

محیط و گردشگری جستاری در برنامه ریزی زمین در توسعه گردشگری

نویسنده: فاطمه قلی نژاد دازمیری / کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای

مقدمه

و یا زیبایی، برای پایداری نیازمند برنامه ریزی هوشمندانه است. اگر بخواهیم محیط با گذشت زمان پایدار بماند باید برای تنوع و ناهمگنی محیط، برنامه ریزی و طراحی کنیم و بی شک نخستین گام آن برنامه ریزی مصرف زمین می باشد. (جان ماتلاک، ۱۳۷۹، صص ۳۷-۵۸).

زمین اساسی ترین رکن موجود در ساختار سکونتگاه و عنصر اساسی در شکل گیری توسعه و گسترش سکونتگاههاست و به عبارتی زمین بستر و اولین گام توسعه محسوب می گردد. برنامه ریزی کاربری زمین اصولاً با اهداف و منافع عمومی سکونتگاه و ساکنان آن سر و کار دارد، همواره با مسئله مالکیت زمین و ماهیت اقتصادی اجتماعی آن درگیر بوده است. در طول چند دهه گذشته، گرایش چشمگیری در جهت دفاع از زمین به عنوان یک منبع و ثروت عمومی پدید آمده که تا حدود زیادی اهداف و روشهای مربوط به نحوه استفاده از زمین و توزیع کاربریها را تغییر داده است.

امروزه برنامه ریزی کاربری زمین فقط از انگیزه های اقتصادی منشاء نمی گیرد، بلکه در آن تاکید روز افزونی نسبت به ارزشهای انسانی، حفظ ویژگیهای طبیعی و فرهنگی اراضی ابراز شده که محیط زیست را برای آسایش همگان در حال و آینده آماده تر می سازد.

در واقع برنامه ریزی برای کاربری زمین و شکل گیری نظام واقعی آن در هر جامعه بازتاب تاثیر متقابل عوامل و نیروهای مختلفی

برنامه ریزی برای زمین به عنوان اصلی ترین عنصر محیط و اساسی ترین رکن یک سکونتگاه، از آنرو که زمینه ساز حیاتی توام با سلامت، آسایش و رضایت ساکنان است حایز اهمیت شایانی است.

امروزه با توجه به نیازهای متنوع و رو به گسترش مردم برای گذران اوقات فراغت، گردشگری با طیف گسترده آثار محیطی و کالبدی و انبوهی از تاسیسات وابسته، سهم بسزایی در الگوی برنامه ریزی زمین سکونتگاهها ایفا می کند. در این مقاله به بیان اهمیت محیط و برنامه ریزی کاربری زمین و نقش آن در توسعه پایدار یک سکونتگاه پرداخته شده است و سپس تجربیاتی از سیاستگذاریهای چند نمونه مورد مطالعه در خصوص برنامه ریزی محیطی در گردشگری بازگو و اصول و سیاستها و رهنمودهای کلی قابل بهره برداری در این فرآیند با توجه به الگوهای محلی ارایه گردیده است.

محیط و برنامه ریزی زمین

در طول تاریخ، نیازهای بشری منجر به ایجاد تغییرات در محیط گردیده است. انسان همواره کوشیده است که محیط را طی فرآیند آگاهانه سازماندهی و برنامه ریزی و ایجاد تغییرات فیزیکی به منظور تامین نیازهای خود به خدمت در آورد. محیط با هر تلقی ممکن به عنوان طبیعت، زیستگاه، تاریخ، مکان

است که بر روند تقسیم و توزیع کاربریها و تعیین نسبتها و سرانه‌های آنها دخالت دارند .

درمقیاس شهری، زمین به گروههایی نظیر تولید، توزیع، خدمات، مسکن، تفریح، حمل و نقل و فعالیتهای دیگر یک جامعه شهری تقسیم میشود و توان زمین نیز به عواملی نظیر مکان و موقعیت آن بستگی دارد،

بنابراین برنامه ریزی کاربری زمین، فقط تعیین نحوه استفاده تولیدی و مادی از زمین نیست، بلکه فرایندی سه بعدی است که با ((سامان دهی فضا)) و کیفیت محیط مربوط می‌شود . از این نظر، ساماندهی فضا، علاوه بر تامین نیازهای عملکردی می‌باید به اهداف کیفی انسانی مثل ادراک زیبایی، احساسات هویت فضایی و احساس تعلق به محیط نیز پاسخ گوید . چرا که در نهایت، این گونه عوامل هستند که زمینه ((آسایش)) و ((رضایت)) ساکنان را فراهم می‌سازند . از این رو در بسیاری از کشورهای توسعه یافته در راستای استفاده بهینه و پایدار از اراضی شهری قوانینی نظیر حفاظت شدید از منابع طبیعی، اراضی کشاورزی و محوطه‌های تاریخی و فرهنگی و اولویت دادن به کاربریهای مربوط به تسهیلات عمومی و خدمات زیرساختی به تصویب رسیده است .

امروزه نیازهای جدیدی برای شهرها و شهروندان پدید آمده که تامین آنها تا حدود زیادی به نحوه برنامه ریزی شهری و به ویژه سیاستهای کاربری زمین بستگی دارد . در واقع، برای مقابله با افزایش تراکم و ازدحام، کمبود فضای باز، کمبود تسهیلات عمومی و امکانات گذران فراغت، لازم است که در توزیع و تقسیم کاربریها و تعیین سرانه‌ها، برخی اولویتها در نظر گرفته شود . از جمله باید به اهمیت و کیفیت کاربری تفریحی، کاربری فضای سبز و باز اشاره کرد.

با توجه به این اولویتها تامین مناطق فراغتی و تفریحی، حفاظت محوطه‌های تاریخی و فرهنگی، تقویت هویت فضایی و کیفیت اجتماعی در ضوابط برنامه ریزی کاربری زمین وارد گردیده است .

برنامه ریزی زمین و گردشگری

گردشگری با طیف گسترده‌ای از آثار زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی از جمله عوامل اثر گذار بر الگوی کاربری زمین می‌باشد که بسته به توان منطقه در جذب گردشگر و همچنین نوع، حجم و اشکال گردشگری، شدت و کیفیت این اثر

گذاری تغییرمی‌یابد .

در گردشگری رابطه بین انسان و محیط فیزیکی به سه گروه طبقه بندی می‌شود .

۱- محیط بستر فعالیتهاست و مستقیماً با نوع فعالیت رابطه معقول ندارد .

۲- محیط بر نوع فعالیت صورت پذیرفته در محیط تاثیر گذار است . خرید، استراحت، صرف شام، که اگر در محیط با صفا باشند لذت بخش تر خواهد بود .

۳- رابطه متقابل بین محیط و انسان است که محیط یا مکان در کانون فعالیت قرار می‌گیرد .

بخش بزرگی از گردشگری در این دسته است . بسیاری از افراد به این هدف به سفر می‌روند که محیط طبیعی را تجربه کنند . (چاک وای گی، ، ص ۳۱۶)

لذا مراقبت از محیط، بخشی تفکیک ناپذیر از فرآیند برنامه ریزی و عاملی جهت دستیابی به توسعه پایدار است.

توسعه پایدار و گردشگری

توسعه پایدار مفهومی از رشد اقتصادی را در بر می‌گیرد که موجب بهزیستی و ایجاد فرصتهایی برای تمام مردم جهان می‌شود، چنانچه عادلانه به نظر نمی‌رسد معدودی منابع طبیعی جهان را برای منافع شخصی خود از بین ببرند (ژان پرنک، محبوب الحق: ۱۳۸۰) . براین اساس اقتصاد توسعه پایدار، ضمن توجه به منابع سرمایه مادی که از وسایل مصنوعی تولید و تجهیزات در بخش صنعت، کشاورزی و خدمات تشکیل می‌گردد، به منابع سرمایه اجتماعی یعنی دانش، مهارت، تجربه، انرژی و ابتکار انسانی توجه خاص دارد، چنانچه استراتژی توسعه پایدار بر تشکیل سرمایه اجتماعی تاکید می‌ورزد . (تورنر) نیز بر این باور است که توسعه پایدار بایستی ضمن پذیرش یک نرخ رشد درآمد سرانه واقعی از تخریب سرمایه ملی یا سرمایه طبیعی جلوگیری کند (تورنر، ۱۹۸۸) .

در توسعه پایدار، انسان مرکز توجه است و انسانها، هماهنگ با طبیعت، سزاوار حیاتی توأم با سلامت و سازندگی هستند؛

توسعه پایدار را می‌توان رویکردی دانست که در ملازمه رشد اقتصادی و بهبود زیست محیطی شکل می‌گیرد که بایستی در هر مکان و زمانی جنبه عملی گیرد، ضمن آنکه بر ویژگی‌های تاریخی و فرهنگی توجه دارد (ورسلی، ۱۹۹۸: ص ۲۵۹) که با امکان دهی تغییرات در سیاستهای دولتی در جهت بهبود اقتصادی همگام با ملاحظات زیست محیطی، گام بر می‌دارد و کیفیت زیست محیطی

تجربیات برنامه ریزی زمین در توسعه گردشگری
اگر چه پایداری یک الگوست اما تصمیمات آن بصورت محلی اتخاذ می‌گردد و در سطح محلی اجرا می‌شود .

سیاستگذارها و تصمیم‌های منجر به توسعه و فرآیندهایی که منجر به تصمیم‌گیری‌ها می‌شود باید از شرایط معین و رفتارها در همان محل توسعه پیروی کنند . در الگوهای جدید برنامه ریزی شهری برخلاف الگوی طرح‌های جامع سنتی، اصولاً تعیین تکلیف قطعی برای اراضی در حال یا آینده مورد نظر نیست و به همین دلیل در این طرح‌ها "نقشه کاربری زمین" به معنای دقیق کلمه وجود ندارد . این الگوها معمولاً برنامه کلی کاربری زمین به صورت تدوین اهداف، راهبردها و سیاستهای مختلف در موضوعات مختلف کاربری زمین تعیین می‌شود و تصمیم‌گیری در مورد جزئیات تفصیلی به عهده طرح‌های محلی یا اجرایی (موضوعی، موضعی و موردی) واگذار می‌گردد .

گردشگری با طیف گسترده آثار کالبدی، اقتصادی و اجتماعی پیشاپیش فعالیت‌هایی قرار می‌گیرد که در صورت نادیده انگاشتن اولویت‌ها موجب ویرانی محیط، اختلال بوم شناختی نواحی طبیعی، صدمه به مناطق باستانی و تاریخی، آلودگی آب رودخانه‌ها ، دریاچه‌ها و آب‌های ساحلی، آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی بصری، مخاطرات محیطی و مشکلات کاربری زمین ناشی از برنامه ریزی، ساخت و مهندسی ضعیف جاذبه‌ها و کاهش تسهیلات توریستی را سبب می‌گردد .

لذا کاربرد برنامه ریزی محیطی در توسعه پایداری گردشگری امری ضروری است،
گاهی به الگوها و تجربیات موفق جوامع، چارچوب برنامه ریزی و اولویت‌های کاربری زمین در توسعه گردشگری را آشکارتر می‌سازد .

۱- آثار گردشگری بر محیط و فعالیت‌ها در مالدیو

جمهوری مالدیو در جنوب غربی هند و غرب سری لانکا در اقیانوس هند واقع است . این کشور از ۲۶ آتول (جزیره مرجانی) حلقه‌ای شکل که تقریباً یا کاملاً به دور تالابی کشیده شده است (که حدود ۱۲۰۰ جزیره پراکنده را در یک فاصله شمال - جنوب ۸۰۰ کیلومتری در بر می‌گیرد تشکیل شده است . جامعه آن اسلامی است و آداب و ارزش‌های مذهبی بشدت حفظ شده‌اند . مردم به یک زبان محلی تکلم می‌کنند . منابع طبیعی محدود هستند و اقتصاد عمدتاً مبتنی بر ماهیگیری و جهانگردی است .



را نیز ارتقا می‌دهد (اکین و جاکوبس، ۱۹۹۸: ص ۲۶) در توسعه پایداری سیاستهای اقتصادی، مالی، تجاری، انرژی، کشاورزی، صنعت و سیاستهای دیگر به نحوی مورد طراحی قرار می‌گیرند که موجب توسعه‌ای باشند که از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و اکولوژیکی پایدار باشد (گزارش پیش زمینه توسعه پایدار سازمان ملل).

از دید باتلر، توسعه پایداری گردشگری، بیانگر توسعه و حفظ گردشگری در یک ناحیه (انجمن، محیط) به طریقی است که در طول مدت زمانی نامحدود به نقصان با تغییر محیط انسانی و فیزیکی منجر نشود . (باتلر، ۱۹۹۲)

در این راستا مفهوم پایداری در توسعه پایداری گردشگری ابعاد مختلفی را شامل می‌شود که عبارتند از:

الف - پایداری اکولوژیکی، که خاطر نشان می‌سازد توسعه همزاد با بقای فرآیندهای اکولوژیکی، تنوع زیست محیطی و منابع بیولوژیکی است.

ب - پایداری فرهنگی، یعنی توسعه، کنترل مردم را برای زندگی خویش ارتقاء می‌بخشد و این مستلزم همسویی فرآیندهای توسعه با فرهنگ و ارزشهای انسانی و تقویت جوامع محلی برای تامین نیازهای خویش از طریق مشارکت نهادینه شده حاصل توانمند سازی است .

پ - پایداری اقتصادی، توسعه به دلیل مدیریت منابع طبیعی و فرآیندهای تولید و توزیع از لحاظ اقتصادی کارآمد است . بنابراین کارکردهای فعلی توسعه می‌توانند بعنوان حامی نسلهای آتی عمل نمایند .

ت - پایداری محلی، توسعه برای منفعت رسانی به جامعه محلی طراحی می‌شود . بنابراین توجه به خواسته و منافع مردم محلی و توانمند سازی آنها می‌تواند به پایداری سازی جوامع محلی کمک نماید . (شریف زاده و دیگران، ۱۳۸۱، ص ۵۶)

میانگین مدت اقامت جهانگردان حدود ۹ روز است. جهانگردی بین المللی تنها منبع درآمد ارزی کشور است و جهانگردی در حدود ۲۰ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل می‌دهد. در مالدیو تقریباً تمام توسعه جهانگردی از تفریح گاههای جزیره‌ای تشکیل شده است، ظرفیت دقیق هر جزیره تفریحی پس از بررسی نقشه پیشنهاد شده برای آن تفریحگاه و مشخص ساختن این که چگونه این طرح رهنمودهای فوق را برآورده می‌سازد و با کل محیط جور در می‌آید تعیین می‌شود. بعنوان شالوده‌ای مهم برای تعیین تعداد اتاق‌ها و میزان توسعه تسهیلات تفریحی مجاز در هر جزیره تفریحی، دولت استانداردهای ظرفیت پذیرش را برقرار کرده است. این استانداردها بر چندین عامل مبتنی هستند:

■ کنترل قطع درختان؛ به منظور حفظ ظاهر و نمای طبیعی

جزیره، قطع درختان کنترل می‌شود. مجوز برای ساختن بناهایی بلندتر از ارتفاع درختان صادر نمی‌گردد.

■ **حداکثر سطح اشغال؛** حداکثر مساحتی که ساختمان‌ها می‌توانند در جزیره اشغال کنند ۲۰ درصد است و چنانچه پوشش گیاهی باندازه کافی وجود داشته باشد که ساختمانهای دو طبقه را از دید اقیانوس پنهان کند برای حفظ ناحیه خشکی اجازه ساخت این ساختمانها داده می‌شود. برای هر ساختمانی که در تالاب احداث شود به همان اندازه فضا در جزیره باز خواهد ماند.

■ کنترل کاربری ساحل در نواحی ساحلی؛ به منظور

حفظ احساس و تصویر جهانگردان از موقعیت ساحل، تمام اتاق‌های مهمانان باید رو به ساحل، با حداقل پنج متر از ساحل طولی قابل دسترسی در مقابل هر اتاق باشد. شصت و هشت درصد طول کل ساحل جزیره به بر اتاق مهمان، ۲۰ درصد برای امکانات تفریحی عمومی و ۱۲ درصد باقیمانده به فضای باز اختصاص می‌یابد.

■ کنترل معماری ساختمانهای تفریحگاه؛ تا این که تا حد

ممکن، ساختمانها و تاسیسات در محیط جزیره ادغام شوند، از آب و هوای استوایی استفاده کنند و مصالح ساختمانی محلی، از قبیل سقف‌های گالی پوش مصرف کنند.

■ **کنترل ارتفاع ساختمانها؛** احداث بناهای بیش از دو طبقه مجاز نیست.

■ طراحی اسکله‌های قایق؛ به طریقی که منجر به فرسایش

ساحل یا جمع شدن گل نشود. قبلاً اسکله‌هایی با کف

یکپارچه توپر ساخته می‌شدند که منجر به مشکلات زیست محیطی می‌شد. در حال حاضر اسکله‌ها باید روی تیرپایه‌ها ساخته شوند و آب در زیر آنها جریان داشته باشد.

طرحهایی برای ایجاد نواحی یا مناطق حفاظت شده دریایی که در آنجا کنترل‌های زیست محیطی شدیدتری اعمال خواهند شد در دست است.

در هر حال، جهانگردی در مالدیو به نحوی توسعه یافته که هیچ گونه آثار جدی زیست محیطی و اجتماعی - فرهنگی تولید نمی‌کند، فواید اقتصادی زیادی بوجود می‌آورد، و رضایت و توقعات جهانگردان را برآورده می‌سازد. توجه به این نکته جالب است که این دستیابی به این موفقیت علاوه بر سیاست دولت، بر یک برنامه ریزی محیطی گردشگری مبتنی بوده است.

۲- گردشگری و توسعه محیط در فیلیپین

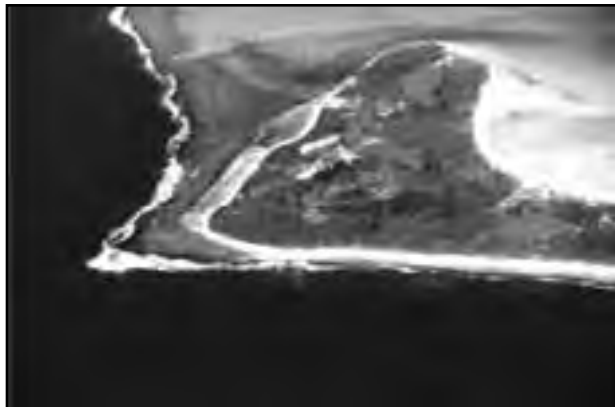
فیلیپین بعنوان کشوری بزرگ متشکل از جزایر متعدد با گروه‌های قومی مختلف، جاذبه‌های متنوع طبیعی و فرهنگی و سرگرمی‌هایی را به جهانگردان عرضه می‌کند.

استانداردها و رهنمودهای توسعه در طرح جامع گردشگری کشور بر طبق برنامه ریزی محل، حفاظت زیست محیطی، احداث ساختمان و وسایل رفاهی سازمان دهی شده‌اند.

نمونه دیگر به کارگیری استانداردها و رهنمودها برای توسعه تسهیلات توریستی، طرح جامع جهانگردی فیلیپین می‌باشد. این استانداردها نشان دهنده یک رویکرد دقیق زیست محیطی نسبت به ادغام تاسیسات و تسهیلات در محیط طبیعی شان است. در قالب اجرای این برنامه آثار ذیل حادث شده‌اند:

■ در مناطق ساحلی، تسهیلات نظیر استخرها و رستورانها استفاده عمومی دارند و از نظر مکانی نزدیک و رو به ساحل قرار دارند ولی کماکان حداقل فاصله لازم را از ساحل حفظ نموده‌اند. تسهیلات اقامتی غالباً در زمین‌های مرتفع یا تپه‌هایی که از ساحل فاصله دارند ولی منظره خوبی ارائه می‌کنند قرار گرفته‌اند. تسهیلات خدماتی، نظیر پارکینگ‌ها و ناحیه‌های وسایل رفاهی، در محل‌های مناسب وجود دارند ولی مزاحم یا مانع دیدن مناظر نیستند.

■ براساس طرح پاکسازی و تسطیح زمین به دقت انجام و اطمینان حاصل شد که جاذبه‌های خاص زیست محیطی نظیر تپه‌ها یا سایر شکل‌های طبیعی زمینی حفظ و تقویت شده‌اند



ساختمانها چهارطبقه و ۱۶ متری برای توسعه‌های با تراکم بالا، دو طبقه و ۱۰ متری برای ناحیه‌های با تراکم متوسط و پائین .

■ طراحی کلی معماری تسهیلات توریستی باید با محیط و سبک‌های بومی ناحیه مورد نظر برای توسعه سازگار باشد . با این وجود، این تفکر وجود دارد که ساختمانهای جدید نباید تقلیدی از خانه‌های قدیمی باشند، ولی باید از سبک‌های سنتی الهام گرفته و با شرایط محیطی سازگار باشند بدین طریق یک سبک بومی مدرن می‌تواند شکل بگیرد . در ساخت و سازها از مصالح ساختمانی محلی تا حد امکان استفاده می‌شود .

نتیجه اینکه؛ به کارگیری عوامل برنامه ریزی محل، حفظ جاذبه‌های طبیعی و ظاهر محل‌های مورد نظر برای توسعه را در برداشته است ایجاد مناطق حائل پیرامون محل‌ها آنها را از هر گونه کاربری نامطلوب زمین اطراف در امان نگه داشته است و در مقابل، کاربری زمین‌های اطراف را از هر گونه مزاحمت توسعه گردشگری حفظ نموده است .

عقب نشینی‌های لازم از خطوط ساحلی و سواحل در حفظ ظاهر طبیعی خط ساحیل و جریان‌های اکولوژیکی بسیار مهم هستند و ساختمان‌ها از فرسایش ممکن و آسیب امواج در امان نگاه داشتن بعلاوه این عقب نشینی‌ها دسترسی مردم به ساحل را بهتر ممکن نموده‌اند . فاصله‌ها بین ساختمان‌ها فضای خلوت بیشتری برای ساکنان این ساختمان‌ها ایجاد نموده و اجازه محوطه سازی در میان این ساختمان را داده است . برقراری تراکم‌های حداکثر برای ساختمان‌ها برای حفظ خصوصیت مطلوب توسعه نقش بسیار موثری را ایفا نموده است . (سازمان جهانی جهانگردی، ۱۳۸۴، صص ۲۶۴-۲۷۱)

. درختان تنومند و سایر گیاهان مهم قطع یا کنده نشدند یا به آنها آسیب نرسید در محل‌های ساحلی ناحیه‌های شنا کردن با برداشتن صخره‌ها ، مرجانهای مرده و سایر مواد آماده شده‌اند .

■ ایجاد مناطق حائل ده متری در این مناطق که محصور و محوطه سازی شده‌اند هیچ گونه ساخت و سازی اجازه داده نمی‌شود، در امتداد کل پیرامون نواحی تسهیلات توریستی از جمله زمین‌های گلف احداث شده‌اند .

■ براساس طرح خط ساحلی باید دست نخورده بماند تا جریان‌های طبیعی اکولوژیکی بتوانند ادامه یابند . یک منطقه کنار دریایی به فاصل ۳۰ متر از گیاهان ساحلی بطور اجباری در شرایط طبیعی اش باید حفظ شود، به جز برای محوطه سازی دقیق، هر گونه ساختمان سازی یا دیگر ساخت و سازها پس از ۳۰ متر عقب نشینی از خط گیاهان ساحلی امکان پذیر است .

■ براساس طرح اسلکه‌ها ، حفاظ ساحلی و موج شکن‌ها باید براساس مطالعه دقیق ویژگی‌های ساحل، آب و زیرآب طراحی شوند .

■ عقب نشینی‌های مختلفی برای ساختمان‌ها رخ داده است . ساختمان‌ها ۵ متر از لبه ناحیه‌های سرسبز فاصله حداقل فاصله بین ساختمان‌ها ، بسته به نوع ساختمان‌ها، از ۷ تا ۱۰ متر است .

■ در محوطه سازی کاشت درختان با سایه بزرگ در طول جاده‌ها و پیاده روها، درختان نارگیل و خرما در طول لب دریا و بتوته‌های گل و سایر گیاهان در جاهای مختلف برتری دارد . محوطه سازی رنگی با کاشتن هماهنگ درختان و بوته‌های گل که در اوقات مختلف سال شکوفه می‌زنند قابل دستیابی است . محوطه سازی باید نه تنها زیبایی و تقویت ویژگی طبیعی تفریح گاه، بلکه نیاز به ایجاد خلوت، جذب صدا و جلوگیری از باد را در نظر داشته باشد .

■ مطالعات شرط‌های تراکم را بر مبنای تراکم ناخالص پیشنهاد می‌کند - حداکثر تعداد اتاق در یک هتل مورد نظر یا محل تفریحی . توصیه‌های تراکم بدین قرارند:

■ تراکم بالا - ۶۰ تا ۸۰ اتاق در هکتار

■ تراکم متوسط - ۳۰ تا ۴۵ اتاق در هکتار

■ تراکم پائینی - ۱۰ تا ۱۵ اتاق در هکتار

■ حداکثر ارتفاع ساختمان‌ها برای تسهیلات توریستی که در بیرون مناطق شهری ایجاد می‌شوند بشرح ذیل می‌باشد:

۳- طرح جامع جزیره آمبرگریس، بلیز

کشور بلیز در آمریکای مرکزی و در ساحل دریای کارائیب واقع است. شهر بلیز که در ساحل واقع شده، مرکز شهری اصلی است. شهر طرح ریزی شده و نسبتاً جدید بلموپان در مرکز اکنون پایتخت کشور است. ساحل و بخشی از بلیز، طولانی‌ترین صخره آبی حائل نیمکره غربی است. در روی این صخره چندین جزیره قرار دارد که بزرگ‌ترین آنها آمبرگریس کای در شمال است. توسعه اصلی گردشگری در آمبریس کای و در شهر اصلی سان پدرو نزدیک آن متمرکز است. بلیز دارای چند منطقه حفاظت شده زمینی و دریایی و چند محل باستان‌شناختی ماهیاست که بعضی از آنها برای گردشگران قابل دسترسی هستند.

برای هدایت توسعه آینده گردشگری در این جزیره طرح جامع آمبرگریس تهیه شد. این طرح از سه بخش اصلی تشکیل شده است: برنامه برای محل اقامت توریستی، اشتغال و جمعیت، سیاستهای کنترل زمین در طرح جامع؛ در سیاستهای کنترل زمین توصیه شده است که نرخ توسعه محل اقامت تحت کنترل باشد بطوری که تا ۲۰۰۷ از حدود ۱۳۰۰ اتاق در هتلها تجاوز نکند. علاوه بر هماهنگی با هدف حفظ ویژگی اجتماعی تفریحی در مقیاس کوچک تا متوسط، پیشنهاد شده است که هتلها حداکثر بیش از ۶۰ اتاق نداشته باشند.

سیاست توسعه کاربری زمین در طرح در شکل نشان داده شده است. این سیاست حاوی پنج عنصر کلیدی است، بدین قرار:

- حفظ تمام بخش شمالی جزیره در شرایط طبیعی اش.
- تعیین سه منطقه حفاظت شده خاص (علاوه بر منطقه حفاظت شده دریایی کنونی).
- محدود کردن ساخت و ساز در ساحل شرقی فقط به یک منطقه خاص.
- گسترش و تقویت سان پدرو در دورن یک منطقه خاص.
- ایجاد یک شهرک جدید در مرکز جزیره در میان تا دراز مدت.

بر اساس این طرح سه تفریح گاه با تراکم کم در ساحل شرقی احداث گردید که هر یک چند هتل رو به دریا و حدود ۶۰ اتاق دارند، هر تفریحگاه یک مرکز تجاری و سرگرمی کوچک دارند و قطعات زمین را برای خانه سازی کارکنان فراهم نموده‌اند. هر هتل یک اسکله احداث نموده است که برای عموم و جهانگردان مقیم

اطراف باز می‌باشد. راه‌های رسیده به ساحل در فواصلی کمتر از ۳۰۰ متر ایجاد گردید. یک تفریح گاه کانونی مشابه در ساحل غربی احداث شد. براساس طرح، چندین نوع از مناطق کاربری زمین را مشخص گردید:

هتل‌های حومه‌ای (۱۵۰ تخت در هکتار)، هتل‌های روستائی (۵۰ تخت در هکتار)، جهانگردی مسکونی (اقامت) بیرون از سان پدرو (دو تراکم ۵ و ۱۰ خانه‌ای در هکتار)، مناطق حفاظتی طبیعت، مناطق حفاظت، و ناحیه‌های هماهنگ شده خاص توسعه. این ناحیه‌ها جاهائی هستند که به برنامه ریزی جامع و توسعه به دقت هماهنگ شده نیاز دارند. پنج ناحیه از چنین ناحیه‌هایی وجود دارند که در طرح نشان داده شده‌اند - چهار ناحیه تفریح گاهی و یک شهرک جدید در مراکز جزیره.

طرح منطقه سان پدرو یک طرح مشروح کاربری زمین و منطقه بندی است. ناحیه کنونی شهر بسوی شمال و جنوب هسته قدیمی گسترش یافته تا برای جمعیت ساکن ۸۰۰۰ نفری و نیز برای هتل‌های جدید، آپارتمانهای تعطیلاتی و قطعات زمین برای خانه‌های بازنشستگی و تعطیلاتی مکان لازم بوجود آید. برای انواع مختلف ناحیه‌های کاربری زمین، شبکه جاده‌ای و لایروبی رودخانه همراه با احداث بندر تجاری و اسکله حفاظت



شده در مقابل توفان تمهیداتی در نظر گرفته شده است . به منظور حفظ کیفیت و شکل کنونی سان پدرو که شهری کوچک و مناسب برای عابر پیاده است، ارتفاع ساختمان‌ها به دو طبقه محدود شده است به جز در دو ناحیه که احداث ساختمانهای سه طبقه مجاز است .

شکل ساختمان محدود به طرح‌های سنتی می‌باشد - روكار ساختمان‌ها با چوب به رنگ سفید است و با ایوان‌های نرده دار باز و بامهای با شیب کم . انواع متفاوت مناطق کاربری زمین برای شهر مشخص شده‌اند .

مرجع: برنامه توسعه و عمران سازمان ملل متحد و سازمان جهانی جهانگردی . ۱۹۸۹ طرح جامع توسعه و منطقه بندی آمبرگریس کای - بلیز . مادرید: سازمان جهانی جهانگردی

سیاست‌ها و رهنمودهای توسعه

در کلیه برنامه ریزی‌های موردی فوق توجه زیادی به ایجاد موازنه میان اهداف زیست محیطی، کاربری زمین و منافع اقتصادی و حفظ ویژگی موجود محیطهای شهری و روستایی تا حد امکان صورت گرفته است .

موارد مذکور بیانگر این مهم می‌باشد که برنامه ریزی مصرف و کاربری زمین در گردشگری امری حیاتی است . این امر سبب می‌شود به این مسائل پاسخ دهیم که چه چیزی را کجا، به چه اندازه و به چه شکل و سبکی باید ساخت و یا باید بر روی هر هکتار زمین به چه تعداد اتاق ساخت، فضای سبز در نظر گرفت و سایر خدمات را تعبیه کرد .

در یک جمع بندی می‌توان اصول و سیاست‌هایی که در برقراری پایداری محیط نقش بسیار مهمی را ایفا می‌کنند به ترتیب ذیل برشمرد :

ایجاد ظرفیت‌های پذیرش؛ ناحیه‌های گردشگری و رعایت چارچوب آن و گزینش اشکال توسعه جهانگردی که مناسب‌ترین شکل برای محیط باشند به محدود ساختن اثرات منفی بر محیط کمک می‌کنند . کاربرد این اصول با در نظر گرفتن ویژگی‌های محلی هر سکونتگاه، در برقراری پایداری محیط بسیار مهم است .

تراکم توسعه؛ معمولاً بصورت تعداد واحدهای اقامتی از قبیل اتاقهای هتل می‌شود . تراکم توسعه ، خصوصیت کلی توسعه را تعیین می‌کند .

ارتفاع ساختمانها؛ نیز در تعیین خصوصیت توسعه و ادغام ساخت و سازها در محیط بسیار مهم است . در بسیاری از تفریحگاههای روستائی، اجازه داده نمی‌شود که ساختمان‌ها از ارتفاع درختان بیشتر باشند تا بخوبی با محیط طبیعی در آمیزند .

ایجاد مناطق حایل با عقب نشینی ساختمانها؛ از امکانات رفاهی، خطوط ساحلی، جاده‌ها، مرزها . عقب نشینی‌ها به دلایل مختلف حائز اهمیت هستند برای مثال، عقب بردنهای کافی از سواحل و خطوط ساحلی از آسیب دیدن به ساختمانهای خط ساحلی جلوگیری می‌کنند، همچنین ظاهر طبیعی خط ساحل را حفظ می‌نماید و برای بازآفرینی و دسترسی عمومی به ساحل فضای کافی را در اختیار می‌گذارد .

نسبت مساحت زیر بنا؛ این نسبت که به درصد بیان می‌شود، مساحت کل زیر بنای ساختمانها به مساحت کل محل است . نسبت‌های زیر بنا به تعیین خصوصیت توسعه و احساس باز بودن کمک می‌کند .

پوشش محل با ساختمان‌ها و سایر ساختارها؛ بعنوان درصدی از محل که توسط ساختمان‌ها و ساختارها پوشیده شده است بیان می‌شود . نسبت‌های پوشش محل حداکثر، مقدار فضای باز و محوطه سازی در توسعه را تعیین می‌کند .

فضای پارکینگ و فضای باز؛ مقدار محوطه سازی و فضای باز دستیابی عمومی به زیرزمین گذاشتن خطوط آب، برق، تلفن و غیره تمام این موارد در کارآمدتر ساختن یک توسعه عمرانی مهم هستند . استانداردهای استفاده شده بسته به نوع مطلوب و ویژگی توسعه با یکدیگر تفاوت دارند بعلاوه پذیرش ضوابط و استانداردهای مهندسی که باید در احداث تاسیسات زیربنایی استفاده شوند بسیار مهم است .

معماری و محوطه سازی؛ رهنمودهایی برای برنامه ریزی محل و طراحی معماری و محوطه سازی باید تصویب شوند، بعلاوه این چگونگی ادغام توسعه در محیط طبیعی و فرهنگی اثر می‌گذارند، اینها معمولاً بعنوان رهنمودها و نه استانداردها تهیه می‌شوند، زیرا به انعطاف پذیر بودن و امکان دادن به قدرت تخیل خلاق طراح نیاز دارند .

نتیجه گیری

بیرونی، ماهنامه راه و ساختمان شماره ۳۵
سازمان جهانی جهانگردی، ۱۳۸۴، برنامه ریزی ملی و منطقه‌ای توریسم،
محمود عبدالله زاده، دفتر پژوهش‌های فرهنگی .
راجرداس ویل، ۱۳۸۴، مدیریت جهانگردی؛ محمد اعرابی، دفتر پژوهش‌های
فرهنگی
چاک وای گی، جهانگردی در چشم انداز جامع، علی پارساییان، دفتر
پژوهش‌های فرهنگی

Action Strategy for Sustainable Tourism Development, As quoted
in WTO, Sustainable Tourism Development: Guide for Local
Planners (Madrid: WTO, 2003), p.40

برنامه ریزی و به طور اخص برنامه ریزی کاربرد زمین منجر
می‌شود با گذشت زمان محیط پایدار بماند. با توجه به رویکردهای
جدید در عرصه برنامه ریزی شهری (تدوین اهداف، راهبردها و
سیاستها در عرصه‌های کاربری زمین به جای طرح‌های جامع
سنتی و ارایه نقشه کاربری زمین) و اهمیت و کیفیت کاربری‌های
تفریحی و فضاهای گذران اوقات فراغت و فضای سبز، برنامه
ریزی مصرف و کاربری زمین در گردشگری ضروری است.
گردشگری و محیط به یکدیگر وابسته‌اند. محیط (طبیعی و بشر
ساخت)، جاذبه‌های فراوانی برای گردشگری فراهم می‌کند.
برنامه ریزی محیط و بهره‌گیری از استانداردهای توسعه و
رهنمودهای طراحی در احداث تاسیسات توریستی، نظیر ایجاد
ظرفیت‌های پذیرش، تراکم توسعه، ارتفاع و عقب نشینی
ساختمانها، نسبت مساحت زیر بنا، معماری و محوطه سازی، این
اطمینان را حاصل می‌نماید که گردشگری در راستای پایداری
محیط توسعه می‌یابد و توقعات گردشگران و ساکنان را برآورده
می‌سازد.

بی شک کنترل‌های محکم و نظارت‌های مستمر در چارچوب
تعامل و همکاری میان بخش‌های عمومی و خصوصی، ضامن
اجرای سیاستهای توسعه می‌باشد. روشهای اجرای این سیاستها
باید برای شرایط محلی طراحی شوند. آنچه مشخص است برنامه
ریزی زمین هم برای مقاصد توریستی توسعه یافته و کمتر
توسعه یافته اثر بخش می‌باشد. برخی از اصول این برنامه ریزی
که مبتنی بر تحلیل ظرفیت پذیرش می‌باشد در بسیاری از مناطق
قابل استفاده می‌باشد. این نکته را نباید فراموش کرد که راهبردها
و سیاست‌های اثر بخش برنامه ریزی زمین در توسعه گردشگری
که فرآیندی دائمی نیز هست برای اجرا باید تاکید شوند؛ اجرا نه
تنها به آیین‌نامه‌ها و روشها، بلکه به تعهد سیاسی، رهبری نیرومند
و تامین منابع مالی نیاز دارد که نهایتاً سبب دستیابی به توسعه
پایدار می‌شود.

منابع:

بنتلی، ای.ین، ۱۳۸۲، محیطهای پاسخده، مصطفی بهزاد فر، انتشارات دانشگاه
علم و صنعت
هیلد برند فرای، ۱۳۸۳، طراحی شهری به سوی یک شکل پایدارتر شهر، سید
حسین بحرینی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری
جان ماتلاک، ۱۳۷۹، آشنایی با محیط و منظر: سازمان پارکها و فضای سبز
تهران
هادی محمودی نژاد، مقاله توسعه پایدار، متغیرهای درونی و متاثرهای