تأثیر توریسم در تغییر کاربری اراضی در شهرستان لاهیجان (با تأکید بر اراضی روستایی)

رحمتا... منشی‌زاده، دانشگاه شهید بهشتی
فرهاد خوشحال

چکیده

این مقاله به بررسی تأثیر توریسم در تغییر کاربری اراضی شهرستان لاهیجان درمناطق شهری وروستایی حوزه نفوذ آن پرداخته است. محلات شهری به لحاظ موقعیت مکان یابی نسبت به مناطق توریستی و یا واقع شدن درمسیرهای ارتباطی به چند گروه تقسیم شده. تأثیرات توریسم بر تغییر کاربری اراضی این مناطق براساس قیمت زمین، کیفیت و نوع کاربری اراضی و هم چنین مطالعه کمی و کیفی جمعیت ساکن، بررسی گردید. در مناطق روستایی نیز نقش پدیده‌ی توریسم در روند مهاجرت یا مهاجر پذیری روستاها و هم چنین‌تأثیر توسعه شهر و مناطق توریستی آن در حومه‌های روستایی بررسی شده که هر یک از این عوامل منجر به نوعی تغییر کاربری در اراضی روستایی است.

واژگان کلیدی : کاربری اراضی، مکان‌یابی، توریسم، توسعه پایدار.

مقدمه

به منظور شناخت وضعیت صنعت توریسم در ایران و شکل‌گیری این نوع فعالیت اقتصادی و بررسی جایگاه آن در اقتصاد، در مقیاس ملی و منطقه‌ای و حتی در سطح محلی، نیاز به مطالعات بنیادی می‌باشد. شناخت و آگاهی از وضعیت و جایگاه این فعالیت اقتصادی می‌تواند یکی از رهنمودهای توسعه در کشور به شمار آید، لذا لازم است که تمام جنبه‌های مرتبط با این فعالیت اقتصادی از لحاظ سیاستگذاری، عوامل اجتماعی، فرهنگی و توان‌های محیطی بررسی شود و همچنین ساختار لازم برای جذب توریسم شناسائی شده و

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

زمینه‌سازی برای ایجاد شرایط و امکانات موردنیاز صورت گیرد در این راستا هرگونه تغییری که در شرایط محیطی و یا اجتماعی، فرهنگی منطقه موردنظر ایجاد شود باید به منظور رسیدن به بالاترین میزان بهره‌وری از محیط طبیعی و نیروی انسانی منطقه در جهت ایجاد اشتغال و افزایش سطح درآمد صورت گیرد. نکته حائز اهمیت‌توجه به شرایط زیست‌محیطی و مناسبات انسانی است، که یکی از اصول مطرح شده در توسعه پایدار می‌باشد. در این زمینه، توجه لازم به چگونگی تغییرات کاربری اراضی و نتایج حاصل از این تغییرات بسیار حائزاهمیت می‌باشد.

ویژگی‌های کمی و کیفی توریسم در شهرستان لاهیجان

شهرستان لاهیجان هر ساله پذیرای بیش از ۱۸۰/۰۰۰ مسافر مقیم در شهر می‌باشد. تعدادی ازاین مسافران در هتل‌های درجه‌بندی شده و بقیه مسافران در مسافرخانه‌ها یا نزد اقوام و آشنایان و یا در فضای باز بیتوته می‌کنند. با مطالعات آماری گردشگران، اطلاعات خوبی از چگونگی وضعیت توریسم‌در شهرستان لاهیجان به دست می‌آید. متوسط مدت اقامت در واحدهای اقامتی حدود ده روز است. سالانه ۹۷۱۸۰ نفر اقامت در هتل‌های شهر لاهیجان انجام می‌پذیرد این در حالی است که ظرفیت سالانه تخت‌های این مهمان خانه‌ها بر اساس آمار سازمان ایران‌گردی و جهان‌گردی حدود۱۲۵۵۶۰ نفر تخت می‌باشد. (سازمان ایران گردی و جهان گردی، سال ۱۳۸۱) از ویژگی‌های کیفی توریسم شهرستان لاهیجان وابستگی نسبی آن به فصل و محدودشدن به جاذبه‌های طبیعی است. از طرف دیگر بخش عمده فعالیت توریستی کشور نیز محدود به فصل شکوفائی طبیعت مخصوصاً بهار، تابستان و اوایل پاییز است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

ارزش‌های توریستی شهرستان لاهیجان

سبک معماری قدیم شهر لاهیجان اغلب به سبک معماری دوره صفویه است. دیوارهای قطورکوچه‌های تنگ و باریک از نمونه‌های این سبک است. اغلب مساکن، شرقی و غربی ساخته نمی‌شود زیرا رطوبت زیاد باید با نور ملایم خورشید خنثی شود، البته بادهایی که در فصل بهار و پائیز جریان دارد و هوای سرد را به داخل ساختمان هدایت می‌کند، ودر تعیین جهت مساکن مؤثر می‌باشد. معماری بومی شهرستان لاهیجان از چند جنبه موردبررسی قرار می‌گیرد. شرایط اقلیمی، محیطی و طرح معماری هر چند که تأثیر اقلیم بر روی فرم و عمل‌کرد بناها در این شهرستان به عنوان عامل تعیین‌کننده در نظر گرفته می‌شود ولی جنبه‌های معماری و زیباشناسی آن نیز از اهمیت والائی برخوردار است. معماری بومی شهرستان لاهیجان در سه گروه معماری روستایی، شهری و مذهبی قابل مطالعه است. جاذبه‌های جهان‌گردی، شهرستان لاهیجان را می‌توان در گروه‌های زیر تقسیم‌بندی نمود. جاذبه‌های طبیعی: ساحل دریا، رودها، جنگل، زندگی جانوری، حیات وحش، نواحی ییلاقی، استخرها، آبگیرها، غارها، آبشارهای طبیعی و مصنوعی. جاذبه‌های یادمانی: مساجد، حمام‌ها، کتیبه‌ها، موزه‌ها، مقبره‌ها، باغ‌ها، قلعه‌ها، آتشکده‌ها. جاذبه‌های زیارتی: بقعه‌ها، مساجد، مقبره‌ها. جاذبه‌های فرهنگی و سنتی: ورزش‌های محلی مانند لافند بازی، کشتی، وزراجنگ، تعزیه‌خوانی. جاذبه‌های اقتصادی: بازار، صنایع دستی.

کاربری اراضی

زمین، اساس منابع طبیعی محسوب می‌شود در طول تاریخ، انسان بیش‌تر مواد موردنیاز برای تغذیه، سوخت، لباس و مسکن خود را از زمین تأمین نموده است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

زمین به عنوان بوم انسان و فضای زندگی او، پایگاه زندگی و مرگ او به شمار می‌آید. زمین همواره به صورت یک اکوسیستم، یعنی مجموعه‌ای از موجودات زنده ومحیط طبیعی آن‌هاعمل می‌کند، از این‌رو کارآیی هر اکوسیستم، با نوع و کیفیت کاربری زمین وابسته است. (شکویی، حسین، ۱۳۷۱، ص ۲۵۴)

به کارگیری زمین در فعالیت‌های انسانی، ضرورتاً برای سود مادی، مفهوم کاربری زمین را نمی‌رساند. کاربری زمین در روستا (کشاورزی، جنگلداری و غیره) با کاربری زمین در شهر (صنعت،تجارت، خانه سازی و غیره) متفاوت است، که گاهی از آن به عنوان «کاربری کارکردی زمین» نام می‌برند.چنین می‌نماید که کاربری زمین، جنبه‌های فضایی همه فعالیت‌های انسانی را در روی زمین برای رفع‌نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می‌دهد.

تقسیم یک ناحیه به مناطق ویژه به منظور تعیین مرزهای معین یا بر اساس فعالیت‌های مختلف درهر یک از این مناطق «کاربری اراضی» گفته می‌شود.

در واقع کاربری اراضی به منظور استفاده منطقی و نظام‌پذیر از زمین‌های شهری و روستایی درآینده بلند مدت صورت می‌گیرد. این شناخت ما را در مطالعات مختلف برنامه‌ریزی‌های شهری وروستایی راهنمائی می‌نماید.

الف - نقش عوامل اقتصادی در کاربری اراضی:

اقتصاد مانند سایر علوم از دانش‌های متشکل و تخصصی است. عضوی از دانش است که بافعالیت‌های مربوط به تولید، مبادله و مصرف متشکل کالا و خدمات سر و کار دارد. شاید بتوان تعریف ساده‌ای از اقتصاد را این‌گونه بیان کرد « مطالعه رفتار انسان در کسب و کار معمولی زندگی» (Marshal, ۱۹۸۸, P.۵۴,Alfred) لیونل رابینز اقتصاددان مشهور انگلیسی،

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

معتقد است که علم اقتصاد «علمی است، که رفتار بشر را به صورت رابطه بین منابع و عوامل کمیاب که مورد استفاده‌های مختلف دارند و هدف‌های مادی بشرکه نامحدود است، را مطالعه می‌کنند.» (Lional, Robbins, ۱۹۷۲, P.۱۶)
اقتصاد، مهم‌ترین عامل در تصمیم‌گیری نوع کاربری است و به دست آوردن درآمد از هدف‌های اقتصادی کاربری زمین به شمار می‌آید. زمانی که قیمت زمین بیش از میزان تورم افزایش می‌یابد، سرمایه‌گذاری در زمین اهمیت اقتصادی بیش‌تری پیدا می‌کند. در این شرایط زمین تبدیل به سرمایه خانوادگی درشهر و روستا می‌شود. فعالیت‌های اقتصادی به سه گروه صنعت، کشاورزی و خدمات تقسیم می‌شوند،که هریک ازاین‌فعالیت‌هانوع خاصی ازکاربری رابه وجود می‌آورند.

در شهر لاهیجان از ۴۳۲۷۰ نفر جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر ۳۲/۵۶ درصد شاغل، ۳ درصد بیکار (جویای کار)، ۳۰/۳۲ درصد محصل، ۲۴/۸۲ درصد خانه‌دار، ۵/۳۵ درصد دارای درآمد بدون کار و بقیه از نظر وضع فعالیت با هیچ‌یک از طبقات فوق مطابقت ندارد. درطبقه‌بندی شاغلان برحسب گروه‌های عمده فعالیت از ۱۴۰۸۸نفر شاغلان ۱۰ساله و بیش‌تر این شهر، ۴/۵۲ درصد در بخش‌کشاورزی، ۲۱/۸۷ درصد در بخش صنعت، ۷۱/۴۰ درصد در بخش خدمات و بقیه در سایر گروه‌های عمده فعالیت به کار اشتغال دارند. در کل شهرستان گروه‌های عمده کشاورزی ۵۸/۳۱ درصد، صنعت۱۱/۶۴ درصد، خدمات ۲۸/۳۹ درصد، نامشخص و اظهار نشده ۱/۶۷ درصد می‌باشد. (سازمان آمارایران، سال ۱۳۸۰)

ب - تقسیمات کاربری اراضی:

در بحث کاربری اراضی دو نوع کاربری اصلی در مناطق شهری و روستائی مشاهده می‌شود که براساس تفاوت شهر از روستا مشخص می‌شود. روستا با

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

کاربری عمده در بخش کشاورزی از شهر با کاربری مسکونی، خدماتی و صنعتی تفکیک می‌شود. بنابراین یک نوع تفاوت کلی در کاربری اراضی مناطق روستایی و شهری وجود دارد.

۱- کاربری اراضی در مناطق شهری

در این تقسیم بندی یک شهر به محدوده‌های ویژه با مرزهای معین برای کاربری‌های مختلف تقسیم می‌شود. مانند کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی، اوقات فراغت و کاربری فرهنگی که بیان‌کننده یک نوع تقسیم‌بندی یا تفکیک وظایف در اراضی شهری می‌باشد. کاربری اراضی در واقع به منظور شناخت محدوده‌ها و وسعت یک نوع کاربری در شهر به منظور استفاده منطقی و نظام‌پذیر از زمین‌های شهری در آینده بلندمدت است و در آن موقع، میزان، ارتفاع یابی، شکل، میزان بهره‌گیری و ساخت هریک از این مناطق موردنظر است.

مناطق مسکونی

مناطق مسکونی معمولاً در مجاورت بازارها، پارک‌ها و زمین‌های بازی دور از کانون آلودگی‌های هوا، آلودگی صوتی، قرار می‌گیرند. و به واحدهای مسکونی ویلایی، بخش واحدهای مسکونی آپارتمانی و مجتمع‌های چندطبقه تقسیم می‌شود. در تعیین مرز واحدهای مسکونی به وسیله نقشه کاربری اراضی شهر لاهیجان، به معرفی مناطق مسکونی عمده در سطح شهر می‌پردازیم. این مناطق به وسیله چند منطقه عمده شهری اعم از بازار در مرکز شهر و منطقه توریستی و تفریحی استخر مشخص و به چندین بخش تقسیم می‌شوند. در این نقشه به موقعیت کلی مناطق مسکونی در بافت یک پارچه شهری بهتر پی‌می‌بریم. در

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

نقشه مذکور موقعیت تأسیسات توریستی منطقه استخر لاهیجان با وسعت ۲۵ هکتار، مناطق اداری و بازار مشخص می‌شوند. این نقشه نشان‌دهنده شکل شماتیک از شهر به صورت کلی و مناطق مختلف آن است مناطق مسکونی با تراکم بالا و تراکم پایین مشخص می‌شوند. مناطق مسکونی یعنی زمین‌های دایر، همراه زمین‌های بایر در ترکیبی نامشخص و در هم تنیده مشاهده می‌شوند و این‌که از شبکه ارتباطی با وضعیت مختلف اعم از شبکه کامل، ناقص و در حال اجرا و آماده سازی برخوردار است. مناطق عمده مسکونی شهر لاهیجان به ترتیب اهمیت شامل منطقه کارگری و کشاورزی، محلات امیرشهید، شعرباف‌محله، میدان، آسیدمحمد، پردسر، جیرسر، اردوبازار، خمیرکلایه، گابنه، کوی زمانی، یحیی آباد، محله پمپ‌بنزین که در نقشه با نام کوی کارگران ذکر شده و همچنین محلات نخجیر کلایه، قسمتی از روستاهای سوستان، نمک آیی، حاجی آباد، کوه بیجار، حسن بیگدشت، خالی باغ، چهار خانسر بالا و پایین می‌باشند.

منطقه تجاری

از مهم‌ترین اجزای شهر منطقه تجاری و بازرگانی است که نقش بسزایی را در رشد و توسعه شهرها برعهده دارد. هسته اولیه اغلب شهرها را مناطق تجاری تشکیل می‌دهند. مناطق تجاری در نزدیکی یکی از پر رفت و آمدترین معابر شهر تشکیل می‌شود. گسترش منطقه تجاری در داخل شهر از طریق مهم‌ترین راه‌های ارتباطی شهری که به ورودی‌های شهر نیز منتهی می‌شود صورت می‌گیرد، منطقه تجاری تا مرکز شهر امتداد داشته و به تدریج همراه با توسعه شهر شکل گرفته و گسترش می‌یابد. منطقه‌تجاری در توسعه و گسترش شهرهای ایرانی نقش مهمی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

را بر عهده داشته است. شهر و در یک بلوک شهری در محدوده خیابان‌های شهید کریمی، کاشف شرقی، انقلاب، امام خمینی‌محدود می‌شود این منطقه تجاری قلب شهر را تشکیل می‌دهد. مرکز تجاری اصلی شهر به وسیله‌خیابان‌های اصلی منتهی به این منطقه ادامه پیدا می‌کند، مناطق تجاری کم اهمیت در مسیر خیابان‌های متصل به این منطقه واقع شده‌اند، این خیابان‌ها شامل امام خمینی، حافظ شمالی و جنوبی، کاشف شرقی و غربی، شهید دکتر بهشتی می‌شوند. موقعیت مرکز تجاری لاهیجان « در مرکز محلات قدیمی شهر و در محله میدان تمرکز یافته است » .

منطقه صنعتی

فعالیت‌های صنعتی شامل فعالیت‌هایی می‌شوند، که نتیجه ساخت مصنوعات، تعمیر و بازسازی ماشین‌آلات و مصنوعات با ارائه خدمات خاص باشد.

مناطق عمده صنعتی شهر لاهیجان شامل سه محدوده اصلی در جاده‌های خروجی شهر می‌شود. در درجه اول اهمیت مسیر جاده لاهیجان به سمت لنگرود می‌باشد. نزدیکی شهر لنگرود به لاهیجان و اهمیت این دو شهر باعث ایجاد تراکم، مراکز صنعتی در این مسیر شده است. در درجه بعدی از لحاظ اهمیت مسیر جاده لاهیجان به رشت می‌باشد و در پایین‌ترین رتبه، مسیر جاده لاهیجان به‌سمت کیاشهر قرار دارد در این محدوده‌ها کارخانه‌های مواد غذایی، قطعات صنعتی، ماشین آلات، تولیدات لوازم تزئینی منزل، تعمیرگاه‌های مختلف و کارگاه‌های بزرگ و کوچک واقع شده‌اند.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

مناطق گذران اوقات فراغت

در شهرها معمولاً مناطقی برای گذران اوقات فراغت و منطقه خاصی برای فعالیت‌های فرهنگی در نظر گرفته می‌شود. در بعضی موارد این مکان‌ها بسیار پراکنده و نامنظم در سطح شهر مشاهده می‌شوند. متوسط سرانه برای این نوع کاربری در سطح شهر حدود ۱۵ درصد است. سرانه زمین به منظور فضای سبز به ازای هر شهروند ۲ تا ۳ متر می‌باشد. در شهرستان لاهیجان فضای سبز را می‌توان درمناطق مختلف شهر مشاهده نمود، ولی مجتمع‌های تفریحی و فرهنگی شهر در دو مکان اصلی یکی در مرکز شهر نزدیک میدان اصلی شهر (میدان شهداء) و دیگری در منطقه توریستی در محدوده استخر لاهیجان تمرکز یافته‌اند. این دو محدوده در یک امتداد واقع شده‌اند و از مرکز شهر به سمت شرق امتداد می‌یابند. در مسیر خیابان امام خمینی به سمت شرق سینماها، سالن تأتر، باغ ملی و مجتمع بزرگ ورزشی که شامل سالن‌های ورزشی مختلف می‌باشند مشاهده می‌شوند. این محدوده تقریباً تا ابتدای منطقه توریستی ادامه می‌یابد.

در منطقه توریستی با افزایش فضای سبز با مساحتی حدود ۲۵ هکتار، که شامل استخر، جزیره مهمانسرا، اماکن پذیرائی، شیطان کوه، آبشار مصنوعی، جاده توریستی و تفریحی بام سبز، همراه بلوارهای اطراف مجموعه‌ای متنوع از چشم‌اندازهای زیبا را تشکیل می‌دهند.

۲- کاربری اراضی در مناطق روستایی:

کاربرد و قابلیت زمین همراه با استانداردهای برنامه‌ریزی و توسعه زمین و خط‌مشی‌های توزیع، تا اندازه زیادی قابلیت کاربری‌های یک ناحیه معین و در نتیجه تعداد بهینه افرادی را که می‌توانند با توجه به کاربری‌های موجود و

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

قابلیت‌ها، در یک ناحیه سکونت گزینند مشخص می‌کنند. در بحث کاربری اراضی مناطق روستایی دو شاخص اصلی یکی عامل طبیعی یعنی قابلیت اراضی زراعی و دیگری عامل انسانی که جمعیت می‌باشد، تعیین کننده میزان و نوع کاربری‌های مختلف می‌باشند. هنگام بررسی مناطق مختلف روستایی در بحث کاربری زمین در تعیین تعداد ساکنان یک ناحیه برای کاربردهای خاص و همچنین قابلیت‌های محیطی باید از استانداردهای مشخص پیروی شود. در یک طبقه‌بندی تقریبی باید کاربری مسکونی، اداری، صنعتی و تجاری، راه‌ها و معابر، خدمات اجتماعی و اقتصادی، فضاهای باز و بلااستفاده از یکدیگر متمایز شوند. تفکیک اختصاصی‌تر هر یک از این دسته‌بندی‌ها می‌تواند، مفید باشد. اطلاعات موجود در مورد کاربری زمین، گوناگونی فاحش این طبقه‌بندی‌ها را در مناطق مختلف روستایی مشخص می‌نماید، که مفاهیم آن برگیرنده معانی و ارقام مختلفی هستند،که به مراکز دارای اندازه‌ها و کارکردهای متفاوت ارتباط پیدا می‌کند. (مهندسان مشاور DHV از هلند،۱۳۷۱، ص ۴۵۱)

کاربری اراضی در مناطق روستایی به دو بخش عمده تفکیک می‌شود. بخش اول تأسیسات وامکانات روستایی و بخش دوم کاربری کشاورزی می‌باشد که هرکدام به زیرمجموعه‌هایی‌تقسیم‌می‌شوندوشامل کاربری‌های گوناگونی می‌باشند.

تأسیسات و امکانات روستایی

مسکن

مساکن روستایی شهرستان لاهیجان را می‌توان از جنبه‌های شرایط اقلیمی، محیطی و طراحی معماری موردبررسی و تفسیر قرار داد. هر چند تأثیر اقلیم بر روی فرم و عملکرد بناها را به عنوان عامل تعیین کننده در نظر می‌گیرند ولی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

جنبه‌های معماری و زیباشناسی آن نیز از اهمیت والایی برخورداراست. در بررسی اولیه از نظر چگونگی ساخت، شکل و فرم، بناهای بومی را می‌توان در چهار گروه جداگانه جای داد. هر یک از این چهار گروه دو گانگی خاصی را در هسته و پوسته خارجی بنا نشان می‌دهند. این تقسیم‌بندی چهارگانه از جنوب به سمت شمال صورت می‌گیرد.

گروه اول؛ بناهایی است که در منطقه کوهستانی ساخته شده، و معیشت بیشتر ساکنان آن دامپروری است در حجم و شکل معماری بسته و پر به نظرمی‌رسند. در این منطقه از گذشته‌های دور مهاجرت فصلی دیده شده است. محدودیت و ملاحظات مختلف سبب شده است، که فضایی محدود در حد یک اتاق و یک ایوان شکل بگیرد. این بناها از یک یادو اتاق و ایوان تشکیل شده که عمدتاً سقف به گونه‌ای متقارن روی آن‌ها را پوشانده است.

گروه دوم؛ مساکنی دو طبقه با معماری متفاوت را شامل می‌شود. طبقه همکف بسته و پر و طبقه فوقانی به صورت یک ایوان و نشیمن است. در نمونه مذبور قرینه‌سازی به گونه‌ای کامل وارد صحنه می‌گردد. هر کدام از این طبقات دارای ارزش ویژه‌ای هستند.

گروه سوم؛ بناهایی که در دامنه کوه‌ها و در نقاطی که میزان رطوبت زمین زیاد است، ساخته‌شده‌اند. با توجه به عامل رطوبت، این بناها خود را از زمین جدا می‌سازند. به همین اعتبار، سبک‌خاصی درآنهادیده می‌شود. در این بناها دوگانگی در شکل طبقات با تغییر در مقیاس، در شیب تند سقف‌ها خود را نشان می‌دهد.

گروه چهارم؛ بناهایی کامل‌تر از نمونه‌های قبلی هستند. در این نمونه‌ها عناصر و قطعات مورداستفاده مناسب و صحیح‌تر در میان عملکردهای متفاوت قرار گرفته است، بدان گونه که امکان پیوند آنان بیش‌تر می‌شود. اکثر این بناها دارای طبقه

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

همکف و ایوانی در طبقه دوم که در مواردی این ایوان‌ها با تغییر شکل و استفاده از سطوح شیشه‌ای، شکل کامل‌تری به خود می‌گیرند.

خدمات اجتماعی

خدمات اجتماعی در روستاها مانند شهر می‌باشد، ولی در سطوح پایین‌تر به ارائه خدمات‌می‌پردازند. مراکز خرده فروشی کالا و خدمات، هم چنین امکانات آموزشی و بهداشتی در روستاهای‌بزرگ و متوسط بیشتر متمرکز بوده، روستاهای کوچکتر از خدمات مراکز بزرگ‌تر بهره‌مند می‌شوند. این خدمات شامل مراکز خدمات روستایی، شرکت تعاونی، پاسگاه نیروی انتظامی، مخابرات، پست،حمام، مراکز بهداشتی درمانی، داروخانه، خانه بهداشت می‌باشند. که طبیعتاً این نوع تأسیسات وخدمات روستایی قسمتی ازکاربری اراضی را به خود اختصاص می‌دهد.

حمل و نقل و ارتباطات

حمل و نقل و ارتباطات در روستاها بیش‌تر به صورت راه‌های زمینی می‌باشد و در بعضی موارد از راه‌های آبی نیز برای حمل و نقل استفاده می‌شود. راه‌های زمینی نیز به گروه‌های مختلف، شامل راه‌های آسفالته، جاده‌های شوسه، جاده‌های خاکی فاقد زیرسازی و جاده‌های مال‌رو که فقط به صورت پیاده و یابه وسیله موتور سیکلت و چهارپایان قابل عبور است، تقسیم‌بندی می‌شود. وجود راه‌های روستایی یکی از عوامل اصلی در توسعه مناطق روستایی می‌باشد که از لحاظ اقتصادی برای روستاییان اهمیت زیادی دارد.

شرایط ساختاری راه‌ها در نواحی روستایی با موقعیت چهار فصلی بودن آنها ارتباط نزدیک دارد و یکی از مسائل مهم راه‌های روستایی می‌باشد. عرض پیاده روها و یا پل‌ها و همچنین نوع طراحی درراه‌های کم حجم اهمیت کمتری دارد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

کاربری کشاورزی

مراد از کشاورزی به عنوان یک فعالیت، مجموعه بهره‌برداری‌هایی است، که انسان برای تأمین معیشت خود از نهادهای طبیعی به عمل می‌آورد. به همین دلیل کشاورزی در مفهوم عام شامل فعالیت‌های اقتصادی زیر است. کشت، دامداری، دامپروری، صید، آبزی‌پروری شکار و بهره‌برداری از منابع جنگلی است، اما به معنی‌خاص، کلمه کشاورزی به مجموعه فعالیت‌های کاشت، داشت و برداشت محصولات گفته می‌شود، که برای اهداف معیشتی (مصرف یا فروش) صورت می‌گیرد در این بحث منظور از کشاورزی فعالیت‌های مربوط به کشت و زرع است، که در اصطلاح عامیانه فلاحت نیز گفته می‌شود. کشاورزی مهم‌ترین شاخص اقتصادی در شهرستان لاهیجان است و معاش بخش وسیعی از مردم این منطقه از طریق فعالیت‌های کشاورزی تأمین می‌شود. هر چند که شهرستان لاهیجان در کلیت خود به عنوان یک منطقه حاصلخیز و مناسب فعالیت‌های کشاورزی شناخته شده است، لیکن شرایط محیطی از قبیل اقلیم، ارتفاع، جنس خاک، قابلیت دسترسی به آب، همه‌جا به طور یک‌سان و یک‌نواخت فراهم نیست. بهترین‌کانون‌های فعالیت در شهرستان لاهیجان نواحی جلگه‌ای یا اراضی پست هستند. مناطق کوهپایه‌ای نیز دارای فعالیت ضعیف‌تر می‌باشند.

تأثیر توریسم بر تغییرات کاربری اراضی شهرستان لاهیجان

در بررسی تأثیرات توریسم بر تغییر کاربری اراضی شهرستان لاهیجان به دلیل تمرکز این فعالیت‌ها در بخشی از شهر لاهیجان مناطق مختلف شهری و روستایی براساس میزان فاصله از این منطقه از شهر و یا موقعیت مکان‌گزینی، در ارتباط با تأثیرات پدیده توریسم در جایگاه مشخصی قرارمی‌گیرند. طبیعتاً از لحاظ

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

تأثیرپذیری، مناطق شهری و روستایی مجاور بخش توریستی، بیش‌ترین تأثیرات را از این پدیده می‌پذیرند و تغییرات کاربری اراضی متأثر از پدیده توریسم در این مناطق به وضوح قابل مشاهده است.

تأثیر توریسم بر تغییرات کاربری اراضی مناطق شهری

در بخشی از شهر که تأسیسات و فعالیت‌های توریستی متمرکز شده‌اند، تغییرات کاربری، متناسب با فعالیت‌های توریستی به منظور جذب توریسم، چشم‌انداز فضایی خاصی را با ایجاد تأسیسات و فضای سبز ایجاد می‌نماید. در این منطقه از شهر، تغییرات کاربری اراضی کاملاً متأثر از پدیده توریسم می‌باشد.

نتیجه این تغییرات بالارفتن ارزش زمین در این منطقه و مناطق مجاور می‌باشد، که با گرایش شدید جمعیت به سکونت در این منطقه و تمرکز امکانات و تأسیسات رفاهی همراه است. در کنار این عوامل، منافعی که از سرمایه‌گذاری در این مناطق حاصل می‌شود، جاذبه‌های زیادی برای سرمایه‌گذاری به وجود می‌آورد. در کنار تغییراتی که به منظور ایجاد سکونتگاه در اراضی این منطقه صورت می‌پذیرد، تغییراتی در کاربری تجاری و خدماتی متناسب با روند تحولات در دیگر بخش‌ها نیز انجام می‌شود. در جریان تحولات که مناطق مختلف شهر نیز در ارتباط با تأثیرات پدیده توریسم نقش‌هایی را می‌پذیرند. مبادی ورودی شهر به عنوان مسیرهای ورودی مهاجران روستایی به شهر در پذیرش مهاجران و تمرکز آنها در مناطق خاص نقش ایفا می‌نمایند. محلات قدیمی شهر نیز به دلیل عدم توانایی در رقابت با منطقه توریستی به صورت مناطق سکونتگاهی ارزان‌قیمت ومحل تمرکز فعالیت‌های اقتصادی سطح پایین که بعضاً با آلودگی محیطی نیز همراه می‌باشد، به مناطق‌گذار تبدیل شده است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

تأثیر توریسم بر تغییرات کاربری اراضی مناطق روستایی

گروه نخست شامل روستاهایی می‌گردد که در مجاورت شهر قرار گرفته‌اند. این مناطق روستایی که بعضاً در قسمت‌های مجاور منطقه توریستی واقع شده‌اند مورد توجه سرمایه‌گذاران شهری بوده و ازطرف دیگر به دلیل بالارفتن ارزش زمین، کشاورزان رغبتی به فعالیت‌های کشاورزی در این مناطق ندارند و به دنبال تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی و تجاری می‌باشند. در این رابطه روستاهایی که در مجاورت مناطق شهری با رشد پایین قرار دارند، موردهجوم مهاجران روستایی، روستاهای دوردست واقع می‌شوند. این مناطق به دلیل عدم توانایی اقتصادی روستائیان مهاجر در تهیه مسکن در مناطق شهری و هم چنین نظارت ضعیف دولت بر ساخت و ساز در این مناطق انتخاب می‌شوند، که نتیجه آن تغییر کاربری اراضی کشاورزی به کاربری مسکونی با سکونتگاه‌های غیر استاندارد و ارزان قیمت همراه با شبکه ارتباطی نامناسب و ناهماهنگ با معیارهای شهری می‌باشد. در این مناطق رساندن امکانات و تسهیلات شهری با مشکلات عدیده‌ای همراه است.

دومین گروه شامل روستاهای واقع در مسیرهای اصلی منتهی به شهر لاهیجان می‌شوند. این‌روستاها از موقعیت بین راهی به دو طریق بهره می‌برند. یکی دسترسی آسان به شهر و دیگری امکان ارائه خدمات به مسافران است روستائیان این مناطق با استفاده از این موقعیت نسبت به دیگر روستاها از درآمد بالاتری برخوردارند و کمتر مهاجرت می‌نمایند. موقعیت مکان‌گزینی این روستاها باعث رشد اقتصادی این مناطق و ترغیب روستاییان به سرمایه‌گذاری می‌شود. سرمایه‌گذاری در این مناطق بیش‌تر در اراضی مجاور جاده‌های اصلی صورت

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

می‌گیرد و به صورت واحدهای تجاری، خدماتی و صنعتی مشاهده می‌شود که نتیجه آن تغییر کاربری قسمتی از اراضی کشاورزی می‌باشد.

سومین گروه شامل روستاهایی می‌گردد که از شبکه ارتباطی نامناسب برخوردار بوده یا در فواصل بسیار دور از شهرها واقع شده‌اند. در این روستاها تغییرات کاربری اراضی در ارتباط مستقیم با پدیده توریسم نمی‌باشد، بلکه تأثیر پدیده توریسم بر تحولات اقتصاد شهری و مناطق روستایی مجاور آن، باعث تغییرات کاربری اراضی در این روستاها می‌شود. مهاجرت روستائیان این مناطق به منظور شرکت در فعالیت‌های اقتصادی شهر و بهره‌گیری از امکانات موجود در شهر لاهیجان عامل اصلی تغییر کاربری اراضی این مناطق می‌باشد. روستائیان این مناطق به دلیل مشکلات دسترسی به شهر و همچنین افزایش اندک قیمت زمین در این مناطق و عدم بهره‌مندی از رشد اقتصادی شهر رغبت زیادی به مهاجرت دارند و در اثر مهاجرت روستائیان، این مناطق نیروی فعال خود را از دست داده و با کمبود نیروی انسانی لازم برای فعالیت‌های کشاورزی مواجه می‌شوند، که نتیجه آن پایین‌آمدن میزان کشت برخی از محصولات کشاورزی است. در این رابطه با عدم بهره‌وری از اراضی کم بازده نیز مواجه می‌شویم. این عوامل در درازمدت باعث تغییر کاربری قسمت عمده‌ای از اراضی کشاورزی مناطق خواهند شد.

جمع‌بندی

از مطالب بیان شده در این مقاله می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود، که فعالیت‌های توریستی و پروژه‌های ایجاد شده برای جلب توریسم یکی از عوامل عمده تغییر کاربری اراضی در مناطق شهری و روستایی شهرستان لاهیجان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

می‌باشد. مجموعه عوامل اقتصادی حاصل از صنعت توریسم نقش کلیدی در تحولات شهری و روستایی، شهرستان لاهیجان را برعهده دارند. پدیده توریسم به صورت مستقیم و یا غیر مستقیم برکاربری اراضی تأثیرگذار می‌باشد. در برخی از مناطق شهری و روستایی مستقیماً باعث تغییر کاربری می‌شود و در مناطق دیگر با افزایش قیمت زمین بر فعالیت‌های کشاورزی تأثیر گذاشته و باعث عدم رغبت کشاورزان به فعالیت‌های کشاورزی شده که در نهایت به تغییر کاربری اراضی کشاورزی منجر می‌شود. در مناطق روستایی دوردست به دلیل تفاوت درآمد شهر و روستا که عوامل توریستی نیز باعث تشدید این اختلاف درآمدمی‌شود، مهاجرت روستاییان را افزایش می‌دهد که نتیجه آن بایرشدن و یا عدم بهره‌برداری اصولی از اراضی کشاورزی می‌باشد. در این رابطه می‌توان پیشنهاداتی به شرح زیر بیان نمود:

طرح‌های توریستی با در نظر گرفتن تمام جوانب امر و توجه کامل به اراضی کشاورزی که از اهمیت ویژه‌ای در منطقه و کل‌کشور برخوردارند تهیه گردد. در ایجاد تأسیسات توریستی سعی شود، که از اراضی کم‌اهمیت کشاورزی استفاده گردد. مجوز تغییر کاربری در مناطق حاشیه شهر با مطالعه کافی و برنامه‌ریزی اصولی صادرگردد. در مناطق روستایی با اجرای برنامه‌های صحیح در رابطه با فعالیت‌های تولیدی و کشاورزی به افزایش درآمد روستائیان توجه خاص گردد، تا از مهاجرت غیر اصولی روستائیان به شهر لاهیجان کاسته شود.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

منابع و مآخذ

۱- سازمان ایران‌گردی و جهان‌گردی.

۲- شکوئی، حسین. دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، انتشارات سمت، ۱۳۷۱.

۳- سازمان آمار ایران، آمار نامه استان گیلان، سال ۱۳۸۰

۴- مهندسان مشاور DHV از هلند، رهنمودهایی برای برنامه‌ریزی مراکز روستایی، سلسله انتشارات روستا و توسعه، ۱۳۷۱، شماره ۱۰.

5. Alfred Marshal, Principles of Econmics, ed. c.w. Guillebund, gted.

6. Lionel Robbins, An Essay on the Noture and significance of Economicscience: (London: Macmill an company, ۱۹۷۲).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]