

## بررسی تأثیر خانه‌های دوم بر جدایی‌گزینی فضایی در شهرهای جدید (مطالعه موردی: شهر جدید صدرا)

خلیل حاجی‌پور - استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران  
آرمین پیاب\* - دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران  
مهدی دادوتبار - دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه گیلان، رشت، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۹/۲۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۶/۱۸

### چکیده

امروزه، پدیده خانه‌های دوم به یکی از مهمترین دلایل تغییر چشم انداز حومه‌های شهری و مناطق شهری و روستایی پیرامون کلان‌شهرها تبدیل شده است. این خانه‌ها به منظور گذراندن اوقات فراغت، گاهی برای دوران بازنشستگی، تعطیلات آخر هفته و گاهی برای سرمایه‌گذاری خریداری می‌شوند. یکی از مهمترین پیامدهای این پدیده، خوشه‌ای شدن و جدایی‌شهر در زمینه فضایی و اجتماعی می‌باشد. در ایران با رونق شهرنشینی، سکنه شهرها برای گذران اوقات فراغت و کسب آرامش به ساخت مسکن ویلایی در مناطق اطراف شهرها پرداخته‌اند. شهر جدید صدرا یک نمونه بارز از شکل‌گیری خانه‌های دوم در قالب الگوی باغ-مسکن از پیش اندیشیده شده می‌باشد. از اینرو بررسی دلایل و پیامدهای این الگوی سکونت و جدایی‌گزینی فضایی اجتماعی ناشی از آن از ابعاد مختلف ضروری به نظر می‌رسد. رویکرد حاکم بر این پژوهش، تحلیلی-توصیفی می‌باشد. به منظور جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی-کتابخانه‌ای و همچنین آمار و داده‌های پرسشنامه‌های طرح ساماندهی باغشهرهای صدرا، استفاده شده است. به منظور بررسی جدایی‌گزینی و میزان هم‌پیوندی محدوده باغشهرها نسبت به سایر عرصه‌های شهری، از روش ماتریسی گولر استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نیز بیانگر این است که بیش از نیمی از افراد، انگیزه اصلی از تهیه باغ مسکن را گذران اوقات فراغت در ایام پایان هفته و تعطیلات بیان نمودند. نتایج حاصل از بررسی میزان هم‌پیوندی باغشهرها با سایر عرصه‌های شهر حاکی از آن است که باغشهرهای صدرا از منظر شاخص طبیعی و محیط‌زیستی با ۷۷٫۵٪ بیشترین و از لحاظ شاخص اقتصادی با ۲۸٫۱۳٪ کمترین میزان هم‌پیوندی و یکپارچگی را با سایر عرصه‌های شهر صدرا دارا هستند. و در نهایت میزان هم‌پیوندی کلی این محدوده‌ها، برای باغشهرهای صدرا نسبت به سایر نقاط شهری برابر ۴۳٫۰۵٪ می‌باشد. براساس اطلاعات حاصله، باغشهرها موجب ساخت ناموزون و نامتعادل در شهر شده و گرایش به قطبی شدن یا جدایی‌گزینی فضایی و ناهنجاری‌های ساختاری در این شهر در حال رشد و گسترش می‌باشد. بنابراین باید توجه داشت که آثار مثبت گردشگری خانه‌های دوم به خودی خود به وقوع نخواهد پیوست و به منظور تحقق آن می‌بایست به شیوه صحیح برنامه‌ریزی و مدیریت شود.

**کلیدواژه‌ها:** خانه‌های دوم، جدایی‌گزینی شهر، باغشهر، هم‌پیوندی و یکپارچگی، شهر جدید صدرا

## بیان مسأله

رشد بی‌اندازه شهرها و همچنین مشکلات و مسائل شهرهای امروز منجر به پدیده‌هایی مثل حومه‌نشینی شده است؛ پراکندگی شهر به سوی مناطق بیرونی آن، به کمک پدیده حومه‌نشینی فصلی تشویق می‌شود؛ این پدیده به اشغال خانه‌های دوم، توسط افرادی که خانه اول (اصلی) آنها شهرمینا است، اشغال می‌شود (Pacione, 1984:183)؛ امروزه ساکنان نواحی شهری برای فرار از انواع آلودگی‌های زیست محیطی که آن‌ها را تهدید می‌کند، می‌کوشند تا پاره‌ای از وقت خود را در نواحی آرام و بکر و دست‌نخورده سپری کنند؛ بنابراین گذران اوقات فراغت به شکل خانه‌های دوم از پدیده‌هایی است که در دهه‌های اخیر، نواحی اطراف شهرها خصوصاً کلان‌شهرها را تحت تاثیر قرار داده است (عنابتانی، ۱۳۸۹: ۱۰۳). حومه شهرها عمدتاً دارای قطعات بزرگ و تراکم جمعیتی کم می‌باشند که در برخی از مناطق، تعداد این نوع خانه‌ها تا نیمی از مساکن آن مناطق را به خود اختصاص می‌دهند (Bidwell, 2004:1, Pacione, 1984:183)؛ در ایالات متحده آمریکا در سال ۱۹۹۲ بیش از ۷۰ درصد جمعیت از انواع تفریحات خارج از شهر بهره‌مند شده‌اند (Sharpley, 2001:5).

تحولات زندگی بشر، بر خورداری از وسایل نقلیه و سیستم حمل‌ونقل و ارتباطات سریع و... تمایلات مردم را برای استفاده از اوقات فراغت خود در غالب گردشگری شکل داده است (Hall & Page, 2006:1). خانه‌های دوم در کشورهای صنعتی به عنوان نوعی گذران اوقات فراغت، استراحت و سکونت موقت مطرح می‌شوند (Hall & Müller, 2004). پیامدهای خانه‌های دوم بر محیط، طیفی از آثار مثبت تا منفی را در بر می‌گیرد؛ مثلاً ممکن است در ساخت خانه‌های دوم به هماهنگی و توازن آنها با هویت کالبدی اطراف شهرها و روستاها توجه کافی مبذول نشود و به این ترتیب با برهم زدن زیبایی بصری و تخریب پوشش گیاهی و از همه مهمتر جدایی‌گزینی کالبدی، به حس مکانی محیط آسیب وارد کند (Smith, 1992:136) که این امر در نهایت باعث خوشه‌ای شدن و جدایی شهر در زمینه فضایی می‌شود (Habib, 2011:365).

جدایی فضایی گروه‌های مختلف جمعیتی صفت بارز شهرهای تمام جوامع، چه توسعه یافته و چه کمتر توسعه یافته است؛ برای بسیاری از شهرها این جدایی، نه تنها پدیدآورنده بلکه تشدیدکننده برخی از مشکلات اجتماعی-اقتصادی می‌باشد (دانشپور، ۱۳۸۱:۳۷). پیامدهای جدایی‌گزینی و تفاوت در شهرها به قدری گسترده است که ورای توصیف هستند (استیونسون، ۱۳۸۸:۶۸). جدایی‌گزینی در واقع یک بعد انسانی دارد که به جدایی بین گروه‌های اجتماعی در متن شهری می‌پردازد (Romero et al, 2012). بنابراین جدایی‌گزینی شهری با گذشت قرن‌ها از پیدایش شهرنشینی، هنوز یکی از مهمترین انگیزش‌ها در روند شکل‌گیری و جداکردن گروه‌های مختلف اجتماعی در شهرها می‌باشد (Nigh, 2012).

در ایران نیز با رونق شهرنشینی سکنه شهرها برای گذران اوقات فراغت و کسب آرامش به ساخت ویلا (خانه‌های دوم) در مناطق اطراف شهرها پرداخته‌اند. این پدیده در دو دهه اخیر با شتاب بیشتری گسترش یافته و ضروری است که آثار و پیامدهایی که برجای می‌گذارد مورد بررسی قرار گرفته تا زمینه برای ساماندهی آن میسر شود.

شهر جدید صدرا در استان فارس و در فاصله ۱۵ کیلومتری از کلانشهر شیراز، یک نمونه بارز از شکل‌گیری خانه‌های دوم در قالب باغشهرهای اندیشیده شده می‌باشد؛ که علت شکل‌گیری این گونه‌ها عمدتاً افزایش سطح رفاه و استانداردهای زندگی، اتصال این نواحی به شبکه‌های ارتباطی منطقه‌ای و سهولت در دسترسی به کلانشهر شیراز، علاقه به گریز از شهرنشینی، علاقه به بازگشت به طبیعت و دوری از محیط پرسرصدای شهری و آلوده آن، سرمایه‌گذاری و پس‌انداز شخصی، پایین بودن هزینه زندگی و گذران اوقات فراغت در مناطق اطراف کلانشهرها، دستیابی به رفاه ذهنی و آرامش و آسایش روانی و... می‌باشد؛ این عوامل موجب شده تا گروهی از خانواده‌ها به دنبال فضایی برای گذران اوقات فراغت خود و خانواده باشند که این امر بتواند با ارزش‌ها و هنجارهای خانواده، همسان و نزدیکتر باشد؛ که اساساً این تحرک جمعیتی و جغرافیایی به ایجاد خانه‌های دوم در مناطق اطراف کلانشهر شیراز و شهر جدید صدرا منجر شده است. بنابراین این پژوهش به دنبال بررسی پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم (در قالب باغشهر) در شهر جدید صدرا و همچنین تحلیلی بر جدایی‌گزینی این پهنه‌ها با سایر عرصه شهر می‌باشد.

یکی از اثرات و پیامدهای مهم خانه‌های دوم در مقاصد گردشگری، اثرات کالبدی-فیزیکی می‌باشد که در اینجا منظور از تاثیرات کالبدی، تاثیراتی است که گردشگری خانه‌های دوم بر بافت کالبدی-فیزیکی شهرها برجای می‌گذارد؛ که اگر این روند، سریع و بی‌برنامه باشد به ترکیب فیزیکی مناسبی از فضاهای شهری نخواهد انجامید و در نتیجه سیستم شهری را با مشکلات عدیده‌ای مواجه خواهد کرد. که یکی از مهمترین مشکلات پیش‌روی این پدیده، جدایی‌گزینی شهری می‌باشد. لذا پرداختن به پدیده

جدایی‌گزینی‌های شهری با توجه به اینکه می‌تواند پیامدهای زیادی را داشته باشد، بسیار ضروری بنظر می‌رسد. چراکه میزان بالای جدایی‌گزینی در نواحی مختلف شهر می‌تواند تمرکز فقر و محرومیت‌های ناشی از آن، از جمله کمبود فرصت‌های شغلی و خدمات عمومی، تبعیض‌های شدید و... که خود به تبع آن پیامدهایی همچون افزایش میزان جرم و جنایت را به همراه دارد، تشدید نماید و از طرف دیگر باعث سست شدن پیوندهای همسایگی و احساساتی می‌شود که جوامع کوچک از آن برخوردارند؛ زندگی و کار در کنار جمعیتی که هیچ نوع پیوندی ندارد، حس رقابت و استثمار متقابل را افزایش می‌دهد.

در کلانشهر شیراز با توجه به رشد و گسترش این شهر طی سال‌های اخیر و رشد جمعیت شهری، همچنین با توجه به پتانسیل‌ها و جاذبه‌های طبیعی اطراف شهر، در دهه گذشته باغشهرهایی در اطراف این کلانشهر شکل گرفته است که موجب شکل‌گیری خانه‌های دوم در این مناطق و تشدید فعالیت‌های مربوط به گذران اوقات فراغت شده است. یکی از این نمونه‌ها، باغشهرهای اندیشیده شده شهر جدید صدرا می‌باشد که با هدف شکل‌گیری خانه‌های دوم در پهنه‌های مختلف شهر وجود دارند؛ در حال حاضر حدود ۲۰۰۰ قطعه باغشهری در محدوده این شهر وجود دارد؛ این باغشهر که بستر توسعه خانه‌های دوم هستند، به مرور اقبال مختلفی از جمعیت شیراز را به خود جذب کرده است؛ رشد و توسعه این باغشهرها در این شهر، می‌تواند تاثیرات بسیاری را در زمینه‌های مختلف بر شهر بگذارد؛ با توجه به ماهیت خانه‌های دوم و ارتباط آن با موضوع گذران اوقات فراغت که منجر به ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در شهر صدرا شده است و نیز تعامل تنگاتنگ با فعالیت‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، بنابراین اثرات آن می‌تواند بسیار متنوع و گسترده باشد و به ویژه بر محیط کالبدی شهر خصوصاً در بحث جداگزینی‌های شهری و انسجام و پیوند کالبدی اثرات عمیقی را بر جای گذارد. در همین راستا در این پژوهش به دنبال آن هستیم که دلایل شکل‌گیری خانه‌های دوم و پیامدهای آن چیست؟ و همچنین این پدیده تا چه حدی موجب جدایی‌گزینی فضایی در شهر صدرا شده است؟ و اینکه میزان همپیوندی باغشهرها نسبت به سایر عرصه‌های شهری در هر یک از ابعاد چه میزان می‌باشد؛ بنابراین بررسی و شناخت خانه‌های دوم و پیامدهای جدایی‌گزینی آن از ابعاد مختلف ضروری به نظر می‌رسد.

### جدید بودن و نوآوری پژوهش

هرچند در زمینه آثار و پیامدهای گسترش خانه‌های دوم مطالعات نسبتاً زیادی انجام شده، ولی با توجه به روند روبه‌رشد این پدیده، به نظر می‌رسد که هنوز این عرصه نیازمند مطالعات مسمتر دیگری است؛ چراکه اکثر مطالعات انجام شده داخلی در این زمینه به نقش و اثرات خانه‌های دوم بر سکونتگاه‌های روستایی پرداختند و مطالعات خارجی اندکی حوزه‌های شهری را مورد بررسی قرار دادند و یا صرفاً موضوع خانه‌های دوم را بررسی نموده‌اند، لذا این تحقیق با درک این مهم، سعی در مطالعه نقش و اثرات خانه‌های دوم (در قالب باغشهر) بر نحوه رشد و گسترش شهر جدید صدرا و اثر این پدیده بر جدایی‌گزینی فضایی با سایر عرصه‌های شهر را داشته است.

### مبانی نظری

#### ≠ خانه‌های دوم

گردشگری خانه‌های دوم، یکی از الگوهای گسترش به ویژه در نواحی بکر و طبیعی اطراف شهرها و روستاها است که از طریق گسترش مالکیت خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی یا خانه‌های تعطیلات) حاصل می‌شود (Williams and Hall, 2000: 23). خانه‌های دوم پدیده‌ای نو و جدید نیست، با نگاهی به گذشته درمیابیم که این خانه‌ها در دوران گذشته هم وجود داشته‌اند؛ گالنت و دیگران موارد متعددی از مالکیت این نوع خانه‌ها را در تاریخ باستان معرفی می‌کنند؛ به عنوان مثال رومیان ثروتمند چندین ویلا که به عنوان خانه دوم محسوب می‌شد در اختیار داشتند (Gallent et al, 2005: 18) و حتی نمونه‌هایی از آن در مصر باستان نیز مشاهده شده است. در اوایل قرن ۱۸ خانه‌های دوم اغلب توسط نخبگان برای فرار از زندگی شهری و گذران اوقات فراغت استفاده می‌شده و از سال ۱۹۴۵ در اکثر کشورهای جهان به ویژه در کشورهای پیشرفته مانند سوئد و سایر کشورهای اسکانداویا این پدیده از رونق زیادی برخوردار بوده است (فیروزنیا و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۳۹). این نوع گردشگری شاید مهمترین شکل توسعه گردشگری در نواحی اطراف شهرها و روستایی کشور باشد که سریعاً در بسیاری از مناطق به ویژه در نواحی اطراف کلان شهرها در حال رشد است. پدیدار شدن اوقات فراغت به عنوان یکی از نیازهای اساسی جوامع معاصر است. در راستای این

امر، خانه‌های دوم نیز به عنوان یکی از شیوه‌های اوقات فراغت، گسترش و توسعه یافته است (صیدایی و دیگران، ۱۳۸۹:۲۰).

خانه‌های دوم از دو لغت Home و Second تشکیل شده است، که Home در لغت به معنای مکانی که در آن زندگی می‌کنیم و Second در لغت به معنای ثانوی، دوره کوتاهی از زمان، دوم و دومین است و ترکیب این دو واژه اصطلاح خانه‌های دوم را معنی می‌دهد (Crawley, 2000:265). در مورد خانه‌های دوم، تعریفی واحد وجود ندارد. خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های ثانویه به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنان شهرها برای گذران اوقات فراغت و استراحت خود در نواحی اطراف شهرها و روستاهای خوش آب و هوا تدارک می‌بینند و به نام خانه‌های دوم، خانه‌های بیلاقی، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معروف هستند (رضوانی، ۱۳۸۶: ۶۰). اقامت در این نوع خانه‌ها نوعی تفریح و گذران اوقات فراغت و گردشگری محسوب می‌شود (درئو، ۱۳۷۴: ۴۱۰). در طی سال‌های اخیر تحولات چشمگیری در تعداد خانه‌های دوم در سطح جهان رخ داده است. به گونه‌ای که در آمریکا تعداد خانه‌های دوم از ۱۶۵۲۵۴۶ واحد (۱۸٫۸۷ درصد) به ۳۵۷۸۷۱۸ واحد (۳۱ درصد) افزایش یافته است (Benjamin, 2004: 2). این رقم در کانادا بر اساس آمار سال ۱۹۷۳، ۴۴۴۹۰۰۰ واحد بوده که در سال ۱۹۹۲ به بیش از ۶۰۵۰۰۰ واحد افزایش یافته است. در انگلستان تعداد خانه‌های دوم از ۲۲۹۱۸۶ واحد سال ۲۰۰۵ به ۲۴۵۳۸۴ واحد در سال ۲۰۰۹ افزایش یافته و رشد سالانه آن ۲٫۶ درصد بوده است (Liam, 2010: 1-2).

دیویس و فارل، خانه‌های دوم را مسکنی تعریف کرده‌اند که به طور موقت و در مدتی از سال برای مقاصد تفریحی و فراغتی استفاده می‌شود؛ با توجه به ماهیت استفاده موقت از خانه‌های دوم که تعاریف فوق بر آن تاکید داشته‌اند می‌توان گفت که موضوع خانه‌های دوم بحث کلی‌تری را در رابطه با موضوع "مالکیت" این خانه‌ها و یا استفاده "گردشگری" از این خانه‌ها را مطرح می‌کند (Davies & Farrel, 1981). لکسر در سال ۲۰۰۳ خانه‌های دوم را چنین تعریف کرده است: "مالکان خانه‌های دوم آن دسته از افراد هستند که صاحب یک ملک دوم هستند و از آن به عنوان خانه تعطیلات یا استفاده‌های خصوصی دیگر استفاده می‌کنند؛ این املاک به شکل رسمی به عنوان مسکن دائم آن‌ها و بصورت تمام وقت استفاده نمی‌شود؛ اگرچه ممکن است گاه از آن به مدت طولانی و ممتد استفاده گردد" (Laxer, 2003). براساس تعریف موسسه ملی آمار اسپانیا (INE)<sup>۲</sup> خانه‌های دوم مسکنی هستند که "تنها در قسمتی از سال به صورت فصلی یا با فاصله‌های منظم یا نامنظم در طول سال مورد استفاده قرار می‌گیرند و در واقع مسکن معمولی و عادی افراد محسوب نمی‌شوند؛ بنابراین می‌توانند در حومه شهرها یا مناطق شهری باشند که در طول تعطیلات، در تابستان‌ها، آخر هفته‌ها یا مواقع دیگر به عنوان مسکن موقتی مورد استفاده قرار گیرند" (Cabrerizo & Colas, 2007: 158). در فرهنگ جغرافیای انسانی، در مورد خانه‌های دوم چنین آمده: خانه‌هایی است که خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌کنند. معمولاً این گونه خانه‌ها در نواحی اطراف شهرها و روستاها قرار دارند و برای مقاصد تفریحی و اوقات فراغت استفاده می‌شوند و به آن‌ها خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز می‌گویند (Johnston, 1988: 423).

از تعاریف می‌توان چنین نتیجه گرفت که مبحث خانه‌های دوم، خانه‌هایی هستند که به قصد گذران اوقات فراغت در مناطق مستعد ساخته شده و در نیمی از سال استفاده می‌شوند؛ قابل ذکر است که علوم مختلف نسبت به این موضوع دیدگاه‌های مختلفی نسبت به این موضوع دارند که در جدول زیر به آن اشاره شده است.

جدول ۱. دیدگاه علوم مختلف نسبت به پدیده خانه‌های دوم

| دیدگاه                  | اهداف و نوع نگاه نسبت به خانه‌های دوم   |
|-------------------------|---|
| گردشگری                 | بررسی تحرکات خانه دوم، بررسی انواع فعالیت‌های مردم، بررسی خدماتی که صاحبان ویلاها در زمان اقامت نیاز دارند.   |
| توسعه‌ای                | بررسی نحوه استفاده مالکین خانه‌های دوم از این خانه‌ها، بررسی عوامل موثر در مورد تصمیم مالکین برای خرید یا اجاره خانه دوم، بررسی آثار توسعه‌ای و مانند آن. |
| محیطی                   | بررسی تاثیرات خانه‌های دوم بر محیط طبیعی.   |
| جغرافیایی               | توزیع جغرافیایی آینده خانه‌های دوم در یک ناحیه خاص، بررسی اشکال خاص رشد و توزیع خانه‌های دوم، ارائه مدل‌های رشد خانه‌های دوم.                             |
| روان‌شناختی - اکولوژیکی | بررسی تاثیرات خانه‌های دوم بر جامعه میزبان، بررسی رفتار مردم محلی در برابر مسئله خانه دوم و بررسی خصوصیات خانه‌های دوم و مالکین آنها.                     |

Wang, 2006: 18

<sup>۲</sup> Instituto Nacional de Estadística (National Statistical Institute)

شکل‌گیری خانه‌های دوم که از دهه ۱۹۴۰ در اروپا آغاز شده در سال‌های اخیر با شتاب بیشتری ادامه دارد. این شکل‌گیری و گسترش متأثر از دستیابی به درآمد کافی و داشتن وقت آزاد کافی از یک سو و رفتاری شدن گذران تعطیلات آخر هفته در اغلب کشورهای جهان از سوی دیگر شده است. در واقع بهبود درآمد و الگوی رفتاری تعطیلات آخر هفته با بهبود وسایل حمل و نقل به ویژه خصوصی به افراد اجازه داده است که انگیزه‌های خویش را برای تحصیل خانه دوم دریابند، از جمله آنها می‌توان به انگیزه تبعیت از مد، تمایل به استفاده از تفریحات سالم غیرشهری، یا اشتیاق به سرمایه‌گذاری پس‌اندازهای شخصی از طریق خرید ملک اشاره نمود (فشارکی، ۱۳۷۳:۱۶۱). تملک خانه‌های دوم یک کاربرد عمومی و در حال افزایش از فضای اطراف شهر و مناطق خوش‌آب‌وهوای شهرها و روستاها است و به عنوان یک استراتژی توسعه در بسیاری از مناطق فرض شده است. امروزه عده زیادی نگرانند که افزایش خانه‌های دوم ممکن است نواحی اطراف شهرها و کلانشهرها را تهدید کند. افزایش آنها مانند یک شمشیر دولبه برای این نواحی است. این رشد برای این نواحی سودهایی را ایجاد می‌کند اما روی کاربری اراضی شهرها و روستا و شهرهای کوچک اطراف شهرها پیامدهایی ناگواری را هم بر جای می‌گذارد (Kandel & Brown, 2006: 277-280)، از جمله زیبایی محیط طبیعی کم می‌شود و به سبب طرح نامناسب یا موقعیت حساب نشده‌ی خانه دوم، مهمترین معیار ارزیابی هویت کالبدی محیط یعنی تمایز از غیر و تشابه با خود لطمه می‌بیند (دادورخانی و همکاران، ۱۳۹۲:۲۷۷). سازگاری بالای این نواحی به عنوان تفریحگاه برای شهرنشینان ثروتمند تغییر افکار سایر ساکنان را در پی دارد (Kandel & Brown, 2006: 277-280).

### بررسی خانه‌های دوم در کشورهای مختلف

به منظور آشنایی بیشتر با خانه‌های دوم و استفاده از تجارب سایر کشورها در برخورد با مبحث خانه‌های دوم، در این قسمت چکیده‌ای از مطالعات انجام شده بر مبحث خانه‌های دوم در کشورهای بریتانیا، انگلستان، سوئد، ترکیه، آلمان و هند بررسی می‌شود که در جدول ۲ نشان داده شده است.

جدول ۲. بررسی وضعیت خانه‌های دوم در برخی از کشورهای جهان

| کشور     | وضعیت خانه‌های دوم   | منبع                  |
|----------|--|-----------------------|
| آلمان    | <p>≠ بسیاری از خانوارهای با درآمد متوسط، مالک خانه‌های دوم هستند.</p> <p>≠ یکی از مهم‌ترین عوامل دخیل در مالکیت این نوع خانه‌ها میزان درآمد خانوار است.</p> <p>≠ مالکان خانه‌های دوم در این کشور بنا به هدف به سه دسته تقسیم می‌شوند: ۱- افراد گریزان از شهر. ۲- بهره‌گیری به عنوان تفریح و استفاده از طبیعت. ۳- افراد به منظور گذراندن تعطیلات از این خانه‌ها استفاده می‌کنند.</p>                      | Dijst et al, 2004     |
| انگلستان | <p>≠ در پی قانون مسکن ۱۹۷۴ در این کشور و واگذاری رسمی مسکن از سوی دولت و همچنین کنترل نحوه واگذاری کاربری اراضی سبب شکل‌گیری خانه‌های دوم در این کشور شد.</p> <p>≠ این نوع خانه‌ها حدود ۱۰ درصد از کل خانه‌های انگلستان را به خود اختصاص داده است.</p>   | Gallent, 1997: 402    |
| سوئد     | <p>≠ جاذبه‌های طبیعی و امکانات ورزش‌های زمستانی عوامل اصلی رشد خانه‌های دوم هستند.</p> <p>≠ حدود ۲۰ درصد از کل خانه‌های سوئد را خانه‌های دوم شامل می‌شوند.</p>   | Muller, 2004: 203     |
| بریتانیا | <p>≠ پیشرفت‌های اقتصادی دهه ۱۹۶۰، زمینه را برای ظهور پدیده خانه دوم ایجاد کرده است.</p> <p>≠ ایجاد ارزش افزوده و نیز شدت گرفتن مهاجرت به شهرهای مختلف بریتانیا و به تبع آن شکل‌گیری حومه‌ها، به رونق هرچه بیشتر بازار خانه‌های دوم کمک کرده است.</p> <p>≠ پدیده رایج در ارتباط با موضوع خانه‌های دوم در این کشور، خرید و فروش و معاملات خانه‌های دوم در شهرهایی دیگر ولی نزدیک به محل کار افراد است.</p> | Gallent & Jones, 2001 |
| هند      | <p>≠ رشد خانه‌های دوم در این کشور طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۰۰ بیش از ۵۰ درصد افزایش داشته است.</p> <p>≠ حدود ۵۴ درصد خانه‌های دوم، به منظور استفاده در تعطیلات خریداری شده‌اند.</p>   | Ranjit, 2007          |
| ترکیه    | <p>≠ حدود ۳۲ درصد از این خانه‌ها، به منظور سرمایه‌گذاری در بازار مسکن خریداری شده‌اند.</p> <p>ساکنان خارجی خانه‌های دوم به دلایل اقتصادی، اجتماعی، محیطی، زیبایی منحصریفرده، هزینه کزندگی، نرخ پایین جرم، امنیت سرمایه‌گذاری و... این کشور را به عنوان مقصد خانه‌های دوم برای گذران دوران بازنشستگی خود انتخاب می‌کنند.</p>  | Görer et al, 2006     |

### ≠ حومه‌نشینی

حومه‌نشینی همچون شهرنشینی توسط عواملی چون رشد جمعیت، توسعه اقتصادی و نوآوری‌های تکنولوژی تغذیه شده است؛ ولی نمی‌توان گفت که این پدیده توسط موارد فوق تعریف می‌شود. در واقع عامل اصلی رانده شدن افراد از شهر به سوی مناطق پیرامونی شهرها، نارضایتی از شرایط شهرها و کلانشهرهاست که افراد را وادار به گزینش نقاطی از پیرامون شهر برای سکونت دائم و موقت یا فعالیت اقتصادی کرده است (Caves, 2005:439). حومه شهری به بخش خارجی یا حاشیه‌ای شهر، عمدتاً مسکونی، یا بخش‌هایی از یک شهرک یا شهر که تا حدی زیادی به خدمات و فرصت‌های اشتغال در بخش تجاری مرکزی وابسته هستند، گفته می‌شود (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱:۱۲۲). کیوز<sup>۳</sup> در دایره‌المعارف شهر حومه‌نشینی را چنین تعریف می‌کند: "حومه‌نشینی به حرکت خانوارهای شهری و مشاغل به بیرون از مرکز شهر اطلاق می‌گردد که نتیجه رشد و گسترش مناطق شهری پیرامونی و کم‌تراکم می‌باشد؛ که رشد ستابان آن مربوط به سده ۱۹ و ۲۰ میلادی است و حتی از نظر تاریخی حومه‌های مدرن را می‌توان پیامدی از پدیده صنعتی شدن<sup>۴</sup> دانست. امروزه موضوع عدم تمرکز شهری صورت‌های مختلفی از حومه‌نشینی با عناوین نواحی خارج از شهر، حومه، شهرهای لبه‌ای، پهنه خانه‌های دوم را به خود گرفته است (Caves, 2005:438).

در رابطه با حومه‌نشینی آنچه که به شکل عامل پیشرو در تقویت موضوع عزیمت به سمت حومه‌ها خودنمایی می‌کند، تراکم شهرها و دیگری میزان بالای بهای زندگی به لحاظ اقتصاد و مالیات و همچنین خستگی‌های جسمی و روحی افراد در کلانشهرهاست. تمرکز بیش از حد افراد و مشاغل در نقاط مرکزی شهر، سبب افزایش زیاد در ارزش زمین‌های مناطق مرکزی شهر شده و علاوه بر آن، موجب تبدیل کاربری‌های مسکونی به تجاری و خدماتی می‌گردد؛ در مقابل حومه‌ها اگرچه از امکانات و تسهیلات عمومی کمتری نسبت به شهرها برخوردارند ولی در مقابل، دارای سربسزی بیشتر و جمعیت کمتر و میزان آلودگی و جرم پایین‌تری نسبت به شهرها می‌باشند (Caves, 2005:438). در واقع حومه‌نشینی راهی است که توسط آن افراد فضای تجربه‌نوعی از زندگی که برای آن‌ها مطلوب و مورد آرزو می‌باشد را به دست می‌آورند و همچنین فرار از شرایطی که علاقه‌ای به آن ندارند را تجربه می‌کنند (Caves, 2005:439). طی سالهای اخیر، پدیده‌های چندی از جمله مرزهای آزاد، سربرآوردن جوامع رفاه، مبادله آزاد اطلاعات، مقصدهای پرجاذبه، ظهور فناوری اطلاعات، همه و همه زمینه‌ساز جایگاهی برجسته برای گردشگری و به طور کلی برای فعالیت‌های تفریحی و گذران اوقات فراغت در جوامع نوین شده‌اند، تا جایی تحرک گردشگرانه را به عنوان پدیده‌ای مثبت از زندگی مدرن به‌شمار می‌آورند (Williams & McIntyre, 2012).

### ≠ باغشهر

در کنار بحث حومه‌نشینی و گسترش حومه‌هایی که به شکل فصلی مورد استفاده قرار می‌گیرند می‌بایست به بحث مهم دیگری توجه داشت که تلفیق آن با حومه‌نشینی سبب شکل‌گیری نوعی دیگر استفاده اراضی شده است؛ این پدیده همان ظهور باغشهرها می‌باشد که ماهیت و اصالت خانه‌های دوم در شهر جدید صدرا بر مبنای باغشهرهای اندیشیده شده شکل گرفته است؛ که در این قسمت تاریخچه و اهداف اصلی بوجود آمد باغشهرها را بطور خلاصه بررسی خواهیم کرد.

انجمن باغشهر و برنامه‌ریزی شهر در سال ۱۹۱۹ این تعریف را برای باغشهر پذیرفت: شهری که برای یک زندگی سالم و استوار صنعت در اندازه‌ای که زندگی اجتماعی را در حد کامل بسازد و نه بزرگتر، طراحی شده است. این شهر به وسیله یک کمربند زراعی احاطه شده است و تمامی زمین‌ها توسط یک اتحادیه عمومی (تعاونی) اداره می‌شود. در اواخر قرن ۱۹ پیش از آنکه هاوارد جنبش باغشهر را راه بیندازد، اصطلاح باغشهر در لندن، نیوزلند و نیویورک به کار برده شده بود؛ اما ایده هاوارد فراتر از آن بود و یک جنبش برنامه‌ریزی شده عمومی از مردم و صنعت را خارج از شهرها ایجاد می‌کرد (Chris Gossop, 42nd ISoCaRP Congress 2006).

اندیشه هاوارد در پی برخی تجربیات عملی خصوصی شهرسازی همچون "شهرک سالتر" و "پورت سان لایت"، شکل گرفته بود. هدف وی این بود که با تلفیق اصول تعاونی و سرمایه‌گذاری‌های شخصی و نیز با به کار گرفتن اصولی اطمینان بخش برای جلوگیری از سرمایه‌گذاربهای ناسالم، مبتنی بر تفکرات عملگرایانه انگلیسی شهرهای جدیدی بی‌آفریند. پیشنهادهای او برای

<sup>۳</sup> Roger Caves

<sup>۴</sup> Industrialization

تاسیس "شهرکهای روستا گونه" نیز متأثر از راه‌حلهایی است که یک نمونه آن در سال ۱۸۲۷ توسط معمار انگلیسی جان بوناوتی پاپورث، ارائه شده بود (مانیاگولامپونینی، ۱۳۸۱:۳۱).

طرح هاوارد خالی از جنبه‌های آرمانی نبود. او به دوره‌ای تعلق داشت که دوران "مهندسی شهر" را پشت سر گذاشته شده بود و او و هم عصرانش به شور و هیجانی در نظریه‌پردازی مربوط به شهر پرداخته بودند. او خود تاکید داشت که انسان نباید در طرح‌های خود بیش از حد واقع‌گرا باشد، زیرا همیشه مشکلاتی وجود دارند که در نتیجه آنها فقط بخش کوچکی از آرزوهای شخصی، امکان تحقق پیدا می‌کنند. پس یک طرح بایستی عظیم متصور شود، زیرا که موفقیت کامل آن را نمی‌توان پیش‌بینی کرد. پیش‌بینی میزان موفقیت یک طرح به سه عامل بستگی دارد: اشتیاق، انرژی و پشتکار یک طراح ایده‌آلیست که دست به اقدام و عمل می‌زند (اوستروفسکی، ۱۳۷۱:۳۵).

در نهایت می‌توان اذعان داشت که نظریه باغشهر هاوارد در پاسخ به نیازهای و کاستی‌های ناشی از تغییرات صنعتی جوامع مسکونی به وجود آمده است. بیشترین تاکید این نظریه را می‌توان بر توجه آن به ایجاد محیط‌زیست مناسب برای انسان دانست که با افزایش سرانه فضای سبز و باز و دوری از آلودگی‌های متداول زندگی شهری محقق می‌گردد.

### ≠ بررسی نمونه‌های اجرا شده از باغشهرها

**باغشهر لچ‌ورث:** از نخستین اجتماعات باغشهری است که هاوارد برای اجرایی شدن پیشنهادهایش به ساخت آن مباردت ورزیده و امروزه به عنوان یکی از موفق‌ترین جوامع باغشهری از آن یاد می‌شود.

**باغشهر ولوین:** دومین تجربه هاوارد در راستای اجرای انگاره باغشهر به شمار می‌رود؛ اگرچه بعدها به عنوان یک شهر جدید به حیات خود ادامه داده است و رویکرد مدیریتی آن از خصوصی به دولتی تغییر کرده است.

**باغشهر کانبرا:** به عنوان یک شهر جدید و برای پایان دادن به رقابت میان سیدنی و ملبورن به عنوان پایتخت کشور استرالیا برگزیده شد و هنوز پس از گذشت چند دهه توانسته است درصد بالایی فضای سبز خود را حفظ نماید و از این روزی هنوز با عنوان پایتخت باغشهری هویت می‌یابد.

**باغشهر پوتراجایا:** این شهر پایتخت کشور مالزی است که تکوین توسعه آن بر مبنای اصول مطروحه در انگاره باغشهر رقم خورده است؛ البته علاوه بر نظریه باغشهرها، ردپای نظریه شهر هوشمند نیز در این شهر مشهود است و به همین دلیل پوتراجایا را اولین باغشهر هوشمند کشور مالزی می‌دانند.

**شهر آیداهو:** یکی از شهرهای کشور ایالات متحده آمریکاست که تعدادی از محله‌های آن پهنه‌های باغشهری است؛ البته این شهر در ادام حیات خود برای برنامه‌ریزی رشد و توسعه بخصوص در مقوله ارتباطات شهری به نظریه توسعه حمل‌ونقل محور (TOD) رجوع می‌کند.

**رادبرن:** رادبرن هم بخشی از ایالت متحده آمریکاست؛ با وجود اینکه در منابع شهرسازی، از طرح واحدهای همسایگی به عنوان الگوی شکل‌گیری رادبرن نام برده می‌شود؛ اما تشابه زیادی میان اصول رادبرن و انگاره باغشهرها مشاهده می‌شود. به همین دلیل، رادبرن را می‌توان یک نمونه باغشهری دانست.

**شهر سی‌ساید:** انگاره باغشهر بر مبنای بسیاری از نظریه‌های متاخر پس از خود تاثیرات انکارناپذیری برجای گذاشت که از این جمله می‌توان به جنبش نوشهرسازی، توسعه حمل و نقل محور، توسعه پایدار، بوم شهر، شهر سالم و... اشاره کرد؛ سی‌ساید به عنوان یک شهر جدید شکل گرفته مطابق با نظریه توسعه واحدهای همسایگی سنتی بررسی می‌شود تا بدین ترتیب مشخص شود میراث باغشهرهای هاوارد در نظریه‌های متاخر به چه ترتیبی دنبال می‌شود.

**طاهرآباد بومهن:** یکی از نمونه‌های برنامه‌ریزی باغشهرها، طاهرآباد بومهن است که به دنبال طرح راهبردی-ساختاری باغشهرهای کشور، به عنوان یکی از نمونه‌های پایلوت تهیه گردید.

**شهرک خانه کرج:** این شهرک در دهه ۵۰ در شهر کرج بدست دفتر فرمانفرمائی‌ان مکانیابی و احداث شده است؛ حفظ شرایط محیطی اولیه که خود تحت تاثیر یکدستی نسبی اجتماعی و حفظ شرایط مدیریت محلی و تثبیت شرایط مشارکت مردمی در مدیریت مجموعه قرار می‌گیرد، از دلایلی است که این شهرک یکی از نمونه‌های موفق باغ مسکن‌های ایران است.

**باغشهر آرین:** باغشهر آرین که در حوالی اتوبان کرج-قزوین استقرار یافته، یکی از باغشهرهای به تازگی مکانیابی شده است که هدف از آن پاسخگویی به نیاز مردم به گذران اوقات فراغت در خارج از هیاهوی زندگی پرمشغله شهری است.

**شهرک خانه اصفهان:** این شهرک نیز تقریباً همزمان با شهرک خانه کرج در اصفهان بدست شرکت فرمانفرمائیان مکانیابی شد و احداث آن در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفته است؛ هر چند که این شهرک در ادامه روند توسعه خود نتوانست چهره اولیه خود را حفظ نماید و باغ‌های مسکن‌های آن با مساکن با تراکم ساختمانی بیشتر جایگزین شده است (مهندسین مشاور پرداراز، جلد اول، ۱۵۰-۱۴۹: ۱۳۹۵).

### ≠ جدایی‌گزینی شهری

جدایی‌گزینی زمینه‌ای بسیار درازمدت در جغرافیا و جامعه‌شناسی شهری دارد؛ در مقیاس جهانی از مدل‌های اکولوژیکی جامعه‌شناسی شهری مکتب شیکاگو تا ادبیات گسترده رژیم آپارتاید آفریقای جنوبی و مطالعات عمیق چندگانه در جدایی‌گزینی سکونت درآمدی در ایالات‌متحده و اروپا، مفهوم جدایی‌گزینی به طور گسترده‌ای جهت شناخت و توضیح ابعاد مختلف محرومیت شهری و تمایزات فضایی-اجتماعی استفاده می‌شود (Ruiz-Rivera & Van Lindert, 2016: 1). جدایی‌گزینی شهری معانی و تاثیرات متفاوتی دارد که به فرم و ساختار شهرها به اندازه زمینه تاریخی و فرهنگیشان بستگی دارد؛ دسته‌بندی‌های آن به معیارهای پذیرفته شده برای کلاس‌بندی گروه‌های اجتماعی مانند درآمد، طبقه، نژاد، مبدا مهاجرت، قومیت و... بستگی دارد (Clarrk, 1991). جدایی‌گزینی به عنوان یک مشکل و جدایی بین جوامع قومی، مذهبی، نژادی و گروه‌های درآمدی است (Finney & Simpson, 2009:1480). مفهوم جدایی‌گزینی اجتماعی-اقتصادی به تفکیک فزاینده میان دارا و ندار، گروه‌های مذهبی، قومی، درآمدی و کاهش اندازه طبقه متوسط اشاره دارد (Julio, 2011: 494).

تمرکز فضایی گروه‌های جمعیتی یک پدیده تازه نمی‌باشد؛ سال‌هاست که جوامع ساکنین خود را جدایی‌گزین کرده‌اند، که این جدایی‌ها بیشتر در زمینه‌های اقتصادی و اجتماعی صورت گرفته است؛ جدایی‌گزینی‌های فضایی اغلب دلایل اقتصادی و اجتماعی دارد؛ مطالعه جدایی‌گزینی به طور کلی با این هدف مورد توجه قرار گرفته است که بتواند درکی از مکانیابی افراد در فضاهای اجتماعی ایجاد کند (Watts, 2007).

کنروی دالتون<sup>۵</sup> در تحقیقات خود در زمینه جدایی‌گزینی شهری به این نتیجه رسیده است که تغییرات در شبکه فضایی می‌تواند یک تاثیر قابل توجه بر الگوی یکپارچه‌سازی و جدایی‌گزینی در شهرها داشته باشد؛ همچنین وی نشان می‌دهد که جدایی‌گزینی علاوه بر یک مفهوم اجتماعی یک مفهوم فیزیکی که به چگونگی استفاده از نواحی مختلف به منظور فعالیت‌های مختلف می‌پردازند، نیز دارد (Vaughan, 2007).

مفهوم اینکه برخی فاصله‌ها یا جدایی‌ها می‌توانند معانی متفاوتی داشته باشند به وایت اجازه می‌دهد تا دو نوع جدایی‌گزینی را بیان کند: جامعه‌شناختی و فضایی؛ جدایی‌گزینی اجتماعی فقدان فعل و انفعال را بین گروه‌های جمعیتی مورد توجه قرار می‌دهد، در حالی که جدایی‌گزینی فضایی بر جدایی‌گزینی جغرافیایی و فضایی بین گروه‌ها تمرکز می‌کند؛ این نوع جدایی‌گزینی اغلب یک همبستگی بالایی را نمایش می‌دهند: جدایی فیزیکی می‌تواند فاصله اجتماعی را ارتقاء دهد و بالعکس (White, 1983).

مطالعات جدایی‌گزینی عمدتاً متمرکز بر توزیع نابرابر گروه‌های اجتماعی در یک فضای مسکونی ایستا و تعامل این گروه‌ها با یکدیگر قرار داده‌اند و کمتر به انزوای روانی، که در نتیجه محدودیت کنش‌های متقابل اجتماعی با سایر افراد است، توجه می‌کنند (Lee & Kwan, 2011: 468). در جامعه‌شناسی، جدایی صورتی کم و بیش نهادینه شده از فاصله اجتماعی است که با جدا شدن در فضا ابراز می‌شود؛ در واقع شهرها که محصول تقسیم کار هستند، ضمن اعطای ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی به مشاغل مختلف، این تقسیم را در فضای شهری و به تبع آن فضای مسکونی نیز منعکس کرده‌اند؛ (فیالکوف، ۱۳۸۳: ۷۶). وقتی که در یک جامعه به جدایی‌گزینی اشاره می‌شود، تاکید بر وجود هم گروه‌های جمعیتی ممتاز مانند طبقات متوسط و بالا و نخبگان مدیریتی (سیاسی، اقتصادی و اجتماعی) و هم کارگران یدی و جمعیت با درآمد پایین که باهم حداقل یک گروه را در جامعه شکل می‌دهند، است؛ گروه‌های شغلی و تحصیلی سطح بالا و همچنین گروه‌های درآمد بالا معمولاً دارای مزایای بهتری در دسترسی به خدمات شهری عمومی هستند، بنابراین اغلب در مکان‌های بهتری با کیفیت مسکن بالاتری زندگی می‌کنند (Spevec & Bogadi, 2009: 458).

جدایی‌گزینی جغرافیایی بر جدایی‌گزینی فضایی و کالبدی بین گروه‌ها تمرکز دارد (White, 1983, 1008). مقصود از کالبد شهری، مجموعه‌های فیزیکی همگنی است که اساس موجودیت شهری با آن مشخص می‌شود و این عناصر فیزیکی متناجس

<sup>۵</sup> Conroy Dalton



نسبت به هم دارای رابطه خاصی هستند (ویلیام، ۱۳۵۷:۱۱۵). طرح فضایی شهر است که بیانگر وسعت، محیط و حدود جغرافیایی شهر و چگونگی استفاده از زمین شهری و فعالیت‌هایی است که توسط انسان بروی این فضا پیاده می‌شود (حبیبی، ۱۳۷۵:۱). در کشورهای در حال توسعه همزمان با سیاست‌های شهری گمراه کننده، یک نظم انحصاری شهری را ایجاد کرده است که بی‌عدالتی و نابرابری اجتماعی را بازتاب می‌کند (Rolnik & Saule, 2001).

در واقع جدایی‌گزینی به پدیده حضور بیش از حد یک گروه خاص در بعضی قسمت‌های یک شهر اشاره دارد، در حالیکه در مناطق دیگر همان گروه حضور بسیار کمی دارند (Bolt et al, 2006). بنابراین جدایی‌گزینی فضایی همیشه با تمرکز فضایی گروه‌های جمعیتی خاص همراه می‌باشد؛ به عبارت دیگر جدایی‌گزینی به توزیع درون انجمن محلی در میان بخش‌ها اشاره می‌کند (Meen et al, 2005). در بعد اجتماعی، فقدان رابطه مثبت بین گروه‌های مختلف اجتماعی تعصب را میان آنها افزایش می‌دهد و آنها را از مشارکت اجتماعی دور نگه می‌دارد (Sabatini, 2006; Fetiosa, 2010).

بطور کلی نتایج و پیامدهای جدایی‌گزینی فضایی و ویژگی‌های آن، شرایطی را بر شهرها تحمیل می‌کند که شهرها را با چالشی اساسی مواجه ساخته است. بنابراین بررسی جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی شامل مطالعه فرآیندهای جدایی‌گزینی گروه‌های اجتماعی مختلف و همچنین تاثیر این فرآیندها بر فضاهای زندگی و کیفیت آنها است و از این منظر با مطالعه صرف جدایی‌گزینی عمومی تفاوت پیدا می‌کند (Mehryar & Sabet, 2012: 2).

### ≠ انسجام، یکپارچگی و هم‌پیوندی

گسترده‌گی و پیچیدگی مسائل شهری و رشد امروزه مناطق شهری و جذب و توسعه روزافزون شهرها باعث شده است شهرها به مراکز اصلی خدمات، تجارت، تولید، مصرف و سکونت تبدیل شوند و طی سال‌های آتی نزدیک به ۶۰ درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (Asia Europe Forum, 2005:5). موضوع انسجام در شرایط کنونی به دلیل گسترده‌گی تنوعات و افزایش ارتباطات، برخورد و همجواری فرهنگ‌های گوناگون و تعاطی و اختلاط آنها، به عنوان یکی از چالش‌های اساسی شهری و برنامه‌ریزی به شمار می‌آید. به عنوان نمونه در عرصه جهانی می‌توان به چالش انسجام فضایی در ناحیه فرانکفورت-راین از دهه ۱۹۸۰ به بعد به دلیل مهاجرت‌های گسترده اشاره کرد (Salet, 2003:50). این واژه در معنای ادغام شدن در یک کل و مشارکت در واحدی بزرگتر و یکی شدن با چیزهایی دیگر به کار می‌رود. انسجام را می‌توان با استناد به تعریف جامعه‌شناسان، فرآیند سازمان دهنده نظم فضایی دانست که واحدهای فضایی منفک را به یکدیگر مرتبط می‌سازد (تولایی، ۱۳۸۶). در واقع انسجام را می‌توان مفهومی ذهنی برشمرد که در ذهن افراد به گونه‌های مختلف نقش می‌بندد و در ابعاد مختلفی تعریف می‌شود و این امکان وجود ندارد که آن را در یک عبارت تعریف کرد. نکته‌ای که در این زمینه در میان آراء مختلف قابل تکیه است، ارتباط مفهوم انسجام با بحث کل و کلیت یکپارچه است. حیات حاصل از کل در واقع از انسجام درون کلیت حاصل می‌شود و انسجام یک کلیت است که شخصیت آن را مشخص می‌کند (Alexander, 2005: 90-96).

به نظر مامفورد نیز مفهوم شهرسازی سازماند، با کلیت و انسجام بیش از حد همراه است که در آن، همه چیز در جهت اهداف عمومی تشکیل داده شده و در تقابل با منافع ساده شخصی است؛ وی همچنین تأکید می‌نماید که شهرسازی سازماند، برخلاف اتفاقی بودن نظم آن، گاه به یک طرح آگاهانه، منسجم و وحدت یافته منجر می‌شود و الگویی را می‌سازد که گویی، یک نظریه هوشمندانه، آن را هدایت کرده است (Mamford, 2009). ارسطو، جهان را به موجودی زنده تشبیه کرده است که در آن هر جز، مکان و عملکرد مناسب خود را دارد و همه با یکدیگر کار می‌کنند تا یک کل واحد را تشکیل دهند (Norton, 1994). کوین لینچ نیز برای تبیین مفهوم مورد نظر خود در مورد کلیت و یکپارچگی مدلی از شهر سازماند ارائه می‌دهد؛ به نظر او اگر شهر، موجودی زنده است، باید دارای ویژگی‌هایی باشد که آن را از یک ماشین متمایز می‌سازد؛ یک موجود زنده، ساختاری منسجم، موزون و مستقل با محدوده‌ای مشخص و اندازه‌ای معین است و در عین حال، پیوند اجزای آن چنان نزدیک است که امکان تعیین محدوده آنها به طور مشخص وجود ندارد (Lynch, 2001).

شهرنشینی پرشتاب دوره جدید و تجربه سیاست رشد در پیرامون و بیرون به صورت شهرنشینی افقی و پراکنده‌گی شهری، مرزهای جدید و افق‌های دید تازه‌ای در توسعه مفهوم و مفهوم‌پردازی نسبت به پیرامون گشوده و به ارتقای سطح دانش نظری و معرفت‌شناسی علمی نسبت به پیرامون کمک شایانی کرده است. پراکنده‌گی شهری و گسترش فضایی شهرها به صورت

دست‌اندازی به عرصه و حریم اراضی پیرامون که به خوردنگی موسوم است و دست کم در مورد ایران، در بسیاری از مادرشهرها و شهرهای بزرگ منطقه‌ای دیده می‌شود؛ اگر چه شواهد بارز و بازتاب‌های اصلی این پدیده را می‌توان در شهرهایی دید که در پیرامون آن جاذبه‌های گردشگری وجود دارد. مناطق پیراشهری و حوزه‌های پیرامونی دارای قابلیت گردشگری که بیشتر متأثر از تمایلات توسعه شهری است، جایگاه و اهمیت ویژه‌ای در مطالعات شهر و پیرامون دارد. این مناطق، همچنین، یکی از چالش‌های عمده طراحان و برنامه‌ریزان شهری قرن ۲۱ میلادی است. چنانچه سیورت اشاره می‌کند، زندگی در نواحی پیرامون شهرها به عنوان واقعیت موجود شهرهای بزرگ است که باید با اصول برنامه‌ریزی آنها همساز و سازگار باشد (Sieverts, 2003:13).

در سالهای اخیر، نیروهای اثرگذار و فرایندهای فضایی جدیدی میان شهر و پیرامون در قالب سفرهای گردشگری به وجود آمده که عمدتاً ناشی از انگیزه گردشگری و گذران اوقات فراغت ساکنان شهری است. این نیرو که در موارد زیادی با اثرات فضایی به صورت عمده و انبوه در محیط پیرامون همراه بوده است، پیش از این در زمره نیروهای اثرگذار شهر بر عرصه‌های پیرامونی نبوده و یا اثرگذاری به صورت موضعی، مقطعی و موردی داشته است. ساخت و سازهای ناموزون، تغییرات کاربری زمین، تغییرات کارکردی و عملکردی و تحول ساختاری محیط‌های پیرامونی، همه از جمله دگرگونی‌های بنیادی است که در نتیجه هم‌زیستی و همجواری میان شهرها با محیط‌های پیراشهری، به طور اعم، و پیراشهری گردشگری، به طور خاص، برای برآوردن نیاز شهرها و ساکنان شهری به گردشگری، به وجود آمده است. یکی از ابزارهای کاربردی برای بررسی میزان جدایی‌گزینی شهرها، سنجش میزان هم‌پیوندی آن می‌باشد؛ هم‌پیوندی شهر ابزار مهمی در توصیف و درک چگونگی رفتار اجزای شهر است. بنابراین بررسی شاخص هم‌پیوندی تحلیل‌کننده خوبی از وضع موجود به منظور مطالعه جریانات بین شهری است.

## روش پژوهش

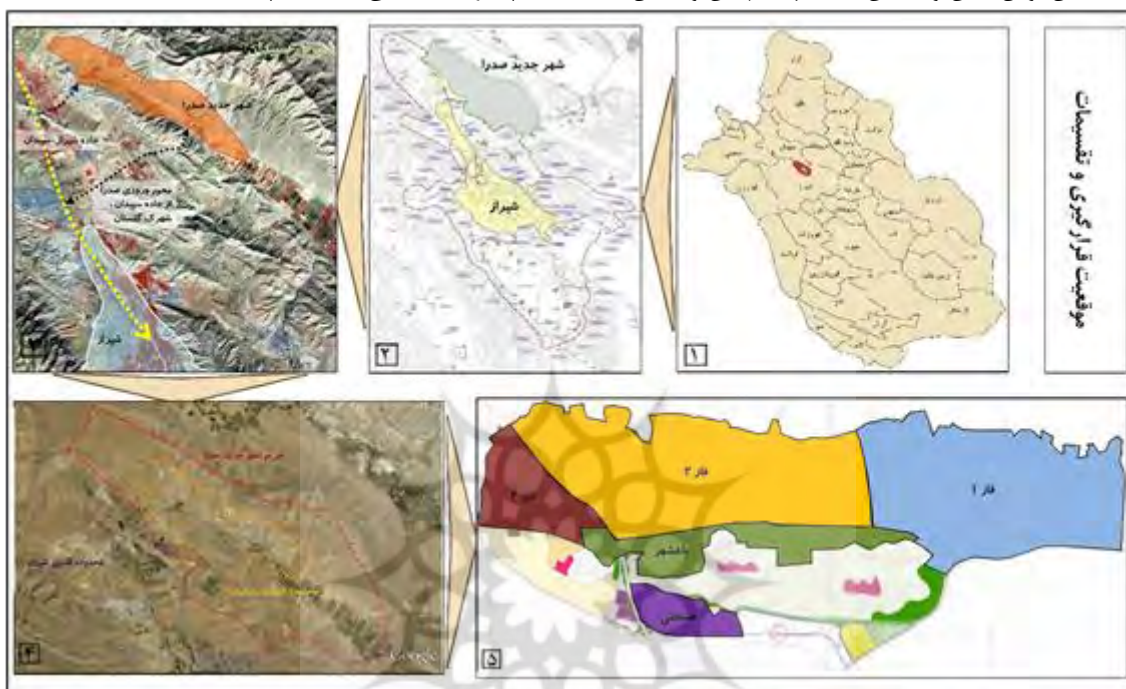
بدیهی است هر پژوهش علمی نیاز به یک روش تحقیق متناسب با موضوع خود را دارد؛ روش مواجهه با مساله و پژوهش در ارتباط تنگاتنگ و دوسویه با ساختار و ماهیت تحقیق است. مبنای علمی این پژوهش مبتنی بر مفاهیم خانه‌های دوم و جدایی‌گزینی با تاکید بر دانش برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. رویکرد حاکم بر این پژوهش بر حسب هدف، توسعه‌ای-کاربردی و بر حسب طرح تحقیق، تحلیلی-توصیفی می‌باشد. فضای پژوهش شهر جدید صدرا در استان فارس است؛ به منظور جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی-کتابخانه‌ای اعم از مرکز آمار ایران، طرح جامع و تفصیلی شهر صدرا، طرح‌های منطقه‌ای استان فارس و همچنین آمار و داده‌های پرسشنامه‌های طرح ساماندهی باغشهر صدرا<sup>۶</sup>، به علت بروز و مرتبط بودن با موضوع پژوهش، استفاده شده است. همچنین در این تحقیق به منظور بررسی جدایی‌گزینی خانه‌های دوم یا به عبارتی میزان هم‌پیوندی و یکپارچگی محدوده باغشهرها (خانه‌های دوم) نسبت به سایر عرصه‌های شهری به منظور امتیازدهی به معیارها و زیرمعیارها، براساس روش ماتریسی گولر استفاده شده است. سپس تحلیل‌های مربوطه انجام گرفته و برآیند محاسبات کمی در قالب یافته‌های نهایی تحقیق ارائه شده و سپس بحث و نتیجه‌گیری نهایی تحقیق ارائه گردیده است.

## معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر جدید صدرا در استان فارس، با وسعتی معادل ۲۰۴۸ هکتار در شمال غربی شهر شیراز بین طول جغرافیایی ۲۴، ۵۲، تا ۲۶، ۰۵ شرقی از نصف النهار گرینویچ و عرض جغرافیایی ۱۶، ۴۳، ۲۹، تا ۵۱، ۰۰ شمالی از خط استوا قرار گرفته است. طرح مکانیابی این شهر در سال ۱۳۶۹ به تصویب رسیده است که در سال ۱۳۷۰ شرکت عمران مادر تخصصی این شهر جدید تاسیس شده است. در افق طرح مکانیابی برای صدرا جمعیتی حدود ۳۰۰ هزار نفر در نظر گرفته شده بود که تا به امروز جمعیتی حدود ۴۰ هزار نفر را در خود جای داده است. از لحاظ موقعیت جغرافیایی این شهر از طرف شمال به ارتفاعات ملوس‌جان، از طرف شرق تا جاده مرودشت و حوزه صنعتی آب باریک، از سمت جنوب به حریم شیراز و از طرف غرب به ارتفاعات قلات محدود می‌شود. همچنین در فاصله نسبتاً مساوی از دو محور ارتباطی شیراز-سپیدان و شیراز-اصفهان و در فاصله ۱۵ کیلومتری شهر شیراز قرار دارد (مهندسين مشاور شهر و خانه بازنگری طرح تفصیلی شهر صدرا، مهندسين مشاور پردازاز، جلد دوم،

<sup>۶</sup> طرح ساماندهی باغشهرهای شهر جدید صدرا، در سال ۱۳۹۵ توسط مهندسين مشاور پردازاز به کارفرمایی شرکت عمران شهر جدید صدرا تهیه و تدوین شده است.

۱۳۹۵:۱). دلیل به وجود آمدن صدرا پذیرش سرریز جمعیت شیراز و همچنین پشتیبانی خدماتی از شهر شیراز بوده است. نتایج به دست آمده از دو مطالعه در سال‌های ۱۳۸۳ و ۱۳۸۸ نشان می‌دهد که بیش از ۶۰٪ ساکنان صدرا قبلاً در شیراز زندگی می‌کرده‌اند. بخشی از این شصت درصد از افرادی که در پهنه باغشهرها اقدام به خرید زمین و ساختمان‌سازی کرده‌اند اکثراً از طبقه اجتماعی متوسط رو به بالا و مرفه شیراز هستند. این افراد جزء اولین کسانی هستند که در صدرا و در باغشهرها اقدام به ساخت و ساز و سکونت کرده‌اند. نقطه قوتی که باعث شده شهر صدرا برای این طبقه اجتماعی جذابیت داشته باشد آب و هوای خوب آن است که بسیاری از ساکنین شهر صدرا نیز از آن به عنوان تنها نقطه قوت صدرا نام می‌برند؛ مهم‌ترین دلایل مهاجرت به صدرا ارزان بودن زمین و مسکن، اجاره بهای پایین و امکان تملک است (حائری مازندرانی، ۱۳۹۵:۸۲).



شکل ۱. موقعیت قرارگیری و تقسیمات محدوده مورد مطالعه

## یافته‌ها و تحلیل پژوهش

جمعیت شهر جدید صدرا طی سال‌های گذشته همواره رو به افزایش بوده و جمعیت آن از ۲۲۶ نفر در سال ۱۳۷۵ به ۷۲۰۷۰ نفر در سال ۱۳۹۴ رسیده است. مطالعه تحولات جمعیت شهر جدید صدرا نشان می‌دهد که همواره روند تغییرات جمعیت شهر صعودی بوده ولی با نوساناتی همراه بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۴). اکثر ساکنین شهر صدرا را گروه‌هایی با درآمد پایین و برخوردار از مشاغل ناپایدار و ناآشنا با فرهنگ شهرنشینی و آپارتمان‌نشینی تشکیل داده‌اند. از طرف دیگر آن دسته از گروه‌های اجتماعی که شهر صدرا را یا برای اقامت دوران بازنشستگی و یا برای بهره‌بردن از آب و هوای مناسب شهر در ایام کوتاه مدت تعطیل و آخر هفته انتخاب کرده و یا خواهند کرد، با توجه به مهاجرت اقوام جدید به این شهر با تردید مواجه کرده است. دوگانگی حاصل از هم‌جواری اقشار کم درآمد و پردرآمد در صدرا معضل عظیم اجتماعی پیش روی شهر قرار داده است. اینکه مدیریت شهری در رویارویی مثبت و منطقی با این دوگانگی، برای امروز و آینده شهر چه برنامه‌ای دارد یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهرشناسی صدرا است؛ مقایسه ترکیب قومیتی باغ مسکن‌ها و سایر نقاط شهر به وضوح نشان می‌دهد که جایگاه مالکیتی باغ مسکن‌ها متعلق به گروهی از خانوارهای متوسط و یا مرفه شهر شیراز بوده که این نواحی را یا برای گذران اوقات فراغت در ایام پایان هفته و یا اقامت دائم در دوران بازنشستگی برگزیده‌اند (مهندسین مشاور پردراز، جلد دوم، ۱۳۹۵:۹۳).

## سبک زندگی مالکین باغشهرها

جهت شناسایی سبک زندگی در بین مالکین باغ مسکن‌های شهر جدید، پیمایش اجتماعی در طرح ساماندهی باغشهر شهر جدید صدرا صورت پذیرفت که در آن سعی گردید با طرح سوالاتی هدفمند به شناسایی دلایل و انگیزه‌های خرید باغ

مسکن ها توسط مالکان، نحوه استفاده از باغ مسکن ها، روابط مالکان باغ مسکن ها با یکدیگر، اولویت های فراغتی، مصارف فرهنگی و مطلوبیت فضاهای اجتماعی خانوارهای مالک باغ مسکن های شهر جدید صدر را به منظور شناسایی سبک زندگی مالکان پرداخته شود. در پرسشی دلیل و انگیزه مالکان از تهیه باغ مسکن مورد سوال قرار گرفت که بیش از نیمی (۵۱٫۵ درصد) از پاسخگویان، دلیل و انگیزه اصلی از تهیه باغ مسکن را گذران اوقات فراغت علی الخصوص در ایام پایان هفته و تعطیلات بیان نمودند. ۲۸٫۸ درصد نیز انگیزه خرید را استفاده دائم به عنوان منزل مسکونی بیان داشتند. تمایل به سرمایه گذاری و علاقه به امور باغداری هریک با ۷٫۶ درصد در رده های بعدی دلایل تهیه باغ مسکن ها اعلام گشتند.

جدول ۳. دلایل و انگیزه تهیه باغ مسکن توسط مالکان در محدوده باغشهرهای شهر جدید

| درصد | دلیل اصلی تهیه باغ مسکن        |
|------|--------------------------------|
| ۵۱٫۵ | گذران اوقات فراغت              |
| ۷٫۶  | تمایل به سرمایه گذاری          |
| ۷٫۶  | علاقه به امور باغداری          |
| ۱٫۵  | محل برای گردآمدن افراد خانواده |
| ۳٫۰  | کیفیت چشم اندازهای طبیعی       |
| ۲۸٫۸ | استفاده مسکونی دائم            |
| ۱۰۰  | مجموع                          |

پیمایش اجتماعی خانوار، مشاور پردازاز، ۱۳۹۵

لازم به ذکر است ۷۴٫۲ درصد از پاسخگویان اعلام داشتند روزهای مطلوب استفاده از باغ مسکن توسط خانوار تعطیلات رسمی و تعطیلات آخر هفته می باشد و همچنین ۱۲٫۱ درصد استفاده دائم از باغ مسکن خود را مطلوب ارزیابی نمودند.

جدول ۴. روزهای مورد استفاده در ایام هفته از باغ مسکن توسط مالکان در محدوده باغشهرهای شهر جدید صدر

| درصد | روزهای مورد استفاده از باغشهرها در طول هفته |
|------|---|
| ۷۴٫۲ | تعطیلات آخر هفته و تعطیلات رسمی             |
| ۱۳٫۷ | سایر روزهای غیر تعطیل                       |
| ۱۲٫۱ | استفاده دائم                                |
| ۱۰۰  | مجموع                                       |

پیمایش اجتماعی خانوار، مشاور پردازاز، ۱۳۹۵

آنچه از نتایج این پیمایش ها استخراج گردید دو شیوه استفاده از باغ مسکن ها در حال حاضر را به ما گوش زد می نماید:  $\neq$  طیف عمده ای از مالکان که با توجه به انگیزه گذران اوقات فراغت اقدام به خرید باغ مسکن ها نموده و بخشی از ایام هفته را در این محل حاضر شده و به انجام مقدمات لازم برای استفاده از باغ مسکن ها همچون آبیاری، نظافت و ... اقدام نموده تا در تعطیلات پایان هفته آماده و پذیرای خانواده و میهمانان در باغ مسکن خود باشند.  $\neq$  طیف دیگر افرادی هستند که بواسطه فراغت از کار، مطلوبیت آب و هوا و علاقه به امور باغداری اقدام به استفاده دائم از باغ مسکن ها نموده و بیشتر ایام سال را در محل حضور داشته اند.

### طبقات اجتماعی ساکن در باغشهر

جهت شناسایی طبقات و اقشار اجتماعی ساکن در باغ مسکن های شهر جدید، نتایج پیمایش اجتماعی صورت گرفته حاکی از آن است که طبقه ملک یا ساکن در مجموعه باغ مسکن ها جزء طبقات ممتاز و متوسط جامعه به شمار می آیند و طبقه کارگر سهمی اندک در این مجموعه به خود اختصاص داده است. نتایج پیمایش به شرح ذیل است:

۳۶,۴ درصد از پاسخگویان به لحاظ شغلی جزء طبقه ممتاز (تجار بازاری و مدیران بخش دولتی و خصوصی) بوده‌اند. ۵۹,۱ درصد جزء طبقه متوسط بوده‌اند که از این میان کارمندان دولتی با ۲۵,۸ درصد بیشترین سهم را در این طبقه اجتماعی به خود اختصاص داده‌اند. سهم طبقه کارگر تنها ۴,۵ درصد از مالکین مجموعه بوده است.

جدول ۵. طبقات شغلی مالکین باغ‌مسکن در محدوده باغشهرهای شهر جدید صدرا

| درصد | طبقات اجتماعی براساس شغل |
|------|--------------------------|
| ۲۵,۸ | تجار بازاری              |
| ۱۰,۶ | مدیران دولتی و خصوصی     |
| ۳۶,۴ | جمع                      |
| ۹,۱  | پزشک                     |
| ۳,۰  | وکیل                     |
| ۳,۰  | استاد دانشگاه            |
| ۲۵,۸ | کارمند                   |
| ۶,۱  | معلم                     |
| ۱۲,۱ | پیمانکار                 |
| ۵۹,۱ | جمع                      |
| ۱,۵  | خانه دار                 |
| ۳,۰  | کارگر                    |
| ۴,۵  | جمع                      |

پیمایش اجتماعی خانوار، مشاور پردازاز، ۱۳۹۵

### نظام دانه بندی

می توان نظام دانه بندی باغ شهرها را در دو دسته عمده تقسیم بندی نمود:

۱) باغ شهری های اولیه مانند فازهای ۱ تا ۴ که در زمانی تفکیک شده که قیمت اراضی ارزش بالایی نداشته لذا عمده تفکیک‌ها به صورت قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع صورت گرفته است. هم چنین باغ شهرهای قصر قمشه در پشت دانشگاه با توجه به کاربری های رایج در آن که به فعالیت های پذیرایی همچون باغ تالار و... اختصاص پیدا نموده دارای نظام دانه بندی درشت دانه می‌باشد.

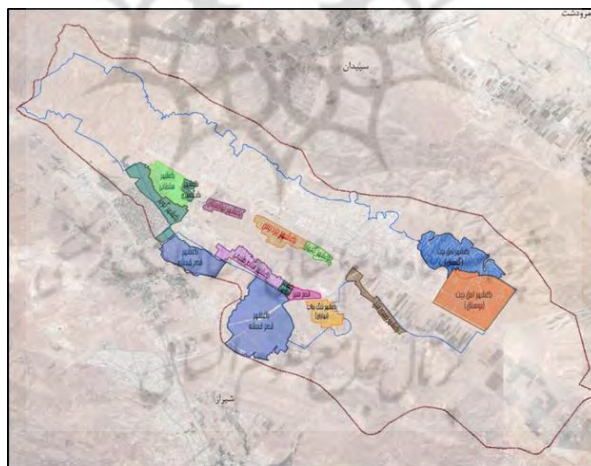
۲) باغ شهرهای متأخر همچون اهل بیت، بهاران، قصر سبز و... که در زمانی تفکیک شده که ایده باغ شهرها در اطراف شهر جدید صدرا رونق یافته و قیمت اراضی رشد قابل توجهی پیدا نموده است، لذا تفکیک های صورت گرفته در این اراضی عمدتاً زیر ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد تا بتواند پاسخگویی نیازهای جامعه هدف قرار گیرد.



شکل ۲. موقعیت باغشهرها نسبت به موقعیت شهر صدرا

### میزان هم‌پیوندی و یکپارچگی باغشهرها با سایر عرصه‌های شهر جدید صدرا

یکپارچگی مفهومی است که در متون نظری با مفاهیمی همچون وحدت، هماهنگی، هم‌پیوندی، اتصال و پیوستگی قرابت مفهومی دارد. به طور عام شهر کلیتی یکپارچه است که اجزای آن در ارتباط با یکدیگرند. به طور خاص نیز بهترین نمونه یکپارچگی در همه ابعاد آن در بافتهای تاریخی شهرهای با رشد ارگانیک، بخصوص شهرهای با اقلیم گرم و خشک مانند یزد، نایین و اصفهان با بافت هم‌پیوند آنها ملموس و قابل مشاهده است. باید به این واقعیت اذعان کرد که یکپارچگی بافت قدیم مدلول عوامل مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، مدیریتی و ... است؛ هم‌پیوندی یک فضای شهری، میزان یکپارچگی آن را با کل شهر نشان می‌دهد. هم‌پیوندی ابزار مهمی در درک چگونگی رفتار اجزای شهر است. بنابراین در این قسمت به ارزیابی و سنجش هم‌پیوندی و یکپارچگی باغشهرهای صدرا با سایر نقاط شهر جدید صدرا می‌پردازیم. سنجش این موضوع که باغشهرهای موجود در شهر صدرا تا چه میزان با شهر جدید صدرا کار می‌کنند و با آن از جنبه‌ها و وجوه متعدد و متنوع در تعامل و ارتباط است، می‌توان اصلی‌ترین هدف ارزیابی هم‌پیوندی و یکپارچگی برشمرد. همانطور که از ادبیات و متون نظری قابل برداشت است، بخش اعظم هم‌پیوندی و یکپارچگی به ابعاد کالبدی وابسته است، اما این بدان معنا نیست که سایر زیرسیستم‌های شهری در هم‌پیوندی و یکپارچگی نادیده گرفته شود. با توجه به اینکه در مطالعات طرح ساماندهی باغشهرهای شهر صدرا، شناخت شهر به تفکیک بازشناسی ساختارهای طبیعی و محیط‌زیستی، جمعیتی و اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، حمل و نقل و دسترسی‌ها و حقوقی-مدیریتی صورت پذیرفت، به منظور ارزیابی دقیق‌تر و استناد به این طرح و همچنین بروز بودن آن، از رئوس مطالعاتی این طرح به عنوان معیارهای ارزیابی هم‌پیوندی و یکپارچگی استفاده شده است؛ و برای استخراج شاخص‌های متناظر با هر معیار سعی شده است، بیشترین قرابت با اصول هم‌پیوندی و یکپارچگی مدنظر باشد و از طرف دیگر شاخص‌ها از جامعیت کافی نیز برخوردار باشند و در نهایت اینکه امکان ارزیابی شاخص‌ها به استناد مطالعات شناخت مرحله اول و دوم طرح ساماندهی باغشهر و مطالعات طرح‌های فرادست در خصوص شهر صدرا فراهم باشد.



شکل ۳. موقعیت باغشهرهای شهر جدید صدرا

### جدول ۶. معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی هم‌پیوندی

| معیار                    | زیرمعیارها   |
|--------------------------|--|
| طبیعی و محیط زیستی       | شیب زمین، میزان بارش، میزان دما، جریان باد، رطوبت نسبی هوا، تابش آفتاب، پوشش گیاهی و سبزیگی محدوده، دید و منظر، وضعیت آلودگیهای بصری و صوتی در محدوده، تأثیرگذاری بر کاهش سطح ایستایی آبهای زیرزمینی.  |
| جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی | ساختار جنسی جمعیت، سطح تحصیلات، نوع سکونت (از منظر دایم و موقت)، میزان تعاملات اجتماعی با ساکنان مراکز زیستی پیرامون، امنیت اجتماعی، تفاوتها و تباينات قومی و فرهنگی، سبک زندگی (روابط مالکان باغ مسکنها با یکدیگر، اولویتهای فراغتی، مصارف فرهنگی، مطلوبیت فضاهای اجتماعی)، مطلوبیت فضاهای شهری |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| برای جامعه هدف (ساکنان باغشهرها در مقایسه با سایر ساکنان صدرا)، طبقات اجتماعی ساکن در فضا (قشربندی اجتماعی)، انگیزه سکونت در فضا.  |                       |
| گروههای شغلی ساکنان جامعه هدف (ساکنان باغشهرها در مقایسه با سایر ساکنان صدرا)، انگیزه خرید مسکن، مالکیت زمین، وضعیت قیمت زمین، تعامل اقتصادی باغشهرها و شهر جدید صدرا، میزان استفاده از خدمات موجود در شهر جدید صدرا، میزان رونق فعالیتهای وابسته به بخش ساختمان (از جمله بنگاههای معاملات ملکی، مصالح فروشی، کارگران ساختمانی و...)، بهره‌مندی از سود اقتصادی منبعث از تغییر کاربری زمین  | اقتصادی               |
| برخورداری از زیرساختهای اساسی (آب، برق و گاز)، برخورداری از خدمات اساسی و پشتیبان سکونت (نانوایی، سوپرمارکت، مدرسه، درمانگاه و...)، جاذبه گردشگری تفریحی برای سکونتگاههای مستقر در مجموعه شهری شیراز، تراکم ساختمانی، الگوی تفکیک زمین، جذابیت و مطلوبیت سکونت در فضا، وجود اراضی بایر، وجود کاربریهای انتفاعی، سکونت در فضا مبتنی بر ویژگیهای مشترک نظیر گروههای شغلی، سمت سازمانی و...، پیوستگی مراکز باغشهرها با مرکز شهر، محدود نبودن کاربری زمین به یک کاربری خاص، سرانه‌های خدماتی، تعیین کاربریها بر پایه اهداف عمومی و چشم‌اندازهای جامعه، شب مردگی فضا. | کالبدی                |
| زیرساختهای ارتباطی، الگوی طراحی شبکه ارتباطی، برخورداری از سلسله مراتب شبکه دسترسی، پوشش و زیرسازی دسترسیها، بهره‌مندی معابر از عناصر تکمیل‌کننده چون علائم راهنمایی، مبلمان شهری، روشنایی، تابلوی نام معبر.   | حمل و نقل و دسترسی‌ها |
| بروز نابسامانیهای فضایی به دلیل وجود چرخه‌های معیوب مدیریتی، استقرار مدیریت محلی همچون تعاونیها، انجمنها، شوراییها و...، کنترل و نظارت مدیریت شهری بر محیط، میزان تخلفات ساختمانی، سهم عوارض ساختمانی از مجموع درآمدهای شهرداری، برخورداری از ضوابط متقن و کارآمد، بهره‌مندی از مدیریت دوگانه شرکت عمران و شهرداری   | حقوقی-مدیریتی         |

### روش ماتریس گولر برای ارزیابی هم‌پیوندی

همانطور که پیشتر نیز اشاره شد، به منظور سنجش میزان هم‌پیوندی باغشهرهای شهر جدید صدرا با سایر عرصه‌های شهر، از مدل ماتریسی گولر، به دلیل ویژگی‌های مثبتی که این مدل در زمینه ارزیابی گزینه‌های متعدد بر اساس معیارهای مختلف دارد، استفاده شده است. روش ماتریسی گولر، اثرات و پیامدهای آلترناتیوها یا گزینه‌ها را در واحدهای کالبدی، طبیعی، پولی و زمانی در نظر می‌گیرد. معیارها و گزینه‌ها همانند روش فهرست معیارها، به ترتیب در ردیف و ستون ارائه می‌شوند. هر ردیف ماتریس، نمایانگر یک تاثیر و هر ستون، نمایانگر یک گزینه است. گزینه‌های مختلف بر اساس معیارهای انتخاب شده، مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. بنابراین، با استفاده از مدل ماتریسی گولر، می‌توان انواع اثرات کیفی و کمی را به کار گرفت. همچنین این ماتریس به تصمیم‌گیر اجازه می‌دهد برای معیارهای مختلف، آنطور که مناسب می‌داند، وزنی تعیین کند (زبردست ۲۴:۱۳۸۰). بنابراین معیارهای طبیعی و محیط زیستی، جمعیتی و اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، حمل و نقل و دسترسی‌ها، حقوقی و مدیریتی، ستونهای جدول را تشکیل می‌دهند و به طور مشابه، شاخص‌های متناظر با هر معیار سطرهای جدول ارزیابی را می‌سازند. مقیاس ارزیابی یک طیف چهار عددی است که در طیف هم‌پیوندی بسیار پایین، هم‌پیوندی پایین، هم‌پیوندی بالا، هم‌پیوندی بسیار بالا تغییر می‌کند.

جدول ۷. مقیاس اندازه‌گیری و ارزیابی هم‌پیوندی

| میزان هم‌پیوندی | هم‌پیوندی بسیار پایین | هم‌پیوندی پایین | هم‌پیوندی بالا | هم‌پیوندی بسیار بالا |
|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------|----------------------|
| نمایش به حروف   | D                     | C               | B              | A                    |
| ارزش عددی       | ۱                     | ۲               | ۳              | ۴                    |

جدول ۸. ارزیابی معیارها و زیرمعیارهای هم‌پیوندی باغشهر صدرا نسبت به سایر

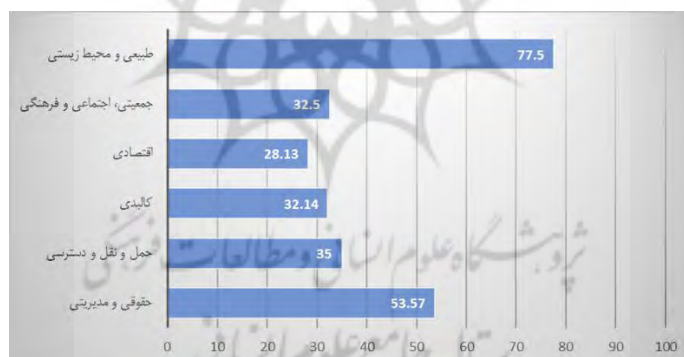
| شاخص‌ها | معیار  | طبیعی | اجتماعی،<br>اجتماعی و<br>فرهنگی | اقتصادی | کالبدی | حمل و نقل و<br>دسترسی | حقوقی-<br>مدیریتی |
|---------|--|-------|---------------------------------|---------|--------|-----------------------|-------------------|
|         |  | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | شیب زمین   | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان بارش   | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان دما  | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | جریان باد  | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | رطوبت نسبی هوا   | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تابش آفتاب   | A     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | پوشش گیاهی و سبزیگی محدوده   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | دید و منظر   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | وضعیت آلودگی‌های بصری و صوتی در محدوده   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تاثیرگذاری بر سطح ایستایی آب‌های زیرزمینی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | ساختار جنسی جمعیت  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | سطح تحصیلات  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | نوع سکونت (دائم / موقت)  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان تعاملات اجتماعی با ساکنان مراکز زیستی پیرامون  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | امنیت اجتماعی  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تفاوت‌ها و تباينات قوی و فرهنگی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | سبک زندگی (روابط مالکان باغشهرها با یکدیگر، اولویت‌های فراغتی، مصارف فرهنگی، مطلوبیت فضاهای اجتماعی) | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | مطلوبیت فضاهای شهری برای جامعه هدف (ساکنان باغشهر در مقایسه با سایر ساکنان)                          | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | طبقات اجتماعی ساکن در فضا (قشریندی اجتماعی)  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | انگیزه سکونت در فضا  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | گروه‌های شغلی ساکنان جامعه هدف (ساکنان باغشهرها در مقایسه با سایر ساکنان)                            | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | انگیزه خرید مسکن   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | مالکیت زمین  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | وضعیت قیمت زمین  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تامل اقتصادی باغشهرها و شهر جدید صدرا  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان استفاده از خدمات موجود در شهر جدید صدرا  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان رونق فعالیت‌های وابسته به بخش ساختمان  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | بهره‌مندی از سود اقتصادی منبث از تغییر کاربری زمین   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | برخورداري از زیرساخت‌های اساسی   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | برخورداري از خدمات اساسی و پشتیبان سکونت   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | جاذبه گردشگری برای سکونتگاه‌های مستقر در مجموعه شهری شیراز   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تراکم ساختمانی   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | الگوی تفکیک زمین   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | جذابیت و مطلوبیت سکونت در فضا  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | وجود اراضی بایر  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | وجود کاربری‌های انتفاعی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | سکونت در فضا مبتنی بر ویژگی‌های مشترک  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | پیوستگی مراکز باغشهرها با مرکز شهر   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | محدود نبودن کاربری زمین به یک کاربری خاص   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | سراهنه‌های خدماتی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | تعیین کاربری‌ها بر پایه اهداف عمومی و چشم‌اندازهای جامعه   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | شب مردگی فضا   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | زیرساخت‌های ارتباطی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | الگوی طراحی شبکه ارتباطی   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | برخورداري از سلسله مراتب شبکه دسترسی   | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | پوشش و زیرسازی دسترسی‌ها   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | بهره‌مندی از عناصر تکمیل‌کننده (علائم راهنمایی، میلمان، روشنایی و...)                                | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | بروز نابسامانی‌های فضایی به دلیل وجود چرخه معیوب مدیریتی   | B     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | استقرار مدیریت محلی همچون تعاونیها و انجمن ها و...   | B     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | کنترل و نظارت مدیریت شهری بر محیط  | C     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | میزان تخلقات ساختمانی  | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | سهام عوارض ساختمانی از مجموع درآمد شهرداری   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | برخورداري از ضوابط متقن و کارآمد   | D     |                                 |         |        |                       |                   |
|         | بهره‌مندی از مدیریت دوگانه (شرکت عمران و شهرداری)  | A     |                                 |         |        |                       |                   |



با تخصیص مقدار عددی هر شاخص به آن با توجه به نمایش در جدول فوق و ارزش عددی هر یک، می‌توان مجموع هم‌پیوندی هر معیار را محاسبه نمود؛ اما از آنجایی که تعداد شاخص‌های متناظر با هر معیار با یکدیگر متفاوتند، مجموع محاسبه شده نمی‌تواند سنجه درستی برای قضاوت در مورد میزان هم‌پیوندی معیارها در مقایسه با یکدیگر باشد. از این‌رو بیشینه هر معیار مفروض بر اینکه تمامی شاخص‌های زیر مجموعه آن هم‌پیوندی بسیار بالا (یعنی ارزش عددی ۴ را داشته باشند) محاسبه شده است، به عبارتی تعداد معیارها در عدد ۴ ضرب شدند؛ و در گام بعدی سهم مجموع هم‌پیوندی از بیشینه هم‌پیوندی محاسبه شده است. نتایج محاسبه حاکی از آن است که باغشهرهای صدرا از منظر شاخص طبیعی و محیط‌زیستی ۷۷,۵٪ و شاخص حقوقی و مدیریتی ۵۳,۵۷٪، حمل و نقل و دسترسی ۳۵٪، جمعیتی، ۳۲,۵٪، کالبدی ۳۲,۱۵٪ و شاخص اقتصادی با ۲۸,۱۳٪ به ترتیب بیشترین میزان هم‌پیوندی و یکپارچگی را با سایر عرصه‌های شهر صدرا دارا هستند. به منظور محاسبه هم‌پیوندی کلی باغشهرها که به نوعی برآیند تمامی معیارها بدست می‌آید، سهم مجموع هم‌پیوندی از بیشینه هم‌پیوندی محاسبه می‌شود که طبق مطالعات، این مقدار برای باغشهرهای صدرا نسبت به سایر نقاط شهری برابر ۴۳,۰۵٪ می‌باشد.

جدول ۹. نتایج ارزیابی هم‌پیوندی و یکپارچگی باغشهرها با شهر جدید صدرا

| شاخص‌ها                 | تعداد شاخص | مجموع هم‌پیوندی | بیشینه هم‌پیوندی | کمینه هم‌پیوندی | درصد هم‌پیوندی |
|-------------------------|------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| طبیعی و محیط زیستی      | ۱۰         | ۳۱              | ۴۰               | ۱۰              | ۷۷,۵٪          |
| جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی | ۱۰         | ۱۳              | ۴۰               | ۱۰              | ۳۲,۵٪          |
| اقتصادی                 | ۸          | ۹               | ۳۲               | ۸               | ۲۸,۱۳٪         |
| کالبدی                  | ۱۴         | ۱۸              | ۵۶               | ۱۴              | ۳۲,۱۴٪         |
| حمل و نقل و دسترسی      | ۵          | ۷               | ۲۰               | ۵               | ۳۵٪            |
| حقوقی و مدیریتی         | ۷          | ۱۵              | ۲۸               | ۷               | ۵۳,۵۷٪         |
| مجموع                   | ۵۴         | ۹۳              | ۲۱۶              | ۷۵۴             | ۴۳,۰۵٪         |



شکل ۴. نتایج ارزیابی هم‌پیوندی و یکپارچگی باغشهرها با شهر جدید صدرا

این بررسی گویای آن است که در حال حاضر هم‌پیوندی و یکپارچگی باغشهرها در نسبت به شهر صدرا اندکی از سطح متوسط پایین‌تر است (۴۳,۰۵٪) و چنانچه با برنامه‌ریزی به کاهش این فاصله و شکاف میان باغشهرها با شهر جدید صدرا مبادرت نشود، وضعیت این شاخص با گذشت زمان بیشتر و بیشتر خواهد شد؛ که این اتفاق عملاً منجر به شکل‌گیری مناطق اعیان‌نشین در کنار سایر مناطق شهر می‌شود و به عبارتی نقش سکوی پرتاب را برای مهاجران منطقه فارس به سمت کلانشهر شیراز را ایفا می‌کنند. از سوی دیگر این تحلیل‌های نشان می‌دهد که مهمترین سیاست‌های برنامه‌ریزی در خصوص محدوده‌های باغشهرهای موجود، می‌بایست هدف افزایش هم‌پیوندی اقتصادی، کالبدی، دسترسی و مدیریتی مجموعه‌ها را دنبال نماید؛ که منظور از هم‌پیوندی بیشتر اقتصادی به معنی تغییر شرایط درآمدی و اقتصادی ساکنین نبوده و موضوع نظام فعالیتی را مدنظر دارد؛ همچنین نبود هم‌پیوندی کامل و صددرصدی مدیریتی به معنی جدایی مجموعه‌ها از کل شهر نیست؛ بلکه می‌بایست برای افزایش این هم‌پیوندی نسبت به ایجاد مدیریت محلی اقدام نمود؛ برای مثال تجربه باغشهرهای موفق در کشور مانند شهرک خانه در کرج،

نشان می‌دهد که برخورداری از مدیریت محلی (هئیت امنا، هئیت مدیره، انجمن محله، شوراییاری محله و...) افزایش هم‌پیوندی مدیریتی با کل شهر را در پی دارد.

## نتیجه‌گیری

رشد و گسترش خانه‌های دوم از پدیده مهم دوره معاصر است. استفاده از نواحی اطراف شهرها و روستاها و کلانشهرها به منظور گذران اوقات فراغت و تهیه خانه‌هایی در آن، امروزه به عنوان یک پدیده فرهنگی و به عنوان یک نیاز ضروری تبدیل شده است. به طوریکه مشاهدات ایام تعطیلات در این نواحی و مشاهده تعداد انبوه وسایل نقلیه شخصی منتهی به این نواحی بیانگر این امر می‌باشد. در اکثر کشورهای جهان به ویژه در کشور ایران و محدوده مورد مطالعه پژوهش، این پدیده از رونق بسیاری برخوردار است. بیش از ۶۰٪ ساکنان صدرا قبلاً در شیراز زندگی می‌کرده‌اند. بخشی از این شصت درصد از افرادی هستند که در پهنه باغشهرها اقدام به خرید زمین و ساختمان‌سازی کرده‌اند. نقطه قوتی که باعث شده شهر صدرا برای این طبقه اجتماعی جذابیت داشته باشد آب و هوای خوب آن است که بسیاری از ساکنین شهر صدرا نیز از آن به عنوان تنها نقطه قوت صدرا نام می‌برند. در این منطقه ساخت و ساز خانه‌های دوم با هدف گذران اوقات فراغت و گردشگری به دلیل نزدیکی به کلانشهر شیراز، در سطح نسبتاً بالایی از توسعه قرار دارد. این خانه‌های دوم پیامدهای متفاوت کالبدی-فضایی و اجتماعی-اقتصادی، به همراه داشته که یکی از مهمترین بازتاب‌های آن جدایی‌گزینی فضایی و اجتماعی در سطح شهر است. در واقع جدایی‌گزینی به معنای جدایی بین گروه‌های درآمدی، قومی، نژادی و زبانی است؛ که جدایی‌گزینی باعث خوشه‌ای شدن شهر در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌شود.

یافته‌های تحقیق نیز بیانگر این است که بیش از نیمی (۵۱٫۵ درصد) از افراد، دلیل و انگیزه اصلی از تهیه باغ مسکن را گذران اوقات فراغت علی‌الخصوص در ایام پایان هفته و تعطیلات بیان نمودند. ۲۸٫۸ درصد نیز انگیزه خرید را استفاده دائم به عنوان منزل مسکونی بیان داشتند. تمایل به سرمایه‌گذاری و علاقه به امور باغداری هر یک با ۷٫۶ درصد در رده‌های بعدی دلایل تهیه باغ مسکن ها اعلام گشتند. همچنین ۷۴٫۲ درصد روزهای مطلوب استفاده از باغ مسکن توسط خانوار را تعطیلات رسمی و تعطیلات آخر هفته اعلام نمودند و همچنین ۱۲٫۱ درصد استفاده دائم از باغ مسکن خود را مطلوب ارزیابی نمودند. در خصوص طبقه اجتماعی ساکن در باغشهرها، ۳۶٫۴ درصد به لحاظ شغلی جزء طبقه ممتاز (تجار بازاری و مدیران بخش دولتی و خصوصی) بوده‌اند. ۵۹٫۱ درصد جزء طبقه متوسط بوده‌اند و سهم طبقه کارگر تنها ۴٫۵ درصد از مالکین مجموعه بوده است. نتایج حاصل از بررسی میزان هم‌پیوندی باغشهرها با سایر عرصه‌های شهر حاکی از آن است که باغشهرهای صدرا از منظر شاخص طبیعی و محیط‌زیستی ۷۷٫۵٪ و شاخص حقوقی و مدیریتی ۵۳٫۵۷٪، حمل و نقل و دسترسی ۳۵٪، جمعیتی، ۳۲٫۵٪، کالبدی ۳۲٫۱۵٪ و شاخص اقتصادی با ۲۸٫۱۳٪ به ترتیب بیشترین میزان هم‌پیوندی و یکپارچگی را با سایر عرصه‌های شهر صدرا دارا هستند. و در نهایت میزان هم‌پیوندی کلی این محدوده‌ها با سایر نقاط شهری طبق مطالعات، برای باغشهرهای صدرا نسبت به سایر نقاط شهری برابر ۴۳٫۰۵٪ می‌باشد.

براساس اطلاعات حاصله از تحقیق، مشخص می‌شود که باغشهرهای موجود در شهر صدرا که به عنوان خانه‌های دوم در این شهر عمل می‌کنند؛ موجب ساخت ناموزون و نامتعادل در شهر شده‌اند؛ با توجه به مطالعات انجام شده، گرایش به قطبی شدن یا جدایی‌گزینی فضایی و ناهنجاری‌های ساختاری در این شهر در حال رشد و گسترش است. بنابراین باید توجه داشت که آثار مثبت گردشگری خانه‌های دوم بر جامعه میزبان به خودی خود به وقوع نخواهد پیوست و به منظور تحقق آن می‌بایست گردشگری خانه‌های دوم به شیوه صحیح برنامه‌ریزی و مدیریت شود.

## ❖ ارائه راهکارها:

≠ برگزاری دوره‌های آموزش شهروندی برای کلیه شهروندان (اعم از ساکنان باغشهرها و ساکنان سایر بخشهای شهر صدرا) به منظور آشنایی هرچه بیشتر افراد با ویژگی‌ها، مسایل و مشکلات یکدیگر جهت تعدیل نگرشها نسبت به یکدیگر.

- ≠ توانمندسازی مردم و به تبع آن توانمندسازی محلات از طریق افزایش دوره‌های مهارت‌آموزی و فراهم‌سازی بسترهای لازم جهت بالفعل شدن توان‌های بالقوه. بدیهی است که توانمند شدن مردم روند توانمندسازی محلات را تسهیل خواهد نمود. همچنین این توانمندسازی قادر است به تعادل‌بخشی اجتماعی کمک نماید.
- ≠ دریافت عوارض سکونت از سوی مالکان خانه‌های دوم به منظور کسب درآمد شهر صدرا.
- ≠ ارائه بهینه و مناسب برخی خدمات به ساکنان غیرباغشهری به منظور کاهش «حس محرومیت احتمالی» این افراد در قیاس با ساکنان باغشهری مانند: بهبود سیستم حمل‌ونقل عمومی (از نظر کمی و کیفی)، افزایش فضاهای تفریحی با امکانات در خور شأن انسانی و...
- ≠ توجه به شکل‌گیری شورایاری و شورای محلات و نیز افزایش روابط این شوراها با شوراهای محلی باغشهرها و در نهایت با شورای اسلامی شهر.
- ≠ تمهید مقررات و قوانین برای مالکان شهری به منظور پیروی از الگوی ساخت و ساز به منظور یکپارچگی و ارتباط کالبدی در سطح شهر.
- ≠ پیوند انسان و محیط از طریق افزایش فضاهای سبز همگانی در سطح شهر، جهت گذران اوقات فراغت.
- ≠ افزایش نقش افراد محلی در ساخت خانه‌های دوم به منظور افزایش فرصت‌های شغلی افراد ساکن در سایر نقاط شهر صدرا.
- ≠ توزیع مناسب خدمات در زمینه آموزشی، فرهنگی، درمانی، تجاری و... در سطح تمامی محلات شهر جدید صدرا.
- ≠ گسترش امکانات و تاسیسات در محلات غیرباغشهر که کمبود و ضعف آن‌ها موجب نارضایتی و جابه‌جایی جمعیت محلات در سطح شهر می‌شود.
- ≠ تعریف یک فضای عمومی برای کل شهر، به منظور کمک به شکل‌گیری هویت شهری و نیز افزایش ارتباط مردم (باغشهری و خارج از آن) با یکدیگر.

## منابع و مأخذ

- استیونسون، دبور. (۱۳۸۸). *شهرها و فرهنگ‌های شهری*، ترجمه: رجب پناهی، احمد پوراحمد، تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- اوستروفسکی، واتسلاف. (۱۳۷۱). *شهرسازی معاصر: از نخستین سرچشمه‌ها تا منشور آتن*، ترجمه: لادن اعتضادی، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- پاپلی یزدی، حسین و حسین رجبی سناجردی. (۱۳۸۹). *نظریه‌های شهر و پیرامون*، تهران: انتشارات سمت.
- تولایی، نوین. (۱۳۸۶). *شکل شهر منسجم*، تهران: انتشارات امیرکبیر.
- حبیبی، سیدمحسن. (۱۳۷۵). *از شار تا شهر*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- دادورخانی، فضیله، زمانی، حمید، قدیری معصوم، مجتبی و عاشری، اسمعیل. (۱۳۹۲). نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی-فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی دهستان بزغان شهرستان ساوجبلاغ)، *پژوهش‌های روستایی*، ۴ (۲) ۲۹۹-۲۷۷.
- دانشپور، زهره. (۱۳۷۸). تحلیل عدم تعادل فضایی در شهرها، مورد مطالعه: تهران، *مجله صفا*، ۲۹، صص ۵۷-۳۴.
- درثو، ماکس. (۱۳۷۴). *جغرافیای انسانی*، جلد دوم، ترجمه سیروس سهامی، تهران: نشر رایزن.
- رضوانی، محمدرضا. (۱۳۸۲). تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شمال استان تهران. *پژوهش‌های جغرافیایی*، ۴۵، ۷۳-۵۹.
- سیف‌الدینی، فرانک. (۱۳۸۱). *زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری*، تهران: انتشارات آبیژ.
- صالحی‌نسب، زهرا. (۱۳۸۴). *گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی*، پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، هنرهای زیبا، دانشکده جغرافیا، گروه جغرافیای انسانی.
- صیدایی، سید اسکندر، محبوبه خسروی‌نژاد، صدیقه کیانی. (۱۳۸۹). تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغ بهادران شهرستان لنجان. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۱ (۴) ۸-۳۵.

علی اکبری، اسماعیل. (۱۳۸۳). توسعه شهری و آسیب‌شناسی اجتماعی در ایران. پژوهش‌های جغرافیایی، ۴۸، ۴۹-۶۹.  
 عنابستانی، علی اکبر. (۱۳۸۹). فرآیند شکل‌گیری خانه‌های دوم روستایی و عوامل موثر بر آن، مطالعه موردی: روستاهای بیلاقی غرب مشهد. پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۷۴، ۱۱۷-۱۰۳.  
 فشارکی، پریدخت. (۱۳۷۳). جغرافیای روستایی، تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور.  
 فیالکوف، یانکل. (۱۳۸۳). جامعه‌شناسی شهر. مترجم: عبدالحسین نیک‌گهر. تهران: نشر آگه.  
 فیروزنیا، قدیر، عبدالرضا رکن‌الدین‌افتخاری، محبوبه ولی‌خانی. (۱۳۹۰). پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی: دهستان تاررود، نشریه جغرافیا، ۳۱، ۱۷۰-۱۴۹.  
 مانیگاگولامپونینی، ویتوریو. (۱۳۸۱). معماری و شهرسازی در قرن بیستم. ترجمه: لادن اعتضادی، تهران: نشر دانشگاه شهید بهشتی.

مرکز آمار ایران. سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵-۱۳۹۰ و نتایج سرشماری تفصیلی ۱۳۹۴.  
 مهندسین مشاور پردازاز. (۱۳۹۵). ساماندهی باغشهرهای شهر جدید صدرا، وزارت راه و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، شرکت عمران شهر جدید صدرا.

ویلیام، جرج. (۱۳۵۷). شهرسازی در عقب ماندگی، ترجمه: مهدی کاظمی، تهران: انتشارات دانشگاه ملی ایران.

- Alexander, C. (2002). *The Nature of Order: The Phenomenon of Life*. California: The Center for Urban Structure.
- Benjamin S. Weagraff. (2004). *The Contribution of Second Homes to Rural Economies*. A thesis in Agricultural, Environmental, and Regional Economics Master of Science the Pennsylvania State University.
- Bidwell, R. D. (2004). Explaining the Spatial Distribution of Second Homes in Okanogan County. WA, *University of Washington*.
- Bolt, G., van Ham, M., & van Kempen, R. (2006, July). Immigrants on the housing market: spatial segregation and relocation dynamics. In *ENHR International Conference*.
- Cabrerizo, J. A. M., Colás, J. L., & Robertson, G. (2007). Second homes in Spain: Socio-demographic and geographical profiles. *Population*, 62(1), 157-171.
- Caves, Roger, W. (2005). *Encyclopedia of the City*. New York: Routledge.
- Clark, W. A. (1991). Residential preferences and neighborhood racial segregation: A test of the Schelling segregation model. *Demography*, 28(1), 1-19.
- Crawley -A. (2000). *Oxford Elementary Learners Dictionary*. Oxford University Press.
- Davies, R. B., & O'Farrell, P. N. (1981). A spatial and temporal analysis of second home ownership in West Wales. *Geoforum*, 12(2), 161-178.
- Di, Z. X., McArdle, N., & Masnick, G. S. (2001). Second homes: What, how many, where and who. Joint Center for Housing Studies, (01), 2.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., & Smit, L. (2004). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 96(2), 139-152.
- Finney, N., & Simpson, L. (2009). Population dynamics: The roles of natural change and migration in producing the ethnic mosaic. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 35(9), 1479-1496.
- Gallent, N., 1997, Grants, Second Homes and Planning Control in England and Wales: A Policy review, *Planning Practice and Research*, 12:4, 401-410.
- Gallent, N., & Tewdwr-Jones, M. (2001). Second homes and the UK planning system. *Planning Practice and Research*, 16(1), 59-69.
- Gallent, N., Mace, A., Tewdwr-Jones, M., (2005). Second Home: European perspective and UK Policies. pp. Ashgate Publishing Ltd. xix+ 252 pp.
- Tamer-Görer, N., Erdoğanaras, F., Güzey, Ö., & Yüksel, Ü. (2006). Social, Economic and Physical Effects of Second-Home Development Based on Foreign Retirement Migration in Turkey: Aanya and Dalyan. *Pobrano z: http://www.isocarp.net/Data/case\_studies/790.pdf Dnia (2017, 10, 19)*.

- Gossop Chris. (2006). 42nd ISoCaRP Congress, ISOCARP.NET: Internet-edition. URL: [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/760.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/760.pdf)
- Habib, J. (2011). Urban cohesiveness in Kabul City: challenges and threats. *International journal of environmental studies*, 68(3), 363-371.
- Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2004). *Tourism, mobility, and second homes: between elite landscape and common ground* (Vol. 15). Channel View Publications.
- Hall, C. M. and Page, S. J. (2006). *The Geography of Tourism and Recreation: Environment, Place and Space*. 3<sup>rd</sup>.edition, Routledge.
- Johnston, R. J. (1988). *Dictionary of Human Geography*. 2<sup>nd</sup> Edition. Oxford: Blackwell.
- Kandel, W. A., & Brown, D. L. (Eds.). (2006). *Population change and rural society* (Vol. 16). Springer Science & Business Media.
- Lxer, K.J. (2003). The Socio-economic Impact of Tourism and Second Homes Ownership on Rural Communities, A Case Study: St, Abbs, East Berwickshire (Scottish Borders, Scotland), Department of Earth and Environmental Sciences.
- Lee, J. Y., & Kwan, M. P. (2011). Visualisation of socio-spatial isolation based on human activity patterns and social networks in space-time. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(4), 468-485.
- Liam Bailey. (2010), Residential Research Knight Frank, the number of English second homes recover and hits record levels, the wealth report a global perspective on prime property and wealth. Published on behalf of Knight Frank and Citi Private Bank byThink, The Pall Mall Deposit, 124-128 Barlby Road, London. P 27-54.
- Lynch, K. (2001), *Good City Form*. Cambridge, Mass. u.a: MIT Press.
- Meen, G., Gibb, K., Goody, J., McGrath, T., Mackinnon, J. (2005). *Economic Segregation England: Causes, Consequense and Policy*. Bristol: The Policy Press.
- Mehryar, S & Sabet, S., (2012). *Socio-Spatial Segregation Dimensions in the city of Tehran*. Paper presented at the Urban Change in Iran, University College London.
- Müller, D and Hall, C.M. (2004). *The Future of Second Homes*, In C.M. Hall and D. Müller (eds) *Tourism*.
- Müller, D. K. (2004). Second homes in Sweden: Patterns and issues. *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*, 244-258.
- Mumford, L. (2009). *The City in History: Its origins, its transformations, and its prospects*. San Diego, Calif: Harcourt.
- Nagle, G. (2001) *Advanced Geography*, Oxford University Press.
- Nighn G.C. (2012) *Segregation: A Global History of Divided Cities*. New York: The University of Chicago Press.
- Norton, B, Espito, J. J., (1994). *Encyclopedia Britanica*. London: Routledge.
- Pacione, M. (1984). *Rural Gerography*. London: Tavistock & Row Publishers.
- Ranjit, N. (2007). Study Shows Second Homes/Vacation Homes Market Gaining Traction in IndiaPRwire.com, Banglore, Karnataka.
- Rolnik, R & Saule, J. (2001). *Estatuto da Cidade: Guia Para Implementacao Pelos Municipios e Cidadaos*, Brasilia: Camara dos Deputados, Coordenacao de Publicacoes.
- Romero, H., Vásquez, A., Fuentes, C., Salgado, M., Schmidt, A., & Banzhaf, E. (2012). Assessing urban environmental segregation (UES). The case of Santiago de Chile. *Ecological Indicators*, 23, 76-87.
- Ruiz-Rivera N and Van Lindert, P. (2016). Urban Segregation in Latin America. *Habitat International*, 54(1), 1-2.
- Sabatini , F. (2006), *The social spatial segregation in the cities of Latin America*. Inter-American Development Bank, Sustainable Development Department, Social Programs Division.
- Salet,W. (2003). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. Spon.
- Sharpley Richard & Julia. (2001). *Rural Tourism*. Translated by Monshyazadeh R. & Nasiri, F, Monsha Publications.
- Sieverts, T. (2003). *Cities without cities: an interpretation of the Zwischenstadt*. Routledge.

- Smith, V. L., & Eadington, W. R. (Eds.). (1992). *Tourism alternatives: Potentials and problems in the development of tourism*. University of Pennsylvania Press.
- Spevec, D., & Bogadi, S. K. (2009). Croatian cities under transformation: new tendencies in housing and segregation. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 100(4), 454-468.
- UNFPA. (2007). *State of World population 2007: unleashing the potential of urban growth*. United Nations Population Fund, UNFPA, New York.
- UN-Habitat. 2001, Inclusive cities initiative: the way forward. UN-Habitat, Nairobi.
- Vaughan, L. (2007). The spatial syntax of urban segregation. *Progress in Planning*, 67(3), 199-294.
- Wang, X. (2006). The Second Home Phenomenon in Haikou. *China/Waterloo*.
- Watts, M. J. (2007). Conceptualising and measuring spatial segregation: the state of play. In Proceedings of the ARCRNSISS Methodology, Tools and Techniques and Spatial Theory Paradigm Forums Workshop, University of Newcastle, Australia, 15-17 June 2005 (p. 165). RMIT Publishing.
- Weclawowicz, G. (1998). Social polarisation in postsocialist cities: Budapest, Prague and Warsaw. *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akadémiai Kiadó, 55-66.
- White, M. (1983). The Measurement of Spaa I Segregao. *American Journal of Sociology*, 88, 1008-1018.
- Williams, A. M., & Hall, C. M. (2000). Tourism and migration: new relationships between production and consumption. *Tourism geographies*, 2(1), 5-27.
- Williams, D. R., & McIntyre, N. (2012). Place affinities, lifestyle mobilities, and quality-of-life. In *Handbook of tourism and quality-of-life research* (pp. 209-231). Springer Netherlands.

