

مجله

توسعه فضاهای پیراشهری

سال اول، شماره دوم (پیاپی ۲)، پاییز و زمستان ۱۳۹۸
شاپای چاپی ۴۱۶۴-۲۶۷۶ شاپای الکترونیکی ۴۱۷۲-۲۶۷۶
صفحات ۵۸-۴۷



بازتاب گسترش خانه‌های دوم در فضاهای پیراشهری استان مازندران



www.jpjpsd.ir

حسین علی‌پور^۱، معصومه براری^۲، نوبخت سبحانی^{۳*}

^۱ دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم تحقیقات تهران، ایران.

^۲ دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

^۳ دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران، ایران.

e-mail: n.sobhani65@gmail.com

پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۰۹/۰۴

دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۰۸/۱۵

چکیده

ویلاسازی در روستاهای استان مازندران در دهه‌ی اخیر با شدت زیادی شروع و پیامدهای منفی را در لایه‌های مختلف فرهنگی- اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و فیزیکی به همراه داشته است. در این مقاله، ضمن بررسی این آسیب‌ها به کمک پرسشنامه توسط دهباران، اعضای شورای روستا، کارشناسان و مشاورین طرح‌های هادی، نظرات نخبگان جامعه با مدل تاپسیس مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. نوع تحقیق از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی و از لحاظ هدف کاربردی است. یافته‌ها نشان داد در مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به ترتیب شاخص‌های بالا رفتن درآمد دلالتان و بورس بازان ارضی، تعارضات فرهنگی میان روستائیان 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 دسته بندی شده و راهبردهای مختلف اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی- فیزیکی و همچنین اولویت‌بندی اجرای این راهبردها در هر کدام از این مناطق ارائه گردید.

واژگان کلیدی: خوش‌نشینی، ویلاسازی، تحلیل عاملی، روستاهای استان مازندران.

مقدمه

این نواحی به نحوی مناسب مدیریت شود، می‌تواند خالق یا محرک یک فرآیند توسعه‌یافته برای حصول به پایداری توسعه در نواحی روستایی و نیز پایداری جوامع محلی در کلیه زیرشاخه‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و همچنین خود صنعت گردشگری باشد. (رکن‌الدین افتخاری و مهدوی، ۱۳۸۵: ۲) از طرف دیگر، آشکار شده که توسعه گردشگری روستایی و تفریح و خوش‌نشینی بدون کنترل نیز اثرات محیطی و اجتماعی نامطلوبی ایجاد می‌کند که یک تهدید جدی برای این نواحی و تخریب منابع طبیعی و اراضی آن به شمار می‌رود (Augustyn, 1998). با وجود این، اگر توسعه پایدار را کارآمدی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست بدانیم، یکی از شرط‌های مهم تحقق آن بهینه‌سازی بهره‌گیری از اراضی است (تقوایی و سرایی، ۱۳۸۵: ۱۳۳).

تاریخ شکل‌گیری خانه‌های دوم به دوران کلاسیک برمی‌گردد که اجتماع برای لذت و آرامش و اغلب برای فرار از گرمای نامطلوب تابستان محل سکونتشان، به سکونتگاه‌های دیگری پناه می‌برند. (تقدیسی و سپهوند، ۱۳۹۴) مالکیت خانه‌های دوم به شکل گسترده‌ای در اروپا وجود دارد و دارای قدمت دیرینه است (Hall et al, 2005: 52). به‌طوری که در فنلاند مالکیت خانه‌های دوم بخش مهمی از فرهنگ ملی می‌باشد. تقریباً شانزده درصد از خانوارها مالک خانه‌های دوم می‌باشند (Strandell and Hall, 2015: 13) خانه‌های دوم در نواحی روستایی از پدیده‌هایی است که به‌طور فراوان باعث تغییرات در شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و رفاه روستایی می‌شود. (Roberts and Hall, 2001: 34) به‌طور کلی تحقیقات راجع به خانه‌های دوم، نمونه‌های زیادی از تضاد و کشمکش بین ساکنان (جامعه میزبان) و صاحبان خانه‌های دوم را به خاطر

جغرافی‌دانان و برنامه‌ریزان، محیط‌ها و مکان‌های مطلوب و دارای کیفیت مطلوب را همچون روستاهای سالم، خانه‌های سالم و زیست‌بوم‌های روستایی مورد توجه قرار می‌دهند (رکن‌الدین افتخاری و دیگران، ۱۳۹۰: ۷۲). ولی در عصر حاضر همین محیط‌هایی که مورد توجه برنامه‌ریزان است با تحولات گسترده‌ای روبه‌رو هستند. سکونتگاه‌های انسانی تحت تأثیر عوامل و نیروهای فضا ساز، همواره با تأثیرپذیری از فرآیندهای درونی و بیرونی مختلف، در حال تغییر و تحول بوده‌اند. در این میان سکونتگاه‌های روستایی، به عنوان جزئی از نظام‌های جغرافیایی که خود متشکل از اجزایی مرتبط به یکدیگرند، متأثر از موقعیت و جایگاه مکانی-فضایی، نحوه تعامل با ارتباط (درونی و بیرونی در مقیاس محلی، منطقه‌ای و ملی) خود، در گذر زمان همواره دست‌خوش تحولاتی از لحاظ اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و کالبدی شده‌اند. (یاری حساری و دیگران، ۱۳۹۰: ۹۰) و در این سکونتگاه‌ها به دلیل ویژگی‌های خاصشان، تحولات نمود بیشتری داشته و در زمینه‌های متعددی از جمله تحول و دگرگونی در فعالیت‌ها، ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی و کالبدی، افزایش یا کاهش کارکردها و... می‌توان مشاهده کرد (زمانی و دیگران، ۱۳۹۲: ۳۷). با این حال در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته، روستاها علاوه بر اینکه خود از امکانات و خدمات موجود در شهرها بهره‌مند هستند، از یک سری مزیت‌ها و ویژگی‌های برخوردارند که نواحی شهری کمتر قادر به تأمین آن هستند نظیر آرامش، پاک‌ی هوا و... (طالشی و امیر فخریان، ۱۳۹۰: ۳۷). این مزیت‌ها و ویژگی‌ها می‌تواند زمینه‌ساز توسعه گردشگری در یک منطقه باشد و منجر به توسعه آن منطقه به خصوص روستاها شود. گردشگری، خوش‌گذرانی و تفریح از عوامل مهم در تغییر و کنترل چشم‌اندازهای روستایی هستند و با جوامع روستایی پیوستگی و وابستگی دارند (Pigram and Jenkins, 1999). اگر گردشگری و خوش‌نشینی در

دیدگاه‌های متفاوتشان در خصوص توسعه روستایی نشان می‌دهد. (Farstad and Rye, 2013:41)

گسترش شهرنشینی و خستگی از زندگی شهری و معضلات آن و علاقه‌مندی ایرانیان به طبیعت‌گرایی از دیرباز وجود داشته و سالیان زیادی استفاده از طبیعت در ایام نوروز، سیزده بدر و تابستان و تعطیلات با چادر زدن و خوردن ناهار یا شامی در کنار رودخانه، دریا، جنگل و کوهستان خلاصه می‌شده است و عده‌ای هم که از نظر وضعیت اقتصادی شرایط مناسبی برخوردار بودند در شهرک‌ها و مجتمع‌های اقامتی خاص که به همین منظور با برنامه و طرح مصوب به صورت باغ شهرها (بر اساس ایده هوارد) احداث شده‌اند، ویلایی برای خود احداث می‌کردند و یا خریداری می‌نمودند. با توجه به این‌که سهم قابل توجهی از مساحت این مجتمع‌ها و شهرک‌ها به فضای سبز اختصاص داشت، از سرسبزی محیط و سواحل زیبای دریای مازندران استفاده می‌کردند که در این راستا می‌توان به شهرک نمک‌آبرود و مجتمع‌های مسکونی، خانه دریا، دریاکنار، خزر شهر و امیرآباد کلارآباد اشاره کرد و خبری از ویلا سازی و تخریب اراضی کشاورزی نبود. ولی متأسفانه در دهه‌های اخیر خصوصاً پنج سال گذشته، سونامی ساخت‌وساز و گسترش ویلا سازی در مناطق ساحلی، جلگه‌ای، کوهپایه‌ای جنگلی و کوهستانی استان مازندران شدت یافت و سبب تحولات زیادی در لایه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روستاها و پیرامون آن‌ها گردید.

در این ساخت‌وساز بی‌پایه عواملی زیادی نقش داشته‌اند از جمله: پایین بودن درآمد در بخش کشاورزی، رفاه‌طلبی کشاورزان آن به‌جای تحمل دشواری‌های کار در زمین کشاورزی خصوصاً نسل‌های جدید، تبلیغات سوداگران زمین و گسترش شدید بنگاه‌های معاملاتی املاک، افزایش شدید نقدینگی و پول‌های سوداگران در کشور و عدم وجود سیاست پولی مناسب، بی‌برنامگی مدیران و دستگاه‌های ذی‌ربط و همچنین عدم هماهنگی

دستگاه‌های ذی‌ربط در جهت حفظ اراضی کشاورزی و نظارت بر ساخت و ساز، دخیل بودن بعضی از کارکنان ادارات و دهیاران برای کسب درآمد شخصی و غیرشخصی، موجب گردید که اراضی کشاورزی استان برای تأسیس ویلاهای رنگارنگ، شخم زده شوند و بسیاری از علاقه‌مندان به تملک ویلا در مازندران تمایل بیشتری به سکونت در مناطق دنج و آرام را داشته باشند؛ همچنین ساخت ویلاها در درون و پیرامون روستاها و مناطق دورتر از شهر و به دور از محورهای اصلی به دلیل نظارت کمتر و پرداخت هزینه‌های قانونی کمتر برای دریافت مجوزهای لازم، بیشتر مورد توجه پیمانکاران و بورس بازان بوده است. نتیجه این روند، افزایش تقاضا برای خدمات و زیرساخت‌های آب و برق و گاز و تقسیم امکانات اندک میان ساکنان روستاها و خوش‌نشینان است که حاصل استفاده و حضور چندروزه در استان به‌طور متوسط ۱۰ روز در یک سال نخواهد شد، مشکلات زیادی را در منطقه ایجاد می‌کنند؛ و ویلا سازی در مازندران بدون توجه به چالش‌های جدی در آینده نیز تشدید خواهد شد که نتیجه آن، از بین رفتن زمین شالیزارها، تخریب منابع طبیعی و حتی اراضی جنگلی، توسعه نامتوازن روستاها، از بین رفتن بافت سنتی روستاها و مناطق زیبای بیلاقی و کوهستانی، تخریب محیط‌زیست و منابع طبیعی، کمبود شدید زیرساخت‌ها و خدمات همگانی، تغییر فرهنگ و سبک زندگی، رکود اقتصادی بومی منطقه در بخش کشاورزی و دامداری و ایجاد اختلاف طبقاتی در اقشار مختلف مردم دستاوردهای ویلا سازی بی‌ضابطه در استان مازندران است. جای نگرانی است که رویکرد تهیه طرح‌های هادی روستایی و بازنگری این طرح‌ها به راهکاری برای سرپوش گذاشتن حجم زیادی از تخلفات تغییر یافت و رویکرد طرحی که هدف از تهیه آن، هدایت توسعه کالبدی روستا بوده، خود معلول و دنباله‌رو ویلا سازی و بورس‌بازی زمین تبدیل شده است. در این تحقیق، جهت تبیین بهتر

مسئله، وضعیت تعدادی از روستاهای استان در مناطق جلگه‌ای، کوهستانی و ساحلی که در معرض ویلا سازی است و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در این روستاها به صورت نمونه مورد مطالعه قرار گرفته است. ضمن بررسی میدانی در قالب پرسش‌نامه، نظرات مدیران، کارشناسان دستگاه‌های ذی‌ربط، خصوصاً دهیاران و اعضای شورای اسلامی روستا در یکی از کانون‌های بحران شدید ویلا سازی استان (بخش چمستان شهرستان نور) اخذ گردید و سپس از طریق مدل تاپسیس، دسته‌بندی و در نهایت راهبردها و پیشنهادهای عملیاتی در جهت حل مشکلات و بهبود شرایط و مهار روند ویلا سازی و ساماندهی آن ارائه گردید؛ و البته شایان ذکر است از نوآوری این پژوهش می‌توان به بررسی جامع انواع مؤلفه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی اشاره نمود که کمتر در سایر پژوهش‌ها در نظر گرفته شده است.

روش تحقیق

این تحقیق از نظر هدف کاربردی بوده و از نظر روش و ماهیت توصیفی - تحلیلی است. در جهت شناسایی پیامدهای گسترش روزافزون ویلا سازی (خانه دوم) در روستاهای استان مازندران از روش میدانی و تکمیل پرسش‌نامه استفاده شده است. پرسش‌نامه تهیه شده دارای چهار صفحه بوده که در صفحه اول بدون ذکر نام سمت، میزان تحصیلات و رشته تحصیلی را سؤال نموده و صفحه ۲ پرسش‌نامه، نظر مخاطبین را در خصوص تأثیرات ویلا سازی بر وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و در نهایت بر بافت کالبدی و فیزیکی روستا مورد پرسش قرار می‌دهد. در مجموع در قسمت اقتصادی، ۱۵ پرسش در حوزه اجتماعی و فرهنگی و اجتماعی، ۱۴ پرسش و در نهایت در وضعیت فیزیکی - کالبدی روستا ۱۱ پرسش طراحی شده است (جدول ۱) و در صفحه آخر پرسش‌نامه به غیر از سؤالات طرح‌شده، مزایا، معایب ویلا سازی و پیشنهاد مشخص در جهت بهبود وضعیت روستا و مهار نمودن گسترش ویلا سازی از نظر مخاطبین سؤال شده است. برای

کلیه سؤالات ۵ گزینه در محدود طیف (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) لحاظ شده که مخاطب گزینه موردنظر را انتخاب می‌نماید. این پرسش‌نامه به وسیله اعضای شورای اسلامی روستا تعدادی از دهیاران بخش چمستان شهرستان نور (از مناطق بحرانی ویلا سازی استان) و همچنین جهت انجام مطالعه تطبیقی نظرات کارشناسان دستگاه‌های ذی‌ربط مانند بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، اعضای جلسه شورای تصویب طرح هادی روستایی و همچنین تعداد از مشاورین تهیه طرح هادی روستایی اخذ گردید. در مجموع ۵۲ نفر پرسش‌نامه‌ها را تکمیل و نظرات خود را بیان نمودند و در نهایت برای تجزیه و تحلیل آن‌ها از مدل تاپسیس استفاده شده است.

جدول ۱: مؤلفه‌های کالبدی، فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی

| مؤلفه‌ها | |
|----------|---|
| X1 | تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آن به ویلا |
| X2 | افزایش آلودگی محیط‌زیست در روستاها |
| X3 | کاهش اراضی زیر کشت کشاورزی (باغی و زراعی) |
| X4 | تغییر شکل معماری بومی و سنتی خانه‌های روستایی |
| X5 | گسترش فرهنگ خانه‌سازی مقاوم |
| X6 | تخریب چشم اندازهای طبیعی روستاها |
| X7 | افزایش دخل و تصرف در اراضی ملی و منابع طبیعی |
| X8 | افزایش عمران و آبادانی روستا |
| X9 | افزایش درآمد و اعتبارات عمرانی روستا |
| X10 | افزایش فضاهای عمومی مانند درمانی، ورزشی و ... |
| X11 | از هم گسیختگی کالبدی روستا از نظر شکل‌گیری بافت سنتی (بومی) و غیربومی |
| X12 | افزایش بورس‌بازی زمین |
| X13 | افزایش قیمت اراضی در روستاها |
| X14 | بالا رفتن قدرت خرید مردم |
| X15 | بالا رفتن درآمد مردم روستا |
| X16 | بالا رفتن درآمد دلالتان و بورس بازان زمین |
| X17 | افزایش اشتغال جوانان |
| X18 | کاهش بیکاری در نواحی روستایی |
| X19 | ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در بخش ساخت‌وساز |
| X20 | ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در بخش خدمات مانند خرده‌فروشی و مسافرکشی |
| X21 | افزایش اشتغال در بخش گردشگری |
| X22 | افزایش فاصله درآمدی در بین خانوارهای روستایی |

مؤلفه‌های کالبدی و فیزیکی

مؤلفه‌های اقتصادی

ادامه جدول ۱: مؤلفه های کالبدی، فیزیکی، اقتصادی و

اجتماعی - فرهنگی

| مؤلفه ها | |
|----------|--|
| X23 | افزایش تعداد بنگاه های معاملاتی |
| X24 | پایین بودن میزان بهره برداری زمین در اثر گسترش ویلا سازی |
| X25 | دستیابی به درآمد سریع و زود هنگام |
| X26 | حل مشکلات اقتصادی خانواده ها جهت تأمین مسکن و عروسی بچه ها |
| X27 | تغییرات آداب و رسوم محلی در روستاها |
| X28 | تغییر در نوع پوشاک زنان روستایی |
| X29 | تغییر در نوع پوشاک مردان روستایی |
| X30 | تغییر در نوع پوشاک جوانان روستایی |
| X31 | افزایش روحیه تجمل گرایی در میان روستائیان |
| X32 | کاهش مهاجرت روستائیان به شهرها |
| X33 | از بین رفتن پیوستگی و وحدت میان روستائیان |
| X34 | کاهش امنیت و آرامش در روستاها |
| X35 | ایجاد اختلاف و کشمکش بین روستائیان و صاحبان ویلاها |
| X36 | افزایش میزان بزه کاری و تخلفات اجتماعی |
| X37 | ایجاد رقابت اجتماعی میان روستائیان |
| X38 | ایجاد تعارضات فرهنگی میان روستائیان و صاحبان ویلا |
| X39 | کاهش اعتقادات دینی و مذهبی |

تغییرات فرهنگی و اجتماعی

سازی و ساخت و ساز قرار داشت، روستاهای سالدۀ علیاست (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران، ۱۳۹۳). این روستاها در سال های اخیر اراضی آن تخریب و مورد هجوم دلالان و در نهایت منجر به گسترش ویلا سازی در دهه های اخیر شده است که چشم انداز طبیعی آن به کلی نابود شده است. روند تغییرات جمعیت این روستا به شرح جدول ۲ است.

جدول ۲. روند تغییرات جمعیت روستاهای سالدۀ علیا بخش

چمستان نور

| سال | ۱۳۵۵ | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۰ |
|-------|------|------|------|------|------|
| جمعیت | ۲۶۲ | ۳۹۴ | ۴۰۳ | ۴۰۱ | ۳۹۶ |

منبع: اطلاعات مرکز آمار ایران



شکل ۱. تغییرات صورت گرفته در اراضی روستای چمستان شهرستان نور (منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۶)

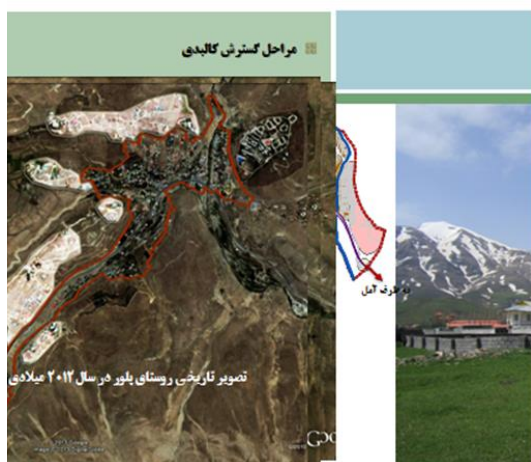
بررسی روند تغییرات جمعیت این روستا نشان می دهد که در طی سال های ۱۳۵۵-۱۳۷۵ جمعیت روستا روند افزایش داشته؛ ولی در فاصله زمانی ۷۵ تا ۱۳۹۰ این روستا دارای روند کاهش جمعیت بوده است؛ در واقع در طی سال هایی که این روستا خصوصاً (۹۰-۱۳۸۵) با پدیده ویلا سازی و خوش نشینی روبه رو بوده است، روستا، مهاجر فرست بود؛ ولی با پدیده ویلا سازی شدید و خوش نشینی در حاشیه روستا روبه رو بوده است.

در جهت تبیین مطلوب تر اثرات گسترش ویلا سازی و خوش نشینی در روستاهای استان مازندران به صورت موردی چهار روستا در حوزه های مختلف طبیعی استان اعم از دشت، ساحلی جلگه ای، کوهستانی در مناطقی که کانون شکل گیری و گسترش ویلا سازی است، مورد بررسی قرار گرفت که به شرح زیر است:

روستای سالدۀ علیا بخش چمستان

بخش چمستان شهرستان نور در این پنج سال گذشته در معرض شدید ویلا سازی قرار داشت و بسیاری از اراضی کشاورزی این بخش در معرض تخریب و گسترش ویلا سازی قرار گرفت. بورس بازی زمین و افزایش شدید بنگاه های معاملاتی، نقش مهمی را در تخریب اراضی کشاورزی و گسترش ویلا سازی داشت. یکی از روستاهایی که در معرض شدید ویلا

خانه‌های مذکور در فاصله زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰ احداث گردید و ۷/۸۵ درصد از کل خانه‌ها در حال احداث است. در واقع نیمی از ویلاهای موجود روستاهای فوق در ده سال اخیر احداث گردید و یا در حال احداث است. محدوده روستا در خارج از محدوده طرح هادی روستایی تعیین شده بسیار گسترش یافته است؛ به طوری که مساحت روستا، مطابق با طرح هادی مصوب ۱۳۲۲۹۵۹ مترمربع بوده و محدوده مطالعاتی مشاور طرح هادی جدید روستای پلور در اثر گسترش شدید ویلاسازی به ۴۰۱۷۵۶۲ مترمربع (بیش از سه برابر) افزایش یافته است (طرح هادی روستای پلور، ۱۳۹۳). به علت این که روستای پلور از نظر زیست محیطی، نزدیک‌ترین سکونتگاه‌ها به قلعه دماوند (بام ایران زمین) است و سرشاخه‌های تشکیل دهنده رودخانه هراز که از این روستا گذر می‌نمایند، بسیار مهم و حائز اهمیت است، گسترش شدید ویلاسازی در این روستا علاوه بر ایجاد مشکلات کالبدی، اقتصادی و فرهنگی و اجتماعی مراتع، دشت کوهستانی و تپه‌های زیبا را از بین برده است.



شکل ۲. مراحل گسترش کالبدی روستایی بلوربخش لاریجان شهرستان آمل (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶)

مقایسه محدوده بافت روستای مذکور در سال ۱۳۸۸ (۲۰۱۰ میلادی) با محدوده روستاهای فوق در سال ۱۳۹۳ (۲۰۱۴ میلادی) نشان می‌دهد که اراضی زیادی در پیرامون این روستا تخریب گردیده و تبدیل به ویلا شده است. محدوده روستا در نقشه اولیه یعنی سال ۱۳۸۸، ۲۷۷۱۹۳ مترمربع بوده و به ۴۲۹۴۶۳ مترمربع در سال ۱۳۹۳ (بیش از ۱/۵ برابر) افزایش یافته است.

روستای پلور

این روستا در منتهی‌الیه جنوب غربی شهرستان آمل و در بخش لاریجان در مجاورت محور هراز به سمت تهران قرار دارد و فاصله آن تا پایتخت، ۶۵ کیلومتر است. این روستا در حوزه کوهستانی با ارتفاع ۳۰۰۰ تا ۵۴۰۰ متر قرار دارد و دارای زمستان بسیار سرد و تابستان بسیار معتدل است. جمعیت این روستا در سال ۱۳۴۵، ۱۰۹ نفر بوده و تا سال ۱۳۶۵ روند کاهشی داشته است و به ۸۵ نفر رسید و در سال ۱۳۷۵ (در مقطعی با تأسیس شهرداری فصلی پلور) جمعیت ۶۰۲ نفر افزایش یافت؛ ولی مجدداً در سال‌های بعد، جمعیت آن روند نزولی داشت؛ به طوری که در فاصله زمانی ۸۵ تا ۱۳۹۰ از ۳۲۰ نفر به ۲۰۹ نفر کاهش یافت. (با نرخ رشد ۸/۱۷ درصد -)

مطابق با بررسی انجام شده به وسیله مهندسین مشاور تهیه کننده طرح هادی جدید روستای پلور در سال ۱۳۹۱ (بر اساس آمار خانه بهداشت، کل جمعیت ساکن ۱۴۱ نفر و به استناد آماربرداری میدانی جمعیت بومی غیر ساکن ۱۴۸۲ نفر (مسکن دوم و اغلب ساکن شهرستان آمل) و جمعیت غیربومی ۱۹۵۳ نفر می‌باشد. در واقع تعداد واحدهای مسکونی موجود در روستای فوق برای ۳۵۷۶ دستگاه می‌باشد.

روند ویلاسازی در این روستا در دهه اخیر، بسیار گسترده بود؛ به طوری که حدود نیمی از ویلاهای موجود در این روستا یعنی ۵۲/۳ از خانه‌های موجود روستای پلور قبل از ۱۳۸۰ احداث شده و ۴۰/۱۲ درصد از

حوزه ساحلی روستای درویش‌آباد

باشد (اصغر پور، ۱۳۸۵). اصول اساسی این روش که در مقاله حاضر مورد استفاده قرار گرفته است عبارت‌اند از:

الف) مطلوبیت هر شاخص باید به‌طور یکنواخت افزایشی (کاهشی) باشد یعنی با افزایش I_{ij} مطلوبیت افزایش یابد (یا برعکس) که در این صورت بیش‌ترین (کمترین) ارزش موجود از یک شاخص نشان‌دهنده ایده‌آل بودن آن و کمترین (بیش‌ترین) ارزش موجود از آن مشخص‌کننده ایده‌آل منفی آن باشد.

ب) فاصله یک گزینه از ایده‌آل و ایده‌آل منفی بسته به نرخ تبادل و جایگزینی بین شاخص‌ها به دو صورت قابل محاسبه است: به صورت اقلیدسی و یا به صورت مجموع قدر مطلق از فواصل خطی.

در این مرحله نزدیکی نسبی ($-D$) نسبت به ($+D$) محاسبه شده و سپس اقدام به رتبه‌بندی گزینه‌ها بر اساس مقدار به‌دست‌آمده که بین صفر و یک در نوسان است خواهد شد. هر چه این مقدار به عدد ۱ نزدیک‌تر باشد نشان‌دهنده رتبه بالا و هر چه مقدار مذکور به صفر نزدیک‌تر باشد نشان‌دهنده رتبه کمتر است (جدول ۳).

این روستا در حوزه ساحلی بخش سرخرود شهرستان محمودآباد قرار دارد و هسته اولیه این روستا، ۱۵۰ سال پیش شکل گرفته است. جمعیت این روستا در سال ۱۳۴۵، ۷۸ نفر بود و تا سال ۱۳۵۵ روند نزولی داشت (نرخ رشد $۹/۷-$ درصد)؛ ولی در فاصله زمانی ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۹ از ۱۶۰ نفر به ۳۴۴ نفر افزایش یافته است.

هسته اصلی روستا، قسمت جنوب شرقی - مجاور محور کناره (بابلسر به محمودآباد) بود؛ ولی در سال‌های اخیر از شمال به ساحل دریای مازندران و از سمت جنوب غربی ساخت‌وساز به صورت ویلایی به شدت گسترش یافت و محدوده روستا چند برابر شد (طرح- هادی روستای درویش‌آباد، ۱۳۹۲).

یافته‌های تحقیق

در تکنیک تاپسیس دو نوع فاصله در نظر گرفته می‌شود. فاصله گزینه از نقطه ایده‌آل و از نقطه ایده‌آل منفی؛ به این معنی که گزینه انتخابی باید دارای کمترین فاصله از راه‌حل ایده‌آل و بیش‌ترین فاصله از راه‌حل ایده‌آل منفی

جدول ۳. ارزیابی زیرمعیارهای مورد مطالعه بر اساس مدل تاپسیس

| ردیف | کالبدی | | | ردیف | اقتصادی | | | ردیف | |
|------|--------|--------|--------|------|---------|--------|--------|--------|----|
| | Di+ | Di- | CLi | | Di+ | Di- | CLi | | |
| X1 | ۰/۳۲۱۲ | ۰/۱۳۸۰ | ۰/۳۰۰۶ | ۴ | X12 | ۰/۱۳۲۳ | ۰/۱۶۸۰ | ۰/۵۵۹۵ | ۲ |
| X2 | ۰/۳۰۲۵ | ۰/۰۹۰۳ | ۰/۲۲۹۹ | ۵ | X13 | ۰/۱۵۳۱ | ۰/۱۵۹۶ | ۰/۵۱۰۴ | ۳ |
| X3 | ۰/۳۶۷۷ | ۰/۰۳۶۲ | ۰/۱۵۹۲ | ۱۱ | X14 | ۰/۲۴۶۲ | ۰/۰۸۱۱ | ۰/۲۴۷۷ | ۱۰ |
| X4 | ۰/۱۲۱۱ | ۰/۳۴۹۵ | ۰/۷۴۲۷ | ۱ | X15 | ۰/۲۵۵۴ | ۰/۰۷۴۱ | ۰/۲۲۴۸ | ۱۱ |
| X5 | ۰/۳۴۴۶ | ۰/۰۴۷۲ | ۰/۱۲۰۵ | ۹ | X16 | ۰/۱۲۴۳ | ۰/۲۴۹۹ | ۰/۶۶۷۷ | ۱ |
| X6 | ۰/۳۵۳۸ | ۰/۰۸۸۳ | ۰/۱۹۹۷ | ۶ | X17 | ۰/۲۵۲۱ | ۰/۱۱۰۶ | ۰/۳۰۴۹ | ۵ |
| X7 | ۰/۳۵۳۸ | ۰/۰۸۸۳ | ۰/۱۹۹۷ | ۶ | X18 | ۰/۲۴۲۱ | ۰/۱۰۱۲ | ۰/۲۹۴۷ | ۶ |
| X8 | ۰/۳۶۷۷ | ۰/۰۴۱۴ | ۰/۱۰۱۱ | ۱۰ | X19 | ۰/۲۲۳۳ | ۰/۰۷۹۸ | ۰/۲۶۳۲ | ۹ |
| X9 | ۰/۲۰۹۴ | ۰/۱۶۹۱ | ۰/۴۴۶۸ | ۳ | X20 | ۰/۲۲۵۷ | ۰/۰۸۲۹ | ۰/۲۶۸۷ | ۸ |
| X10 | ۰/۳۵۶۶ | ۰/۰۷۶۹ | ۰/۱۷۷۳ | ۸ | X21 | ۰/۲۳۲۶ | ۰/۰۹۵۹ | ۰/۲۹۲۰ | ۷ |
| X11 | ۰/۱۴۱۲ | ۰/۲۵۷۵ | ۰/۶۴۵۸ | ۲ | X22 | ۰/۱۹۲۳ | ۰/۰۹۷۱ | ۰/۳۳۵۷ | ۴ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

ادامه جدول ۳. ارزیابی زیرمعیارهای مورد مطالعه بر اساس مدل تاپسیس

| فرهنگی | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|--------|------|
| ردیف | Di+ | Di- | CLi | ردیف | فرهنگی | Di+ | Di- | CLi | ردیف |
| | | | | | | | | | |
| X23 | ۰/۲۰۹۴ | ۰/۱۴۶۱ | ۰/۴۱۱۰ | ۵ | X32 | ۰/۱۷۹۱ | ۰/۱۵۴۸ | ۰/۴۶۳۶ | ۳ |
| X24 | ۰/۱۸۲۲ | ۰/۰۹۹۸ | ۰/۳۵۴۰ | ۶ | X33 | ۰/۲۱۸۰ | ۰/۰۶۶۱ | ۰/۲۳۲۶ | ۱۴ |
| X25 | ۰/۲۱۷۷ | ۰/۰۷۷۰ | ۰/۲۶۱۳ | ۱۰ | X34 | ۰/۲۳۵۹ | ۰/۰۷۳۲ | ۰/۲۳۶۹ | ۱۳ |
| X26 | ۰/۲۲۲۳ | ۰/۱۰۶۳ | ۰/۳۲۳۴ | ۷ | X35 | ۰/۲۱۲۰ | ۰/۰۷۴۵ | ۰/۲۶۰۱ | ۱۱ |
| X27 | ۰/۲۰۸۲ | ۰/۰۸۱۹ | ۰/۲۸۲۲ | ۸ | X36 | ۰/۲۰۸۹ | ۰/۰۸۰۰ | ۰/۲۷۶۹ | ۹ |
| X28 | ۰/۲۲۱۴ | ۰/۰۶۱۳ | ۰/۲۱۶۷ | ۱۵ | X37 | ۰/۲۳۲۸ | ۰/۰۵۴۳ | ۰/۱۸۹۱ | ۱۷ |
| X29 | ۰/۲۴۱۳ | ۰/۰۵۹۱ | ۰/۱۹۶۷ | ۱۶ | X38 | ۰/۱۷۸۹ | ۰/۱۹۰۵ | ۰/۵۱۵۸ | ۱ |
| X30 | ۰/۲۳۲۴ | ۰/۰۷۶۴ | ۰/۲۴۷۴ | ۱۲ | X39 | ۰/۱۶۳۷ | ۰/۱۳۷۹ | ۰/۴۵۷۱ | ۴ |
| X31 | ۰/۱۷۱۳ | ۰/۱۷۳۵ | ۰/۵۰۳۲ | ۲ | | | | | |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶.

مهاجرت روستاییان به شهرها اشاره کرد که مهم‌ترین اثرگذاری در گسترش ویلاسازی در منطقه مورد مطالعه از نظر کارشناسان و مسئولان را داشته است. در واقع این جدول نشان می‌دهد که باید برای جلوگیری گسترش ویلا سازی لجام‌گسیخته و مهار کردن تأثیرات منفی بر وضعیت کالبدی و محیطی روستا اقدامات اساسی انجام داد و در کنار جلوگیری از تأثیرات منفی وضعیت کالبدی و محیطی روستاها به تقویت وضعیت اقتصادی در روستاها و کشاورزی منطقه، اقدامات اساسی توسط دولت انجام گردد. همچنین به حفاظت از فرهنگ روستا، آداب‌ورسوم اجتماعی روستایی هم اهمیت داده شود. از سوی دیگر، بر اساس نتایج پژوهش و یافته‌ها، در مراحل مختلف ویلاسازی و خوش‌نشینی، عوامل مختلفی در گسترش ویلا سازی در جهت خوش‌گذرانی مردم اثرگذار بودند و این عوامل با هرکدام از شاخص‌ها مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج حاکی از آن است که با به‌کارگیری سیاست‌های درب بسته و اهرم‌های فشار نمی‌توان در کاهش ویلا سازی موفق بود، لذا مهار ویلاسازی در استان مازندران ضروری بوده و نیازمند

بر اساس جدول شماره ۲ تعدادی معیار کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرارداد شد. یافته‌های پژوهش بر اساس مدل تاپسیس نشان می‌دهد که در بین مؤلفه‌های کالبدی عوامل تغییر شکل معماری بومی و سنتی خانه‌های روستایی، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آن به ویلا و افزایش درآمد و اعتبارات عمرانی روستا در جایگاه نخست واقع شده است و امتیازات کسب شده به ترتیب ۰,۷۴۲۷، ۰,۵۰۳۲ و ۰,۴۴۶۸ می‌باشد. این مؤلفه‌ها بر اساس نظرات کارشناسان مهم‌ترین عوامل اثرگذار در گسترش ویلا سازی در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. در بین مؤلفه‌های اقتصادی مهم‌ترین نیز از مهم‌ترین عوامل می‌توان به بالا رفتن درآمد دلالت و بورس بازان اراضی با کسب امتیاز (۰/۶۶۷۷)، افزایش بورس‌بازی زمین با کسب امتیاز (۰/۵۵۹۵) و افزایش قیمت اراضی در روستاها با امتیاز (۰/۵۱۰۴) اشاره کرد که جایگاه مهمی در تغییر و تحولات فضایی روستاها ایجاد کرده و منجر به گسترش ویلاسازی در این محدوده‌ها شده است. در نهایت از لحاظ مؤلفه‌های اجتماعی نیز می‌توان به ایجاد تعارضات فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلا، افزایش روحیه تجمل‌گرایی در میان روستاییان و کاهش

قرار گرفته‌اند. در قسمت عوامل اقتصادی نیز می‌توان به مؤلفه‌هایی مانند، بالا رفتن درآمد دلالتان و بورس بازان اراضی، افزایش بورس‌بازی زمین و افزایش قیمت اراضی در روستاها اشاره کرد که در گسترش ویلا سازی مؤثر بوده‌اند و نقش این مؤلفه‌هایی که در جایگاه نخست واقع شده‌اند را می‌توان با برنامه‌ریزی راهبردی کم‌رنگ و منطقه مورد مطالعه را به سمت توسعه پایدار سوق داد و این نیازمند مدیریت یکپارچه کل سازمان‌ها و نهادهای مرتبط می‌باشد. در نهایت در عوامل اجتماعی مؤلفه‌های مانند ایجاد تعارضات فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلا، افزایش روحیه تجمل‌گرایی در میان روستاییان و کاهش مهاجرت روستاییان به شهرها به ترتیب در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند که نشان‌دهنده اثرگذاری این عوامل از ابعاد اجتماعی در گسترش ویلا سازی در محدوده‌های مورد مطالعه می‌باشد؛ بنابراین نتایج این پژوهش در حالت کلی نشان می‌دهد که پیامدهای منفی ویلا سازی و خوش‌نشین در روستاهای استان مازندران و پیرامون آن‌ها به مراتب بیشتر از پیامدهای مثبت آن می‌باشد. در مقایسه نتایج پژوهش حاضر با نتایج پژوهش‌های قبلی باید عنوان کرد که نتایج پژوهش حاضر با پژوهش رحمانی و خدادادی در سال ۱۳۹۱ که معتقد است تحولات ایجاد شده در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاها ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم بوده است به طوری که با ورود شهرنشینان به روستاها تقاضای مسکن افزایش یافته و بسیاری از ساکنان اصلی روستاها با تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی و تجاری سبب نابودی نظام تولیدی روستاها گردیده‌اند، نسبتاً هم‌پوشانی دارد. در تحقیقی دیگر فیروز نیا و همکارانش در سال ۱۳۹۱ به این نتایج دست یافته‌اند که دهستان تار رود تغییرات زیادی در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و

برنامه‌ریزی و ساماندهی مطلوبی بوده تا از ظرفیت حجم جمعیتی که به استان عزیمت می‌کنند برای عمران و آبادانی و بهبود وضعیت اقتصادی- منطقه استفاده مطلوب نمود. رویکردها بایستی با تأکید و پایداری از نظر زیست‌محیطی، کالبدی- فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی باشد.

نتیجه‌گیری

سکونتگاه‌های انسانی تحت تأثیر عوامل و نیروهای فضا ساز، همواره با تأثیرپذیری از فرآیندهای درونی و بیرونی مختلف، در حال تغییر و تحول بوده‌اند. در این میان سکونتگاه‌های روستایی، به‌عنوان جزئی از نظام‌های جغرافیایی که خود متشکل از اجزایی مرتبط به یکدیگرند، متأثر از موقعیت و جایگاه مکانی-فضایی، نحوه تعامل با ارتباط (درونی و بیرونی در مقیاس محلی، منطقه‌ای و ملی) خود، درگذر زمان همواره دست‌خوش تحولاتی از لحاظ اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی شده‌اند. نقاط روستایی استان مازندران به علت برخورداری از آب‌وهوای مطلوب و چشم‌اندازهای زیبا در کشور دارای ویژگی‌های منحصربه‌فردی می‌باشد؛ و همواره مورد توجه گردشگران و خوش‌نشینان می‌باشد. در کنار این مزایا، متأسفانه در سال‌های اخیر گسترش ساخت‌وساز و به خصوص حالت ویلا سازی در مناطق ساحلی، جلگه‌ای، کوهپایه‌ای جنگلی و کوهستانی استان مازندران، فضای روستاها را تغییر و در نتیجه بهترین زمین‌های کشاورزی به زیرساخت و سازه‌های مسکن ویلایی و افراد خوش‌گذران قرار گرفته و سپس تحولات زیادی در لایه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی روستاها و پیرامون آن‌ها به وجود آمده است. به طوری که یافته‌های حاصل از مدل تاپسیس بیانگر آن است که در بین مؤلفه‌های کالبدی عوامل تغییر شکل معماری بومی و سنتی خانه‌های روستایی، تغییر کاربری اراضی کشاورزی و تبدیل آن به ویلا و افزایش درآمد و اعتبارات عمرانی روستا در جایگاه نخست واقع شده است؛ که به ترتیب در جایگاه‌های اول تا سوم

جدول ۴. حوزه‌بندی منطقه‌بندی استان مازندران از نظر

شدت بحران گسترش ویلاسازی

| شرح منطقه | شهرستان | بخش | ویژگی‌های جغرافیایی |
|---|-------------|------------------------------|--|
| منطقه بحرانی درجه ۱ (گسترش شدید ویلاسازی) تخریب زیاد (Zone 1) | نوشهر | مرکزی | جلگه‌ای- ساحلی |
| | نور | رویان - محور آپری | جلگه‌ای- کوهپایه‌ای- حاشیه جنگل |
| | عباس‌آباد | کلار | جلگه‌ای - کوهپایه‌ای حاشیه جنگل |
| | تنکابن | خرم‌آباد (دو هزار و سه هزار) | کوهستانی |
| | کلاردشت | مرکزی | دشت کوهستانی - کوهستان - کوهپایه‌ها - حاشیه جنگل |
| | آمل | لاریجان | پلور و پیرامون دماوند (کوهستانی) |
| | تنکابن | نشتا | جلگه‌ای- ساحلی |
| | رامسر | مرکزی | کوهپایه‌ای - تپه‌های زیبا |
| | محمودآباد | مرکزی | بخش ساحلی و جلگه‌ای |
| | محمودآباد | سرخ‌رود | ساحلی - جلگه‌ای |
| منطقه بحرانی درجه ۲ (گسترش متوسط ویلاسازی) تخریب متوسط (Zone 2) | نور | مرکزی | جلگه‌ای |
| | قائم‌شهر | جاده نظامی | تپه‌ای - پیرامون دریایچه و دانشگاه آزاد |
| | نوشهر | کجور | دشت‌های کوهستانی |
| | جویبار | چیکرود | اراضی ساحلی |
| | چالوس | مرزن‌آباد | کوهپایه‌ای - کوهستانی |
| | چالوس | مرکزی | ساحلی - جلگه‌ای |
| | آمل | لاریجان | کوهپایه‌ای - کوهستانی |
| | سوادکوه | مرکزی | کوهپایه‌ای - کوهستانی |
| | ساری | مرکزی | جلگه و تپه‌ها |
| | ساری | رودپی شمالی | ساحلی - جلگه‌ای |
| منطقه بحرانی درجه ۳ (گسترش کم ویلاسازی) تخریب کم (Zone 3) | ساری | رودپی جنوبی | جلگه‌ای |
| | ساری | چهاردانگه | کوهپایه‌ای - کوهستانی |
| | ساری | دودانگه | کوهپایه‌ای - کوهستانی |
| | جویبار | چیکرود | ساحلی |
| | فریدون‌کنار | مرکزی | ساحلی-جلگه‌ای |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

محیطی به خاطر ساخت ویلا داشته است و پیامدهای منفی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ناشی از گسترش خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه بیش از آثار مثبت آن‌ها بوده است که با نتایج این پژوهش هماهنگی دارد. همچنین پژوهشی از علی‌اکبر عنابستانی در سال ۱۳۸۸ نشان داد که شکل‌گیری خانه‌های دوم با پیامدهای کالبدی گوناگونی مانند تغییر کاربری باغات و مزارع، تجاوز به حریم رودخانه‌ها و تغییر چشم‌انداز روستایی همراه بوده است به طوری که ۸۶٫۵ درصد از خانه‌های دوم در حاشیه بافت کالبدی یا به صورت محله‌ای جدیدی در کنار روستای موجود احداث شده و در ۴۲ درصد موارد، به تغییر کاربری باغات و مزارع منجر شده است. و همچنین نتایج پژوهشی از فضیله دادورخانی و همکاران در سال ۱۳۹۲ تحت عنوان «نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی - فیزیکی نواحی روستایی در دهستان برغان شهرستان ساوجبلاغ» بیانگر آن است که در دهه‌های اخیر با پیامدهای کالبدی گوناگون تغییر کاربری باغات و مزارع، بافت سنتی مسکن روستا، کاهش دسترسی ساکنان به زمین‌های مسکونی، معماری ناهمگون با محیط همراه بوده و منجر به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی آن شده است که به اتفاق نشان‌دهنده هماهنگی نسبی با پژوهش حاضر می‌باشد.

برای برون‌رفت از وضعیت جاری، راهبردهایی (اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی-فیزیکی و مدیریتی - نظارتی) جهت کاهش گسترش ساخت‌وسازهای بی‌رویه و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی به ترتیب زیر پیشنهاد می‌شود:

منطقه‌بندی استان از نظر بحران ویلاسازی

مطابق با بررسی‌های میدانی و نقشه پراکندگی ساخت‌وساز استان مازندران را می‌توان از نظر ویلاسازی و گسترش خانه‌های مردم می‌توان به سه منطقه تقسیم نمود (جدول ۴).

متقاضیان و خریداران ویلاها در مناطق بحرانی و نیمه بحرانی اغلب خارج از استان به خصوص پایتخت و حوزه مرکزی سایر قسمت‌های کشور زندگی می‌کنند و برای گذران تعطیلات نوروزی،

نسبت به خرید ویلا و یا احداث ویلا به این مناطق عزیزت می نمایند.

در نهایت در مناطق مختلف استان مازندران از نظر میزان گسترش ویلاسازی و شدت تخریب اراضی کشاورزی پیشرفته، میانی، مقدماتی از راهبردهای ارائه شده با اولویت تعیین شده می توان استفاده نمود تا با این رویکرد هجوم جمعیت خوش نشین، ویلاسازان و متقاضیان مسکن دوم را مهار نمود و از پیامدهای منفی آن کاست و از ظرفیت آن ها برای توسعه و عمران و آبادانی منطقه استفاده نمود لذا در نهایت راهبردهای پیشنهادی ارائه شده مذکور، اولویت بندی گردیده است تا بتوان بهترین برنامه ریزی را انجام داد (جدول ۴).

فصل تابستان و یا برای زندگی در تمام مدت سال خصوصاً پس از دوران بازنشستگی به این مناطق هجوم می آورند.

البته شایان ذکر است که در این منطقه تعدادی از جمعیت بومی منطقه برای داشتن خانه دوم هم نسبت به احداث ویلا اقدام می نمایند. در مناطق شروع بحران (منطقه ۳) اغلب متقاضیان ساخت ویلا ساکنین بومی خصوصاً در شهرهای مرکزی جلگه ای می باشند که می خواهند در مناطق خوش آب، ساحلی، خصوصاً بیلاقی و کوهستانی برای گذران فصل تابستان تعطیلات ویلا داشته باشند البته در این مناطق هم تعدادی از اهالی پایتخت و سایر شهرهای کشور برای مالکیت خانه دوم

جدول ۴. برنامه ریزی و اولویت بندی راهبردهای پیشنهادی در مناطق سه گانه

| نوع راهبرد | منطقه | حوزه بحرانی درجه ۱ (ویلاسازی شدید) | حوزه بحرانی درجه ۲ (ویلاسازی نیمه شدید) | حوزه بحرانی درجه ۳ (ویلاسازی کمتر شروع ویلاسازی) |
|----------------------------------|-------|------------------------------------|---|--|
| راهبردهای کالبدی | | اولویت اول | اولویت دوم | اولویت سوم |
| راهبردهای اقتصادی | | اولویت سوم | اولویت اول | اولویت اول |
| راهبردهای فرهنگی اجتماعی | | اولویت اول | اولویت دوم | اولویت دوم |
| راهبردهای حقوقی مدیریتی و نظارتی | | اولویت دوم | اولویت اول | اولویت اول |
| نوع رویکرد اصلی | | ساماندهی | جلوگیری و ساماندهی | جلوگیری شدید |

منابع

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران، ۱۳۹۲، طرح

هادی روستای درویش آباد.

تقدیسی، احمد و فرخنده سپهوند (۱۳۹۴)، تغییرات محیطی - کالبدی گردشگری خانه های دوم در نواحی روستایی با رویکرد پایداری (مطالعه موردی: بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات)، جغرافیا و پایداری محیط، شماره ۱۴، صص ۴۱-۲۹.

تقوایی، مسعود و محمدحسین سرایی، ۱۳۸۵، گسترش افقی شهر و ظرفیت های موجود زمین (مورد: شهر یزد)، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۵، ۱۵۲-۱۳۳.

دادورخانی، فضیله، حمید زمانی، مجتبی قدیری معصوم و اسماعیل عاشری. ۱۳۹۲، نقش گردشگری خانه های

اصغری زمانی، اکبر، شاهرخ زادولی خواجه، فاطمه زادولی و پیام علی بخشی زاده (۱۳۹۲)، ارزیابی میزان تغییرات کاربری اراضی در روستاهای الحاقی به کلان شهر تبریز طی دوره ی زمانی ۱۳۸۱-۱۳۹۱ (نمونه موردی: آخماقیه)، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال دوم، شماره هفتم، صص ۳۵-۴۸.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران، ۱۳۹۳، طرح هادی روستای پلور.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران، ۱۳۹۳، طرح هادی روستای سالد علیا.

- Farstad Maja and Rye, Fredrik, Johan., 2013, Second home owners, locals and their perspectives on rural development; Journal of Rural Studies 30 .
- Hall, Derek., Kirkpatrick, Irene and Mitchell., 2005, Morag; Rural tourism and sustainable Business; Printed and bound in Great Britain by the Cromwell Press.
- Pigram, J. and Jenkins, J.M .1999. Outdoor recreation management, first publication, routledge, London and new york.
- Roberts, Lesley, and Hall, Derek., 2001, Rural tourism and recreation; principles to practice ,CABI publshing.
- Strandell, Anna and Hall, C, Michael., 2015; Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis; Land scape and urban planning 13.
- UK Department for Regional Development (DRD).(2003) Northern Ireland Regional Development
- UK Department for Regional Development (DRD).(2008) Northern Ireland Regional Development
- UK Department for Regional Development (DRD).(2013) Northern Ireland Regional Development Strategy 2035. From: www.drdni.gov.uk/RDS2035. Accessed on 18 Nov
- دوم در تغییرات کالبدی- فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان برفان شهرستان ساوجبلاغ)، پژوهش‌های روستایی، دوره ۴، شماره ۲، تابستان ۹۱، صص ۲۹۹-۲۷۷.
- رحمانی، بیژن و پروین خدادادی(۱۳۹۱)، ارزیابی پیامدهای گسترش خانه‌های دوم گردشگری بر ساختار روستاها (مطالعه موردی: روستاهای بیلاقی جواهرده رامسر)، فصلنامه جغرافیایی فضای گردشگری، دوره ۱، شماره ۳، صص ۲۱-۴۸.
- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و داوود مهدوی، ۱۳۸۵، راهکارهای توسعه گردشگری روستایی با استفاده از مدل SWOT: دهستان لواسان کوچک، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۰، شماره ۲، ۱-۳۰.
- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، احدالله فتاحی و مجتبی حاجی پور، ۱۳۹۰، ارزیابی توزیع فضایی کیفیت زندگی در مناطق روستایی (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان دلفان)، پژوهش‌های روستایی، سال دوم، شماره دوم، ۶۹-۹۴.
- طالشی، مصطفی و مصطفی امیر فخریان، ۱۳۹۰، ناپایداری سکونتگاه‌ها روستایی و آینده حاشیه‌نشینی در خراسان رضوی، جغرافیا، دوره جدید، سال نهم، شماره ۲۹، ۸۳-۱۰۷
- عناستانی، علی‌اکبر(۱۳۸۸) بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی: مطالعه موردی روستاهای بیلاقی شهر مشهد، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۲، شماره ۴، صص ۱۴۹-۱۶۶.
- فیروزنیا، قدیر، عبدالرضا افتخاری و محبوبه ولی‌کانی، ۱۳۹۱، پیامدهای گسترش ویلا سازی (خانه دوم) در دهستان تارود شهرستان دماوند، انجمن جغرافیا، شماره ۳۱، ۱۲۶-۱۴۹.
- یاری حصار، ارسطو، سیدعلی بدری، مهدی پورطاهری و حسنعلی فرجی سبک‌بار، ۱۳۹۰، سنجش و ارزیابی پایداری حوزه روستایی کلان‌شهر تهران، پژوهش‌های روستایی، سال دوم، شماره چهارم، ۸۹-۱۲۲.
- Augustyn, M. 1998. National Strategies for Rural Tourism Development and Sustainability: The Polish Experience. Journal of Sustainable Tourism, Vol 6, No 3.