



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

doi: <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.81385.1251>

مقاله پژوهشی

مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال بیست و یکم، شماره ۱، بهار ۱۴۰۲، شماره پیاپی ۴۲

شناسایی پیشران های موثر بر شکل گیری خانه های دوم در مناطق پیراشهری (ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران)

زهرا شریفی نیا (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی گردشگری، واحد ساری، دانشگاه آزاد اسلامی، ساری،

ایران)

sharifinia@iausari.ac.ir

صص ۳۹ - ۶۹

چکیده

در سال های اخیر تمامی مناطق استان مازندران تحت تاثیر موج ساخت خانه های دوم قرار گرفته است اما شدت شکل گیری خانه های دوم در تمام مناطق یکسان نبوده و تابع متغیرهای بسیاری است. از سوی دیگر شکل گیری خانه های دوم بدون مجوز قانونی و خارج از محدوده قانونی روستاها و نواحی پیراشهری از دیگر چالش هایی است که سیستم مدیریت شهری و منطقه ای در استان مازندران در سال های اخیر به شدت با آن مواجه است. لذا هدف تحقیق حاضر آن است تا پیشران های موثر بر شکل گیری خانه های دوم را در مناطق پیراشهری ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران بررسی نماید. این پژوهش بنا به هدف، کاربردی و بر اساس روش، توصیفی و زمینه یابی و روش گردآوری داده ها کتابخانه ای و میدانی می باشد. جامعه آماری تحقیق ۲۸۸۶ نفر از مالکان خانه های دوم می باشند که با استفاده از فرمول کوکران و مقدار خطای ۰/۰۵، حجم نمونه ۳۳۹ برآورد شد و همچنین ۲۰ نفر از کارشناسان سازمان های جهاد کشاورزی، محیط زیست، استانداری و دانشگاه که

به صورت گلوله برفی انتخاب شدند، تشکیل می دهد. برای تجزیه و تحلیل داده ها از تکنیک دلفی و تحلیل میک مک استفاده گردید. نتایج تحقیق نشان داد که از بین ۱۹ پیشران شناسایی شده در تکنیک دلفی، سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی، با کاربرد تحلیل میک مک به عنوان پیشران های کلیدی محسوب می شوند، زیرا هم قابل کنترل اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تاثیرگذار می باشند، همچنین از مجموع روابط قابل ارزیابی در ماتریس اثر متقاطع، امتیاز ۷۹ رابطه عدد صفر (عوامل برهم دیگر تاثیر نداشته یا از همدیگر تاثیر نپذیرفته اند)، ۵۸ رابطه عدد ۱ (عوامل تاثیر کمی نسبت به هم داشته اند)، ۹۹ رابطه عدد ۲ (عوامل رابطه تاثیرگذار نسبتا قوی داشته اند) و ۶۱ رابطه عدد ۳ (روابط عامل های کلیدی بسیاری بوده و از تاثیر گذاری و تاثیر پذیری بسیاری برخوردار است) بوده است.

کلیدواژه ها: خانه های دوم، مناطق پیراشهری، تحلیل میک مک، مازندران مرکزی

۱. مقدمه

تعامل شهری- روستایی در سال های اخیر رنگ و بو تازه ای یافته و کم و بیش زمینه پیروی روستاییان از الگوهای زیستی- رفتاری شهرنشینان را فراهم آورده است. در مقابل، شهرنشینان یا جهت گیری های تازه در شیوه ها و الگوهای زیستی خود، به عرصه های روستایی گرایش یافته اند. بدینسان یکی از رایج ترین این گرایش ها، روی آوری به خانه های دوم است (سعیدی و سلطانی مقدس، ۱۳۹۲، ص. ۳۶). خانه دوم به عنوان یک ملک ثابت واقع در مکانی غیر از محل سکونت تعریف می شود که برای اوقات فراغت و تفریح کوتاه مدت و بلندمدت ساخته شده اند (اونگورن و کچماز^۱، ۲۰۲۱، ص. ۱۶۵). با گسترش کلانشهرها در کشورهای توسعه یافته و به ویژه کمتر توسعه یافته، نواحی پیرامونی شهرها در معرض بیش ترین میزان تحولات و دگرگونی قرار داشته است. این پویایی تحت تأثیر شرایط اجتماعی- اقتصادی محلی و نیروهای پیشران جهانی موجب پدیدار گشتن قلمروهای فضایی

1. Unguren and Kacmaz

و اشکال سکونتی گوناگون در محیط پیرامون شهرها گردید (فتحی، علی الحسبایی و بهزادفر، ۱۳۹۶، ص. ۲۲۰). در دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ در آمریکا و اروپای غربی یک روند رو به رشد مهاجرت از شهر به حومه دیده می شود. تغییر مکان و جابه جایی خدمات و صنعت به نواحی روستایی، توسعه کشاورزی پاره وقت، خانه های دوم و مهاجرت به دلیل بازنشستگی نقش مهمی را در این فرایند بازی می کنند (رفیعی، خطیبی و داودپور، ۱۳۹۹، ص. ۳۶). اصولاً حومه و پیراشهر را یک ناحیه در حال گذار از محیط به شدت روستایی به محیطی کاملاً شهری توصیف می کنند که تحت فشار فراوان برای توسعه شهری است (کاظمیان، ضیایی، امیری و مرادی، ۱۳۹۷، ص. ۳۶۵). البته توسعه ضرورتاً محدود به توسعه کالبدی و صرفاً با ویژگی های شهری نیست، بلکه اغلب با ظهور فعالیت های شهری در مناطق روستایی مثل مزرعه داری از سر سرگرمی و خانه های دوم تشخیص داده می شوند (رفیعی، خطیبی و داودپور، ۱۳۹۹، ص. ۳۵).

افزایش چشمگیر خانه های دوم به ویژه پس از جنگ جهانی دوم رخ داد. در پایان نیمه اول در قرن بیستم، فرصت های اقتصادی در نتیجه صنعتی شدن و شهرنشینی سریع افزایش یافت. پیشرفت های فن آوری قابل توجه در ارتباطات و حمل و نقل، کاهش زمان کار هفتگی، افزایش اوقات فراغت، افزایش سطح تحصیلات، افزایش سطح مالکیت خودرو، تحولات در فرصت های بازنشستگی، زندگی پراسترس شهرها و تراکم بیش از حد جمعیت در شهرها و محیط زیست آلودگی، از جمله عوامل موثر بر توسعه پدیده خانه های دوم است (اوکیوکو، ۲۰۱۶، ص. ۴۰). گردشگران خانه های دوم عمدتاً همزمان در پی تأمین چندین نیاز هستند؛ زیرا این عمل آن ها از انگیزه ای واحد سرچشمه نمی گیرد، گرچه ممکن است در شرایطی، یکی از این عوامل به عنوان عامل اصلی اثرگذار باشد؛ اما معمولاً در تأمین خانه های دوم، چند یا همه این عوامل در مجموعه ای هم پیوند اثرگذار هستند (محمدی و میرتقیان رودسری، ۱۳۹۶، ص. ۱۳۰). به طور کلی عوامل موثر بر شکل گیری خانه های دوم را می توان در دو گروه تقسیم بندی کرد: گروه اول عواملی هستند که از همان آغاز بر ساخت خانه های دوم در یک منطقه تأثیر می گذارند، مانند قیمت پایین مسکن و سهولت در مالکیت

مقصود؛ اما گروه دوم عواملی هستند که پس از شکل‌گیری خانه‌های دوم منجر به رونق بیشتر شکل‌گیری آن‌ها می‌شود، مانند بهبود امکانات و خدمات، قیمت بالای زمین و در نتیجه گسترش روند بورس بازی زمین که افزایش سرمایه‌گذاری در خانه‌های دوم را منجر می‌شود. از طرف دیگر می‌توان عوامل اجتماعی-اقتصادی مؤثر در ایجاد این خانه‌ها را در دو حیطه جامعه میزبان و جامعه مهمان بررسی کرد: در جامعه میزبان، مجموعه عوامل مثبت، همچون بافت پذیرنده افراد غیربومی و آرامش محیط، در رونق احداث این خانه‌ها اثرگذار هستند، اما در جامعه مهمان و شهرها عمدتاً عوامل منفی باعث شکل‌گیری این خانه‌ها در خارج از محیط شهر می‌شوند، مانند کمبود تفریحات سالم شهری، زندگی پر هیاهو و کم آرامش شهری، شلوغی، افزایش جمعیت و تبعیت از مدل (ایزدی و صلح جو، ۱۳۹۷، ص. ۱۳۶).

در ایران با رونق شهرنشینی و مسائل ناشی از آن، گذران اوقات فراغت و کسب آرامش در نواحی روستایی دارای جاذبه‌های طبیعی و شرایط اقلیمی مناسب و در حاشیه شهرها، به گسترش گردشگری خانه‌های دوم منجر شد (محمدی و میرتقیان رودسری، ۱۳۹۶، ص. ۱۳۱). در سال‌های اخیر تمامی مناطق استان مازندران تحت تاثیر موج ساخت خانه‌های دوم قرار گرفته است اما شدت شکل‌گیری خانه‌های دوم در تمام مناطق یکسان نبوده و تابع متغیرهای بسیاری است. از سوی دیگر شکل‌گیری خانه‌های دوم بدون مجوز قانونی و خارج از محدوده قانونی روستاها و نواحی پیراشهری از دیگر چالش‌هایی است که سیستم مدیریت شهری و منطقه‌ای در استان مازندران در سال‌های اخیر به شدت با آن مواجه است که پیامدهای گوناگونی را به دنبال خواهد داشت، لذا هدف تحقیق حاضر آن است تا پیشران‌هایی را که بر شکل‌گیری خانه‌های دوم در مناطق پیراشهری ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران موثر بوده است، را شناسایی و با ارائه راهبردهای صحیح و کاربردی به مدیریت خردمندان محدودده مورد مطالعه کمک شایانی کند.

۲. پیشینه تحقیق

مطالعات مختلفی به بررسی علل شکل گیری خانه های دوم پرداخته اند که به برخی از آن ها اشاره می شود: مهدی پور، آمار و پوررمضان (۱۴۰۱) در پژوهشی اظهار داشتند که بیش ترین توسعه خانه های دوم در روستاهای ساحلی و کوهپایه ای اطراف شهر لاهیجان بوده است. بالارفتن ارزش زمین های روستایی طی دو دهه گذشته به جهت هجوم گردشگران به روستاهای ساحلی و نزدیکی نواحی روستایی واقع در مناطق کوهپایه ای و کوهستانی به شهر لاهیجان موجب گسترش خانه های دوم طی دو دهه اخیر شده است. دادورخانی، محمودی چناری و موسوی (۱۴۰۰) در مقاله ای بیان داشتند که دهستان رودبار قصران در شهرستان شمیرانات استان تهران به دلیل داشتن آب و هوا و راه ارتباطی مناسب، شرایط اقلیمی و جغرافیایی و نزدیکی به کلانشهر تهران، مورد توجه گردشگران و به ویژه مالکین خانه های دوم قرار گرفته است. پیدایش ایزدی و صلح جو (۱۳۹۷) در مطالعه ای از جمله دلایل اصلی گسترش خانه های دوم در شهر مشهد را گذران اوقات فراغت، دوری از آلودگی هوا و ترافیک شهری دانسته اند. محمدی و میرتقیان رودسری (۱۳۹۶) در مقاله ای با کاربرد تحلیل عاملی اکتشافی، در بین مولفه های رانشی افزایش اوقات فراغت و در بین مولفه های کششی آب و هوای مناسب را به عنوان مهم ترین عوامل شکل گیری خانه های دوم روستایی در جواهرده رامسر بیان کرده اند. عنابستانی (۱۳۸۹) در پژوهشی در روستاهای بیلاقی غرب مشهد اظهار داشت که ارتباط مستقیمی بین عوامل طبیعی نظیر ناهمواری، اقلیم، آب، خاک و پوشش گیاهی و تعداد خانه های دوم در ناحیه روستایی مورد مطالعه وجود ندارد، بلکه بین حضور مالکان غیربومی و تعداد خانه های دوم رابطه معنی داری وجود دارد که با توجه به توسعه فیزیکی شهر مشهد و پیامدهای حاصل از شهرنشینی (گسترش آلاینده های گوناگون زیست محیطی در شهرها)، بورس بازی حاصل از رونق بازار زمین و مسکن و فاصله نسبتاً کم روستاها با شهر مشهد در سال های پس از ۱۳۸۵ روند توسعه این خانه ها به وسیله مالکان غیربومی شدت یافته است. آمار و برنجکار (۱۳۸۸) در تحقیقی در نواحی روستایی شهرستان بندرانزلی دریافتند که گسترش خانه های دوم عموماً متأثر از شرایط جغرافیایی و

برنامه ریزی های موضعی (مثل منطقه آزاد) می باشد. انگورن و ییگیت کاچماز^۱ (۲۰۲۲) در مطالعه ای با رویکرد ترکیبی - اکتشافی قیمت مناسب مسکن، بهره مندی از خدمات سلامتی، ویژگی مقصد گردشگری برای گذران اوقات فراغت را از جمله عوامل مؤثر بر تصمیمات خرید خانه دوم از سوی اتباع خارجی در ترکیه دانسته اند. سولاک و ترک^۲ (۲۰۲۲) در بررسی شان به این نتیجه رسیدند که خانواده‌هایی که به کلان شهرها یا خارج از کشور مهاجرت کرده‌اند، داشتن خانه‌های دوم در روستاهای بومی خود و رضایت از سرمایه‌گذاری را از انگیزه‌های داشتن خانه دوم در منطقه دریای سیاه شرقی عنوان کرده اند. هجالجر، کلاستر استانسترپ، تافوج سورنسن و ندرگارد استفانسن^۳ (۲۰۲۲) فرصت برای ایجاد مالکیت سودآور و افزایش قیمت بازار خانه دوم را از جمله عوامل رشد خانه های دوم در دانمارک بیان کردند. نوزا، الفسداتر و سیرزداترند^۴ (۲۰۱۸) در تحقیقی در ایسلند بیان داشتند که گردشگری خانه دوم در کشورهای شمال اروپا دارای سنت طولانی است. فرآیندهای زیربنای تصمیم برای داشتن خانه دوم اغلب پیچیده و با عوامل تأثیرگذار متعددی مانند محیط فرهنگی، ترجیحات و نگرش های شخصی، وضعیت اقتصادی، مسافت و عوامل محلی مرتبط است. نتایج نشان داد که دل بستگی به مکان به عنوان یک عامل محلی بر توسعه زمانی و مکانی خانه‌های دوم تأثیر داشته است. آدامیک^۵ (۲۰۱۶) در مطالعه اش در بوری توچولسکی لهستان توضیح می‌دهد که چگونه گسترش خانه‌های دوم هدفمند به ایجاد یک الگوی سکونتگاه پراکنده در مناطق با ارزش طبیعی بالا کمک می‌کند، که توسط بازسازی اقتصادی، افزایش مصرف و تغییر سبک زندگی ایجاد می‌شود. اوکیوکو و سامانکو^۶ (۲۰۱۶) با توجه به نتایج تحلیل عاملی، چهار عامل جذابیت آب و هوای دریا و طبیعت، جذابیت تفریحی، دلایل خانوادگی و شخصی و دلایل اقتصادی را از مهم ترین منابع انگیزشی در مالکیت خانه دوم در چینارجیک واقع در منطقه یالووا ترکیه عنوان کردند. خانه های دوم بخشی جدایی ناپذیر از

1. Üngüren and Yiğit Kaçmaz

2. Sulak and Türk

3. Hjalager, Kloster Staunstrup, Tophøj Sørensen and Nedergård Steffansen

4. Nouza, Ólafsdóttir and Sæþórsdóttirand

5. Adamiak

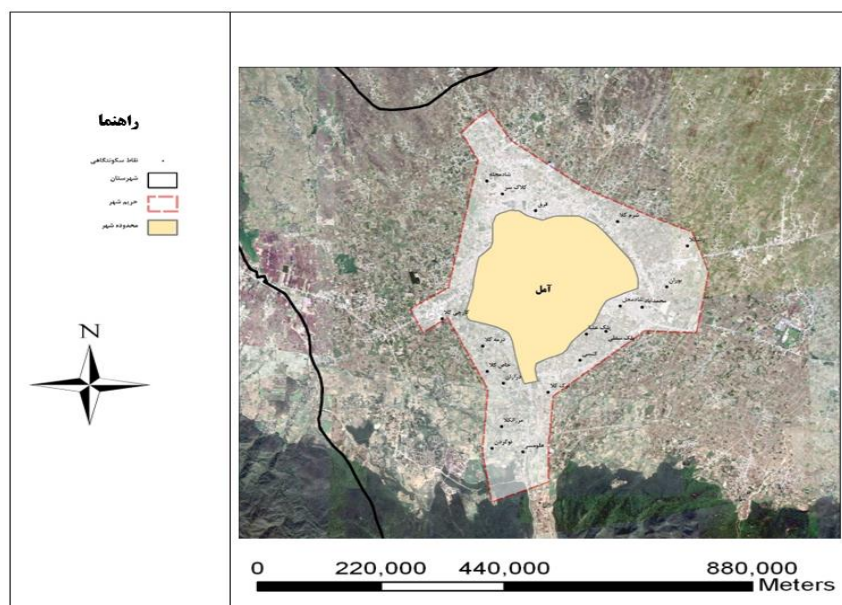
6. Okuyucu and Somuncu

روند پراکندگی است که در لهستان اتفاق می افتد، که توسط بازسازی اقتصادی، افزایش مصرف و تغییر سبک زندگی ایجاد می شود. لپ کینا^۱(۲۰۱۳) در مطالعه خود بیان داشت که در دو دهه اخیر مالکیت خانه دوم روس ها در فنلاند روند رو به رشدی داشته است. از جمله انگیزه های اصلی برای مالکیت خانه دوم عبارتند از: تصویر بسیار مثبت فنلاند، طبیعت دست نخورده و تمیز، شرایط آب و هوایی مشابه، چشم انداز دریاچه با دسترسی شخصی به ساحل دریاچه، نرخ قیمت برای خانه های دوم و آرامش.

۳. روش شناسی تحقیق

این پژوهش بنا به هدف، کاربردی و بر اساس روش و ماهیت، توصیفی و زمینه یابی و روش گردآوری داده ها کتابخانه ای و میدانی می باشد. در روش میدانی از پرسشنامه مالکان خانه های دوم و پرسشنامه کارشناسان استفاده شده است. با توجه به مقیاس بزرگ محدوده مطالعاتی که شامل ۲۲ شهرستان، ۱۳۱ دهستان، ۶۱ نقطه شهری و در نهایت ۳۶۰۵ مکان و آبادی است (دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران، ۱۴۰۱)، در طرح پژوهشی انجام شده، استان مازندران به ۳ حوزه مطالعاتی شرق، مرکز و غرب و ۳ زیرحوزه مطالعاتی در بخش های ساحلی، میانی و کوهستانی تقسیم بندی شد، که در این مقاله حوزه مطالعاتی مرکزی در قالب بخش ساحلی، میانی و کوهستانی مورد پژوهش قرار گرفته است. حوزه مرکزی مورد مطالعه شامل ۵ نقطه شهری رینه، آمل، بابلسر، محمود آباد و چمستان و ۳۴ نقطه سکونتگاهی روستایی واقع در حریم شهری یا چسبیده به آن است که با پدیده غالب خانه دوم مواجه هستند. برای نمونه وضعیت پراکنش سکونتگاهی روستایی واقع در حریم شهری آمل در شکل ۱ آمده است.

1. Lipkina



شکل ۱. وضعیت پراکنش سکونتگاهی روستایی واقع در حریم شهری آمل

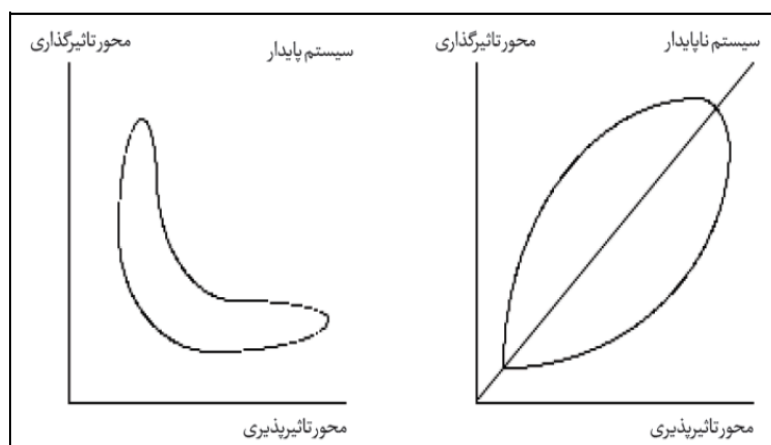
مأخذ: دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران و نگارنده، ۱۴۰۱

جدول ۱ ویژگی های سکونتگاه های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی را نشان می دهد. در کل در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران ۲۸۸۶ واحد مسکونی با عملکرد خانه دوم شناسایی شد. لذا با توضیح فوق به منظور دست یابی به داده های توصیفی، جامعه آماری تحقیق را ۲۸۸۶ نفر از مالکان خانه های دوم تشکیل می دهد. حجم نمونه برای جامعه آماری مذکور که با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شده، ۳۳۹ مورد است، که با روش نمونه گیری تصادفی پرسشنامه ها تکمیل شد. همچنین به منظور ورود داده ها به تکنیک دلفی (که پس از انجام سه مرحله اعضای پانل درباره میزان اهمیت شاخص ها با $SD < 1$ به اجماع نظر رسیدند)، و نرم افزار میک مک، جامعه آماری تحقیق را کارشناسانی که در حوزه خانه های دوم تخصص داشته یا در این حوزه کار کرده بودند و از سازمان های جهاد کشاورزی، محیط زیست، استانداری و دانشگاه انتخاب گردیدند، تشکیل می دهد، که تعداد ۲۰ نفر از آن ها به صورت گلوله برفی انتخاب شدند (جدول ۲ بیان کننده مشخصات کارشناسان می باشد). ماتریس اثرات متقاطع در تحلیل میک مک بر اساس شاخص های آماری با ۲ بار چرخش داده

ای (تأثیرگذاری و تأثیرپذیری ۱۰۰ درصد) از مطلوبیت و بهینه شدگی صددرصد برخوردار بوده که حاکی از روایی و پایایی بالای پرسشنامه کارشناسان و پاسخ های آن است. برای تجزیه و تحلیل داده ها از تکنیک دلفی و تحلیل میک مک استفاده گردید. دلفی رویکرد یا روشی سیستماتیک در تحقیق برای استخراج نظرات از یک گروه متخصصان در مورد یک موضوع یا یک سؤال است. و یا رسیدن به اجماع گروهی از طریق یک سری از راندهای پرسشنامه ای با حفظ گمنامی پاسخ دهندگان، و بازخورد نظرات به اعضای پانل است (رحمانی، وزیری نژاد، احمدی نیا و رضائیان، ۱۳۹۹، ص. ۵۱۷). منظور از اجماع، رسیدن به اتفاق نظر در مورد یک ایده و گاه تلاش برای مشخص ساختن تفاوت ها است. آمارهای اصلی استفاده شده در مطالعات دلفی اندازه های مرکزی (میانگین، میانه و نما) است و شاخص های پراکندگی (انحراف معیار و محدوده میان چارکی) است (رضائیان، ۱۳۹۷، ص. ۱۰۹۴). تحلیل میک مک که به آن تحلیل ساختاری نیز گفته می شود، از تکنیک های مهم تحلیل اثرات متقابل است. در روش میک مک، برای انجام مراحل پژوهش، نخست فهرستی از متغیرهای کلیدی فراهم می آید که می تواند از نظرات خبرگان یا منابع دیگر تهیه شده باشد. بر اساس قدرت وابستگی و نفوذ متغیرها، می توان دستگاه مختصاتی تعریف کرد و آن را به چهار قسمت مساوی تقسیم نمود. تجزیه و تحلیل میک مک بر پایه قدرت نفوذ (تأثیرگذاری) و میزان وابستگی (تأثیرپذیری) هر متغیر شکل گرفته و امکان بررسی بیشتر محدوده هر یک از متغیرها را فراهم می سازد. در این تحلیل متغیرها به چهار گروه خودمختار، وابسته، پیوندی (رابط) و مستقل تقسیم می شوند (زنگی آبادی و حسینی خواه، ۱۳۹۹، ص ۶۶۰-۶۶۱).

در روش تحلیل اثرات متقاطع تحت نرم افزار Micmac در مجموع دو نوع از پراکنش به نام سیستم های پایدار و سیستم های ناپایدار تعریف شده اند (شکل ۳). در سیستم های پایدار پراکنش متغیرها به صورت حرف L انگلیسی است؛ یعنی برخی متغیرها دارای تأثیرگذاری بالا و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. در سیستم های پایدار مجموعاً سه دسته متغیر قابل مشاهده است: الف: متغیرهای بسیار تأثیرگذار بر سیستم (عوامل کلیدی)؛ ب: متغیرهای مستقل و ج: متغیرهای خروجی سیستم (متغیرهای نتیجه). در این سیستم جایگاه هر یک از عوامل کاملاً مشخص و نقش آن نیز به وضوح قابل ارائه است. در سیستم های ناپایدار متغیرها در

حول محور قطری صفحه پراکنده هستند و متغیرها در اکثر مواقع حالت بینابینی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند که ارزیابی و شناسایی عوامل کلیدی را بسیار مشکل می‌نماید. در سیستم‌های ناپایدار نیز متغیرهای زیر قابل مشاهده است: متغیرهای تأثیرگذار، متغیرهای دوجبهی (متغیرهای ریسک و هدف)، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه سیستم، متغیرهای مستقل (رنجبر حیدری، قربانی، سیمبر و حاجیانی، ۱۳۹۵، ص. ۲۷؛ شاهیوندی، قاسمی، راست قلم، ۱۳۹۹، ص. ۱۴۴).



شکل ۳. شیوه توزیع متغیرها در نرم افزار میک مک

ماخذ: شاهیوندی، قاسمی، راست قلم، ۱۳۹۹، ص. ۱۴۵

جدول ۱. ویژگی‌های سکونتگاه‌های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی

سهم هر روستا از پرسشنامه	خانوار	جمعیت	سکونتگاه روستایی	شهر	زیرحوزه مطالعاتی	حوزه مطالعاتی
۹	۹۰۵	۲۶۵۶	خشت سر	محمودآباد	ساحلی	مرکزی
۲۴	۵۱۲	۱۵۳۷	بابل پشت	بابلسر		
۱۲	۱۱۳۵	۳۵۱۱	اجاکسر			
۳۲	۵۹۲	۱۷۰۵	علی آباد			
۲	۲۴۱	۷۲۶	شورک			
۲	۳۴	۱۰۶	اناری			

سهم هر روستا از پرسشنامه	خانوار	جمعیت	سکونتگاه روستایی	شهر	زیرحوزه مطالعاتی	حوزه مطالعاتی
۹۳	۲۰۳۷	۶۲۱۳	باقرتنگه	آمل	میانی	
۲	۴۲۷	۱۳۲۳	پایین احمدکلا			
۱	۹۰۵	۳۲۴۵	بوران			
۰	۱۰۵۷	۶۹۲	پلک سفلی			
۰	۲۲۴	۶۳۲	پلک علیا			
۱۲	۲۰۵	۱۳۱۲	ترک کلا			
۰	۴۲۵	۵۴۴	خاص کلا			
۰	۵۰۱	۱۴۷۲	درازان			
۰	۸۹	۲۷۵	درمه کلا			
۷	۹۰۲	۲۶۶۹	رشکلا			
۰	۵۳۷	۱۷۰۳	شادمحله			
۲	۱۸۵۷	۵۸۱۸	شادمحل			
۲	۲۷۷	۸۳۹	شرم کلا			
۰	۵۱۵	۱۵۶۶	قرق			
۱	۱۲۴	۳۹۳	کارچی کلا			
۰	۲۹۱۰	۸۸۴۳	کلاک سر			
۱۰	۲۸۱	۸۷۱	کنسی			
۲۲	۷	۲۰	محمداباد			
۳	۴۷۶	۱۴۵۶	مرزانکلا			
۱	۱۲۲	۴۰۲	نوگردن			
۱	۳۱۴	۹۵۶	هلومسر			
۲۵	۴۹۳	۱۵۹۴	آهودشت	چمستان		
۱	۲۴	۸۱	بهدشت			
۸	۴۸	۱۴۹	شیخ علی کلا			
۲۴	۲۲۰	۷۱۲	کرات کتی			
۱۳	۱۷	۶۵	امیراباد	رینه	کوهستانی	
۱	۶۱	۱۸۴	گرنا			
۲۹	۸۳	۲۸۲	آب گرم			

ماخذ: خانه بهداشت و مطالعات میدانی نگارنده، ۱۴۰۱

جدول ۲. مشخصات اعضای پانل تخصصی

حوزه تخصصی			سطح تحصیلات			جنس			سن		
درصد	تعداد		درصد	تعداد		درصد	تعداد		درصد	تعداد	
۲۰	۴	برنامه ریزی شهری	۳۰	۶	فوق لیسانس	۹۰	۱۸	مرد	۱۵	۳	-۳۱ ۴۰
۲۵	۵	کشاورزی و منابع طبیعی	۷۰	۱۴	دکتری	۱۰	۲	زن	۲۵	۵	-۴۱ ۵۰
۲۵	۵	محیط زیست	--	--	---	--	--	--	۶۰	۱۲	-۵۱ ۶۰
۳۰	۶	گردشگری	--	--	---	--	--	--	--	--	---

ماخذ: مطالعات میدانی نگارنده، ۱۴۰۱

۴. مبانی نظری

با توجه به تفاوت سبک زندگی در کشورهای مختلف، در مورد تعریف دقیق خانه دوم اتفاق نظر وجود ندارد (ون آکر، گودوین و ویتلوکس^۱، ۲۰۱۶، ص. ۲۶). اصطلاح «خانه دوم» عموماً در ادبیات به خانه‌ای مستقل، غیرمتحرک و دارای مالکیت خصوصی گفته می‌شود که برای اهداف تفریحی و فرعی استفاده می‌شود که با اهداف خانه‌های دائمی متفاوت است (نوزا، الفسداتر و مولر^۲، ۲۰۱۳، ص. ۲۰). موسسه ابداعات اجتماعی در آمریکا خانه‌های دوم را خانه‌هایی می‌داند که کمتر از ۹۰ روز در هر سال تقویمی اشغال می‌شود (آمار و برنجکار، ۱۳۸۸، ص. ۸). خانه‌های دوم معمولاً در حاشیه کلان‌شهرها، در مناطق ساحلی که بخش گردشگری توسعه یافته است، در مناطقی که نزدیک به کوه‌ها هستند و فرصت‌هایی برای پیاده‌روی یا اسکی فراهم می‌کنند و در مناطق روستایی که دارای امکانات طبیعی هستند، قرار دارند (سولاک و ترک^۳، ۲۰۲۲، ص. ۳۵). خرید خانه‌های دوم در مناطق روستایی و حومه شهرها با انگیزه دارایی و پس انداز شخصی، سرمایه گذاری در مسکن از طریق مالکیت ملک

1. Van Acker, Goodwin and Witlox

2. Nouza, Ólafsdóttir and Müller

3. Sulak and Turk

و دلایل تفریحی انجام می گیرد (اورسیچ، میشتیچ و میشتیچ^۱، ۲۰۱۶، ص. ۸۱). همچنین تحرک فردی، پیری جمعیت و رشد طبقه متوسط، همگی به محبوبیت خانه های دوم به سبک غربی کمک کرده اند (وو و گالنت^۲، ۲۰۲۱، ص. ۳۹۱). طبق گفته کاپوک^۳ سه فرآیند اجتماعی و اقتصادی باعث ایجاد خانه های دوم روستایی می شود: الف: درآمد قابل تصرف بالاتر؛ ب: اوقات فراغت بیش تر ناشی از کاهش ساعات کار؛ ج: نرخ بالاتر تحرک خودرو (حاجی میررحیمی، اصفهانی، ون آکر و ویتلوکس^۴، ۲۰۱۷، ص. ۲). همچنین پدیده گریز از شهرنشینی و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی که از اوایل دهه ۱۸۰۰ در جهان شروع شده، زمینه ساز افزایش این خانه ها در روستاها بوده است (دادورخانی، محمودی چناری و موسوی، ۱۴۰۰، ص. ۸۵۹). از پیرامون و حریم شهرها برای تأمین نیازهای شهر و به عنوان ابزاری برای محدود کردن ساخت وسازهای غیرمجاز استفاده می شود، اما با توجه به افزایش مداوم تقاضای زمین و از سوی دیگر محدودیت و کاهش مداوم این کالای گرانبها، اراضی حریم شهرها به یکی از مؤلفه های ثروت اندوزی و تشدید نابرابری های اجتماعی بدل شده است (شاهی دشت، سرور و مدیری، ۱۴۰۰، ص. ۲۰۱)، و این امر تضعیف اکوسیستم محیط زیست شهری، استفاده از اراضی پیرامون شهرها برای ساخت وسازهای مسکونی (خانه های دوم)، تغییر کاربری ها در مقیاس وسیع را در پی داشته است (خندان و سبحانی، ۱۴۰۰، ص. ۹۸). ناحیه پیراشهری، ناحیه ای دینامیک از لحاظ فضایی و ساختاری است، که به لحاظ فضایی، ناحیه گذاری بین زمین های کامل شهر شده و نواحی اساسا با کاربری کشاورزی است. قلمرویی با تغییر ساختاری - اجتماعی است که به واسطه فشار بر منابع طبیعی و فرصت های بازار کار دارای الگوی متغیر کاربری زمین است (فتحی، علی الحسابی و بهزادفر، ۱۳۹۶، ص. ۲۲۰). در دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ در آمریکا و اروپا غربی تغییر مکان و جابه جایی خدمات و صنعت به نواحی روستایی، توسعه کشاورزی پاره وقت، مهاجرت به دلیل بازنشستگی و شکل گیری خانه های دوم از جمله اشکال تحولات در مناطق پیراشهری

1. Ursić, Mišetić and Mišetić
2. Wu and Gallent
3. Coppock
4. Hajimirrahimi, Esfahani, Van Acker and Witlox

محسوب می‌شد (رفیعی، خطیبی و داودپور، ۱۳۹۹، ص. ۳۶). خانه‌های دوم نه تنها یک منبع تفریحی، بلکه یک شی سرمایه‌گذاری و انباشت هستند. مثلاً در دانمارک خانه‌های دوم قبلاً از نظر اقتصادی اهمیتی حاشیه‌ای داشتند، اما اکنون بیش از هر زمان دیگری موضوع سرمایه‌گذاری و اجزای قابل توجه در بازار املاک هستند، و با اشاره به پتانسیل‌های اقتصادی در گردشگری، مورد پذیرش و حمایت استراتژی‌های دولتی و محلی قرار گرفته است (هالاگر، استوناستراپ، سورنسن توپوژ و ندرگارد استفانسن^۱، ۲۰۲۲، ص. ۲). در چین نیز از اواخر دهه ۱۹۸۰، مالکیت خانه و در کنار آن پدیده خانه‌های دوم به سرعت نیز افزایش یافته است. حدود ۲۰ درصد از خانوارهای شهری در چین خانه دوم دارند. خانه‌های دوم بیش‌تر در شهرهای بزرگ و در حومه مناطق شهری به شدت متداول هستند و معمولاً در مجاورت نسبی خانه‌های اولیه قرار دارند (لی و فن^۲، ۲۰۲۰، ص. ۱). حدود ۴۰ درصد از خانواده‌های نیروزی به خانه‌های دومی دسترسی دارند که یا خودشان دارند یا از طریق خانواده، دوستان و سایر روابط به آن دسترسی دارند. ۷۰٪ از خانه‌های دوم نیروزی‌ها در فاصله بیش از ۱ ساعت رانندگی از آدرس خانه اصلی کاربر در حومه شهرها و ۲۸٪ بیش از ۳ ساعت رانندگی دورتر قرار دارد (ناس، ژو، استفانسن دوتیر، استفانسن و ریچاردسون^۳، ۲۰۱۹، ص. ۲). از زمان مطالعه کاپوک در سال ۱۹۷۷ در مورد تأثیرات خانه‌های دوم، این موضوع همچنان توجه جغرافیدانان و سایر دانشمندان علوم اجتماعی را به خود جلب کرده است و دیدگاه‌ها و رویکردهای رشته‌ای زیادی از جمله دیدگاه‌های برنامه‌ریزی ایجاد کرده است (موول، بارک و کینگ^۴، ۲۰۲۰، ص. ۷۴). به گفته مولر اکثر تحقیقات در مورد خانه‌های دوم از دهه ۱۹۹۰ به طور گسترده در زمینه مطالعات گردشگری و به طور خاص در چارچوب به اصطلاح پارادایم تحرکات جدید بوده است (مولر، ۲۰۱۱، ص. ۱۳۷). شکل‌گیری خانه‌های دوم معمولاً به سه شیوه متفاوت صورت گرفته است. روش اول تبدیل مسکن‌های دائمی روستایی در روستاها به خانه‌های دوم است. این شیوه در اروپا رواج بیش‌تری در مقایسه با امریکای شمالی دارد. شیوه دوم

1. Hjalager, Staunstrup, Tophøj Sørensen and Nedergård Steffansen
2. Li and Fan
3. Næss, Xue, Stefansdottir, Steffansen and Richardson
4. Mowl, Barke and King

ساخت خانه های دوم در قطعه زمین های تملک شده افراد به صورت خصوصی است، که در اروپا به دلیل محدودیت های ساخت و ساز و کمبود زمین این شیوه رواج کمتری در مقایسه با امریکای شمالی دارد. شیوه سوم، ساخت خانه های دوم به وسیله شرکت های توسعه است که در دوره ها و یا مناطقی که تقاضا زیاد بوده، این شیوه توانسته است نیازها را پاسخ دهد (عنابتانی، ۱۳۸۹، ص. ۱۰۴). در ایران نیز همزمان با وقوع تحولات ساختاری در زمینه گردشگری، و به ویژه رواج گردشگری در نواحی روستایی پیرامون شهرهای بزرگ، احداث خانه های دوم یا خانه های تعطیلات با اهداف گذران اوقات فراغت رشد چشمگیری داشته است و سابقه شکل گیری این پدیده مشخصاً به دوران قاجار بازمی گردد (دادورخانی، محمودی چناری و موسوی، ۱۴۰۰، ص. ۸۵۶). گرچه در ایران تاریخچه شکل گیری این پدیده عمری بیش از چند دهه ندارد، اما گرایش شهروندان برای شکل گیری این گونه مکان ها ایجاب می نماید که هدایت و ساماندهی فضایی آن ها مورد توجه قرار گیرد (قدیری معصوم، غلامی، محمودی چناری، تقوی زیروانی و محمدزاده لاریجانی، ۱۳۹۵، ص. ۱۰۸). به طور کلی، توسعه خانه های دوم روستایی نیاز به برنامه ریزی مناسب و عوامل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و فیزیکی آن نیاز به توجه کافی دارند، در غیر این صورت، می تواند اثرات منفی زیادی داشته باشد (بارنت^۱، ۲۰۱۴، ص. ۱۱). تحقیق حاضر بر خلاف مطالعات گذشته که صرفاً به بررسی آثار و پیامدهای گردشگری خانه های دوم در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی به شکل گسترده و به عوامل ایجاد خانه های دوم کمرنگ تر پرداخته اند، تلاش نموده است تا به شناسایی پیشران های موثر در شکل گیری خانه های دوم با مداخله نظرات کارشناسان و متخصصان شاغل در محدوده مورد مطالعه که اولاً دانش و آگاهی کامل به موضوع داشته و همچنین دارای سابقه خدمت در این حوزه بوده اند با کاربرد تحلیل میک مک که توضیح آن در روش تحقیق آمده است، بپردازد.

1. Barnett

۵. یافته های تحقیق

۱.۵. شناسایی میزان شکل گیری خانه های دوم در محدوده مورد مطالعه

در حوزه مرکزی استان مازندران مجموعاً تعداد ۲۸۸۶ واحد مسکونی با عملکرد خانه دوم شناسایی شد، که از این تعداد حدود ۲۳۲۵ واحد (۸۰/۶ درصد) در درون بافت و ۵۶۱ واحد (۱۹/۴ درصد) در خارج از بافت قانونی روستاها می باشد، بر اساس استعلام از دهیاران تاکنون اقداماتی (اقدام به تخریب، اقدام جهت الحاق به بافت) جهت مواجهه با ساخت خانه های دوم خارج از محدوده قانونی روستا صورت گرفته است که میزان برخورد های صورت گرفته بسیار ناچیز بوده که کافی و بازدارنده نیست و نیازمند اتخاذ تصمیمات فوری، قاطع و جامع است. جدول ۳ میزان شکل گیری خانه های دوم را در زیرحوزه های مطالعاتی ساحلی، میانی و کوهستانی حوزه مرکزی نشان می دهد، لذا بیش ترین سهم خانه های دوم با ۵۲ درصد مربوط به زیرحوزه ساحلی می باشد.

جدول ۳. میزان شکل گیری خانه های دوم در زیرحوزه های مطالعاتی ساحلی، میانی و کوهستانی حوزه مرکزی استان مازندران

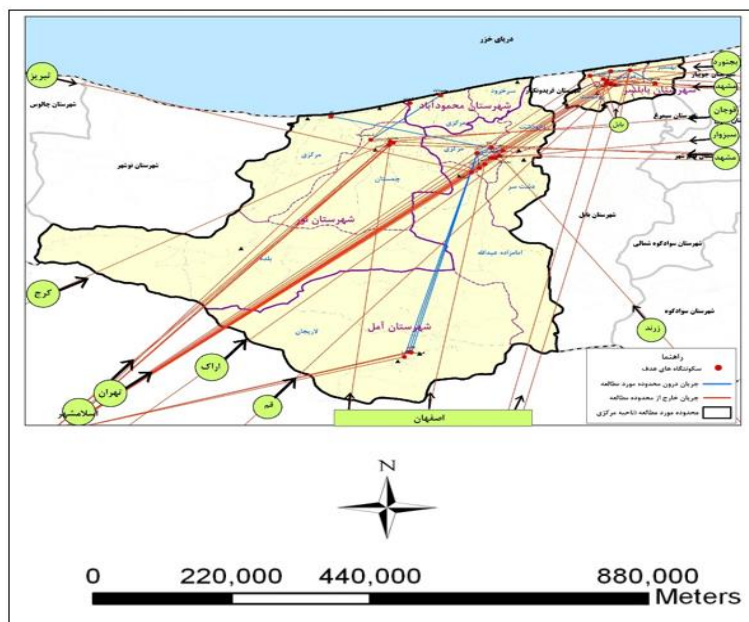
نمو	تعداد کل واحدهای مسکونی ساخته شده	تعداد کل خانه های دوم ساخته شده	
		داخل بافت روستا	خارج از محدوده قانونی روستا
ساحلی	۹۷۶۸	۱۳۴۸	۱۵۰
میانی	۱۰۴۸۱	۷۱۲	۳۰۹
کوهستانی	۷۹۸	۲۶۵	۱۰۲
کل	۲۱۰۴۷	۲۳۲۵	۵۶۱

ماخذ: دهیاری، مطالعات میدانی و محاسبات نگارنده، ۱۴۰۱

۲.۵. شناسایی مبدا جریان های ورودی مالکان خانه های دوم

بر اساس پرسشنامه تکمیل شده توسط مالکان خانه های دوم، مبدا حرکت آنان در قالب ۳ دسته کلی، از تهران و شهرهای اطراف آن، از شهرهای استان مازندران به ویژه شهرهای

اطراف سکونتگاه های روستایی و از سایر کلانشهرها و شهرهای بزرگ کشور قابل تفکیک است. بر این اساس در زیرحوزه مطالعاتی ساحلی و میانی ۶۵ درصد از مالکان خانه های دوم از تهران و شهرهای اطراف آن، ۲۵ درصد از شهرهای استان مازندران (بابل، بابلسر، بهنمیر، آمل، نور و محمودآباد) و ۱۰ درصد از سایر شهرهای کشور (مشهد، بجنورد، سبزوار، قوچان، اصفهان، اراک، قم، کرج) و در زیرحوزه مطالعاتی کوهستانی به ویژه روستای آب گرم ۸۰ درصد از مالکان خانه های دوم از شهر آمل و ۲۰ درصد از تهران به این سکونتگاه ها مراجعه کرده اند (شکل ۳). نکته مهم دیگر این است که در برخی روستاها (نظیر آب گرم)، تنوع جغرافیایی خوش نشینان محدود و در برخی دیگر از روستاها (نظیر آهودشت، باقرتنگه، کرات کتی و شیخ علی کلا) تنوع و ناهمگونی زیادی بین خوش نشینان از جهت مبدا مهاجرت به چشم می خورد. در زیرحوزه مطالعاتی ساحلی و میانی ۴۸ درصد مالکان در کمتر از ۳۰ روز، ۳۵ درصد بین ۳۰ تا ۹۰ روز و ۱۷ درصد بیش از ۹۰ روز و غالباً در تمام فصول سال و در زیرحوزه مطالعاتی کوهستانی ۸۷ درصد مالکان در کمتر از ۳۰ روز، ۸ درصد بین ۳۰ تا ۹۰ روز و ۵ درصد بیش از ۹۰ روز و غالباً در فصل بهار و تابستان در خانه های دوم اسکان دارند.

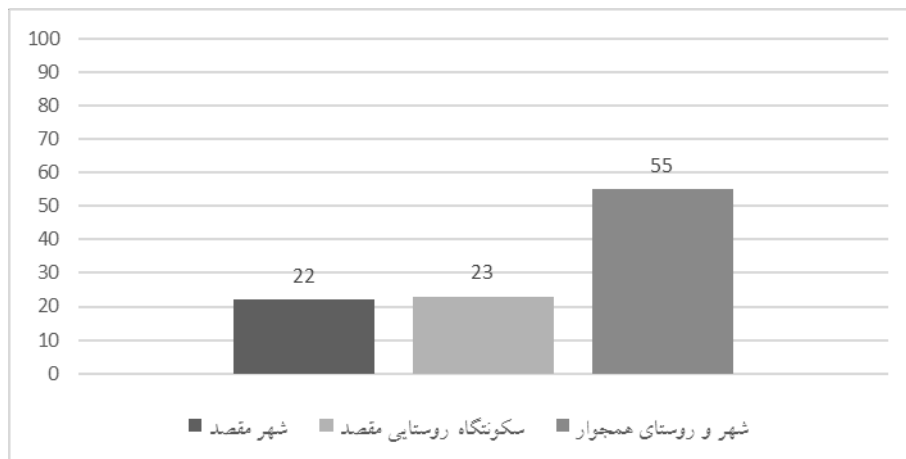


شکل ۳. جریان ورود مالکان خانه های دوم به سکونتگاه های روستایی حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران

مأخذ: مطالعات نگارنده، ۱۴۰۱

۳.۵. شناسایی جریان های خروجی مالکان خانه های دوم

مالکان خانه های دوم در طول مدت اقامت خود در سکونتگاه های مورد بررسی عموماً مایحتاج روزانه خود را با مراجعه به شهر مقصد، سکونتگاه روستایی مقصد و شهر و روستای همجوار تامین می کنند. این مراجعات موجب شکل گیری جریان های فضایی در حوزه های مطالعاتی می شود. بر اساس پرسشنامه تکمیل شده توسط مالکان خانه های دوم در حوزه مطالعاتی مرکزی ۲۲ درصد مالکان خانه های دوم مایحتاج روزانه خود را از شهر مقصد (بابلسر، آمل، رینه، چمستان و محمودآباد)، ۲۳ درصد از سکونتگاه روستایی که در آن خانه دوم دارند و ۵۵ درصد از شهر و روستاهای همجوار (به ویژه تامین محصولات غذایی محلی متنوع) تامین می کنند (نمودار ۱).



نمودار ۱. نحوه تامین مایحتاج روزانه مالکان خانه های دوم در مدت زمان اقامت در سکونتگاه های مورد مطالعه

ماخذ: مطالعات نگارنده، ۱۴۰۱

۴.۵. شناسایی پیشران های شکل گیری خانه های دوم در حوزه مرکزی استان مازندران با کاربرد تکنیک دلفی

در این پژوهش ابتدا بر اساس نظرات اعضای پانل تخصصی پس از رسیدن به اجماع با کاربرد تکنیک دلفی، مجموعاً ۱۹ پیشران در شکل گیری خانه های دوم در حوزه های مطالعاتی مرکزی استان مازندران شناسایی شد (جدول ۴).

جدول ۴. پیشران های شکل گیری خانه های دوم با علائم اختصاری آن در حوزه های مرکزی استان مازندران

پیشران	میانگین	انحراف معیار	علامت اختصاری
تفکیک اراضی در اثر قانون ارث	۴/۵۰	۰/۵۱۴	C01
سوداگری مشاوران املاک	۴/۵۵	۰/۵۱۱	C02
تبعیت از مدرفتاری	۴/۶۱	۰/۵۰۱	C03
رفاه اقتصادی	۴/۵۵	۰/۵۱۱	C04
ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز در مناطق پیراشهری	۴/۵۰	۰/۵۱۴	C05

پیشران	میانگین	انحراف معیار	علامت اختصاری
تغییر الگوی گذران اوقات فراغت	۴/۹۴	۰/۲۳۵	C06
خشکسالی و کم آبی	۴/۵۵	۰/۵۱۱	C07
گریز از زندگی شهری	۴/۷۲	۰/۴۶۰	C08
حس تعلق	۴/۶۶	۰/۴۸۵	C09
رفاه طلبی و تغییر سبک زندگی روستاییان	۴/۸۸	۰/۳۲۳	C10
اختلاف قیمت زمین و ساختمان در روستاها با کلانشهرها	۴/۶۶	۰/۴۸۵	C11
ضعف سیستم مالیات بر املاک	۴/۵۰	۰/۵۱۴	C12
مالکیت اتومبیل و کاهش زمان سفر	۴/۶۱	۰/۵۰۱	C13
کالایی شدن زمین و ساختمان	۴/۶۶	۰/۴۸۵	C14
به صرفه نبودن فعالیت کشاورزی	۴/۵۵	۰/۵۱	C15
زیرساخت و خدمات رفاه عمومی در روستا	۴/۵۵	۰/۵۱	C16
بحران های آب و هوایی (آلودگی) کلانشهرها	۴/۶۶	۰/۴۸	C17
جاذبه های محیط طبیعی	۴/۸۳	۰/۳۸	C18
انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی	۴/۸۸	۰/۴۸	C19

ماخذ: یافته های تحقیق و محاسبات نگارنده، ۱۴۰۱

۵.۵. پیاده سازی تحلیل میک مک

تشکیل ماتریس اثرات متقاطع

پس از شناسایی پیشران ها، ماتریس اثرات متقاطع با ابعاد ۱۹*۱۹ تشکیل و برای پردازش داده ها وارد نرم افزار میک مک شد. روابط بین متغیرها بر اساس نظرات اعضای پانل تخصصی بر حسب میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری آن ها از صفر تا ۳ امتیازدهی شد. طبق جدول ۵ درجه پرشدگی ماتریس ۷۸/۱ درصد است که نشان از عدم پیوستگی و تاثیرگذاری پایین متغیرها روی همدیگر است. از طرف دیگر، ماتریس براساس شاخص های آماری با ۲ بار چرخش داده ای از مطلوبیت و بهینه شدگی صددرصد برخوردار بوده که حاکی از روایی بالای پرسشنامه و پاسخ های آن است (جدول ۶). از مجموع روابط قابل ارزیابی در ماتریس، امتیاز ۷۹ رابطه عدد صفر (عوامل برهم دیگر تاثیر نداشته یا از همدیگر تاثیر نپذیرفته اند)، ۵۸ رابطه عدد ۱ (عوامل تاثیر کمی نسبت به هم داشته اند)، ۹۹ رابطه عدد ۲ (عوامل رابطه

تاثیرگذار نسبتاً قوی داشته اند) و ۶۱ رابطه عدد ۳ (روابط عامل های کلیدی بسیاری بوده و از تاثیر گذاری و تاثیر پذیری بسیاری برخوردار است) بوده است.

جدول ۵. مشخصات کلی ماتریس اثرات متقاطع

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۱۹*۱۹	۲	۷۹	۵۸	۹۹	۶۱	۲۸۲	۷۸/۱

ماخذ: محاسبات نگارنده، ۱۴۰۱

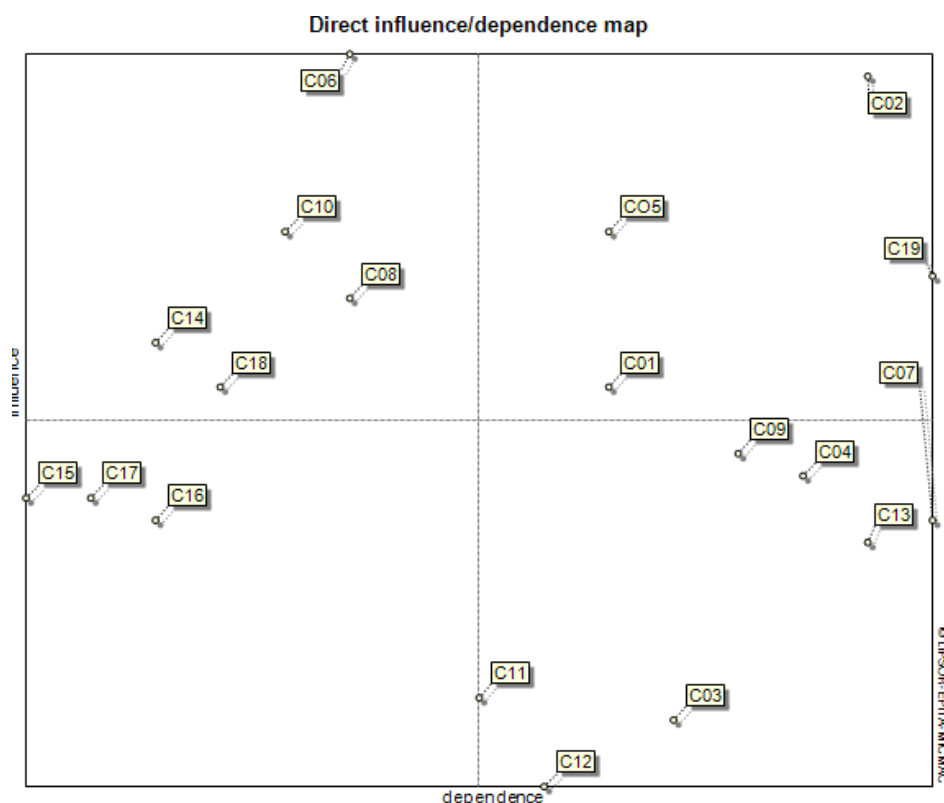
جدول ۶. درجه مطلوبیت و بهینه شدگی ماتریس اثرات متقاطع

چرخش	تاثیر گذاری	تاثیر پذیری
۱	۹۵	۹۳
۲	۱۰۰	۱۰۰

ماخذ: محاسبات نگارنده، ۱۴۰۱

تحلیل پلان تاثیر گذاری و تاثیر پذیری متغیرها

با توجه به توضیح ارائه شده مربوط به شکل ۲ که در قسمت روش تحقیق آمده است، وضعیت صفحه پراکنندگی پیشران های موثر در شکل گیری خانه های دوم در نواحی پیراشهری در ناحیه مطالعاتی مرکزی استان مازندران بیان کننده وضعیت ناپایداری سیستم است، به طوری که بیش تر پیشران ها حول محور قطری نمودار پراکنده شده اند، به غیر از چند عامل محدود تاثیرگذار در سیستم، بقیه متغیرها از وضعیت تقریباً مشابهی نسبت به همدیگر برخوردارند (شکل ۴).



شکل ۴. نحوه پراکنش پیشران های موثر در شکل گیری خانه های دوم در در نواحی پیراشهری در ناحیه

مطالعاتی مرکزی استان مازندران در صفحه پراکنندگی

ماخذ: محاسبات نگارنده در نرم افزار میک مک، ۱۴۰۱

در تحلیل صفحه پراکنندگی متغیرها که در شکل ۴ آمده است می توان ۴ دسته از متغیرها را در سیستم شناسایی کرد:

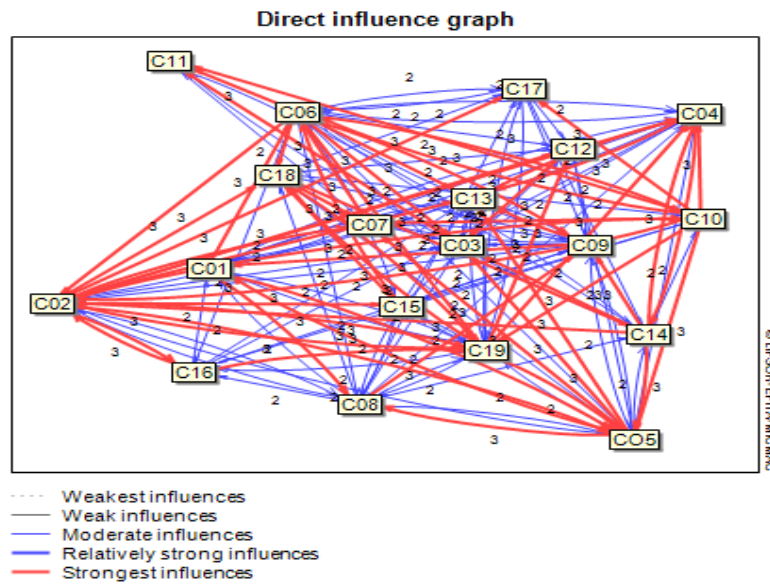
- متغیرهای دووجهی (ناحیه ۱): این متغیرها با قرارگیری در قسمت شمال شرقی نمودار، دارای تاثیرگذاری و تاثیرپذیری بالا هستند. بنابراین، به عنوان پیشران های کلیدی محسوب می شوند، زیرا هم قابل کنترل اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تاثیرگذار می باشند و عبارتند از: سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده

پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی، که متغیرهای استراتژیک هستند زیرا هم قابلیت کنترل توسط سیستم مدیریتی را دارند و هم بر سیستم تاثیرگذاری قابل قبولی دارند. در واقع هر چه از ابتدای ناحیه ۳ به انتهای ناحیه ۳ حرکت کنیم بر اهمیت و استراتژیک بودن این متغیرها افزوده می شود.

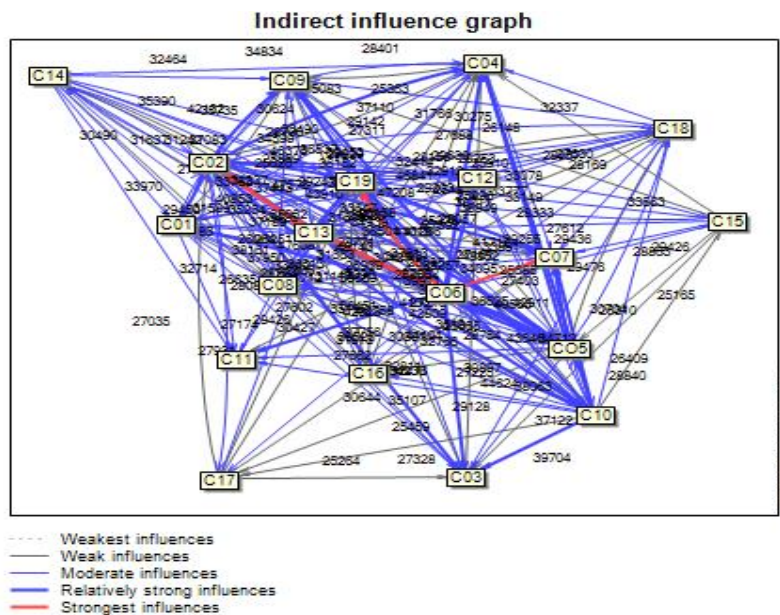
- متغیرهای تاثیرگذار(ناحیه ۲): این متغیرها با قرارگیری در قسمت شمال غربی نمودار، دارای تاثیرگذاری بالا و تاثیرپذیری پایین هستند. تغییر الگوی گذران اوقات فراغت، رفاه طلبی و تغییر سبک زندگی روستاییان، کالایی شدن زمین و ساختمان، گریز از زندگی شهری، جاذبه های محیط طبیعی در این ناحیه قرار دارند. این متغیرها بحرانی ترین مولفه ها هستند، زیرا که تغییرات سیستم وابسته به آن ها است و عموماً توسط سیستم قابل کنترل و تغییر هم نیستند.

- متغیرهای مستقل(ناحیه ۳): این متغیرها با قرارگیری در قسمت جنوب غربی نمودار، دارای تاثیرگذاری و تاثیرپذیری پایین و اصولاً فاقد نقش مهم و کلیدی هستند، و عبارتند از: به صرفه نبودن فعالیت کشاورزی، زیرساخت و خدمات رفاه عمومی در روستا، بحران های آب و هوایی(آلودگی) کلانشهرها.

- متغیرهای وابسته(ناحیه ۴): این متغیرها با قرارگیری در قسمت جنوب شرقی نمودار، دارای تاثیرگذاری پایین و تاثیرپذیری بالا هستند و عبارتند از: اختلاف قیمت زمین و ساختمان در روستاها با کلانشهرها، تبعیت از مدرفتاری، خشکسالی و کم آبی، حس تعلق، رفاه اقتصادی، مالکیت اتومبیل و کاهش زمان سفر، ضعف سیستم مالیات بر املاک. شکل ۵ نمایش گرافیکی اثرگذاری مستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل و شکل ۶ نمایش گرافیکی اثرگذاری غیرمستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل را نشان می دهد.



شکل ۵. نمایش گرافیکی اثرگذاری مستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل
 ماخذ: محاسبات نگارنده در نرم افزار میک مک، ۱۴۰۱



شکل ۶. نمایش گرافیکی اثرگذاری غیرمستقیم بین عوامل و روابط بین عوامل
 ماخذ: محاسبات نگارنده در نرم افزار میک مک، ۱۴۰۱

متغیر های مورد بررسی بر اساس ماتریس اثرات متقاطع دارای تاثیر گذاری و تاثیر پذیری متفاوتی است. شکل های ۵ و ۶ نشان دهنده روابط بین متغیرهاست. بدین معنا که میزان تاثیر گذاری متغیرها بر یکدیگر مشخص شده است. بر این اساس تاثیر گذاری متغیرها بر یکدیگر از حالت بسیار ضعیف تا بسیار قوی درجه بندی شده است. خطوط قرمز نشان دهنده تاثیر گذاری بسیار قوی متغیرها بر یکدیگر و خطوط آبی نیز بر اساس قطر خطوط بیانگر تاثیر گذاری متوسط یا نسبتا قوی بین متغیرها هستند. همچنین جهت فلش ها نیز نشان دهنده این است که کدام متغیر بر دیگری تاثیر دارد. به عنوان مثال به صرفه نبودن فعالیت های کشاورزی رابطه ای دو سویه با تغییر سبک زندگی روستاییان و رفاه طلبی دارد به طوری که هر دو پیشران بر یکدیگر تاثیر قوی می گذارند.

۶. نتیجه گیری و پیشنهادها

ساخت خانه های دوم در که در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران و در زیرحوزه های ساحلی، میانی و کوهستانی آن، از دهه ۷۰ آغاز شده است، و زیرحوزه ساحلی (به ویژه سکونتگاه های مورد مطالعه در حریم شهر بابلسر) از لحاظ ساخت خانه های دوم سابقه بیش تری دارد. مطالعات نشان داد که در ابتدا ساخت خانه های دوم در زیرحوزه های ساحلی و نزدیک به دریا دارای ارجحیت بوده اما رفته رفته با گرمتر شدن هوا در دهه های اخیر گرایش خوش نشینان به سمت مناطق کوهستانی بیش تر شده است، که با نتایج تحقیق مهدی پور، آمار و پوررمضان (۱۴۰۱) همسو می باشد، که بیان داشتند بالا رفتن ارزش زمین های روستایی در نواحی ساحلی طی دو دهه گذشته به جهت هجوم گردشگران و نزدیکی نواحی روستایی واقع در مناطق کوهپایه ای و کوهستانی به شهر لاهیجان موجب گسترش خانه های دوم طی دو دهه اخیر شده است. همچنین بررسی ها نشان می دهد رشد شتابان ساخت خانه های دوم در این زیرحوزه مطالعاتی در بازه زمانی سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ رشد شتابانی داشته (علی پور، براری و سبحانی، ۱۳۹۸، ص. ۵۱؛ دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران، ۱۴۰۱) و این روند در دهه های اخیر به دلایلی چون تغییر الگوی گذران اوقات فراغت، بحران های آب و هوایی شهرها و جاذبه های طبیعی با روند افزایشی همچنان ادامه دارد، در نتایج

مطالعات محققانی نظیر چناری و موسوی (۱۴۰۰)، عنابستانی (۱۳۸۹)، آمار و برنجکار (۱۳۸۸)، اوکیوکو و سامانکو (۲۰۱۶) و لیپ کینا (۲۰۱۳) شرایط اقلیمی و جغرافیایی و در پژوهش محمدی و میرتقیان رودسری (۱۳۹۶) افزایش اوقات فراغت از جمله عوامل گسترش خانه های دوم ذکر شده است.

اکثر نویسندگان توافق دارند که افزایش اوقات فراغت، آب و هوای مناسب، گسترش آلاینده های گوناگون زیست محیطی در شهرها، بورس بازی حاصل از رونق بازار زمین و مسکن، قیمت مناسب مسکن، بهره مندی از خدمات سلامتی، جذابیت آب و هوای دریا و طبیعت، جذابیت تفریحی، دلایل خانوادگی و شخصی، دلایل اقتصادی و طبیعت دست نخورده و تمیز از جمله عوامل شکل گیری خانه های دوم می باشد (محمدی و میرتقیان رودسری ۱۳۹۶، عنابستانی ۱۳۸۹، انگورن و ییگیت کاجماز ۲۰۲۲، اوکیوکو و سامانکو ۲۰۱۶ و لیپ کینا ۲۰۱۳).

نتایج تحقیق بیانگر آن است که در حوزه مطالعاتی مرکزی استان مازندران در بین ۱۹ پیشران شناسایی شده با کاربرد تکنیک دلفی، ۴ شاخص سوداگری مشاوران املاک، ناکارآمدی قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز در مناطق پیراشهری، تفکیک اراضی در اثر قانون ارث و انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی به عنوان پیشران های کلیدی در شکل گیری خانه های دوم محسوب می شوند، زیرا با تدوین برنامه دقیق و جامع هم قابل کنترل اند و هم بر پویایی و تغییر سیستم تاثیرگذار می باشند. نتایج این تحقیق می تواند در ارگان هایی نظیر سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، سازمان حفاظت محیط زیست، استانداری، فرمانداری، شهرداری ها، بخش داری ها و دهیاری ها قابل استفاده باشد و جهت گیری هدایت شده، برنامه ریزی شده و منطقی را برای شکل گیری خانه های دوم نشان دهد. لازم به ذکر است که وجود دموکراسی اداری در گردآوری داده های اسنادی، عدم همکاری برخی از مالکان خانه های دوم در تکمیل پرسشنامه، گستردگی قلمرو مطالعه در سه زیرحوزه ساحلی، میانی و کوهستانی که مستلزم صرف زمان و هزینه بود از جمله محدودیت های تحقیق بود. پایان پیشنهادهای ذیل جهت مدیریت خردمندانانه شکل گیری خانه های دوم ارائه می شود:

- مقابله با سوداگری مشاوران املاک از طریق اعمال نظارت دقیق و مستمر بر نحوه عملکرد مشاوران املاک از سوی مراجع نظارتی، استفاده هوشمندانه از ابزارهای مالیاتی برای جلوگیری از سوداگری افسارگسیخته، عمل و اجرای قاطعانه به قوانین مصوب مالیاتی و اخذ مالیات ملکی سالانه.

- احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی و برخورد قاطع با متخلفان، اعمال دقیق مفاد کمیسیون ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها در صورتی که رای به تخریب ساخت و سازهای غیرمجاز می دهد و اصلاح این قوانین در مورد رای به جریمه نقدی، زیرا رای به جریمه نقدی یا موافقت با تغییر کاربری زمینه رونق خانه های دوم و تخریب اراضی الی الخصوص اراضی زراعی و باغی را فراهم می کند، همچنین هماهنگی شهرداری ها، دهیاری ها با سازمان جهاد کشاورزی در خصوص اخذ مجوز تغییر کاربری با نگاه به طرح ها و مصوبات بالادستی مانند مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

- اصلاح قانون ارث که بستر کوچک شدن اراضی را فراهم می آورد، و به دنبال آن بازدهی و سودآوری پایین در اراضی تقطیع شده، فروش و حضور سوداگران زمین را برای واگذاری جهت شکل گیری خانه های دوم موجب می شود، برای این منظور پیشنهاد می گردد نیابت مالکیت اراضی به مراجع داده شود و در قالب نظام بهره برداری یا کشاورزی قراردادی یا هر شکل حقوقی دیگری که قانونگذار یا دولت تعیین می کند، انتفاع آن به وراثت برسد. در این صورت یکپارچه سازی اراضی محقق می گردد بدون آن که به حقوق وراثت، خدشه ای وارد شود.

- به منظور جلوگیری از انطباق محدوده پیشنهادی روستا با الگوی توسعه فضایی آتی، ضروری است که با توجه به پتانسیل نواحی پیرامون شهرها و روستاها در استان مازندران در هر سه بخش ساحلی، میانی و کوهستانی در ابعاد مختلف کشاورزی و گردشگری اقدام به تدوین برنامه مناسبی برای رونق تولیدات بخش کشاورزی و صنایع وابسته و گردشگری گردد تا فضای تولید به فضای مصرف تبدیل نگردد و راه را برای ایجاد منابع درآمد پایدار برای

روستاها از طریق دریافت عوارض تخلفات ساختمانی که گاه‌ها ناشی از ساخت و سازهای غیرمجاز در اراضی باغی و زراعی بلافصل روستاها می باشد، فراهم ننماید.

تقدیر و تشکر

نتایج ارائه شده در این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی استانداری مازندران با عنوان "آسیب شناسی شکل گیری خانه های دوم در مناطق شهری و پیراشهری استان مازندران و ارائه راهکارها برای ساماندهی آن" مصوب شورای عالی عتف با کد رهگیری ۲۱۴۴۹۶-۱۵۸۳۸ سامانه سمات می باشد، که توسط دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری انجام شده است. بدین وسیله از حمایت های معنوی و مالی استانداری مازندران، معاونت توسعه مدیریت و منابع استانداری و دانشگاه آزاد اسلامی واحد ساری کمال تشکر و قدردانی را اعلام می دارم.

کتاب نامه

۱. ایزدی، ح.، صلح جو، م. (۱۳۹۷). بررسی علل و پیامدهای شکل گیری خانه های دوم در حومه های کلان شهرها؛ مورد پژوهی: شهر مشهد. برنامه ریزی منطقه ای، ۸(۳۱)، صص. ۱۲۹-۱۵۲.
۲. آمار، ت. و برنجکار ا. (۱۳۸۸). تحلیل جغرافیایی گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی شهرستان بندرانزلی بعد از انقلاب اسلامی. چشم انداز جغرافیایی، ۴(۹)، صص. ۷-۲۵.
۳. خندان، م.، سبحانی، ن. (۱۴۰۰). تحلیلی بر وضعیت حریم و چالش های آن در نواحی پیراشهری تهران. توسعه فضاهاى پیراشهری، ۳(۵)، صص. ۹۷-۱۱۲.
۴. دادورخانی، ف.، محمودی چناری، ح.، موسوی، س.س. (۱۴۰۰). ارزیابی اثرات محیطی خانه های دوم گردشگری؛ مطالعه موردی: دهستان رودبار قصران شهرستان شمیرانات استان تهران. مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، ۱۷(۵۷)، صص. ۸۷۳-۸۵۵.
۵. دفتر امور شهری و شوراهای استانداری مازندران، ۱۴۰۱
۶. دفتر آمار و اطلاعات و GIS استانداری مازندران، ۱۴۰۱
۷. رحمانی، ع.، وزیری نژاد، ر.، احمدی نیا، ح.، رضائیان، م. (۱۳۹۹). مبانی روش شناختی و کاربردهای روش دلفی: یک مرور روایی. مجله دانشگاه علوم پزشکی رفسنجان، ۱۹(۵)، صص. ۵۱۵-۵۳۸.

۸. رضائیان، محسن. (۱۳۹۷). آشنایی با روش دلفی. مجله دانشگاه علوم پزشکی رفسنجان، ۱۷(۱۲)، صص. ۱۰۹۳-۱۰۹۴.
۹. رفیعی، م.، خطیبی، س.م.، داودپور، ز. (۱۳۹۹). تبیین مفهوم پیراشهری و عوامل مؤثر در ایجاد و توسعه آن. *باغ نظر*، ۱۷(۹۲)، صص. ۵۰-۲۹.
۱۰. رنجبر حیدری، و.، قربانی، ا.، سیمبر، ر.، حاجیانی، ا. (۱۳۹۵). شناسایی و تبیین عوامل و پیشران های مؤثر بر روابط ایران و شورای همکاری خلیج فارس در افق ده ساله با بهره گیری از روش میک مک، آینده پژوهی دفاعی. ۱(۲)، صص. ۷-۳۶.
۱۱. زنگی آبادی، ع.، حسینی خواه، حسین. (۱۳۹۹). برنامه ریزی توسعه منطقه ای بر پایه روش آینده پژوهی تحلیل اثرات متقاطع و سناریونویسی سایب؛ مطالعه موردی: استان کهگیلویه و بویراحمد. پژوهش های جغرافیای انسانی، ۵۲(۲)، صص. ۶۷۴-۶۵۷.
۱۲. سعیدی، ع.، سلطانی مقدس، ر. (۱۳۹۲). نقش خانه های دوم در گردشگری و جریان سرمایه در نواحی روستایی؛ مورد: ناحیه بینالود خراسان رضوی. *جغرافیا*، ۱۱(۳۶)، صص. ۳۳-۵۳.
۱۳. شاهی دشت، غ.، سرور، ر.، مدیری، م. (۱۴۰۰). واکاوی نظام تحولات و چالش ها در فضاهاى پیراکلانشهری؛ مورد: کلانشهر مشهد. توسعه فضاهاى پیراشهری، ۳(۵)، صص. ۱۹۹-۲۲۱.
۱۴. شاهپوندی، ا.، قاسمی، م. و راست قلم، ن. (۱۳۹۹). آینده نگاری تاب آوری مسکن در منطقه ۸ اصفهان با استفاده از روش تلفیقی سناریوپردازی و تحلیل اثرات متقاطع. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۷(۲۲)، صص. ۱۳۱-۱۵۳.
۱۵. علی پور، ح.، براری، م.، سبجانی، ن. (۱۳۹۸). بازتاب گسترش خانه های دوم در فضاهاى پیراشهری استان مازندران. توسعه فضاهاى شهری، ۱(۲)، صص. ۴۷-۵۸.
۱۶. عنابستانی، ع.ا. (۱۳۸۹). فرایند شکل گیری خانه های دوم روستا و عوامل مؤثر بر آن؛ مطالعه موردی: روستاهای بیلاقی غرب مشهد. *پژوهش های جغرافیای انسانی*، ۴۲(۷۳)، صص. ۱۰۳-۱۱۷.
۱۷. فتحی، س.، علی الحسینی، م.، بهزادفر، مصطفی. (۱۳۹۶). ضرورت های توجه شهرسازان جهت ایجاد انسجام کالبدی- اجتماعی در محلات بلند مرتبه؛ با تاملی بر توسعه منطقه ۲۲ شهرداری تهران به عنوان یک منطقه پیراشهر. *مدیریت شهری*، ۱۶(۴۷)، صص. ۲۱۹-۲۵۴.

۱۸. قدیری معصوم، م.، غلامی، ع.، محمودی چناری، ح.، تقوی زیروانی، ا.، محمدزاده لاریجانی، ف. (۱۳۹۵). اثرات خانه های دوم بر مناطق روستا-شهری؛ مورد: منطقه شهری فیروزک در شهرستان خوی. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۵(۱۸)، صص. ۱۰۵-۱۲۲.
۱۹. کاظمیان، غ.، ضیایی، م.، امیری، م.، مرادی، ح. (۱۳۹۷). ارائه الگویی برای مدیریت مناطق پیراشهری کلان شهر تهران؛ مورد مطالعه: منطقه ۲۲. جغرافیا(برنامه ریزی منطقه ای)، ۸(۲)، صص. ۳۶۱-۳۷۸.
۲۰. محمدی، م.، میرتقیان رودسری، س.م. (۱۳۹۶). شناسایی و اولویت بندی عوامل مؤثر بر شکل گیری گردشگری خانه های دوم روستایی؛ مطالعه موردی: مجموعه روستای جواهرده رامسر. پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۶(۲)، صص. ۱۲۵-۱۴۰.
۲۱. مهدی پور، م.، آمار، ت.، پوررمضان، ع. (۱۴۰۱). آسیب شناسی خانه های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان در دو دهه اخیر. جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱۱(۴۱)، صص. ۶۹-۸۰.

22. Adamiak, C. (2016). Cottage Sprawl: Spatial Development of Second Homes in Bory Tucholskie, Poland. *Landscape and Urban Planning*, 147, 96-106.
23. Barnett, J. (2014). Host community perceptions of the contributions of second homes. *Annals of Leisure Research*, 17(1), 10-26.
24. 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), 1-16.
25. Hjalager, A.M., Kloster Staunstrup, J., Tophøj Sørensen, M., Nedergård Steffansen, R. (2022). The densification of second home areas sustainable practice or speculative land use?. *Land Use Policy*, 118, 1-11.
26. Li, T., Fan, C. (2020). Occupancy, usage and spatial location of second homes in urban China. *Cities*, 96, 1-35.
27. Lipkina, O. (2013). Motives for russian second home ownership in Finland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), 299-316.
28. Mowl, G., Barke, M., King, H. (2020). Exploring the heterogeneity of second homes and the 'residual' category. *Journal of Rural Studies*, 79, 74-87.
29. Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R., Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: Can sustainability obstacles be overcome?. *Journal of Transport Geography*, 79, 1-25.
30. Nouza, M., Ólafsdóttir, R., Müller, D. (2013). A new approach to spatial-temporal development of second homes: case study from Iceland. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(1), 20-37.

31. Nouza, M., Ólafsdóttir, R., Sæþórsdóttirand, A.D. (2018). Behaviour of Second Home Owners in Iceland Reflected by Place Attachment. *Current Issues in Tourism*, 21(2), 225-242.
32. Okuyucu, A. (2016). The relationship between motivation, socio-demographic and travelling characteristics of second home ownership: The case of Yalova-Çınarcık. *Turkish Journal of Geographical Sciences*, 14(1), 39-56.
33. Okuyucu, A., Somuncu, M. (2016). Motivation resources in second home ownership: the case of Yalova-Çınarcık. *International Geography Symposium*, 13-14 October 2016, Ankara.
34. Sulak, B., Türk, E. (2022). Rural dynamics of second home trends in the Eastern Black Sea Region. *Journal of Rural Studies*, 89, 35-44.
35. Üngüren, E., Yiğit Kaçmaz, Y. (2021). Identifying the factors affecting second-home purchase decisions of foreigners in Turkey: an exploratory mixed-method approach. *Tourism*, 69(2), 163-179.
36. Ursić, S., Mišetić, R., Mišetić, A. (2016). New perspectives on sustainable development of second homes in croatia: strategic planning or proliferation of building?. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216, 80-86.
37. Van Acker, V., Goodwin, P., Witlox, F. (2016). Key research themes on travel behavior, lifestyle, and sustainable urban mobility. *International Journal of Sustainable Transportation*, 10(1), 25-32.
38. Wu, M., Gallent, N. (2021). Second homes, amenity-led change and consumption-driven rural restructuring: The case of Xingfu village, China. *Journal of Rural Studies*, 82, 391-403.