

فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، زمستان ۱۳۸۸، صفحات ۱۴۹-۱۶۶

## بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی:

### مطالعه موردی روستاهای ییلاقی شهر مشهد

علی‌اکبر عنابستانی\*

تاریخ دریافت: ۱۳۸۸/۳/۲۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۸۸/۱۲/۱۵

#### چکیده

هم‌زمان با وقوع تحولات ساختاری در زمینه گردشگری در سطح کشور و به‌ویژه رواج گردشگری در نواحی روستایی پیرامون شهرهای بزرگ، احداث خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات با هدف گذران اوقات فراغت در روستاهای ییلاقی مشهد آغاز شده است. این ناحیه با برخورداری از موقعیت ممتاز طبیعی و بوم‌شناختی و با توجه به نزدیکی به شهر مشهد پذیرای بسیاری از گردشگران خانه‌های دوم در محیط‌های روستایی است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که شکل‌گیری خانه‌های دوم در دهه‌های اخیر با پیامدهای کالبدی گوناگون مانند تغییر کاربری باغات و مزارع، تجاوز به حریم رودخانه‌ها، و تغییر چشم‌انداز روستایی همراه بوده، به‌گونه‌ای که ۸۶/۵ درصد از خانه‌های دوم در حاشیه بافت کالبدی یا به‌صورت محله‌ای جدید در کنار روستای موجود احداث شده و در ۴۲ درصد موارد، به تغییر کاربری باغات و مزارع انجامیده است. برای خروج از این وضعیت، راهکارهایی از قبیل مطالعات کاربری زمین، رعایت حریم رودخانه‌ها، و طراحی نظام مدیریت یکپارچه گردشگری ارائه شده است.

کلیدواژه‌ها: سکونتگاه‌های روستایی / گردشگری / گردشگری روستایی / خانه‌های دوم /

مدیریت گردشگری / مطالعه موردی / مشهد (شهر) / روستاها.

---

\* استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد (aaanabestani@yahoo.com)

**مقدمه**

در حال حاضر، گردشگری در حال تبدیل شدن به یکی از ارکان اصلی اقتصاد تجاری جهان است. افزون بر این، بسیاری از برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران توسعه نیز از صنعت گردشگری به مثابه رکن اصلی توسعه پایدار یاد می‌کنند. در این راستا، گردشگری روستایی نیز جزئی از صنعت گردشگری است که می‌تواند با برنامه‌ریزی اصولی و مناسب و شناسایی مزیت‌ها و محدودیت‌های گردشگری روستایی، در توسعه این مناطق و در نتیجه، در توسعه ملی و تنوع‌بخشی به اقتصاد ملی نقشی مؤثر بر عهده داشته باشد.

امروزه، گردشگری در مناطق روستایی و دورافتاده اهمیتی ویژه یافته و وسیله‌ای برای رفاه جوامع تلقی می‌شود. بررسی‌های هال و رابرت در زمینه گردشگری روستایی نشان می‌دهد که گردشگری در مناطق روستایی ۱۰ تا ۲۰ درصد از تمامی فعالیت‌های جهانگردی را شامل می‌شود (Roberts and Hall, 2001: 55-56).

گردشگری روستایی عبارت است از کلیه فعالیت‌های گردشگری در محیط روستایی با توجه به فرهنگ و بافت سنتی روستایی، هنر و صنایع روستایی، آداب و رسوم سنتی، که دربرگیرنده گردشگری کشاورزی، گردشگری سبز، گردشگری مزرعه‌ای، گردشگری غذایی، و شکار است (قادری، ۱۳۸۳: ۲۲). گردشگری روستایی همراه با اقامت و بیتوته در نواحی روستایی است. این حضور به صورت اقامت در چادر، واگن‌های مسافرتی، خانه‌های دوم، منازل شخصی کرایه‌ای، مهمان‌سراها و هتل‌ها در نواحی روستایی است؛ اما اقامت در خانه‌های دوم رایج‌ترین شکل فعالیت در گردشگری روستایی است و امروزه، به همین دلیل، شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم مهم‌ترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی به‌شمار می‌رود.

در مورد خانه‌های دوم، تعریفی واحد وجود ندارد. خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنان شهرها برای گذران اوقات فراغت و استراحت خود در نواحی روستایی خوش‌آب‌وهوا تدارک می‌بینند و به نام خانه‌های

بیلاقی، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معروف‌اند (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۰). اقامت در در این اقامتگاه‌ها نوعی گردشگری محسوب می‌شود (درئو، ۱۳۷۴: ۴۱۰). در فرهنگ جغرافیای انسانی، در مورد خانه‌های دوم روستایی، چنین آمده است: خانه‌هایی است که خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌کنند. معمولاً این‌گونه خانه‌ها در نواحی روستایی قرار دارند و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند؛ و به آنها خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز می‌گویند (Johnston, 1988: 423).

در دهه‌های اخیر، شهر مشهد با تحولات چشمگیر در زمینه جمعیت و بافت کالبدی روبه‌رو بوده است؛ فرایندی که بر اثر آن، به‌ویژه در سال‌های پس از ۱۳۸۰، ساکنان مشهد به محیط‌های طبیعی نه‌چندان آسیب‌دیده پیرامون شهر روی آورده‌اند تا دست‌کم بتوانند ایام تعطیلات آخر هفته را در فضایی آرام در کنار خانواده خود سپری کنند. بدین ترتیب، در نواحی روستایی پیرامون شهر مشهد، شکل‌گیری نوعی جدید از گردشگری روستایی به نام «خانه‌های دوم» را شاهد بوده‌ایم، که پیدایش این خانه‌ها اثرات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی خاصی را در این روستاها برجای می‌گذارد. هدف از این مطالعه بررسی آثار کالبدی گسترش این خانه‌ها بر روند توسعه سکونتگاه‌های روستایی منطقه بیلاقی غرب شهر مشهد است.

### مبانی نظری

از آنجا که گردشگران روحیات، خصلت‌ها، انگیزه‌ها، آموخته‌ها و آرزوهای گوناگون دارند و سلسله‌مراتب ارزشی آنها نیز متنوع و پیچیده است، می‌توان انتظار داشت که الگوهای رفتاری آنها در تدارک خانه‌های دوم و گذران اوقات فراغت در روستا نیز متفاوت باشد. از این‌رو، امکان دارد که با توجه به شیوه‌های زندگی گردشگران، بتوان گونه‌های مختلف آنها را از یکدیگر متمایز کرد؛ و با مشاهده، جمع‌آوری اطلاعات، و تجزیه و تحلیل آثار و پیامدهای ناشی از گسترش خانه‌های بیلاقی در طول زمان، بتوان

به ارتباط میان اثرات و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم با گونه‌های مختلف گردشگران پی برد (William, 1998). پیداست که گسترش خانه‌های دوم و حضور مالکان غیربومی در روستاها اثراتی چشمگیر بر جوامع روستایی خواهد داشت، که البته این گونه تأثیرات در مواردی نیز سودمند است. برای نمونه، ممکن است خانه‌های قدیمی بازسازی یا تبدیل به خانه‌های جدید شوند که علاوه بر زیباسازی منظر یک محل، مردم محلی نیز به استخدام موقت و یا دائم مالکان خانه‌های دوم درمی‌آیند و از این طریق، گذشته از کسب درآمد آنها، فروشگاه‌های محلی نیز فعال‌تر می‌شوند، و چه بسا تسهیلات دیگری نیز در محیط روستا فراهم شود (شارپلی و شارپلی، ۱۳۸۰: ۱۲۴).

اگر چه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی ایران به شکل امروزی آن، پدیده‌ای جدید است و چندان سابقه‌ای ندارد اما در این زمینه، مطالعاتی پراکنده از سوی محققان کشور صورت پذیرفته، که برخی از آنها در پی آمده است.

رضوانی و صفایی (۱۳۸۴)، در مطالعه‌ای با عنوان «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید در نواحی روستایی شمال تهران (بخش‌های لواسانات و رودبار قصران)، نشان دادند که به دلیل فقدان برنامه‌ریزی و ضعف مدیریتی، از فرصت‌های موجود در این ناحیه در زمینه گردشگری چه برای تأمین نیازهای فراغتی شهروندان تهرانی و چه برای تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی به درستی استفاده نشده است. در مقابل، تهدیدهای مرتبط با گردشگری به پیامدهایی نامطلوب مانند آلودگی منابع آب، تخریب چشم‌اندازهای طبیعی، تخریب و تغییر کاربری اراضی و باغات، افزایش مهاجرت و رکود فعالیت‌های کشاورزی و دوگانگی اجتماعی انجامیده است.

مهدوی و همکاران (۱۳۸۷)، در مطالعه خود با عنوان «نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی ناحیه کلاردشت»، بر این باورند که در این ناحیه، به دلیل موقعیت ممتاز آن برای گردشگری و استراحت ساکنان شهرها، خانه‌های دوم گسترش یافته و شکل‌گیری این پدیده در نواحی روستایی بر دگرگونی اقتصادی و اجتماعی منطقه تأثیری چشمگیر داشته است. همچنین، بر این نکته تأکید شده که در

این ناحیه، غالباً ساخت و سازها به صورت سلیقه‌ای و بدون طرح و برنامه بوده و در نتیجه، به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی منجر شده است؛ و ادامه چنین روندی با اصل پایداری محیط زیست و توسعه روستایی مغایرت دارد.

ضیایی و صالحی‌نسب (۱۳۸۷)، در مطالعه گونه‌شناسی خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آن بر نواحی روستایی در منطقه رودبار قصران، بدین نتیجه رسیدند که با تأکید بر گونه‌شناسی گردشگران و از طریق مقایسه الگوی غالب زندگی گردشگران قدیمی و جدید خانه‌های دوم، باید اثرات کالبدی هر کدام از این دو قشر بر جوامع روستایی به تفکیک مورد بررسی قرار گیرد. نتایج مطالعات حاکی از آن بوده که اثرات منفی ناشی از حضور مالکان غیربومی قدیمی خانه‌های دوم به مراتب کمتر از اثرات متناظر آن از جانب مالکان غیربومی جدید خانه‌های دوم است.

رهنمایی و همکاران (۱۳۸۷)، در بررسی ظرفیت تحمل حوزه مقصد گردشگری با تأکید بر جامعه میزبان در منطقه کلاردشت، نشان دادند که از بعد جامعه میزبان، ظرفیت تحمل حوزه کلاردشت در ارتباط با نوع گردشگران آن متفاوت است، به گونه‌ای که با توجه به عملکرد گردشگران خانه‌های دوم، ظرفیت تحمل حوزه به آستانه خود رسیده اما در مورد گردشگران با اقامت حداقل یک شب (گردشگران اقامتی) اشباع آستانه ظرفیت تحمل مورد تأیید نشده است. همچنین، از بعد جامعه میزبان، وضعیت ظرفیت تحمل حوزه کلاردشت از نگرش مردم نسبت به مقوله‌هایی همچون گردشگران مؤثرتر به لحاظ اقتصادی و نوع گردشگران مطلوب به لحاظ عملکردی (میزان تأثیرگذاری بر محیط) تأثیر می‌پذیرد.

## مواد و روش‌ها

### موقعیت منطقه مورد مطالعه

محدوده مورد نظر با مساحتی در حدود ۱۱۶۰ کیلومتر مربع در دامنه‌های شمالی رشته ارتفاعات بینالود در جنوب غربی و غرب شهر مشهد واقع شده است. از نظر سیاسی،

محدوده مورد مطالعه شهرستان جدید بینالود (طرقبه و شاندیز) را شامل می‌شود، که دارای دو نقطه شهری (طرقبه و شاندیز) و ۶۰ آبادی دارای سکنه است (استانداری خراسان رضوی، ۱۳۸۸).

### روش تحقیق

روش تحقیق این مطالعه توصیفی-تحلیلی است. بخش اصلی داده‌های مورد استفاده از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و مصاحبه، و بخش دیگر آن مانند چارچوب نظری-مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌ای به دست آمده است. در روش پیمایشی یا میدانی، در سطح چهار دهستان مورد مطالعه که پدیده خانه‌های دوم در آنها رواج بیشتری دارد، از میان ۶۰ روستای دارای سکنه، ۲۴ روستا با جمعیت ۲۶۹۹۴ نفر (۸۶/۴ درصد از جمعیت روستایی منطقه) با در نظر گرفتن جمعیت روستاها و فاصله از شهر مشهد انتخاب شدند؛ و با مراجعه به اعضای شورای اسلامی و دهیاری روستا، پرسشنامه روستا تکمیل و اطلاعات مورد نظر به دست آمد. با توجه به معادله کوکران و حجم جامعه آماری (۷۲۶۴ خانوار روستایی)، حجم نمونه مورد مطالعه برابر با ۲۳۸ خانوار روستایی محاسبه شد و پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آنها در محیط‌های نرم‌افزاری از جمله SPSS و Arcgis، تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع مورد مطالعه صورت گرفت.

### یافته‌ها

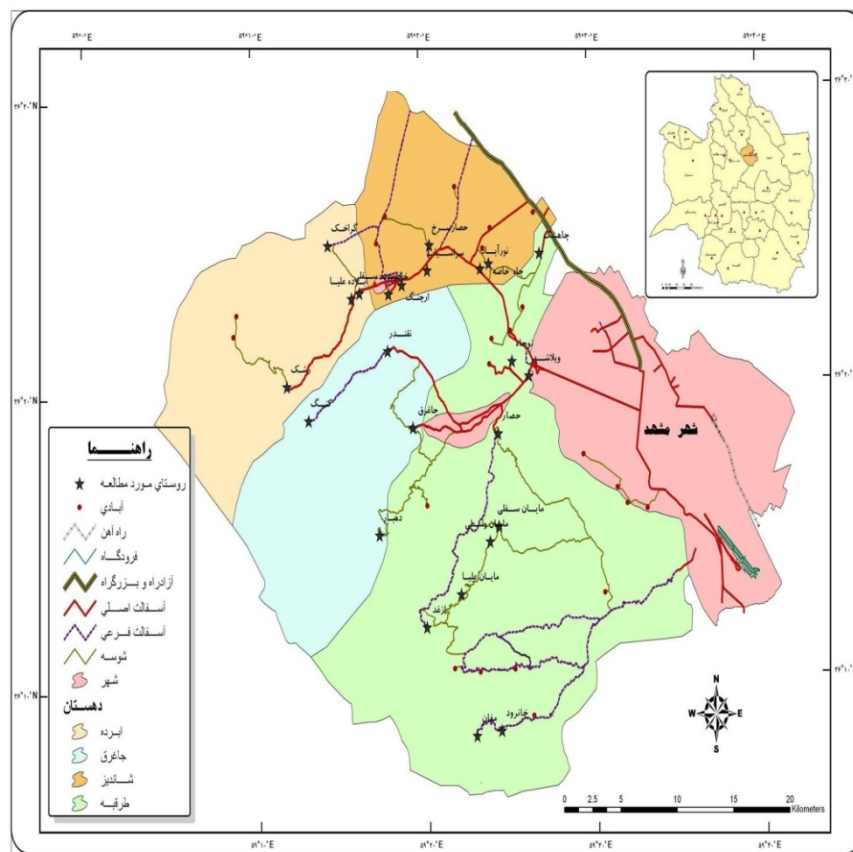
#### توزیع فضایی جمعیت و روستاها در منطقه

وضعیت جمعیت و توزیع فضایی آن در سطح نواحی روستایی از موارد بسیار مؤثر در نحوه پراکندگی خانه‌های دوم در سطح روستاهای بیلاقی مشهد است. برای آگاهی از این ضوابط، به بررسی جمعیت روستاهای مورد مطالعه در قالب چهار دهستان می‌پردازیم: در ۱۳۸۸، جمعیت ۲۴ روستای مورد نظر ۲۹۶۶۴ نفر در قالب ۸۴۳۹ خانوار گزارش شده است. بر این اساس، روستاهای دهستان ابرده ۱۸/۸ درصد، دهستان

بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه ... فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، ۱۵۵

شاندیز ۳۳ درصد، دهستان جاغرق ۱۶/۸ درصد، و دهستان طرهبه ۳۱/۴ درصد جمعیت را در خود جای داده‌اند و در بین روستاهای مورد مطالعه، روستاهای نورآباد (ویرانی)، ابرده علیا و جاغرق به ترتیب، با ۳۲۵۴، ۲۵۲۵، و ۲۳۷۲ نفر بیشترین جمعیت و روستاهای مایان علیا، مایان وسطی، و ابرده سفلی به ترتیب، با ۲۶۱، ۲۹۶ و ۲۹۶ نفر کمترین جمعیت را دارند.

نقشه ۱- موقعیت منطقه مورد مطالعه به تفکیک دهستان در سال ۱۳۸۸



مأخذ: ترسیم نگارنده بر اساس: استانداری خراسان رضوی، ۱۳۸۸

جدول ۱- توزیع فضایی تعداد آبادی‌ها و جمعیت روستایی، ۱۳۸۸

جمعیت		روستا		طبقه جمعیتی
درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۲/۹	۸۵۳	۱۲/۵	۳	کمتر از ۱۰۰ خانوار
۱۳/۱	۳۸۸۷	۲۹/۲	۷	۱۰۰ تا ۲۵۰ خانوار
۳۵/۴	۱۰۴۸۷	۳۳/۳	۸	۲۵۱ تا ۵۰۰ خانوار
۴۸/۷	۱۴۴۳۷	۲۵	۶	بیش از ۵۰۰ خانوار
۱۰۰	۲۹۶۶۴	۱۰۰	۲۴	جمع کل

مأخذ: آمار به دست آمده از مرکز بهداشت و درمان مشهد

در بررسی طبقات جمعیتی روستاهای مورد مطالعه در ۱۳۸۸، آمارها نشان می‌دهد که ۱۶/۷ درصد روستاها زیر ۱۰۰ خانوار، ۳۷/۵ درصد روستاها بین ۱۰۱ تا ۲۵۰ خانوار، ۲۰/۸ درصد بین ۲۵۱ تا ۵۰۰ خانوار، و ۲۵ درصد بالای ۵۰۰ خانوار جمعیت داشته‌اند.

#### توزیع مکانی خانه‌های دوم در نواحی روستایی

با استفاده از نتایج پرسشنامه‌های تکمیلی در سطح روستاهای مورد مطالعه، در ۱۳۸۸، تعداد ۱۱۸۱۱ واحد مسکونی برای سکونت روستاییان و استفاده به منظور خانه‌های دوم وجود دارد؛ و از میان دهستان‌های مورد مطالعه، دهستان طرقله با ۳۳/۲ درصد در بالاترین رده و دهستان جاغرق با ۱۶/۷ درصد در پایین‌ترین سطح قرار می‌گیرد. اما همان‌طور که اشاره شد، تعدادی از این واحدهای مسکونی به خانه‌های دوم در نواحی روستایی اختصاص دارد، به گونه‌ای که در ۱۳۸۸، تعداد ۲۵۲۵ واحد خانه دوم در روستاهای مورد مطالعه مشاهده شده است، که ۲۱/۴ درصد کل واحدهای مسکونی را در کل روستاها شامل می‌شود.

در توزیع فضایی خانه‌های دوم در سطح دهستان‌های چهارگانه، دهستان طرقله با ۳۹/۲ درصد در ردیف اول و دهستان جاغرق با ۱۲/۱ درصد در پایین‌ترین رده قرار دارد؛ و سرانجام، در توزیع فضایی خانه‌های دوم در سطح روستاهای ۲۴ گانه، روستای زشک با ۵۰۰ خانه دوم (۸۴/۴ درصد از کل واحدهای مسکونی) در بالاترین ردیف و روستای



بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه ... فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، ۱۵۷

کنگ با ۱۰ خانه دوم (۲/۱ درصد از کل واحدهای مسکونی) در آخرین ردیف جای دارد. در مجموع، روستاهای کنگ و نقندر، دهبار، سرآسیاب، و گراخک با وجود جمعیت قابل ملاحظه، به دلیل بافت اجتماعی بسته، پذیرای استقرار چنین خانه‌هایی در روستای خود نبوده‌اند.

جدول ۲- توزیع فضایی خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه، ۱۳۸۸

درصد	تعداد خانه‌های دوم	تعداد واحدهای مسکونی	جمعیت	خانوار	آبادی
۳۱/۴۵	۵۰	۱۵۹	۲۹۶	۹۹	ابرده سفلی
۱۰/۷۴	۱۰۰	۹۳۱	۲۵۲۵	۷۵۵	ابرده علیا
۴۸/۳۶	۵۰۰	۱۰۳۴	۲۰۱۱	۴۸۵	زشک
۳/۸۵	۱۰	۲۶۰	۷۵۴	۲۲۷	گراخک
۱۳/۳	۱۰۰	۷۵۲	۲۱۱۲	۵۹۳	ارچنگ
۱۳/۵۹	۵۰	۳۶۸	۱۰۶۳	۲۸۹	چاه خاصه
۴۱/۱۲	۲۵۰	۶۰۸	۱۱۷۹	۳۲۵	حصار سرخ
۲۱	۵۰	۲۳۸	۵۶۷	۱۷۱	خادر
۴/۱۴	۲۰	۴۸۳	۱۶۰۸	۴۲۱	سرآسیاب
۹/۲۳	۱۰۰	۱۰۸۳	۳۲۵۴	۸۹۴	ویرانی (نورآباد)
۲۴/۹	۲۵۰	۱۰۰۴	۲۳۷۲	۶۸۵	جاغرق
۳/۳۸	۵	۱۴۸	۴۶۴	۱۳۰	دهبار
۲/۱	۱۰	۴۷۸	۱۴۲۰	۴۲۵	کنگ
۱۱/۷۳	۴۰	۳۴۱	۷۲۲	۲۷۴	نقندر
۲۵/۵۵	۷۰	۲۷۴	۵۱۱	۱۸۵	ازغد
۱۵/۲۳	۹۰	۵۹۱	۱۶۸۶	۴۵۵	چاهشک
۱۸	۱۵۰	۸۳۴	۲۱۶۳	۶۲۲	حصار
۳۶/۷	۸۰	۲۱۸	۳۸۵	۱۲۵	خانرود (اسلامرود)
۲۵/۷۵	۶۰	۲۳۳	۳۳۱	۱۵۷	مایان سفلی
۲۳/۸۱	۳۰	۱۲۶	۲۶۱	۸۷	مایان علیا
۳۱/۵۳	۳۵	۱۱۱	۲۹۶	۶۹	مایان وسطی
۳۲/۵۴	۱۵۰	۴۶۱	۱۰۰۱	۲۸۳	مغان
۳۳/۷۸	۱۲۵	۳۷۰	۸۷۵	۲۲۳	نوچاه
۲۸/۳۳	۲۰۰	۷۰۶	۱۸۰۸	۴۶۰	ویلاشهر
۲۱/۳۸	۲۵۲۵	۱۱۸۱۱	۲۹۶۶۴	۸۴۳۹	جمع

مأخذ: آمار به دست آمده از مرکز بهداشت و درمان مشهد، و مطالعات میدانی

## نتایج و بحث

## روند گسترش خانه‌های دوم در منطقه

در بررسی روند پیدایش خانه‌های دوم در نواحی روستایی مورد مطالعه، تا پیش از دهه ۱۳۷۰، وجود خانه‌های دوم روستایی کمتر گزارش شده است، چنان‌که در نتایج پرسشنامه‌ها نیز دیده نمی‌شود. در مجموع، از کل خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه، ۶۴/۴ درصد به سال‌های پس از ۱۳۸۰ و ۳۵/۶ درصد به دهه ۱۳۷۰ مربوط می‌شود. بنابراین، می‌توان گفت که احداث خانه‌های دوم در نواحی روستایی یاد شده با هدف گردشگری پدیده‌ای نسبتاً جدید و نوظهور است. در توزیع فضایی در سطح دهستان‌های چهارگانه، احداث خانه‌های دوم در سطح روستاهای دهستان شاندیز جدیدتر (با ۸۰/۹ درصد مربوط به دهه ۸۰) و در سطح روستاهای دهستان طرقله متعادل‌تر (نیمی مربوط به دهه ۷۰ و نیمی مربوط به دهه ۸۰) است.

جدول ۳- روند پیدایش خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	پیش از دهه ۶۰	دهه ۶۰	دهه ۷۰	دهه ۸۰
ابرد	تعداد	۰	۰	۲۳۵	۵۲۵
	درصد	۰	۰	۳۰/۹	۶۹/۱
شاندیز	تعداد	۰	۰	۹۰	۳۸۰
	درصد	۰	۰	۱۹/۱	۸۰/۹
جاغرق	تعداد	۰	۰	۷۸	۲۲۷
	درصد	۰	۰	۲۵/۶	۷۴/۴
طرقله	تعداد	۰	۰	۴۹۴	۴۹۶
	درصد	۰	۰	۴۹/۹	۵۰/۱
جمع	تعداد	۰	۰	۸۹۸	۱۶۲۷
	درصد	۰	۰	۳۵/۶	۶۴/۴

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

## ویژگی‌های کالبدی خانه‌های دوم

با گسترش خانه‌های دوم، که با خانه‌های روستایی کاملاً متفاوت است، چشم‌اندازهای روستایی دگرگون شده است و وجود عناصری شهری مانند خانه‌هایی با سبک و مصالح

شهری و گاه اروپایی در روستاهای ناحیه تشدید شده و به تبع آن، یکی دیگر از عناصر شهری یعنی، ترافیک سنگین در شبکه ارتباطی ناحیه پدیدار شده است. بدین ترتیب، یکی از چشم‌اندازهای این روستاها، تراکم و حضور انبوه جمعیت در روستاهای ناحیه و نیز ترافیک فشرده خودروها در طول جاده‌های ارتباطی در روزهای تعطیل است.

در زمینه تعداد طبقات خانه‌های دوم در نواحی روستایی، بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که تنها ۴۲/۳ درصد از خانه‌ها یک طبقه و ویلایی بوده‌اند، در حالی که ۵۳/۷ درصد خانه‌ها از نوع دو طبقه با معماری کاملاً شهری و امروزی و ۳/۹ درصد خانه‌ها دارای سه طبقه و حتی بیشتر است. در ارتباط با توزیع فضایی خانه‌های دو طبقه در سطح دهستان‌های مورد مطالعه، به دلیل محدودیت‌های محیطی و نیز گرایش به ساخت و سازهای عمودی در روستاهای دهستان جاغرق، حدود ۸۲ درصد از مالکان خانه‌های دوم در این دهستان دارای ساختمان‌های دو طبقه‌اند؛ و در مقابل، در دهستان شاندیز، تنها ۲۰ درصد از خانه‌های دوم دو طبقه است، در حالی که بیشترین تعداد خانه‌های سه طبقه و بیشتر نیز در همین دهستان مشاهده شده است

جدول ۴- تعداد طبقات خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه

دهستان		تعداد خانه‌های دوم	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
ابرده	تعداد	۶۶۰	۱۴۰	۴۹۵	۲۵
	درصد	۱۰۰	۲۱/۲	۷۵	۳/۸
شاندیز	تعداد	۴۷۰	۳۹۶	۱۱۴	۶۰
	درصد	۱۰۰	۶۹/۵	۲۰	۱۰/۵
جاغرق	تعداد	۳۰۵	۵۵	۲۵۰	۰
	درصد	۱۰۰	۱۸	۸۲	۰/۰
طرقبه	تعداد	۹۹۰	۴۷۸	۴۹۸	۱۴
	درصد	۱۰۰	۴۸/۳	۵۰/۳	۱/۴
جمع	تعداد	۲۵۲۵	۱۰۶۹	۱۳۵۷	۹۹
	درصد	۱۰۰	۴۲/۳	۵۳/۷	۳/۹

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

از سوی دیگر، بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که وسعت قطعات ۴۰/۲ درصد از خانه‌های دوم کمتر از ۲۵۰ مترمربع، ۲۳/۴ درصد بین ۲۵۰ تا ۵۰۰ مترمربع، ۱۷/۲ درصد بین ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع، و ۱۹/۲ درصد نیز بیش از ۱۰۰۰ مترمربع است. بنابراین، بر اساس این یافته‌ها، به دلیل محدودیت‌های محیطی به‌ویژه در روستاهای کوهستانی و عدم امکان تهیه زمین مورد نیاز برای ساخت خانه‌های دوم، مالکان آنها ترجیح می‌دهند که سطحی کمتر را اشغال و در عوض، مرتفع‌سازی کنند.

جدول ۵- وسعت قطعات خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه (مترمربع)

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	کمتر از ۲۵۰	۲۵۰ تا ۵۰۰	۵۰۱ تا ۱۰۰۰	بالتر از ۱۰۰۰
ابره	تعداد	۵۰۰	۱۱۰	۵۰	۰
	درصد	۷۵/۸	۱۶/۷	۷/۶	۰/۰
شاندیز	تعداد	۰	۰	۱۷۰	۴۰۰
	درصد	۰/۰	۰/۰	۲۹/۸	۷۰/۲
جاغرق	تعداد	۱۵	۲۵۰	۰	۴۰
	درصد	۴/۹	۸۲	۰/۰	۱۳/۱
طرقبه	تعداد	۵۰۰	۲۳۰	۲۱۵	۴۵
	درصد	۵۰/۵	۲۳/۲	۲۱/۷	۴/۵
جمع	تعداد	۱۰۱۵	۵۹۰	۴۳۵	۴۸۵
	درصد	۴۰/۲	۲۳/۴	۱۷/۲	۱۹/۲

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

### پیامدهای کالبدی گسترش خانه‌های دوم

گردشگران خانه‌های دوم، علاوه بر ایجاد چشم‌اندازهای ناهمگون با طبیعت و تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا، از نظر اجتماعی و اقتصادی نیز عدم توازن یکپارچه محیط روستایی را موجب شده‌اند. چنان‌که از یافته‌های پژوهش در زمینه محل احداث خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه برمی‌آید، از کل ۲۵۲۵ خانه دوم در این ناحیه، ۱۳/۵ درصد در درون بافت کالبدی روستا، ۵۸/۲ درصد در حاشیه بلافاصل این

بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه ... فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، ۱۶۱

بافت، و ۲۸/۳ درصد در محدوده‌ای جدید یا محله‌هایی بدون ارتباط با آن استقرار یافته‌اند. بنابراین، با توسعه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی مورد مطالعه، می‌توان زمینه گسترش و توسعه نامتوازن بافت کالبدی روستاها را فراهم ساخت. از سوی دیگر، بررسی‌های میدانی در زمینه نقش احداث خانه‌های دوم در نواحی روستایی در تغییر کاربری مزارع و باغ‌های این روستاها نشان می‌دهد که در ۴۱/۷ درصد از موارد، به تغییر کاربری منجر شده و در مقابل، در ۵۸/۳ درصد از موارد، منجر به تغییر کاربری نشده است. بنابراین، تاکنون توسعه گردشگری خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه آسیب جدی به مزارع و باغ‌های روستاها وارد نکرده است، اما نباید انتظار داشت که در آینده نیز این روند حفظ شود؛ زیرا با وجود محدودیت‌های شدید محیطی در زمینه توسعه بافت کالبدی روستاها در منطقه مورد مطالعه، در آینده، گردشگران خانه‌های دوم برای احداث واحد مسکونی ناگزیر از تغییر کاربری باغ‌ها و مزارع پیرامون روستاها خواهند بود. طبق مدارک موجود، طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۲، سطح کل باغ‌های منطقه کاهش محسوس داشته و از ۳۲۵۰ هکتار به ۲۶۱۹ هکتار رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۲).

جدول ۶- موقعیت استقرار خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	درون بافت کالبدی	حاشیه بافت	محله جدید
ابرده	تعداد	۶۶۰	۷۱	۸۰
	درصد	۱۰۰	۱۰/۸	۱۲/۱
شاندیز	تعداد	۴۷۰	۱۰	۵۰۰
	درصد	۱۰۰	۱/۸	۸۷/۷
جاغرق	تعداد	۳۰۵	۰	۰
	درصد	۱۰۰	۰/۰	۰/۰
طرقبه	تعداد	۹۹۰	۲۶۱	۱۳۳
	درصد	۱۰۰	۲۶/۴	۱۳/۴
جمع	تعداد	۲۵۲۵	۳۴۲	۷۱۳
	درصد	۱۰۰	۱۳/۵	۲۸/۳

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

این روند با افزایش قیمت اراضی در روستاهای منطقه تشدید خواهد شد. چنان که مطالعه یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، قیمت اراضی زراعی در طول سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۳ حدود ۵۷/۵ برابر شده و از حدود ۴۰۰ تومان به ۲۳۰۰۰ هزار تومان در هر متر مربع افزایش یافته است. در طول همین مدت، قیمت اراضی باغی نیز با افزایش ۱۴ هزار درصدی، از ۵۰۰ تومان به ۷۰ هزار تومان در هر متر مربع رسیده است (شریفی پسچی، ۱۳۸۴: ۱۳۹).

جدول ۷- درصد تغییر و عدم تغییر کاربری مزارع و باغات در اثر احداث خانه‌های دوم

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	تغییر کاربری	عدم تغییر کاربری
ابرده	۶۶۰	۲۵	۷۵
شاندیز	۵۷۰	۱۰۰	۰/۰
جاغرق	۳۰۵	۲۵	۷۵
طرقبه	۹۹۰	۲۰	۸۰
جمع	۲۵۲۵	۴۱/۷	۵۸/۳

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

همچنین، بررسی‌های میدانی در مورد تعامل و همکاری مالکان خانه‌های دوم در فعالیت‌های عمرانی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روستا نشان می‌دهد که بر اساس نظرسنجی از جامعه میزبان، ۵۰ درصد از روستاییان میزان تعامل و همکاری مالکان خانه‌های دوم در امور روستایی را بسیار ضعیف ارزیابی کرده‌اند؛ ۱۲/۵ درصد از روستاییان نوع و میزان تعامل آنها را متوسط دانسته و تنها ۳۷/۵ درصد از جامعه میزبان از تعامل و همکاری مالکان اعلام رضایت نسبی کرده‌اند. از جمله کارهایی که در فرایند انجام آن، مالکان خانه‌های دوم با روستاییان مشارکت داشته‌اند، عبارت‌اند از: احداث تأسیسات بهداشتی، تعمیر آرامگاه‌ها و مساجد، احداث پل و جاده، آسفالت معابر، گازرسانی، و آب‌رسانی.

بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه ... فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، ۱۶۳

جدول ۸- درصد تعامل و همکاری مالکان خانه‌های دوم در امور روستاهای مورد مطالعه

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	بسیار خوب	خوب	متوسط	ضعیف
ابرده	۶۶۰	۰/۰	۲۵	۵۰	۲۵
شاندیز	۵۷۰	۰/۰	۱۶/۷	۰/۰	۸۳/۳
جاغرق	۳۰۵	۰/۰	۲۵	۰/۰	۷۵
طرقبه	۹۹۰	۰/۰	۶۰	۱۰	۳۰
جمع	۲۵۲۵	۰/۰	۳۷/۵	۱۲/۵	۵۰

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

سرانجام، بررسی‌های میدانی در زمینه اعلام رضایت جامعه میزبان از گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی نشان می‌دهد که ۷۰/۸ درصد از روستاییان از فرایند گسترش و توسعه خانه‌های دوم در روستای خود راضی بوده‌اند.

جدول ۹- درصد تمایل روستاییان نسبت به احداث خانه‌های دوم در روستا

دهستان	تعداد خانه‌های دوم	تمایل	عدم تمایل
ابرده	۶۶۰	۷۵	۲۵
شاندیز	۵۷۰	۵۰	۵۰
جاغرق	۳۰۵	۲۵	۷۵
طرقبه	۹۹۰	۱۰۰	۰/۰
جمع	۲۵۲۵	۷۰/۸	۲۹/۲

مأخذ: یافته‌های مطالعات میدانی

از جمله دلایل این روستاییان برای رضایت نسبت به گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، می‌توان بدین موارد اشاره کرد: آبادی روستا، توسعه و گسترش امکانات، رونق اشتغال در اثر ساخت و سازهای جدید، توسعه اقتصادی روستا، رواج ساخت و سازهای مهندسی در روستا، و مراقبت از باغ‌ها. در مقابل، تنها ۲۹/۲ درصد از روستاییان مخالف گسترش خانه‌های دوم در روستای خود بوده‌اند، که برخی از دلایل

آنها عبارت‌اند از: تغییر کاربری اراضی، کمبود آب و زمین، توسعه ساخت و سازهای بی‌رویه و نامنظم، تغییرات بافت کالبدی روستا، مقاومت‌های اجتماعی در برابر ورود افراد جدید به روستا، و آلودگی‌های زیست‌محیطی.

### نتیجه‌گیری

جاذبه‌های گردشگری در روستاهای ییلاقی شهر مشهد، چه برای تأمین نیاز رو به رشد ساکنان این کلان‌شهر به فضاهای فراغتی و چه برای تجدید حیات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روستاهای این ناحیه، فرصت‌هایی را فراهم ساخته است. البته در کنار این فرصت‌ها، تهدیدهایی نیز از جانب گردشگری متوجه این ناحیه شده است. دخل و تصرف گسترده و کنترل‌نشده محیط طبیعی و اقداماتی از قبیل تبدیل باغ‌های مثمر به ساختمان‌های مسکونی، استفاده از مصالح و الگوی معماری ناهمگون با محیط، تجاوز به حریم رودخانه‌ها، و آلودگی آب و خاک از پیامدهای گذران اوقات فراغت در خانه‌های دوم است. نتایج به‌دست آمده از مطالعه حاضر را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

- ۱- بر اساس یافته‌های تحقیق، عوامل طبیعی نظیر ناهمواری، اقلیم، آب، خاک و پوشش گیاهی با تعداد خانه‌های دوم در ناحیه روستایی مورد مطالعه رابطه مستقیم ندارند. البته مالکان غیربومی در زمینه احداث خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه بیشترین نقش را داشته‌اند؛
- ۲- روند گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی مورد مطالعه نشان می‌دهد که ۸۶/۵ درصد از این خانه‌ها در حاشیه بافت کالبدی و یا به‌صورت محله‌ای جدید در کنار آن شکل گرفته‌اند، که از پیامدهای آن افزایش قیمت املاک در نواحی روستایی و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی است؛
- ۳- هر چند، انتظار می‌رود که گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی توسعه و آبادانی روستاها را موجب شود، اما نیمی از پرسش‌شوندگان تعامل و همکاری مالکان خانه‌های دوم را در امور عمرانی روستاها ضعیف ارزیابی کرده‌اند؛ و



۴- پیامدهای کالبدی احداث خانه‌های دوم عامل مقاومت ساکنان روستاها در مقابل فرایند توسعه این خانه‌ها به‌شمار نمی‌رود، چنان‌که نزدیک به ۷۱ درصد از ساکنان تمایل خود را برای ادامه فرایند ساخت و گسترش خانه‌های دوم اظهار کرده‌اند. با توجه به شرایط یاد شده، باید توجه داشت که اثرات مثبت کالبدی گردشگری خانه‌های دوم بر جوامع محلی به‌طور طبیعی به‌وقوع نخواهد پیوست؛ بلکه برای تحقق آن، باید گردشگری خانه‌های دوم به‌گونه‌ای مؤثرتر مدیریت شود. برای مدیریت گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای ییلاقی شهر مشهد، اقدامات زیر می‌تواند تا حدودی راهگشا باشد:

- طراحی نظام مدیریت یکپارچه گردشگری خانه‌های دوم در این ناحیه با هماهنگی دستگاه‌ها و نهادهای مربوط و همراه با مشارکت مردم (جامعه میزبان)؛
- انجام مطالعات کاربری زمین بر اساس ارزیابی توان بوم‌شناختی برای تعیین و کنترل توسعه آتی خانه‌های دوم در نواحی روستایی؛
- انجام مطالعات و اجرای طرح‌های مدیریت پسماند و فاضلاب در سطح نواحی روستایی با هدف جلوگیری از بروز مخاطرات زیست‌محیطی در منطقه؛
- تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط به طراحی منظر و محیط روستایی در سطح ناحیه مورد مطالعه با هدف حفظ بافت‌های باارزش روستایی و توجه ویژه به گردشگری روستایی؛
- تدوین و اجرای آیین‌نامه‌های مربوط به تغییر کاربری باغ‌ها و مزارع به خانه‌های دوم با هدف کنترل ساخت و سازهای بی‌رویه در روستاهای مورد مطالعه؛ و
- اجرای آیین‌نامه‌های مربوط به تعیین حریم رودخانه و جلوگیری از تجاوز به حریم آن از سوی مالکان خانه‌های دوم روستایی.

## منابع

- استانداری خراسان رضوی (۱۳۸۸)، *آخرین وضعیت تقسیمات کشوری شهرستان مشهد*. مشهد: استانداری خراسان رضوی.
- درئو، ماکس (۱۳۷۴)، *جغرافیای انسانی، جلد دوم*. ترجمه سیروس سهامی. تهران: نشر رایزن.
- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۲)، «تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال استان تهران». *مجله پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۴۵، صص ۵۹-۷۳.
- رضوانی، محمدرضا و صفایی، جواد (۱۳۸۴)، «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید». *مجله پژوهش‌های جغرافیایی*، شماره ۵۴، صص ۱۰۹-۱۲۱.
- رهنمایی. محمدتقی و همکاران (۱۳۸۷)، «بررسی ظرفیت تحمل حوزه مقصد گردشگری با تأکید بر جامعه میزبان». *مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، شماره ۶۶، صص ۱۷-۳۳.
- شارپلی، ریچارد و شارپلی، جولیا (۱۳۸۰)، *گردشگری روستایی*. ترجمه رحمت‌الله منشی‌زاده و فاطمه نصیری. تهران: انتشارات منشی.
- شریفی پسچی، مریم (۱۳۸۴)، *بررسی تحولات اقتصاد روستایی دهستان شاندیز*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- ضیایی، محمود و صالحی‌نسب، زهرا (۱۳۸۷)، «گونه‌شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آنها بر نواحی روستایی». *مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، شماره ۶۶، صص ۷۱-۸۴.
- قادری، زاهد (۱۳۸۳)، *اصول برنامه‌ریزی توسعه پایدار گردشگری روستایی*. تهران: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۲)، *نتایج سرشماری کشاورزی شهرستان مشهد*. تهران: مرکز آمار ایران.
- مرکز آمار ایران (۱۳۸۵)، *شناسنامه آبادی‌های شهرستان مشهد*. تهران: مرکز آمار ایران.
- مهدوی، مسعود؛ قدیری معصوم، مجتبی و سنایی، مهدی (۱۳۸۷)، «نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی کلاردشت». *مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، شماره ۶۵، صص ۱۹-۳۱.
- Johnston, R. J. (1988), *Dictionary of Human Geography*. Second Edition. Oxford: Blackwell.
- Roberts, L. and Hall, D. (2001), *Rural Tourism and Recreation: Principles to Practice*. Wallingford: CABI Publishing.
- William, Stephan (1998), *Tourism Geography*. London: Routledge.