه‌های دوّم را در اروپای غربی ۳ میلیون واحد برآورد می‌کند. برآورد ریگنز نیز برای امریکا همین تعداد و برآورد بیکر (۱۹۷۳) برای کانادا ۵۰۰ هزار واحد است. علاوه بر این در استرالیا تقریباً ۲۵۰۰۰۰ خانه دوّم (رابرتسون ۱۹۷۷) و در زلاندنو و مناطق سفید پوست نشین افریقای جنوبی نیز با نسبت کمتر وجود دارد. نسبت خانه‌های دوّم به کلّ مساکن در سال ۱۹۷۰ در سوئد ۲۲ درصد، نروژ ۱۷ درصد، اسپانیا ۱۷ درصد و فرانسه ۱۶ درصد می‌باشد (پسیون، ۱۹۸۵، ص ۱۸۴).

در لیک دیستریکت<sup>۳</sup> انگلیس ۱۶ درصد از مساکن به صورت خانه‌های دوّم یا تعطیلات هستند و در برخی از قسمتهای خاص این ناحیه بیش از  $\frac{۱}{۳}$  مساکن در این طبقه قرار می‌گیرند. همچنین در کانتی نورفلک این کشور حدود ۱۱ درصد از مساکن تحت اشغال ساکنین دائمی نیست (شارپلی، ۱۹۷۷، ص ۱۲۳). در منطقه جنوب غرب این کشور ۲۴۶۸۱ خانه دوّم و ۴۱۴۴ خانه تعطیلات وجود دارد که بیشترین آن در کانتی های دوون و دورست به ترتیب با ۷۰۰۳ و ۵۵۲۹ قرار دارند. بطور کلی طبق سرشماری ۱۹۹۱ کشور انگلیس بالاترین نسبت خانه‌های دوّم به کلّ مساکن موجود به بخش اس تی مینور<sup>۴</sup> در کانتی کورنوال<sup>۵</sup> با ۴۳٪ مربوط است. این بخش در بخش وایت کرج<sup>۶</sup>

1 - Mercer.  
2 - Regers.  
3 - Lake District.  
4 - ST Minver Ward.  
5 - Cornwall.  
6 - Whitechurch.

کانتی دورست حدود ۲۰ درصد می باشد (سرشماری ۱۹۹۱ انگلیس).

در ایالات متحده نیز خانه‌های دوّم بویژه در نواحی ممتاز گردشگری رواج دارد. مسکن مجلل در فلوریدا و کالیفرنیا، ویلاهای ساخته شده از چوب در آویرون دایکز و یا کوههای راکی از نمونه‌های آن هستند. در این کشور حتی مردم خانه‌های دوّم و تعطیلات را خریداری می کنند و آن را در کل یا بخشی از سال اجاره می دهند. در روسیه «راچا»ها در حوالی مسکو و یا در کرانه‌های دریای سیاه نیز نقش خانه‌های دوّم را ایفا می کنند. در مناطق گرمسیری، طبقات مرفّه چنین مساکنی را در نواحی مرتفع احداث می کنند. در افریقای سیاه تملک کلبه‌ای روستایی در میان تمامی طبقات شهرنشین رواج دارد؛ به عنوان مثال در کامرون از ۲۰۲ شهرنشین مورد مطالعه، ۱۸ نفر دارای خانه دوّم بوده‌اند. بطور کلی در افریقا خانه‌های دوّم تقریباً همیشه در روستاهای زادبوم واقع شده است. در این ممالک مالکیت خانه‌های دوّم مظهر حیثیت اجتماعی و نشانه موفقیت مالک بشمار می آید، تا حدی که مالکان این خانه‌ها حتی ممکن است در شهر اجاره نشین باشند. همچنین تصرف خانه‌های دوّم از انگیزه‌های انتفاعی نیز بی بهره نیست. فعالیت نهال کاری و باغ میوه نیز در محوطه این خانه وجود دارد و در صورتی که مالک آن در کار خود در شهر با توفیق روبرو نشود، می تواند بدان پناه آورد (شاریه، ژان برنار، ۱۳۷۳، صص ۲۳۷ - ۲۳۵).

علل تفاوت در نسبت خانه‌های دوّم در کشورهای مختلف به شرح ذیل می باشد:

- سطوح متفاوت مالکیت اتومبیل و کم و کیف شبکه بزرگراههای ملی؛

- تفاوت در تعداد روزهای تعطیل در بین کشورها؛

- تفاوت در سطوح برخورداری از رفاه و استانداردهای زندگی؛ و

- تفاوت در کیفیت محیطی زندگی شهری.

بهرحال مطالعات انجام شده نشان می دهد که پدیده خانه‌های دوّم در بسیاری از کشورهای جهان در حال رشد سریع است. در اروپا این خانه‌ها بسیار متداول است و عمدتاً وابسته به طبقات درآمدی بالا بوده و در نواحی دارای مناظر طبیعی زیبا متمرکز هستند. گسترش این مسکن منجر به شکل گیری موج شهرنشینی دیگری در خارج از قلمرو شهرهای بزرگ گردیده است (گیلگ، آ. ۱۹۸۹، صص ۱۱۶ - ۱۱۵).

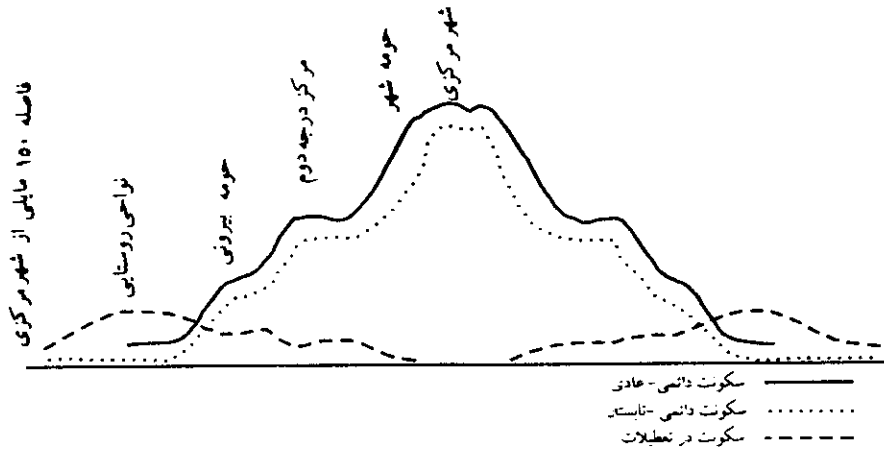
### تحلیل مکانی خانه‌های دوّم

در کشورهای عضو اتحادیه اروپا از مجموع خانه‌های دوّم ۲۵ درصد در روستاها، ۲۳ درصد در کوهستانها، ۱۹ درصد در شهرها و ۵۲ درصد در سواحل استقرار دارند. با توجه به اینکه کوهستانها نیز عمدتاً در قلمرو روستاها قرار دارند، سهم روستاها از خانه‌های دوّم به ۴۸ درصد افزایش می یابد (شارپلی، ۱۹۹۷، ص ۵۴).

تلاشهای اولیه برای تحلیل و تبیین مکانی خانه‌های دوّم بیشتر با تاکید بر عوامل طبیعی انجام شده است. جاکوبز<sup>۱</sup> (۱۹۷۲) در مطالعات خود به این نتیجه رسید که توزیع خانه‌های دوّم در شمال ولز تحت تأثیر قیمت املاک، درجه شهرنشینی، مهاجرفرستی، کیفیت اراضی کشاورزی و سهولت دسترسی به مراکز شهری قرار دارد. کیفیت محیط، اقلیم محلی، چشم انداز مناظر از جانب خانه‌های دوّم و دسترسی به مناظر آبی (دریاچه، دریا، رودخانه) نیز

اهمیت زیادی دارد. همچنین الگوی سکونت موجود، دسترسی به زمین و سیاستهای برنامه‌ریزی نیز با نقش تعیین کننده در گسترش و توزیع خانه‌های دوّم مؤثر است.

### نمودار ۱- الگوی فرضی توزیع جمعیت برحسب فصول سال



مأخذ: ریگتز، ۱۹۷۷، ص ۱۸۲.

یکی دیگر از عوامل تعیین کننده در موقعیت مکانی خانه‌های دوّم، فاصله بین سکونتگاه اصلی و خانه دوّم است. مدل توصیفی الگوی توسعه خانه‌های دوّم در شهر لیون فرانسه نشان می‌دهد که حدّ نهایی گسترش خانه‌های دوّم در اطراف این شهر در شعاع حداکثر یک ساعت است. در این رابطه در دوره اسب و درشکه این شعاع ۱۵ کیلومتر بود که در دهه ۱۹۵۰ به ۶۵ کیلومتر و در شرایط فعلی با توجه به توسعه امکانات حمل و نقل به بیش از ۹۰ کیلومتر رسیده است. تأثیر اصطکاکی فاصله، اساس الگوی ارائه شده از سوی ریگتز<sup>۱</sup> (۱۹۷۷، ص ۱۸۱) در مورد توزیع خانه‌های دوّم می‌باشد (نمودار شماره ۱)؛ بدین ترتیب که در فصل تابستان با تقویت حومه‌نشینی، از تراکم جمعیت در شهر مرکزی کاسته و در خانه‌های دوّم افزوده می‌گردد. این وضع در فصل زمستان شکل معکوس به خود می‌گیرد.

افراد دیگر نسخه تغییر یافته مدل جاذبه را برای تشریح توزیع خانه‌های دوّم بکار برده‌اند. ریگتز تحلیل رگرسیونی را برای تحلیل موقعیت این خانه‌ها بکار برد اما نتیجه کلی آن که تعداد خانه‌های دوّم در یک کشور بطور مستقیم با جمعیت و درآمد سرانه رابطه دارد، غیرمنتظره بود.

یکی از مطالعات کامل در مورد تحلیل مکانی خانه‌های دوّم بوسیله آلدزکاگیوس<sup>۲</sup> (۱۹۶۹) در سوئد مرکزی انجام شد. وی یک مدل رگرسیونی را برای تحلیل رابطه بین خانه‌های دوّم در منطقه دریاچه سیلیجان<sup>۳</sup> و ویژگیهای مکانی در زمینه چگونگی تصمیم گیری مالکان برای انتخاب محل این خانه‌ها استفاده کرد. ویژگیهای مکانی به

1 - Regatz.  
2 - Aldskogius.  
3 - Silijan.

عنوان متغیرهای مستقل در این مدل رگرسیون شامل وضع ناهمواری، مناظر آبی، فضاهاى باز کشاورزی، دسترسی به مراکز خرده‌فروشی، دسترسی به امکانات حمل و نقل و جاده‌های محلی بودند که نهایتاً در این مطالعه سطح تبیین ۷۰ درصد بدست آمد (پسیون، ۱۹۸۵، ص ۱۸۷).

نکته دیگر در مورد تحلیل مکانی توزیع خانه‌های دوّم، رابطه بین مهاجرت و خانه‌های دوّم است، به این ترتیب در مناطقی که خانه‌های دوّم وجود دارد و گسترش می‌یابد، مهاجرفرستی نیز دیده می‌شود. ولی این رابطه به دو گونه قابل توجیه است: یکی اینکه مهاجرت روستایی قبل از پیدایش و گسترش خانه‌های دوّم در نواحی روستایی به دلایل خاص خود وجود داشته و سپس خانه‌های تخلیه شده روستائیان توسط افراد شهرنشین برای مقاصد فراغتی خریداری می‌شود. دیگر اینکه ممکن است ناحیه‌ای با داشتن ثبات جمعیتی نیز برای فراغت مورد هجوم افراد ثروتمند قرار گیرد که در این حالت گسترش خانه‌های دوّم منجر به مهاجرفرستی می‌شود.

یک مدل رگرسیونی نیز بوسیله تی سن<sup>۱</sup> (۱۹۷۸) برای تجزیه و تحلیل توزیع خانه‌های دوّم در هلند بکار گرفته شد. متغیرهای مستقل در این مطالعه درجه شهرنشینی، وجود مناظر آبی، جنگل، سطح مهاجرت و قابلیت دسترسی به آمستردام بود. معادله رگرسیون نهایی ۵۶ درصد واریانس را تبیین کرد و اهمیت نسبی متغیرهای مربوط به مفید بودن مکان تفریحی (به عبارت دیگر وجود مناظر آب و ویژگی «روستایی» ناحیه) را مورد تأکید قرار داد. عوامل مؤثر در عرضه خانه‌های دوّم و فاصله محل سکونت دائمی تا این خانه‌ها نقش کم اهمیتی را در این زمینه داشتند. اهمیت کم عامل فاصله ممکن است به دلیل وسعت کم این کشور و متأثر از این واقعیت باشد که در ناحیه مورد مطالعه رشد خانه‌های دوّم بسیار سریع است (پسیون، ۱۹۸۵، ص ۱۸۹).

گرکینگ<sup>۲</sup> (۱۹۷۹) نیز مشکلات مربوط به شناخت عوامل محیطی و اقتصادی - اجتماعی مؤثر در تصمیم‌گیری در زمینه موقعیت خانه‌های دوّم را با توسعه مدلی براساس تحلیل سری‌های زمانی در مورد برخورداری از شبکه‌های برق مسکونی فصلی در جنوب‌غربی امریکا بررسی کرد (این نوع شبکه‌ها معمولاً برای افرادی فراهم می‌شود که تمایل به استفاده از خدمات برق دائمی ندارند و املاک آنها نه در محدوده شرکت و نه در یک مزرعه قرار دارد). تحلیل سری‌های زمانی امکان پیش‌بینی کوتاه‌مدت مشاهدات آینده را در یک سری ویژه منحصراً با توجه به روند گذشته فراهم می‌سازد.

همچنین رابرتسون (۱۹۷۷) این دیدگاه را که درک بهتر روند تصمیم‌گیری خریداران خانه‌های دوّم احتمال توسعه مدل‌های موفقیت‌آمیز در مورد الگوهای گسترش خانه دوّم را افزایش می‌دهد، مورد تأیید قرار داد و خاطر نشان کرد که خانه‌های دوّم محصولی مشابه و یکنواخت نیست، بلکه خریداری می‌شود و برای اهداف مختلف استفاده می‌گردد و با گذشت زمان نیز تغییر می‌یابد. وی چارچوبی را برای روند تصمیم‌گیری در مرحله قبل از تملک و مرحله بعد از تملک خانه‌های دوّم ارائه کرد. طبق این چارچوب تصمیم‌گیری در مورد خانه‌های دوّم قطعی نیست، بلکه به صورت فرایندی پویا در رابطه با سودمندی این خانه‌ها می‌باشد و به همین دلیل این فرایند ممکن است به فروش خانه‌های دوّم در یک ناحیه و خرید آن در جای دیگر و یا حفظ خانه‌های دوّم موجود منجر شود (پسیون،

1 - Thissen  
2 - Gerking.

(۱۹۸۵، ص ۱۸۹).

بطور کلی طبق مطالعات فوق می‌توان نتیجه گرفت که خانه‌های دوّم و مشخصات مربوط به آن در مناطق روستایی جهان پدیده متنوع و پیچیده‌ای است و عوامل متفاوتی بر حسب شرایط مکان و امکانات محلی در موقعیت مکانی و کم و کیف رشد و گسترش آن نقش دارد. در این زمینه الگوی واحد و یکنواختی را نمی‌توان برای تبیین آن در همه کشورهای و مناطق بکار گرفت.

### خانه‌های دوّم روستایی در ناحیه کوهستانی شمال استان تهران

جاذبه‌های گردشگری و فراغتی ناحیه:

کوهها و تپه‌ها معمولاً برای مقاصد مختلفی مانند کشاورزی، جنگلداری و توسعه منابع توسط مردم مورد استفاده قرار می‌گیرند. اخیراً در کشورهای در حال توسعه این نواحی برای فعالیتهای گردشگری و فعالیتهای تفریحی مانند اسکی، صخره‌نوردی، شکار، سلامت و کوهنوردی جاذبه‌های زیادی پیدا کرده‌اند (نگی، جی، ۱۹۹۰، ص ۱۹۹۰).

ناحیه کوهستانی و روستایی شمال استان تهران بطور مطلق و در مقایسه با محیط شهر تهران بطور نسبی دارای جاذبه‌های فراغتی و تفریحی متعدد و متنوعی است. از لحاظ ناهمواری برای ساکنان پایکوه و دشت (شهر تهران)، محیط کوهستان با ویژگیهای خاص خود اساساً جذاب است. وجود آب و هوای معتدل همزمان با فصل گرمای تهران و شهرهای اطراف آن، برخورداری از هوای پاک در طول سال در مقایسه با هوای آلوده تهران، وجود برف دائم و امکان ورزشهای زمستانی از جمله اسکی در بخشی از سال، از جمله جاذبه‌های اقلیمی این ناحیه است. همچنین وجود پوشش گیاهی متنوع مانند مرتع، جنگل (جنگلهای دامنه جنوبی البرز)، چمن طبیعی (و امکان اسکی روی چمن) و مناظر آبی متنوع (رودخانه، دریاچه سد، چشمه، چاه و قنات) و قابلیت ورزشهای آبی همراه با حیات وحش خاص، باعث جذابیت محیطی این ناحیه شده که با توجه به افزایش جمعیت و آلودگی زیست محیطی شهر تهران و شهرهای اطراف، همواره بر این جاذبه‌ها افزوده می‌شود. وجود چنین جاذبه‌های متنوعی در ناحیه کوهستانی شمال استان تهران و سهولت رفت و آمد به این ناحیه از تهران و شهرهای اطراف آن، باعث هجوم مردم این شهرها و به خصوص شهر تهران به فضاهای کوهستانی با هدف تفریح، گذران اوقات فراغت و انواع گردشگری در تعطیلات آخر هفته و فصل گرما می‌شود که بخشی از این فعالیتهای آثار خود را به شکل خانه‌های دوّم در نقاط روستایی نشان می‌دهد.

### تعداد و توزیع مکانی خانه‌های دوّم در نواحی روستایی شمال استان تهران

طبق مطالعات میدانی بعمل آمده در روستاهای ده دهستان ناحیه کوهستانی شمال تهران، حدود ۱۲۵۲۵ خانه دوّم در این روستاها وجود دارد که از حداقل ۱۳۸ واحد در دهستان تاررود در شهرستان دماوند تا حداکثر ۲۴۲۲ واحد در دهستان رود بار قصران نوسان دارد. در دهستانهای لواسان کوچک، آبدلی و دهستانهای سه گانه طالقان نیز تعداد خانه‌های دوّم بسیار زیاد است. در این رابطه نسبت خانه‌های دوّم به کل مسکن موجود در روستاهای دهستانهای مورد مطالعه ۳۸ درصد است که این نسبت از حداقل ۱۰ درصد در دهستان تار رود تا حداکثر ۵۷/۵



درصد در دهستان پایین طالقان نوسان دارد. در دهستانهای بالا طالقان، میان طالقان، لواسان کوچک و بزرگ نیز نسبت این خانه‌ها زیاد است.

با توجه به اینکه در شهرهای دماوند، فیروزکوه، بومهن و دهستانهای ابرشویه، قزقانچای، جمع آبرود، جله رود، شهر آباد (شهرستانهای دماوند و فیروزکوه)، آسارا (کرج)، سولقان و سیاهرود (تهران)، برغان، چنار و هیو (شهرستان ساوجبلاغ) نیز خانه‌های دوّم روستایی کم و بیش وجود دارد، تعداد کلّ خانه‌های دوّم در نواحی روستایی و کوهستانی شمال تهران بسیار بیشتر از ارقام فوق است. نقشه شماره (۱) تعداد خانه‌های دوّم را در دهستانهای مختلف شمال استان تهران نشان می‌دهد

جدول ۱- مشخصات و توزیع مکانی خانه‌های دوّم در نواحی روستایی منتخب شمال استان تهران - ۱۳۸۰

دهستان	تعداد خانه‌های دوّم	نسبت خانه‌های دوّم به کلّ مساکن (درصد)	نسبت مالکین بومی خانه‌های دوّم به کلّ مالکین (درصد)	محل سکونت اصلی مالکین خانه‌های دوّم	فاصله از تهران به کیلومتر	تعداد روزهای اقامت در خانه‌های دوّم
بالاطالقان	۱۷۲۸	۴۴	۹۵	تهران، کرج، ساوجبلاغ، قزوین، آبیک، هشتگرد	۱۶۴	۱۱۸
میان طالقان	۲۳۳۶	۵۲/۵	۹۰	تهران، کرج، ساوجبلاغ، قزوین، آبیک، هشتگرد	۱۵۰	۱۵۵
پایین طالقان	۱۳۰۸	۵۷/۵	۱۰۰	تهران، کرج، ساوجبلاغ، قزوین، آبیک، هشتگرد	۱۵۰	۹۲
نسا	۳۱۴	۲۹	۹۳	تهران، کرج	۱۰۶	۳۰
آدران	۵۲۱	۳۶/۳	۸۶	تهران، کرج	۶۱	۳۰
رودبار قصران	۲۴۲۲	۲۷/۳	۳۷	تهران	۳۰	۱۲۰
لواسان کوچک	۱۹۸۹	۴۵/۵	۵۷	تهران	۳۷	۱۱۰
لواسان بزرگ	۶۴۱	۴۵	۵۵	تهران	۳۵	۱۱۰
آبعلی*	۱۸۶۹	۳۴/۴	۷۹	تهران، بومهن	۵۴	۹۶
تاررود*	۱۳۸	۱۰	۳۸/۸	تهران، بومهن	۹۳	۱۰۰
جمع/ میانگین	۱۲۵۲۵	۳۸	۶۵	—	۸۸	۹۶

\* خانه‌های دوّم در قلمرو شهرهای دماوند و بومهن مورد محاسبه قرار نگرفته است.

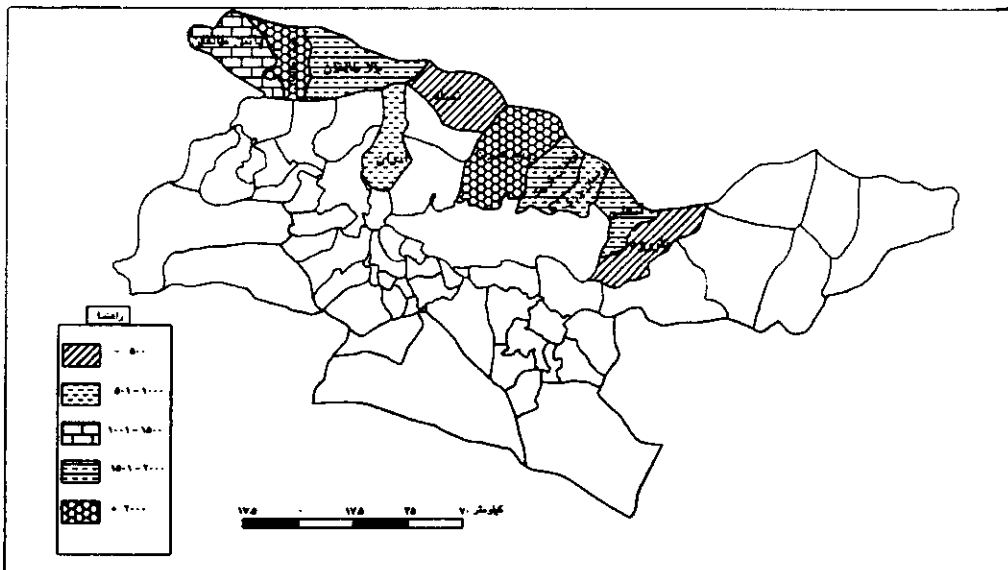
مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده در سال ۱۳۸۰.

### سابقه و روند گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال استان تهران

سابقه استفاده مردم تهران از نواحی کوهستانی و روستایی شمال این شهر بویژه در فصل گرما برای فراغت و تفریح زیاد بوده و حتی قبل از تبدیل تهران به پایتخت نیز وجود داشته است. در این رابطه ژنرال گاردن در سال ۱۲۲۳ (۱۸۰۸ م) می‌نویسد: «تمامی مردم تهران به استثناء مردم فقیر، در فصل گرما و ناسالم شهر را ترک می‌کنند و به کوهستان پناه می‌برند تا از خنکی روستاهای البرز و کوهپایه‌های آن بهره‌مند شوند. همچنین کربورتر در سال ۱۲۴۳ قمری (۱۷۸۲ م) با توجه به همین جابجایی فصلی، جمعیت تهران را در زمستان هفتاد هزار و در تابستان ده هزار نفر برآورد می‌کند (قربانی، ۱۳۸۰، صص ۵۵-۵۷).

در تهران قدیم با توجه به وسعت و جمعیت اندک آن، گردشگاهها و تفرجگاههای مهم شامل تجریش، پس قلعه، دربند، توچال، آبشار، امامزاده ابراهیم، دزاشیب، سلطنت آباد، اقدسیه، قلعهک، زرگنده، جویستان، امامزاده قاسم، گلاب دره، ناودانک، نیاوران، فرماتیه، استخر ملک، اوین، امامزاده صالح، لویزان، رستم آباد، اختیاریه، جماران، کن، سولقان، باغ فیض، طرشت، فرحزاد، یونجه زار و امامزاده داود بودند که در خارج از این شهر قرار داشتند. با تبدیل تهران به پایتخت و گسترش بعدی آن و بویژه از سال ۱۳۰۰ با رواج وسایل نقلیه ماشینی، بسیاری از این تفرجگاهها تبدیل به مناطق مسکونی دائمی شد و به مرور زمان فضاهای گردشگری نوینی در ناحیه کوهستانی و روستایی شمال شهر شکل گرفت. امروزه تمامی دهستانها و نواحی کوهستانی شمال استان تهران از فیروزکوه در شمالشرق تا طالقان در شمالغرب چنین نقشی دارند. حتی شهرهای موجود در این ناحیه نیز دارای کارکرد گردشگری بوده و به همین ترتیب دارای خانه دوم هستند. علاوه بر شهرهای فشم (اوشان و میگون)، لواسان و شهرک طالقان که در این مطالعه بررسی شده‌اند، حومه نشینی و استقرارخانه های دوم در شهرهای دماوند، فیروزکوه و بومهن نیز رواج دارد. البته در دهستانهای رودبار قصران و لواسان به دلیل فاصله نزدیک با تهران و برخورداری از امکانات بیشتر، حومه نشینی و ایجاد خانه‌های دوم بیلافی سابقه بیشتری دارد، ولی بهر حال با گذشت زمان و افزایش نیاز نواحی روستایی، دیگر نقاط نیز برای گردشگری و فراغت مورد توجه و بهره برداری قرار گرفته است.

نقشه ۱- تعداد خانه‌های دوم در دهستانهای منتخب شمال استان تهران - ۱۳۸۰



در شرایط حاضر حومه نشینی فصلی مردم تهران و شهرهای اطراف آن و شکل‌گیری خانه‌های دوّم منحصر به نواحی روستایی و کوهستانی حوضه بلافصل تهران نیست. نواحی دیگری نیز در خارج از این حوضه در کلاردشت و بطور کلی در استانهای گیلان، مازندران و گلستان و بویژه در سواحل دریای خزر با هدف گردشگری در معرض هجوم قرار گرفته است.

نکته دیگر اینکه گرچه حومه نشینی فصلی و اقامت در خانه‌های دوّم سابقه زیادی در شمال تهران دارد، ولی در گذشته این امر بیشتر مختص اشرف و درباریان و طبقات بسیار مرفه بوده ولی امروزه این پدیده عمومیت بیشتری یافته و علاوه بر طبقات فوق، طبقات متوسط در آن مشارکت دارند. همچنین علیرغم سابقه زیاد این امر در شمال تهران، تنها در دهه‌های اخیر است که این پدیده رشد تصاعدی یافته است. بر طبق بررسیهای بعمل آمده، رشد حومه نشینی فصلی و شکل‌گیری خانه‌های دوّم در نواحی روستایی شمال تهران بعد از انقلاب اسلامی از حدود سالهای ۱۳۶۰ و ۱۳۶۱ به بعد بسیار زیاد بوده و در سالهای اخیر با رشد تصاعدی به اوج خود رسیده است.

گسترش خانه‌های دوّم در نواحی روستایی شمال استان تهران عمدتاً از طریق تملک و خرید زمین (و باغ) و سپس ساخت مسکن ایجاد شده و الگوهای دیگر مانند تبدیل مساکن روستایی موجود به خانه دوّم (به دلیل فرسودگی و کیفیت نامناسب مساکن روستایی و فقدان مزرعه و باغ در حدود ملکی آنها) و ایجاد خانه‌های دوّم توسط شرکتهای توسعه مسکن نقش کمی در این زمینه داشته اند. بهرحال در گذشته ساخت و ساز و گسترش خانه‌های دوّم در روستاها عمدتاً بدون برنامه، کنترل و نظارت دولت و مراکز مسئول بوده ولی در سالهای اخیر به دلیل رشد سریع خانه‌های دوّم و آثار نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی آن، شهرداریها (در محدوده شهرها و حوزه استحفاظی آنها) و دهرداریها (در قلمرو روستاها) از طریق صدور مجوز ساخت و ساز، بر گسترش خانه‌های دوّم نظارت و کنترل دارند. در این رابطه طبق مطالعات میدانی نگارنده در ناحیه طالقان (دهستانهای سه گانه) در سالهای ۱۳۷۷، ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹ به ترتیب ۱۸۵، ۱۹۶ و ۳۲۵ و در نیمه اول سال ۱۳۸۰ حدود ۲۳۱ فقره مجوز ساخت مسکن (که تقریباً همه آنها خانه‌های دوّم است) توسط شهرداری شهرک طالقان و دهداریهای بخش صادر شده است. به این ترتیب علیرغم رشد منفی جمعیت این ناحیه طی سالهای ۷۵ - ۱۳۴۵ و کاهش جمعیت دائم و حتی تبدیل برخی از مساکن دائم روستایی به خانه دوّم، رشد ساخت و ساز طبق مجوزهای صادره اشاره شده طی سالهای ۷۹-۱۳۷۷ در این ناحیه سالیانه بطور ۶/۲ درصد و برای سال ۱۳۷۹ حدود ۸/۳ درصد بوده که با توجه به مجوزهای صادره در سال ۱۳۸۰، رشد تصاعدی ساخت و ساز خانه‌های دوّم کاملاً مشهود است.

در مورد مالکیت مساکن دوّم، بررسیهای میدانی انجام شده نشان می دهد که حدود ۶۵ درصد از این املاک و خانه‌ها در نواحی روستایی شمال استان تهران متعلق به کسانی است که قبلاً خود و یا والدین و یا اجداد آنها در این نقاط روستایی سکونت دائم داشته و بعداً به هر دلیل به شهر تهران و شهرهای اطراف آن مهاجرت کرده اند. به همین دلیل بسیاری از این افراد بویژه افراد متمکن به دلیل وابستگی و تعلق به روستاها و داشتن انگیزه برای ارتباط با اقوام و خویشان و همچنین در مواردی برای حفظ میراث خانوادگی در روستاها، دارای خانه دوّم هستند و در روزهای تعطیل و آخر هفته و بویژه فصل تابستان در روستاها سکونت موقت دارند. نسبت مالکین بومی خانه‌های دوّم از حداکثر ۱۰۰

درصد در دهستان بالا طالقان تا حداقل ۳۷ درصد در دهستان رود بار قصران نوسان دارد (جدول شماره ۱). بطور کلی در ناحیه طالقان و دهستانهای نساء، آدران و آبعلی نیز نسبت مالکین بومی زیاد است. در برخی نواحی روستایی به دلیل عوامل اجتماعی و فرهنگی تمایل مردم روستایی ساکن روستاها برای فروش زمین و املاک به غیر بومیان کم است و همین عامل باعث کاهش نسبت آنها شده است. البته این نکته را نیز باید در نظر گرفت که افراد غیربومی انگیزه چندانی نیز برای تملک خانه دوّم در نواحی روستایی دوردست ندارند.

### تحلیل گسترش خانه‌های دوّم

هر چند اکثر خانه‌های دوّم روستایی مربوط به شهروندان ساکن تهران است، ولی مشارکت مردم ساکن شهرهای دیگر این استان بویژه در شهر کرج و حتی استان قزوین نیز در گردشگری روستایی و مالکیت خانه‌های دوّم روستایی شمال استان تهران قابل توجه بوده و همین موضوع، تحلیل‌ها را پیچیده‌تر می‌سازد.

در این رابطه نسبت خانه‌های دوّم به کلّ مساکن روستایی در نواحی روستایی استان رابطه معنی‌داری با نسبت جمعیت بومی مالک خانه‌های دوّم دارد. این رابطه دارای ضریب همبستگی  $r=0/6$  بوده و در سطح  $0/06$  معنی‌دار است. در واقع مشارکت جمعیت بومی روستایی ولی ساکن شهرها در تملک خانه‌های دوّم روستایی بویژه در دهستانهای سه گانه طالقان و دهستانهای نساء و آدران باعث افزایش تعداد و نسبت این خانه‌ها شده است. رابطه بین نسبت مالکین بومی خانه‌های دوّم در نواحی روستایی و فاصله این نواحی از تهران که دارای همبستگی قوی ( $r=0/7$ ) و سطح معنی‌داری بالا ( $0/02$ ) است، مبین این نکته می‌باشد که در نواحی روستایی دورتر نسبت مالکین غیربومی کاهش می‌یابد. در واقع افراد غیربومی که هیچ وابستگی و تعلق قبلی با روستاها و نواحی روستایی ندارند، ترجیح می‌دهند که در نواحی روستایی نزدیک به تهران به تملک خانه‌های دوّم اقدام کنند. پایین بودن سهم مالکین بومی خانه‌های دوّم در دهستانهای رودبار قصران، لواسان کوچک و بزرگ این نکته را به خوبی نشان می‌دهد. ولی در مورد مالکین بومی که حضور و اقامت موقت آنها در نواحی روستایی دارای مقاصد متعدد است (به علت تعلق و وابستگی و برای ارتباط با اقوام، حفظ میراث خانوادگی و ...)، تأمین خانه‌های دوّم حتی در نواحی روستایی دور دست (مانند دهستانهای طالقان، نساء، آدران و تاررود) نیز مقرون به صرفه و دارای اهمیت است.

همچنین طبق محاسبات انجام شده، رابطه معنی‌داری بین تعداد خانه‌های دوّم و تعداد روزهای اقامت در خانه‌های دوّم طی سال دیده می‌شود که دارای ضریب همبستگی  $r=0/69$  و سطح معنی‌داری  $0/02$  است. دهستانهای دارای تعداد زیاد خانه‌های دوّم دو دسته اند، برخی مانند رودبار قصران، لواسان (کوچک) و آبعلی در فاصله نزدیک با تهران قرار دارند که فاصله نزدیک و سهولت آمد و شد از یک طرف و وجود جاذبه‌های متنوع در این دهستانها از طرف دیگر و حتی در زمستان (ورزشهای زمستانی) باعث افزایش میزان استفاده از خانه‌های دوّم و طول مدت اقامت در این خانه‌ها شده است. دهستانهای دسته دیگر در ناحیه طالقان قرار دارند. بالا بودن تعداد روزهای اقامت در خانه‌های دوّم این ناحیه را می‌توان با بالا بودن نسبت مالکین بومی (۹۰ تا ۱۰۰ درصد) خانه‌های دوّم در این ناحیه توجیه نمود؛ چرا که وابستگی خویشاوندی، حفظ میراث خانوادگی و حتی انجام فعالیت کشاورزی و باغداری هر چند محدود در روستاها با هدف اقتصادی می‌توانند سبب تداوم آمد و شد و افزایش طول مدت اقامت در خانه‌های

دوم گردد.

### جمع بندی و نتیجه گیری

گردشگری روستایی و طبیعت گردی و یا بهره برداری مردم شهر تهران و شهرهای اقماری آن از فضاهای روستایی و کوهستانی البرز برای گذران اوقات فراغت که آثار خود را به شکل حومه نشینی فصلی و خانه های دوم یا خانه های تعطیلات نشان می دهد، سابقه زیادی دارد. علیرغم این سابقه نسبتاً زیاد، تنها طی چند دهه اخیر، همزمان با گسترش فیزیکی و افزایش جمعیت شهر تهران و به تبع آن افزایش آلودگی زیست محیطی، رشد این پدیده افزایش یافته و حتی در دهه اخیر به صورت تصاعدی درآمده است. به دنبال این رشد، بسیاری از مراکز زیستی شمال شهر تهران که قبلاً از مراکز فضاهای تفریحی و محل استقرارخانه های دوم بودند، تبدیل به مناطق مسکونی دائمی گردید و بدین ترتیب با توجه به گسترش راههای ارتباطی و بهبود وسایل نقلیه، فضاهای فراغتی تازه ای در نواحی کوهستانی البرز و حتی در فواصل دور شکل گرفت. امروزه تقریباً تمامی روستاها در ناحیه کوهستانی البرز از فیروزکوه در شمالشرق تا طالقان در شمالغرب استان تهران به عنوان فضاهای فراغتی شهروندان تهرانی و شهرهای اطراف آن در آمده و خانه های دوم روستایی کم و بیش در آنها گسترش یافته است. البته فضاهای فراغتی شهروندان تهران منحصر به حوضه کوهستانی شمال این شهر نیست؛ در نواحی کوهستانی البرز در قلمرو استان مازندران (بویژه کلاردشت و برخی روستاهای محوره های هراز و چالوس) و سواحل دریای خزر نیز خانه های دوم متعلق به شهروندان ساکن تهران استقرار یافته است. این نکته را نیز باید در نظر گرفت که مهاجر فرستی روستاهای کوهستانی البرز که معمولاً با توجه به تنگناهای معیشتی و شغلی این روستاها امری طبیعی است، به گسترش خانه های دوم روستایی در این ناحیه کمک کرده است.

رشد و گسترش خانه های دوم در نواحی کوهستانی شمال استان تهران عمدتاً به صورت خودجوش و فاقد هرگونه نظارت و کنترل برنامه ریزی شده بوده و البته همین فقدان تنگناهای قانونی در نقاط روستایی (در مقایسه با شهرها)، به رشد این پدیده در روستاها کمک کرده است. به هر حال با توجه به رشد تصاعدی پدیده خانه های دوم در روستاها طی سالهای اخیر و برخی پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و اقتصادی - اجتماعی ناشی از آن، شهرداریها و دهداری های این ناحیه طی ده سال گذشته سعی کرده اند تا از طریق صدور مجوز ساخت و ساز بر این پدیده نظارت و کنترل داشته باشند و در حال حاضر نیز تقریباً تمامی مساکن مورد ساخت و ساز در روستاها اعم از مساکن دائمی و موقت از طریق صدور مجوز این مراکز صورت می گیرد.

در مجموع می توان گفت که در سالهای اخیر علیرغم دخالت دولت در ساخت و ساز مسکن در نواحی روستایی و کوهستانی شمال استان تهران، صدور مجوز و ایجاد و گسترش خانه های دوم در این ناحیه هنوز هم فاقد طرح و برنامه جامع و آینده نگر می باشد و شهرداریها نیز برای کسب درآمد و تأمین هزینه های خود به سهولت مجوز ساخت و ساز صادر می نمایند. در واقع با توجه به ماهیت، ابعاد و آثار عمیق اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست محیطی پدیده خانه های دوم بر نواحی روستایی و کوهستانی و نهایتاً بر شهر تهران، لازم است رشد و گسترش این پدیده در چارچوب طرح راهبردی مصوب صورت گیرد تا ضمن تأمین فضاهای فراغتی شهروندان، آثار نامطلوب

این پدیده به حداقل ممکن کاهش یابد. شناخت دقیق آثار و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست محیطی این پدیده بر نواحی روستایی و کوهستانی، زمینه را برای ارائه راهبردها و سیاستهای مناسب فراهم خواهد کرد.

## منابع و مآخذ:

- 1- Countryside Commission 1995, National Survey of Countryside Recreation, Summary of Results, Cheltenham: Countryside Commission.
- 2- Dorset County Council, 2002, Census 1991, Seasonal Properties Data Table.
- 3- Gilg, A. 1989, An Introduction to Rural Geography, Edward Arnold, London.
- 4- Johnston, R. J, 1988 Dictionary of Human Geography, Second edition, Blackwell, Oxford.
- 5- Negi, J, 1990, Tourism Development and Resource Conservation, Metropolitan, New Delhi, India.
- 6- Pacion, M. 1985, Rural Geography, Harper and Row Publishers.
- 7- Regatz, R.L. 1977, Vacation homes in rural area, Oxford, Pergamon.
- 8- Sharpley, R. and J, 1977, An Introduction to Rural Tourism, International Thomson Business Press, UK.
- 9- Shucksmith, D.M, 1980, "Local Interests in a National Park", Town and County Planning 49, pp 418-421.

۱۰- شاریه، ژان برنار، ۱۳۷۳، شهرها و روستاها، ترجمه سیروس سهامی، نشر نیکا، مشهد.

۱۱- قربانی، معصومه، ۱۳۸۰، برنامه ریزی اوقات فراغت در دره کن، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

۱۲- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماریهای نفوس و مسکن کشور در سالهای ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ (فرهنگ آبادیهای استان تهران).