

مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای
سال اول، شماره سوم، زمستان ۱۳۸۸
دریافت: ۱۳۸۸/۹/۳۰ - پذیرش: ۱۳۸۹/۵/۱۲
صص ۲۱-۴۲

بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد (نمونه مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان نوشهر)

مصطفی قدمی، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه مازندران، ایران*
ناصر علیقلی‌زاده فیروزجایی، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه پیام نور واحد قیدار، ایران
رحیم بردی‌آنامرادنژاد، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه مازندران، ایران

چکیده

بررسی وضعیت کاربری زمین در مقاصد گردشگری، از اهمیت بالایی برخوردار است، چرا که گردشگری یک فعالیت منبع پایه محسوب می‌شود، بنابراین، از نظر زیست-محیطی حساس است و حفاظت و صیانت از منابع برای ادامه حیات، رونق و پایداری نواحی گردشگری امری ضروری محسوب می‌شود. هدف این تحقیق، بررسی نقش گردشگری در بروز تغییرات کاربری زمین نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان نوشهر، در استان مازندران است. روش تحقیق، از نوع توصیفی و تحلیلی است که در آن از مصاحبه با ساکنان محلی و گردشگران، تجزیه و تحلیل نقشه‌های پایه و تصاویر ماهواره‌ای IRS, Landat ETM استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد، که؛ گردشگری در حوزه مورد مطالعه، با ایجاد تغییرات گسترده در کاربری‌های اراضی، بوژه اراضی زراعی، باغات، اراضی حریم ساحلی و جنگلی، تخریب منابع طبیعی و گردشگری در دهه‌های اخیر را به دنبال داشته است.

واژه‌های کلیدی: گردشگری، تغییرات کاربری زمین، تخریب منابع طبیعی و گردشگری، بخش مرکزی نوشهر.

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

با توجه به بحث‌ها و نگرانی‌ها در مورد تغییرات زیست-محیطی، تغییرات کاربری زمین در دهه‌های اخیر مورد توجه جدی قرار گرفته است (Meyer and Turner, 1994; Nijkamp, 1997; Ostrom, 1990; Parry, 1990). دلایل اصلی این توجه، تهدیدهای ناشی از تغییرات آب و هوایی، جنگل زدایی، بیابان زایی و به طور کلی، از دست دادن تنوع زیستی است. در چنین وضعیتی کاربری زمین پایدار به موضوع تحلیلی و سیاسی مهم مبدل شده است (Finco and Nijkamp, 1997). کاربری زمین، به لحاظ ماهیتش یک ویژگی خاص اقتصادی دارد: فعالیت‌های انسانی، مثل تولید، مصرف، سرمایه گذاری، تفریح و ... مستلزم استفاده از فضای جغرافیایی است. از این جنبه، زمین به خودی خود ارزشی ندارد مگر به عنوان یک کالای سرمایه‌ای (Beinat and Nijkamp, 1997). به طور کلی، فعالیت‌های اقتصادی در اشکال متفاوتی همچون مسکن، تسهیلات، زیر ساختها، اراضی زراعی، فضای سبز در فضای جغرافیایی، نمود می‌یابند. استقرار فضایی فعالیت‌ها، پیامدهای مستقیمی در رابطه با کیفیت محیط زیست در یک ناحیه به دنبال دارد و زمانی حادث می‌شود که کاربری‌های شکل گرفته در فضای جغرافیایی تضادهایی به لحاظ سازگاری و مطلوبیت داشته باشند (Frederick and Rosenberg, 1994; Walker, 1993). از این لحاظ، شکل‌گیری و گسترش کاربری‌های نامطلوب و ناسازگار، بخش اعظمی از پیامدهای زیست-محیطی در یک ناحیه را در پی خواهد داشت. این، به معنی اهمیت و جایگاه کاربری زمین در

مباحث توسعه ناحیه‌ای در چارچوب توسعه پایدار است (IGBP/HDD, 1995).

یکی از عوامل فشار یا پیش‌ران^۱، در بروز تغییرات کاربری زمین، فعالیت‌های گردشگری است. از این رو، موضوع کاربری زمین در مقاصد گردشگری، از موضوع‌های کلیدی محسوب می‌شود، چرا که فعالیت‌های گردشگری، اساساً به منابع وابسته‌اند، یعنی در دسته فعالیت‌های منبع پایه قرار می‌گیرند و حیات و رونق مقصد تا حد زیادی به کیفیت منابع آن بستگی دارد (OECD, 1981). جذب حجم انبوهی از گردشگران، به مقصد و فشار تقاضای ناشی از آن، سبب می‌شود منابع گردشگری در برابر تغییرات اغلب حساس و آسیب پذیر باشند. از این رو، پایش، پیش‌بینی و برنامه‌ریزی کاربری زمین در مقاصد گردشگری، از جایگاه خاصی برخوردار است. اینکه فعالیت‌های گردشگری، بویژه ساخت و سازهای ناشی از تقاضای تفریحی و خانه دوم، چگونه و با چه مکانیسمی مدیریت و کنترل شود، ماهیت بهره برداری از منبع تجدید ناپذیر زمین را تعیین خواهد کرد. تجارب بسیاری از مقاصد گردشگری دنیا نشان داده است، که عدم مدیریت صحیح ساخت و ساز خانه‌های دوم و سایر سازه‌های گردشگری، می‌تواند پیامدهای زیست-محیطی، اجتماعی و حتی اقتصادی را به همراه داشته باشد. دست اندازی به حریم منابع طبیعی، ساخت و ساز و بارگذاری بیش از حد ظرفیت در اراضی محدود و حساس اکولوژیک، پخش آلاینده‌ها در محیط، حذف و تخریب منابع و مناظر طبیعی، از جمله مصادیق این خواهند بود (Hunter, & Green, 1995; Liu, et al, 1987; OECD, 1981).

1 Driving Force

نیازهای نسل فعلی و آتی مورد استفاده آگاهانه و سنجیده قرار گیرد، از اهمیت بالایی در فرآیند برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری‌های توسعه شهری و ناحیه‌ای برخوردار است.

به طور کلی، در منطقه مازندران و به طور اخص در شهرستان نوشهر، به دلیل محدودیتهای فضایی گسترش کالبدی و رشد روزافزون جمعیت بومی، بویژه در ناحیه جلگه‌ای، الگوی استفاده از زمین می‌باید با حساسیت خاص پیگیری شود. حساسیتهای موضوع کاربری زمین در شهرستان نوشهر، زمانی چند برابر می‌شود که حوزه مذکور تحت تأثیر عمیق عامل پیش‌رانی چون گردشگری قرار دارد. از این رو، ضرورت‌ها و اهمیت توجه به موضوع تغییرات کاربری اراضی در حوزه مذکور به دلایل زیر توجیه پذیر است: شهرستان نوشهر از مقاصد مهم گردشگری کشور است و به دلیل محدود بودن منابع زمین در زمینه گسترش کالبدی، با محدودیت مواجه است. به دلیل مجاورت جنگل و دریا و عرض کم جلگه حوزه مذکور به لحاظ زیست-محیطی حساس است و هر گونه اقدامات می‌تواند تعادل زیست-محیطی آن را دچار اختلال کند. اقتصاد حوزه مذکور، به فعالیت‌های گردشگری، کشاورزی و خدماتی وابسته است (علیقلی‌زاده‌فیروزجایی ۱۳۸۷) و اختلال در هر یک می‌تواند اقتصاد حوره را تحت تأثیر قرار دهد.

۱-۳- اهداف

اصلی‌ترین اهداف این تحقیق عبارتند از: شناخت الگوی کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه، بررسی روند تغییرات کاربری اراضی در محدوده مذکور طی دوره ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵، تعیین سهم ساخت و سازهای ناشی از گردشگری در بروز تغییرات کاربری‌ها و در نهایت

در استان‌های شمالی کشور بویژه در نواحی غرب مازندران و از آن جمله، شهرستان نوشهر طی دو دهه اخیر تغییرات کاربری اراضی به موضوعی جدی و چالش برانگیز مبدل شده است. رشد فعالیت‌های گردشگری در حوزه مذکور، رشد ساخت و ساز خانه‌های دوم، مجتمع‌های تفریحی-رفاهی و سازه‌های گردشگری (مثل پلاژها) را به همراه داشته و این امر، تغییرات گسترده کاربری اراضی در حوزه مذکور را سبب شده است. تقاضای روزافزون گردشگران خانه دوم و رونق فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا، در کنار ضعف بخش کشاورزی در فرآیند تولید، درآمندی و اشتغال‌زایی، سبب عرضه سریع و گسترده اراضی زراعی، باغات و بایر از سوی جامعه محلی به تقاضای اغواکننده و میلیونی گردشگران خانه دوم شده است. این موضوع، تهی‌سازی منابع طبیعی و کاهش چشمگیر سطح اراضی مولود زراعی و باغات به سطوح غیر مولود مسکونی و ویلایی، ساخت و ساز در حریم منابع طبیعی ساحل، جنگل، رودخانه، کاهش دسترسی محلی به منابع گردشگری، آلودگی روزافزون محیطی را به دنبال داشته است (قدمی، ۱۳۸۶؛ علیقلی‌زاده‌فیروزجایی، ۱۳۸۷)؛ رهنمایی و دیگران، ۱۳۸۷). شهرستان نوشهر واقع در استان مازندران، از زمان پهلوی اول تاکنون، همواره به عنوان یکی از مقاصد مهم گردشگری کشور مطرح بوده و از این رو، به عنوان نمونه‌ای جهت بررسی نقش گردشگری در بروز تغییرات کاربری اراضی در استان مازندران، مورد مطالعه قرار گرفته است.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

زمین، منبعی محدود و تجدیدناپذیر محسوب می‌شود و به عنوان دارایی و نعمتی که می‌باید در راستای تامین

مرجع نمودن تصاویر، از ۱۰ نقطه کنترل، در محدوده مشخص و دقیق عوارضی، چون تقاطع جاده‌ها و یا خطوط بارز استفاده شد. به دلیل ناهمواری کم محدوده تحقیق، روش معادلات چند جمله‌ای درجه اول و روش درون‌یابی، نزدیکترین همسایگی برای بازنویسی درجه روشنایی پیکسل‌ها مورد استفاده قرار گرفت. پس از اعمال تصحیح هندسی، تصاویر بر اساس حدود مختصات ریاضی محدوده برش زده شدند. کل فرآیند تولید لایه‌ها به صورت نظارت شده (Supervised) با استفاده از نقشه‌های ۱/۵۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰۰ و بازدیدهای میدانی از حوزه تحقیق صورت گرفت و بدین ترتیب، در مرحله انتخاب و جمع‌آوری نمونه‌های آموزشی، برای هر کلاس کاربری به صورت نمونه‌های پلیگونی در سطح حوزه اقدام و براساس هدف تحقیق کلاس کاربری‌ها به لحاظ تفکیک پذیری، کنترل و تعیین شد. نمونه‌های آموزشی در قالب کلاس‌های زیر جمع‌آوری و تحلیل شدند: باغی و زراعی، جنگل، ساخت و ساز گردشگری، پیکره‌های آبی، بایر، محدوده شهری.

در فرآیند انتخاب نمونه‌های آموزشی سعی شد نمونه‌ها از پراکنش مناسبی برخوردار باشند. با توجه به تفکیک پذیری باندها، باندهای مناسب برای طبقه‌بندی، ۴، ۵ و ۷ انتخاب شدند و به منظور طبقه‌بندی پیکسل‌های تصویر، از روش طبقه‌بندی حداکثر احتمال، به عنوان یکی از دقیق‌ترین روش‌های طبقه‌بندی پیکسل پایه استفاده شد. کل فرآیند پردازش تصاویر با استفاده از نرم افزار PC Geomatica 8.2 صورت گرفت. پس از تولید لایه‌های رستر (Raster)، با استفاده از نرم افزار ArcGIS 9.3 لایه‌های برداری با فرمت SHP از تصاویر در قالب شکل‌های موضوعی ۲، ۳، ۴ تولید شد.

ارایه پیشنهاد‌های اجرایی در راستای مسأله تحقیق و پیشنهاد‌های تحقیق به سایر محققان.

۱-۴- سؤال‌های تحقیق

این تحقیق در راستای پاسخگویی به سؤال‌های زیر صورت گرفته است:

۱-۴-۱- الگوی کاربری زمین حوزه مورد مطالعه در وضع موجود چیست؟

۱-۴-۲- تغییرات کاربری اراضی حوزه مذکور، طی دوره زمانی ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ چه روندی را طی کرده است؟

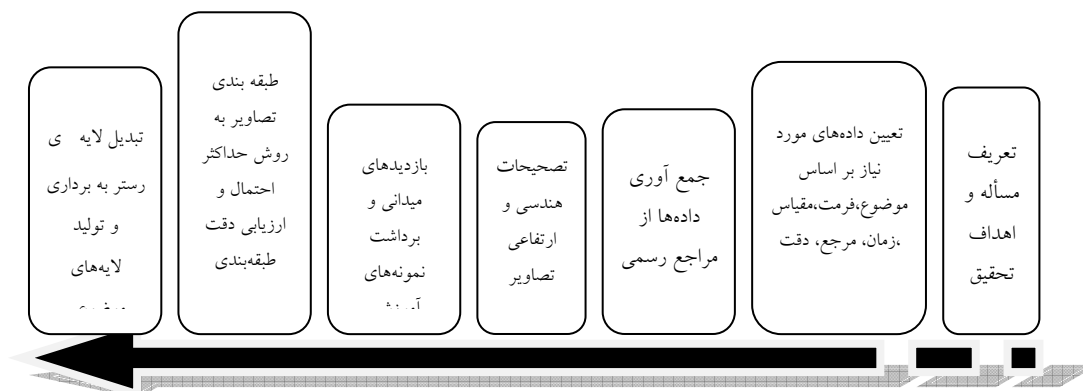
۱-۴-۳- سهم بخش گردشگری، بویژه خانه دوم در تغییرات کاربری حوزه مورد مطالعه چه بوده است؟

۱-۵- روش تحقیق

در این تحقیق، به عنوان تحقیقی توصیفی و تحلیلی، سعی شده است ابتدا به توصیف وضع موجود و تغییرات صورت گرفته طی دوره زمانی ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ پرداخته شود و در مرحله بعدی با توجه به سؤال‌ها، سهم فعالیت‌های گردشگری در بروز تغییرات کاربری محدوده مورد مطالعه تحلیل گردد. به منظور شناخت کاربری زمین، وضع موجود و بررسی روند تغییرات کاربری‌ها، از نقشه توپوگرافی ۱/۵۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰۰ پوشش سراسری سازمان نقشه برداری کشور به عنوان نقشه پایه، تصاویر ماهواره‌های Landsat سنجده ETM1998 و IRS 2004 از سازمان فضایی ایران استفاده شد. مرحله پیش پردازش، با تصحیح هندسی و ارتفاعی روی تصاویر انجام شد. در فرآیند تصحیح هندسی و هم مختصات سازی تصاویر ضروری است، تا مغایرت‌ها در تصاویر از کیفیت مناسبی برخوردار باشند. بنابراین، قبل از انتخاب نقطه کنترل، از روش کشیدگی خطی و آشکارسازی لبه‌ها برای افزایش وضوح و کیفیت تصاویر استفاده شد. به منظور زمین

دوم به عنوان جامعه نمونه گردشگران خانه دوم، با استفاده از پرسشنامه با سؤال‌هایی در قالب طیف لیکرت بررسی شدند. واحد تحلیل در این تحقیق، سرپرست خانوار بود

علاوه بر این، به منظور بررسی نگرش ساکنان محلی نسبت به تغییرات کاربری زمین، با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده (دهستان به عنوان طبقه) و مدل کوکران، ۳۱۲ نفر از ساکنان بخش مرکزی نوشهر، به عنوان جامعه نمونه محلی و ۱۰۰ نفر از صاحبان خانه



شکل شماره ۱- الگوریتم تولید لایه‌های کاربری اراضی با استفاده از GIS, RS در این تحقیق

(مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). روند تغییرات جمعیتی در محدوده مورد مطالعه طی سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۴۵ حاکی از یک روند افزایشی است. به گونه‌ای که نرخ رشد جمعیتی طی این دوره مثبت و برابر با ۲/۹۴ بوده است. به طور کلی نرخ رشد جمعیت نواحی روستایی بخش مرکزی نوشهر بسیار بیشتر از نرخ رشد جمعیت روستایی شهرستان نوشهر و استان مازندران است.

۶-۱- محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه این تحقیق، بخش مرکزی شهرستان نوشهر واقع در استان مازندران است. حوزه مذکور دارای ۴۵ کیلومتر نوار ساحلی و کلیه سکونتگاه‌های روستایی آن در جلگه باریکی به عرض بین ۱/۵ تا ۵ کیلومتر قرار گرفته‌اند. این بخش شامل سه دهستان خیرودکنار، بلده کجور و کالج با ۵۶ نقطه روستایی، ۱۶۵۷۲ خانوار و ۵۷۹۵۹ نفر جمعیت است

جدول شماره ۱- تعداد جمعیت و خانوار در بخش مرکزی نوشهر به تفکیک دهستان طی سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال دهستان	۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت
خیرودکنار	۱۴۵۰	۷۶۴۰	۱۲۱۵۶	۲۱۴۸	۳۵۸۶	۲۰۵۳۶	۵۰۵۷	۲۴۳۱۴	۲۸۷۶۲	۷۶۷۸
بلده کجور	۱۰۳۴	۵۵۳۵	۸۲۰۵	۱۴۳۷	۲۱۲۷	۱۲۳۸۴	۲۷۷۶	۱۳۷۰۶	۱۶۷۷۷	۴۲۶۲
کالج	۸۱۵	۴۱۲۴	۶۴۵۷	۱۱۷۵	۱۸۱۲	۱۰۲۳۶	۲۲۳۸	۱۰۴۸۲	۱۲۴۲۰	۳۳۶۰
بخش مرکزی	۳۲۹۹	۱۷۲۹۸	۲۶۸۱۸	۴۷۶۰	۷۵۲۵	۴۳۱۵۶	۱۰۰۷۱	۴۸۵۰۲	۵۷۹۵۹	۱۵۳۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵-۱۳۴۵

جدول شماره ۲- نرخ رشد جمعیت در بخش مرکزی نوشهر به تفکیک دهستان طی سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵-۵۵	۱۳۵۵-۶۵	۱۳۶۵-۷۵	۱۳۷۵-۸۵
مناطق				
خیرودکنار	۴/۶۴	۵/۲۴	۱/۶۸	۱/۶۸
بلده کجور	۳/۹۴	۴/۱۲	۱/۰۱	۲/۰۲
کالج	۴/۴۸	۴/۶۱	۰/۲۴	۱/۷۰
بخش مرکزی	۴/۳۵	۴/۶۵	۰/۹۸	۲/۹۴

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵-۱۳۷۵

بهره بردار، معادل ۰/۷ هکتار بوده است این رقم گویای کوچک بودن اراضی زراعی است. کشت برنج از مهم‌ترین محصولات زراعی این حوزه محسوب می‌شود. در نواحی روستایی بخش مرکزی نوشهر، بیش از ۷۲ درصد شاغلان در بخش صنعت و خدمات فعالیت دارند. اصلی‌ترین فعالیت مربوط به بخش صنعت، فعالیت‌های مرتبط به بخش ساختمان نظیر صنایع جوشکاری، کارگاه بلوک زنی و کارگاه نجاری و مانند آن است. ایجاد و گسترش این قبیل فعالیت‌ها در این ناحیه متأثر از گسترش گردشگری است. زیرا رشد گردشگری بویژه رونق خانه‌های دوم باعث ایجاد اشتغال در فعالیت‌های ساختمانی شده است. به طوری که ۶۷ درصد شاغلین بخش صنعتی بخش مرکزی نوشهر در این زیربخش اشتغال دارند (جهاد کشاورزی شهرستان نوشهر، ۱۳۸۵). مهم‌ترین بخش اقتصادی در نواحی روستایی مورد مطالعه، بخش خدمات است (۳۸/۳ درصد شاغلان). رشد گردشگری در این حوزه افزایش فعالیت‌های بخش خدماتی را در پی داشته است. براین اساس؛ فعالیت‌های تجاری یکی از مهم‌ترین زیر بخش‌های خدماتی در نواحی روستایی این ناحیه است که در سال ۱۳۸۵، ۲۴ درصد شاغلین را به خود جلب کرده است. همجواری با دریای خزر و داشتن ساحل شنی و جنگل‌های انبوه سبب شده است بخش مذکور از زمان

در سال ۱۳۸۵، تراکم نسبی جمعیت در بخش مورد مطالعه ۱۲۰/۴۳ نفر در کیلومتر مربع و تراکم بیولوژیک آن ۱۶ نفر در هکتار بوده است. براساس سرشماری سال ۱۳۸۵، از شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر نواحی روستایی این ناحیه، ۲۲ درصد در بخش کشاورزی، ۳۶/۹ درصد در بخش صنعت و ۳۸/۳ درصد در بخش خدمات و ۲/۵ درصد در فعالیت‌های نامشخص به کار اشتغال داشته‌اند. به این ترتیب فعالیت‌های اقتصادی غالب در این ناحیه، صنعت و خدمات است. از لحاظ طبقات سنی فعالیت، اکثر شاغلان بخش کشاورزی در سنین ۵۰ تا ۵۹ ساله و بخش صنعت و خدمات در طبقه ۲۰ - ۲۹ ساله قرار داشته‌اند. در واقع اکثر جوانان در بخش خدمات و صنعت و اکثر بزرگسالان در بخش کشاورزی فعالیت دارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

فعالیت بخش کشاورزی در این حوزه طی دوره ۸۵-۶۵ با تغییرات شدیدی مواجه بوده به طوری که میزان شاغلین این بخش در سال ۱۳۶۵ از ۴۲ درصد به ۲۲ درصد در سال ۱۳۸۵ تنزل پیدا کرده است. به این ترتیب سهم بخش کشاورزی به عنوان بخش مولد اقتصادی در نواحی روستایی این ناحیه به علت تغییرات شدید کاربری و تبدیل زمینهای اراضی کشاورزی به ساخت و ساز ویلا (شهرک‌های گردشگری) در حال کاهش است. براساس آمار سال ۱۳۸۵، متوسط اراضی کشاورزی هر

در روستاهای نمونه این بخش ۱۵ شهرک گردشگری دولتی شامل ۷۰۵ واحد مسکونی ویلایی و ۱۳۴ شهرک گردشگری خصوصی شامل ۲۸۷۶ واحد بوده است. نوع دیگر خانه‌های دوم واحدهای ویلایی منفرد هستند که در سطح روستاهای حوزه مورد مطالعه پراکنده شده‌اند. یافته‌های میدانی نشان دهنده آن است که شمار این گونه واحدهای ویلایی در روستاهای نمونه بالغ بر ۳۰۳۳ واحد است. به این ترتیب مجموع کل خانه‌های دوم در روستاهای نمونه ۸۴۶۵ واحد و نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی و ویلایی ۴/۸ درصد بوده است. نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی ویلایی در روستاهای نمونه دو دهستان بلده کجور و کالج، به ترتیب ۶۰ و ۶۱ درصد بوده است. این نسبت در روستاهای نمونه از حداقل ۷۸/۶ درصد در روستای وازیوار از دهستان کالج تا ۶ درصد در روستای کشکسرا از دهستان خیرودکنار در نوسان است.

پهلوی اول مورد توجه گردشگران قرار گیرد و به عنوان یکی از قطب‌های گردشگری کشور مطرح باشد. انگیزه اصلی گردشگران این حوزه طبیعت گردی است و در قالب دو گروه گردشگران اقامتی (اقامت موقت در واحدهای اقامتی اجاره‌ای) و گردشگران خانه دوم (ساکن ویلا یا مجتمع‌های مسکونی-رفاهی) قابل بررسی‌اند. بررسی‌های میدانی نشان دهنده آن است که حوزه مذکور، از دهه ۱۳۴۰ مورد توجه گردشگران قرار گرفته است. دوره زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ را می‌توان دوره اوج رشد گردشگری در بخش مرکزی نوشهر عنوان کرد. بررسی‌ها از صاحبان خانه‌های دوم نمونه نیز حاکی از آن است که ۸ درصد از صاحبان خانه‌های دوم، ویلاهای خود را قبل از پیروزی انقلاب اسلامی، ۲ درصد در سال‌های ۱۳۵۸ تا سال ۱۳۶۸، ۳۴ درصد ۱۳۶۸ تا ۱۳۸۰، ۴۱ درصد ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ و ۱۵ درصد ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۵ خریداری یا احداث کرده‌اند (علیقلی زاده، ۱۳۸۷: ۲۴۵).

جدول شماره ۳- تعداد مجتمع‌های تفریحی مسکونی و ویلاهای پراکنده در روستاهای نمونه بخش مرکزی نوشهر در سال ۱۳۸۵

روستا	شهرکهای گردشگری دولتی	تعداد خانه‌های دوم در شهرک دولتی	شهرکهای گردشگری خصوصی	تعداد ویلا شهرکهای گردشگری خصوصی	سال ساخت اولین ویلا	تعداد ویلاهای پراکنده داخل بافت روستا	مجموع کل خانه‌های دوم در روستا	تعداد واحدهای مسکونی روستا	تعداد کل واحدهای مسکونی و خانه‌های دوم روستا	درصد خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی
درزی کلا	-	-	۴	۴۰	۱۳۸۰	۲۰	۶۰	۲۱۹	۲۷۹	۲۱
بندی	-	-	۵	۶۰	۱۳۵۵	۷۰	۱۳۰	۳۸۴	۵۱۴	۲۵
امیررود	۱	۲۰	۵	۱۴۰	۱۳۵۵	۱۵۰	۲۹۰	۳۲۷	۶۱۷	۴۷
لتنگان	-	-	۳	۸۰	۱۳۷۵	۱۵۰	۲۳۰	۳۶۹	۵۹۹	۳۸
کورکورسرعلیا	-	-	-	-	۱۳۸۲	۱۵	۱۵	۱۵۹	۱۷۴	۸/۶
علی آباد میر	۱	۵۰	۲	۴۰	۱۳۷۵	۵۰	۱۴۰	۸۱۶	۹۵۶	۱۴/۶
کشکسرا	-	-	۳	۳۰	۱۳۸۰	۳۰	۶۰	۹۲۸	۹۸۸	۶
شب خسکاج	-	-	۱	۷	۱۳۸۱	۱۰	۱۸	۱۶۵	۱۸۳	۹/۸

ادامه جدول شماره ۳- تعداد مجتمع‌های تفریحی مسکونی و ویلاهای ...

۳۹	۵۳۶	۳۲۸	۲۰۸	۸	۱۳۷۰	۲۰۰	۶	-	-	نظام آباد
۳۴/۲	۲۶۹	۱۷۷	۹۲	۳۰	۱۳۷۵	۲۷	۴	۳۵	۱	نچارده
۷/۵	۵۵۳	۵۱۱	۴۲	۳۰	۱۳۷۵	۱۲	۱	-	-	نیرنگ
۲۲/۷	۵۶۶۸	۴۳۸۳	۱۲۸۵	۵۶۳	-	۶۳۶	۳۲	۱۰۵	۳	دهستان خیردکنار
۶۹	۶۳۵	۱۹۵	۴۴۰	۱۵۰	۱۳۵۵	۲۵۰	۵	۴۰	۱	دزدک
۵۲/۵	۶۶۶	۳۱۶	۳۵۰	۱۵۰	۱۳۵۵	۱۰۰	۴	۱۰۰	۲-	چلندر
۷۲	۸۹۸	۲۴۸	۶۵۰	۱۰۰	۱۳۵۵	۵۵۰	۲۰	-	-	ملکار
۴۵/۵	۳۲۹	۱۷۹	۱۵۰	۱۲۰	۱۳۷۰	-	-	-	-	سنگ سرا
۵۵	۲۳۵	۱۰۵	۱۳۰	۱۰۰	۱۳۷۵	۳۰	۱	-	-	ملا کلا
۵۸	۱۴۹۰	۶۳۰	۸۶۰	۳۵۰	۱۳۵۳	۳۸۰	۵	۱۳۰	۲	صلاح‌الدین کلا
۶۶	۱۲۵۰	۴۰۰	۸۳۰	۳۸۰	۱۳۶۹	۴۵۰	۱۰	-	-	تسکانک
۷۲	۸۹۸	۲۴۸	۶۵۰	۱۰۰	۱۳۵۵	۵۵۰	۲۰	-	-	ملکار
۶۰	۶۴۸۳	۲۵۴۳	۳۹۲۰	۱۵۷۰	-	۱۹۶۰	۴۹	۳۸۰	۸	دهستان بلده کچور
۴۷/۶	۶۳۰	۳۳۰	۳۰۰	۲۲۰	۱۳۷۰	۸۰	۵	-	-	بنچکول
۶۴/۹	۲۰۸۰	۷۳۰	۱۳۵۰	۲۰۰	۱۳۵۳	۱۰۰۰	۲۰	۱۵۰	۲	ونوش
۸۲	۸۹۰	۱۶۰	۷۳۰	۱۰۰	۱۳۵۴	۵۶۰	۱۵	۷۰	۲	وازیوار
۴۷/۶	۶۳۰	۳۳۰	۳۰۰	۲۲۰	۱۳۷۰	۸۰	۵	-	-	نارنج بن
۵۵/۶	۵۶۳	۳۱۳	۲۵۰	۱۰۰	۱۳۵۳	۱۵۰	۵	-	-	علویکلا
۴۶/۷	۲۵۷	۱۳۷	۱۲۰	۸۰	۱۳۷۰	-	-	-	-	بازیارکلا
۴۹	۵۳۰	۲۷۰	۲۶۰	۶۰	۱۳۷۰	۲۰۰	۴	-	-	میانک
۶۲	۵۳۷۵	۲۰۶۵	۳۳۱۰	۹۸۰	-	۲۰۷۰	۵۴	۲۲۰	۴	دهستان کالج
۴۹	۱۷۴۳۶	۸۹۹۱	۸۵۱۵	۳۱۱۳	-	۴۶۶۶	۱۳۵	۷۰۵	۱۵	بخش مرکزی

منبع: محاسبات نگارندگان

فعالیت‌های خدماتی و صنعت ساختمان محسوب می‌شود؛ به طوری که در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ در اقتصاد حوزه مذکور، سهم بخش خدمات و صنعت با تأکید بر ساختمان (ساخت خانه‌های دوم) نزدیک به ۷۰ درصد رسید. از این رو در هر گونه بحث در مورد تحول و توسعه بخش مرکزی نوشهر یکی از عوامل کلیدی کارکردهای گردشگری محسوب می‌شود.

۲- مبانی نظری

۲-۱- کاربری اراضی، چالش‌ها و رویکردها

هستی انسان به عنوان موجودی در حال تزیید برای بقا به زمین وابسته است. اگرچه این وابستگی با

نتایج تحقیقات نشان دهنده آن است که، کارکرد اصلی نقاط روستایی بخش مرکزی نوشهر از اواسط دهه ۱۳۶۰ به بعد دچار تغییرات گسترده شده است. اقتصاد حوزه مذکور، تا دهه ۱۳۶۰ عمدتاً به فعالیت‌های زراعی، باغداری و دامداری سنتی وابسته بوده است (علیقلی‌زاده، ۱۳۸۷: ۱۳۵). همان‌طور که قبلاً ذکر شد از دهه ۱۳۴۰ گردشگری اعم از اقامتی و خانه‌های دوم در حوزه مذکور شکل گرفته، از اواخر دهه ۱۳۶۰ به تدریج شکل انبوه به خود گرفته است. این امر عامل اصلی تغییر کارکرد اقتصادی بخش مرکزی نوشهر از بخش کشاورزی به سمت

تشدید روند تهری سازی منابع طبیعی، قطعاً از طریق فشارهای زیست-محیطی، فقر سرمایه منابع طبیعی را در پی خواهد داشت (Beinat, 1997:1). پیامدهای نامطلوب بهره‌برداری افراطی از زمین، شامل مواردی چون فرسایش و آسیب پذیری خاک، از دست دادن بوم‌ها، کاهش ظرفیت تحمل زمین، تغییر چشم اندازها، تخریب منابع طبیعی و کاهش توان تولید زمین خواهد بود (IGBP/HDP, 1995:24). گزارش سازمان توسعه بانک جهانی در این زمینه نشان می‌دهد، تخریب سیستم‌های زیست-محیطی و منابع طبیعی، بویژه در کشورهای در حال توسعه، روند و حجمی روزافزون دارد و این تهدیدی مستمر در راستای توسعه پایدار جوامع محسوب می‌شود. در این رابطه، درک جامعی از منابع طبیعی و سیستم‌های زیست-محیطی (به عنوان پشتوانه اقتصاد ملی) با پیروی از الگوی توسعه پایدار و حمایت‌های دولت از الزامات است (World Bank, 1992).

از مصادیق بهره‌برداری ناصحیح از منابع زمین، تغییر کاربری اراضی مولد زراعی و باغات به پهنه‌های مسکونی و شهری است. اگرچه مطالعات اندکی در مورد تبدیل اراضی در کشورهای در حال توسعه و پیامدهای آن بر روی امنیت غذایی، مسکن طبقات کم درآمد و اقتصاد ملی صورت گرفته است، اما شواهدی وجود دارد که تحت شرایط معینی (برای مثال در نواحی که زمین قابل کشت محدود است)، تبدیل اراضی کشاورزی مرغوب به کاربری شهری اثرات منفی به همراه خواهد داشت (Bruyn and Opschoor, 1994). تبدیل گسترده اراضی زراعی و باغات به کاربری‌های شهری در زمینه امنیت غذایی، آلودگی زمین، سوانح طبیعی، ناپایداری بستر، آلودگی آب و خاک، مسأله ساز خواهد بود (Bowen et al, 1991:43). در جاکارتا، سالانه در حدود

پیشرفت‌های جامعه بشری میل به کاهش دارد، اما هنوز زمین به عنوان سرزمین، فضا، منبع، محیط و نشانه در تامین نیازهای انسانی اهمیت دارد (Kang, 2001:12). در میان منابع مادی، بدون بحث زمین عظیم‌ترین است. با مطالعه چگونگی استفاده از زمین در هر کشور، با قطعیت می‌توان نتیجه گرفت که آینده آن کشورچه خواهد شد (شوماخر، ۱۳۶۰: ۲۵).

در استفاده از زمین، انسان به عنوان نقش آفرین مهم، شامل گروه‌هایی از مالکان، توسعه‌دهندگان^۱، قانونگذاران^۲، کاربران^۳ و سایر افراد است (Gunn, 1995: 87). بنابراین، افراد درگیر با موضوع کاربری زمین، متفاوتند (Kaiser, et al, 1995, p110). شناخت ویژگی‌ها و رفتار هر یک از افراد یا گروه‌های ذی نفع امری بسیار دشوار است، اما این مهم است که به منظور حفظ و کنترل بازار و ارزش‌های اکولوژیک و اجتماعی زمین گروه‌های ذی نفع، در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین مشارکت داده شوند (Pearce, 2001:15; Kang, 1989:45; Grubler, 1994:287).

موضوع چگونگی استفاده از زمین و تغییرات آن با توجه به شرایط سیاسی، حقوقی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی، همواره تصمیم گیران، ذی نفعان و مالکان را دچار چالش‌های جدی کرده است. تقاضای روزافزون برای منابع زمین، الگوی تخصیص زمین و شیوه‌های مدیریت آن را تحت تأثیر قرار می‌دهد (Dieren, 1995). چراکه با افزایش فشار تقاضای زمین سرانه دسترسی به منابع طبیعی کاهش خواهد یافت. فعالیت‌های نادرست کشاورزی و هرگونه بهره‌برداری ناصحیح از زمین، با

-
- 1 - Developers
 - 2 - Regulators
 - 3 - Users

کارگران از طریق سرمایه‌داران تبیین می‌شود (Hawley, 1960: 40).

در دیدگاه سوم، ارزش‌های اکولوژیک از مفاهیم متفاوتی در زمینه نقش محیط زیست طبیعی در حیات انسانی ریشه می‌گیرد. اورتالانو سه مفهوم در این رابطه را تعیین و تعریف می‌کند: استفاده کارآمد از منابع طبیعی، حفظ یکپارچگی سیستم‌های طبیعی و حفاظت کامل از طبیعت (Ortolano, 1984: 125). تئوری‌های اکولوژیک وضعیت‌های تعادل زیست-محیطی و تهدیدهای مطرح در رابطه با این شرایط را تشریح و توصیف می‌کنند (Holling & Goldberge, 1971: 221).

در طول سه دهه گذشته، پارادایمی مطرح شده است که نوعی جا به جایی از دیدگاه‌های کاملاً اقتصادی در مورد استفاده و توسعه زمین، به سوی رویکردی متعادل‌تر و کل‌نگر^۱ را نشان داده است و آن رویکرد پایداری کاربری زمین است. سه بعد اصلی کاربری زمین پایدار عبارتند از: ۱- بُعد معیشتی که به ماندگاری، قابلیت بهره‌برداری و استمرار (تداوم) منابع طبیعی در یک افق بلندمدت مربوط می‌شود؛ ۲- بُعد وابستگی متقابل، که بروی ابعادی چون ترکیب بندی^۲ یا بخش بندی^۳ و ارتباطات میان انواع متفاوتی از کاربری زمین توجه و تأکید دارد؛ ۳- بُعد اخلاقی، که تعهد نسبت به نسل‌های آینده را گوشزد می‌کند (Beinat, 1997: 4).

۲-۲- کاربری اراضی و گردشگری

موضوع تغییر کاربری اراضی در مقصدهای گردشگری، از اهمیت و حساسیت بالایی برخوردار

۴۰ هزار هکتار از اراضی زراعی به کاربری‌های شهری تغییر می‌یابند و این در حالی است که تهی سازی ظرفیت تولیدی این اراضی (قابل کشت)، سالانه در حدود ۵۰ تا ۱۰۰ میلیون دلار آمریکا هزینه خواهد داشت (Work Bank, 1992).

در رابطه با الگوی استفاده از زمین و توجه به زمین به عنوان یک ورودی و داده، در تصمیم‌گیری‌ها چند رویکرد متفاوت مطرح شده است. در دیدگاه اقتصاد کلاسیک، زمین به عنوان کالا، ارزش بازاری بالقوه دارد و می‌تواند به عنوان وسیله کسب سود استفاده شود. در این مورد، زمین باید به بهترین و بالاترین حد کاربری اختصاص یابد که از طریق روابط عرضه و تقاضا در یک سیستم بازار متعادل تعیین می‌شود (Susskind & CruikShank, 1987: 121).

دیدگاه بعدی، ارزش‌های اجتماعی استفاده^۱ است که بیان‌کننده ارزشی است که مردم برای آرایش‌های متفاوتی از کاربری زمین "به عنوان محیطی برای زندگی‌شان" قایل می‌شوند (Kaiser, et al, 1995: 62). این دیدگاه، کاربری زمین را عاملی تسهیل‌گر برای دستیابی به الگوهای مطلوب فعالیت و آمال اجتماعی می‌بینند. شکل خوب شهر^۲ کوین لینچ (1981)، سیستم‌های فعالیت انسان چاپین و کایزر^۳ (1979) و واحدهای اجتماعی روح و گیتز^۴ (1985) این دیدگاه را به خوبی معرفی می‌کنند. در تئوری‌های اکولوژیک انسانی، رقابت اقتصادی بازار مدار برای فضا^۵، شکل استفاده از زمین را مشخص می‌سازد و در تئوری‌های مارکسی، توسعه زمین بر حسب استثمار

¹ - Social Use Values

² - Good City Form

³ - Chapain & Kaiser

⁴ - Rohe & Gates

⁵ - Space

⁶ - Holistic

⁷ - Fragmentation

⁸ - Segmentation

معضلاتی می‌شود. از این رو، به منظور حداقل‌رسانی اثرات منفی و در عین حال به حداکثررسانی منافع، کاربری زمین در حوزه‌های مذکور می‌باید به خوبی پایش (Monitoring)، پیش‌بینی و برنامه‌ریزی و مدیریت شود، اما در هر صورت، انجام چنین کاری به خاطر ماهیت سیستم کاربری زمین، هم برای محققان و هم برای مجریان و مسئولان امری بسیار پیچیده است (Kang, 2001: 18).

۳- تجزیه و تحلیل و یافته‌های تحقیق

یکی از پیامدهای ناشی از توسعه گردشگری انبوه در بخش مرکزی شهرستان نوشهر، تغییرات شدید کاربری اراضی، گسترش بافت کالبدی سکونتگاه‌های روستایی و رشد سریع قیمت زمین و مستغلات بوده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۸، بیش از ۷۹۵ هکتار و طی سال‌های ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۵، ۱۱۶۵ هکتار از اراضی محدوده مورد مطالعه به زیر ساخت و ساز رفته است. در این رابطه، به لحاظ الگوی زمانی، بیشترین تغییرات کاربری اراضی در بخش مرکزی نوشهر در مقطع زمانی ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۵ به وقوع پیوسته است؛ به طوری که در حوزه مذکور، طی مدت کمتر از هفت سال، مساحت محدوده‌های ساخته شده به بیش از دو برابر رسیده است.

فعالیت‌های مربوطه به ساخت و ساز مسکونی و ویلایی در طی سال‌های ۷۸-۱۳۳۵، ۲۱۹/۶ درصد، و در سال‌های ۸۵-۱۳۷۸ بیش از ۱۰۰ درصد تغییرات مثبت (رشد) را نشان می‌دهد. به طور کلی، درصد تغییرات فعالیت‌های ساخت و ساز در حوزه مذکور، در دوره ۸۵-۱۳۳۵، بیش از ۵۴۱ درصد رشد را نشان می‌دهد. بر اساس الگوی مکانی، بیشترین شدت تغییرات کاربری اراضی در حوزه مورد مطالعه طی دوره ۱۳۷۸ تا ۱۳۸۵ مربوط به

است، چرا که گردشگری یک فعالیت منبع پایه^۱ محسوب می‌شود، بنابراین، از نظر زیست-محیطی حساس است و حفاظت و صیانت از منابع برای ادامه حیات، رونق و پایداری نواحی گردشگری امری ضروری محسوب می‌شود (OECD, 1981). حوزه‌های گردشگری، دارای ویژگی‌های منحصر به فردند: چشم‌اندازهای زیبا، عجایب طبیعی^۲، محیط‌های تفریحی و آب و هوای مطبوع، از عوامل جذب انبوه گردشگرانند. این امر سبب می‌شود منابع گردشگری مقاصد، به تدریج حساس و آسیب‌پذیر شوند (Pearce, 1989: 85). در صورتی که عوامل پیش‌ران^۳ برون‌زا، خیلی قوی و مستمر عمل کنند، حوزه‌های مقصد در معرض تخریب احتمالی غیرقابل جبران‌اند (Mireczkowski, 1995: 78). بسیاری از حوزه‌های گردشگری، شامل نوار ساحلی یا کوهستانی اند که جزو نواحی با سریع‌ترین رشد در سطح جهان نیز محسوب می‌شوند و یکی از ویژگی‌های اصلی آنها تغییرات سریع کاربری زمین است (OECD, 1981; OECD, 1997). در حوزه‌های گردشگری، از مهمترین کاربری‌های زمین، کاربری‌های مرتبط با جاذبه‌های گردشگری، کاربری خدمات اقامتی و کاربری‌های وابسته به بخش حمل و نقل است (Gunn, 1995:45; Pearce, 1989: 89).

به طور کلی، تغییر کاربری زمین، هم به عنوان عامل مهم رشد اقتصادی و هم به عنوان عامل اصلی آسیب‌رسانی زیست-محیطی مورد توجه است. این تأثیر دو پهلو، در بسیاری از مقاصد که اقتصاد گردشگری به شدت به منابع زیست محیطی وابسته است، باعث ایجاد

1- Resource-Based
2 - Wonder
3 -Driving Force

دهستان بلده کجور و کم‌ترین آن مربوط به دهستان خیرودکنار بوده است.

جدول شماره ۴- مساحت کاربری‌های کلان بخش مرکزی شهرستان نوشهر به تفکیک دهستان ۱۳۳۵ به هکتار

جمع کل	محدوده شهر	بایر	ساخت و ساز	جنگل	باغی زراعی	نوع کاربری دهستان
۲۰۰۸۰	-	۹۹	۹۶	۱۷۰۸۱	۲۸۰۴	بلده کجور
۲۵۷۱۶	۱۰	۶۰	۱۶۱	۲۱۶۱۴	۳۸۷۱	خیرودکنار
۷۶۷۸	-	۲۰	۱۰۵	۵۹۶۴	۱۵۸۹	کالج
۵۳۴۷۴	۱۰	۱۷۹	۳۶۲	۴۴۶۵۹	۸۲۶۴	جمع کل

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش نقشه توپوگرافی ۱/۵۰۰۰ پوشش سراسری

جدول شماره ۵- مساحت کاربری‌های کلان بخش مرکزی شهرستان نوشهر به تفکیک دهستان سال ۱۳۷۸ (به هکتار)

مساحت کل	محدوده شهری	پارک جنگلی	بایر	پیکره آبی	ساخت و ساز	جنگل	باغی زراعی	نوع کاربری دهستان
۲۰۰۸۰	-	۶۳۸	۳۰۰	۶	۳۶۸	۱۵۹۳۳	۲۸۳۵	بلده کجور
۲۵۷۱۶	۱۴۵۱	-	۳۷	۲۷	۳۸۸	۲۰۷۵۸	۳۰۵۵	خیرودکنار
۷۶۷۸	-	-	۵۵	۴۸	۴۰۱	۵۶۹۶	۱۴۷۸	کالج
۵۳۴۷۴	۱۴۵۱	۶۳۸	۳۹۲	۸۱	۱۱۵۷	۴۲۳۸۷	۷۳۶۸	جمع کل

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای Landsat سنجه ۱۹۹۸ ETM

جدول شماره ۶- مساحت کاربری‌های کلان بخش مرکزی شهرستان نوشهر به تفکیک دهستان سال ۱۳۸۵ (به هکتار)

مساحت کل	ساخت و ساز	پیکره آبی	بایر	محدوده شهر	پارک جنگلی	جنگل	زراعی باغی	نوع کاربری دهستان‌ها
۲۰۰۸۳	۸۹۰	۶	۲۵۰	-	۶۳۸	۱۵۸۰۲	۲۴۹۷	بلده کجور
۲۵۷۱۶	۶۴۲	۲۵	۶۰	۱۴۵۱	-	۲۰۶۴۳	۲۸۹۵	خیرودکنار
۷۶۷۶	۷۹۰	۲۴	۳۰	-	-	۵۵۸۹	۱۲۴۳	کالج
۵۳۴۷۵	۲۳۲۲	۵۵	۳۴۰	۱۴۵۱	۶۳۸	۴۲۰۳۴	۶۶۳۵	جمع کل

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای IRS 2006

مسکونی و ویلایی تبدیل شده است. یافته‌های حاصل از تجزیه و تحلیل تصاویر ماهواره‌ای ETM، IRS نشان می‌دهد در طی سال‌های ۷۸-۱۳۳۵، کاربری اراضی زراعی و باغات منفی ۱۰/۸ درصد و طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۸، منفی ۹/۹ درصد دچار تغییرات شده است. به طور کلی، در دوره زمانی ۸۵-۱۳۳۵ کاربری‌های مذکور دچار منفی ۱۹/۷ درصد تغییرات شده‌اند (جدول ۴).

۳-۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات به کاربری مسکونی و ویلایی (خانه‌های دوم)

در حوزه مذکور، عمده‌ترین شکل تغییر کاربری اراضی ناشی از توسعه گردشگری، شامل تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات به کاربری مسکونی و ویلایی (خانه‌های دوم) بوده است؛ به گونه‌ای که در دو مقطع زمانی ۱۳۷۸-۱۳۳۵ و سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۸، به ترتیب ۵۱۰ و ۶۸۰ هکتار از اراضی زراعی و باغات بخش مرکزی نوشهر، به کاربری

خانه‌های دوم، در زمینه توسعه اقتصاد محلی، ظرفیت‌های پابینی دارد. این گروه، مجموعه‌ای از عوامل طبیعی (جنس خاک، دسترسی به منابع آب، ...)، اقتصادی (زمینه اشتغال زایی، درآمد زایی، هزینه و فایده، ...)، تکنولوژیک (هزینه تمامین تکنولوژی، نوع تکنولوژی، ...)، رفتاری و روان شناختی (نگرش اعضای جوان خانواده، نگرش مردم به هریک از فعالیتها و ...)، عدم حمایت جدی دولت از زارعان، را به عنوان اصلی‌ترین عوامل مؤثر بر سر راه ادامه فعالیت کشاورزان حوزه و استقبال از فعالیت‌های بخش گردشگری ذکر کردند (قدمی، ۱۳۸۶: ۲۵۰، علیقلی‌زاده، ۱۳۸۷: ۱۳۴).

به این ترتیب از یک طرف، مجموعه ضعف‌های بخش کشاورزی و مدیریت کاربری زمین بویژه ضعف در زمینه ظرفیت‌های اقتصادی (یعنی اشتغال زایی، درآمدزایی، هزینه و سود و ...) و ظرفیت‌های مدیریتی، و از طرف دیگر، رشد روزافزون تقاضای مؤثر برای ایجاد خانه‌های دوم، افزایش شدید قیمت اراضی کشاورزی را در پی داشت (قدمی، ۱۳۸۶: ۲۵۰). رشد ۱۲۱۵ درصدی قیمت زمین در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۹ در حوزه یکی از مصادیق این امر است. با گسترش سوداگری زمین و مستغلات و ارایه پیشنهادی‌های میلیونی و میلیاردی، انگیزه مالکان به فروش زمین بالا رفت و تغییرات شدید کاربری اراضی زراعی و باغات به اراضی بایر و مسکونی ویلایی اتفاق افتاد. در این زمینه، مطالعه پیمایشی نشان می‌دهد، جامعه محلی نقش غالب گردشگری، به عنوان عامل یا محرک اصلی تغییر و تخریب کاربری زراعی و باغات در بخش مرکزی نوشهر را تأیید می‌کند (میانگین رتبه ۴).

با بررسی تطبیقی درصد تغییرات کاربری زراعی و باغات با درصد تغییرات ناشی از توسعه ساخت و سازهای ویلایی مشخص می‌شود که سهم بخش گردشگری (ساخت و ساز خانه دوم) در بروز تغییرات کاربری زراعی و باغات در طی سال‌های ۷۸-۱۳۳۵، ۸۵-۱۳۷۸ و ۸۵-۱۳۳۵، به ترتیب: ۵۶/۹ درصد، ۹۲/۷ درصد و ۷۱/۲ درصد بوده است (جدول ۵). نتایج آزمون همبستگی پیرسون، میان تغییرات کاربری زراعی و باغات و کاربری‌های گردشگری طی سال‌های ۸۵-۱۳۳۵ با ۹۵ درصد اطمینان در سطح منفی ۰/۹۸ معنی دار است (جدول ۶). این داده نشان می‌دهد که طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵، رشد کاربری‌های مربوط به ساخت و ساز و سازهای گردشگری در محدوده‌های پیرامون نقاط شهری و روستایی حوزه مورد مطالعه با تغییرات مساحت کاربری‌های زراعی و باغات همبستگی قوی معکوس داشته است. به عبارت دیگر، رشد ساخت و سازهای گردشگری با کاهش جدی سطح اراضی زراعی و باغات همراه بوده است.

بروز تغییرات شدید کاربری اراضی در ناحیه مورد مطالعه، علی‌رغم وجود قوانین و مقررات مربوطه صورت گرفته است (مبارکیان، ۱۳۸۴، ۲۴۷-۲۴۶). به این ترتیب، تغییرات کاربری اراضی زراعی و باغات به کاربری مسکونی ویلایی در واقع سبب تخریب اراضی مولد (زراعی و باغی) و جایگزینی و گسترش اراضی مصرفی و غیر مولود شده است. نتایج حاصل از مصاحبه با کشاورزان و باغداران در سطح حوزه مورد مطالعه نشان می‌دهد، فعالیت‌های زراعی و باغداری در مقایسه با بخش گردشگری بویژه توسعه

جدول شماره ۷- درصد تغییرات کاربری اراضی بخش مرکزی نوشهر در دوره زمانی ۱۳۳۵-۸۵

دوره زمانی	کاربری	۱۳۳۵-۷۸	۱۳۷۸-۸۵	۱۳۳۵-۸۵
زراعی و باغات	-۱۰/۸۴	-۹/۹۴	-۱۹/۷	
جنگلی	-۵/۰۸	-۰/۸۳	-۵/۸۷	
بایر	۱۱۸/۹	-۱۳/۲	۸۹/۹	
ساخت و ساز ویلایی (خانه دوم)	۲۱۹/۶	۱۰۰/۶	۵۴۳/۴	

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای ETM.IRS و نقشه ۱/۵۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰۰ پوشش سراسری

۲-۳- تغییر کاربری اراضی جنگلی به کاربری مسکونی ویلایی (خانه‌های دوم)

از دیگر اثرات گردشگری بر الگوی کاربری زمین حوزه مورد مطالعه، تغییر کاربری اراضی جنگلی و گسترش ساخت و ساز ویلایی در اراضی جنگلی و مرتعی است. به طوری که در طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۷۸ و سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۸ به ترتیب ۱۸۳ و ۲۷۸ هکتار از اراضی جنگلی، به زیر ساخت و ساز خانه‌های دوم رفته است. در این خصوص، از نظر زمانی بیشترین میزان تغییر کاربری اراضی جنگلی، طی سال‌های ۱۳۷۸-۱۳۸۵ رخ داده و از نظر مکانی مربوط به دهستان کالج بوده است. نتایج پردازش تصاویر ماهواره‌ای نشان می‌دهد اراضی جنگلی بخش مرکزی نوشهر، طی سال‌های ۱۳۳۵-۷۸، منفی ۵/۰۸ درصد، در طی

سال‌های ۱۳۷۸-۸۵ منفی ۰/۸۳ درصد و طی سال‌های ۱۳۳۵-۸۵ منفی ۵/۸۷ درصد دچار تغییرات شده است. این امر، نشان از کاهش و عقب نشینی تدریجی مرز اراضی جنگلی دارد. در رابطه با بروز تغییرات در اراضی جنگلی سهم ساخت و سازهای ویلایی (گردشگری) چشمگیر است؛ به طوری که در سال‌های ۱۳۳۵-۷۸ سهم ساخت و ساز ویلایی ۸/۰۵ درصد و طی سال‌های ۱۳۷۸-۸۵، ۷۸/۷ درصد بوده است. به طور کلی، طی سال‌های ۱۳۳۵-۸۵، ۱۹/۱ درصد تغییرات اراضی جنگلی ناشی از رشد ساخت و سازهای مسکونی ویلایی بوده است. در این دوره، سهم بخش گردشگری در بروز تغییرات طی سال‌های ۱۳۷۸-۸۵ (۷۸/۷ درصد) که مصادف است با رشد فعالیت‌های بورس بازی زمین و ویلا در بخش مرکزی نوشهر، قابل تامل است.

جدول شماره ۸- سهم بخش گردشگری (خانه دوم) در تغییرات اراضی زراعی و جنگلی بخش مرکزی شهرستان نوشهر ۱۳۳۵-۸۵

دوره زمانی	کاربری	۱۳۳۵-۷۸	۱۳۷۸-۸۵	۱۳۳۵-۸۵
زراعی و باغات (درصد)	۵۶/۹	۹۲/۷	۷۱/۲	
جنگلی (درصد)	۸/۰۵	۷۸/۷	۱۹/۱	

منبع: محاسبات نگارنده

سال، با تغییر گسترده کاربری اراضی جنگلی، باعث تهی سازی و تخریب منابع طبیعی - گردشگری بخش مرکزی نوشهر شده است. گسترش لجام گسیخته و بی رویه ساخت و ساز خانه دوم در این عرصه، با دست اندازی به حریم منابع طبیعی و برهم زدن یکپارچگی اکوسیستم‌های

در رابطه با تغییرات کاربری اراضی جنگلی و رشد ساخت و سازهای گردشگری در محدوده مورد مطالعه، بر اساس آزمون پیرسون در سطح منفی ۰/۸۷، همبستگی معکوس قوی مشاهده می‌شود. به این ترتیب، رشد گردشگری، بویژه گسترش خانه‌های دوم در طی کمتر از ده

نتایج آزمون پیرسون، همبستگی مثبت میان رشد ساخت و سازهای ویلایی و رشد اراضی بایر در طی سال ۸۵-۱۳۳۵ در سطح ۰/۶۴ نشان می‌دهد. افزایش قیمت اراضی بایر در مقایسه با اراضی زراعی و باغات که نیازی به طی مراحل قانونی زمان بر تغییر کاربری ندارد، انگیزه اصلی مالکان جهت بایر کردن اراضی و عرضه‌ان به بازار ساخت و ساز ویلایی بوده است (جدول ۴). ساخت و ساز در اراضی بایر حریم ساحلی و خصوصی شدن سواحل سبب شده است تا دسترسی ساکنان محلی به دریا با اهداف فعالیت‌های معیشتی (ماهگیری سنتی) و اهداف تفریحی کاهش یافته، یا در بخش‌هایی قطع شود. این امر، ضمن کاهش میزان دسترسی گردشگران اقامتی به سواحل، موجب رنجش و مخالفت بسیاری ساکنان محلی نسبت به توسعه ساخت و ساز ناشی از گردشگری در حوزه مذکور شده است. البته، قرار گیری بخشی از مجتمع‌های ویلایی شخصی و دولتی در حریم ساحلی، ناشی از نوسان‌های سطح آب دریای خزر نیز هست. پیشروی و پسروی دریا موجب تغییر خط ساحلی از گذشته تا حال شده است؛ به طوری که در فاصله سال‌های قبل از جنگ جهانی دوم، جاده ساحلی در امتداد ساحل دریای خزر احداث شد. در آن زمان، سطح آب دریای خزر در حدود ۲۷-متر - که اکنون قرار دارد - بود و عملاً تعرضی به محدوده ساحلی صورت نگرفته بود، اما از دهه ۱۳۵۰ سطح آب دریای خزر به شکل بی‌سابقه‌ای تا ۲۹-متر نسبت به سطح آب‌های دریای آزاد پایین رفت. در این مقطع زمانی؛ عقب‌نشینی دریا از یک طرف و توسعه گردشگری، بویژه گسترش خانه‌های دوم از طرف دیگر، همراه با ضعف در اجرای قوانین و مقررات، سبب تعرض متعدد به نواحی ساحلی شده است. مجدداً با بالا آمدن سطح دریا و پیشروی آن تا سال ۱۳۷۹، تراز سطح آب دریای خزر به ۲۶/۵-متر رسید (مهندسین مشاور ساپ،

حوزه، کاهش کیفیت منظر دست نخورده و طبیعی در نواحی روستایی را در پی داشته است. بر اساس یافته‌های میدانی، ۸۶ درصد ساکنان محلی در حوزه مذکور معتقد بوده‌اند، توسعه گردشگری، تخریب اراضی جنگلی و تنزل کیفیت محیطی و زیبایی شناسی حوزه را در پی داشته است و در کل، جامعه نمونه این وضعیت را با میانگین رتبه ۳/۹ تأیید کرده‌اند.

۳-۳- تبدیل اراضی زراعی و باغات به اراضی بایر و

تغییر اراضی بایر به کاربری مسکونی ویلایی

از اشکال دیگر تغییرات کاربری اراضی در حوزه مورد مطالعه، تغییر اراضی بایر به کاربری مسکونی ویلایی است. در فرآیند گسترش ساخت و ساز خانه‌های دوم، بخش اعظمی از اراضی بایر واقع در حریم رودخانه‌ها و اراضی ساحلی تغییر کاربری یافته و به زیر ساخت و ساز رفته‌اند. این در حالیست که براساس مجموعه قوانین و مقررات اراضی، تغییر کاربری حریم ساحلی و رودخانه‌ای و تبدیل آن به ساخت و ساز ممنوع است. در حوزه مورد مطالعه طی سال‌های ۱۳۷۸-۱۳۳۵، ۱۰۲ هکتار از اراضی بایر و از آن جمله، اراضی حریم رودخانه‌ای و ساحلی به کاربری مسکونی ویلایی تبدیل شدند. همچنین تغییر کاربری مذکور در سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۸، به بیش از ۲۰۷ هکتار رسیده است. در این رابطه، سهم دهستان بلده کجور با ۱۵۲ هکتار تغییر کاربری اراضی بایر به ساخت و ساز ویلایی، در بخش مرکزی، بیش از سایر دهستان‌های این حوزه بوده است. حوزه مورد مطالعه دارای، ۴۵ کیلومتر طول ساحلی است که بیش از ۲۰ کیلومتر از طول ساحلی مذکور (حریم ساحلی) توسط گردشگران صاحبان خانه‌های دوم و ارگان‌های دولتی مورد تملک و ساخت و ساز مجتمع‌های ویلایی اختصاصی قرار گرفته است.

ساحلی شمال ایران تا اندازه زیادی نتیجه عدم اجرای قانون بوده است. سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ را می‌توان نقطه اوج توسعه گردشگری، بویژه گسترش خانه‌های دوم در حوزه مورد مطالعه محسوب کرد. در این دوره، سوداگری زمین و ویلا و ساخت و سازهای خودرو و بی‌رویه خانه‌های دوم در حریم ساحلی شدت بیشتری یافته است. با اشباع ساخت و ساز خانه‌های دوم در حریم دریا، به تدریج خطوط ساحلی بیشتری به روی ساکنان محلی و گردشگران اقامتی بسته شده است. براساس یافته‌های میدانی، ۸۶ درصد ساکنان محلی معتقدند که توسعه گردشگری باعث تخریب اراضی ساحلی شده است و با میانگین رتبه ۴ (زیاد) این وضعیت را تأیید کرده‌اند.

۱۳۸۵، ۲۰۰-۱۹۹) و این امر باعث شده بسیاری از مجتمع‌های ویلایی در داخل حریم ساحلی قرار بگیرند. در این زمینه، قانون اراضی و مستحدثات ساحلی در تاریخ ۱۳۵۴/۴/۱۶ به تصویب شورای مجلس ملی وقت رسید و در تاریخ ۱۳۵۴/۴/۲۹ برای اجرا ابلاغ گردید. براساس ماده ۲ این قانون، عرض اراضی مستحدث دریای خزر خط ترازوی به ارتفاع ۱۵۰ سانتی متر از سطح آب در آخرین نقطه پیشرفت آب در دریا در سال ۱۳۴۲ است، ولی در نقاطی که این خط به جاده سراسری عمومی برخورد کند، حد اراضی مستحدث، جاده مزبور است. براساس ماده ۳ قانون یاد شده، کلیه اراضی مستحدث کشور متعلق به دولت است و اشخاص حق تقاضای ثبت آن را ندارند. از این رو، به نظر می‌رسد که تصرف غیر قانونی اراضی

جدول شماره ۹- ضریب همبستگی تغییرات کاربری گردشگری (خانه دوم) و سایر کاربری‌های بخش مرکزی نوشهر ۸۵-۱۳۳۵

کاربری	زراعی و باغات	جنگلی	بایر
کاربری گردشگری کاربری‌های گردشگری (خانه دوم)	-۰/۹۸	-۰/۸۷	۰/۶۴

منبع: محاسبات نگارنده

جدول شماره ۱۰- کاربری‌های تبدیل شده به خانه‌های دوم در بخش مرکزی شهرستان نوشهر طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۷۸ (به هکتار)

نوع کاربری‌های تبدیل شده / دهستان	باغی - زراعی	جنگل	بایر	جمع کل
بلده کجور	۱۸۰	۶۰	۳۲	۲۷۲
خیروکنار	۱۵۴	۴۳	۳۰	۲۲۷
کالج	۱۷۶	۸۰	۴۰	۲۹۶
جمع کل	۵۱۰	۱۸۳	۱۰۲	۷۹۵

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای ETM,IRS و نقشه ۱/۵۰۰۰۰ ۱/۲۵۰۰۰ پوشش سراسری

جدول شماره ۱۱- مساحت کاربری‌های تبدیل شده به خانه‌های دوم در بخش مرکزی شهرستان نوشهر طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۸ (به هکتار)

نوع کاربری‌های تبدیل شده / دهستان	باغی - زراعی	جنگل	بایر	جمع کل
بلده کجور	۳۳۰	۷۰	۱۲۲	۵۲۲
خیروکنار	۱۲۰	۱۰۳	۲۹	۲۵۴
کالج	۲۳۰	۱۰۵	۵۶	۳۹۱
جمع کل	۶۸۰	۲۷۸	۲۰۷	۱۱۶۵

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای ETM,IRS

جدول شماره ۱۲- مساحت کاربری‌های تبدیل شده به خانه دوم در بخش مرکزی شهرستان نوشهر طی سال‌های ۸۵-۱۳۳۵ (به هکتار)

جمع کل	بایر	جنگل	باغی - زراعی	نوع کاربری‌های تبدیل شده به خانه دوم
				دهستانها
۷۹۲	۱۵۲	۱۶۰	۴۸۰	بلده کجور
۴۸۱	۶۴	۱۴۳	۲۷۴	خیروکنار
۶۸۵	۷۹	۲۰۰	۴۰۶	کالچ
۱۹۵۸	۲۹۵	۵۰۳	۱۱۶۰	جمع کل

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای ETM,IRS و نقشه ۱/۵۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰۰ پوشش سراسری

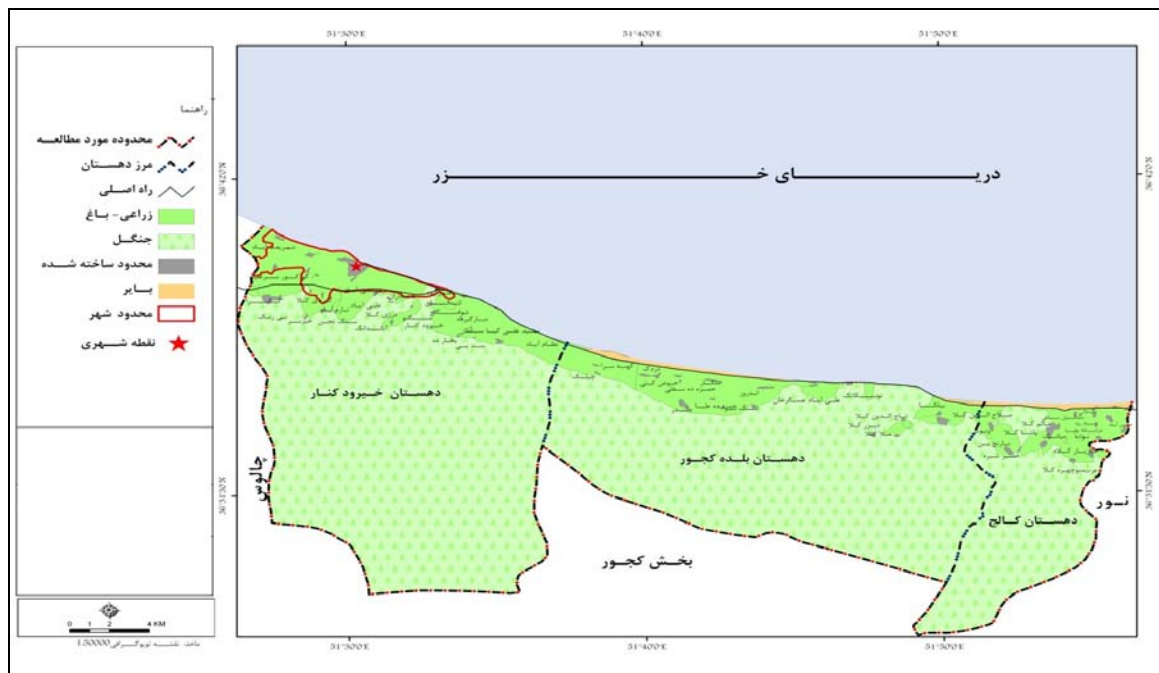
سالهای گذشته (منظور گردشگرانی که از شش سال قبل (قبل از سال ۱۳۷۹) در این محدوده اقدام به ساخت یا خرید خانه کرده‌اند.) اقدام به خرید یا ساخت خانه دوم کرده‌اند، اعتقاد داشته‌اند، که روند لجام گسیخته ساخت و ساز در این محدوده منجر به کاهش جذابیت این ناحیه نسبت به گذشته شده است. در بین صاحبان فعلی خانه دوم در دهستان‌های بخش مرکزی نوشهر، ۶۰/۱ درصد افراد معتقد بودند، جذابیت‌های طبیعی و گردشگری حوزه مذکور نسبت به سال‌های قبل تا حد زیادی کاهش یافته است و در حدود ۲۰ درصد صاحبان خانه‌های دوم نیز معتقد بودند، جذابیت‌های حوزه نسبت به گذشته در حد متوسط کاهش یافته است.

یافته‌های میدانی نشان می‌دهد، گردشگران اقامتی، ساکنان محلی و حتی گردشگران صاحب خانه‌های دوم، با روند حاکم بر تغییرات کاربری اراضی به کاربری ویلایی و مسکونی مخالفند. در این خصوص، گردشگران اقامتی بیشترین مخالفت و نگرانی را نسبت به تغییرات کاربری اراضی ابراز داشته‌اند؛ به طوری که بیش از ۸۰ درصد گردشگران اقامتی، مخالف تغییرات کاربری اراضی به کاربری ویلایی و مسکونی بوده‌اند و در این راستا اعتقاد داشته‌اند که این تغییرات، تخریب منابع و جاذبه‌های گردشگری حوزه را در پی داشته است. از طرف دیگر، اگر چه صاحبان خانه‌های دوم با ایجاد ساخت و ساز، نقش اصلی در بروز تغییرات کاربری اراضی و تبدیل آن به مسکونی ویلایی داشته‌اند اما گروهی از آنان که از

جدول شماره ۱۳- نگرش گردشگران و ساکنان محلی به تغییرات کاربری اراضی به کاربری مسکونی در بخش مرکزی نوشهر

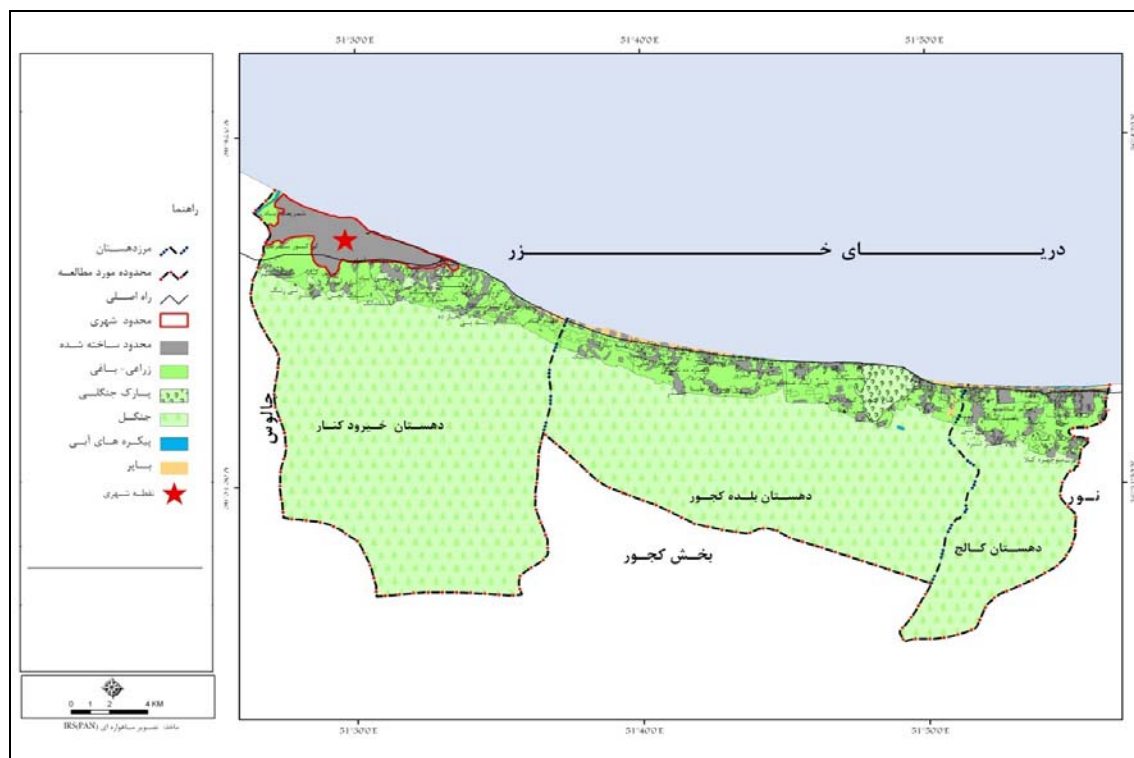
میانگین رتبه لیکرت	درصد کل	درصد فراوانی‌ها					گروه‌های هدف
		کاملاً موافق	موافق	ممتنع	مخالف	کاملاً مخالف	
۱/۸	۱۰۰	۰/۹	۵/۹	۷/۵	۴۶	۳۹/۸	گردشگران اقامتی
۲/۲	۱۰۰	۱/۶	۲۱/۱	۸/۵	۳۳/۷	۳۵	گردشگران خانه‌های دوم
۲/۶	۱۰۰	۱۲/۶	۲۲/۴	۱۶/۵	۲۰/۵	۲۸	ساکنان محلی

منبع: نگارندگان



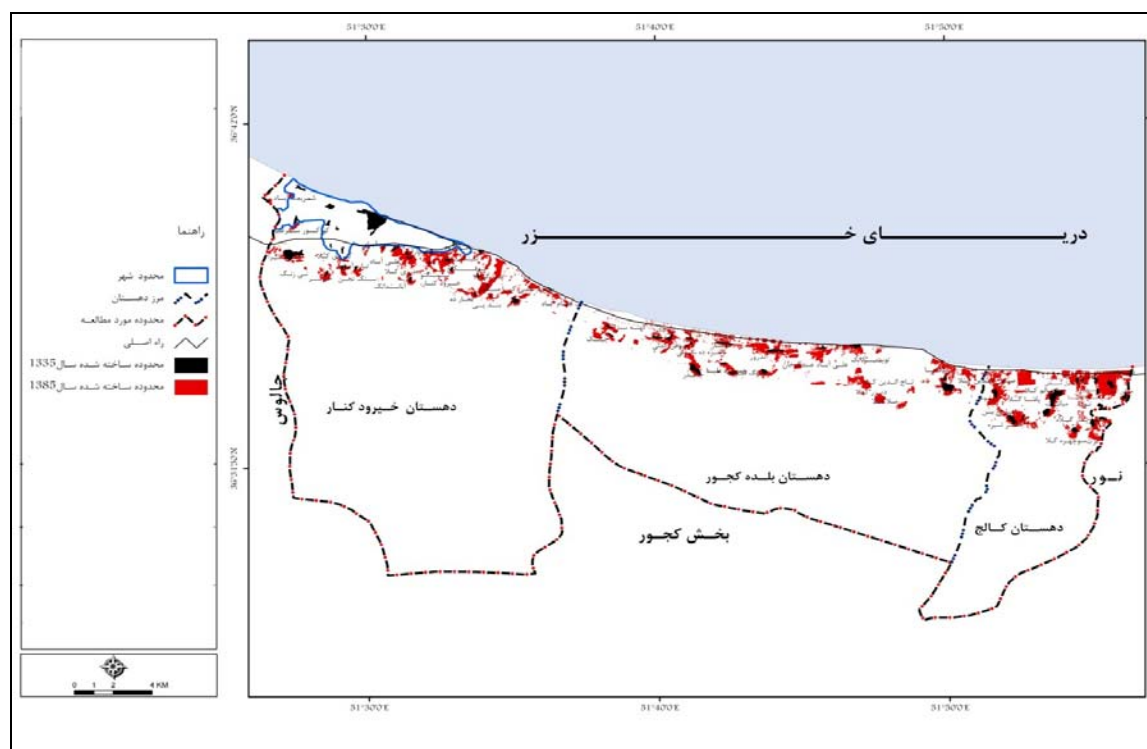
شکل شماره ۲- نقشه کاربری اراضی بخش مرکزی شهرستان نوشهر، به تفکیک دهستان. سال ۱۳۳۵

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش نقشه ۱/۵۰۰۰۰ پوشش سراسری



شکل شماره ۳- نقشه کاربری اراضی بخش مرکزی شهرستان نوشهر، به تفکیک دهستان سال ۱۳۸۵

منبع: محاسبات نگارنده از پردازش تصویر ماهواره‌ای ETM.IRS و نقشه ۱/۵۰۰۰۰ و پوشش سراسری ۱/۲۵۰۰۰



شکل شماره ۴- نقشه تغییرات کاربری اراضی بخش مرکزی شهرستان نوشهر، از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵

منبع: اطلاعات استخراج شده از پردازش تصاویر ماهواره‌ای ETM, IRS و نقشه توپوگرافی ۱:۵۰۰۰۰ و ۱/۲۵۰۰۰

۴- نتیجه گیری

این تحقیق، با هدف بررسی نقش گردشگری در بروز تغییرات کاربری اراضی بخش مرکزی نوشهر، به عنوان مقصد گردشگری مهم در کشور صورت گرفت. نتایج نشان می‌دهد الگوی کاربری زمین حوزه مورد مطالعه، طی دوره زمانی ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵، دچار تغییرات گسترده‌ای شده است. نکته مهم در این رابطه، خارج شدن مساحت در خور توجهی از اراضی زراعی و باغات، پوشش جنگلی و اراضی بایر ساحلی بوده است. هریک از کاربری‌های مذکور، به عنوان منابع طبیعی در تعادل و یکپارچگی زیست-محیطی یک حوزه جغرافیایی، از عوامل کلیدی و در عین حال حساس به شمار می‌روند که در برابر هر گونه اقدام ناسازگار، دچار آسیب‌های جبران ناپذیر می‌شوند.

در این تحقیق، نتایج آماری از مجموعه تغییرات پیش آمده نشان می‌دهد، سهم ساخت و سازهای مربوط به

فعالیت‌های گردشگری، از جمله خانه‌های دوم و مجتمع‌های مسکونی-رفاهی در طی دوره زمانی مورد مطالعه از عوامل اصلی و مهم بروز تغییرات بوده است. این موضوع در طی سالهای ۸۵-۱۳۷۸ که زمان اوج بورس بازی زمین و ویلا در حوزه مذکور بود، در مورد اراضی جنگلی ۷۸/۷ درصد و مورد اراضی زراعی و باغات تا ۹۲/۷ درصد تغییرات را سبب شده است که مجموعاً نشان دهنده سهم کلیدی بخش گردشگری در بروز تغییرات اراضی مقصد است. رشد لجام گسیخته ساخت و سازهای گردشگری و تغییرات کاربری اراضی زراعی و باغات و تخریب اراضی جنگلی، شواهدی از الگوی نامطلوب توسعه گردشگری در حوزه مذکور است. بدین ترتیب، گسترش خودجوش و انبوه گردشگری، بویژه خانه‌های دوم در غیاب مکانیسم‌های قوی و کارآمد مدیریت و برنامه‌ریزی کاربری زمین، با تغییر گسترده کاربری اراضی زراعی و

۳-۵- تحقق مدیریت یکپارچه ساحلی در حوزه شمالی کشور در جهت جلوگیری از نابسامانی مدیریت حوزه‌های ساحلی - گردشگری و حفظ منابع طبیعی؛
 ۴-۵- تهیه و اجرای مؤثر طرح آمایش ناحیه‌ای و منطقه‌ای، بویژه در مناطق با تغییرات سریع از جمله نواحی شمالی کشور.

این تحقیق در راستای پاسخگویی به سؤال‌های اصلی صورت گرفت، اما به دلیل حجم مطالب و موضوعیت مقاله، جای پرداختن به سایر موضوع‌های مرتبط فراهم نشد. از این رو، موضوع‌های تحقیقی زیر به سایر محققان پیشنهاد می‌شود: مکانیسم بروز تغییرات کاربری اراضی در قلمرهای مکانی مشابه چیست؟ یا اصلی‌ترین عوامل سیاسی، قانونی، اقتصادی و اجتماعی بروز تغییرات در کاربری اراضی قلمروهای مشابه چیست؟ الگوی آینده کاربری اراضی قلمروهای مشابه با تأثیر گذاری گردشگری چه خواهد بود؟ نقش دولت و ارگان‌های دولتی در بروز تغییرات کاربری و کنترل و مدیریت آن چیست؟ آسیب‌های زیست-محیطی، اقتصادی و اجتماعی بروز تغییرات کاربری در قلمروهای مشابه این تحقیق چه خواهد بود؟ استراتژی‌ها و سیاست‌های مدیریت و کنترل کاربری اراضی قلمروهای گردشگری چیست؟

منابع

رهنمایی، محمد تقی، فرهودی، رحمت اله، دیتمان، آندریاس، قدمی، مصطفی، (۱۳۸۷)، بررسی ظرفیت تحمل مقصد با تأکید بر جامعه محلی، نمونه مورد مطالعه شهر کلاردشت، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۶۶.
 سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، نقشه‌های ۱:۵۰۰۰۰۰ سراسری.

باغات و دست اندازی به حریم منابع طبیعی جنگل و اراضی ساحلی، تخریب و تهی سازی عمیق منابع طبیعی و گردشگری بخش مرکزی نوشهر را به دنبال داشته است. عملکرد مخرب گردشگری در حوزه مورد مطالعه در رابطه با جامعه محلی و گردشگران اقامتی و حتی گردشگران خانه دوم پیامدهای منفی متعددی در پی داشته است؛ به طوری که ۸۶ درصد جامعه محلی، گردشگران اقامتی و حتی صاحبان خانه‌های دوم که از سال‌های قبل در این حوزه ساخت و ساز کرده‌اند، با روند توسعه خانه‌های دوم و تغییر کاربری اراضی زراعی، باغات، و دست اندازی به اراضی ساحلی و جنگلی کاملاً مخالفند و معتقدند کیفیت منابع طبیعی و گردشگری حوزه در حال کاهش است. بروز مسایل فوق‌الذکر در حوزه مذکور در تقابل با رویکرد توسعه پایدار گردشگری است و سرنوشت آن را می‌توان در تحقیقات گلاسون و همکاران پیش بینی کرد که معتقدند: گردشگری انبوه و خودجوش، بذر تخریب خود را می‌پاشد و همان جذابیت‌های محیطی را تخریب می‌کند که گردشگران برای مشاهده آن به مقصد سفر کرده‌اند (Sirakaya et al, 2001; 38).

۵- پیشنهادها

مجموعه پیشنهادهای این تحقیق، در قالب دو دسته پیشنهادهای اجرایی و تحقیقاتی ارائه می‌شود. پیشنهادهای اجرایی:
 ۱-۵- پایش مداوم تغییرات کاربری اراضی حوزه شمالی کشور به تناوب پنج ساله؛
 ۲-۵- تلاش برای رفع موانع و ضعف‌های قانونی و حقوقی بروز تغییرات کاربری اراضی؛

- 16-Frederick, K.D., and N.J. Rosenberg, (1994), assessing the impacts of climate change on natural resource system, Kluwer, Dordrecht.
- 17-Grublers, A., (1994), Technology. In W. B. Meyer & B. L. Turner II (Eds). Change in land use change land cover: A global perspective (pp. 287-328). Cambridge: University Press.
- 18-Gunn, C. A., (1995), Tourism planning: Basics, concepts. Cases (3rd ed). Washington DC: Taylor & Francis.
- 19-Hawley, A., (1960), Human ecology: A theory of community structure. New York: Ronald Press.
- 20-Holling, C.S., and Goldberg M. A., (1971), Ecology and planning. Journal of the American Institute of Planners. 37 (4). 221-30.
- 21-Hunter, C., & H.Green, (1995), Tourism and the environment: A sustainable relationship?. London and New York: Rutledge.
- 22-IGBP/HDD, (1995), landuse and land cover change, science/research plan, Stockholm, Geneva.
- 23-Kaiser E J, Godschalk DR, and Chapin F S. Jr, (1995), Urban land use planning (4th ed). Urbana: University of Illinois press.
- 24-Kang Shou Lu, (2001), A parcel gis-based multinomial logistic model for destination land use prediction, a dissertation presented to the graduate school of Clemson University
- 25-Liu, J. C., Sheldon, P. J. & var, T, (1987), Resident perceptions of the environment impacts of tourism of tourism. Annals of Tourism Research. 14.
- 26-Meyer, W. B., B.L. Turner II, (1994), change in land use and land cover: a global perspective, Cambridge University Press, Cambridge.
- 27-Mireczkowski, Z., (1995), Environmental issues of and recreation. Lanham: University Press of America.
- 28-Nijkamp, p., (1997), Environmental security and sustainability in National Resource Management: a decision support framework, research memorandum, Dep. of economics, free university, Amsterdam.
- 29-OECD, (1981), The impact of tourism on the environment. Paris: Organization for Economic Cooperation and Development.
- 30-OECD, (1997), organization for Economic Cooperation and Development core set of indicators for environmental performance reviews: A synthesis report by the group on the state of the environment. OECD, Paris, France.
- سازمان فضایی ایران، تصاویر ماهواره‌ای Landsat سنجنده , ETM 1998 و تصویر ماهواره‌ای IRS 2006
- سازمان نقشه برداری کشور، نقشه‌های ۱:۲۵۰۰۰ سراسری.
- شوماخر، ای.اف، (۱۳۶۰)، کوچک زیباست، اقتصاد با ابعاد انسانی، ترجمه علی رامین، انتشارات سروش، تهران.
- علیقلی زاده فیروز جایی، ناصر، (۱۳۸۷)، اثرات گردشگری در نواحی روستایی، رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تهران.
- قدمی، مصطفی، (۱۳۸۶)، مدل سازی توسعه شهری و گردشگری در چارچوب پایداری، رساله دکتری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- مبارکیان، عباس، (۱۳۸۴)، مجموعه قوانین و مقررات اراضی، مجمع علمی و فرهنگی مجد، تهران.
- مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، شناسنامه آبادی‌های کشور.
- مهندسین مشاور ساپ، (۱۳۸۵)، طرح جامع گردشگری سواحل دریای خزر، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.
- 11-Beinat, E. and P.Nijkamp, (1997), landuse planning and sustainable development, Research Memorandum ,Veije University, Amsterdam.
- 12-Bowen, Richard L., Linda J. Cox, and Morton Fox, (1991), The Interface between Tourism and Agriculture. Journal of Tourism Studies 2:43-54.
- 13-Bruyn, S.M. and J.B.Opschoor, (1994), is the economy ecologising?, discussion paper, TJ 94-65, Tinbergen Institute, Amsterdam.
- 14-Dieren, W. 1995, taking nature into account: a report to the club of Rome, Springer-Verlag, New York.
- 15-Finco, A. and P. Nijkamp, (1997), sustainable landuse: methodology and application, research Memorandum, Dep. of Economics, Free University, Amsterdam.

31-Ortolano, L, (1984), Environmental planning and decision making. New York: John Wiley & Sons.

32-Ostrom,E, (1990), Governing the commons, Cambridge University Press, Cambridge.

33-Parry, M.L, (1990), climate change and world agriculture, EarthSacan ,London.

34-Pearce, D, (1989), Tourism development (2nd ed). Harlow: Longman.

35-Sirakaya, E., Jamal, t., & choi, H. S, (2001), Developing tourism indicators for destination sustainability. In D. B. Weaver (Ed). the encyclopedia of ecotourism (pp, 41-32). New York : CAB International

36-Susskind. L., & Cruikshank. J, (1987), Breaking the impasses: Consensual approaches to resolving public disputes. New York: Basic Books.

37-Walker, R, (1993), deforestation and economic development,Canadian Journal of regional Science,Vol 16,.NO 3.

38-World Bank, (1992), world development report: development and environment, World Bank Washington D.C.