



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بررسی اثرات توریسم بر کاربری اراضی شهری (مورد مطالعه : شهر بابلسر)

حسنعلی آقا جانی^۱، محسن پازواری^۲

۱- عضو هیئت علمی دانشگاه مازندران

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری دانشگاه کمال الملک نوشهر

Mohsen.pazvari@gmail.com

چکیده

توریسم یکی از اموری است که در دهه های اخیر مورد توجه بسیاری قرار گرفته و توجه به آن روز به روز بیشتر می شود. در دنیای امروز توریسم بزرگترین منابع تجاری بین المللی و از نظر اقتصادی بسیار مهم و پرارزش شده است. کشورهای جهان جهت دستیابی به این منبع تجاری برنامه های بلندمدت و متفکرانه ای را تهیه دیده اند که در این امر به موفقیت های قابل توجه ای دست یافتند. در این رهگذر برنامه ریزان شهری کشورمان بخصوص شهرهایی که دارای چشم انداز زیبای طبیعی یا تاریخی بودند در سال های اخیر متوجه چنین منبعی شده اند. شهرهای استان مازندران بخصوص شهرهای ساحلی از سال های پیش پذیرای توریسم بودند که با افزایش توریسم در برخی از آن ها نظیر بابلسر رفته رفته اثرات مثبت و منفی توریسم بر روی مسائل مختلف و از همه مهمتر بر روی کاربری اراضی شهری نمایان شده است. شهر بابلسر در سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، ۱۲۴۳۲۳ نفر جمعیت داشته است. این شهر از بدو تشکیل خود در مرحله مشخص در بستر جغرافیایی خود توسعه یافته و کماکان پذیرای توریسم بوده است. بررسی های میدانی و مرور آمار و اطلاعات مربوط به این شهر نشانه هایی از ناپایداری کاربری اراضی شهری دارد. ناپایداری های موجود تا چه میزان با توریسم و ازدیاد آن رابطه دارد؟ برای پاسخ به این سؤالات و آزمون فرضیه های پژوهش وضع موجود کاربری اراضی شهر مورد بررسی قرار گرفته اند که نتایج پژوهش نشان دهنده عدم وجود طرح جامع منظم شهری و توریستی و بی توجهی مسئولان شهری باعث این ناپایداری شده است.

کلمات کلیدی: اثرات توریسم، کاربری اراضی، شهر بابلسر

بیان مسأله

در حالیکه از سه دهه پیش بخش کشاورزی از نظر توان ایجاد اشتغال در ایران به حد اشباع رسیده بود و سرمایه گذاری های قابل انتظاری برای جذب در بخش صنعت در بهترین شرایط نیز نمی تواند سالانه حتی به بیست درصد نیاز واقعی پاسخ دهد. تنها صنعت جهانگردی توریسم است که می تواند با بحران اجتماعی در پیش رو که ناشی از ورود صدها هزار جویای شغل تازه نفس به بازار کار است، مقابله کند و اقتصاد کشور را از اتکا به بازار ارزان نفت برساند. گردشگری یکی از اموری است که در دهه های اخیر مورد توجه بسیار قرار گرفته و توجه به آن روز به روز بیشتر می شود. در دنیای امروز گردشگری بزرگترین منبع تجاری بین المللی گشته و از نظر اقتصادی بسیار مهم و پرارزش شده است. گردشگری به عنوان یک صنعت دارای مزایایی است که توسعه آن در یک کشور با یک شهر مستعد، به نفع افزایش ظرفیت کار و درآمد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

چه در سطح ملی و محلی و هم به صورت اقتصاد پایدار قابل توجه است. با آنکه ویژگی های مثبت آن به خوبی شناخته شده است، جنبه های منفی بالقوه ای وجود دارد که باید کنترل شود تا اثرات آنها به حداقل برسد. اثرات منفی توریسم بر محیط طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی چه در سطح ملی و چه در سطح محلی نقش مخربی را ایفا می کند. در سطح محلی (شهر) این اثرات با افزایش سریع هتل ها، رستوران ها، مهمانپذیرها، میزان مصرف آب، تراکم شدید وسایل نقلیه، آلودگی هوا و صدا و نابودی محیط های طبیعی همراه می باشد. در شرایط فعلی در شهرهای کشور ما، رابطه معقولی بین کاربری های توریستی با سایر کاربری ها وجود ندارد. برای اینکه توسعه توریسم به طور پایدار ایجاد شود، لازم است که بین کاربری های توریستی با سایر کاربری ها ارتباط منفی برقرار شود و این کاربری ها بر روی هم اثرات مثبتی داشته باشند. اما برخی از کاربری های توریستی نسبت به کاربری های دیگر آسیب پذیرند که در برنامه ریزی کاربری اراضی شهری باید به آنها توجه ویژه ای شود.

سوالات پژوهش

۱. آیا بین توسعه پایدار شهری و کاربری اراضی شهری رابطه وجود دارد؟
۲. آیا توریسم دارای تاثیرات منفی بر کاربری پایدار اراضی شهری در بابلسر است؟
۳. آیا برنامه ریزی کاربری اراضی، ضمن توسعه پایدار شهر، موجبات تقویت و توسعه توریسم را فراهم خواهد کرد؟

فرضیات پژوهش

۱. بین توسعه پایدار شهری و کاربری اراضی شهری رابطه وجود دارد.
۲. توریسم دارای تاثیرات منفی بر کاربری پایدار اراضی شهری در بابلسر است.
۳. برنامه ریزی کاربری اراضی ضمن توسعه پایدار شهر موجبات تقویت و توسعه توریسم را فراهم خواهد کرد.

اهداف پژوهش

۱. شناسایی رابطه بین توریسم و توسعه پایدار شهری
۲. شناسایی رابطه بین توریسم و کاربری پایدار اراضی شهری
۳. شناسایی و تعیین روش های کاهش آثار نامطلوب توسعه توریسم بر پایداری شهری از طریق برنامه ریزی کاربری اراضی شهری

روش انجام تحقیق

در این تحقیق بر حسب مباحث نظری، مقوله های علمی و کمی، روش های مختلفی انتخاب شده است. در مرحله اول به جهت تحقیق در مباحث نظری و نظریه های موجود و نیز کلیاتی در مورد شهر بابلسر، روش تحقیق مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در اسناد و مدارک کتابخانه ای انتخاب شده است. سپس بر اساس تحقیقات نظری و میدانی، با تجزیه و تحلیل اطلاعات کاربری های اراضی و ویژگی های کالبدی شهر، بعلاوه مشخص کردن کاربری های توریستی و اثرات آنها بر سایر کاربری ها در شهر مورد مطالعه و در نهایت تجزیه و تحلیل آنها بوسیله روش های ارزیابی مربوط به شاخص های کاری پرداخته می شود.

روش گردآوری اطلاعات

- از طریق منابع کتابخانه ای مراکز علمی همچون دانشگاه ها، سازمانها، مراکز تحقیقاتی و ...
- شبکه ها و پایگاه های اطلاع رسانی و بین المللی.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- آمارنامه‌ها، سرشماری‌ها، اطلاعات رسمی ادارات و سازمانهای ذیربط.
- طرح جامع شهر تهیه شده توسط مهندسين مشاور.
- بررسی های میدانی و اطلاعات پرسشنامه ای، مصاحبه با مردم و مسئولین محلی.

روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

در این تحقیق با استفاده از داده های سرشماری‌ها، آمارنامه‌ها و اطلاعات طرح جامع شهر، متغیرها و شاخص های مناسب تهیه شده از وضع موجود کاربری‌ها و اثرات کاربری‌های توریستی بر سایر کاربری‌ها از طریق ایجاد شاخص‌ها و درنهایت جهت تجزیه و تحلیل و ارزیابی آن از روش های آماری و مقایسه ای استفاده شده است.

کاربری زمین

«بکارگیری زمین در فعالیت های انسانی ضرورتاً برای سود مادی مفهوم کاربری زمین را نمی رساند. کاربری زمین در روستا (کشاورزی، جنگلداری و غیره) با کاربری زمین در شهر (صنعت، تجارت، خانه سازی و غیره) که گاهی از آن به عنوان کاربری کارکردی زمین نام می برند متفاوت است. چنین می نماید که کاربری زمین جنبه های فضایی همه فعالیت های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می دهد.»

در مقیاس گسترده، زمین به عنوان (منبع) در نظر گرفته شده و (کاربری زمین) به معنی (کاربری منابع) می باشد، لیکن در مقیاس شهری، بجای اینکه زمین را از دید توان تولیدی خاک و یا معادن زیرزمینی آن ارزیابی کنند، تاکید بیشتر بر روی توان استفاده از روبه زمین جهت استقرار فعالیت های گوناگون است.

در مورد اول زمین به گروه هایی همچون: معدن، کشاورزی، مرتع و جنگل دسته بندی شده و توان آن برحسب محصول سنجیده می شود. درحالی که در مورد زمین شهری، زمین به گروه هایی نظیر:

تولید، توزیع، خدمات، مسکن، حمل و نقل و فعالیت های دیگر یک جامعه شهری تقسیم و توان آن به عوامل متعددی بستگی دارد که از آن جمله است. مکان و موقعیت آن محدودیت های موجود زمین در مناطق شهری و خصوصاً مراکز شهرها، استفاده بهینه از آن را برای فعالیت های رقیب مطرح می سازد.

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین ابتدا در غرب به منظور نظارت دولت ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد. ولی همراه با گسترش سریع شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، ابعاد و محتوای آن روز به روز وسیع تر و غنی تر شد، اما در کشورهای جهان سوم و از جمله ایران هنوز نحوه استفاده از زمین شهری تا حدود زیادی تابع عوامل غیر برنامه ای همچون نیروهای اقتصادی بازار، منافع بخش خصوصی و حقوقی مالکان است و تقسیم و توزیع کاربری ها بر اساس همان شیوه های کهنه و منسوخ انجام می گیرد. علاوه بر این در بیشتر شهرهای جهان سوم موضوع برنامه ریزی اراضی، علاوه بر مسائل و تنگناهای عمومی، با برخی مشکلات مضاعف و ویژه روبرو است که به ساختارهای خاص اقتصادی - اجتماعی آنها مربوط می شود. در این کشورها، بنا به علل مختلف و ازجمله توسعه شهرنشینی، مسائلی مثل (کمبود و گرانی زمین شهری) و (مبارزه برای زمین و مسکن) معمولاً به صورت بحران های سیاسی و اجتماعی نمود پیدا می کند.

به طور کلی می توان گفت که شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیت ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد مقابل مجموعه ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و جز اینهاست. از جمله با رشد مناسبات سرمایه داری در شهرها، اقتصاد زمین و اضافه ارزشی ناشی از آن به دلیل محدودیت عرضه زمین و تقاضای روز افزون آن، به یکی از عرضه های مهم ثروت اندوزی و تشدید نابرابری



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

اجتماعی در شهرها بدل شده است که به نوبه خود به مشکلات برنامه ریزی و طراحی شهری افزوده است. بنابراین می توان گفت که نقش برنامه ریزی شهری و سرنوشت نهایی طرح های شهری تا حدود زیادی به میزان امکان مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین شهری وابسته است. از این دیدگاه یکی از مهمترین اهرم های موثر بر تکامل برنامه ریزی شهری، ایجاد پیش شرط های لازم برای برنامه ریزی کاربری زمین است. به طوری که تجارب جهانی نشان می دهد، موفقیت در عرصه برنامه ریزی کاربری زمین به همکاری و هماهنگی دو دسته عوامل بستگی دارد که عبارت اند از:

الف) وجود قوانین و سیاست های کلان مناسب در زمینه نحوه استفاده از زمین
ب) استفاده از روش های کارآمد در تهیه و اجرای طرح های شهری و برنامه ریزی کاربری زمین

کاربری اراضی توریستی

در فرهنگ معین، توریسم به معنی عالم سفر کردن و سیاحت کردن است. و توریست کسی است که به منظور تفریح، بازدید از نقاط دیدنی، مطالعه و تجارت، ورزش و یا زیارت به مکانی غیر از مکانی که در آن اقامت دارد سفر می کند مشروط بر اینکه حداقل مدت اقامت او از ۲۴ ساعت کمتر و از شش ماه بیشتر نباشد.

توریسم (جهانگرد) فعالیتی چند منظوره است، شامل ارتباطات و پدیده ناشی از سفرها و اقامت موقت مردمانی که صرفاً برای اوقات فراغت یا مقاصد تفریحی سفر می کنند. فعالیت های توریستی را می توان به دو گروه اصلی تقسیم نمود:

الف) فعالیت های متکی بر طبیعت

ب) فعالیت های متکی بر تسهیلات انسان ساخت مانند تفریح، خرید، استفاده از رستوران ها و پارکها، شهربازیها، سینماها و مواردی از این قبیل.

بررسی های انجام شده به وسیله سازمان ملل نشان داده است که علی رغم افزایش تسهیلات انسان ساخت هنوز اصلی ترین فعالیت های توریسم متکی بر طبیعت می باشد. امروزه توان توسعه صنعت توریسم به شدت به قابلیت دسترسی و شرایط کافی تفریحی و تسهیلات پشتیبانی تکیه دارد. بعلاوه توسعه بخش خدمات، امکانات همگانی، تسهیلات تفریحی همانند تاسیسات زیر بنایی جز مکمل فعالیت های مرتبط با پیشرفت توریسم است.

کاربری های مربوط به توریسم در شهر عبارتند از: هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، اردوگاه های جهانگردی و همچنین رستوران و قهوه خانه و غیره.

کاربری های توریستی در سطح شهر گسترده وسیعی مانند فرودگاهها، هتلها، رستورانها، جاذبهها، آژانسهای مسافرتی، سازمانهای توریستی، خرده فروشیها، پارکها و محل های تفریحی و سیاحتی را در بر می گیرد.

اثر توریسم بر کاربری اراضی در شهر

اثرات زیان بخش صنعت توریسم در محیط زندگی از بهره برداری فزون از حد توریست ها از محیط های طبیعی منشاء می گیرد. نابودی تدریجی سواحل، آلودگی دریاها، از میان رفتن بناهای تاریخی، اختصاص پاره ای از محله های تاریخی به اقامت گاه توریست ها و بالاخره از بین رفتن زمین های کشاورزی جهت ایجاد فرودگاه و یا اردوگاه های توریستی از آن جمله است. جنبه های زیست محیطی اقدامات وابسته به توریسم با کاربری های انسانی هم ارتباط می یابد. برخی پیامدهای قابل ملاحظه روی منابع آب و انرژی، معابر عمومی ساحلی و دسترسی به دریا کنار، کاربری زمین و چشم اندازها از آن جمله هستند. از زمانی که توریسم به نواحی ساحل شهری و روستایی نفوذ پیدا کرد روند جایگزینی رشد سریع پیدا نموده و سواحل روستایی به مناطق شهری تبدیل می شوند و نیاز به طرح کاربری بهینه اراضی شهری و کنترل ناشی از آن اجتناب ناپذیر می شود. اگر روند جایگزینی به صورت مناسب توسعه نیابد باعث ایجاد فعالیت های مغایر و استفاده نامتعادل می شود. وسعت نواحی مسکونی در شهرهای ساحلی در طول ساحل با طرح نیازمندی های محلی مطابقت نمی کند و اکثر اوقات باعث مشکلات جدی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

اجتماعی می شود. عدم برنامه ریزی صحیح در این گونه شهر ها کمبود هایی را در کاربری ها نمایان می سازد. از آن جمله شبکه های جاده ای غیر کافی که منجر به تراکم رفت و آمد و توسعه نامنظم جاده می شود و در کنار آن توسعه فیزیکی بدون برنامه که منجر به ایجاد ساختمان های ساحلی با ظاهر و چشم انداز ناخوشایند و مغایر با کاربری زمین شهری می گردد. در چنین شهرهایی کاربری اراضی باید براساس فرهنگ هر شهر نظیر چگونگی استفاده مردم از خیابان ها و پارک ها و همچنین ریخت شناسی مناظر شهری، فضاهای عمومی، تناسب ها، تغییرات فصلی، آب و هوا، جاذبه ها و جلوه های آن شهر پایه ریزی کرد.

محدوده مورد مطالعه

شهر بابلسر مرکز شهرستان همین نام است و در مختصات جغرافیایی ۵۲ درجه و ۳۷ دقیقه و ۵۰ ثانیه الی ۵۲ درجه و ۴۰ دقیقه و ۵۰ ثانیه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۴۰ دقیقه و ۱۵ ثانیه الی ۳۶ درجه و ۴۳ دقیقه عرض شمالی استقرار دارد. در این شهر در منتهی الیه شمالی دلتای رودخانه بابلرود و در کرانه های جنوبی دریای خزر واقع شده است. از نظر زمین شناسی شهر بابلسر بر سطح رسوبات آبرفتی و آبرفتی دریایی استقرار دارد و جزئی از منطقه زمین ساختی گرگان - رشت است. فرو نشینی مداوم گودال جنوبی خزر و به تبع آن جلگه ساحلی خزر (ژون گرگان - رشت)، تغییر خط ساحلی دریا، فعالیت اغلب گسل های موجود در منطقه همه از ویژگی های ساختمانی این زون است. بدین ترتیب محدوده مورد مطالعه طی ادوار مختلف زمین شناسی به تناوب تحت تاثیر پیشروی و پسروی دریا واقع شده است. گسل های شمالی البرز و خزر و خطوط آمل نزدیک ترین گسل های فعال به شهر بابلسر هستند و فعالیت آن ها طی ادوار گذشته بارها موجب رویداد زمین لرزه و ایجاد خسارت در شهرهای آمل، بابل و روستاهای پیرامون شده است. از این رو با توجه به فاصله نسبی بابلسر از گسل های مذکور شهر بابلسر در پهنه آسیب زمین لرزه متوسط قرار دارد و رعایت ضوابط ساخت و ساز و آئین نامه های مربوط از جمله آئین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران در این شهر ضروری می باشد.

از نظر خاک شناسی قسمت های شمالی شهر و سواحل دریای خزر را ساحل ماسه ای در بر می گیرد. این اراضی دارای خاک های عمیق ماسه ای با بافت متوسط تا سبک است و برای برپایی مجتمع های توریستی گردشگری تناسب دارد. اراضی پیرامون رودخانه بابلرود متشکل از خاک های عمیق با بافت متوسط تا سنگین که عموماً زیر کشت شالیکاری و باغات مرکبات است. سیل گیری مهمترین محدودیت این اراضی می باشد، جنوب شرقی و جنوب غربی شهر را اراضی پست و گود در بر می گیرد که عموماً کمتر از ۵ درصد شیب دارند.

در ارتباط با منابع آب های زیر زمینی و تامین آب شرب شهر باید گفت به علت شور بودن سفره آب های ساحلی و نیز بالا بودن آب های زیر زمینی و نفوذ فاضلاب های خانگی و صنعتی در آن و آلودگی این منابع و نیز آلودگی آب های سطحی بابلرود، در محل تخلیه به دریا شهر بابلسر با محدودیت مواجهه است. از این رو آب مصرفی شهر جهت مصارف گوناگون از طریق چاه ها در امتداد جاده آمل با استفاده از خط انتقال ۷۵۰ میلی متری تامین می گردد. در حال حاضر شهر بابلسر در زمینه تامین آب مصرفی روزانه حدود ۲۵ لیتر در ثانیه مواجهه است که با راه اندازی خط انتقال ۱۰۰۰ میلی متری و تخصیص خط انتقال ۷۵۰ میلی لیتری به شهر بابلسر این محدودیت مرتفع خواهد گشت.

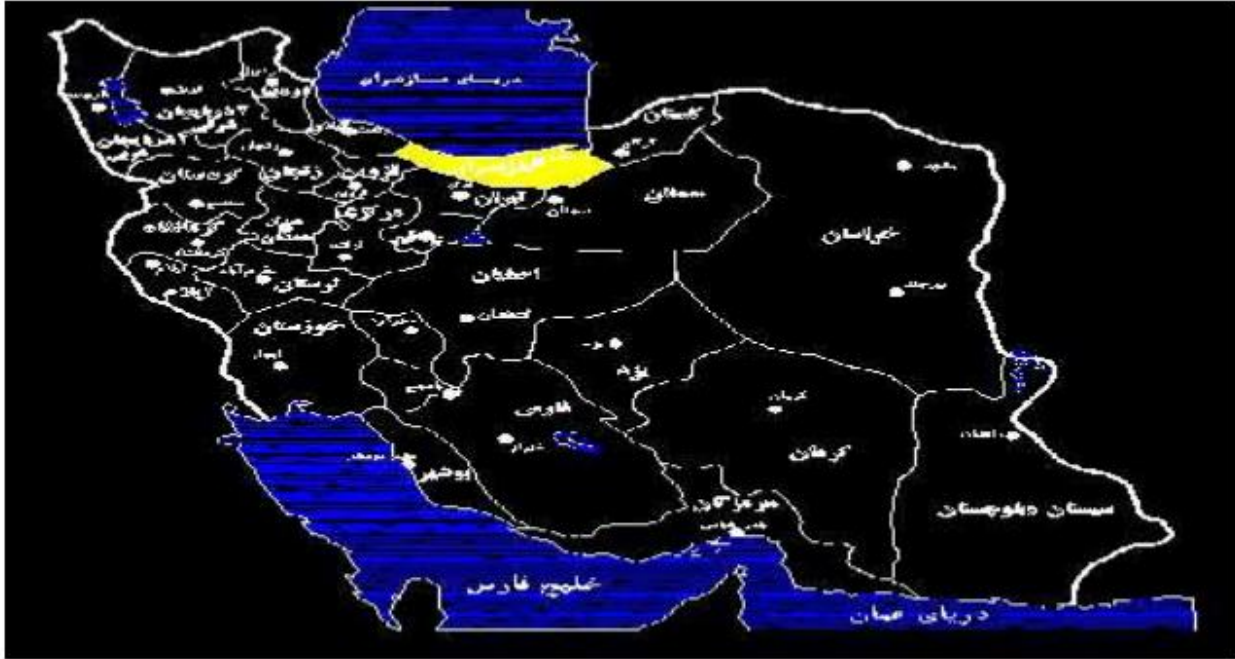
در بحث مطالعات هواشناسی و اقلیم شهر بابلسر، نخست باید به عوامل اقلیمی مؤثر بر منطقه و شهر از جمله تاثیر پرفشار سیبری، باد های غربی کم فشارهای غربی، ورود باد غربی و موقعیت جغرافیایی منطقه و تاثیر دریای خزر و ارتفاعات البرز در جنوب اشاره کرد و بر اساس داده های اقلیمی بابلسر متوسط دمای سالانه بابلسر ۱۶/۸ درجه سانتیگراد می باشد.

به علت اثر تعدیل کننده رطوبت جو و تاثیر دریا پدیده یخبندان در بابلسر اندک رخ می دهد و حداکثر روزهای یخبندان در آن ۲۰ روز و به طور متوسط ۱۰ روز در سال است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

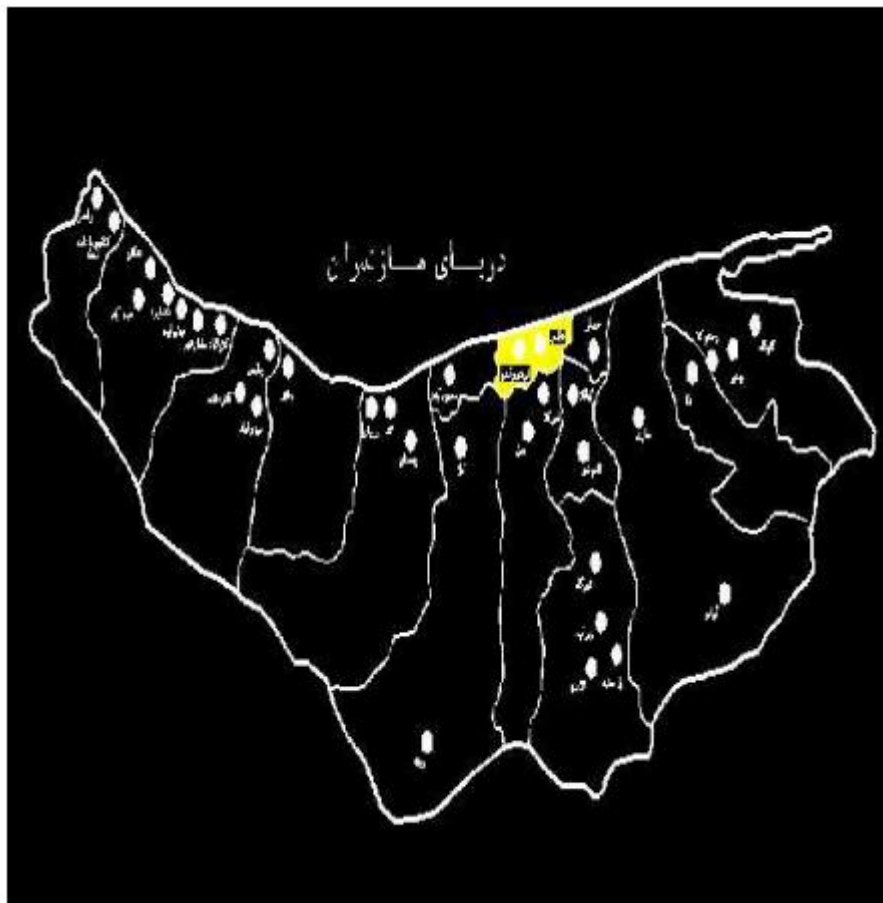
میزان بارندگی سالانه بابلسر حدود ۸۵۸ میلی متر است که بیشترین میزان آن در ماه های مهر، آبان و آذر و کمترین میزان مربوط به ماه های فروردین، اردیبهشت و خرداد است.



نقشه شماره ۱ - موقعیت استان مازندران در کشور



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه شماره ۲ - موقعیت استان شهرستان بابلسر در استان

چگونگی توسعه شهر بابلسر

هسته اولیه شهر بابلسر در اطراف امام زاده ابراهیم و به صورت آبادی کوچکی به نام مشهدسر شکل گرفت. در زمان حکومت قاجاریه که اهمیت گمرکی و بندری بابلسر بیشتر می شود، شهر از سمت امامزاده ابراهیم به سمت غرب گسترش پیدا می کند. در دوره رضا شاه با احداث میادین، خیابان ها و ساختمان های دولتی گسترش شهر در امتداد محور بابلرود ادامه یافت و در دو طرف رودخانه توسعه می یابد.

از سال ۱۳۴۵ تا سال ۱۳۶۰ توسعه شهر به سمت غرب و شرق شهر و دور از رودخانه ادامه می یابد. از دهه ۶۰ به بعد نیز به دلیل ساخت و سازها در زمین های واگذار شده زمین شهری در غرب شهر، توسعه خطی شهر در امتداد محور غربی ورودی به شهر ادامه می یابد.

بافت شهری بابلسر

شهر بابلسر، شهر جدید و تابع سنت های یک فرهنگ روستایی است که در صد ساله اخیر رشد قابل ملاحظه ای داشته است. استخوان بندی این شهر را نمی توان توسعه یک قلعه با روستایی سنتی دانست.

نحوه استفاده از اراضی در شهر بابلسر



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مساحت کل شهر بابلسر برابر ۱۸۰۰۲۱۶۸ مترمربع می باشد که از این میزان مساحتی برابر ۹۳۷۱۰۲۲ متر مربع را فضاهای ساخته شده در بر می گیرد که از کل فضاهای ساخته شده بیشترین مساحت مربوط به کاربری مسکونی است که حدود ۴۰/۹ درصد را در بر می گیرد و در سطوح بعدی، کاربری های مربوط به شبکه معابر و خدمات رفاه عمومی قرار می گیرد.

جدول ۱- کاربری های مربوط به خدمات رفاه عمومی، مساحت و سرانه آنها در وضع موجود

کاربری	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	درصد از کاربری های خدمات رفاه عمومی	درصد از کل
درمانی	۲۲۶۰۶	۰/۵۵۶	۱/۶	۰/۱۲۵
بهداشتی	۶۳۳۸	۰/۱۵۶	۰/۴	۰/۰۳۵
مذهبی	۲۶۵۹۹	۰/۶۵۰	۱/۹	۰/۱۴۸
فرهنگی	۳۵۲۳	۰/۰۸۶	۰/۲۵۴	۰/۰۱۹
فضای سبز	۱۴۰۰۱۵	۳/۴۵۰	۱۰/۰۸	۰/۷۷۷
ورزشی	۴۸۱۱۴	۶/۶۸۰	۳/۶۴	۰/۲۶۷
نظامی	۸۲۳۱۹	۲/۰۳۰	۵/۹	۰/۴۵۷
اداری	۱۳۷۷۰۳	۳/۳۹۰	۹/۹	۰/۷۶۵
جهانگردی	۱۲۲۰۷	۰/۳۰۰	۰/۸۸	۰/۰۶۸
پلاژها	۲۲۸۲۷۴	۵/۶۲۰	۱۶/۴	۱/۲۷۰
تجاری	۱۲۵۳۹۳	۳/۰۹۰	۹/۰۳	۰/۶۹۶
تعمیرگاه ها	۲۴۳۰۹	۰/۶۰۰	۱/۷۵	۰/۱۳۵
جمع خدمات رفاه عمومی	۱۳۸۹۲۲۳	۳۴/۲	۱۰۰	۷/۷

جدول ۲- کاربری تجهیزات شهری، مساحت و سرانه آنها در وضع موجود

کاربری	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	درصد از کل فضاهای تجهیزات شهری	درصد از کل مساحت شهری
کشتارگاه ، دفع زباله ، آتش نشانی	۵۹۴۲۳	۱/۴۹	۵۰/۷	۰/۳۳
گورستان	۵۷۶۹۸	۱/۴۲	۴۹/۳	۰/۳۲
جمع	۱۱۷۱۳۱	۲/۸۸	۱۰۰	۰/۶۵

جدول ۳- حمل و نقل و انبار، مساحت، درصد و سرانه آنها در وضع موجود



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

کاربری	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	درصد از کل کاربری های حمل و نقل و انبارها	درصد از کل مساحت شهر
حمل و نقل و انبار	۲۷۸۴۴	۰/۶۸۵	۱/۲	۰/۱۵۵
پارکینگ	۴۰۲۸	۰/۰۹۹	۰/۲	۰/۰۲۲
معابر	۲۲۳۱۱۰۲	۵۴/۹۱	۹۸/۶	۱۲/۴
مجموع	۲۲۶۲۹۷۴	۵۵/۷	۱۰۰	۱۲/۵۷

جدول ۴- کاربری کارگاه های تولیدی، مساحت و سرانه آنها در وضع موجود

کاربری	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	درصد از کل کاربری کارگاه های تولیدی	درصد از کل فضاهای شهری
صنعتی	۱۴۲۹۵۳	۳/۵۲	۸۸/۴	۰/۷۹۴
دامداری و مرغداری	۱۸۸۰۸	۰/۴۶	۱۱/۶	۰/۱۰۴
جمع	۱۶۱۷۶۱	۳/۹۸	۱۰۰	۰/۸۹۸

جدول ۵- کاربری های توریستی، مساحت و سرانه آنها

کاربری	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	درصد از کل کاربری های توریستی	درصد از کل مساحت شهر
پلاژ	۲۲۸۲۷۴	۵/۶۳	۹۴/۹۲	۱/۲۷
سایر کاربری های توریستی	۱۲۲۰۷	۰/۳	۵/۰۸	۰/۶۸
مجموع	۲۴۰۴۸۱	۵/۹۲	۱۰۰	۱/۳

توریسم و اثرات آن

۱- اثرات اقتصادی

- ۱-۱- افزایش اشتغال
- ۲-۱- رونق اقتصادی شهر
- ۳-۱- افزایش قیمت زمین ها و اجازه بهاء

۲- اثرات زیسن محیطی

- ۱-۲- آلودگی هوا



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲-۲- آلودگی صوتی

۲-۳- بوی نامطبوع

۲-۴- ترافیک

۳- اثر کاربری های توریستی بر چشم انداز شهر

در شهر بابلسر شرایط جغرافیایی سواحل از لحاظ چگونگی تماس آب با خشکی و وجود رودخانه بابلرود و فضاهای سبز اطراف شهر (باغات و اراضی زراعی) چشم انداز زیبای طبیعی را به ارمغان آورده که هر بیننده ای را به سمت خود می کشاند. در کنار چشم انداز طبیعی، وجود برخی از کاربری های توریستی نظیر مثل بانک ملی در خیابان شریعتی، هتل هیچکا در ابتدای بلوار شهید علیزاده با نماهای زیبا و ایجاد رستوران کشتی شکل در داخل رودخانه بابلرود چشم انداز این شهر را فزونی داده اند که از جنبه های مثبت کاربری های توریستی به حساب می آید.

اما اثرات منفی کاربری های توریستی بر چشم انداز شهر بابلسر که می توان به تغییر استفاده از اراضی و توسعه بی رویه شهر اشاره کرد و در این ارتباط باید گفت بلوار شهید علیزاده به جهت کاربری های توریستی سواحل ایجاد شده است. بعد از آن در حاشیه این بلوار مجتمع های مسکونی بوجود آمده و الان هم در قسمت غربی شهر شاهد پیشروی ساخت و سازها بر روی اراضی کشاورزی می باشیم. در حقیقت می توان گفت که نبود نقشه های جدید جامع شهری در سطح شهر بابلسر و ساحل دریای خزر و در نتیجه توسعه بدون نقشه ساخت و سازهای کاربری های توریستی و مراکز کسب و کار در حاشیه نوار ساحلی موجب شده که از ارزش های طبیعی و جاذبه های توریستی شهر بابلسر به شدت کاسته شود.

نتیجه گیری

توریسم که امروزه به عنوان مهمترین منبع اقتصاد شهرهای ساحلی دریای مازندران و بخصوص بابلسر در آمده است، اگر بر پایه تدابیر و قوانین زیر بنای برنامه ریزی اصولی نباشد می تواند به صورت یکی از عوامل مخرب طبیعت و چشم انداز زیبای جغرافیایی شهر درآید و به این وسیله ضایعاتی جبران ناپذیر بر شهر و جوامع انسانی وارد کند. ضایعاتی که در دراز مدت خسارت هایی به مراتب بیشتر از منافع اقتصادی حاصل از آن به بار می آید.

تهدید آرامش و آسایش شهر، با ایجاد کاربری های توریستی در بستر اصلی رودخانه، اراضی کشاورزی، در جوار اماکن مسکونی و تخریب سواحل زیبا و آلودگی آب و خاک و هوا به انواع سموم و ایجاد آلودگی صوتی از همه مهمتر توسعه بدون برنامه شهر به سبب هجوم فراوان توریست از جمله صدماتی است که یک توریست لجام گسیخته و بی ضابطه بر پیکر زیبای شهرهای ساحلی و بخصوص بابلسر وارد می سازد. بدیهی است که پاره ای از اثرات منفی توریسم بر کاربری اراضی شهر را باید در ابعاد آن و پاره ای دیگر را در عدم برنامه ریزی کاربری اراضی شهری و مدیریت آن جستجو کرد. مثلا آلودگی آب و هوا، تیرگی آب های رودخانه ها و کرانه های دریا، آلودگی صوتی از هجوم توریست هایی که با صداها و هزاران خودرو جابجا می شوند برخاسته است. اما ایجاد رستوران در مسیر اصلی رودخانه و آن هم بر روی آب آن و همچنین ایجاد کاربری های توریستی در اراضی کشاورزی و سواحل از عدم برنامه ریزی کاربری اراضی شهر و مدیریت صحیح می باشد که فقط به جنبه های اقتصادی آن می اندیشند.

اصولا فعالیت توریست با نوعی بی تفاوتی نسبت به ضوابط همراه است و یا به عبارت دیگر، به نظر بسیاری از مردم توریست و مسافرت نوعی فرار از قیود است. بی خبری مسافران از آثار مخرب گازهای متصاعده از خودروها و یا ریختن پسابها و فضولات در خیابان ها و در آب رودخانه ها، بر روی سلامت زندگی اثر می گذارد. عدم آگاهی توریست ها از حقوق عناصر موجود: آب، خاک، گیاه و مردم بومی که خود ضعف بینش آن هاست عاملی موثر در آلودن محیط و فضای شهری است. البته راه کاهش این اثرات منفی، بستن در ورودی شهرها بر سر رفت و آمد های توریست نیست. زیرا چنین راه حلی در جهان منونی مفهومی ندارد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

و در مرتبه بعدی باعث افت توسعه اقتصادی شهر می شود. زیرا دلیل وجودی و استقرار خود را در همین طبیعت و شهرهای زیبای ساحل و درخواست ارضاء آنچه که در این شهرها و طبیعت پویا و عمومی وجود دارد می جوید. لذا می تواند در پاره ای شرایط نه تنها فعالیتی غیر مخرب برای طبیعت باشد بلکه نتایج مثبت برای فضا و محیط شهری و طبیعی به بار آورد و بشریت را به اهداف اساسی و مزایای غیر قابل انکاری که بر آن مرتبط است رهنمون سازد. در نهایت می توان به این نکته اشاره کرد که تحقق این امر در شهر بابلسر در گرو نگرش صحیح و برداشتی روشن و عاقلانه از توریست و آثار آن و تدوین سیاستی جامع و کامل است. توریسم پایدار شهری تنها از طریق یک سازمان واحد قابل حصول نیست. این کار باید با مشارکت کلیه سازمان های دخیل، از مسولان شهر و سازمان های مرتبط با آن، گروه های علاقمند و موسسه های محلی صورت پذیرد و باید همسو و هماهنگ با خود شهروندان به اجراء درآید.

پیشنهادهات

- ۱- تهیه طرح بهینه و پایدار اراضی شهر که همه خصوصیات (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و روانی مردم بومی و توریسم) را در بر گرفته و در نهایت کنترل همه جانبه از آن صورت گیرد.
- ۲- در تهیه طرح اراضی شهری، پایداری زیست محیطی که یکی از ارکان اصلی تصمیم گیری در فرآیند برنامه ریزی و طراحی می باشد مورد توجه قرار می گیرد.
- ۳- پیگیری راه میانه بین رشد توریسم و حفاظت زیست محیطی شهر با انتخاب گزینه دقیق و معقول بدون زیان رسانی به هیچ یک از عناصر شهری باشد.
- ۴- برآورد ظرفیت برد برای توریست در طراحی تفرجگاه های ساحلی، تعیین ظرفیت برد زیست محیطی ظرفیت برد اجتماعی و فیزیکی منطقه تفرجی و نهایتاً تنظیم موثر و تکمیل استراتژی واقعی در اجتناب از فشار توریسم بر سایر کاربری اراضی شهر با برآورد ظرفیت برد انجام پذیرد.
- ۵- برای این که در شهر بابلسر کیفیت قابلیت زندگی افت پیدا نکند نیاز به شرایط یک اکوسیستم طبیعی از نظر رطوبت، دما، نور و ترکیبات هوا داریم. برای این منظور باید رابطه و تناسب معقولی بین فضاهای ساخته شده و فضاهای طبیعی در شهر بوجود آورد. استفاده از انواع پوشش گیاهی مناسب محل در مقیاس های مختلف می تواند در کم کردن آلودگی هوا و صدا، تولید اکسیژن مورد نیاز شهروندان، تلطیف هوا و زیبا کردن فضاهای شهری موثر باشند.
- ۶- تهیه راهکارهای مناسب برای حل معضل فاضلاب شهری و زباله ها در سطح شهر بابلسر انجام گیرد.
- ۷- انتقال کاربری های توریستی مزاحم به شهرک توریستی خزر شهر که در بال غربی شهر بابلسر واقع شده است.

منابع

- ۱- اداره کل حفاظت محیط زیست استان مازندران، بخش لابراتور، آلاینده های رودخانه بابلرود در بابلسر، زمستان ۱۳۷۸ و اردیبهشت ۱۳۷۹.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- ۲- اداره کل حمل و نقل و پایانه های استان مازندران، اداره مسافر، صورت وضعیت اتوبوس های خروجی از شهر بابلسر به خارج از استان، ۱۳۸۹.
- ۳- بحرینی، سید حسین، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۷.
- ۴- بن چلی، محمد حسن، برنامه ریزی فرابخشی گامی به سوی توسعه پایدار، روزنامه همشهری، دوشنبه ۱۱ مهرماه، ۱۳۷۹، شماره ۲۲۴۳، ص ۱۴.
- ۵- پورخسوری، سیدزهره، راهکارهای فنی در مدیریت زیست محیطی توریسم ساحلی، فصلنامه علمی سازمان حفاظت محیط زیست، شماره ۳۰، پاییز ۱۳۷۹.
- ۶- پورخسوری، سیدزهره، ترویج توریسم پایدار در ناحیه ساحلی، فصلنامه علمی سازمان حفاظت محیط زیست، شماره ۲۴، پاییز ۱۳۷۷.
- ۷- تقوایی، سیدحسین، میراث فرهنگی - طبیعی و گردشگری، نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی صفا، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی سال دوازدهم، شماره سی و پنجم، بهار ۱۳۸۸.
- ۸- خزائی کوهپر، نور ا...، تاثیر توریسم در تحولات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی غرب مازندران، محور، رامسر ۱۳۸۵.
- ۹- رضوی، مهیندخت و دیگران، طرح جامع مطالعات توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مازندران توریسم، سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۴.
- ۱۰- زیاری، کرامت الله، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران ۱۳۷۸.
- ۱۱- زیاری، کرامت الله، اصول و روش های برنامه ریزی منطقه ای، انتشارات دانشگاه یزد ۱۳۷۸.
- ۱۲- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان مازندران، سالنامه آماری نفوس و مسکن، شهرستان بابل، ۱۳۶۵.
- ۱۳- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان مازندران، سالنامه آماری نفوس و مسکن، شهرستان بابلسر، ۱۳۸۵.
- ۱۴- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان مازندران، آمارنامه استان مازندران ۱۳۷۸.
- ۱۵- سازمان ایرانگردی و جهانگردی استان مازندران، نظائر ۱۳۸۰.
- ۱۶- سازمان هواشناسی، سالنامه آماری هواشناسی، سالهای ۱۳۶۰ - ۱۳۸۰.