

ORIGINAL ARTICLE

Pathology of the Expansion of Second Homes in Peri-Urban Villages of Birjand

Mahmoud Falsolayman¹ , Mohammad Hajipour² , Maryam Ahani³

1. Associate Professor, Department of Geography, University of Birjand, Birjand, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Geography, University of Birjand, Birjand, Iran.

3. M.Sc. of Geography and Rural Planning, University of Birjand, Birjand, Iran.

Correspondence
Mahmoud Falsolayman
Email: mfall@birjand.ac.ir

Received: 26/Sep/2024
Accepted: 07/Dec/2024

How to cite

Falsolayman, M.; Hajipour, M.; Ahani, M. (2024). Pathology of the Expansion of Second Homes in Peri-Urban Villages of Birjand, Physical Social Planning, 9 (3), 35, 91-108.
(DOI: [10.30473/psp.2025.72354.2736](https://doi.org/10.30473/psp.2025.72354.2736))

ABSTRACT

Concurrently with global developments and the rise of rural tourism, in Iran, particularly in rural areas surrounding major cities, second homes or vacation homes have emerged over the past few decades with the aim of spending leisure time, gradually encompassing mid-sized and smaller cities as well. Urban problems such as traffic, various types of pollution, housing conditions, and the desire to invest in real estate have led to urban dwellers' inclination towards rural settlements and the expansion of second homes. The aim of this research is to investigate the damages and consequences of the expansion of second homes in the peri-urban villages of Birjand. This research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. To assess the damages caused by the creation and expansion of second homes in the study area, 303 questionnaires were completed in 25 peri-urban villages of Birjand and analyzed using SPSS and PLS software. The findings indicate that the expansion of second homes and the presence of non-local owners have gradually had negative effects and consequences on the village environment, affecting environmental, physical, social, and economic indicators in the villages. The research results show that the growth rate of second homes in the studied villages has been increasing in the last decade. The most observed damage in the peri-urban villages of Birjand is in the economic dimension, with social-cultural, environmental, and physical dimensions following in subsequent priorities.

KEYWORDS

Rural Development, Second Home Tourism, Peri-Urban Settlements of Birjand.



«مقاله پژوهشی»

آسیب‌شناسی گسترش خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های روستایی پیراشهر بیرجند

محمود فال سلیمان^۱، محمد حجی پور^۲، مریم آهنی^۳

چکیده

همزمان با برخی تحولات جهانی و رواج گردشگری روستایی، در ایران و به‌ویژه در نواحی روستایی اطراف شهرهای بزرگ از چند دهه گذشته خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات با هدف گذراندن اوقات فراغت شکل گرفته و این روند به تدریج شهرهای میانی و کم‌جمعیت‌تر را نیز در بر گرفته است. البته مشکلات موجود در شهرها از جمله ترافیک، انواع آلودگی‌ها، وضعیت مسکن و همچنین میل به سرمایه‌گذاری در املاک، منجر به تمایل شهرنشینان در سکونتگاه‌های روستایی شده و گسترش خانه‌های دوم را به دنبال داشته است. هدف پژوهش حاضر بررسی آسیب‌ها و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های پیراشهر بیرجند است. این پژوهش از حیث هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی است. برای سنجش آسیب‌های ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه ۳۰۳ پرسشنامه در ۲۵ روستای پیراشهر بیرجند تکمیل شده است؛ سپس با نرم افزارهای SPSS و PLS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. بر پایه یافته‌ها، گسترش خانه‌های دوم و همچنین وجود مالکان غیر بومی به مرور زمان برای محیط روستا دارای آثار و پیامدهای منفی است که خود این آثار شاخص‌های محیط‌زیستی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی را در روستاها تحت تأثیر قرار داده است. نتایج پژوهش حاکی از آن است که میزان رشد خانه‌های دوم در ده ساله اخیر در روستاهای مورد مطالعه روندی افزایشی داشته است. بیشترین آسیب مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند در ابعاد اقتصادی است و ابعاد اجتماعی و فرهنگی، زیست محیطی، کالبدی. به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرند.

واژه‌های کلیدی

توسعه روستایی، گردشگری خانه‌های دوم، سکونتگاه‌های پیراشهر بیرجند.

۱. دانشیار، گروه جغرافیا، دانشگاه بیرجند، بیرجند، ایران.

۲. استادیار، گروه جغرافیا، دانشگاه بیرجند، بیرجند، ایران.

۳. کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه بیرجند، بیرجند، ایران.

نویسنده مسئول: محمود فال سلیمان
رایانامه: mfall@birjand.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۹/۱۶

استناد به این مقاله:

فال سلیمان، محمود؛ حجی پور، محمد؛ آهنی، مریم (۱۴۰۳). آسیب‌شناسی گسترش خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های روستایی پیراشهر بیرجند، فصلنامه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۹(۳)، ۹۱-۱۰۸، ۳۵.

(DOI: [10.30473/psp.2025.72354.2736](https://doi.org/10.30473/psp.2025.72354.2736))



مقدمه

ماهیت فعالیت‌های وابسته به زمین و مناظر طبیعی در روستاهای نزدیک به شهرها به گونه‌ای است که همواره مورد توجه و جاذب ساکنان نواحی شهری به منظور گذران اوقات فراغت و رفع خستگی های ناشی از زندگی ماشینی و یکرنگ در نواحی پر جمعیت شهری است. از مراجعه این افراد به نواحی روستایی با عنوان گردشگری (توریسم) روستایی یاد می‌شود که امروزه خود به یک صنعت تبدیل گردیده و به سرعت در حال گسترش است که باعث به وجود آمدن خانه‌های دوم شده است. گسترش ارتباط بین این دو ناحیه (شهر و روستا) به دلیل وجود برخی ناسازگاری‌ها و اختلافات اجتماعی و فرهنگی، ناهنجاری‌ها، عوارضی را به همراه خواهد داشت که بررسی و اطلاع کامل از آن به دلیل حساسیت و آسیب‌پذیری بالای نواحی روستایی از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. از سوی دیگر، در صورت عدم برنامه‌ریزی دقیق و فقدان برنامه‌های حفاظتی صحیح و اصولی، منابع و مناظر طبیعی نیز با توسعه صنعت گردشگری روستایی در معرض خطر قرار خواهند گرفت. از این رو شناخت ماهیت گسترش خانه‌های دوم و نیز عوارض آن در روستاها از ضرورت ویژه‌ای برخوردار است (باقری، ۱۳۹۳: ۲۱۲). اهمیت این مسئله به این علت است که مانع بروز تأثیرات منفی ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در محیط روستایی شود.

اثرات و پیامدهای گردشگران خانه‌های دوم بر جامعه میزبان طیفی از آثار منفی و مثبت را در برمی‌گیرد (Smith, 1992: 136). از این رو ضروری است که توسعه و رشد خانه‌های دوم مبتنی بر طرح و برنامه سنجیده و منسجمی باشد تا بتواند زمینه بروز آثار منفی را کاهش داده و یا کاملاً از بین برد. تدوین این برنامه مستلزم شناسایی اصولی است که بتواند به عنوان راهنمایی، هدایتگر تدوین برنامه توسعه خانه‌های دوم باشد. امروزه در برخی از کشورها مالکیت خانه‌های دوم به عنوان بخش اجتناب‌ناپذیر الگویی جدید زندگی مطرح شده و به همین دلیل بازار اصلی مقاصد روستایی را گردشگران داخلی تشکیل می‌دهد (Aldskogius, 1993).

به راستی عواملی که در گسترش گردشگری روستایی نقش داشته اند، در شکل‌گیری خانه‌های دوم نیز مؤثر بوده اند (Pecion, 1985: 184). گستره و ژرفای آسیب‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و دیگر موارد مثل خانه‌های دوم به مراتب بیشتر و حادتر از آسیب‌پذیری دیگر طرح‌ها و دیگر بخش‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در جامعه بزرگ است، زیرا علل و عواملی همچون شکاف فرهنگی موجود در بین اعضای جوامع روستایی و شهری، فقر اقتصادی و غلبه محرومیت‌های فرهنگی و اجتماعی بر جوامع روستایی، بالا بودن سطح بی‌سوادی و از همه مهم‌تر بی‌توجهی تاریخی و دنباله‌دار دولت‌ها نسبت به روستاییان و روستاها و دهها

علت و عامل دیگر، جملگی موجب شده‌اند که طرح‌ها و برنامه‌ها در قلمرو فعالیت‌های روستایی آسیب‌پذیرتر باشند. بدون شک چنانچه گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، بدون هیچ‌گونه نظارت و برنامه‌ریزی انجام گیرد، می‌تواند موجب بروز مشکلات جدی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی در روستاها (Barnett, 2012: 17) مانند: افزایش قیمت زمین و املاک، تورم محلی، افزایش تأمین هزینه زیر ساخت‌ها و خدمات، آلودگی، پاکسازی پوشش گیاهی و جنگل‌زدایی (Daykes, 2015) شود. از سوی دیگر می‌تواند تهدیدی برای جامعه سنتی مبنی بر مهاجرت از روستا نیز گردد (Rye, 2011). خانه‌های دوم همه جنبه‌های روستایی شامل روابط، رفتارها و کارکردها را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Birda, 2011). با توسعه خانه‌های دوم و افزایش جمعیت خدمات بیشتری در روستاها نیاز است مانند توسعه مسیرهای مواصلاتی و سرمایه‌گذاری برای ساخت برخی از امکانات مانند مدارس، بانک، بیمارستان، مغازه و سوپر مارکت (Rinne, 2015).

مکان‌گزینی خانه‌های دوم در نواحی روستایی منطبق با موقعیت جغرافیایی ویژه‌ای است. یکی از عوامل تعیین کننده در این باره فاصله بین مبدأ (محل استقرار مالکان خانه‌ها) و مقصد (نواحی روستایی) است. از آنجا که انگیزه ساخت خانه‌های دوم دستیابی به محیطی آرام و به دور از آلودگی‌های موجود در شهرها است، شعاع دسترسی به این نواحی بستگی به بعد فاصله از شهرها دارد. در ایران روستاهای نزدیک به شهر (پیراشهر) بیشترین توجه متقاضیان را برای ساخت یا تملک خانه‌های دوم داشته است. با توجه به اینکه طی دو دهه اخیر ایجاد و گسترش خانه‌های دوم به عنوان رفتار فضایی غالب در سکونتگاه‌های روستایی و پیراشهری بیرجند قابل مشاهده است، تحقیق حاضر به دنبال کنکاش در راستای آسیب‌شناسی توسعه و گسترش این پدیده جغرافیایی و ارائه الگویی متبادر از آن است.

خانه دوم از دو واژه HOME و SECOND در زبان انگلیسی 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 خانه دوم را تشکیل می‌دهد (Crawley, 2000: 265). حضور همه جانبه و در حال رشد خانه‌های دوم و جنبه‌های ذاتی زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و دیگر جنبه‌های به کارگیری زمین از جمله موضوعات مورد بحث مکرر در میان سیاستمداران امروزه است (Rocca et al., 2011: 11). خانه‌های دوم به عنوان یک پدیده در حال گسترش در همه جا از جمله شهر، روستا و حومه یافت می‌شود (Gorbanpour, 2023). با توجه به اینکه این پدیده در روستاها گسترش بیشتری داشته برخی متون علمی گردشگری روستایی را منشأ تحولات اساسی در روستاها و اقامت در خانه‌های دوم را رایج

رواج بیشتری دارد؛ شیوه دوم ساخت خانه‌های دوم در قطعه زمین‌های تملک شده خصوصی افراد است که در اروپا به دلیل محدودیت‌های ساخت‌وساز و کمبود زمین این شیوه رواج کمتری در آمریکای شمالی دارد. شیوه سوم ساخت خانه‌های دوم توسط شرکت‌های توسعه است که در دوره‌ها و مناطقی که تقاضا زیاد بوده است این شیوه توانسته نیازها را پاسخ دهد (Pacion, 1985:183). بسیاری از محققین توسعه و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی را برآمده از تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان بعد از جنگ جهانی دوم می‌دانند که مسائلی همچون فشارهای زندگی صنعتی، مهاجرت مردم روستایی به شهرها و بازگشت موقت به روستاها، گسترش شهرنشینی و تنش‌های موجود زندگی در کلانشهرها و از سوی دیگر بهبود سیستم حمل و نقل و ارتباطات، بهبود رفاه اجتماعی، داشتن وقت آزاد و امکان تخصیص بخشی از درآمد برای امور غیرضروری در این روند مؤثر بوده‌اند (Izadi, H., & Solhjoo, 2018; Mohammadi, 2021; Rezvani, 2003; Seidaiy et al., 2010; Mohammadi, 2021).

علل اختلاف در نسبت خانه‌های دوم در کشورهای مختلف به مسائلی مانند سطوح متفاوت مالکیت اتومبیل و کم و کیف شبکه بزرگراه‌های ملی، تفاوت در بین روزهای تعطیل در بین کشورها، تفاوت در سطح برخورداری از رفاه و استانداردهای زندگی و بالاخره تفاوت در کیفیت محیطی زندگی شهری بستگی دارد. مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که پدیده خانه‌های دوم 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 گردیده‌است (Gilg, 1989: 115). مؤسسه ابداعات اجتماعی در آمریکا خانه‌های دوم را خانه‌هایی که کمتر از ۹۱ روز در هر سال تقویمی در نواحی روستایی که توسط ساکنان شهرها معمولاً ساخته یا خریداری شده و در روزهای معینی مانند روزهای تعطیلات و فصل تابستان و عمدتاً با هدف فراغت و تفریح مورد استفاده قرار می‌گیرد، تعریف می‌کند (رضوانی، ۱۳۸۲: ۲۹). تقاضای مالکیت خانه‌های دوم بیشتر در مناطق روستایی و به‌خصوص در پسرانه‌ها است. این روند همچنین به‌عنوان واکنشی در برابر بحران روستایی حاصل از تجدید ساختار کشاورزی در حال گسترش است (دادور خانی و لاریجانی، ۱۳۹۲: ۱۱۵).

باتوجه به رشد روز افزون خانه‌های دوم در دهه‌های اخیر در مناطق روستایی ایران؛ ایجاد و گسترش خانه‌های دوم بازتاب‌های مثبت، منفی و حتی متضاد با توجه به مکان و فضاهای جغرافیایی بر جای گذاشته است که این مقوله متمرکز بر شناخت آسیب‌ها یا

ترین شکل فعالیت در گردشگری روستایی می‌دانند. به همین دلیل شکل‌گیری خانه‌های دوم را به‌عنوان مهم‌ترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی در نظر می‌گیرند (Rezvani, 2003; Anabestani, 2018). البته با توجه به گسترش بیشتر این پدیده در روستاها در برخی متون علمی خانه‌های دوم اغلب به‌عنوان بخشی از مشکلات گسترده‌تر مسکن روستایی نیز دیده می‌شود (Galnet, 2020). از سوی دیگر مالکان خانه‌های دوم اغلب شیوه‌های زندگی شهری همراه با هنجارها و ارزش‌های متفاوت از خود بروز می‌دهند که درگیری‌هایی را در محل به وجود می‌آورد (Marjavaara, 2008: 17).

پس از ظهور خانه‌های دوم به‌عنوان یک مبحث پژوهشی در دهه ۱۹۷۰ میلادی، در خصوص تعریف خانه‌های دوم ابهامات زیادی وجود دارد و تنوع اصطلاحات درخور توجه است: خانه‌های استراحت، خانه‌های تفریح، خانه‌های بیلاقی، خانه‌های روستایی و خانه‌های آخر هفته از جمله این اصطلاحات می‌باشد که نشانه رابطه مکان یابی سرمایه غیر منقول با موقعیت سرزمین‌ها است (Hal l, 2004:4). با این اوصاف معانی متعددی برای خانه‌های دوم ارائه شده‌است از جمله "استراحت و آرامش"، "نمدد اعصاب و روان"، "خانه روح‌انگیز"، "خانه باغ"، "رمانتیک ساده و بی آرایش نزدیک به طبیعت"، البته خانه‌های دوم معانی مکانی و فضایی هم به خود گرفته‌اند: از جمله "زندگی فصلی در حومه شهر"، "فضاهای مکمل زندگی شهری" (Jeong et al., 2014: 550; Alipour et al., 2017:165). در فرهنگ جغرافیای انسانی، درمورد خانه‌های دوم 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 می‌گویند (Johanston, 1988:423). خانه‌های دوم یا اقامتگاه ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنین شهرها برای گذران اوقات فراغت و استراحت خود در نواحی روستایی خوش آب و هوا تدارک می‌بینند و به نام خانه‌های بیلاقی، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معروفند (رضوانی، ۱۳۸۲: ۶۰؛ صالحی نسب، ۱۳۸۴: ۴۳؛ فاضل نیا و همکاران، ۱۳۸۲: ۱۲۰؛ Barendreget, Davises&farrel, 1981:163). سکونت در این اقامتگاه‌ها نوعی گردشگری محسوب می‌شود که به افراد مرفه اختصاص دارند و یا به دهقانان سابق که خانه پدری و یا شخصی خود را از پی مهاجرت به شهر همچنان حفظ کرده‌اند (درثو، ۱۳۷۴: ۴۱۰).

شکل‌گیری خانه‌های دوم در نواحی روستایی معمولاً به سه شیوه متفاوت صورت گرفته است؛ روش اول تبدیل مسکن روستایی دائمی در روستاها به خانه دوم، این شیوه در اروپا نسبت به آمریکای شمالی

روستا از یک حوزه کشاورزی به یک حوزه مصنوع با واحدهای ویلایی به دلیل رشد قارچ گونه خانه‌های دوم بوده است.

علی‌پور و ظاهری (۱۳۹۶) ایجاد خانه‌های دوم و تأثیر آن در پایداری، ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی موردی بخش رودبار قصران شمیران را مطالعه کردند. نتایج تحقیق آنان نشان داد که گسترش ویلاسازی و خانه‌های دوم در محدوده مورد بررسی در ابعاد اقتصادی و اجتماعی موجب پایداری و در بعد محیطی کالبدی به ناپایداری انجامیده است. همچنین مهم‌ترین عامل ناپایداری در منطقه مورد بررسی آلودگی منابع آب و خاک و اقلیم منطقه است.

ایزدی (۱۳۹۶) در بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه کلان‌شهر مشهد به این نتیجه رسید که بورس بازی زمین، تغییر کاربری اراضی بایر و کشاورزی برای استفاده از خانه دوم، کاهش شغل‌های مرتبط با کشاورزی و افزایش شغل‌های خدماتی، تخریب چشم‌انداز روستا، ساخت خانه‌ها با الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی، افزایش تعداد مسکن روستا و آسیب به منابع آب زیرزمینی از جمله پیامدهای منفی مهم شکل‌گیری خانه‌های دوم بوده است.

کریمیان (۱۳۹۶) با تحلیل جامعه‌شناختی خانه‌های دوم در توسعه روستایی لواسانات بر گسترش شدید تدارک خانه‌های دوم از طریق زمین و باغ و ساخت ویلا برای افراد صاحب سرمایه و درآمد بالا (سرمایه‌گذاری زمین) اشاره دارد. پر شدن هسته‌های اولیه روستایی که قبلاً به وسیله باغات جدا شده بود با گسترش خانه‌های دوم - هسته‌های منزوی با بافت سنتی که توسط خانه‌های مدرن محصور شده - ایجاد محلات جدید در حاشیه روستا - پراکنده شده بافت روستا - تغییر شدید کاربری باغات و اراضی - افزایش تقاضا و قیمت زمین - گسترش بنگاه‌های معاملات و بورس بازی زمین - افزایش و سایل حمل و نقل و ترافیک منجر به سرو صدا، گرد و خاک و آلودگی صوتی از جمله آسیب‌شناسی خانه‌های دوم است.

اشتری مهرجردی (۱۳۹۵) در بررسی جامعه‌شناختی خانه‌های دوم در ایران و بررسی پیامدهای آن (مطالعه موردی شهرستان فراهان) ضمن بیان اثرات مثبت خانه‌های دوم در روستاها یادآور می‌شود که گسترش این خانه‌ها در برخی از روستاها آسیب‌هایی مانند باعث بروز تشنج و اختلاف و درگیری بر سر مالکیت زمین و ساخت و سازها، رواج فرهنگ مدگرایی، مصرف گرایی و ریخت و پاش و بالا رفتن قیمت زمین و تغییر کاربری اراضی روستاها شده است.

مهدوی و همکاران (۱۳۸۷) با بررسی نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت بیان می‌کند شکل‌گیری این پدیده در نواحی روستایی تأثیر چشم‌گیری بر دگرگونی‌های اقتصادی و اجتماعی آن داشته است. با تأکید بر اینکه ساخت و سازها غالباً به صورت سلیقه‌ای و فاقد طرح و برنامه بوده و در نتیجه منجر به

پیامدها و بازتاب‌های منفی در سکونت گاه‌های روستایی خواهد بود. قربان‌پور (۱۴۰۳) در مقاله‌ای با مرور و تحلیل مقالات علمی - پژوهشی در حوزه خانه دوم در ایران در چارچوب ساختاری و محتوایی به منظور ارزیابی جایگاه علمی کشور در مقایسه با دانش جهانی، آشکارسازی خلأهای تحقیقاتی و تشخیص اولویت‌های مطالعاتی آتی پرداخته، وبا بیان اینکه بالاترین سهم از کارهای پژوهشی در حوزه خانه‌های دوم در گروه تخصصی جغرافیا (حدود ۹۲ درصد) قرار دارد به این نتیجه رسیده است که مطالعات داخلی در ایران در خصوص خانه‌های دوم فاقد رویکرد بین رشته‌ای است. طبقه بندی موضوعی مطالعات بیانگر توجه بیشتر پژوهشگران داخلی به توصیف فضای باز تولید شده در سطح عینیت، تسلط نگرش پیامد محور و کم توجهی به سطح علی - تبیینی است. ارزیابی روش‌شناسی مطالعات خانه‌های دوم در ایران نمایانگر حاکمیت پوزیتیویستی در ادبیات داخلی است.

مهدی‌پور (۱۴۰۱) با بررسی آسیب‌شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان بیان می‌کند گسترش بدون برنامه و افسارگسیخته خانه‌های دوم در شهرستان لاهیجان به دلیل اعمال نکردن سازوکارهای نظارتی و قانونی بازدارنده، آسیب‌های زیادی در بخش‌های مختلف کالبدی فضایی، زیست‌محیطی، فرهنگی و اجتماعی و همچنین اقتصادی به همراه داشته است. افزایش تولید زباله، افزایش سرانه آب مصرفی، از بین رفتن اراضی زراعی، آسیب رسانی به مناظر زیبای روستاها، افزایش ترافیک و افزایش آلودگی منابع آب، افزایش قیمت زمین و افزایش هزینه‌های زندگی برای ساکنان روستاها، صدمه دیدن الگوهای فرهنگی بومی چون افزایش رفت و آمدهای ناشناس و افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و همچنین تغییر کاربری اراضی به صورت خانه دوم است که بازتاب عمده‌ای در چشم‌انداز، کالبد و فضای حاکم بر روستا داشته است.

علیپور (۱۳۹۸) با بررسی بازتاب‌های گسترش خانه‌های دوم در فضاهای پیراشهری در استان مازندران بیان می‌کند که در مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به ترتیب شاخص‌های بالا رفتن درآمد دلالتان و بورس بازان ارضی، تعارضات فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلا و تغییر شکل معماری بومی خانه‌های روستایی در جایگاه نخست قرار دارد. همچنین از نظر شدت بحران، ویلاسازی به سه منطقه بحرانی تخریب شدید، در حال تخریب و شروع تخریب قابل دسته‌بندی است.

حاتمی نژاد (۱۳۹۸) در ارزیابی و تحلیل اثرات خانه‌های دوم گردشگری بر مکان‌های روستایی (نمونه موردی: روستای قلعه حاج عبدالله) به این نتیجه رسیده که خانه‌های دوم دارای اثرات مثبت و منفی در روستای یاد شده داشته‌اند. از آسیب‌های گسترش این خانه‌ها می‌توان به افزایش سبک زندگی شهری، گسست اجتماعی و نابودی آداب و رسوم روستا، تغییر شدی کاربری اراضی و تغییر چشم‌انداز

همدیگر را می‌شناختند؛ اما امروزه این پدیده اجتماع روستایی به واسطه وجود خانه‌های دوم از بین رفته‌است.

کوندو (۲۰۱۲)، طی تحقیقی به بررسی نقش خانه‌های دوم روستایی در ایالت واشنگتن پرداخته و نتایج تحقیق نشان دهنده تمایل صاحبان خانه دوم برای حفظ حریم خصوصی و فرار از محیط باز است. الگوهای انزوای فضایی در میان خانه دوم در منطقه مورد مطالعه وجود دارد. این الگوها به‌طور بالقوه اثرات زیست‌محیطی قابل توجهی دارند. از جمله بر اثرات منفی خانه‌های دوم از منظر زیست‌محیطی همچون آلودگی رودخانه‌ها و سواحل و تخریب آبخوان‌های زیر زمینی در نواحی مستعد طبیعی اشاره دارد. صاحبان خانه دوم نیز به دنبال حفاظت از سرمایه‌گذاری خود در راستای زندگی روستایی هستند. همچنین بررسی‌های دیگر اثرات منفی زیست‌محیطی خانه‌های دوم را شامل زیان‌های اکولوژیکی (از بین بردن گیاهان، قطع درختان، آتش زدن بوته‌ها و درختان و...) و آلودگی های صوتی و بصری، آلودگی آب و هوا، مشکلات دفع زباله، مشکلات استفاده از زمین و تخریب سواحل می‌دانند (Apostolopoulos & Dennis, 2007:39; Inskip, 1991:345).

روکا (۲۰۱۱)، در تحقیقات خود در منطقه استه پرتقال دریافتند از مشخصه‌های اصلی تغییرات کاربری زمین و منظر گسترش خانه‌های دوم بوده است. در این تحقیق برجسته‌ترین مشخصه‌های خانه‌های دوم توسعه این پدیده، سپری کردن تمامی آخر هفته‌ها در این خانه‌ها و در نهایت ترجیح بیشتر مالکان خانه‌های دوم برای زندگی در خانه‌های شخصی قدیمی روستایی بازسازی شده‌است، آن‌ها معتقدند که پیامدهای مثبت بر منفی غلبه دارند و اضافه کرده‌اند که از حقایق مرتبط با مسکن این خانه‌ها، استفاده از مسکن متروکه و اضافه خالی برای آن است.

ویسالانین (۲۰۱۰)، پیامدهای محیط‌زیستی و اجتماعی خانه‌های دوم را در روستاها بیان کرده‌اند؛ از پیامدهای محیط‌زیستی می‌توان متراکم شدن ساختار فضایی، استفاده مجدد از ساختمان‌های قدیمی، مصرف انرژی و منابع، امکان استفاده از حمل و نقل عمومی، به وجود آمدن اجتماعات سازگار با محیط زیست را نام برد. پیامدها بر اجتماع نیز حفاظت از میراث ساخته شده محلی، استفاده مجدد از خانه‌های خالی از سکنه، تعمیر ساختمان و افزایش ارزش آن‌ها، جابه‌جایی مسکن دائمی، استفاده کم از خانه‌های دوم به دلیل فصلی بودن، حمایت از خدمات محلی، یکپارچه بودن با اجتماع و در نتیجه افزایش سرمایه اجتماعی، تحریک و تنوع بخشی به زندگی اجتماعی و ساختار جامعه، افزایش هزینه تهیه خدمات عمومی، به وجود آمدن برخوردهای محلی به دلیل تفاوت بین سبک‌های زندگی و به وجود آمدن روستاها و شهرهای بی روح است.

بروز ناهمگونی در چهره و ساختار محیطی آن شده‌است و ادامه چنین روندی با اصل پایداری محیط‌زیست و توسعه روستایی مغایرت دارد. صیدائی (۱۳۸۹) در بررسی تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغ بهادران به این نتیجه رسیده است که گسترش خانه‌ای دوم آسیب‌های اقتصادی و فرهنگی همچون تبدیل باغات مولد به باغات غیر مولد، بورس بازی شدی زمین، تضاد و دوگانگی بین گردشگران خانه‌ای دوم مردم محلی و تشدید نابرابری‌های اجتماعی گردیده‌است. عنابستانی (۱۳۸۸) در مطالعه بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی در روستاهای بیلاقی مشهد پیامدهای منفی از جمله تبدیل باغ‌های مثمر ثمر 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 می‌داند.

علیپور (۲۰۱۷)، تأثیر و حاکمیت گردشگری خانگی دوم در منطقه دریای خزر ایران را بررسی نموده و به این نتیجه رسیدن که گردشگری خانه دوم تحت سلطه منافع شرکت‌های املاک و مستغلات از خارج از منطقه است و مردم محلی به‌عنوان یک ذینفع مشروع، هیچ تأثیر و نفوذی در روند توسعه خانه دوم ندارند. و مسیر فعلی توسعه خانه دوم باعث تضعیف کیفیت محیطی منطقه، هویت اجتماعی و فرهنگی و رونق اقتصادی پایدار می‌شود.

حاجی میر رحیمی (۲۰۱۷)، در مقاله‌ای به بررسی خانه‌های دوم روستایی و پیامدهای آن در توسعه روستایی شرق ایران پرداخته‌است. در این بررسی روستای خراشاد بیرجند به‌عنوان کانون بررسی انتخاب شده، نتایج نشان می‌دهد که گسترش خانه‌ای دوم در این روستا اثرات مثبت و منفی به دنبال داشته است. که شامل جنبه‌های فیزیکی، محیطی اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. او مهم‌ترین مسئله را برای کاهش جنبه‌های منفی بهبود سیاست‌های عمومی و طراحی الگوی گسترش خانه‌های دوم در منطقه می‌داند.

گالنت (۲۰۱۵)، خرید خانه‌های دوم در حومه شهرها یا مناطق ساحلی اغلب پیامدهای منفی در بر داشته است. تقاضاهای خارجی برای مسکن محلی توسط خریداران ثروتمند غیر محلی باعث اختلال در بازار املاک می‌شود و موجب تحول اجتماعی می‌گردد که ممکن است تأثیر منفی بر خدمات محلی داشته‌باشد.

رونالدسون (۲۰۱۴)، در بررسی توسعه خانه‌های دوم در سطح محلی درفرانسهوئک بیان می‌کند که توسعه خانه‌های دوم به‌عنوان نیرویی برای تخصصی شدن و تغییر در پایه اقتصادی است، با ورود این خانه‌ها ارزش دارایی‌ها و املاک گسترش یافته و از طرفی مالیات نیز به همان نسبت افزایش یافته‌است. از دیگر پیامدهای این خانه‌ها جدایی گزینی اجتماعی میان ساکنین دائمی و مالکین خانه‌های دوم که از قشر ثروتمند هستند بوده است. در گذشته تمامی ساکنین روستا

توزیع و توسط آنها تکمیل گردید. پرسشنامه ۵ قسمت دارد که بخش اول شامل مشخصات فردی و بخش‌های بعدی به‌ترتیب مربوط به سؤالات تحقیق است و ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و محیط‌زیستی را در برمی‌گیرد. برای مقایسه میزان پایایی مقیاس‌ها از ضریب آلفا کرونباخ استفاده شد که مقدار آن برای تمام شاخص‌ها بیشتر از ۰/۷ به‌دست آمد.

جدول ۱. روستاهای مورد مطالعه تحقیق

ردیف	نام روستا	دهستان	بخش	خانوار	جمعیت
۱	پسوج	الیور	مرکزی	۲۳	۵۶
۲	مهیا آباد	الیور	مرکزی	۲۸	۶۹
۳	حسین آباد سادات	باقران	مرکزی	۴۴	۱۶۳
۴	چهکند	باقران	مرکزی	۵۰	۹۹
۵	چاج	باقران	مرکزی	۱۲۱	۳۰۰
۶	خراشاد	باقران	مرکزی	۲۳۶	۶۲۶
۷	نوفرست	باقران	مرکزی	۱۷۸	۴۹۷
۸	کاسه سنگی	باقران	مرکزی	۲۱	۶۰
۹	شمس آباد	باقران	مرکزی	۱۲۲	۴۴۲
۱۰	مهدی آباد	باقران	مرکزی	۲۶	۸۹
۱۱	رقوئی پاین	باقران	مرکزی	۶۸	۲۴۴
۱۲	به‌دیان	باقران	مرکزی	۷۷	۱۸۳
۱۳	سورگ	باقران	مرکزی	۷۴	۱۹۴
۱۴	به‌لگرد	باقران	مرکزی	۷۶	۲۳۱
۱۵	فوداج	باقران	مرکزی	۲۹	۹۰
۱۶	بیجار	باقران	مرکزی	۳۲	۸۱
۱۷	خنگ بالا	باقران	مرکزی	۳۶	۱۲۸
۱۸	خنگ پایین	باقران	مرکزی	۱۴	۴۱
۱۹	اسفرود	باقران	مرکزی	۲۲	۶۵
۲۰	بوشاد	باقران	مرکزی	۴۳	۱۱۹
۲۱	رزگ	باقران	مرکزی	۲۶	۷۵
۲۲	مزگ	باقران	مرکزی	۲۰	۶۰
۲۳	دزگ پایین	باقران	مرکزی	۱۹	۵۹
۲۴	هاونگ پایین	باقران	مرکزی	۳۳	۱۰۰
۲۵	نارمنج	باقران	مرکزی	۲۲	۵۱
جمع				۱۴۴۰	۴۱۲۲

وانگ (۲۰۰۶)، در پژوهش خود، با عنوان پدیده خانه دوم در هایکو چین به‌بیان پیامدها پرداخته‌است. افزایش خرید خانه‌های دوم در توسعه صنایع مرتبط با ساختمان نقش داشته است. از جنبه منفی نیز باعث فشار تورم بر قیمت مسکن و کاهش استطاعت افراد محلی برای خرید مسکن شده‌است و فصلی بودن خانه‌های دوم بر جامعه بی روح دامن زده‌است.

بررسی پیشینه تحقیق موید این است که اولاً گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی، پیامدهای متنوع و پیچیده‌ای به همراه داشته است. این پدیده نه تنها به تغییرات کالبدی و محیطی منجر شده بلکه تأثیرات عمیقی بر ساختار اجتماعی و فرهنگی جوامع محلی دارد. آسیب‌های اصلی شامل آلودگی محیط زیست، تغییر کاربری اراضی، تعارضات اجتماعی و تأثیرات اقتصادی است؛ ثانیاً برخی محققین ابعاد خاصی مثل آسیب‌های زیست - محیطی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و... را مد نظر قرار داده‌اند و برخی دیگر این مسئله را با دیدگاه کل‌گرا و همه جانبه بررسی نموده‌اند. با توجه به این آسیب‌ها، ضرورت دارد که سیاست‌های مؤثری برای مدیریت و نظارت بر توسعه خانه‌های دوم تدوین شود تا از بروز مشکلات بیشتر جلوگیری شود و پایداری محیطی و اجتماعی حفظ گردد. در این خصوص، شکاف تحقیقاتی قابل توجه، نبود مطالعه از آسیب‌های گسترش خانه‌های دوم در پیراشهر بیرجند بوده است که با رویکرد کمک به برنامه ریزی های آینده، بدان پرداخته شده است.

داده‌ها و روش کار

پژوهش حاضر از حیث هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی و در جهت شناسایی آسیب‌ها و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های پیراشهری شهر بیرجند است. بخش اصلی داده‌ها از طریق مطالعات میدانی، مشاهده و تکمیل پرسشنامه محقق ساخته و بخش دیگر آن مانند چهارچوب نظری - مفهومی پژوهش اسناد و مدارک و از طریق روش کتابخانه ایی به وجود آمده است. جامعه آماری مبتنی بر نمونه‌های از سکونت گاه‌های پیراشهری بیرجند است که در طی دو دهه اخیر شاهد ایجاد و رشد خانه‌های دوم بوده است. که در پژوهش حاضر ۲۵ روستا مورد مطالعه قرار گرفته است که انتخاب این روستاها (سکونتگاه های پیراشهری) به‌عنوان مورد مطالعه به‌دلیل تقاضای بالا در بازار داد و ستد و مستقالات شهر بیرجند است. ابزار جمع آوری داده‌ها، پرسشنامه‌های محقق ساخته و با استفاده از تکنیک‌های آماری *pls* و *SPSS* تجزیه و تحلیل شده‌است. پس از تنظیم پرسشنامه و تایید روایی آن به‌وسیله متخصصان فن و کارشناسان؛ پیش آزمون در منطقه اجرا شد بدین وسیله اعتبار پرسشنامه مورد سنجش قرار گرفت. سپس ۳۰۳ پرسشنامه بین ساکنین روستاهای مورد نظر

جدول ۲. ضریب آلفا کرونباخ در بخش‌های مختلف تحقیق

مقدار ضریب آلفا کرونباخ	تعداد گویه	مولفه‌ها
۰/۸۸۸	۱۷	آسیب‌های کالبدی گسترش خانه‌های دوم
۰/۸۶۰	۱۲	آسیب‌های اقتصادی گسترش خانه‌های دوم
۰/۸۵۴	۱۶	آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی گسترش خانه‌های دوم
۰/۸۵۱	۸	آسیب‌های زیست‌محیطی گسترش خانه‌های دوم

شرح و تفسیر نتایج

نتایج آمار توصیفی مشخصات جامعه نمونه نشان داد ۶۱/۷ درصد افراد پرسش شونده مرد و ۳۸/۳ درصد آن‌ها زن هستند. سن ۲۱/۱

جدول ۳. مشخصات فردی جامعه نمونه

سن	درصد	بعد خانوار	درصد	شغل	درصد	تحصیلات	درصد
۲۵ تا ۳۵ سال	۲۱/۱	۲ تا ۴	۲۸/۱	زراعت	۱۳/۲	بیسواد	۵/۶
۳۶ تا ۴۵ سال	۲۷/۴	۴ تا ۶	۴۲/۲	دامداری	۶/۶	ابتدایی	۱۹/۸
۴۶ تا ۵۵ سال	۲۸/۱	۶ تا ۸	۲۹/۷	باغداری	۱۱/۲	راهنمایی	۱۵/۵
۵۶ تا ۶۵ سال	۲۱/۱	مجموع	۱۰۰	خدماتی	۷/۶	دیپلم	۱۸/۵
بالای ۶۵ سال	۲/۳	-	-	کارمند	۱۹/۱	فوق دیپلم	۱۵/۲
مجموع	۱۰۰	-	-	سایر	۴۲/۲	لیسانس و بالاتر	۲۵/۴
-	-	-	-	مجموع	۱۰۰	مجموع	۱۰۰

آسیب‌های کالبدی گسترش خانه‌های دوم در روستا	۰/۰۷۵	۰/۰۵	۰/۰۰۰
آسیب‌های اقتصادی گسترش خانه‌های دوم در روستا	۰/۱۰۷	۰/۰۵	۰/۰۰۰
آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی گسترش خانه‌های دوم در روستا	۰/۰۵۶	۰/۰۵	۰/۰۲۲
آسیب‌های زیست‌محیطی گسترش خانه‌های دوم در روستا	۰/۱۳۰	۰/۰۵	۰/۰۰۰

متغیرهای اصلی در این پژوهش چهار متغیر آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی"، "زیست‌محیطی" گسترش خانه های دوم در روستا می‌باشد. برای این چهار متغیر به ترتیب ۱۷ و ۱۲ و ۱۶ و ۸ گویه در پرسشنامه تعریف شده است. از آنجایی که هر یک از گویه‌ها دارای مقیاس ترتیبی هستند، بنابراین آزمون‌های مربوط به این گویه‌ها از نوع ناپارامتریک است.

جدول ۴. آزمون کولموگروف اسمیرنوف برای بررسی فرض نرمال بودن متغیرهای تحقیق

متغیر	مقدار آماره آزمون	سطح معناداری	sig
درصد ایجاد خانه‌های دوم	۲/۷۵۷	۰/۰۵	۰/۰۰۰

نتایج میزان ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در روستاهای پیراشهر بیرجند حاکی از آن است که در جدول ۵ تعداد خانه‌های دوم و تعداد

ساکنین دائم در روستاهای نمونه مورد بررسی نشان می‌دهد. بر اساس آگاهی از این دو متغیر نسبت ایجاد خانه‌های دوم در روستاهای نمونه از طریق تقسیم تعداد خانه‌های دوم بر جمع تعداد خانه‌های دوم و تعداد ساکنین دائم محاسبه شده‌است. ستون‌های ردیف دوم جدول میانگین آسیب‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و آسیب‌های محیط زیست را به تفکیک روستاها نشان می‌دهد.

جدول ۵. بررسی میزان ایجاد و گسترش خانه‌های دوم و آسیب‌های ناشی از آن در پیراشهر بیرجند

نام روستا	گسترش خانه‌های دوم				آسیب‌ها			
	تعداد خانه های دوم	تعداد ساکنین دائم	نسبت ایجاد خانه‌های دوم	درصد ایجاد خانه‌های دوم	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی و فرهنگی	محیط زیست
خراشاد	۲۰۰	۱۵۰	۰/۵۷	۵۷/۱۴	۳/۴۳	۳/۶۶	۳/۶۹	۳/۴۹
بهلگرد	۱۵۰	۶۸	۰/۶۸	۶۸/۸۱	۳/۳۴	۳/۸۰	۳/۵۴	۳/۲۴
پسوج	۳۲	۲۵	۰/۵۶	۵۶/۱۴	۳/۸۹	۳/۸۳	۳/۸۳	۳/۹۴
مهیا آباد	۱۷	۷	۰/۷۰	۷۰/۸۳	۳/۲۴	۳/۴۵	۳/۵۵	۳/۲۵
حسین آباد سادات	۱۰	۳۰۵	۰/۰۳	۳/۱۷	۳/۱۹	۳/۱۱	۲/۸۶	۳/۲۶
چهکند	۴۹	۸۰۰	۰/۰۵	۵/۷۷	۳/۲۸	۳/۶۱	۳/۷۵	۳/۶۸
چاج	۲۰۲	۱۱۹	۰/۶۲	۶۲/۹۳	۳/۶۰	۳/۹۵	۳/۶۲	۳/۲۰
نوفرست	۸۰	۱۵۰	۰/۳۴	۳۴/۷۸	۳/۳۵	۳/۵۷	۳/۶۹	۳/۴۲
کاسه سنگی	۸	۱۲	۰/۴۰	۴۰	۳/۵۶	۳/۴۴	۳/۳۹	۳/۷۷
شمس آباد	۳۶	۱۸۵	۰/۱۶	۱۶/۲۹	۳/۱۳	۳/۴۱	۳/۳۴	۳/۴۳
مهدی آباد	۲۶	۲۴	۰/۵۲	۵۲	۳/۶۵	۴/۱۷	۳/۵۱	۲/۸۵
رقوئی پائین	۳	۵	۰/۳۷	۳۷/۵۰	۳/۵۴	۳/۷۲	۳/۶۷	۳/۲۶
بهدان	۲۵	۷۲	۰/۲۵	۲۵/۷۷	۳/۳۲	۳/۹۲	۳/۵۷	۳/۴۵
سورگ	۶۸	۴۱	۰/۶۲	۶۲/۳۹	۳/۸۸	۳/۷۱	۳/۵۵	۳/۴۶
فوداج	۹	۲۰	۰/۳۱	۳۱/۰۳	۳/۲۳	۳/۲۶	۳/۴۱	۳/۰۵
بیجار	۱۵۰	۲۰	۰/۸۸	۸۸/۲۴	۲/۷۸	۳/۴۰	۳/۳۶	۳/۲۰
خنگ بالا	۱۹	۲۹	۰/۳۹	۳۹/۵۸	۳/۲۴	۳/۹۰	۳/۶۵	۳/۵۹
خنگ پایین	۵	۱۴	۰/۲۶	۲۶/۳۲	۳/۶۹	۳/۷۵	۳/۷۳	۳/۹۲
اسفهرود	۵۲	۱۴	۰/۷۸	۷۸/۷۹	۴/۱۸	۴/۳۲	۳/۴۳	۲/۸۵
بوشاد	۱۷	۲۰	۰/۴۵	۴۵/۹۵	۳/۳۶	۳/۴۶	۳/۲۸	۳/۲۶
رزگ	۸	۲۵	۰/۲۴	۲۴/۲۴	۳/۲۴	۳/۱۸	۳/۲۹	۳/۸۰
مزگ	۶۳	۱۱	۰/۸۵	۸۵/۱۴	۳/۱۴	۳/۰۲	۳/۱۹	۳/۶۳
دزگ پایین	۱۰	۱۹	۰/۳۴	۳۴/۴۸	۳/۲۹	۳/۶۳	۲/۹۲	۲/۴۱
هاونگ پایین	۱۲	۳۳	۰/۲۶	۲۶/۶۷	۳/۲۶	۳/۶۱	۴/۰۱	۳/۹۸
نارمنج	۹	۱۵	۰/۳۷	۳۷/۵۰	۲/۷۱	۳/۲۰	۳/۳۵	۲/۸۵

بیان شده‌است. با توجه به جدول در مورد رابطه متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم با متغیرهای آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی"، از آنجایی که $\text{sig} < ۰/۰۵$ می‌باشد، بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که

جهت بررسی رابطه بین متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم و آسیب های "کالبدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی" و "زیست‌محیطی" از آزمون همبستگی اسپیرمن استفاده شده‌است که نتایج حاصل در جدول ۶

جهت تعیین اینکه کدام یک از آسیب‌های گسترش خانه‌های دوم در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، زیست‌محیطی در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند بیشتر مشاهده شده و اثر بیشتری بر جا گذاشته است با توجه به اینکه داده‌های این چهار متغیر از توزیع نرمال تبعیت نمی‌کند، از میانگین رتبه‌ای و آزمون ناپارامتری فریدمن استفاده شده است. جدول ۷ نتایج حاصل از آزمون فریدمن را نشان می‌دهد با توجه به این جدول نتیجه می‌گیریم که بین میانگین‌های رتبه‌ای آسیب‌های گسترش خانه‌های دوم در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، زیست‌محیطی در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند اختلاف معنادار وجود دارد و بر اساس میانگین‌های رتبه‌ای حاصل شده، بیشترین آسیب مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند در بعد اقتصادی است و در ابعاد اجتماعی و فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی به ترتیب در اولویت‌های بعدی می‌باشد.

متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم رابطه مثبت و معناداری با متغیرهای آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی" دارد. در مورد رابطه متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم با متغیرهای آسیب‌های "اجتماعی"، "زیست محیطی"، از آنجایی که $\text{sig} > 0.05$ می‌باشد، بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که از لحاظ آماری متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم رابطه معناداری با متغیرهای آسیب‌های "اجتماعی"، "زیست محیطی" ندارد.

جدول ۶. نتایج حاصل از آزمون همبستگی اسپیرمن جهت بررسی رابطه بین متغیر درصد ایجاد خانه‌های دوم و آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی"، "زیست محیطی"

متغیرها	ضریب همبستگی	sig
درصد ایجاد خانه‌های دوم	آسیب‌های کالبدی	۰/۱۲۹
	آسیب‌های اقتصادی	۰/۰۰۴
	آسیب‌های اجتماعی	۰/۳۷۹
	آسیب‌های زیست محیطی	۰/۲۳۴

جدول ۷. نتایج آزمون فریدمن به منظور تعیین بیشترین آسیب مشاهده شده در میان آسیب‌های سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند

آسیب‌های سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند (مرتبه شده بر اساس میانگین رتبه‌ای به ترتیب نزولی)	میانگین	نتیجه آزمون فریدمن
		میانگین رتبه‌ای
sig		
آسیب‌های اقتصادی	۳/۶۳	۲/۷۹
آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی	۳/۵۴	۲/۶۷
آسیب‌های زیست محیطی	۳/۳۸	۲/۲۸
آسیب‌های کالبدی	۳/۳۸	۲/۲۶

همچنین بر اساس نتایج آزمون ناپارامتری دوجمله‌ای در جدول ۸ استنباط می‌شود، میزان آسیب‌های ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در روستا در همه ابعاد در سطح "زیاد" است.

جدول ۸. نتایج آزمون ناپارامتری دوجمله‌ای مربوط به آسیب‌های ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در پیراشهر بیرجند

آسیب‌های ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم	گروه	تعداد پاسخ‌های مشاهده شده	نسبت پاسخ‌های مشاهده شده	نسبت آزمون	سطح معناداری	sig
آسیب‌های اقتصادی	گروه اول (کم)	۳۶	۰/۱۲	۰/۵	۰/۰۵	۰/۰۰۰
	گروه دوم (زیاد)	۲۶۷	۰/۸۸			
آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی	گروه اول (کم)	۱۵	۰/۰۵	۰/۵	۰/۰۵	۰/۰۰۰
	گروه دوم (زیاد)	۲۸۸	۰/۹۵			

آسیب‌های زیست‌محیطی	گروه اول (کم)	۵۴	۰/۱۸	۰/۵	۰/۰۵	۰/۰۰۰
	گروه دوم (زیاد)	۲۴۹	۰/۸۲			
آسیب‌های کالبدی	گروه اول (کم)	۴۲	۰/۱۴	۰/۵	۰/۰۵	۰/۰۰۰
	گروه دوم (زیاد)	۲۶۱	۰/۸۶			

آل. اس نشان می‌دهد. در این جدول مشاهده می‌شود که مقدار شاخص AVE (میانگین واریانس استخراج‌شده) بیشتر از ۰/۵ می‌باشد. همچنین شاخص‌های پایایی ترکیبی (CR) و آلفا کرونباخ (CA) در مورد متغیرها بیشتر از ۰/۷ می‌باشد. شاخص نیکویی برازش مدل (GOF)، سازش بین کیفیت مدل ساختاری و مدل اندازه‌گیری شده را نشان می‌دهد و برابر است با:

$$GOF = \sqrt{((R^2)^-)} \times \sqrt{((AVE)^-)}$$

که در آن R^2 و AVE میانگین R Square و AVE است. بالا بودن مقدار GOF از ۰/۵ برازش مدل را نشان می‌دهد. که مشاهده می‌شود که این مقدار بیشتر از ۰/۵ است.

در نهایت الگوی ساختاری آسیب‌های ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های پیراشهر بیرجند مورد توجه قرار گرفته است. با اینکه ضریب همبستگی، شدت رابطه میان متغیرها را نشان می‌دهد، اما از میزان تغییر در متغیر وابسته، زمانی که چندین متغیر مستقل به‌طور همزمان بر آن اثر می‌گذارند، اطلاعاتی ارائه نمی‌کند، بنابراین برای بررسی روابط کلی متغیرها از مدل یابی معادلات ساختاری استفاده می‌شود. در این بخش با استفاده از نرم افزار Smart PLS^۲ نتایج به‌دست آمده است را مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

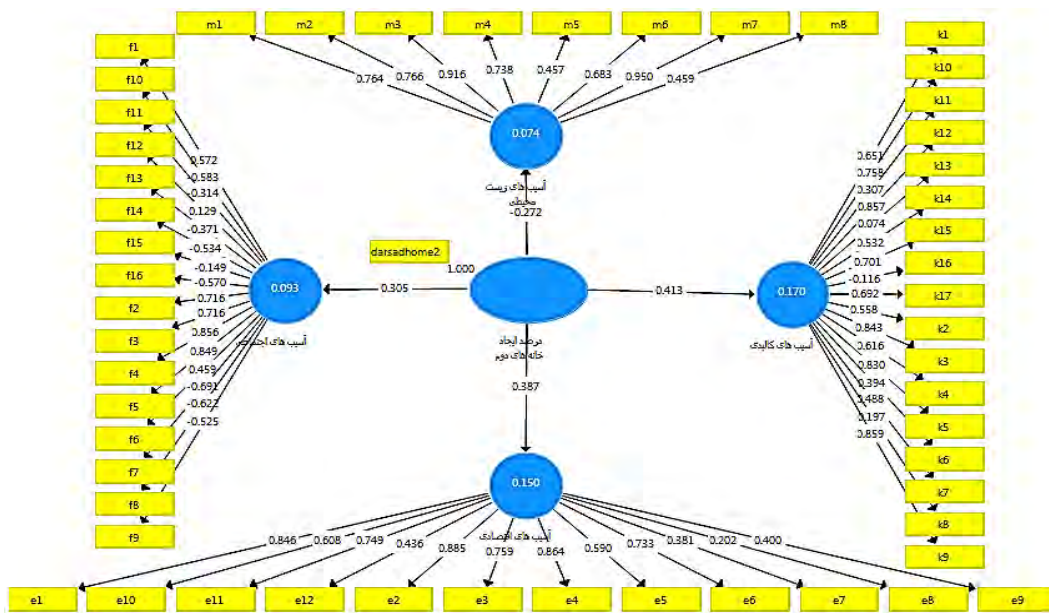
جدول ۷ شاخص‌های روایی، پایایی و نیکویی برازش را برای مدل درصد ایجاد خانه‌های دوم و آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی"، "زیست‌محیطی" حاصل از خروجی نرم‌افزار اسمارت پی.

جدول ۹. شاخص‌های روایی، پایایی و برازش مدل

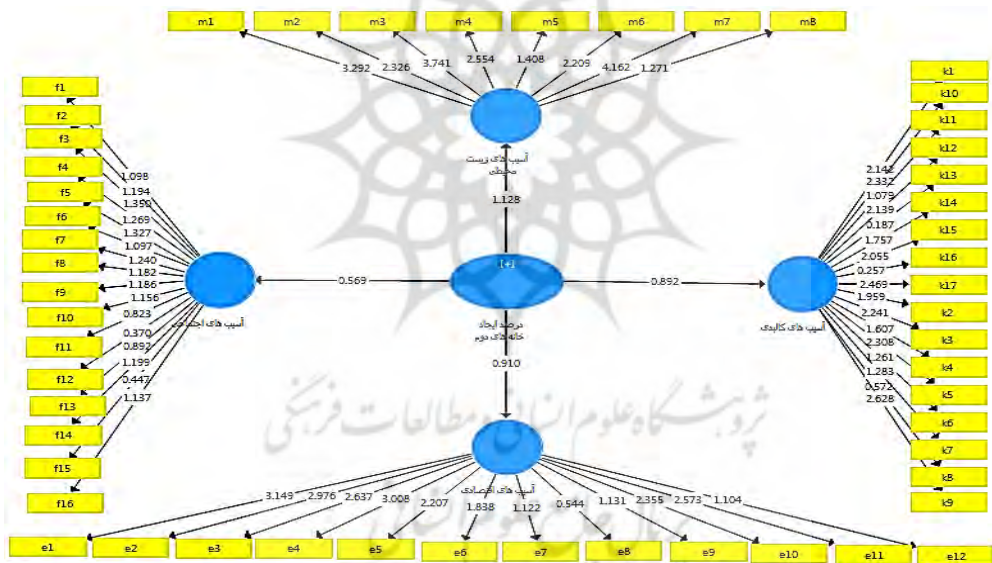
متغیرهای پنهان	AVE	CR	R Square	CA	$\sqrt{AVE}$	$\sqrt{R^2}$	GOF
آسیب‌های اجتماعی	۰/۵۷۹	۰/۷۱۹	۰/۰۴۴	۰/۸۴۲	۰/۸۰۴	۰/۶۶	۰/۵۳۰
آسیب‌های اقتصادی	۰/۵۶۹	۰/۹۰۸	۰/۰۸۳	۰/۸۹۰			
آسیب‌های زیست‌محیطی	۰/۵۶۶	۰/۹۰۹	۰/۸۸۷	۰/۸۸۲			
آسیب‌های کالبدی	۰/۵۳۱	۰/۹۱۷	۰/۷۳۱	۰/۹۰۷			
درصد ایجاد خانه‌های دوم	۱	۱	-	۱			

و نتایج آزمون t ارائه شده مشاهده می‌شود که در همه مسیرهای تعیین شده مقدار آماره آزمون t کمتر از ۱/۹۶ است؛ بنابراین مسیرهای تعیین شده در داخل مدل معنادار نیست پس نتیجه می‌شود که درصد ایجاد خانه‌های دوم با آسیب‌های "کالبدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی"، "زیست‌محیطی" رابطه مستقیم معنادار ندارد.

برای آزمون مدل تحقیق و بررسی رابطه بین متغیرها از مدل سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار اسمارت پی. آل. اس و اعداد معناداری t استفاده شده است. در صورتی که مقدار قدر مطلق این اعداد از ۱/۹۶ بیشتر شود، نشان از رابطه بین سازه‌ها در سطح اطمینان ۹۵٪ است. نمودار ۱ نشان دهنده‌ی ضرایب مسیر و نمودار ۲ نشان دهنده آماره آزمون t است که بر اساس نمودارهای ۱ و ۲



نمودار ۱. ضرایب مسیر حاصل از خروجی نرم افزار اسمارت پی. آل. اس



نمودار ۲. نتایج آزمون t حاصل از خروجی نرم افزار اسمارت پی. آل. اس

نتایج آمار استنباطی در جدول ۱۰ نشان می‌دهد که نظر افراد در مورد همه گویه‌های آسیب‌های کالبدی در سطح "زیاد" استنباط می‌شود. در میان آسیب‌های کالبدی مشاهده‌شده، تغییر در چشم‌انداز روستایی و شهری شدن، تخریب خانه‌های سنتی و قدیمی روستا، افزایش ناهمگونی فرم و بافت ساخت و سازها در درون روستا بیشترین آسیب کالبدی مشاهده‌شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند است و قطعه قطعه شدن اراضی روستا جهت فروش، کاهش اراضی زیر کشت کشاورزی و... به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرند.

به‌طور کلی از نظر اکثریت افراد مورد بررسی میزان آسیب‌های کالبدی و زیست‌محیطی گسترش خانه‌های دوم در روستاها در حد متوسط و میزان آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی گسترش خانه‌های دوم در روستاها زیاد است.

در بخش استنباطی تحلیل آماری، داده‌های مربوط به هر چهار متغیر آسیب‌های "کلیدی"، "اقتصادی"، "اجتماعی"، "زیست محیطی" گسترش خانه‌های دوم در روستاها از توزیع نرمال تبعیت نمی‌کند از این روال آزمون ناپارامتریک استفاده شد.

جدول ۱۰. نتایج آزمون فریدمن به منظور تعیین بیشترین آسیب‌های کالبدی مشاهده‌شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند

نتیجه آزمون فریدمن		میانگین	آسیب‌های کالبدی (مرتب شده بر اساس میانگین رتبه‌ای به ترتیب نزولی)
sig	میانگین رتبه‌ای		
./...	۱۰/۶۶	۳/۸۴	تغییر در چشم‌انداز روستا و شهری شدن
	۱۰/۲۹	۳/۶۷	افزایش ناهمگونی فرم و بافت ساخت و سازها در درون روستا
	۹/۹۰	۳/۶۶	تخریب خانه‌های سنتی و قدیمی روستا
	۹/۷۰	۳/۵۹	قطعه قطعه شدن اراضی روستا جهت فروش
	۹/۵۲	۳/۵۱	کاهش اراضی زیر کشت کشاورزی
	۹/۵۲	۳/۴۲	کاهش زیبایی بصری روستا
	۹/۴۸	۳/۵۳	تغییر کاربری اراضی باغی به مسکونی
	۹/۲۹	۳/۴۲	توسعه نامتوازن بافت کالبدی روستا
	۹/۲۱	۳/۴۶	استفاده از مصالح و سبک معماری غیر بومی
	۸/۹۰	۳/۴۰	تعدی به اراضی دامنه کوه‌ها جهت مالکیت
	۸/۷۷	۳/۳۵	تغییر اراضی زراعی به مسکونی
	۸/۵۰	۳/۲۵	تعدی به اراضی، حریم مسیل‌ها و رودخانه
	۸/۴۸	۳/۲۷	تشدید تقاضا برای گسترش محدوده‌ی طرح‌ها
	۷/۸۱	۳/۰۵	توسعه عمودی ساخت و سازها در روستاها و
	۷/۷۵	۳/۱۱	ساخت و ساز بی رویه و کنترل نشده در روستا
	۷/۶۳	۳/۰۱	تشدید راه سازی خصوصی و شخصی در روستا تو
	۷/۵۷	۳/۰۴	عدم مشارکت صاحبان خانه‌های دوم در طرح‌های عمرانی و کالبدی روستا

روستا بیشترین آسیب اقتصادی مشاهده‌شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند است و رشد سرمایه‌داری مستغلات ناشی از بورس بازی زمین، کاهش پس‌انداز خانوار، کاهش عوامل تولید (زمین) در بخش کشاورزی و... به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرند.

بر اساس جدول ۱۱ نظر پاسخ‌گویان در مورد همه گویه‌های آسیب‌های اقتصادی نیز در سطح "زیاد" است. در میان آسیب‌های اقتصادی مشاهده‌شده، گرانی قیمت زمین در روستا، فاصله درآمدی در بین روستاییان، افزایش هزینه‌های خانوار در راستای تفاخر در محیط

جدول ۱۱. نتایج آزمون فریدمن به منظور تعیین بیشترین آسیب‌های اقتصادی مشاهده‌شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند

نتیجه آزمون فریدمن		میانگین	آسیب‌های اقتصادی (مرتب شده بر اساس میانگین رتبه‌ای به ترتیب نزولی)
sig	میانگین رتبه‌ای		
./...	۷/۸۲	۴/۰۸	گرانی قیمت زمین در روستا
	۶/۹۰	۳/۸۰	افزایش هزینه‌های خانوار در راستای تفاخر در محیط روستا
	۶/۸۸	۳/۸۱	فاصله درآمدی در بین روستاییان
	۶/۸۵	۳/۶۳	رشد سرمایه‌داری مستغلات ناشی از بورس بازی زمین
	۶/۷۱	۳/۶۱	کاهش پس‌انداز خانوار
	۶/۵۸	۳/۶۱	کاهش عوامل تولید (زمین) در بخش کشاورزی
	۶/۵۴	۳/۶۸	کاهش اشتغال در فعالیت‌های مولد کشاورزی
	۶/۴۸	۳/۶۶	جابه‌جایی مالکیت ثروت فضا روستاییان به سمت مالکین خانه‌های دوم
	۶/۲۸	۳/۵۸	کاهش میزان درآمد روستاییان
	۵/۷۹	۳/۴۵	ایجاد و گسترش نظام اجاره‌بها منازل مسکونی در عرضه روستا
	۵/۶۳	۳/۳۵	کاهش سطح تولیدات محصولات زراعی و باغی به دلیل تغییر کاربری
	۵/۵۳	۳/۳۷	شکست اقتصاد مولد (کشاورزی) در برابر بورس بازی زمین (اقتصاد نامولد)

سبک زندگی شهری در روستا بیشترین آسیب اجتماعی و فرهنگی مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند است و از بین رفتن پیوستگی و وحدت میان روستاییان (کاهش مشارکت)، کاهش امنیت و آرامش در روستا و... به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرند.

همچنین بر اساس نتایج جدول ۱۲ نظر پاسخ‌گویان در مورد همه گویه‌های آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی در سطح "زیاد" است در میان آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی مشاهده شده، روحیه تحمل گرایی در میان روستاییان، ایجاد تعارضات فرهنگی در روستا، رواج

جدول ۱۲. نتایج آزمون فریدمن به منظور تعیین بیشترین آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند

نتیجه آزمون فریدمن		میانگین	آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی (مرتب شده بر اساس میانگین رتبه‌ای به ترتیب نزولی)
sig	میانگین رتبه‌ای		
۰/۰۰۰	۱۰/۱۳	۳/۹۵	روحیه تحمل گرایی در میان روستاییان
	۹/۳۴	۳/۷۳	ایجاد تعارضات فرهنگی در روستا
	۹/۱۱	۳/۷۰	رواج سبک زندگی شهری در روستا
	۸/۹۸	۳/۶۹	از بین رفتن پیوستگی و وحدت میان روستاییان (کاهش مشارکت)
	۸/۹۸	۳/۶۳	کاهش امنیت و آرامش در روستا
	۸/۶۹	۳/۵۵	استحاله در آداب و رسوم بومی
	۸/۶۶	۳/۶۰	بیگانه سازی در فضای اجتماعی روستا
	۸/۵۸	۳/۶۰	وضعیت رضایتمندی روستاییان از زندگی در روستا
	۸/۵۰	۳/۵۲	افول پایبندی به اصول اخلاقی و ارزشی به خصوص از سوی جوانان
	۸/۳۸	۳/۵۲	افزایش تنش‌های اجتماعی
	۸/۱۹	۳/۴۸	کاهش شفافیت و صداقت در روابط اجتماعی
	۸/۱۲	۳/۵۰	تعارض حقوقی و مسائل قضائی در روستا
	۷/۹۵	۳/۴۴	ایجاد تنش‌های اجتماعی در روستا
	۷/۹۵	۳/۳۹	تبلیغ برای زندگی شهر نشینی
	۷/۴۱	۳/۳۱	نفوذ افراد غیر محلی در تصمیم گیری ها در مورد روستا
	۷/۰۲	۳/۱۸	تغییر در نوع پوشاک زنان و مردان روستا

روستا بیشترین آسیب زیست‌محیطی مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند است و تولید زباله‌ها و حجم پسماند در روستا، آلودگی‌های صوتی در روستا، برداشت مصالح ساختمانی مانند شن از عرصه طبیعی روستا و... به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرند.

نظر پاسخ‌گویان بر اساس جدول ۱۳ در مورد همه گویه‌های آسیب‌های زیست‌محیطی در سطح "زیاد" استنباط می‌شود. در میان آسیب‌های زیست‌محیطی مشاهده شده، کاهش زمین‌های مستعد و مرغوب کشاورزی در محیط روستا و تخریب چشم‌اندازهای طبیعی

جدول ۱۳. نتایج آزمون فریدمن به منظور تعیین بیشترین آسیب‌های زیست‌محیطی مشاهده شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند

نتیجه آزمون فریدمن		میانگین	آسیب‌های زیست‌محیطی (مرتب شده بر اساس میانگین رتبه‌ای به ترتیب نزولی)
sig	میانگین رتبه‌ای		
۰/۰۰۰	۵/۲۹	۳/۷۷	کاهش زمین‌های مستعد و مرغوب کشاورزی در محیط روستا
	۵/۱۱	۳/۶۵	تخریب چشم‌اندازهای طبیعی روستا
	۵/۰۵	۳/۶۱	تولید زباله‌ها و حجم پسماند در روستا
	۴/۸۱	۳/۴۶	آلودگی‌های صوتی در روستا
	۴/۲۲	۳/۳۳	برداشت مصالح ساختمانی مانند شن از عرصه طبیعی روستا
	۳/۹۴	۳/۰۷	شکار وحوش و پرندگان
	۳/۸۱	۳/۱۳	آلودگی‌های منابع آب در روستا
	۳/۷۸	۳/۰۹	بوته کنی و جمع آوری گیاهان دارویی و خوراکی

بحث و نتیجه گیری

خانه‌های دوم از دهه ۱۳۸۰ خورشیدی در روستاهای استان خراسان جنوبی افزایش چشمگیر داشته است. از اهم دلایل آن نیز می‌توان به رشد شدید نقدینگی در جامعه و نبود فرصت‌های مناسب جذب سرمایه - های خرد تا کلان (خصوصاً در بخش‌های تولید و صنعتی) و به تبع، گرایش به سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مستغلات از یک سو، تمایل شهروندان به ویژه بیرجندی‌ها به گذران اوقات فراغت و دوری از محیط شهر برای پایان هفته از سوی دیگر اشاره داشت. در مقابل این جریان، ایجاد و گسترش خانه‌های دوم و ویلاها، تبعات و آسیب‌هایی را در سکونتگاه‌های پیراشهر بیرجند می‌توان شاهد بود. بررسی پیامدهای توسعه و گسترش خانه‌های دوم نشان می‌دهد بیشترین آسیب وارد شده در سکونتگاه‌های پیراشهری بیرجند در بعد اقتصادی است و ابعاد اجتماعی و فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی به ترتیب در اولویت‌های بعدی قرار دارد. می‌توان گفت روستاهای پیراشهری بیرجند تا حد زیادی خصوصیت کارکردی سنتی خود را به عنوان مکان فعالیت‌های کشاورزی از دست داده و بسیاری از این روستاها با توجه به گستردگی انواع ساخت و سازهای مدرن و بیگانه با بافت سنتی روستاها و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی مولد و محدود شدن گستره این اراضی با گذشت زمان، اکنون به شهرک‌های بی‌الافی تبدیل شده است. با توجه به تقاضای زیاد برای خرید و تملک اراضی و قیمت بالای آن، روستاییان در قطعه قطعه کردن اراضی زراعی و باغی و فروش آن جهت بهبود زندگی خود تردید نمی‌کنند و جالب این است که راه‌های متفاوت واگذاری و فروش را (غالباً با پیشنهاد متقاضیان اراضی) دنبال می‌کنند. اراضی یکپارچه باغی که چشم‌انداز غالب فضایی این روستاها در قبل بوده، امروزه به صورت لکه‌های کوچک و پراکنده در محاصره مسکن جدید قابل تشخیص است. وارثین محلی این اراضی را قطعه بندی و با قیمت‌های بالا به متقاضیان شهری می‌فروشند؛ از این رو است که خریدوفروش اراضی روستاهای پیراشهر بیرجند در بنگاه‌های معاملات شهری بسیار گسترده شده است. همچنین آبراهه‌ها و دره‌های بالا دست این روستاها اکنون عرصه کارزار سودجویان و دلالان مستغلات شده و اراضی آن به تدریج تصرف شده و نمادهای دست ساخت انسان در آنها گسترش می‌یابد. بدینسان می‌توان گفت امروزه شهرنشینی مدرن به همراه جریان سرمایه‌های کلان شهری با گردش در اقتصاد فضای روستاهای پیراشهری، که انباشت همیشگی و مولدی نیز برای فضا ندارد، فرهنگ روستایی را به حاشیه رانده و مردم روستایی هر روز بیگانه‌تر با اصالت خود ساخته است. مناقشه‌ها و تنش‌های بین گردشگران و صاحبان خانه های دوم و مردم محلی در حال گسترش است. نتایج این تحقیق با بخش زیادی از نتایج پژوهش‌های قبلی مانند مهدی پور (۱۴۰۱)، خاتمی‌نژاد (۱۳۹۸)، ایزدی (۱۳۹۶)، حاج میررحیمی (۱۳۹۷)، کریمیان (۱۳۹۶)، مهدی پور (۱۳۹۶)، اشتری مهرجردی (۱۳۹۵) و صیدیایی

(۱۳۸۹) همخوانی دارد. به نظر می‌رسد برای کاهش اثرات منفی خانه های دوم نیازمند سیاست‌گذاری‌هایی جدید و تصویب یا بازنگری در قوانین هستیم به نحوی که رشد و گسترش خانه‌های دوم در چارچوب مدیریت و برنامه‌ریزی درست که شاخص پایداری در آن ملحوظ شده باشد صورت گیرد. در این راستا پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

- نظارت بر عملکرد دستگاه‌های اجرایی متولی و دهیاران در خصوص صدور مجوزهای تغییر کاربری اراضی

- رسیدگی به شکایات مردم محلی در خصوص تفاوت و تمایز بین اقرار روستایی توسط دهیاران در مورد صدور مجوز تغییر کاربری اراضی - نظارت بر نحوه تملک اراضی بلا واسطه روستاهای گردشگری، قطعه بندی و فروش آن‌ها که موجب بورس بازی شدید زمین شده است عرضه زمین و ویلاهای فاقد اسناد معتبر در خارج از بافت روستا تخریب اراضی منابع طبیعی و تجاوز به حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها را تشدید کرده است.

- با ملحوظ داشتن قوانین ساخت‌وساز در طرح‌های هادی روستایی، توسعه خانه‌های دوم در اراضی غیر کشاورزی با تلفیقی از الگوی معماری سنتی و مدرن به منظور حفظ یکپارچگی کالبدی باشد. - گسترش تسهیلات و خدمات عمومی به روستاهای فرایرانشهری مناسب گردشگری جهت بهره گیری از مزایای حضور گردشگران در این روستاها و کم کردن فاصله اقتصادی تملک و ارزش زمین با روستاهای پیراشهر (با ملحوظ داشتن پیامدهای منفی گردشگری و ایجاد خانه‌های دوم)

- توجه به گسترش خدمات عمومی در روستاهای پیراشهر (با توجه به افزایش جمعیت ناشی از ورود گردشگران و صاحبان خانه‌های دوم بالاخص در موسم تعطیلات) مانند تعریض و نوسازی راه‌های مواصلاتی، ساخت پارکینگ، روشنایی معابر، ایجاد سرویس‌های بهداشتی، دفع پسماندها، نانوائی، مغازه و سوپر مارکت و...

- توجه کافی به تصویب و ابلاغ مقررات در خصوص صدور

مجوزها و پروانه ساخت به سازندگان خانه‌های دوم توسط دهیاران - ایجاد یک بانک اطلاعاتی کامل توسط بنیاد مسکن یا بخش‌های از خانه‌های دوم در روستاهای گردشگری جهت وضع عوارض و مالیات بر خانه‌های دوم به نحوی که وضع این مالیات از یک طرف ریسک سرمایه‌گذاری را در بازار املاک افزایش دهد و از سویی دیگر بخشی از هزینه‌هایی را که مالکان خانه‌های دوم به روستا تحمیل می‌کنند را با تأمین منابع مالی برای توسعه پایدار روستا جبران نماید.

- استفاده از تسهیل‌گران بومی در هر روستا برای حل مشکلات و اختلافات موجود بین مردم محلی و گردشگران و همچنین ساکنین خانه‌های دوم.

- توجه به حمایت از گروه‌های مردمی حافظ محیط‌زیست جهت حفاظت از محیط طبیعی روستا، همچنین گروه‌های حامی ارزش‌های

برگزاری بازارهای هفتگی و جشنواره‌های محصولات طبیعی و صنایع روستایی.

محلی برای حفظ و جلوگیری از نابودی آداب و رسوم و سنت‌های محلی با برگزاری جشن‌های محلی جهت اشاعه فرهنگ روستا،

References

- Aldskogius, H. (1993). *Recreation, cultural life and tourism*. National Atlas of Sweden. Stockholm: SNAG.
- Ali Pour, H., Barari, M., & Nobakht Sobhani, A. (2019). Reflection of the expansion of second homes in peri-urban areas of Mazandaran Province. *Development of Peri-Urban Spaces*, 1(2), 47-58. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.4.6> (In Persian)
- Ali Pour, K., & Mohammad Zaheri. (2017). The establishment of second homes and its impact on the sustainability and unsustainability of rural settlements: A case study of Shemiran (Roodbar Qasran district). *Geography of the Land*, 14(3), 1-15. <https://sanad.iau.ir/Journal/sarzamin/Article/822839/FullText> (In Persian)
- Alipour, H., Olya, H. G., Hassanzadeh, B., & Rezapouraghdam, H. (2017). Second home tourism impact and governance: Evidence from the Caspian Sea region of Iran. *Ocean & Coastal Management*, 136, 165-176. <https://doi.org/10.1016/j.ocecoaman.2016.12.006>
- Apostolopoulos, Y., & Gayle, D. J. (2007). *Island tourism and sustainable development: Caribbean, Pacific, and Mediterranean experiences*.
- arjavaara, R. (2008). Second home tourism: The root to displacement in Sweden? (Doctoral dissertation). Umeå University, Umeå. GERUM 2008:1.
- Ashtari Mehrjardi, A., Mirzaei, H., Firouzabadi, S. A., & Eimani Jajarmi, H. (2016). A sociological study of second homes in Iran and their consequences (Case study: Farahan County). *Welfare Planning and Social Development*, 7(28), 47-75. <https://doi.org/10.22054/qjsd.2017.7140> (In Persian)
- Bagheri, A., Zarei, A. A., Bahadori Far, M., & Kafshgar, M. (2014). Pathology of tourism industry development in rural areas of Iran. *National Conference on Tourism, National Assets, and Future Outlook*. Isfahan. (In Persian)
- Barendregt, A., & Smit, L. (2001). *Tweede woning: Genieten, onthaasten of gewoon op vakantie* [Second homes: To enjoy, to relax, or just to have a holiday]. Master's Thesis, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht, The Netherlands.
- Barnett, J. (2014). Host community perceptions of the contributions of second homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 10-26. <https://doi.org/10.1080/11745398.2014.886156>
- Birda, J., Osti, L., & Santifaller, E. (2011). Second homes and the need for policy planning. *TOURISMOS: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6(1), 141-163. <https://www.cabidigitallibrary.org/doi/pdf/10.5555/20113112489>
- Crawley, A. (2000). *Oxford elementary learners dictionary*. Oxford University Press.
- Daroooh, M. (1995). *Human Geography* (Translated by Siroos Sahami). Mashhad: Rayzan Publications. (In Persian)
- Davarkhani, F., & Fatemeh Mohammadzadeh Larijani. (2013). Evaluation of economic and social consequences of second home tourism (Case study: Summer villages in the eastern Babol County). *Human Geography Research*, 45(4), 75-102. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2013.36137> (In Persian)
- Davies, R. B., & O'Farrell, P. N. (1981). Spatial and temporal analysis of second home ownership in West Wales. *Geoforum*, 12(2), 161-178.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., & Smit, L. (2010). Second homes in Germany and the Netherlands: Discourses. *Journal of Rural Studies*, 26, 194-204.

- <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2009.10.01>
- Dykes, S., & Walmsley, A. (2015). The reluctant tourist? An exploration of second home owners' perceptions of their impacts on North Cornwall, UK. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*, 6, 95-116.
<https://pureportal.coventry.ac.uk/en/publications/the-reluctant-tourist-an-exploration-of-second-home-owners-percep>
- Enabestani, A. A. (2009). Investigating the physical impacts of second homes on the development of rural settlements: A case study of summer villages in Mashhad. *Village and Development*, 12(4), 149-166.
https://rvt.agri-peri.ac.ir/article_59222.html (In Persian)
- Fazel Nia, G., & Elham Afshar Imran. (2013). Analyzing the impact of social demand on land use in villages of Tonekabon County. *Geography and Development*, 33, 27-38.
<https://doi.org/10.22111/gdij.2013.1320> (In Persian)
- Gallent, N. (2015). Bridging social capital and the resource potential of second homes: The case of Stintino, Sardinia. *Journal of Rural Studies*, 38, 99-108.
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.02.001>
- Gallent, N., & Tewdwr-Jones, M. (2020). *Rural second homes in Europe: Examining housing supply and planning control*. London: Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9781003037543>
- Ghorbanpour, M., Kheyr al-Din, R., & Seyed Abdolhadi Daneshpour. (2024). Studies on second homes in Iran: A systematic review of the structural and content status of scientific-research articles and providing future research pathways. *Rural Research*, 15(1), 72-93.
<https://doi.org/10.22059/jrur.2023.363197.1860> (In Persian)
- Gilg, A. (1989). *An introduction to rural geography*. London: Edward Arnold.
- Hajimirrahimi, S. D., Esfahani, E., Van Acker, V., & Witlox, F. (2017). Rural second homes and their impacts on rural development: A case study in East Iran. *Sustainability*, 9(4), 531.
<https://doi.org/10.3390/su9040531>
- Hall, C. M., & Muller, D. K. (2004). Introduction: Second home, curse or blessing? In C. M. Hall & D. K. Muller (Eds.), *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscapes and common ground* (pp. 1-20). Clevedon: Channel View.
- Hatami Nejad, H., Biranvand, M., & Ahmad Hatami. (2019). Evaluation and analysis of the effects of second homes on rural areas (Case study: Qaleh Haj Abdollah village). *Application of Geographic Information Systems and Remote Sensing in Planning*, 10(1), 19-40.
<http://ensani.ir/file/download/article/1587555388-10207-98-1-2.pdf> (In Persian)
- Inskeep, E. (1991). *Tourism planning: An integrated and sustainable development approach*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Izadi, H., & Solhjoo, M. (2018). Investigating the causes and consequences of the formation of second homes in suburbs of metropolises: Case study of Mashhad. *Regional Planning*, 8(31), 129-152. DOR: [20.1001.1.22516735.1397.8.31.10.2](https://doi.org/10.1001.1.22516735.1397.8.31.10.2)
- Jeong, J. S., García-Moruno, L., Hernández-Blanco, J., & Jaraíz-Cabanillas, F. J. (2014). An operational method to support siting decisions for sustainable rural second home planning in ecotourism sites. *Land Use Policy*, 41, 550-560.
[DOI:10.1016/j.landusepol.2014.04.012](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.04.012)
- Johnston, R. J. (1988). *Dictionary of human geography* (2nd ed.). Oxford: Blackwell.
- Karimian, H., & Leila Tofighi. (2017). Tourism and rural development: A sociological analysis of second homes in the rural development of Lavasanat. *Sociological Research*, 11(1), 181-214.
<https://ensani.ir/file/download/article/1632132929-10457-1400-43.pdf> (In Persian)
- Kondo, M. C., Rivera, R., & Rullman, S. (2012). Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity

- migration, and rural exclusion in Washington State. *Landscape and Urban Planning*, 106(2), 174-182.
DOI: [10.1016/j.landurbplan.2012.03.003](https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.03.003)
- Mahdavi Haji Luyi, M., Ghadiri Masoum, M., & Sanayi, M. (2008). The role and impact of second homes on the economic and social structure of the Kelardasht region. *Human Geography Research*, 40(65), 19-31. https://jhgr.ut.ac.ir/article_19798.html (In Persian)
- Mahdipoor, M., Amari, T., & Ramadan Isapour. (2022). Pathology of second homes in rural areas of Lahijan County in the last two decades. *Geography and Environmental Studies*, 11(41), 69-80. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.20087845.140.1.11.41.4.1> (In Persian)
- Mohammadi, M. (2021). Investigating the tourism causes of urban second homes during the outbreak of COVID-19. *Urban Tourism*, 8(3), 63-78. (In Persian) <http://doi.org/10.22059/JUT.2021.319329.88>
- Pecion, M. (1985). *Rural geography*. Harper & Row Publishers.
- Rezvani, M. R. (2003). Analysis of the process of creating and expanding second homes in rural areas: Case study of rural areas in the north of Tehran province. *Geographical Research Quarterly*, 35(2), 59-73. (In Persian)
- Rezvani, M. R. (2003). Analysis of the trend of second home creation and expansion in rural areas (Case study: Rural areas of northern Tehran province). *Geographical Research*, 35(45), 59-73. <https://www.magiran.com/p508247> (In Persian)
- Rinne, J., Paloniemi, R., Tuulentie, S., & Kietäväinen, A. (2015). Participation of second-home users in local planning and decision-making: A study of three cottage-rich locations in Finland. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 7, 98-114.
DOI: [10.1080/19407963.2014.909818](https://doi.org/10.1080/19407963.2014.909818)
- Roca, M. N., Roca, Z., & Oliveira, J. A. (2011). Features and impacts of second homes expansion: The case of the Oeste region, Portugal. *Original Scientific Paper*, 2, 111-128.
<http://dx.doi.org/10.21861/HGG.2011.73.02.08>
- Ronnie, D., van Laar, S., Zoomers, A., & Cottyn, I. (2014). 'Living apart together' in Franschhoek, South Africa: The implications of second-home development for equitable and sustainable development. Oxon: Routledge.
- Rye, J. F. (2011). Conflicts and contestations: Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon. *Journal of Rural Studies*, 27, 263-274. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.03.005>
- Salehin Nasab, Z. (2005). Second home tourism and its impacts on rural areas. Master's thesis, Department of Geography, University of Tehran. (In Persian)
- Seyedai, S. S., Khosravi Nejad, M., & Kiani, S. (2010). The impact of second homes on the development of the Bagh Bahadoran region in Lenjan County. *Urban and Regional Studies and Research*, 1(4), 19-36. <https://sid.ir/paper/153081/fa> (In Persian)
- Smith, V. L. (1992). *Tourism alternatives: Potentials and problems in the development of tourism*. University of Pennsylvania Press.
- Vepsäläinen, M., & Pitkanen, K. (2010). Second home countryside: Representations of the rural in Finnish popular discourses. *Journal of Rural Studies*, 26, 194-204. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.01.002>
- Wang, X. (2006). The second homes phenomenon in Haikou, China. (Master's thesis). University of Waterloo, Waterloo, ON, Canada.