

اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای ییلاقی شهرستان گرگان

ایوب بدراق‌نژاد*؛ عضو هیئت علمی گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

حسین موسی‌زاده؛ دانشجوی دکتری گروه علوم منطقه‌ای، دانشگاه اتوش لوراند، بوداپست، مجارستان.

آرام کریمی؛ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

مهدی خداداد؛ کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۵/۲۳

دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۹/۱۵

چکیده

ساخت‌وسازهای غیرمجاز و بدون برنامه در کمتر از یک دهه در محدوده روستاهای ییلاقی رواج زیادی پیدا کرده و هیچ چارچوب و برنامه‌ای برای آن تدوین نشده است. در واقع مالکان غیربومی، خارج از ضوابط طرح هادی روستایی اقدام به ساخت‌وساز نموده و باعث ایجاد بافت و کالبد ناهنجار می‌شوند. پژوهش حاضر به بررسی اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای ییلاقی شهرستان گرگان، با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و پیمایش میدانی پرداخته است. جامعه آماری پژوهش ساکنان روستای زیارت بوده است. داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم افزار تحلیل آماری SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. یافته‌های به دست آمده نشان می‌دهد که تعداد ۱۹۴ مورد تخلف ساختمانی در روستای زیارت صورت گرفته که از این تعداد ۱۴۳ مورد داخل حریم قانونی روستا و تعداد ۵۱ مورد خارج از حریم شکل گرفته است. از آزمون ناپارامتریک Mann Whitney جهت مقایسه دیدگاه مردم روستایی و مدیریت محلی در زمینه عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی استفاده شده است. طبق نتایج حاصله در رابطه با مؤلفه‌های عدم برخورد قانونی با متخلفین و دسترسی نزدیک روستا به شهر گرگان تفاوت معنادار حاصل شده است. همچنین یافته‌های تحلیلی به دست آمده نشان دهنده تأثیرگذاری بالای تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط زیست روستایی است. نتایج حاصل از ضریب همبستگی اسپیرمن نشان داد که هرچه برخورد با متخلفین بیشتر و قیمت زمین پایین‌تر باشد تخلفات ساختمانی از رشد بیشتری برخوردار است.

واژگان کلیدی: تخلفات ساختمانی، روستاهای ییلاقی، مدیریت محلی، روستای زیارت، شهرستان گرگان.

(۱) مقدمه

امروزه ساکنان نواحی شهری برای فرار از انواع آلودگی‌های زیست‌محیطی که آنها را تهدید می‌کند، می‌کوشند تا پاره‌ای از وقت خود را در نواحی آرام و بکر و دست نخورده طبیعی سپری کنند (عنابتانی، ۱۳۸۹: ۱۰۳)؛ یکی از بارزترین این نواحی، روستاهای بیلاقی هستند. این روستاها به دلیل برخورداری از آب و هوای مطبوع، چشم انداز بدیع، جنگل‌های زیبا، داشتن موقعیت ممتاز گردشگری و استراحتگاهی، مورد توجه ساکنان خسته از زندگی ماشینی شهرها قرار گرفته و خانه‌های دوم خود را به منظور گذران اوقات فراغت احداث می‌کنند که در واقع پاسخی به نیازهای شهرنشینی هستند (دادورخانی، ۱۳۹۲: ۷۶).

گسترش حضور افراد غیربومی اثرات چشمگیری در جوامع روستاهای بیلاقی خواهد داشت که واضح‌ترین تأثیر آن گسترش خانه‌های آنان در روستاهای مذکور است (عنابتانی، ۱۳۸۸: ۱۵۲). تأثیرات مالکان غیربومی بر کالبد روستاهای بیلاقی بیشتر به صورت ساخت منازل و ویلاهای مجلل نمایان می‌شود اما در این بین می‌توان به جنبه‌های دیگر از حضور مالکان غیربومی در ساخت‌وسازها در روستاهای بیلاقی اشاره نمود. از جمله این دخالت‌ها می‌توان به بازسازی خانه‌های قدیمی و تبدیل به خانه‌های جدید اشاره نمود که علاوه بر زیباسازی منظر روستایی، مردم محلی نیز به استخدام موقت و یا دائم مالکان غیربومی درآیند و چه بسا تسهیلات دیگری نیز در محیط روستا فراهم شود (شارپلی، ۱۳۸۰: ۱۲۴).

در کنار تأثیرات مثبت ناشی از حضور ساکنان نواحی شهری در روستاهای بیلاقی، تأثیرات منفی نیز به وجود می‌آید که از جمله این تأثیرات منفی می‌توان به ساخت‌وسازهای غیرمجاز در روستاهای مذکور اشاره کرد. در واقع ساکنان شهرها پس از وارد شدن به روستاهای خوش آب و هوای بیلاقی به دلیل عدم نظارت از سوی مدیریت محلی اقدام به ساخت‌وساز بدون مجوز موسوم به تخلفات ساختمانی می‌نمایند که تأثیرات این گونه ساخت‌وساز به مراتب آسیب‌پذیری بیشتری نسبت به وجوه مثبت حضور مالکان غیربومی در روستاهایی بیلاقی خواهد داشت. در واقع تخلفات ساختمانی یکی از ناهنجاری‌ها و مسائل موجود در شهرها و روستاهای کشورهای کمتر توسعه یافته است (سرخیلی، ۱۳۹۰: ۱۴۵).

وال و اسمیت^۱ (۱۹۸۲)، معتقدند که گسترش خانه‌های دوم می‌تواند با برهم زدن زیبایی بصری روستاها و تخریب پوشش گیاهی به روستاها آسیب برساند (Hall, 2004: 25). بسیاری از متخصصین معتقدند که با توسعه گردشگری، معمولاً قیمت زمین افزایش پیدا می‌کند و به تغییر کاربری از اراضی کشاورزی به شکل زیرساخت‌های مرتبط با گردشگری، شهرسازی و مجتمع‌های تفریحی منجر می‌شود. قیمت کاذب زمین کشاورزان را تشویق می‌کند تا زمین‌های زراعی را بفروشند و دیگران را نیز از خریدن اراضی به منظور تولید محصولات کشاورزی باز دارد. در حالی که برخی دیگر معتقدند که رقابت بر سر

1. Wall & Smit

اراضی، ناشی از گسترش گردشگری به عنوان عاملی کلیدی، منجر به افت تولیدات کشاورزی در نواحی خاصی شده است (Bowen & et al., 1991: 18). تغییر کاربری اراضی در زمینه گردشگری تحت تأثیر تغییرات اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی است که با افزایش درآمد، مصرف، تغییرات تکنولوژیک، توسعه حمل و نقل، ظهور سیستم‌های دولتی، سیاست‌گذاری و بروز تفکر مصرف‌گرایی، موجب پیدایش انواع مختلف گردشگری و تفریح شده است که این امر منجر به بروز تغییرات کاربری اراضی می‌شود (مطیعی- لنگرودی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲).

پژوهش حاضر با هدف بررسی اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای ییلاقی شهرستان گرگان و با روش توصیفی-تحلیلی و پیمایش میدانی صورت گرفته است. روستای زیارت که در جنوب شهر گرگان واقع شده است به دلیل ییلاقی و خوش آب و هوا بودن مورد توجه ساکنان شهری قرار گرفته که همین عامل موجب دست انداختن به زمین‌های کشاورزی و تبدیل کاربری آن به ساخت-وسازهای غیرقانونی و تغییر چهره روستا و همچنین از دست رفتن محیط بکر روستایی گردیده است.

۲) مبانی نظری

مطالعات رفتار بشر در زمینه اوقات فراغت، نشان دهنده فرار مردم از شهرها برای دستیابی به طبیعت است. بسیاری از ساکنان کلان‌شهرها برای فرار از محیط مصنوع شهری به مناطق کمتر پیشرفته یا به گفته‌ای کمتر ساخت‌وساز شده، به دامن طبیعت پناه می‌برند (Kaltenborn & oddgeir, 2009: 197). یکی از مکان‌هایی که طی دهه اخیر تا حد زیادی جاذب جمعیت از شهرها بوده، روستاهای خوش آب و هوایی ییلاقی هستند که گروه‌های مرفه شهری به دلیل خستگی‌های روحی و جسمی به آن روی می‌آورند. افراد مرفه شهرنشین در روستاهای مذکور اقدام به ساختن مساکن در طول فصول مختلف جهت استفاده تعطیلات آخر هفته می‌کنند. این پدیده خاص روستاهایی است که به سبب موقعیت جغرافیایی و اقلیمی خود مورد استقبال قرار گرفته‌اند که همین عامل روز به روز چهره روستاهای مذکور را دچار دستخوش و تغییر و تحول نموده است (حسینی ابری، ۱۳۸۰: ۳۳).

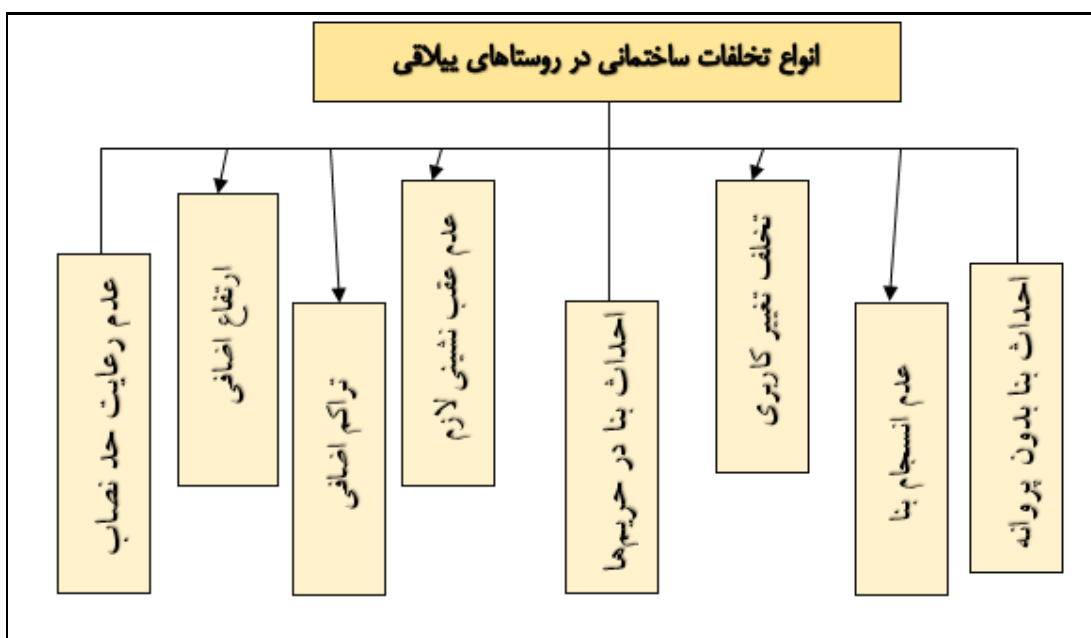
تمایل شهروندان در سال‌های اخیر به سمت و سوی ساخت ویلاهای روستایی یا همان خانه‌های دوم به هر علتی، موجب کنش‌هایی در ابعاد اقتصادی در مقصد اینگونه از گردشگری بین اهالی بومی و گردشگران خانه‌های دوم شده است (عنابستانی و خوش چهره، ۱۳۹۴: ۱۰۶). مالکان غیرروستایی و استفاده از خانه‌های دوم ییلاقی تأثیرات زیادی بر جوامع روستایی دارند که البته برخی از این تأثیرات سودمند هستند و نمونه آن بازسازی خانه‌های قدیمی و فرسوده روستایی است. اما با این حال افزایش مالکیت در مناطق روستایی توسط افراد غیربومی تأثیرات منفی زیادی به همراه دارد (شارپلی، ۱۳۸۰:

۱۲). برای مثال ممکن است در ساخت خانه‌های دوم به هماهنگی و توازن آن با هویت کالبدی روستا توجه کافی مبذول نشود و بدین ترتیب با برهم‌زدن زیبایی بصری و تخریب پوشش گیاهی به حس مکانی روستا آسیب وارد آید (رحمانی، ۱۳۹۰: ۲۶). در نتیجه از زیبایی محیط طبیعی کاسته و به خاطر طرح نامناسب و یا موقعیت حساب نشده، مهم‌ترین معیار ارزیابی هویت کالبدی روستا لطمه می‌بیند (ضیائی و صالحی‌نسب، ۱۳۸۷: ۱۳). همچنین تداوم این فعالیت در طول زمان واجد پیامدهایی است که دگرگونی‌هایی نظیر تعدد در سبک معماری و جانمایی کاربری‌ها خارج از محدوده تعریف شده، تغییر در کاربری‌های کشاورزی و به حاشیه رفتن فعالیت‌های کلاسیک و ریشه‌دار در نواحی روستایی و همچنین عدم رعایت نظام کاربری اراضی از جمله آنهاست (آمار، ۱۳۹۲: ۱۷۱).

در بسیاری از کشورها و به خصوص در کشورهای در حال توسعه، با عنایت به تاثیرات شگرف عوامل اقتصادی، تغییرات کاربری اراضی در مناطق روستایی غالباً به ضرر کاربری کشاورزی خود را نشان می‌دهد (صحنه و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۲۴). از آنجا که تغییر کاربری اراضی کشاورزی ناشی از گسترش خانه‌های دوم نمی‌تواند تنها پیامد این پدیده در نواحی روستایی از منظر کالبدی باشد، از این رو برخی از مهم‌ترین این اثرات آورده می‌شود: ایجاد دوگانگی بافت در محیط، تغییر نوع مصالح و سبک معماری، توسعه فیزیکی روستاها، تسطیح دامنه‌ی کوه‌ها، کاهش اراضی متروک، احاطه‌ی سواحل آبی، اتصال روستاها، تغییر چشم‌انداز، خطر زیبایی سطحی، بهبود تأسیسات و تجهیزات، تغییرات واحدهای کارگاهی و شاغلان و تغییرات در تعداد واحدهای مسکونی و تجاری (Wall & Mathieson, 2006: 56). در واقع مالکان غیربومی خارج از ضوابط طرح هادی روستایی (به دلیل عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی) اقدام به ساخت و ساز نموده و باعث ساخت و سازهای ناهنجار با بافت و کالبد روستایی می‌شوند. بنابراین می‌توان گفت که مهم‌ترین قسمت طرح هادی روستایی که برنامه‌ریزی کالبدی روستا و ارایه راهکارهای بهینه‌سازی بافت روستا و ارایه شیوه‌ها و اصول صحیح اجرای ساختمان‌ها در روستا است. تاکنون آن طور که می‌بایست مورد توجه قرار نگرفته است. ساخت‌وسازهای غیرمجاز و بدون برنامه (موسوم به تخلفات ساختمانی) در کمتر از یک دهه در محدوده روستاهای ییلاقی رواج زیادی پیدا کرده و بسیاری از روستاهای ییلاقی با آن مواجه هستند و هیچ چارچوب و برنامه‌ای برای آن تدوین نمی‌یابد یا در محدوده روستاهای مذکور قابلیت اجرایی ندارد.

رشد و گسترش گردشگری از جمله پدیده‌های مهم اواخر قرن بیستم بوده که با سرعت در عصر حاضر نیز ادامه دارد. نواحی روستایی و کوهستانی مهم‌ترین عرصه‌هایی هستند که در زمینه گردشگری و فعالیت‌های وابسته به آن به شدت مورد بهره‌برداری قرار گرفته و با تحولات مستمر در زمینه کاربری اراضی و پیامدهای حاصل از آن بخصوص پیامدهای اقتصادی، مواجه شده‌اند (قدیری معصوم و همکاران،

۱۳۹۵: ۱۰۵). منطقه مورد مطالعه نیز از این قاعده مستثنی نبوده است. ساخت‌وسازهای غیرمجاز طی دو دهه و در سه مرحله گریبان بسیاری از روستاهای ییلاقی را گرفته است این سه دوره عبارت‌اند از: اولین دوره آن مربوط به سال ۱۳۷۲ و در روستای زیارت در شهرستان گرگان بوده که طی آن صدها بنای غیر مجاز احداث گردیده و برخورد قاطعی با آن صورت نگرفته است. در سال‌های ۸۰-۸۲ مجدداً برخی مالکان غیربومی اقدام به ساخت‌وساز غیر مجاز در روستاها اغلب در مناطق ییلاقی و کوهستانی اقدام نموده‌اند. موج سوم تخلفات گسترده ساختمانی در روستاها نیز در هنگام تهیه طرح هادی و بعد از آن اغلب به بعد از سال ۸۴ در استان گلستان باز می‌گردد. برخی از این ساخت‌وسازها بر روی بناهای تخریبی و یا در داخل حیاط‌های خانه مورثی اتفاق افتاده است.



شکل شماره (۱): انواع تخلفات ساختمانی در روستاهای ییلاقی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴.

تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارد (زنگی‌آبادی، ۱۳۸۹: ۱). علل و عوامل متفاوتی بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی در روستاهای ییلاقی دخالت دارد که بسیاری از آن دارای منشاء عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی است. در این بین، در دسترس بودن زمین کافی و نسبتاً ارزان نسبت به شهرهای تفریحی و توریستی، روستاهای ییلاقی را به محلی امن برای مالکان متخلف در این نواحی تبدیل نموده است. به نظر برخی از محققین، یکی دیگر از عوامل تخلفات ساختمانی در

روستاهای ییلاقی عدم آگاهی مردم محلی از قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز در روستاها است. شکل شماره ۲ نشان دهنده علل و عوامل تخلفات ساختمانی در روستاهای ییلاقی است.



شکل شماره (۲): عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی در روستاهای ییلاقی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴.

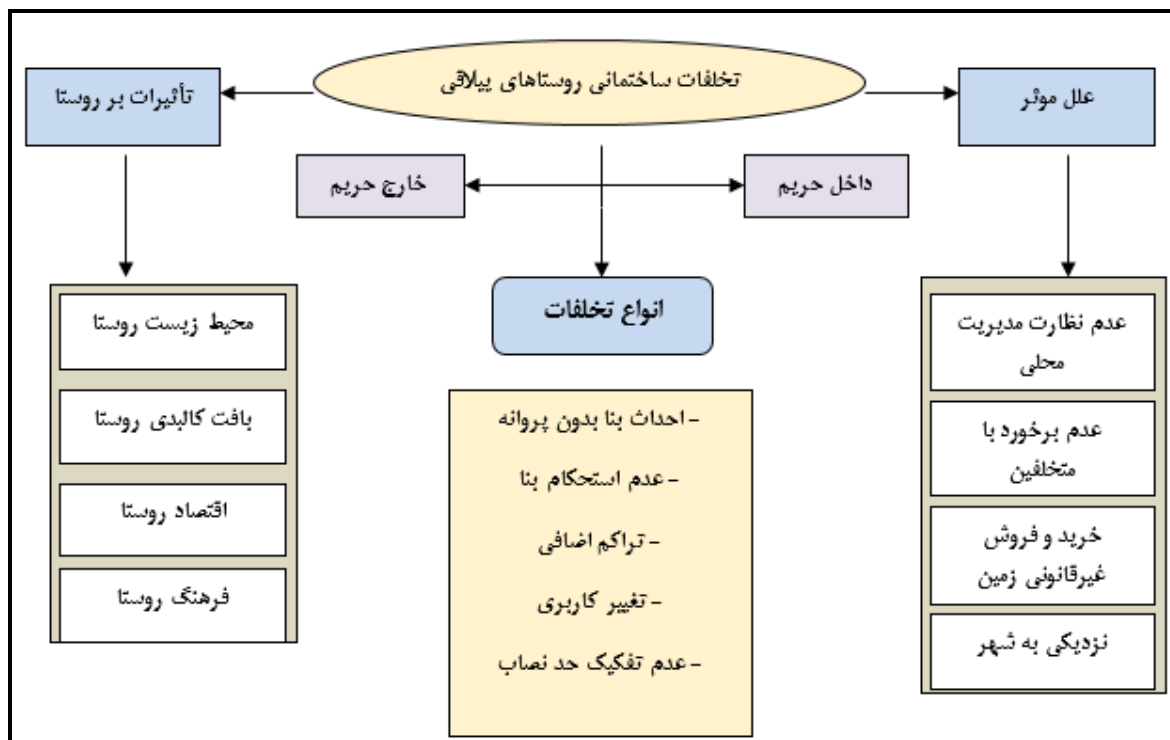
در زمینه بررسی اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای ییلاقی مطالعات اندکی صورت گرفته است، همچنین سوابق و پیشینه نشان می‌دهد که تا کنون مطالعه به صورت خاص در منطقه مورد مطالعه انجام نگرفته است. بنابراین می‌توان گفت پژوهش حاضر در زمره اولین پژوهش‌ها است. در جدول شماره ۱ به تعدادی از پژوهش‌های مرتبط با موضوع تحقیق اشاره شده است.

جدول شماره (۱): پیشینه داخلی و خارجی پژوهش

پژوهشگر	سال	عنوان	نتایج
نگهبان مروی	۱۳۸۹	رهبردهای کاهش تخلفات ساختمانی در نواحی روستایی پیرامون کلان-شهرهای اسلامی در روستای مرتضی گرد استان تهران	روستای مرتضی گرد با بیش از ۱۰۰۰ تخلف ساختمانی بحرانی ترین کانون تخلفات ساختمانی پیرامون شهر تهران است. عمده مشکلات ساخت و سازهای غیرمجاز در روستای مورد مطالعه، عدم رعایت استانداردها و ضوابط پیش بینی شده ساخت و ساز در مطالعات طرح هادی است.
زنگی آبادی و همکاران	۱۳۸۹	تحلیل فضایی تخلفات ساختمانی و آسیب شناسی ناشی از زلزله در مناطق شهر اصفهان	بیشترین تخلفات ساختمانی در شهر اصفهان در مناطق حاشیه-ای آن صورت می گیرد، گونه های تخلف ساختمانی در شهر اصفهان به شکلی است که آسیب شناسی لرزه ای را افزایش می دهد و با توجه به نوع بافت در هر منطقه، میزان آسیب پذیری لرزه ای مناطق شهر نیز در حال افزایش است.
سرخیلی و همکاران	۱۳۹۱	بررسی انگیزه های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران	مهم ترین عامل مؤثر بر تخلف ساختمانی مازاد بر تراکم، کم بودن آگاهی سازنده ساختمان از مقررات و استانداردهای ساختمانی است و پس از آن به ترتیب، سطح درآمد و انگیزه رفع نیاز خانوار از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بنا با وقوع تخلف مازاد تراکم ارتباط دارد.
قاجار خسروی	۱۳۹۱	تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران و راه حل مقابله با آن	ساخت و سازهای غیرمجاز در استان تهران دارای ابعاد مختلفی است که از آن جمله می توان به موقعیت منحصر به فرد استان تهران در کشور، مزیت ها و عواقب ساخت و سازهای غیرمجاز در عرصه عمومی و خصوصی، نوع و کیفیت ساخت و سازهای انجام شده، طبقه اجتماعی و اقتصادی متخلفین، محل وقوع، نوع تخلف و مغایرت با قوانین و ضوابط، علل پیدایش، شیوع ساخت و سازهای غیر مجاز در استان، نحوه جلوگیری و برخورد و آمار و ارقام مربوطه اشاره کرد.
عنابستانی و صاحبکار	۱۳۹۲	تحلیل مقایسه ای آثار گردشگری خانه های دوم بر توسعه سکونتگاه های روستایی از دیدگاه مالکان و اهالی در دهستان شیرین دره- شهرستان قوچان	تفاوت معناداری در دیدگاه مالکان و اهالی نسبت به توسعه گردشگری خانه های دوم و تغییرات در ابعاد اقتصادی و زیست محیطی زندگی روستاییان وجود دارد.
پژوهان و همکاران	۱۳۹۳	بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک	بیشتر تخلفات ساختمانی در شهر بابلسر مربوط به واحدهای مسکونی است. مؤثرترین عوامل در بروز تخلفات ساختمانی نقص در قوانین ساختمانی، نبود قوانین بومی، ناهماهنگی مدیریت های مختلف شهری، کمبود تسهیلات برای افسار ک مدرآمد، نبود نظارت شبانه روزی در بحث تخلفات ساختمانی و نقصان حمایت های قضایی است.
افضلی و همکاران	۱۳۹۵	بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی در حوزه های پیرامونی	در بخش نوع تخلفات ساختمانی مشخص شد که تراکم اضافی با ۳۱ درصد، عمده ترین نوع تخلف ساختمانی بوده است. و در بین بعضی از انواع تخلفات ساختمانی (مانند تراکم اضافی و تفکیک غیر مجاز) و عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

ادامه جدول شماره (۱): پیشینه داخلی و خارجی پژوهش

پژوهشگر	سال	عنوان	نتایج
سالاری و سهی	۱۳۹۶	تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح های توسعه شهری کلانشهر تهران	عوامل نظیر زمینه کالبدی و محدودیت ها و گرایش های طبیعی توسعه شهری، بستر اجتماعی و اقتصادی شهر، نواقص ضوابط و مقررات ساخت و ساز و سیستم مدیریت شهری ناکارآمد را می توان از مهم ترین علل بروز تخلفات ساختمانی در کلانشهر تهران برشمرد.
Gallent & et al	۲۰۰۵	تخلفات ساختمانی و اثرات خانه های دوم در انگلیس و ولز	در اثر تقاضا برای احداث خانه های دوم در این دو منطقه، در ۷۵ درصد موارد، افزایش قیمت مسکن در نواحی روستایی رخ داده است.
Bieger & et al	۲۰۰۷	قیمت مسکن دوم در مناطق روستایی و اطلاعات مربوط به صاحبان مسکن خودخوانده	استفاده کم صاحبان خانه های دوم در ناحیه آلپارنای سوییس، منجر به هزینه های سنگین اقتصادی شده است. بنابراین باید راهکارهایی برای کاهش تخلفات مسکن و تشویق مالکان به اجاره دادن آنها اتخاذ شود.
Rye	۲۰۱۱	بررسی دیدگاه های ساکنان محلی نسبت به شکل گیری و گسترش خانه های دوم و اثرات اقتصادی آن-ها در کشورهای اسکاندیناوی	این پدیده می تواند به عنوان عاملی برای گسترش توسعه پایدار در نواحی روستایی قرار گیرد. در این زمینه نگرش محیط زیست‌گرایی، نقش بیشتری در زمینه پیدایش خانه های دوم در این مناطق داشته است و در مقابل توسعه‌ی زیرساخت‌ها، اثر ناچیزی بر ساخت خانه‌های دوم در این منطقه داشته است.
Kondo & et al	۲۰۱۲	خانه های دوم، مهاجرت دوستانه، ساخت و سازهای غیرمجاز و محرومیت روستایی در ایالت واشنگتن	تمایل مالکان خانه های دوم در ایالت واشنگتن امریکا برای حفظ حریم خصوصی بر پایه الگویی از انزوای فضایی استوار شده است و این الگو به شدت تحت تأثیر تفکرات زیست محیطی است.

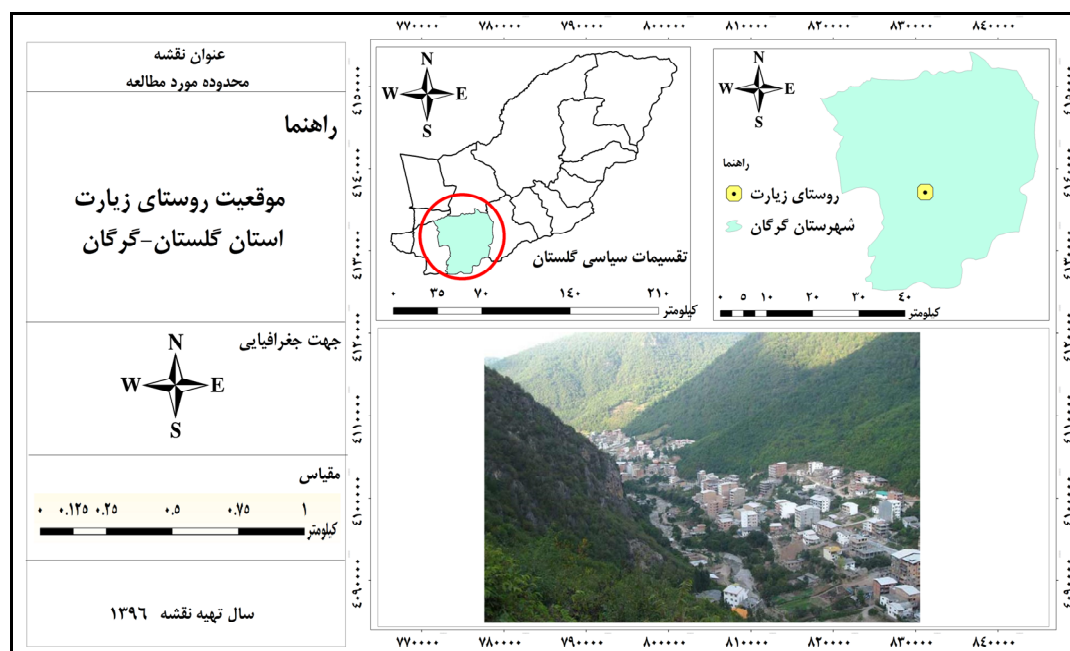


شکل شماره (۳): مدل مفهومی تحقیق

۳ روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی مبتنی بر پیمایشی پرسشنامه‌ای است. اطلاعات توصیفی آن از طریق اسناد کتابخانه‌ای و جستجوی اینترنتی به دست آمده است. اطلاعات پیمایشی آن با استفاده از پرسشنامه گردآوری گردیده و سپس با نرم‌افزار SPSS آزمون شده است. متغیرهای مورد بررسی در پژوهش حاضر به سه دسته انواع تخلفات ساختمانی، علل تخلفات ساختمانی و پیامدهای و آسیب‌های ناشی از تخلفات ساختمانی در روستای زیارت تقسیم‌بندی گردیده که برای بررسی نحوه آسیب‌شناسی متأثر از تخلفات ساختمانی از طیف ۵ مقیاسی لیکرت (از تأثیرگذاری خیلی زیاد با عدد ۵ تا تأثیرگذاری خیلی کم با عدد ۱) استفاده شده است. پایایی پرسشنامه نیز به کمک آلفای کرونباخ ۸۰ درصد محاسبه شده است. جامعه آماری در این پژوهش ساکنان روستای زیارت بوده که با استفاده از روش کوکران تعداد ۱۱۰ نفر از روستاییان و ۱۰ نفر از مدیران محلی به عنوان نمونه انتخاب و پرسشنامه به صورت تصادفی ساده بین آنها توزیع شده است. روستای زیارت از توابع بخش مرکزی شهرستان گرگان، با مختصات جغرافیایی ۵۴ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی، ۳۶ درجه و ۴۱ دقیقه عرض شمالی، در ۱۴ کیلومتری جنوب شهر گرگان قرار دارد. این روستای بیلاقی که در ناحیه کوهستانی و جنگلی قرار گرفته و در تابستان‌ها به دلیل هوای خنک و معتدل و در زمستان‌ها به دلیل برف با وجود قرار گرفتن در

نزدیکی منطقه‌ای که هوای معتدل دارد، همواره مدنظر گردشگران است. از جاذبه‌های این روستا، آب گرم آن با خواص درمانی در منطقه بوده که به عنوان یکی از ۲۰ چشمه برتر آب معدنی کشور انتخاب شده است. فاصله نزدیک آن به شهر گرگان نیز اهمیت آن را برای بازدیدکنندگان دو چندان کرده است؛ به طوری که در حال حاضر به عنوان یکی از شناخته شده‌ترین تفرجگاه روستایی استان گلستان به‌شمار می‌رود و در سطح کشور برای بسیاری از گردشگران شناخته شده است.



شکل شماره (۴): موقعیت روستای زیارت در استان گلستان

(۴) یافته‌های تحقیق

از بین ۱۱۰ نفر پاسخگو، تعداد ۷۵ نفر مرد و ۳۵ نفر زن بوده است. همچنین بیشتر پاسخگویان با فراوانی ۳۹ نفر در گروه سنی ۳۰ تا ۴۰ بوده‌اند که به لحاظ میزان تحصیلات نیز بیشترین فراوانی مربوط به تحصیلات در مقطع راهنمایی بوده است (با فراوانی ۵۵ نفر). از حیث وضعیت تأهل نیز ۸۵ نفر از جامعه نمونه متأهل و فقط ۲۵ نفر مجرد بوده‌اند. همچنین نتایج حاصل از مطالعات میدانی نشان داد که تعداد ۱۹۴ تلاف ساختمانی در روستای زیارت صورت گرفته که از این تعداد، ۱۴۳ (۶۵٪ واحد) مورد از آن داخل حریم و تعداد ۵۱ (۱۱٪ واحد) مورد در خارج از حریم قانونی روستا انجام گرفته است. همچنین سطح زیربنای اشغال شده معادل ۵۲۰۰۰ متر مربع داخل حریم روستا و ۷۷۰۰ متر خارج از حریم روستا بوده است (جدول ۲).

جدول شماره (۲): تعداد تخلفات ساختمانی صورت گرفته در روستای زیارت داخل و خارج از حریم روستا

ردیف	موقعیت تخلف صورت گرفته	تعداد تخلفات	تعداد واحد ساخته شده	سطح زیربنا (مترمربع)
۱	داخل حریم	۱۴۳	۶۵۰	۵۲۰۰۰
۲	خارج از حریم	۵۱	۱۱۰	۷۷۰۰
	جمع	۱۹۴	۷۶۰	۵۹۷۰۰

مأخذ: دهیاری روستای زیارت، ۱۳۹۴

اطلاعات مندرج در جدول شماره ۳ نشان دهنده نوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در روستای زیارت بوده است. طبق اطلاعات مندرج در این جدول از مجموع ۱۹۴ مورد تخلفات صورت گرفته، تعداد ۵۵ (معادل ۲۸/۳۵ درصد) مورد مربوط به احداث بنای بدون پروانه، تعداد ۳۹ مورد (معادل ۲۰/۱۰ درصد) مربوط به تخلف ارتفاع اضافی و تعداد ۳۴ مورد (معادل ۱۷/۵۲ درصد) مربوط به عدم رعایت حد نصاب تفکیک است.

جدول شماره (۳): نوع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در روستای زیارت

ردیف	نوع تخلف ساختمانی	فراوانی	درصد
۱	احداث بنای بدون پروانه	۵۵	۲۸/۳۵
۲	عدم استحکام بنا	۱۰	۵/۱۵
۳	تخلف تغییر کاربری	۱۵	۷/۷۳
۴	احداث بنا در حریم ها (برق، آب، گاز و ...)	۳۰	۱۵/۴۶
۵	تخلف عدم عقب نشینی لازم	۱۱	۵/۶۷
۶	تخلف ارتفاع اضافی	۳۹	۲۰/۱۰

مأخذ: دهیاری روستای زیارت، ۱۳۹۴.

از آزمون ناپارامتریک Mann Whitney جهت مقایسه دیدگاه مردم روستایی و مدیریت محلی در زمینه عوامل مؤثر بر شکل یری تخلفات ساختمانی استفاده شده است. طبق اطلاعات مندرج در جدول ۴، در رابطه با مؤلفه‌های عدم برخورد قانونی با متخلفین و دسترسی نزدیک روستا به شهر گرگان تفاوت معنادار در سطح یک درصد خطا حاصل شده است. در واقع فقط در مورد دو مؤلفه مذکور است که اختلاف معناداری بین نظر مردم روستایی و مدیریت محلی در زمینه عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی حاصل شده که میانگین‌های به دست آمده در رابطه با مؤلفه عدم برخورد قانونی با متخلفین نشان می‌دهد که مردم (با میانگین ۳/۸۰) اعتقاد بیشتری به عدم برخورد قانونی دارند تا مدیریت محلی (با میانگین ۲/۷۱). همچنین در رابطه با مؤلفه دسترسی نزدیک روستای زیارت به شهر گرگان اختلاف معناداری حاصل شده که میانگین‌ها نشان دهنده نظر قاطع‌تر مردم (با میانگین ۳/۲۶) در مورد تأثیر نزدیکی روستای زیارت به شهر در شکل‌گیری تخلفات ساختمانی در روستای زیارت دارند. در رابطه با سایر مؤلفه‌ها اختلاف معنادار حاصل

نشده است. میانگین‌های آماری نشان‌دهنده تأثیرگذاری بیشتر عوامل عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی به خصوص دهیاری و سطح پایین آگاهی روستاییان از مقررات ساختمانی بر شکل‌گیری تخلفات- ساختمانی در روستای زیارت بوده است.

جدول شماره (۴): مقایسه دیدگاه مردم و مدیریت محلی در زمینه عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی

متغیر	گروه‌ها	میانگین رتبه	ضرایب مان ویتنی	سطح معناداری
عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی به خصوص دهیاری	مردم	۳/۴۷	۴۰۱.۰۰۰	۰/۲۸۸ NS
	مدیریت	۳/۰۰		
خرید و فروش غیرقانونی زمین به صورت قولنامه‌ای	مردم	۲/۶۸	۴۳۴.۰۰۰	۰/۴۷۶ NS
	مدیریت	۲/۴۰		
استفاده از منابع آب و برق و ... به صورت رایگان و غیرقانونی	مردم	۲/۵۶	۴۱۶.۵۰۰	۰/۳۷۰ NS
	مدیریت	۲/۹۰		
تأمین مسکن با حداقل هزینه و اجاره بها	مردم	۲/۵۲	۴۸۳.۵۰۰	۰/۸۵۸ NS
	مدیریت	۲/۵۰		
عدم برخورد قانونی با متخلفین	مردم	۳/۸۰	۲۴۷.۰۰۰	۰/۰۰۶ **
	مدیریت	۲/۷۱		
سطح پایین آگاهی روستاییان از مقررات ساختمانی	مردم	۲/۹۶	۴۲۷.۵۰۰	۰/۴۳۸ NS
	مدیریت	۳/۳۰		
سطح درآمد پایین روستاییان	مردم	۳/۴۶	۳۴۳.۰۰۰	۰/۰۹۴ NS
	مدیریت	۲/۸۰		
دسترسی نزدیک روستای زیارت به شهر گرگان	مردم	۳/۲۶	۲۶۶.۵۰۰	۰/۰۰۳ **
	مدیریت	۲/۴۰		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴ NS عدم معناداری ** معناداری ٪۱

جدول شماره (۵): فراوانی پاسخ به عوامل مؤثر بر شکل‌گیری تخلفات ساختمانی

ردیف	مؤلفه‌ها	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میانگین
۱	عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی به خصوص دهیاری	۹	۲۴	۳۵	۱۵	۲۷	۳/۴۲
۲	خرید و فروش غیرقانونی زمین به صورت قولنامه‌ای	۱۷	۲۲	۳۸	۱۸	۱۵	۲/۶۵
۳	استفاده از منابع آب و برق و ... به صورت رایگان و غیرقانونی	۲۱	۲۳	۳۲	۱۸	۱۶	۲/۵۹
۴	تأمین مسکن با حداقل هزینه و اجاره بها	۱۹	۲۹	۳۳	۱۴	۱۵	۲/۵۱
۵	عدم برخورد قانونی با متخلفین	۱۲	۳۴	۲۶	۱۹	۱۹	۲/۸۰
۶	سطح پایین آگاهی روستاییان از مقررات ساختمانی	۱۹	۱۷	۲۲	۴۰	۱۲	۲/۹۹
۷	سطح درآمد پایین روستاییان	۹	۲۱	۲۵	۲۷	۲۸	۳/۴۰
۸	دسترسی نزدیک روستای زیارت به شهر گرگان	۱۵	۱۷	۳۱	۱۷	۳۰	۳/۳۶

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴

از آزمون ناپارامتریک Mann Whitney جهت مقایسه دیدگاه مردم روستایی و مدیریت محلی در زمینه تأثیر تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط زیست روستا استفاده شده است (جدول ۶). طبق

اطلاعات مندرج در جدول شماره ۵ در رابطه با هیچ کدام از مؤلفه‌ها تفاوت معنادار حاصل نشده است. در واقع اختلافی بین دیدگاه مردم و مدیریت محلی در زمینه تأثیر تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط زیست روستای زیارت حاصل نشده است. میانگین‌های به دست آمده نشان دهنده تأثیر گذاری بسیار زیاد تخلفات ساختمانی بر مؤلفه از بین رفتن پوشش گیاهی منطقه، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی، رواج رفتارها و هنجارهای بیگانه با جامعه روستایی و مؤلفه بورس‌بازی املاک و مستغلات و اثرات نامطلوب بر روی قیمت زمین در روستای زیارت بوده است. در واقع در این زمینه بین نظر مردم و مدیریت محلی اتفاق نظر وجود دارد. هر چند در رابطه با برخی مؤلفه‌ها نظیر رواج رفتارها و هنجارهای بیگانه با جامعه روستایی و مؤلفه بورس‌بازی املاک و مستغلات و اثرات نامطلوب بر روی قیمت زمین اختلاف نظرهای اندکی حاصل شده است (جدول ۶).

جدول شماره (۶): مقایسه دیدگاه مردم و مدیریت محلی در زمینه تأثیر تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط زیست روستا

متغیر	گروه‌ها	میانگین رتبه	ضرایب مان ویتنی	ضریب معناداری
از بین رفتن پوشش گیاهی روستا	مردم	۳/۴۷	۳۲۱.۵۰۰	۰/۰۵۷ NS
	مدیریت	۳/۷۰		
بر هم زدن توازن و هماهنگی بافت روستا	مردم	۲/۶۸	۴۳۸.۰۰۰	۰/۰۵۷ NS
	مدیریت	۲/۳۰		
تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی به مسکونی	مردم	۲/۹۷	۳۴۹.۰۰۰	۰/۱۰۵ NS
	مدیریت	۳/۶۰		
کاهش ظرفیت‌های تولیدی در بخش کشاورزی	مردم	۲/۵۹	۳۸۴.۵۰۰	۰/۲۱۸ NS
	مدیریت	۳/۳۰		
تغییر در چشم انداز روستایی و شهری شدن سکونتگاه‌ها	مردم	۳/۱۹	۲۹۷.۰۰۰	۰/۰۳۱ NS
	مدیریت	۲/۱۰		
رواج رفتارها و هنجارهای بیگانه با جامعه روستایی	مردم	۳/۵۷	۳۳۱.۰۰۰	۰/۰۷۰ NS
	مدیریت	۲/۹۰		
بورس‌بازی املاک و مستغلات و اثرات نامطلوب بر روی قیمت زمین	مردم	۳/۳۷	۳۲۹.۰۰۰	۰/۰۶۷ NS
	مدیریت	۲/۶۰		
از بین رفتن پوشش گیاهی روستا	مردم	۳/۴۷	۳۲۱.۵۰۰	۰/۰۵۷ NS
	مدیریت	۳/۷۰		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴ NS عدم معناداری

جدول شماره (۷): فراوانی پاسخ به عوامل مؤثر بر شکل گیری تخلفات ساختمانی

ردیف	مؤلفه‌ها	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میانگین
۱	از بین رفتن پوشش گیاهی روستا	۱۹	۲۷	۲۳	۲۱	۲۰	۳/۴۰
۲	بر هم زدن توازن و هماهنگی بافت روستا	۱۷	۸	۲۸	۳۳	۲۴	۲/۶۴
۳	تغییر کاربری زمین های کشاورزی به مسکونی	۱۵	۲۵	۲۶	۳۶	۸	۳/۰۲
۴	کاهش ظرفیت های تولیدی در بخش کشاورزی	۱۹	۲۲	۲۲	۱۶	۳۱	۲/۶۵
۵	تغییر در چشم انداز روستایی و شهری شدن سکونتگاه ها	۲۱	۲۴	۲۲	۲۰	۲۳	۳/۰۹
۶	رواج رفتارها و هنجارهای بیگانه با جامعه روستایی	۲۹	۲۳	۳۲	۱۷	۹	۳/۵۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴

در ادامه از ضریب همبستگی اسپیرمن جهت بررسی رابطه بین رشد تخلفات ساختمانی و عوامل مؤثر بر آن است استفاده شده است. طبق اطلاعات مندرج در جدول شماره ۸ رابطه بسیار زیادی بین رشد تخلفات ساختمانی و برخی عوامل نظیر نحوه برخورد با متخلفین و قیمت زمین وجود دارد. به گونه‌ای که رابطه در سطح یک درصد خطا حاصل شده است. در واقع هرچه برخورد با متخلفین بیشتر و قیمت زمین پایین‌تر باشد تخلفات ساختمانی از رشد بیشتری برخوردار است. بالعکس در رابطه با سایر مؤلفه‌ها رابطه معنادار حاصل نشده است. در واقع عواملی نظیر زیرساخت‌های ارزان و فاصله تا شهر تأثیر زیادی بر رشد تخلفات ساختمانی در شهر گرگان نداشته است.

جدول شماره (۸): ضریب همبستگی بین تخلفات ساختمانی و عوامل مؤثر بر شکل گیری آن

تعداد	متغیر	نمونه	ضریب همبستگی و سطح معنی داری	
			RS	RS
۱	برخورد با متخلفین	۱۱۰	۰/۳۶۵	**۰.۰۰۰
۲	زیرساخت های ارزان	۱۱۰	۰/۳۷۸	۰.۰۵۶NS
۳	فاصله از شهر	۱۱۰	۰/۵۳۴	۰.۳۱۲NS
۴	قیمت زمین	۱۱۰	۰/۱۷۶	**۰.۰۰۰
۵	سطح آگاهی روستاییان	۱۱۰	۰/۴۵۹	۰.۸۷۹NS

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴ NS عدم معناداری ** معناداری ۱٪

(۵) نتیجه گیری

گسترش حضور افراد غیربومی اثرات چشمگیری در جوامع روستاهای بیلاقی داشته است که واضح-ترین تأثیر آن گسترش خانه‌های آنان در روستاهای مذکور بوده است. افراد مرفه شهرنشین در روستاهای مذکور اقدام به ساختن مساکن در طول فصول مختلف جهت استفاده تعطیلات آخر هفته می‌کنند. این پدیده خاص روستاهایی است که به سبب موقعیت جغرافیایی و اقلیمی خود مورد استقبال قرار گرفته‌اند که همین عامل روز به روز چهره روستاهای مذکور را دچار دستخوش و تغییر و تحول

نموده است، در واقع مالکان غیربومی خارج از ضوابط طرح هادی روستایی (به دلیل عدم نظارت کافی از سوی مدیریت محلی) اقدام به ساخت‌وساز نموده و باعث ساخت‌وسازهای ناهنجار با بافت و کالبد روستایی می‌شوند.

نتایج تحقیقات قبلی نشان داده است که نقض قوانین موجود در زمینه ساخت‌وساز روستایی مهم-ترین عامل در رشد ساخت‌وسازهای غیرمجاز در مناطق روستایی بوده و پس از آن عدم نظارت کافی از سوی مسئولین روستایی می‌تواند یکی دیگر از عوامل باشد. پژوهش حاضر با هدف بررسی اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز بر قیمت زمین و مسکن روستاهای ییلاقی شهرستان گرگان در روستای ییلاقی زیارت و با روش توصیفی-تحلیلی و پیمایش میدانی صورت گرفته است. جامعه مورد مطالعه در این روستا مردم و مدیریت محلی روستای زیارت بوده که به صورت تصادفی تعداد ۱۱۰ نفر مردم روستایی و ۱۰ نفر مدیران محلی انتخاب و پرسشنامه بین آنها توزیع شده است. یافته‌های به دست آمده نشان می‌دهد که تعداد ۱۹۴ مورد تخلف ساختمانی در روستای زیارت صورت گرفته است که از این تعداد ۱۴۳ مورد داخل حریم قانونی روستا و تعداد ۵۱ مورد خارج از حریم شکل گرفته است. همچنین از آزمون مان ویتنی جهت مقایسه دیدگاه مردم روستایی و مدیریت محلی در زمینه تأثیر تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط‌زیست روستا استفاده شده است که نتایج نشان دهنده عدم اختلاف معنادار بین دیدگاه مردم و مدیریت محلی در مورد تأثیر تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط‌زیست روستایی است که میانگین‌های آماری به دست آمده نشان دهنده تأثیرگذاری بالای تخلفات ساختمانی بر ساختار و محیط‌زیست روستایی است که در این زمینه اتفاق نظر بین مردم و مدیریت روستایی وجود دارد. همچنین از ضریب همبستگی اسپیرمن جهت بررسی رابطه بین رشد تخلفات ساختمانی و عوامل مؤثر بر آن استفاده شده است که رابطه بسیار زیادی بین رشد تخلفات ساختمانی و برخی عوامل نیز نحوه برخورد با متخلفین و قیمت زمین وجود دارد به گونه‌ای که رابطه در سطح ۰.۱٪ حاصل شده است. با توجه به یافته‌های پژوهش پیشنهادات کاربردی به صورت زیر ارائه می‌گردد:

- تعیین قوانین و شرح وظایفی که برای ساخت و ساز در مناطق ییلاقی به آن نیاز است و ابلاغ آن به مسوولان.
- تسریع در بازنگری طرح‌های روستایی در منطقه و لزوم به‌کارگیری طرح‌های مرتبط با گردشگری با در نظر گرفتن قابلیت منطقه در امر توسعه گردشگری.
- مقاوم‌سازی بناهای غیر مناسب منطقه از طریق پرداخت تسهیلات بانکی.
- مشارکت تمامی ذی‌نفعان یعنی مردم محلی، گردشگران خانه‌های دوم، مسئولین محلی در تمامی مراحل تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری برای مدیریت اثرات ساخت‌وسازهای غیرمجاز.
- انجام مطالعات ارزیابی توان اکولوژیک به منظور انجام برنامه ریزی زمین و تهیه نقشه کاربری زمین به عنوان مرجعی برای کنترل ساخت و سازهای غیرمجاز.

- آموزش و آگاهی روستاییان از مقررات ساختمانی.
- فرهنگ‌سازی، آموزش و تشویق مردم محلی و گردشگران به حفظ و ارتقاء محیط و منابع طبیعی.
- اعمال سیاست‌های تنبیهی برای متخلفان و در مقابل ارائه تسهیلات به غیرمتخلفان.

۶) منابع

- افضل‌ی، رسول، اکبر حمیدی و ابراهیم فرهادی، (۱۳۹۵)، بررسی و ارزیابی تخلفات ساختمانی در حوزه های پیرامونی مادرشهرها (مطالعه موردی: شهر سردرود)، دوفصلنامه اندیشه جغرافیایی، دوره هشتم، شماره ۱۵، صص ۵۳-۲۵.
- آمار، تیمور، (۱۳۹۲)، آسیب شناسی توسعه گردشگری در سکونتگاه های روستایی استان گیلان مورد: دهستان دیلمان، شهرستان سیاهکل. مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره ۲، شماره ۳، صص ۱۷۱-۱۹۲.
- پژوهان، موسی، رسول داراب خانی، المیرا جعفری و اردلان زینل زاده، (۱۳۹۳)، بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تخلفات ساختمانی در شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهر بابلسر)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۲، صص ۲۵۲-۲۳۹.
- حسینی ابری، حمید، (۱۳۹۰)، مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران، انتشارات دانشگاه اصفهان.
- داورخانی، فضیله و فاطمه محمدزاده، (۱۳۹۱)، تحلیل تطبیقی نظرات سهم بران در خصوص اثرات گردشگری خانه‌های دوم بر جنبه‌های کالبدی- فیزیکی مناطق روستایی شهرستان بابل، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۰، صص ۸۳-۱۰۰.
- رحمانی، بیژن و پروین خدادادی، (۱۳۹۰)، ارزیابی پیامدهای گسترش خانه‌های دوم گردشگری بر ساختار روستاها روستای بیلاقی جواهرده رامسر، فصلنامه فضای گردشگری، سال اول، شماره ۳، صص ۴۸-۲۱.
- زنگی‌آبادی، علی، صفر قائدی رحمتی، جمال محمدی و همایون صفایی، (۱۳۸۹)، تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله شهر اصفهان، فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره چهاردهم، شماره ۲، صص ۲۱-۱.
- سالاری، محمد و مریم صفوی سهی، (۱۳۹۶)، تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح های توسعه شهری کلانشهر تهران، مجله باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۵۱، صص ۲۰-۵.
- سرخیلی، الناز، مجتبی رفیعیان و محمدرضا بمانیان، (۱۳۹۱)، بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳، صص ۱۶۲-۱۴۵.
- شاریلی، جولیا و ریچارد (۱۳۸۰)، گردشگری روستایی، ترجمه رحمت اله منشی‌زاده، انتشارات منشی، تهران.
- صحنه بهمن، حسین سادین، عبدالحمید نشاط و حمیدرضا تلخابی، (۱۳۹۶)، اثرات روابط شهر و روستا بر تحولات اقتصادی و اجتماعی روستاهای شهرستان آزادشهر، مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره ششم، شماره ۲۱، صص ۱۳۸-۱۲۱.

- ضیائی، محمود و زهرا صالحی‌نسب، (۱۳۸۷)، گونه شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آن بر نواحی روستایی مطالعه موردی رودبار، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶، صص ۸۴-۷۱.
- عنابستانی، علی اکبر، (۱۳۸۸)، بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی، مطالعه موردی روستاهای ییلاقی شهر مشهد، فصلنامه روستا و توسعه، شماره ۴، صص ۱۶۶-۱۴۹.
- عنابستانی، علی اکبر و محمد جواد خوش چهره، (۱۳۹۴)، بررسی پیامدهای اجتماعی ناشی از حضور گردشگری خانه های دوم در سکونتگاه های روستایی شهرستان بینالود، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال پنجم، شماره ۱۵، صص ۱۲۴-۱۰۵.
- عنابستانی، علی اکبر، (۱۳۸۹)، فرآیند شکل‌گیری خانه‌های دوم روستایی و عوامل مؤثر بر آن مطالعه موردی روستاهای ییلاقی غرب مشهد، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۴، صص ۱۱۸-۱۰۳.
- عنابستانی، علی اکبر، و ناهید صاحبکار، (۱۳۹۲)، تحلیل مقایسه ای آثار گردشگری خانه های دوم بر توسعه سکونتگاه های روستایی از دیدگاه مالکان و اهالی (مطالعه موردی: دهستان شیرین دره- شهرستان قوچان)، مجله گردشگری و چشم انداز آینده، سال چهارم، شماره ۱۲، صص ۲۵-۷.
- قاجار خسروی، محمد مهدی (۱۳۹۱)، تحلیلی بر عوامل و تبعات ساخت و سازهای غیر مجاز در استان تهران و راه حل‌های مقابله با آن، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۰، زمستان، صص ۶۶-۵۱.
- قدیری معصوم، مجتبی، علی غلامی، حبیب محمودی چناری، اسماعیل تقوی زیروانی و فاطمه محمدزاده لاریجانی، (۱۳۹۵)، اثرات خانه های دوم بر مناطق روستا - شهری مورد: منطقه شهری فیروزکوه در شهرستان خوی، مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دوره پنجم، شماره ۱۸، صص ۱۲۲-۱۰۵.
- مروی، محمد، (۲۰۱۰)، راهبردهای کاهش تخلفات ساختمانی در نواحی روستایی پیرامون کلانشهرهای اسلامی، روستای مرتضی گرد، چهارمین همایش کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام، زاهدان.
- مطیعی‌لنگرودی، سیدحسن، محمدرضا رضوانی و زهرا کاتب ازگمی، (۱۳۹۱)، بررسی اثرات اقتصادی تغییر کاربری اراضی کشاورزی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان لیچارکی حسن رود بندر انزلی)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، شماره اول، بهار و تابستان، صص ۲۳-۱.
- نگهبان مروی، محمد، (۱۳۸۹)، راهبردهای کاهش تخلفات ساختمانی در نواحی روستایی پیرامون کلانشهرهای اسلامی نمونه موردی: روستای مرتضی گرد تهران، مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام، زاهدان، ایران.
- Bieger, T., Beritelli, P., & Weinert, R. (2007), **Understanding second home owners who do not rent- Insights on the proprietors of self-catered accommodation**, International Journal of Hospitality Management, 26, 263-276.
- Bowen, Richard L., Linda, J., Cox, & Morton, F. (1991), **the Interface between Tourism and Agricultures**. Journal of Tourism Studies, 2, 43-54.
- Gallent, N., Mace, A., & Tewdwr-Jones, M. (2005), **Second homes: European perspectives and UK policies**, Ash gate Publishing, Ltd.
- Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2004), **Tourism, Mobility and Second Homes**, Channel View Publications, Bristol, United Kingdom.

- Kaltenborn, p. & oddgeir. A. (2009), **Amenity Development in the Norwegian Mountains Effects of Second Home Owner Environmental Attitudes on Preference for Alternative Development Option**, Landscape and Urban Planning, 91, 195-201.
- Kondo, M.C., Rivera, R., & Rullman Jr, S. (2012), **Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State**, Landscape and Urban Planning, 106, 174-182.
- Rye, J.F. (2011), **Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon**, Journal of Rural Studies, 27, 263-274.
- Wall, G., & Mathieson, A. (2006), **Tourism: Change, Impacts and Opportunities**. Harlow: Pearson.