

## تحلیل جغرافیایی گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی شهرستان بندر انزلی بعد از انقلاب اسلامی دکتر تیمورآمار

استادیار گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت

### افسانه برنجکار

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت

#### چکیده:

خانه های دوم بعنوان یکی از نمادهای رونق گردشگری در نقاط روستایی و نشانه ماندگاری بیشتر گردشگران در مناطق روستایی است. ظهور و گسترش این پدیده را می توان نمادی از رشد سرمایه داری در جوامع روستایی دانست که به تبع رسوب و ماندگاری در این جوامع، در بلندمدت اثرات اقتصادی قابل ملاحظه ایی بر جای می گذارد. در سواحل کاسپین ظهور و گسترش خانه های دوم بیشتر در نوار ساحلی بوده تقریباً سابقه ایی در حدود سه دهه رانشان می دهد .

این تحقیق با انجام مطالعات کتابخانه ای و میدانی، ابعاد و روند گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی شهرستان بندر انزلی را مورد بررسی قرار داده است. نتیجه مطالعات نشان می دهد که گسترش خانه های دوم در این شهرستان عموماً متأثر از شرایط جغرافیایی ناحیه و برنامه ریزیهای موضعی (مثل منطقه آزاد) می باشد. بیشترین تعداد خانه های دوم در دهه اخیر برپا شده و مالک بیش از نیمی از خانه ها ساکن تهران هستند و مدت اقامت در این خانه ها عموماً سه هفته تا یکماه در سال می باشد.

واژگان کلیدی: گردشگری روستایی، خانه های دوم، استان گیلان، بندر انزلی

## ۱. مقدمه

به طور کلی خانه های دوم را می توان متأثر از عواملی دانست که سبب توسعه گردشگری روستایی می شوند (آمار ۱۳۸۵ ص ۶۷) توسعه گردشگری روستایی در طول زمان به مثابه هر پدیده ای پیامدهایی را موجب شده که در این میان ظهور و گسترش خانه های دوم از اثرات جالب توجه و از مصادیق افزایش ماندگاری گردشگران برای بهره گیری از قابلیت های منحصر بفرد روستاهاست. اگر در عرصه نظریه پردازی تعریف این پدیده محل مناقشه و تفاوت می باشد لیکن در مصادیق آن یک وحدت و اشتراک نظر در کلیه دیدگاهها دیده می شود.

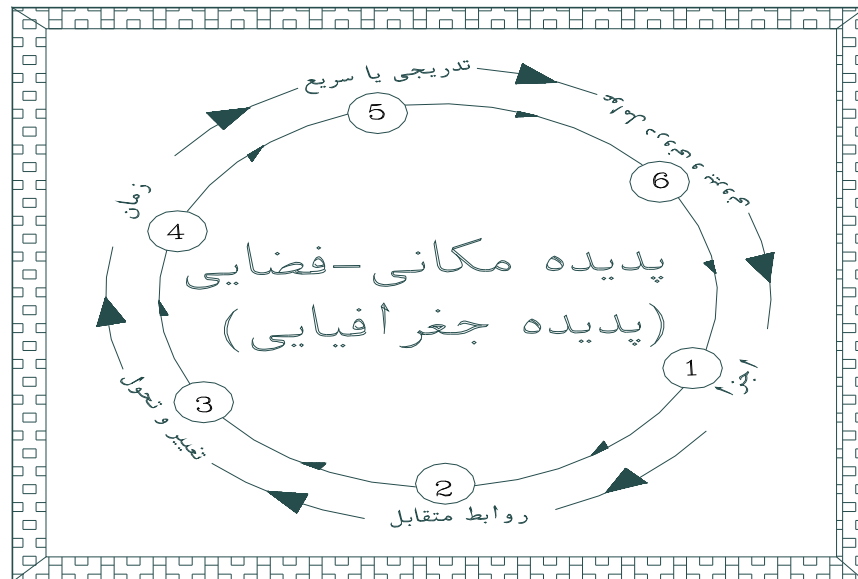
مؤسسه ابداعات اجتماعی در امریکا خانه های دوم را خانه هایی می داند که کمتر از ۹۰ روز در هر سال تقویمی اشغال می شود. (رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۰) در این تعریف بطور روشن مصداق جغرافیایی خانه های دوم ذکر نمی شود کما اینکه «درئو» نیز اذعان دارد که سکونتگاه ثانوی گاه خانه ای است در یک شهر و گاه آپارتمانی در یک نقطه ساحلی، ولی اکثر مواقع چنین سکونتگاهی در یک روستا قرار دارد و وجود آن گاه با مناسبات ناشی از مالکیت در ارتباط است و گاه نیست. (درئو ۱۳۷۴ ص ۴۱۰)

«پسیون» معتقد است که شکل گیری خانه های دوم در نواحی روستایی معمولاً به سه شیوه متفاوت صورت می گیرد: تبدیل مسکن دائمی در روستا ها به خانه های دوم (عمدتاً در اروپا)، ساخت خانه های دوم در قطعه زمینهای تملک شده خصوصی (بیشتر

در ایالات متحده) و ساخت خانه های دوم توسط شرکت های توسعه است که در دوره ها و یا در مناطقی که تقاضا زیاد بوده ، این شیوه توانسته نیازها را پاسخ دهد(پسیون ۱۹۸۵)ضمن اینکه در سالهای اخیر شیوه مشارکتی نیز در کشورهای شمال رواج یافته است(رضوانی، ۱۳۸۲ ص ۶۲)اما تحت تاثیر عواملی چون امکان تخصیص قسمتی از درآمد افراد برای امور غیر ضروری ، وجود فراغت و وقت کافی وسهولت تحرک و جابجایی به دلیل بهبود حمل و نقل عمومی و خصوصی(همان ص ۶۱) افزایش اوقات فراغت همراه با دستمزد و بالارفتن میزان آلودگی در شهرها(شاریه، ۱۳۷۳، ص ۱۱۸) و شرایط جغرافیایی منحصر بفرد روستاها از عوامل موثر و انگیزاننده برای توسعه این خانه هاست.

اما همانطور که گفته شد نگرش به این پدیده، همواره یکسویه نبوده است، اگر شرایط ویژه روستا باعث می شود تا افراد در یک محیط «رمانتیک» زندگی کردن را تجربه کنند اما در مقابل توسعه این خانه ها روستا ها را در معرض خطر «زیبایی سطحی» قرار می دهد(منبع قبلی ص ۱۴۵) ایجاد دوگانگی در نظام سکونت و ساخت خانه ها(نوع معماری)، تغییر وسیع و بی ضابطه کاربری اراضی روستا، بورس بازی املاک و مستغلات ، آلودگی محیط زیست و...از دیگر پیامدهای منفی این پدیده است.

در مطالعات جغرافیایی بویژه در زمینه بررسیهای روستایی توجه به تحولات این جامعه و اثرات مکانی-فضایی که بر جای می گذارد از اهم محورهای مورد توجه جغرافیدانان است. به مانند هر پدیده دیگر، در بررسی خانه های دوم نیز توجه به گذشته و آغاز شکل گیری (با توجه به شرایط جغرافیایی)-یعنی گذشته پدیده-روند تحولاتی که تجربه کرده و شناخت مولفه های درونی و بیرونی موثر بر این روند-وضع موجود- و بالاخره برنامه ریزی توسعه آن بر مبنای توسعه اثرات مثبت و محدود کردن اثرات منفی جغرافیایی- آینده نگری- یک چارت مورد قبول و علاقه جغرافیدانان است. که در این مقاله سعی شده تا محورهای فوق در یکی از مناطق شمالی ایران مورد بررسی قرار گیرد.



## ۲. خانه های دوم - پیدایش، گسترش و توزیع جغرافیایی آن

سابقه خانه های دوم به نوعی به مصر باستان و امپراتور روم باز می گردد (رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۱) در گذشته تصرف این خانه های به بخش کوچک و مرفه جامعه محدود می شد. اشرافیت و بورژوازی در انگلستان، فرانسه، سوئد و سایر کشورهای اروپایی از قرن هفدهم به بعد موجب عقب نشینی از شهر به روستا در تعطیلات آخر هفته و تابستان شد. از جنگ بین المللی دوم به این طرف طبیعت محدود زندگی خانه دوم به طور چشم گیری تغییر یافت. زیرا که این خانه ها توسط تعداد فزاینده ای از خانوارهایی که از درآمد متوسطی برخوردار بوده اند. خریداری شده است، و آنها بر گروههای مرفه تر جامعه فزونی دارند (فشارکی ۱۳۷۳ ص ۱۶۱) علاوه بر آن پدیده گریز از شهر و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی که از اوایل دهه ۱۸۰۰ در جهان شروع شده زمینه ساز افزایش این خانه ها در روستاها بود.

در اوایل قرن بیستم آنچه گردشگری و مالکان خانه های دوم را در بر می گرفت شامل افرادی بود که به شهرها مهاجرت کرده بودند و آنها می توانستند به روستاها باز گردند و

نزد دوستان و خویشاوندان بمانند تعطیلات خود را در خانه دوستانشان سپری کنند. این امر تا اندازه ای منجر به استحکام سنت گردشگری روستایی شد که اساس آن اقامتگاههای روستایی در کشورهایی مانند سوئیس، اتریش، سوئد و آلمان بود (شارپلی ۱۳۸۰ ص ۵۲)

در ایالات متحده آمریکا نیز این اقامتگاهها خاص نواحی ممتاز به لحاظ جهانگردی در فلوریدا و کالیفرنیا ساخته شده اند و اتحاد جماهیر شوروی «داچا» ها در حوالی مسکو و یا در کرانه های دریای سیاه نقش مشابه را ایفا می کرده اند. در سرزمینهای گرمسیری طبقات مرفه، چنین اقامتگاههایی را در نواحی مرتفع احداث می کنند. در افریقای سیاه، تملک یک کلبه روستایی در میان تمامی طبقات شهرنشینی رواج دارد (شارپلی ۱۳۷۳ ص ۲۳۵) در افریقا کلبه های روستایی که به عنوان اقامتگاههای ثانویه به کار می آید تقریباً همیشه در روستاهایی زاد بوم واقع شده است. این کلبه، بنایی تازه ساخت و شخصی است در حالی که مالک آن در شهر خود اجاره نشین است. در این ممالک مالکیت خانه های دوم مظهر حیثیت اجتماعی و نشانه موفقیت مالک به شمار می آید به عنوان مثال در کامرون از ۲۰۲ شهر نشین مورد مطالعه، ۸۱ نفر دارای خانه دوم بوده اند و ۶۷ تن از آنان ایام تعطیلات خود را در چنین اماکنی می گذرانیده اند. مکانیابی و تیپها متنوع به نظر می رسند و از قصرهای واقعی گرفته تا خانه های محقر دهقانی (در مزرعه کوچک و آمایش یافته) و از عمارات کلاه فرنگی تازه ساز در قطعه بندی های جدید تا اقامتگاه متجمل مجهز به زمین تنیس و استخر تفاوت دارند. (شارپلی ۱۳۷۳ ص ۲۳۶-۲۳۷)

مطالعات انجام شده نشان می دهد که پدیده خانه های دوم در تمام کشورهای جهان در حال رشد سریع است. خانه های دوم در بسیاری از کشورهای جهان به ویژه در اروپا و مناطق اروپا نشین رواج دارد و در سال ۱۹۷۰ حدود ۱۳۲۰۰۰۰ خانه دوم در فرانسه وجود داشت (رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۲) و این رقم در سال ۱۹۶۲ قریب به ۹۷۳۰۰۰ باب بوده است و در سال ۱۹۸۲ به ۲۳۰۰۰۰۰ اقامتگاه ثانویه رسیده است که از این رقم ۱۳۰۰۰۰۰ آن در کومونهای روستایی قرار داشته است و از زمره کشورهای به شمار می آمده که با توجه به عدد ساکنین خویش بیشترین اقامتگاه ثانویه را در اختیار داشته است با این حال شمار آن کمتر از آلمان یا ایتالیا بوده است. (شارپلی ۱۳۷۳ ص ۲۳۵) در فرانسه تمرکز این

خانه ها در اطراف پاریس به ویژه در نواحی جنوبی این کشور و حتی استانهای کم جمعیت بوده است ( رضوانی ۱۳۸۳ ص ۶۲ ) و تقریباً ۳۰۰۰۰۰ یا ۱٪ از کل موجودی مساکن دارای مالکان خارجی می باشد از جمله: بریتانیایی، ایتالیایی، بلژیکی، هلندی، اسپانیایی و امریکایی می باشد.<sup>۷</sup> اغلب آنها در اماکنی با اعتبار جهانگردی ممتاز و در کنار دریا و نواحی کوهستانی استقرار یافته است. کاپوک ( ۱۹۷۷ ) تعداد خانه های دوم را در اروپای غربی ۳ میلیون واحد برآورد می کند. (رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۲) در امریکاه در سال ۲۰۰۲ حدود ۳ میلیون یا ۳/۰۹ درصد از موجودی مسکن در مقایسه با ۲/۶۶ درصد در سال ۱۹۹۰ و ۱۸٪ در سال ۱۹۸۰ از خانه های تفریحی یا دوم بوده است که ۲۶ درصد همه اینها در شمال کشور و ۷ درصد آنها در نیویورک واقع شده است.<sup>۸</sup> برآورد بیکر ( ۱۹۷۷ ) برای کانادا ۵۰۰ هزار واحد است علاوه برای در استرالیا تقریباً ۲۵۰۰۰۰ خانه دوم و در زلاند نو و مناطق سفید پوست نشین افریقای جنوبی نیز با نسبت کمتر وجود دارد. نسبت خانه های دوم به کل مساکن در سال ۱۹۷۰ در سوئد ۲۲ درصد، نروژ ۱۷ درصد، اسپانیا ۱۷ درصد و فرانسه ۱۶ درصد می باشد. ( رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۲ به نقل از پسیون) در انگلیس در سال ۲۰۰۶ در کورنوال<sup>۹</sup> ۱۳ درصد، کانتی نورفلک<sup>۱۰</sup> ۱۱ درصد و منطقه دوون<sup>۱۱</sup> ۱۴ درصد از منازل را خانه های دوم تشکیل داده است<sup>۱۲</sup>. که میزان آنها نسبت به سال ۲۰۰۴، ۵/۶ درصد افزایش داشته است.<sup>۱۳</sup>

اگرچه نمی توان در مورد آمارهای اختلافی فوق به یقین نظر داد لیکن می توان این تفاوت را با مواردی چون سطوح متفاوت مالکیت اتومبیل و کم و کیف شبکه بزرگراهها؛ تفاوت در تعداد روزهای تعطیل در بین کشورها؛ تفاوت در سطوح برخورداری از رفاه و استانداردهای زندگی؛ تفاوت در کیفیت محیطی زندگی شهری مرتبط دانست.

<sup>7</sup> -Nvillas (2008 )

<sup>8</sup> -benjamin s.(2004 )

<sup>9</sup> -cornwall

<sup>10</sup> -norfolk

<sup>11</sup> -devon

<sup>12</sup> -cornwall(2004)

<sup>13</sup> -weaver .matt.(2006)

### ۳. تحلیل الگوها و پراکندگی مکانی خانه های دوم در مناطق مختلف

چگونگی گسترش خانه های دوم بر حسب زمان و مکان متفاوت از یکدیگر می باشد . و گسترش آنها در هر دوره زمانی با توجه به امکانات و محدودیت های هر دوره متغیر می باشند . " در سطح بسیار کلی گسترش و افزایش خانه های دوم می تواند متناسب با یک الگوی حلقه متحد المركز<sup>۱۴</sup> در اطراف مراکز نیاز شهری باشد قبل از عصر اتومبیل فرصت های محدود برای تحرک پذیری شخصی ، احداث خانه های دوم را فقط فواصل کوتاه در آن طرف لبه شهر ساختمانی محدود و منحصر کرده بود که با این وجود به اندازه کافی از شهر دور بودند تا اجازه دهند شهروندان با یک محیط غیر شهری<sup>۱۵</sup> فرار کنند. (فشارکی ۱۳۷۳ ص ۱۶۵) کشور فرانسه که متقدم در امر گسترش خانه های دوم می باشد " توزیع خانه های دوم در آن پیچیده به نظر می رسد و بیشتر آنها در اطراف پاریس متمرکز بود. ( شاریه ۱۳۷۳ ص ۲۳۶) این مسئله به دلیل عدم دسترس به وسایل حمل و نقل عمومی در آن دوره می بود و سبب می شد "تعطیلات آخر هفته صرف عزیمت به روستاهای اطراف می شد. " (ماکس درتو ۱۳۷۴ ص ۴۰۷) دسترسی به مناظر طبیعی و شرایط جغرافیایی در انتخاب مکان بهینه در برپایی خانه های دوم بسیار مؤثر است . ( آمار ۱۳۸۵ ص ۶۹) زیرا شهرنشینان پاره ای از شرایط محلی را جاذبتر از شرایط محلی دیگر در نظر می گیرند. کیفیت محیط ، اقلیم محلی ، چشم انداز مناظر از جانب خانه های دوم و دسترسی به مناظر آبی ( دریاچه ، دریا ، رودخانه ) نیز در ایجاد خانه های دوم اهمیت زیادی دارند . (رضوانی ۱۳۸۵ ص ۶۳) بنابراین تعدا زیادی از خانه های دوم در امتداد رودخانه ها، سواحل، سواحل دریاچه ای طبیعی و حواشی مخازن آب دیده می شوند . (فشارکی ۱۳۷۳ ص ۱۶۷) در این ارتباط بالسن<sup>۱۶</sup> معتقد است که بین اقلیم و مکانگزیی خانه های توریستی ارتباط تنگاتنگ وجود دارد. برای این اساس نواحی را می توان بر مبنای شرایط «بیو کليماتیکی» نظیر تقویت کننده، منقبض کننده، ایام آفتابی، میزان و توزیع زمانی بارش و..... تفکیک نمود (درتو ۱۳۷۴، ص ۴۰۹). در نهایت اینکه محل استقرار خانه های دوم ناحیه هایی است که به لحاظ جغرافیایی متمایز و ممتازاند . روستاهای

<sup>14</sup> -Concentric-ring model

<sup>15</sup> -non urban

<sup>16</sup> - R. balseinte

آفتاب رو ، پیش ساحل دریا ، مقرر های کوهستانی ، که اگر یک چهارم از اقامتگاههای ثانویه در فرانسه در ۱۹۸۲ در پیش ساحل دریا ( و یک هشتم در کوهستان ) قرار داشته است . در عوض از این تاریخ به بعد نیمی از اقامتگاههای نوساز یعنی حدود ۲۰۰۰ اقامتگاه در مناطق ساحلی بنا شده اند . (شاریه ۱۳۷۳ ص ۲۳۸ )

عوامل مهمی دیگری که پراکندگی های خانه دوم را تحت تأثیر قرار می دهند . شامل الگوی استقرار موجود ، به عبارت دیگر ، اختلاف فضایی در ایجاد خاصیت تبدیل و تفاوت های محلی در سیاست برنامه ریزی در رابطه با ساختمان املاک خانه ها دوم جدید می شود. ( فشارکی ۱۳۷۳ ص ۱۶۷ ) رابطه بین کاهش جمعیت روستایی و خانه های دوم از دیگر عوامل مرتبط با این موضوع می باشد . که بیشتر پراکندگی اقامتگاهها را با مهاجرت جمعی روستائیان مرتبط می دانند . و نخستین اقامتگاهها از این دسته تا حدود سالهای ۱۹۵۰-۱۹۶۰ جزئی از اموال خانواده ها محسوب می شد که از طریق ارث بدست می آمد . (شاریه ۱۳۷۳ ص ۲۳۶ ) که این پدیده را می توان در قالب جریان مهاجرت شهر به روستا یا مهاجرت معکوس تحلیل نمود ( شارپلی ۱۳۸۰ ص ۱۴۴ )

و در واقع کسانی که خود ساکن شهر ها بودند و از زمینهایی که متعلق به آنها بود به عنوان خانه های دوم در مکانهای روستایی مورد استفاده قرار گرفته است اما در حال حاضر چنین ارتباطی اعتبار خود را بیش از همیشه از کف می دهد و در سال ۱۹۸۴ اکثریت اقامتگاههای دوم ، یعنی نزدیک به دو سوم آنها از طریق خرید و فروش ( البته از جانب کسانی که تعلق خاطر به منطقه نشان می داده اند ) بدست آمده (شاریه ۱۳۷۳ ص ۲۳۶ ) بنابراین می توان گفت که افزایش تقاضا برای خانه های دوم در حال حاضر بیشتر از شهر نشینان بدون ریشه های روستایی منشأ می گیرند تا از وجود پیوند های روستایی - شهری که از مهاجرت به سمت شهر بوده است . و این مسئله را تا حدودی می توان متأثر از تبلیغات و توزیع اطلاعات بین اشغال کنندگان خانه های دوم فعلی و آتی دانست که در آینده اهمیت بیشتری خواهد داشت . ( فشارکی ۱۳۷۳ ص ۱۶۹ )

عامل دیگر در گسترش پدیده خانه های دوم را می توان مهاجرت دانست . " در مناطقی که خانه های دوم وجود دارد و گسترش می یابد مهاجر فرستی نیز دیده می شوند . و به دو گونه وجود دارد ، یکی مهاجرت روستایی قبل از پیدایش و گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی به دلایل خاص خود و سپس تخلیه شدن خانه های روستایی

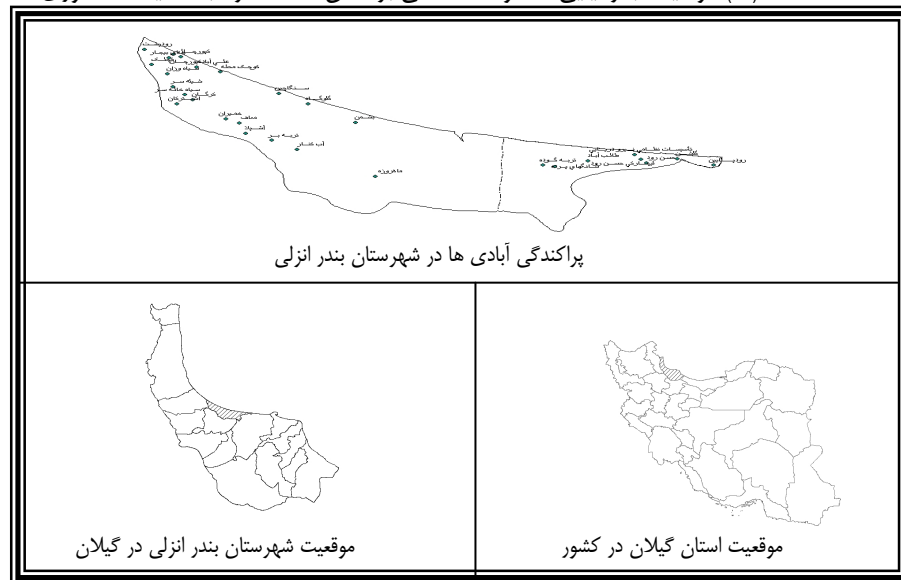


و خریداری شدن آنها توسط شهر نشینان برای مقاصد تفریحی مورد استفاده قرار می گیرد و دیگر اینکه ممکن است ناحیه ای با داشتن ثبات جمعیتی نیز برای فراغت مورد هجوم افراد ثروتمند قرار گیرد که در این حالت گسترش خانه های دوم منجر به مهاجر فرستی می شود. (رضوانی ۱۳۸۲ ص ۶۵)

#### ۴. محدوده مطالعاتی و شیوه بررسی

قلمرو مطالعاتی که برای تحلیل جغرافیایی از خانه های دوم و بررسی روند ایجاد و گسترش این پدیده انتخاب شده، شهرستان بندر انزلی می باشد، که براساس آخرین سرشماری رسمی کشور دارای ۲۸ نقطه روستایی و ۱۴۰۴۳ نفر جمعیت بوده است. این شهرستان با ۳۰۴/۷ کیلومتر مربع وسعت (استانداری گیلان، ۱۳۸۶) در یک موقعیت ساحلی و توریستی واقع شده و از جمله نواحی است که در سالیان اخیر شاهد گسترش پدیده خانه های دوم بوده است. بهمین منظور برای بررسی و ریشه یابی علل گسترش و همچنین شناخت هر چه بیشتر نسبت به ابعاد این پدیده (بویژه با توجه به موقعیت جغرافیایی آن) پژوهش حاضر بانجام رسید.

نقشه (۱) موقعیت جغرافیایی محدوده مطالعاتی براساس سلسله مراتب تقسیمات کشوری



پژوهش انجام یافته از نظر هدف از نوع کاربردی و بر مبنای روش از نوع توصیفی - تحلیلی می‌باشد. برای انجام مطالعه از شیوه‌های مرسوم جمع‌آوری اطلاعات (اعم از اسنادی و میدانی) بهره‌گیری شده است. در بخش اسنادی ضمن بررسی موضوع مورد مطالعه، وضعیت ناحیه مطالعاتی از نظر قابلیت‌های گردشگری و نحوه توزیع وجهات جغرافیایی گسترش خانه‌های دوم مورد بحث قرار گرفته و در بخش میدانی نیز ضمن جمع‌آوری اطلاعات اولیه از کل جامعه آماری (۲۸ روستا) از طریق پرسشنامه، اطلاعات ثانویه نیز از طریق مراکز اداری، سازمانی ناحیه بویژه فرمانداری انزلی اخذ شده است. کلیه موضوع و اهداف طرح شامل مالکیت خانه‌های دوم، دلیل انتخاب محل برپایی خانه‌های دوم، مصالح مورد استفاده و نحوه ساخت و معماری بنا، مالکیت خانه‌ها و طول مدت استفاده از آنها و ... در قالب پرسشنامه خانوار و مصاحبه از مسئولین محلی بویژه دهیاران و اعضای شورای اسلامی می‌باشد. اطلاعات جمع‌آوری شده هم به صورت کیفی و هم به صورت کمی وبا کمک از نرم افزارهای Excel تجزیه و تحلیل شده اند، ضمن اینکه در ترسیم نقشه پایه و نقشه‌های موضوعی از نرم افزارهای G.I.S و Autocad نیز بهره‌گیری شده است.

## ۵. یافته‌های تحقیق

بندر انزلی به دلیل همجواری با دریای خزر از گذشته‌های دور مورد توجه قرار داشته است. گملین در سال ۱۱۸۵ هجری (۱۷۷۱ میلادی) می‌نویسد انزلی (زینزلی)<sup>۱۷</sup> چنانچه روسها می‌خوانند به دو قسمت جدید و قدیم تقسیم می‌شود. ساکنان شهر قدیم را ایرانیان و آرامنه مقیم ایران و شهر جدید را تجار روس و آرامنه تابع روسیه تشکیل داده اند. شهر قدیم و جدید یکی پس از دیگری و کلیسای آرامنه بین آن دو قرار گرفته است. (ستوده ۱۳۷۶ ص ۲۳۱)

از اوایل دوران صفوی این ناحیه مورد توجه انگلیس‌ها و روسها و دولت مرکزی که در آن زمان پایتخت قزوین بود قرار گرفت. و انگلیسی‌ها در تجارت ابریشم گیلان با دایر کردن شرکت تجاری مسکو راه رشت انزلی - بادکوبه به اروپا را رونق بخشید و انزلی به

<sup>17</sup> Sinsili -

عنوان دروازه اروپا معروف شد . در زمان نادر شاه بندر انزلی به پایگاهی برای حمل و نقل تبدیل شد و در زمان قاجار حمل و نقل کالا در این بندر به اوج خود رسید.<sup>۱۸</sup> گذشته از تحولات تاریخی، ویژگیهای جغرافیایی ناحیه نظیر تالاب انزلی ، وجود مناظر و چشم اندازهای کمیاب و بدیع موجود در تالاب همواره جذبه خاصی را برای علاقمندان به طبیعت و نیز گردشگران گریزان از غوغای شهری ایجاد کرده است . موقعیت استقرار ناحیه محصور شدن بین کوه و دریا از دیگر ویژگی های آن است که سبب افزایش گردشگری شده است . وجود دریا به علت افزایش رطوبت نسبی و تعدیل درجه حرارت مناطق اطراف به صورت میکروکلیمای منطقه ای ، همچنین مناظر زیبا و خلق چشم اندازهای دل انگیز ، استفاده از منابع آبی ، ماهی گیری و حمل و نقل و بازرگانی ، قایقرانی و غیره همیشه به عنوان یکی از پدیده های طبیعی مهم در جذب جمعیت محسوب شده است . (بیک محمدی ۱۳۸۲ ص ۵۳) مجموع عوامل ذکر شده فوق سبب ایجاد پدیده ای تحت عنوان خانه های دوم در مکانهای روستایی شده است ، که در ادامه سعی می شود تا به این مورد پرداخته شود.

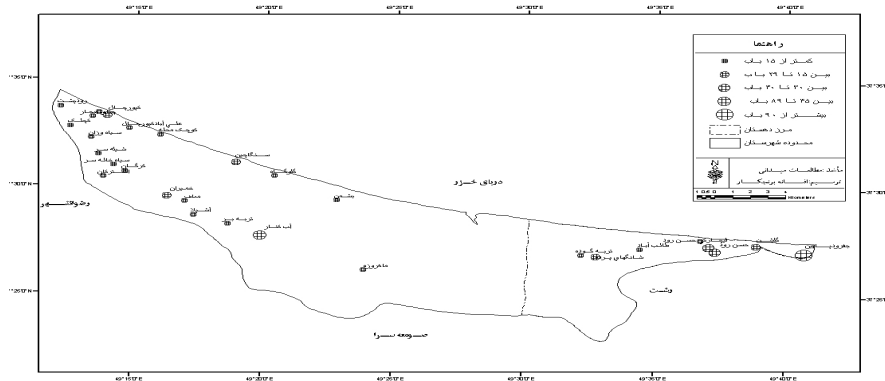
#### ۵-۱. تعداد و توزیع خانه های دوم در روستاهای ناحیه مطالعاتی

بر اساس بررسی های میدانی ( فروردین ۱۳۸۸ ) در روستاهای شهرستان بندر انزلی حدود ۴۴۵ باب خانه دوم وجود دارد . این تعداد نسبت به دهه قبل از ۶۰ با تعداد ۵۹ خانه در کل شهرستان رقم افزایش داشته است . از دلایل افزایش خانه ها را می توان موقعیت جغرافیایی ناحیه ، همجواری با دریا ، دسترسی به جنگل و آب و هوای معتدل بیان نمود . از ۴۴۵ خانه دوم حدود ۲۲۴ باب خانه دوم متعلق به دهستان لیجارکی حسن رود ( ۵۰/۳ درصد ) و ۲۲۱ باب خانه دوم متعلق به دهستان چهار فرضیه ( ۴۹/۶ درصد ) می باشد .

دهستان لیجارکی حسن رود با توجه به ساحلی بودن بیشتر روستاها و دسترسی به شبکه ارتباطی اصلی و همجواری روستاهای آن با جاده اصلی بیشترین تعداد خانه های دوم را دارا می باشد . و ( بر اساس بررسی های میدانی ) احداث منطقه تجاری آزاد بندر

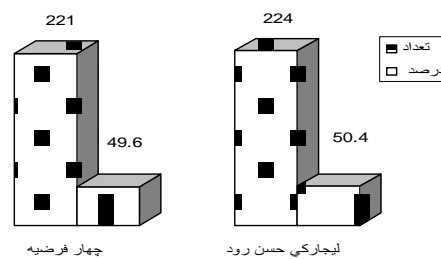
انزلی در این دهستان بر توریست پذیری منطقه و تعداد خانه های دوم در آن افزوده است . روستاهای جفروپد پایین و حسن رود بیشترین تعداد خانه دوم را در این دهستان به خود اختصاص داده اند که مجموعاً با ۱۴۱ خانه دوم حدود ۳۱ درصد از کل خانه های دوم شهرستان را شامل می شود . نکته مهم در این خصوص اینکه این دو روستا از روستاهای ساحلی می باشند که از دیر باز مورد توجه گردشگران بوده اند .

نقشه (۲) پراکندگی جغرافیایی خانه های دوم در سطح روستاهای شهرستان بندر انزلی



در دهستان چهار فرضیه آبکنار با ۷۸ باب خانه دوم ، بیشترین تعداد خانه دوم در این دهستان را دارد که ۱۷/۵ درصد از کل خانه های دوم شهرستان را در خود جای داده است . این روستا به عنوان آخرین نقطه روستایی شهرستان در قسمت جنوبی تالاب انزلی واقع شده است و به دلیل وسعت زیاد و برخورداری از امکانات رفاهی و خدماتی به عنوان مکانی بهینه برای استقرار گاه ثانویه افرادی به شمار می آید که جهت گذران اوقات فراغت در ایام تعطیلات به آنجا مراجعه می کنند.

نمودار (۱) تعداد و توزیع خانه های دوم در دهستانهای شهرستان بندر انزلی

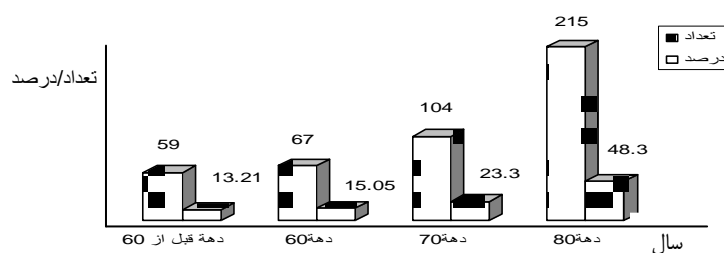


## ۲-۵. روند گسترش خانه های دوم در روستاهای بندر انزلی (در بعد از انقلاب اسلامی)

در بررسی های میدانی انجام شده دوره آماری از دهه بعد از انقلاب اسلامی مورد بررسی قرار گرفته است که ۱۳/۲ درصد از خانه ها متعلق به دهه قبل از ۶۰ می باشد ( دهه ۵۰ و قبل از آن ) و ۱۵/۵ درصد از خانه های دوم متعلق به دهه ۶۰ می باشد . در این دهه با توجه به وضعیت کشور در بعد از انقلاب اسلامی و وقوع جنگ تحمیلی بر تعداد این خانه ها چندان افزوده نشده است . البته در بررسی های میدانی مواردی وجود داشته از خانه های دوم که در زمان جنگ در منطقه ساخته شده اند و افراد<sup>۱۹</sup> در آن به طور دائم در طول دوران جنگ ساکن شدند و بعد از اتمام جنگ به تهران برگشته و از خانه ساخته شده برای گذران فراغت در ایام تعطیلات استفاده می شود . ۲۳/۳ درصد از خانه های دوم در دهه ۷۰ بنا شده اند . در این دوره با افزایش برنامه های عمرانی و اجرای آنها در کشور و بهبود وضعیت روستا ها از لحاظ کالبدی و خدمات رسانی ، ساخت خانه های دوم در روستا ها روند افزایشی نسبت به دهه های قبلی داشته است . ۴۸/۳ درصد از خانه های دوم در دهه اخیر ( دهه ۸۰ ) ساخته شده اند که در این دوره روند افزایشی قابل ملاحظه ای نسبت به دهه های گذشته داشته است .

افزایش خدمات در روستا های منطقه اعم از خدمات زیر بنایی و روبنایی ، بهبود شبکه های ارتباطی ، افزایش خودروهای شخصی و سهولت دسترسی به وسائل نقلیه عمومی رابه همراه وضعیت جغرافیایی خاص منطقه ، جملگی آنان در روند گسترش خانه های دوم در منطقه نقش قابل ملاحظه ای داشته اند .

نمودار ( ۲ ) روند گسترش خانه های دوم در روستاهای شهرستان بندر انزلی ( در بعد از انقلاب اسلامی )



<sup>۱۹</sup> - عمدتاً افراد مقیم تهران

با توجه به اینکه بیشترین میزان ساخت خانه های دوم مربوط به دهه ۸۰ می باشد ، در نتیجه از لحاظ نوع کیفیت ، بیشترین بناها(حدود ۸۰ درصد) از نوع نوساز می باشند ، و ۲۰ درصد از آنها به صورت مرمتی می باشند . بخشی از خانه های مرمتی متعلق به دهه ۷۰ و سایر آنها متعلق به دهه های ۶۰ و ۵۰ می باشند . نو ساز بودن خانه ها خود گویای گسترش آنها در دهه اخیر می باشند. و در بررسی های میدانی ( در جامعه آماری) خانه های دوم به صورت تخریبی وجود نداشت . البته خانه هایی متعلق به دهه های ۵۰ و ۶۰ بوده که فرسوده شده اند و حتی برخی صاحبان آنها فوت کرده اند. اما مجدداً توسط فرزندان و سایر بازماندگان مرمت شده و از آن در جهت تفریح در ایام تعطیلات استفاده می شود و این خانه ها امروزه به صورت مرمتی در برخی از روستا های شهرستان موجود می باشند . ضمن اینکه در بررسی های انجام شده ۱۰۰ درصد ساخت خانه ها به سبک معماری شهری بوده و خانه هایی را که افراد از روستائیان خریداری کرده بودند را نیز مرمت کرده و آنها را مطابق با الگوهای شهری در آورده بودند .

با توجه به بررسی های انجام شده حدود نیمی از افراد جامعه آماری مقیم تهران می باشند که در ایام فراغت به روستا ها مراجعه می کنند و ۵۵/۳ درصد از کل جامعه آماری را به خود اختصاص داده اند و حدود ۱۹/۳ درصد را استانهای همجوار تشکیل داده اند . که شامل : کرج ، قزوین ، سمنان می باشند سمنان یک مورد مشاهده شده و بیشترین تعداد مربوط به استانهای قزوین و تهران می باشد . ۸/۶ درصد از افراد مقیم استان بوده و در ایام تعطیلات و عموماً تمام آخر هفته ها به روستا مراجعه می کنند . این افراد یا در روستا های ساحلی اقامت داشته و یا خود سابقه زیست در روستا داشته اند و در آخر هفته در کنار اقوام به گذران اوقات فراغت می پردازند . ۱۶/۶ درصد از سایر استانها می باشند، که از این تعداد دو شهر تبریز و اصفهان بالاترین تعداد را شامل می شوند که در دهه اخیر تعداد آنها در روستا های بندر انزلی رو به ازدیاد است و همچنین تعدادی از شهرهای مشهد ، همدان ، اراک ، عسلویه و حتی دو مورد مقیم خارج از کشور هم وجود داشته که در روستا خانه ای برای تفریح ساخته اند در سال یک بار و یا چند سال یک بار بدان مراجعه می کنند .

### ۵-۳. موقعیت جغرافیایی استقرار خانه های دوم در ناحیه مطالعاتی

#### موقعیت مکانی

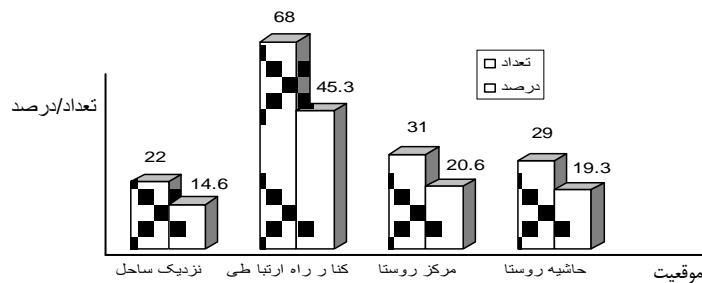
استقرار خانه های دوم تا حدودی به ویژگی های فردی و سلیقه افراد وابسته می باشد که یک امر فردی بوده و بین افراد مختلف متفاوت می باشد. هر یک از افراد با توجه به نیازها، خصوصیات ذاتی، توانایی های مالی و فردی، مکان مناسب جهت ساخت خانه دوم و گذران اوقات فراغت انتخاب می کنند. این مسأله خود سبب تنوع در پراکندگی و موقعیت استقرار خانه های دوم در مکانهای مختلف روستاها می شوند.

#### نکته مهم تر شبکه

ارتباطی منطقه که یکی از مهمترین مقوله ها در امر دسترسی افراد به روستاها و در نهایت امر گسترش خانه های دوم است. در بررسی های میدانی ۴۵/۳ درصد از خانه های دوم در کنار راه ارتباطی استقرار یافته اند. که بیشتر آنها از قدمت طولانی تری برخوردار می باشند. با بهبود شبکه های ارتباطی و عدم محدودیت دسترسی، افزایش وسایل حمل و نقل عمومی و خصوصی ساخت خانه های دوم را به حاشیه روستاها به جهت دستیابی به آرامش و دستیابی به اراضی بیشتر در خارج از بافت روستایی سوق داد ۱۹/۳ درصد از خانه های روستا در حاشیه روستاها استقرار یافته اند که اغلب آنها در دهه ۸۰ بنا شده اند.

۲۰/۶ درصد از خانه های دوم در بافت مرکزی روستا استقرار یافته اند. از ویژگی های این خانه ها نسبت به سایر خانه های دوم اینکه: مالکان آنان یا ریشه روستایی داشته اند و یا ارتباط خویشاوندی سبب ایجاد انگیزه برای ساخت خانه های دوم در داخل بافت روستایی شده است. و دیگر اینکه برخی از زمینهای این خانه ها از طریق ارث به مالکان رسیده و در آن اقدام به ساخت خانه نموده اند.

نمودار (۳) موقعیت استقرار خانه های دوم در روستاهای شهرستان بندر انزلی



#### در نقطه مقابل ۱۴/۶

درصد از خانه ها در کنار ساحل بنا شده اند که برخی از آنها از قدمت طولانی برخوردار هستند و قدمت ساخت آنها به دهه های قبل از ۶۰ می رسد. و اغلب با مساحت ها وسیع در امتداد ساحل خزر بنا شده اند. خانه هایی که در دهه اخیر در کنار ساحل ساخته شده اند تعداد آنها رو به کاهش بوده و با اراضی کمتر ساخته شده اند. زیرا در دهه اخیر با توجه به طرح های سالم سازی دریا و محصور شدن بخش عظیمی از سواحل توسط موسسات، ارگانهای دولتی و خصوصی، استقرار گاههای توریستی به صورت مجتمع در سواحل (روستای بشمن و جفروود از نمونه های بارز آن می باشند) و دیگر استقرار منطقه آزاد تجاری بندر انزلی در منطقه روستایی گلشن (که بخش وسیعی از سواحل منطقه را محصور نموده) سبب شده ساخت خانه های دوم توسط اشخاص فردی در محدوده ساحلی رو به کاهش شود.

و بالاخره اینکه از مهمترین ویژگی های خانه های دوم می توان به مدت زمان استفاده در آنها در طول سال اشاره کرد. این نوع خانه ها فقط در مدتی از سال مورد استفاده قرار می گیرند و در بیشتر ایام سال خالی از سکنه و بالا استفاده می باشند. این خانه ها در ایام فراغت مورد استفاده قرار می گیرند و بیشتر جنبه تفرجگاهی دارند. بیشتر مورد استفاده آنها در نیمه اول سال بوده و در فصول پاییز و زمستان اغلب بدون استفاده اند. در بررسی های انجام شده مدت اقامت چند هفته بالاترین درصد (۶۶ درصد) را داشته است. و حدود ۱۶ درصد از آنها یک هفته و ۱۳ درصد یک ماه در سال را در



خانه های دوم اقامت دارند و ۴ درصد کمتر از یک هفته در روستا اقامت دارند که آنها عموماً یک بار در سال به روستا می آیند . ۲ مورد که یکی در حال بازسازی بود و دیگری بیشتر ایام سال را در محیط روستا به جهت استفاده از محیط طبیعی و آب و هوای مناسب زندگی می کند .

در بررسی ها تعدا دفعات مراجعه به روستا ، تمام تعطیلات و عید و تابستان هرکدام ۳۴ درصد از جامعه آماری را به خود اختصاص داده اند . برخی تعطیلات ۲۰ درصد شامل افرا با مشاغل کاری بالا می باشد که مدت زمان کمتری برای مراجعه به روستا دارند . و کمترین درصد شامل تمام آخر هفته ها می باشد . زیرا همانطور که ذکر شد تعدا مراجعات مستلزم زمان و هزینه می باشد ، که تمام افراد توانایی دسترسی یکنواخت به آن را ندارند درنتجه تعداد محدودی می توانند از آن بهره ببرند و در این مجموعه افرادی که مقیم استان هستند وبعد فاصله کوتاهتری نسبت به سائیری دارند این درصد را شامل می شوند .

## ۶. جمع بندی و نتیجه گیری

سکونتگاههای ثانوی یا خانه های دوم از آثار و پیامدهای گردشگری در نظام کالبدی و بافت سکونتگاهی روستاهای توریستی است که زمینه جذب گردشگران را فراهم نموده و با دارا بودن شرایط مساعد جغرافیایی امکان ماندگاری بیشتر آنها را مهیا می نماید. خانه های دوم را مصداق همپیوندی زیرساختهای محیطی مستعد، شرایط اجتماعی مناسب و نظام خدماتی مساعد است که افراد را متقاعد می کند که در این شرایط به ماندن در روستا فکر کنند و با خرید زمین، ساخت خانه و داشتن یک برنامه تفریحی، چند صباحی را در سال در یک محیط عاری از آلودگیهای شهری بسر ببرند. تا این مرحله از تحول مشکل خاصی مشاهده نمی شود اما با توسعه این پدیده-بویژه بدون ضابطه- در بلندمدت خطر آشفستگی در بافت کالبدی را موجب می شود که نیازمند دوراندیشی و تدوین یک برنامه ریزی کالبدی مناسب(مثل طرح هادی یا طرح تعیین محدوده مسکونی) برای هدایت نظام وار و ضابطه مند خانه های نوساز و پاسخ توام با برنامه به متقاضیان برپایی خانه های دوم در نقاط روستایی می باشد. بدون شک فقدان این نگرش دوراندیشانه تجربه تلخ سالهای گذشته (که حاصل بارگذاری و گسترش بی حد و حصر و خارج از چارچوب ساخت و ساز

می باشد) را به شکل گسترده در روستاهای ناحیه مطالعاتی و نواحی مشابه را تکرار خواهد کرد.

## ۷. منابع

- ۱- آمار، تیمور، ۱۳۸۵، بررسی و تحلیل گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی، مطالعات موردی بخش خورگام شهرستان رودبار، فصل نامه چشم انداز شماره ۱
- ۲- برنار شاریه، ژان، شهر ها و روستا ها، ترجمه سیروی سهامی، نشر نیکا، مشهد
- ۳- بیک محمدی، حسن، ۱۳۸۲، جذابیت های توریسم طبیعی سواحل جنوبی دریای خزر، مجله سپهر، دوره دوازدهم شماره چهل و ششم
- ۴- درثو، ماکس، ۱۳۷۴، جغرافیای انسانی، ترجمه سیروس سهامی، انتشارات رایزن، مشهد
- ۵- رضوانی، محمد رضا، ۱۳۸۲، تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی شمال استان تهران، فصل نامه پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۴۵
- ۶- سالنامه آماری، ۱۳۸۵، معاونت استانداری و برنامه ریزی
- ۷- ستوده، منوچهر، ۱۳۷۶، از آستارا تا استر آباد، ناشر انجمن علمی آثار ملی
- ۸- شارپلی، جولیا و ریچارد، ۱۳۸۰، گردشگری روستایی، ترجمه نصر الله منشی زاده و فاطمه نصیری، نشر منشی، تهران
- ۹- ضیائی، محمود، زهرا صالحی نصب، ۱۳۸۷، گونه شناسی گردشگران خانه های دوم و بررسی اثرات کالبدی آن ها بر نواحی روستایی ( مطالعه موردی : رودبار قصران ) فصل نامه پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۶۶
- ۱۰- فشارکی، پریدخت، ۱۳۷۴، جغرافیای روستایی انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی
- 11- Benjamin S. Weagraff (December 2004). "[The Contribution of Second Homes to Rural Economies](#)". Pennsylvania State University.
- 12- Nvillas. 2008-07-17 . [Brits Top List of Second Home Owners in France](#)".
- 13- [Second Homes by parish \(Cornwall\)](#)". Local Intelligence Network Cornwall. April 2004.  
<http://www.cornwallstatistics.org.uk/index.cfm?articleid=32731>.
- 14- Weaver . Matt (2006-07-05). "[Cornwall and Scilly Isles top second homes list](#)". The Guardian.  
<http://www.guardian.co.uk/uk/2006/jul/05/communities.property>.
- 15- [http://en.wikipedia.org/wiki/second-home\\_vacation\\_property](http://en.wikipedia.org/wiki/second-home_vacation_property)
- 16- [www.Pashaki.com/iddeex.php](http://www.Pashaki.com/iddeex.php)

