

فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۶، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۲، صفحات ۷۷-۹۹

## تحلیل نگرشی آثار و پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاهای دهستان تاررود شهرستان دماوند

قدیر فیروزنیا، عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری، و محبوبه ولی‌خانی\*

تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۷/۲۸ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۳/۲

### چکیده

در دو دهه اخیر، روستاهای خوش آب و هوا با موج گسترده گردشگری روستایی مواجه شده و شاهد پدیده ویلاسازی است. توسعه این نوع گردشگری روستایی و به تبع آن، تملک باغ و زمین و ساخت ویلا (خانه دوم) در روستاها آثار و پیامدهای متعدد را بر جای می‌گذارد. تحلیل نگرش صاحبان ویلا و جامعه میزبان نسبت به آثار این پدیده بسیار اهمیت دارد. مقاله حاضر، که با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی انجام پذیرفته، به بررسی تفاوت نگرش صاحبان ویلا و جامعه میزبان (روستاییان) در زمینه آثار و پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاهای دهستان تاررود بخش مرکزی شهرستان دماوند بپردازد. اطلاعات لازم با استفاده از دو پرسشنامه خانوار ساکن یا جامعه میزبان و صاحبان ویلا به دست می‌آید. نتایج نشان می‌دهد که نگرش دو گروه نمونه در زمینه آثار

---

\* به ترتیب، نویسنده مسئول و استادیار دانشگاه پیام نور مرکز تهران (firoznia@yahoo.com)؛ دانشیار دانشگاه تربیت مدرس؛ و کارشناس ارشد دانشگاه پیام نور مرکز گنبد کاووس.

و پیامدهای زیست‌محیطی گسترش ویلاسازی در روستاها یکسان اما در زمینه آثار و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن متفاوت است.

**کلیدواژه‌ها:** گردشگری روستایی/ ویلاسازی/ تاررود (دهستان)/ دماوند (شهرستان).

\*\*\*

#### مقدمه

تغییرات رخ داده در نواحی روستایی، به دلیل نقش و اهمیتی که این نواحی در مجموعه سرزمین ایفا می‌کند، همواره مد نظر برنامه‌ریزان و محققان بوده است. یکی از این تغییرات اساسی که در سال‌های اخیر در نواحی روستایی و به‌ویژه روستاهای خوش آب و هوای کشور رخ داده و روندی پرشتاب را نیز طی می‌کند، گسترش ساخت ویلا (خانه دوم) است؛ به‌ویژه آنکه بر اساس مشاهدات انجام‌شده، بخش عمده این گسترش‌ها ناشی از طرح مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی روستایی است.

در واقع، پدیده گسترش ویلاسازی<sup>(۱)</sup> یکی از تغییراتی است که تار و پود روستاهای گردشگرپذیر را دگرگون کرده است. به عبارت دیگر، با توجه به ماهیت پدیده حضور گردشگران در نواحی روستایی، فرهنگ شدن تملک زمین و باغ یا واحد مسکونی در این نواحی مسئله‌ای است که چه‌بسا ارزیابی آن بسیار اهمیت داشته باشد؛ به‌ویژه آنکه این ارزیابی دربرگیرنده نگرش صاحبان ویلا و جامعه میزبان باشد. هر چند، در زمینه آثار و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم و گردشگری روستایی مطالعات نسبتاً زیادی انجام شده<sup>(۲)</sup>، ولی با توجه به روند رو به شتاب این پدیده، به نظر می‌رسد که هنوز این عرصه نیازمند مطالعات مستمر دیگری است. بر این اساس، مطالعه حاضر می‌کوشد به بررسی نگرش صاحبان ویلا و روستاییان در زمینه آثار و پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاهای مورد مطالعه در دهستان تاررود شهرستان دماوند در قالب یکی از نواحی مبتلابه پردازد و بدین پرسش پاسخ دهد که «تا چه میزان بین نگرش صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن روستایی در زمینه آثار و پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاهای مورد مطالعه همگنی و توافق وجود دارد؟».

### مبانی اندیشه‌ای

هر چند، تاکنون در خصوص پدیده خانه‌های دوم یا ویلاسازی در نواحی روستایی مطالعات بسیاری انجام گرفته، اما موضوع مورد مطالعه در شرایط امروز ایران به‌ویژه با گسترش فرهنگ گردشگری و گسترش پدیده ویلاسازی در مناطق روستایی حاشیه شهرها از یک سو و مسائل و مشکلاتی که با خود به همراه آورده، از سوی دیگر، سبب شده است که مطالعه مستمر آن از ابعاد مختلف و ارائه راه حل‌های عملی بیش از پیش ضرورت یابد. می‌توان از ابعاد مختلف به موضوع مورد مطالعه نگریست، که از آن جمله بعد جامعه‌شناختی مورد نظر در مطالعه حاضر بوده و خود دارای ابعاد متفاوت است؛ برای نمونه، اگر از بعد سرمایه اجتماعی که از عوامل بسترساز توسعه محسوب می‌شود، به پدیده خانه دوم نگاه شود، آنگاه وجود انسجام اجتماعی در جامعه لازمه تشکیل سرمایه اجتماعی به‌مثابه سنگ بنای توسعه و همکاری مشترک انسان‌ها با هم است. بر این اساس، در جوامعی که از سرمایه اجتماعی بالا برخوردارند، انسجام اجتماعی یا همدلی بین افراد آن جامعه در بهترین شکل خود وجود دارد (ایمانی جاجرمی، ۱۳۸۰). پس، اگر گسترش ویلاسازی و افزایش تعداد صاحبان ویلا و استفاده‌کنندگان از آنها توأم با تعامل مردم محلی باشد، چه‌بسا همین موضوع پدیدآورنده سرمایه اجتماعی و بسترساز توسعه باشد؛ در غیر این صورت، با از بین بردن انسجام درونی در روستاها، خود به ضد توسعه تبدیل می‌شود.

اگر به مسئله از دیدگاه نظریه تقابل<sup>(۳)</sup> نگریسته شود که در آن، تقابل به مفهوم دوگانگی و تضاد مد نظر باشد، آنگاه تقابل شکلی از رفتار اجتماعی ناشی از کنش بین دو فرد، گروه و سازمان برای کسب منافع در دو جهت مخالف خواهد بود (آزاد ارمکی، ۱۳۷۶: ۱۲۰-۱۲۱). از آنجا که در این نظریه، تقابل به دو نوع مثبت و منفی تقسیم شده و تقابل مثبت در ایجاد همگرایی در درون یک گروه اجتماعی (در اینجا، مردم محلی یا صاحبان ویلا) مؤثر بوده و نیز تقابل منفی در واگرایی اجتماعی آنها مؤثر است (افروغ، ۱۳۷۷: ۲۲۰)، امکان بهره‌گیری از آن در

تحلیل وضعیت تعامل روستاییان و صاحبان ویلا فراهم شده است؛ و نوعی شکل‌گیری هویت مکانی یا بی‌هویتی را که معطوف به امکان در هم تنیدگی زمینه (مکان) و معنا (انسان) است، مشخص می‌کند (همان: ۲۲۵).

هم‌سو با زیمل<sup>(۴)</sup> می‌توان گفت که نقاط و مکان‌های ثابت به‌مثابه زمینه‌ای اجتماعی محوری عمده برای تعاملات انسانی و روابط اجتماعی عاملان به‌شمار می‌رود؛ این نقاط ثابت دارای محتوای نمادین بوده، افراد نسبت بدان حق تعلق و آگاهی دارند (همان: ۲۲۰). بر این اساس، اگر نوع تعامل صاحبان ویلا و اهالی روستا به‌گونه‌ای باشد که حس تعلق خاطر به مکان در بین صاحبان ویلا ایجاد شود و از سوی دیگر، حس همبستگی در بین صاحبان ویلا و روستاییان به‌وجود آید، زمینه برای شکل‌گیری «ما» و از بین رفتن «من و تو» و نیز همکاری مشترک برای توسعه فراهم می‌شود. بدیهی است که اگر این شرایط به‌وجود آید، باید ارزیابی صاحبان ویلا و مردم محلی از یک پدیده تا حد زیادی یکسان باشد و در غیر این صورت، واگرایی یا نظریه‌ستیز بر نگرش این دو گروه حاکم خواهد بود. بر این اساس، دستیابی به توسعه پایدار به‌مثابه پارادایم برتر حاکم بر روند توسعه مستلزم برقراری تعامل مثبت و سازنده بین صاحبان ویلا و اهالی (شکل‌گیری «ما») در نواحی روستایی است.

### روش تحقیق

در مطالعه حاضر، برای شناخت نگرش دو گروه نسبت به پیامدهای گسترش خانه‌های دوم با تمسک به پارادایم توسعه پایدار، از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شده است. بر این اساس، نخست، با استفاده از منابع اسنادی، چارچوب موضوع بررسی و ابعاد آن مشخص شد؛ سپس، با بهره‌گیری از مطالعات میدانی، همگرایی و واگرایی نگرش گروه هدف در زمینه آثار و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و کالبدی ویلاسازی در نواحی روستایی منطقه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت.

منطقه مورد مطالعه دهستان تاررود واقع در شمال شرقی دماوند بوده و دارای ۳۶

روستاست که از آن میان، چهار روستای مشا، مرا، حصار بالا، و حصار پایین (به دلیل برخورداری از بیشترین تعداد ویلا) انتخاب شده‌اند. جامعه آماری پژوهش شامل ۱۷۷۶ خانوار (۹۷۶ خانوار ساکن و ۸۰۰ خانوار صاحب ویلا) در روستاهای یادشده بوده و بر اساس فرمول کوکران، جامعه نمونه تحقیق نیز ۲۳۲ خانوار است ( $t=1/96$ ،  $p=0/5$ ،  $q=0/5$ ،  $d=0/06$ ،  $N=1776$ )؛ همچنین، تعداد خانوارهای نمونه بر مبنای نمونه‌گیری طبقه‌بندی تعیین شده و انتخاب پاسخ‌گوها در داخل روستاها بر مبنای روش نمونه‌گیری ساده تصادفی انجام گرفته است. در مطالعات میدانی نیز داده‌های مورد نیاز با استفاده از مشاهده و مصاحبه و تکمیل پرسشنامه جمع‌آوری شده‌اند. از آنجا که واحد تحلیل تحقیق حاضر سرپرست خانوار (ساکن روستا و صاحب خانه دوم) است، برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز، از دو نوع پرسشنامه خانوارهای ساکن (۱۲۸ نسخه) و صاحبان ویلا (۱۰۴ نسخه) استفاده شده که چهل سؤال آنها مشترک بوده است (جدول ۱). نظر پاسخ‌گویان بر اساس طیف لیکرت به دست آمده و برای تحلیل نتایج تحقیق، از نرم‌افزار SPSS، آمار توصیفی و آمار مان‌ویتنی بهره‌گیری شده است.

جدول ۱- جامعه آماری و نمونه تحقیق به تفکیک روستاهای مورد مطالعه

روستا	خانوارهای ساکن		صاحبان ویلا	
	تعداد کل	فراوانی نمونه	تعداد کل	فراوانی نمونه
مشا	۴۵۴	۵۹	۶۱۳	۷۹
مرا	۲۳۸	۳۲	۱۲۰	۱۷
حصار پایین	۱۰۹	۱۴	۴۲	۵
حصار بالا	۱۷۵	۲۳	۲۵	۳
کل	۹۷۶	۱۲۸	۸۰۰	۱۰۴

مأخذ: یافته‌های پژوهش

در مطالعه حاضر، برای بررسی مقایسه‌ای نگرش صاحبان ویلا و مردم محلی در زمینه پیامدهای گسترش ویلاسازی در نواحی روستایی، از متغیرها و گویه‌هایی به شرح جدول ۲ استفاده شده است.

همچنین، در روستاهای مورد مطالعه، در مجموع، ۱۷۰۰ خانه وجود دارد که از آن میان، ۹۰۰ خانه یا ۵۲/۹ درصد روستایی و متعلق به مردم محلی و ۸۰۰ خانه یا حدود ۴۷ درصد متعلق به صاحبان ویلاست. بر اساس یافته‌های تحقیق، ۷۶ خانوار نیز از واحد مسکونی مستقل برخوردار نیستند. روستاهای حصار بالا و پایین به دلیل کوچک بودنشان نسبت به روستاهای مراء و مشاء، زمینه کمتری برای ساخت ویلا در اختیار دارند اما روستاهای مراء (۱۲۰ واحد (۱۵ درصد) ویلاها) و مشاء و بخصوص روستای مشاء به دلیل داشتن شرایط مناسب‌تر و بزرگ‌تر بودن نسبت به سایر روستاها دارای ویلاهایی بیشتری (۶۱۳ واحد ویلا ۷۷ درصد ویلاها) می‌باشند. (جدول شماره ۳). بررسی نسبت ویلاها به خانه‌های روستاییان نیز نشان داد که ۱۵ درصد واحدهای مسکونی روستای حصاربالا، ۲۳/۷ درصد حصار پایین و ۳۴/۱ درصد روستای مراء و ۶۱/۱ درصد واحدهای مسکونی مشاء متعلق به صاحبان ویلا می‌باشد.

جدول ۲- متغیرها و گویه‌های تحقیق

ابعاد	متغیرها	گویه‌ها
اقتصادی	اشتغال	کاهش بیکاری
		افزایش اشتغال زنان
		افزایش اشتغال جوانان
	تغییر میزان اشتغال در بخش خدمات	
درآمد	تغییر درآمد	تغییر درآمد
		افزایش قدرت خرید مردم
		افزایش فاصله طبقاتی

ابعاد	متغیرها	گویه‌ها
اجتماعی - فرهنگی	قیمت اراضی	افزایش قیمت زمین افزایش بورس‌بازی
	تغییر شیوه و سطح زندگی	گرایش به استفاده از کالاها و وسایل بادوام و تجملی بهبود سطح بهداشت و مسکن افزایش سطح آگاهی و دانش مردم تغییر پوشاک روستاییان تغییر آداب و رسوم کاهش امنیت افزایش تخلفات و ناهنجاری‌های اجتماعی افزایش شهرگرایی
	تعامل و ارتباط	افزایش احساس مسئولیت نسبت به گردشگران تعارض اجتماعی میان روستاییان و صاحبان ویلا تعارض فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلا ایجاد رقابت بین روستاییان کاهش وحدت بین روستاییان ایجاد اختلاف بین اهالی و صاحبان ویلا معرفی آداب و رسوم روستا افزایش شناخت از روستا
	تغییر میزان مهاجرت و انگیزه ماندگاری	تغییر انگیزه جوانان برای سکونت و اشتغال در روستا افزایش حس تعلق خاطر مردم به محل سکونت تغییر در مهاجرت روستاییان به شهرها مشارکت روستاییان در تهیه و اجرای طرح‌ها
	محیطی - کالبدی	تغییر کاربری و تخریب اراضی
		افزایش تعداد واحد مسکونی در روستا کاهش اراضی زیر کشت محصولات کشاورزی تغییر کاربری اراضی

ابعاد	متغیرها	گویه‌ها
		کاهش خانه‌سازی برای روستاییان
		از بین رفتن پیوستگی روستا
		کاهش گونه‌های مختلف گیاهی
		دخل و تصرف در مراتع و اراضی ملی
		افزایش آلودگی
		تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا
	افزایش امکانات و خدمات	ایجاد مراکز بهداشتی - درمانی
	زیربنایی و روبنایی	افزایش فضاهای تفریحی و ورزشی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، برگرفته از ولی‌خانی، ۱۳۸۸

### جدول ۳- تعداد خانه‌ها و ویلاهای روستاهای مورد مطالعه

روستا	کل خانه‌ها	تعداد خانه روستایی	تعداد ویلا	نسبت ویلا به خانه‌های روستایی (درصد)
حصار بالا	۱۶۸	۱۴۳	۲۵	۱۴/۹
حصار پایین	۱۷۷	۱۳۵	۴۲	۲۳/۷
مراء	۳۵۲	۲۳۲	۱۲۰	۳۴/۱
مشاء	۱۰۰۳	۳۹۰	۶۱۳	۶۱/۱
جمع	۱۷۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۴۷/۱

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به نزدیکی منطقه مورد مطالعه به تهران، یافته‌ها نشان می‌دهد که اکثر صاحبان ویلا در تهران سکونت دارند، در حالی که تنها محل تولد حدود چهل درصد آنها تهران و حدود سه درصد شهر دماوند و بقیه نیز سایر نواحی ایران است. بر اساس نظر صاحبان ویلا، ۴/۷ درصد از ویلاها قبل از سال ۱۳۷۰ و ۴۰/۶ درصد در سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵، ۳۳/۶ درصد در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰، و ۲۱/۱ درصد هم بعد از سال ۱۳۸۰ در منطقه مورد مطالعه ساخته شده‌اند.



از بین خانوارهای ساکن عضو نمونه، ۵۳/۱ درصد از آنها اظهار داشته‌اند که زمین به شهری‌ها فروخته‌اند؛ بر این اساس، می‌توان انتظار داشت که در آینده نیز تعداد ویلاها افزایش یابد. از نظر خانوارهای ساکن، مهم‌ترین محل مصرف پول دریافتی بابت فروش زمین در درجه اول خرید خودرو (۴۴ درصد) و خرید خانه در شهر (۲۵ درصد) بوده است، درصد ناچیزی از آنها با این پول نسبت به سرمایه‌گذاری در روستا (۱/۵ درصد) و یا شهر (۲/۸ درصد) اقدام کرده‌اند.

بر اساس یافته‌های پژوهش، نود درصد صاحبان ویلا زمین‌های در اختیار خود را بین هزار تا سه هزار متر مربع عنوان کرده و تنها ۹/۶ درصد بیش از سه هزار متر مربع زمین داشته‌اند. یکی از مهم‌ترین آثار گسترش ساخت ویلا در روستاهای مورد مطالعه گسترش الگوی معماری غیربومی با مصالح جدید و کاربری‌های نامأنوس با محیط روستایی همچون استخر، جکوزی، سونا و افزایش ارتفاع ساختمان و تعداد اطاق‌های خواب است.

#### **نگرش مردم محلی و صاحبان ویلا به آثار گسترش ویلاسازی در روستا**

همچون سایر پدیده‌ها، گسترش ویلاسازی نیز در روستاها آثار و پیامدهای خاص خود را بر جای گذاشته و می‌گذارد. دو نمونه از آثار مهم این پدیده تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تغییر چشم‌انداز ظاهری و برهم خوردن تعادل بصری روستاست. می‌توان این آثار و پیامدها را در قالب‌های مختلف ارائه داد. در ادامه، با پیروی از رویکرد توسعه پایدار، نگرش مردم محلی و صاحبان ویلا در زمینه آثار گسترش ویلاسازی به تفکیک عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ارائه می‌شود.

#### **آثار اقتصادی**

یافته‌های میدانی در منطقه مورد مطالعه بیانگر تأثیرپذیری اراضی روستاهای منطقه از گسترش پدیده ویلاسازی است. هر دو گروه مطالعه تأثیر گسترش ویلاسازی در افزایش قیمت اراضی

را تأیید کرده اما در مورد میزان این تأثیرپذیری اختلاف نظر چشمگیر داشته‌اند، به گونه‌ای که حدود ۷۹ درصد خانوارهای ساکن معتقدند که تأثیر این پدیده زیاد و بسیار زیاد بوده است؛ اما از نظر صاحبان ویلا، تنها ۵۴ درصد معتقد به تأثیرپذیری زیاد و بسیار زیاد بوده‌اند. در زمینه افزایش بورس‌بازی زمین، از نظر هر دو گروه مطالعه، تأثیر گسترش ویلاسازی زیاد بوده اما اختلاف نظر باز هم قابل توجه است. در زمینه کاهش بیکاری و افزایش فرصت‌های اشتغال در روستا، چندان اختلاف نظر میان جامعه میزبان و میهمان وجود ندارد. همچنین، در زمینه بالا رفتن درآمد روستاییان، اختلاف نظر دو گروه ناچیز و در زمینه افزایش فاصله درآمدی بین روستاییان، تا حدودی اختلاف نظر بین گزینه‌های کم و خیلی کم و تأثیرگذاری متوسط بوده است. در زمینه افزایش قدرت خرید روستاییان نیز تا حدودی اختلاف نظر وجود داشته، در حالی که میزان اختلاف نظر در زمینه افزایش اشتغال در بخش خدمات بسیار بیشتر بوده است.

جدول ۴- نتایج آماره مان‌ویتی در زمینه آثار اقتصادی گسترش ویلاسازی از نظر جامعه میزبان و میهمان

متغیرها	گویه‌ها	یو مان‌ویتی	ویلکاکسون	Z	سطح معنی‌داری
اشتغال	کاهش بیکاری	۶۳۲۲/۰۰۰	۱۱۷۸۲/۰۰۰	-۰/۶۸۲	۰/۴۹۵
	افزایش اشتغال زنان	۶۶۳۲/۰۰۰	۱۴۸۸۷/۰۰۰	-۰/۰۵۱	۰/۹۵۹
	افزایش اشتغال جوانان	۵۷۸۳/۵۰۰	۴۰۳۹/۵۰۰	-۱/۸۰۵	۰/۰۷۱
درآمد	تغییر میزان اشتغال در بخش خدمات	۴۹۵۵/۰۰۰	۱۰۴۱۵/۰۰۰	-۳/۶۶۳	۰/۰۰۰
	تغییر درآمد	۴۹۴۱/۵۰۰	۱۰۴۰۱/۵۰۰	-۳/۵۱۵	۰/۰۰۰
قیمت اراضی	افزایش قدرت خرید مردم	۶۴۷۶/۵۰۰	۱۴۷۳۲/۵۰۰	-۰/۳۶۸	۰/۸۱۳
	افزایش فاصله طبقاتی	۶۱۷۲/۵۰۰	۱۶۳۲/۵۰۰	-۰/۹۹۵	۰/۳۲۰
	افزایش قیمت زمین	۶۲۴۶/۰۰۰	۱۷۰۶/۰۰۰	-۰/۸۹۷	۰/۳۷۰
	افزایش بورس‌بازی	۴۸۱۶/۰۰۰	۱۰۲۷۶/۰۰۰	-۳/۸۹۰	۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش

همان‌گونه که از جدول ۴ برمی‌آید، نتایج آزمون مان‌ویتنی بیانگر سطوح متفاوت معنی‌داری است، به‌گونه‌ای که از نه‌گویه مورد بررسی، اختلاف معنی‌دار در نگرش صاحبان ویلا و روستاییان مورد مطالعه در سه‌گویه تغییر درآمد مردم (افزایش)، افزایش میزان اشتغال در بخش خدمات و بورس‌بازی زمین با سطح معنی‌داری ۰/۰۰۰ در سطح احتمال ۹۹ درصد وجود دارد؛ و در بقیه‌گویه‌ها اختلاف معنی‌دار نیست (جدول ۴).

بر اساس نتایج بررسی اسنادی موضوع، گسترش ویلاسازی با آثار اقتصادی متعدد در روستاها همراه بوده است، که مهم‌ترین آنها عبارت‌اند از: ایجاد فرصت‌های شغلی جدید (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۵۷)، افزایش دادوستد سوپرمارکت‌ها (شاریه، ۱۳۷۳: ۲۳۹)، دریافت مالیات از مالکان و یا استفاده‌کنندگان خانه‌های دوم و کمک به اقتصاد محلی (Wang, 2006: 19)، کسب سرمایه از سوی روستاییان با فروش بخشی از زمین‌ها و املاک (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۲)، و درآمدزایی از طریق مصرف تولیدات محلی توسط صاحبان خانه‌های دوم (Wang, 2006: 18) در قالب آثار مثبت؛ و از سوی دیگر، از دست رفتن اراضی مرغوب و نیمه‌مرغوب کشاورزی و قطعه‌قطعه شدن بهره‌برداری‌های کشاورزی و در نهایت، کاهش سطح تولید محصولات کشاورزی (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۱)، افزایش بهای اراضی روستایی- اعم از مسکونی و کشاورزی (شاریه، ۱۳۷۳: ۲۴۸)، عدم توجه اقتصادی احداث خانه‌های دوم که در اکثر ایام سال خالی است (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۵)، مشکل تهیه مسکن برای مردم محلی (رضوانی و صفایی، ۱۳۸۴: ۱۱۲)؛ علی‌قسی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶: ۷۰؛ Wang, 2006: 15)، و تغییر شکل خانه‌ها از حالت یک‌طبقه به چندطبقه و در نتیجه، کاهش کیفیت و افزایش تعداد خانه‌ها (Tamer-Görer et al., 2006: 8).

### آثار اجتماعی

از مهم‌ترین آثار گسترش ویلاسازی در روستاها آثار اجتماعی و فرهنگی این پدیده به‌شمار می‌رود، چرا که این دسته از آثار با ماندگاری طولانی‌تر و اثرگذاری بیشتر همراه بوده، در

تمامی نواحی نیز یکسان نیست. به عقیده برخی از صاحب‌نظران، خانه‌های دوم در هر ناحیه پیامدهای اجتماعی - فرهنگی ثابت قابل سنجش ندارند (Wang, 2006: 22).

در منطقه مورد مطالعه نیز یافته‌های توصیفی بیانگر تفاوت‌ها و تشابه‌های قابل توجه در زمینه آثار اجتماعی گسترش ویلاسازی از نظر جامعه آماری میزبان و میهمان است. از نظر ۶۷ درصد مردم، ویلاسازی باعث گسترش شهرگرایی روستاها شده و از نظر ۶۸ درصد آنها نیز گرایش به کالاهای تجملی و بادوام از آثار گسترش ویلاسازی بوده است. گسترش ویلاسازی در روستاها و تعامل روزافزون روستاییان با شهرنشینان به تغییر آداب و رسوم روستاییان و گسترش تعارض اجتماعی و فرهنگی در روستاها انجامیده و از این‌رو، محیط خودمانی روستا دگرگون شده است و دیگر از آرامش خاطر و امنیت گذشته اثری نیست. بدین ترتیب، گسترش ویلاسازی و افزایش حضور شهرنشینان باعث کاهش امنیت اجتماعی در روستاها شده است، که برای گسترش ناهنجاری‌های اجتماعی به‌ویژه گرایش مردم به مصرف مواد مخدر و کاهش انگیزه جوانان برای استمرار زندگی داوطلبانه در روستا و به نوعی ناامیدی آنها زمینه‌ای مساعد را فراهم می‌سازد.

همچنین، یافته‌های توصیفی جامعه میهمان نشان می‌دهد که حدود هشتاد درصد آنها با اهالی روستا رفت‌وآمد دارند. حدود ۴۷ درصد از افراد جامعه میزبان اظهار داشته‌اند که برای صاحبان ویلا به نوعی کار کرده‌اند. با این همه، اکثریت صاحبان ویلا برای نگهداری و محافظت از ویلاهای خود سرایدار غیربومی را به‌کار گمارده‌اند (تنها ده درصد از سرایدارها بومی‌اند). با توجه به یافته‌های مربوط به نگرش جامعه میزبان، حدود ۴۸ درصد آنها حداقل یکبار با صاحبان ویلا مشاجره داشته و حتی پانزده درصد با صاحبان ویلا زد و خورد کرده‌اند؛ مواردی که باعث بروز اختلاف شده، عبارت‌اند از عدم رعایت حریم، آب کشاورزی، راه و ایجاد مزاحمت و سروصدا. با این همه، ۷۹ درصد اهالی از حضور صاحبان ویلا رضایت دارند.

جدول ۵- نتایج آماره مان‌وینتی در مورد نگرش صاحبان ویلا و روستاییان نسبت به آثار اجتماعی گسترش ویلاسازی در منطقه مورد مطالعه

گویه	یو مان‌وینتی	ویلکاکسون	Z	سطح معنی داری		
گرایش به استفاده از کالاها و وسایل بادوام و تجملی	۵۱۲۷/۵۰۰	۱۰۵۱۷/۵۰۰	-۳/۴۶۵	۰/۰۰۱	تغییر شیوه و سطح زندگی	
بهبود سطح بهداشت و مسکن	۵۸۱۷/۰۰۰	۱۴۰۷۳/۰۰۰	-۱/۸۸۷	۰/۰۵۹		
افزایش سطح آگاهی و دانش مردم	۶۵۴۷/۰۰۰	۱۴۸۰۳/۰۰۰	-۰/۲۲۵	۰/۸۲۲		
تغییر پوشاک روستاییان	۶۰۶۴/۵۰۰	۱۱۵۲۴/۵۰۰	-۱/۲۵۱	۰/۲۱۱		
تغییر آداب و رسوم	۵۳۱۷/۰۰۰	۱۳۵۷۳/۰۰۰	-۲/۸۴۱	۰/۰۰۶		
کاهش امنیت	۲۸۰۲/۵۰۰	۱۱۰۵۸/۵۰۰	-۸/۰۳۹	۰/۰۰۰		
افزایش تخلفات و ناهنجاری‌های اجتماعی	۶۳۵۳/۰۰۰	۱۴۶۰۹/۰۰۰	-۰/۶۲۸	۰/۵۳۰		
افزایش شهرگرایی	۵۲۶۶/۰۰۰	۱۰۷۲۶/۰۰۰	-۲/۸۸۰	۰/۰۰۴		
افزایش احساس مسئولیت نسبت به گردشگران	۵۴۱۹/۰۰۰	۱۰۸۷۹/۰۰۰	-۲/۶۱۸	۰/۰۰۰		تعامل و ارتباط
تعارض اجتماعی میان روستاییان و صاحبان ویلا	۵۹۶۲/۰۰۰	۱۱۴۲۲/۰۰۰	-۱/۴۱۶	۰/۱۵۷		
تعارض فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلا	۶۰۴۵/۰۰۰	۱۱۵۰۵/۰۰۰	-۱/۲۴۲	۰/۲۱۴		
ایجاد رقابت بین روستاییان	۵۶۲۱/۰۰۰	۱۳۸۷۷/۰۰۰	-۲/۱۴۲	۰/۰۳۲		
کاهش وحدت بین روستاییان	۶۴۹۴/۵۰۰	۱۴۷۵۰/۵۰۰	-۰/۳۳۹	۰/۸۳۵		
ایجاد اختلاف بین اهالی و صاحبان ویلا	۵۰۲۱/۵۰۰	۱۳۲۷۷/۵۰۰	-۳/۳۰۵	۰/۰۰۱		
معرفی آداب و رسوم روستا	۴۶۲۲/۰۰۰	۱۲۸۷۷/۰۰۰	-۴/۱۹۴	۰/۰۰۰		
افزایش شناخت از روستا	۵۴۵۵/۵۰۰	۱۰۹۱۵/۵۰۰	-۲/۴۵۶	۰/۰۱۴		
مشارکت در تهیه و اجرای طرح‌ها	۶۶۳۲/۵۰۰	۱۲۰۹۲/۵۰۰	-۰/۰۴۹	۰/۹۶۱		

گویه	یو مان‌ویتنی	ویلکاکسون	Z	سطح معنی داری
تغییر انگیزه جوانان برای سکونت و اشتغال در روستا	۶۵۳۱/۰۰۰	۱۴۷۸۷/۰۰۰	-۰/۲۵۴	۰/۸۰۰
افزایش حس تعلق خاطر مردم به محل سکونت	۴۸۹۱/۰۰۰	۱۳۱۴۷/۰۰۰	-۳/۷۸۰	۰/۰۰۰
تغییر در مهاجرت روستاییان به شهرها	۶۰۱۱/۰۰۰	۱۴۲۶۷/۰۰۰	-۱/۳۱۷	۰/۱۸۸

مأخذ: یافته‌های پژوهش

همان‌طور که از جدول ۵ برمی‌آید، نتایج آماره یو مان‌ویتنی نشانگر تفاوت معنی‌دار نگرش صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن مورد مطالعه در هفت گویه (گرایش به استفاده از کالاهای و وسایل بادوام و تجملی با سطح معنی‌داری ۰/۰۰۱، کاهش امنیت ۰/۰۰۰، افزایش شهرگرایی ۰/۰۰۴، افزایش احساس مسئولیت نسبت به گردشگران ۰/۰۰۹، تغییر آداب و رسوم ۰/۰۰۶، ایجاد اختلاف بین اهالی و صاحبان ویلا ۰/۰۰۱، معرفی آداب و رسوم روستا ۰/۰۰۰، و افزایش حس تعلق خاطر مردم به سکونت در روستا ۰/۰۰۰) در سطح اطمینان ۹۹ درصد است؛ در چهار گویه بهبود سطح بهداشت و مسکن با سطح معنی‌داری ۰/۰۵۹، افزایش احساس مسئولیت نسبت به گردشگران ۰/۰۰۹، و افزایش شناخت از روستا ۰/۰۱۴ در سطح اطمینان بیش از ۹۵ درصد معنی‌دار است. بنابراین، از بین ۲۱ گویه اجتماعی در یازده گویه، نگرش خانوارهای ساکن با نگرش صاحبان ویلا دارای تفاوت معنی‌دار است و در ده گویه دیگر، تفاوت بین نگرش این دو گروه معنی‌دار نیست.

در ادبیات تحقیق نیز آثار گوناگون برای گسترش پدیده ویلاسازی بیان شده است. از جمله آثار مثبت اجتماعی گسترش ویلاسازی در روستاها که در ادبیات موضوع بیان شده است، می‌توان بدین موارد اشاره کرد: تطبیق دو نظام مختلف ارزشی نسبت به بخش‌هایی از محیط روستا (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۹)؛ به نوعی تقابل سنت و نوگرایی که در روستاها نیز

بدین شکل نمود عینی می‌یابد، افزایش شناخت نواحی روستایی، گسترش فرهنگ روستا، گسترش امنیت و ضوابط و قوانین در نواحی روستایی و بین مردم، و رواج استفاده از وسایل رفاهی (علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶: ۶۹، ۷۵-۷۷)؛ ایجاد زمینه برای ارائه خدمات رفاهی و زیربنایی در روستاها، و تسهیل روابط روستا و شهر، و مشارکت در رفع گرفتاری روستاییان (فیروزنیا، ۱۳۸۶: ۲). از آثار اجتماعی منفی گسترش این پدیده نیز می‌توان موارد زیر را یادآور شد: اختلاف بین روستاییان و صاحبان ویلا (شاریه، ۱۳۷۳: ۲۳۹)؛ ایجاد رقابت و از بین رفتن انسجام جامعه روستایی (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۸)؛ احساس بی‌عدالتی و افزایش انتظارات در جامعه روستایی و در نتیجه، تشدید مهاجرت روستا به شهر (همان: ۶۹)؛ تغییر مفهوم «کار» نزد روستاییان (فشارکی، ۱۳۷۳: ۱۵۶)؛ ایجاد اختلاف و کشمکش بین روستاییان طرفدار گسترش خانه‌های دوم با مخالفان (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۷۰)؛ کاهش امکان خانه‌سازی برای مردم روستایی، تسلط خانه‌دومی‌ها بر روستاییان (همان: ۷۵)؛ ازدیاد تخلفات اجتماعی (علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶: ۶۵)؛ کاهش انگیزه برای فعالیت در عرصه کشاورزی در بین روستاییان و به‌ویژه جوانان، و شکل‌گیری و گسترش بورس‌بازی زمین در روستاها، تبدیل روستاییان و کشاورزان از صاحبان اراضی به سرایدار و یا کارگر کشاورزی و شکل‌گیری واگرایی اجتماعی (فیروزنیا، ۱۳۸۶: ۳)؛ و کاهش میزان رضایت اهالی نسبت به حضور صاحبان ویلا با گذشت زمان از فروش اراضی و حضور صاحبان ویلا، به‌ویژه افزایش نارضایتی فروشندگان در پی افزایش قیمت زمین (و البته عدم انتفاع صاحبان اولیه زمین از این افزایش قیمت‌ها) (همان: ۸).

### آثار کالبدی

از آثار واضح و برجسته گسترش ویلاسازی آثار کالبدی آن است، آثاری که بیش از همه مشهود است و در نخستین مواجهه با این‌گونه روستاها به‌چشم می‌خورد. به نظر می‌رسد که این آثار در نواحی مختلف تا حدود زیادی به یک شکل نمود پیدا می‌کند. در منطقه مورد مطالعه، بررسی‌ها

نشان می‌دهد که مهم‌ترین آثار کالبدی افزایش ویلاها تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تغییر چهره ظاهری روستاها و افزایش آلودگی است، به‌گونه‌ای که از نظر ۷۹ درصد از اعضای جامعه نمونه خانوارهای ساکن، بین سی تا نود درصد اراضی به ویلا تبدیل شده است. همچنین، شصت درصد مردم بر این باورند که ویلاسازی به میزان زیاد و بسیار زیاد در تخریب چشم‌انداز روستا مؤثر بوده است؛ و همین‌طور هم بیش از ۸۴ درصد مردم بر این باورند که ویلاسازی تغییر کاربری اراضی کشاورزی را در پی داشته است. از سوی دیگر، ۷۵ درصد صاحبان ویلای عضو جامعه نمونه نیز اعتقاد دارند که ویلاسازی تغییر کاربری اراضی کشاورزی را به‌دنبال داشته است.

جدول ۶- نتایج آزمون مان‌ویتنی برای ارزیابی نگرش جامعه میزبان و میهمان در زمینه آثار

کالبدی گسترش ویلاسازی در منطقه مورد مطالعه

گویه‌ها	یو مان ویتنی	ویلکاکسون	Z	سطح معنی‌داری
افزایش تعدد واحد مسکونی در روستا	۶۱۲۹/۰۰۰	۱۱۵۸۹/۰۰۰	-۱/۱۰۳	۰/۲۷۰
کاهش اراضی زیر کشت				
محصولات کشاورزی	۵۶۸۴/۵۰۰	۱۳۹۴۰/۵۰۰	-۱/۹۹۷	۰/۰۴۶
تغییر کاربری اراضی	۵۴۵۸/۰۰۰	۱۳۷۱۴/۰۰۰	-۲/۶۱۱	۰/۰۰۹
کاهش خانه‌سازی برای روستاییان	۵۵۷۱/۵۰۰	۱۳۸۲۷/۵۰۰	-۲/۲۹۸	۰/۰۲۲
تغییر کاربری و تخریب اراضی	۶۱۷۲/۰۰۰	۱۴۴۲۸/۰۰۰	-۰/۹۹۹	۰/۳۱۸
از بین رفتن پیوستگی روستا				
کاهش گونه‌های مختلف گیاهی	۵۹۷۰/۰۰۰	۱۴۲۲۶/۰۰۰	-۱/۴۰۳	۰/۱۶۱
دخول و تصرف در مراتع و اراضی ملی	۳۱۴۴/۵۰۰	۱۱۴۰۰/۵۰۰	-۷/۱۷۶	۰/۰۰۰
افزایش آلودگی	۴۸۷۱/۵۰۰	۱۳۱۲۷/۵۰۰	-۳/۷۱۱	۰/۰۰۰
تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا	۴۵۳۵/۰۰۰	۱۲۷۹۱/۰۰۰	-۴/۳۳۰	۰/۰۰۰
افزایش مراکز بهداشتی و تفریحی	۴۱۳۴/۰۰۰	۱۲۳۹۰/۰۰۰	-۵/۳۱۴	۰/۰۰۰
ایجاد مراکز بهداشتی - درمانی				
افزایش فضاهای تفریحی و ورزشی	۶۵۲۵/۰۰۰	۱۱۹۸۵/۰۰۰	-۰/۲۹۶	۰/۷۶۷

مأخذ: یافته‌های پژوهش

بر اساس نتایج آماره مان‌ویتنی (جدول ۶)، نگرش صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن در



گویه‌های تخریب چشم‌انداز طبیعی روستا، افزایش آلودگی، دخل و تصرف در مراتع و اراضی ملی، و ایجاد مراکز بهداشتی-درمانی با سطح معنی‌داری ۰/۰۰۰ با اطمینان ۹۹ درصد معنی‌دار و در گویه‌های کاهش خانه‌سازی برای روستاییان با سطح معنی‌داری ۰/۰۲۲، تغییر کاربری اراضی با سطح اطمینان ۰/۰۰۹، و کاهش اراضی زیر کشت محصولات کشاورزی با سطح معنی‌داری ۰/۰۴۶ معنی‌دار است. همین‌طور، نتایج نشان می‌دهد که در چهار گویه اختلاف معنی‌دار نیست.

مرور ادبیات موضوع نیز بیانگر تأثیر گسترش ویلاسازی بر کالبد روستا در این ابعاد است: بهبود مسکن‌های قدیمی (Gilg, 1991: 116)؛ کاهش اراضی متروک، اتصال روستاها، بهبود تأسیسات و تجهیزات، تغییر نوع مصالح و سبک معماری (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۵۹-۶۲)؛ مشارکت صاحبان ویلا در عمران و آبادانی روستا (فیروزنیا، ۱۳۸۶: ۸)؛ تغییر کاربری اراضی، ایجاد دوگانگی در محیط زیست ساخته‌شده (دوگانگی بافت مسکونی روستا) (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۵۵-۵۶)؛ تبدیل روستا به یک محل تفریحی برای صاحبان ویلا و مهمان‌های آنها و بازدیدکنندگان شهری (فیروزنیا، ۱۳۸۶: ۸)؛ کاهش نمای ظاهری در نتیجه احداث خانه‌های دوم (Gilg, 1991: 116)؛ فقدان انسجام و نظم از نظر اندازه، شکل ظاهری، تعداد طبقات، نوع نما، مساحت متفاوت ویلاهای ساخته‌شده، تغییر نما و منظر روستا (فیروزنیا، ۱۳۸۶: ۸)؛ افزایش هزینه نگهداری از تأسیسات و خدمات زیربنایی (Pacione, 1984: 193)؛ آلودگی: الف) آلودگی آب، ب) آلودگی هوا، ج) آلودگی صوتی، و د) آلودگی بصری (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۱)؛ تنزل بصری، فرسایش، و قطعه قطعه شدن اراضی (Pacione, 1984: 193)؛ احاطه سواحل آبی (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۵)؛ خطر زیبایی سطحی (شارپلی، ۱۳۸۰: ۱۴۵)؛ و تغییر در ترکیب مجموعه گیاهان و جانوران (صالحی‌نسب، ۱۳۸۴: ۶۱).

نتیجه آماره تی مستقل<sup>(۵)</sup> میانگین عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی<sup>(۶)</sup> نشان می‌دهد که فقط واریانس عرصه کالبدی برابر است، در حالی که واریانس دو عرصه اقتصادی و اجتماعی برابر نیستند؛ و از آنجا که سطح معنی‌داری آماره تی برابر با ۰/۰۰۱ است، می‌توان نتیجه گرفت که در مجموع، تفاوت نگرش دو گروه در این عرصه معنی‌دار است ولی در سایر عرصه‌ها معنی‌دار نیست.

جدول ۷- نتیجه آزمون تی نگرش جامعه نمونه نسبت به گسترش ویلاسازی

گروه	نوع واریانس	آزمون برای واریانس لو		آزمون تی		
		F	معنی‌داری	t	درجه آزادی	معنی‌داری
				تفاوت میانگین	تفاوت خطای معیار	
اقتصادی	برابری واریانس	۱۰/۵۷۹	۰/۰۰۱	۲/۸۱۵	۲۳۰	۰/۰۰۵
	واریانس نابرابر	۳/۰۵۹	۱۶۰/۶۶۱	۰/۰۰۳	۰/۳۱۱۰۷	۰/۱۰۱۶۹
اجتماعی	برابری واریانس	۵۳/۷۸۷	۰/۰۰۰	-۰/۲۹۰	۲۳۰	۰/۰۰۰
	واریانس نابرابر	-۰/۳۰۷	۲۰۳/۵۷۴	۰/۷۵۹	-۰/۱۱۷۵	۰/۰۳۸۲۹
کالبدی	برابری واریانس	۰/۰۰۳	۰/۹۵۸	-۵/۳۵۰	۲۳۰	۰/۰۰۰
	واریانس نابرابر	-۵/۴۰۴	۲۲۷/۱۵۴	۰/۰۰۰	-۰/۳۶۱۵۱	۰/۰۶۶۸۹

مأخذ: یافته‌های پژوهش

### نتیجه گیری

پژوهش حاضر، با پیروی از پارادایم توسعه پایدار، به بررسی پدیده گسترش ویلاسازی در روستاهای مورد مطالعه پرداخته و با بهره‌گیری از نگرش صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن، آثار گسترش ویلاسازی به تفکیک ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بررسی شده است. بر این اساس، یافته‌های پژوهش نشان داد که از بین ۱۷۰۰ واحد مسکونی موجود در روستاهای مورد مطالعه، ۴۷ درصد متعلق به صاحبان ویلاست؛ این نسبت از حداقل پانزده درصد در روستای حصار بالا تا حداکثر ۶۱ درصد در روستای مشا نوسان دارد. اکثر ویلاهای روستاهای مورد مطالعه نیز در فاصله سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ ساخته شده‌اند. همچنین، درصدی بسیار ناچیز از پول دریافتی بابت فروش زمین اهالی به صاحبان ویلا در روستا (۱/۵ درصد) سرمایه‌گذاری شده و بخش عمده آن صرف خرید خودرو و خرید خانه در شهر شده است. یکی دیگر از آثار بسیار مشهود گسترش ساخت ویلا در روستاهای مورد مطالعه گسترش الگوی معماری غیربومی با مصالح جدید و کاربری‌های نامأنوس با محیط روستایی همچون استخر، جکوزی، سونا و افزایش ارتفاع ساختمان و تعداد اتاق‌های خواب است. یافته‌های میدانی در منطقه مورد مطالعه بیانگر تأثیرپذیری اراضی روستاها از گسترش پدیده ویلاسازی است. هر دو گروه مورد بررسی تأثیر گسترش ویلاسازی در افزایش قیمت اراضی را تأیید کرده‌اند، ولی اختلاف نظر در زمینه میزان تأثیرپذیری قابل توجه بوده است، به گونه‌ای که به عقیده حدود ۷۹ درصد از خانوارهای ساکن، این پدیده تأثیر زیاد و بسیار زیاد داشته ولی از نظر ۵۴ درصد از صاحبان ویلا، این تأثیرپذیری در حد زیاد و بسیار زیاد بوده است. در زمینه افزایش بورس‌بازی زمین نیز از نظر هر دو گروه، گسترش ویلاسازی تأثیر زیادی داشته ولی اختلاف نظر باز هم قابل توجه است.

بررسی آزمون یو مان‌ویتنی نشان می‌دهد که از مجموع چهل گویه (نه گویه اقتصادی، بیست گویه اجتماعی، و یازده گویه کالبدی)، تفاوت در ۲۱ گویه (۵۲/۵ درصد) معنی‌دار است و در گویه‌های دیگر (۴۷/۵ درصد) معنی‌دار نیست (جدول ۸).

### جدول ۸- جمع‌بندی نتایج آماره مان‌ویتنی نگرش به آثار گسترش ویلاسازی

عرصه	گویه‌ها		تفاوت در معنی‌داری	
	تعداد	درصد از کل	دارد	ندارد
اقتصادی	۹	۲۲/۵	۳	۶۶/۷
اجتماعی	۲۰	۵۰	۱۱	۴۵/۰
کالبدی	۱۱	۲۷/۵	۷	۳۶/۴
جمع	۴۰	۱۰۰	۲۱	۴۷/۵

مأخذ: یافته‌های پژوهش

همان‌طور که در جدول ۸ آمده، عرصه کالبدی با ۶۳/۶ درصد از گویه‌هایی که بین نگرش دو گروه مورد مطالعه دارای تفاوت معنی‌دار است، بالاترین رتبه را به خود اختصاص می‌دهد؛ عرصه اجتماعی با ۵۵ درصد در رتبه دوم و عرصه اقتصادی با ۳۳/۳ درصد از گویه‌های دارای تفاوت معنی‌دار در رتبه سوم قرار دارند. در مقابل، عرصه اقتصادی با ۶۶/۷ درصد از گویه‌های فاقد تفاوت معنی‌دار در نگرش دو گروه صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن در صدر عرصه‌های دیگر جای گرفته است.

هر چند، تلقی عمومی این است که جامعه میزبان بر آثار منفی گسترش ویلاها و جامعه میهمان بر آثار مثبت آن تأکید داشته باشند، اما وجود توافق در بعضی از آثار منفی گسترش ویلا (خانه‌های دوم) بیانگر شدت تأثیرگذاری این پدیده در بروز آثار منفی در روستاهست، به‌گونه‌ای که اکثر صاحبان ویلا در منطقه مورد مطالعه نیز بر آثار مخرب گسترش ویلاسازی در تخریب اراضی، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و آلودگی محیط اذعان داشته‌اند. این موضوع را می‌توان ناشی از این پدیده پنداشت که آثار منفی زیست‌محیطی گسترش بی‌برنامه ویلاها چنان شدت یافته که قابل انکار نبوده و گاه معضلات آن بر صاحبان ویلا نیز تأثیرگذار بوده است.

گسترش ویلاسازی در روستاها آثار مستقیم و غیرمستقیم متعدد بر جای گذاشته است. گستردگی این آثار سبب شده که حتی تمامی صاحبان ویلا و خانوارهای روستایی حتی در درون گروه خود از نگرش کاملاً یکسان برخوردار نباشند، چه رسد به وجود نگرش یکسان در دو گروه مورد نظر. یکی از علل تفاوت‌های موجود بین میانگین نگرش صاحبان ویلا و خانوارهای ساکن وجود تنوع آثار گسترش این پدیده و نیز پیامدها و تأثیر هم‌افزایی آنهاست؛ برای نمونه، گسترش ویلاسازی تأثیرات چشمگیر در روستاها از نظر روانی و ادراکی نزد روستاییان و به‌ویژه جوانان روستایی بر جای گذاشته و زمینه مناسب برای گرایش آنها به سوی ناهنجاری‌های اجتماعی و یا مقابله با گردشگران و یا صاحبان خانه‌های دوم را فراهم ساخته است. بدین ترتیب، می‌توان چنین نتیجه گرفت که در منطقه مورد مطالعه، نوعی همگرایی اجتماعی به‌ویژه در زمینه آثار ناشی از گسترش ویلاسازی بین مردم محلی و صاحبان ویلا شکل گرفته است و صاحبان ویلا نیز همان دغدغه‌های مردم محلی را دارند و حفظ و بقای روستا برای آنها از اهمیت زیادی برخوردار است؛ و همچنین، نوعی تعلق خاطر مکانی به روستا پیدا کرده‌اند. البته این همگرایی در تمامی ابعاد شکل نگرفته است. پرهیز از به‌کارگیری افراد بومی برای سرایداری، وجود تنش و زد و خورد بین صاحبان ویلا و مردم محلی، ایجاد مزاحمت صاحبان ویلا و مهمانان آنها، و مسائلی از این دست سبب شده است که هنوز اتفاق نظر کامل بین خانوارهای ساکن و صاحبان ویلاها وجود نداشته باشد.

با توجه به یافته‌های مطالعه حاضر، می‌توان گفت که هنوز بررسی نگرشی آثار و پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاها ضروری بوده و این عرصه نیازمند تحقیقات بیشتر است؛ و از سوی دیگر، به نظر می‌رسد که باید با تدوین برنامه جامع ایجاد و سامان‌دهی ویلاها، زمینه برای شکل‌گیری همگرایی اجتماعی بین مردم محلی و صاحبان ویلاها فراهم شده و از بروز اختلاف و درگیری (واگرایی اجتماعی) که مانع توسعه است، پیشگیری شود.

## یادداشت‌ها

۱- بنا به تعبیر روستاییان از خانه‌های دوم، «ویلا خانه‌ای است که از نظر ظاهر و کارکرد، با خانه‌های روستایی متفاوت است، و اغلب در نواحی خوش‌منظره و مناطق گردشگری یا محل‌های تفریحی و حاشیه شهرهای بزرگ ساخته شده، صرفاً در بخشی از ایام سال از آن استفاده می‌شود».

۲- رضوانی، ۱۳۸۲ و ۱۳۸۴؛ علیزاده، ۱۳۸۲؛ فیروزنیا، ۱۳۸۶؛ علیقلی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۶؛ مهدوی حاجیلویی و همکاران، ۱۳۸۷؛ Wang, 2006؛ ضیایی و صالحی‌نسب، ۱۳۸۷.

3. conflict

4. Georg Simmel

5. independent sample's test

۶- ابتدا داده‌ها با استفاده از دستور Compute به یک متغیر تبدیل شده‌اند.

## منابع

- آزاد ارمکی، تقی (۱۳۷۶)، *نظریه‌های جامعه‌شناسی*. تهران: سروش.
- افروغ، عماد (۱۳۷۷)، *فضا و نابرابری اجتماعی: ارائه الگویی برای جداگزینی فضایی و پیامدهای آن*. تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
- ایمانی جاجرمی، حسین (۱۳۸۰)، «سرمایه اجتماعی و مدیریت شهری». *فصلنامه مدیریت شهری*، سال ۲، شماره ۷ (پاییز)، صص ۳۴-۴۶.
- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۲)، «تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی (مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال استان تهران)». *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، دانشگاه تهران، سال ۳۵، شماره ۴۵، صص ۱۶۵-۱۷۸.
- رضوانی، محمدرضا و صفایی، جواد (۱۳۸۴)، «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید (مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال تهران)». *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، دانشگاه تهران، سال ۳۷، شماره ۵۴، صص ۴۵-۶۱.
- شارپلی، ریچارد (۱۳۸۰)، *گردشگری روستایی*. ترجمه رحمت‌الله منشی‌زاده و فاطمه نصیری. تهران: نشر منشی.
- شاریه، ژان برنار (۱۳۷۳)، *شهرها و روستاها - آزمونی در گوناگونی مناسبات شهر و روستا در جهان*. ترجمه سیروس سهامی. مشهد: نشر نیکا.
- صالحی‌نسب، زهرا (۱۳۸۴)، *گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی. تهران: دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران.

ضیایی، محمود و صالحی نسب، زهرا (۱۳۸۷)، «گونه‌شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آنها بر نواحی روستایی، مطالعه موردی: رودبار قصران». *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، سال ۴۰، شماره ۶۶ (زمستان)، صص ۷۱-۸۰.

علیزاده، کتایون (۱۳۸۲)، «اثرات حضور گردشگران بر منابع زیست‌محیطی، مورد بخش طرقله در شهرستان مشهد». *پژوهش‌های جغرافیایی*، دانشگاه تهران، سال ۳۵، شماره ۴۴ (بهار)، صص ۵۵-۷۰.

علیقلی‌زاده فیروزجایی، ناصر (۱۳۸۶)، *اثرات گردشگری بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی نواحی روستایی (مطالعه موردی: نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان نوشهر)*. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی. تهران: دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

فشارکی، پریدخت (۱۳۷۳)، *جغرافیای روستایی*. تهران: مرکز انتشارات علمی دانشگاه آزاد اسلامی.

فیروزنیا، قدیر (۱۳۸۶)، «تحلیلی بر پیامدهای گسترش ویلاسازی در روستاها، نمونه موردی: روستای لالون از بخش رودبار قصران». *دومین همایش ملی توسعه روستایی*، مؤسسه توسعه روستایی ایران، تهران.

مهدوی حاجیلویی، مسعود؛ قدیری معصوم، مجتبی؛ و سنایی، مهدی (۱۳۸۷)، «نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی اجتماعی ناحیه کلاردشت». *پژوهش‌های جغرافیایی*، دانشگاه تهران، سال ۴۰، شماره ۶۴.

ولی‌خانی، محبوبه (۱۳۸۸)، *مطالعه پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی: دهستان تاررود شهرستان دماوند*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه پیام نور. گنبد کاووس: دانشگاه پیام نور.

Gilg, Andrew W. (1991), *An Introduction to Rural Geography*. London: Edward Arnold Publishers.

Pacione, Michael (1985), *Rural Geography*. London: Harper and Row Publishers.

Tamer-Gorer, T.; Erdoganaras, F.; Güzey, Ö. and Yüksel, Ü. (2006), *Effects of Second Home Development by Foreign Retirement Migration in Turkey* Paper presented at 42nd ISoCaRP Congress, Istanbul.

Wang, X. (2006), *The Second Home's Phenomenon in Haikou, China*. For the Degree of Master of Arts in planning, Waterloo, Ontario, Canada.

