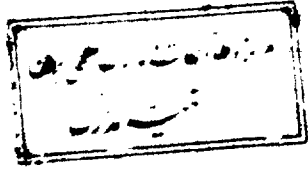


۱۹۱۹۰



دانشکده معماری و شهرسازی

پایان نامه:

کارشناسی ارشد معماری

موضوع:

شهرک تفریحی توریستی گیسوم

استاد راهنما:

دکتر کامران سمیعی

مهندس فریدنی

۱۳۷۷ / ۲

نگارش:

علیرضا شرافتی

آذر ۱۳۷۷

۲۴۲۵۰

تقدیرم بدو ما در عزیزم
برای مسرتان همیشه گیتان
علیرضا آذر ۷۷

۲۴۲۵۰

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	مقدمه
۱	پیشگفتار (توریسم و جهانگردی در ایران و جهان)
۳۱	فصل اول: موقعیت طبیعی و جغرافیایی و اقلیمی
۷۶	فصل دوم: مصالح ساختمانی
۸۸	فصل سوم: آماده‌سازی
۱۲۱	فصل چهارم: تاسیسات
۱۸۵	فصل پنجم: برآورد
۱۸۹	فصل ششم: صنعت هتلداری
۲۴۴	فصل هفتم: معرفی طرح

مقدمه

با صنعتی شدن جهان و ورود به قرن بیستم تحول اقتصادی عظیمی در کشورهای صنعتی بوجود آمد و به تبع آن نیاز به تفریح و سفر و آشنا شدن با مناطق دیگر دنیا برای مردم به وجود آمد. علاوه بر این پیشرفت وسائل ارتباطی و اطلاعاتی سفری را کوتاهتر کرد و جهان را برای افراد آن کوچکتر کرد. از اواخر دهه هشتاد در کشورهای صنعتی بخش خدمات از لحاظ تعداد شاغلین بر بخش صنعت پیشی گرفت. خدمات جهانگردی مهم ترین زیر بخش مقدمات است که سریعترین رشد را در اقتصاد خدماتی داشته است. بر اساس برآورد سازمان جهانی جهانگردی در سال ۱۹۸۷ جمع کل هزینه توریسم داخلی و خارجی حدود ۱۳۶۵ میلیارد دلار مربوط به جهانگردی بوده است. کشور فرانسه با ۶۵ میلیون توریست در سال مکان اول را در دنیا داراست و پس از آن آمریکا، اسپانیا و انگلیس در مکانهای بعدی قرار دارند.

متأسفانه در کشور ما با وجود پتانسیلهای زمین - تاریخی - طبیعی - مذهبی هیچگاه توریسم در جایگاه واقعی خود قرار نگرفتند. برنامه ریزی صحیح و اصولی برای این مناطق می تواند ما را به یک درآمد عمده جدا از درآمد نفت برساند.

علاوه بر این توریسم می تواند اولین گام گفتگوی تمدن‌ها باشد و میتواند مقدمات سرمایه‌گذاری را برای کسانی که با این رزوبوم و امکانات عقلی آن آشنا

نیستند، فراهم سازد.

و مراد می‌باشد

در این رساله به بررسی یکی از مناطق طبیعی شمال کشورمان واقع در سواحل خزر می‌پردازیم. جایی که کوه و جنگل و دریا را یکجا در خود دارد و از

طرفی استقلال کشورهای آسیای میانه می‌تواند پشتوانه برای این منطقه چه از لحاظ توریست و چه از لحاظ تجارت باشد.

ندر خاتمه از استاد راهنمای محترم جناب آقای دکتر کامران سمیعی بخاطر زحمات بی‌دریغشان، جناب آقای مهندس فریدنی و همچنین دوستان عزیز که

در تمام مراحل تهیه این طرح را یاری نموده‌اند تشکر می‌کنم.



توریسم و جهانگردی صنعت توریسم: فرآیند غالب در اقتصاد جهان

از اواخر دهه هشتاد در کشورهای صنعتی بخش خدمات از لحاظ تعداد شاغلین بر بخش صنعت پیشی گرفت. حال آنکه باور عمومی بر آن بود که اشتغال زایی خاص بخش صنعت است و در کشورهای صنعتی با بازار آزاد این بخش صنعت است که مهمترین سهم را در تولید و اشتغال دارد. اما در اوایل سال ۱۹۸۰ سهم اشتغال و تولید بخش خدمات به ۵۸ درصد کل اقتصاد این جوامع رسید و جایگاه خدمات در تولید و اشتغال به عنوان شاخص توسعه اقتصادی شناخته شد. در جهان سوم، بعنوان یک مجموعه، سهم خدمات ۲۲ درصد اشتغال را می پوشاند، حال آنکه ۶۲ درصد شاغلین در کشاورزی و ۱۶ درصد در صنعت مشغول بکارند. سهم خدمات در تولید ناخالص داخلی این کشورها ۴۶ درصد در سال ۱۹۸۶ بوده است این رقم حاکی از آن است که بازدهی خدمات در این کشورها بیش از سایر بخشهای اقتصادی است.

خدمات جهانگردی مهم ترین زیر بخش خدمات است که سریعترین رشد را در اقتصاد خدماتی داشته است. در حال حاضر هرچند برآورد کمی در خور اعتمادی از کشورگردی (توریسم داخلی) تدوین نشده که بتوان داده های مربوطه را با کشورهای مختلف تطبیق داد ولی سازمان جهانی جهانگردی کوشش فراوانی در این زمینه به عمل آورده و برآورد هایی نیز انجام داده است و اطلاعات نسبتاً جامعی از ساختار جهانگردی و کشورگردی در سطح جهانی گردآورده، که منبع اصلی تحلیل ما در این مقاله است.

بر اساس برآورد سازمان جهانی جهانگردی در سال ۱۹۸۷ جمع کل هزینه توریسم داخلی و خارجی (جهانگردی و کشورگردی) حدود ۱۳۶۵ میلیارد دلار مربوط به جهانگردی بوده است. در همین سال بیش از ۷۴ میلیون نفر، در سطح جهان در صنعت توریسم به کار اشتغال داشته اند با نگاهی به ارقام فوق، که از نظر سازمان جهانی و جهانگردی برآوردی کاملاً محتاطانه و کمتر از واقعیت است می توان به اهمیت و نقش توریسم و تجارت پر

سود آن در دنیایی مدرن و همچنین در توسعه اقتصادی و اجتماعی پی برد. مهمترین ویژگی این تجارت پایداری و ثبات آن در برابر نوسانهای اقتصادی، بویژه در مواردی است که تولیدات صنعتی با کاهش مواجه می شود.

ظهور توریسم بعنوان فرآیندی که می تواند جایگاه غالب را در اقتصاد کشورهای صنعتی داشته باشد و در عمل اقتصاد این کشورها را به اقتصاد خدماتی تبدیل کند، از مباحث جالب توجه اقتصادی در دو دهه اخیر بوده است. آنچه مسلم و قطعی است آن است که خدمات، به طور کلی، در زندگی اقتصادی کشورهای توسعه یافته حالت استراتژیک یافته و در کشورهای در حال توسعه نیز چنین روندی را به سرعت می پیماید.

تجارت خدمات از مسایل روز و مورد بحث محافل بین المللی بویژه مذاکرات اروگوئه (UruguayRound) آنکتاد، و سازمان ملل متحد است و درباره مفهوم و حجم مبادلات آن میان کشورهای در حال توسعه و پیشرفته جدال شدیدی وجود دارد و سالانه میلیاردها دلار در قبال خدماتی چون جهانگردی، بانکداری، بیمه گیری و ارتباطات، بدلیل تمرکز این فعالیت ها در کشورهای پیشرفته، به جیب این کشورها ریخته می شود. در سال ۱۹۸۷ بیش از ۱۸ درصد تجارت جهانی خدمات، مربوط به جهانگردی بوده و بهره پرداختی به نظام بانکداری جهانی در همین سال نزدیک به ۳۷۰ میلیارد دلار بوده که در چارچوب واسطه گری مالی پرداخت شده است.

طی سالهای ۱۹۸۰ تا ۱۹۸۷ سهم جهانگردی در تجارت جهانی خدمات از ۳ درصد به ۱۸ درصد افزایش یافته که این جهش سریع ضرورت توجه به این رشته پولساز را آشکار می کند. کشورهای شرق آسیا و خاور دور و کشورهای سوسیالیستی از جمله مناطق توریستی در جهان بوده اند، که پیروی از کشورهای صنعتی غرب به این فعالیت توجه فراوانی کرده اند هر چند تجارت اصلی خدمات و صنعت توریسم در کشورهای صنعتی با اقتصاد آزاد متمرکز است به طوری که ۸۶ درصد درآمد جهانگردی بین المللی در سال ۱۹۸۷ در این کشورها جمع آوری شده است. جدول شماره ۱ سهم درآمد حاصل از جهانگردی را از مناطق مختلف جهان نشان می دهد.

جدول شماره ۱ - سهم درآمد حاصل از مسافرت در تجارت خدمات در سال ۱۹۸۰ و ۱۹۸۷

نام منطقه	۱۹۸۰	۱۹۸۷
جهان	۱۴/۹۶	۱۸/۲۴
کشورهای توسعه یافته با اقتصاد بازار	۱۳/۲۹	۱۶/۰۷
کانادا و آمریکا	۹/۵۹	۱۰/۰۹
اروپا	۱۵/۲۲	۱۹/۵۱
ژاپن و اسرائیل	۱۷/۵۳	۲۱/۵۳
کشورهای در حال توسعه	۲۴/۴۴	۲۴/۲۲
آمریکا	۳۲/۵	۳۵/۲۷
آفریقا	۱۹/۲۹	۳۳/۲۰
آسیا	۱۸/۹۸	۲۹/۳۶
اقیانوسیه	۲۸/۴۴	۲۰/۹۱
کشورهای سوسیالیستی اوپای شرقی	۲۳/۱۳	۲۴/۲۲
چین	۱۴/۷۱	۳۷/۴۵

مأخذ جدول شماره ۱: گزارش سال ۱۹۸۸ سازمان

جهانگردی تجارت خدمات بطور کلی از جمله فعالیتهایی است که نیاز به دانش و مهارت فنی دارد. در ارتباط با توریسم می توان از سیستم های کامپیوتری رزرو جا و کنترل واحدهای حمل و نقل (هواپیما، کنترل پرواز و حرکت قطارها و اتوبوسها) نگاهداری تأسیسات و امکانات جذب کننده جهانگرد و مدیریت مطلوب آنها، نحوه سرویس دهی، خدمات گمرکی و وجود مقررات تسهیل کننده، نام برد.

چنانچه در جدول شماره ۱ ملاحظه می شود سهم کشورهای توسعه یافته از توریسم (داخلی و خارجی) در تجارت خدمات از ۱۳ درصد در سال

۱۹۸۰ به ۱۶ درصد در سال ۱۹۸۷ افزایش یافته و سهم کشورهای در حال توسعه در حدود ۲۴ درصد تقریباً ثابت مانده است. سهم اقیانوسیه به شدت کاهش یافته و چین از جمله کشورهایی بوده که خدمات در آن با رشد سریع همراه بوده سهم توریسم در تجارت خدمات آن کشور از ۱۴/۷۱ درصد در سال ۱۹۸۰ به ۳۷/۴۵ درصد در سال ۱۹۸۷ رسیده است.

نقش اقتصادی و درآمدزایی جهانگردی

در جدول شماره ۲ شاخصهای مهم اقتصادی جهانگردی طبق محاسبات سازمان جهانی جهانگردی در سال ۱۹۸۷ نشان داده است. طبق ارقام جدول، کل هزینه توریست داخلی و بین‌المللی در سطح جهانی در سال ۱۹۸۷ معادل ۱۳۶۵ میلیارد دلار بوده است. بر اساس ارقام جدول، اروپا و آمریکای شمالی بیش از ۸۰ درصد کل هزینه توریست داخلی و بین‌المللی را به خود اختصاص داده‌اند. سهم استرالیا، نیوزلند و ژاپن حدود ۶/۶ درصد و کشورهای در حال توسعه نزدیک به ۱۳ درصد است. کشورهای در حال توسعه یا اینکه ۲۴ درصد تولید ناخالص داخلی جهانی را در سال ۱۹۸۷ در اختیار داشته‌اند سهم آنان در توریسم داخلی و بین‌المللی کمتر از ۱۲ درصد بوده است. اما در مقابل سهم درآمد آنها از توریسم بین‌المللی کمتر از ۱۲ درصد بوده است. اما در مقابل سهم درآمد آنها از توریسم بین‌المللی از جایگاه نسبتاً خوبی برخوردار است و به ۲۷/۲ درصد در سال ۱۹۸۷ می‌رسد تفاوت زیاد بین توریسم داخلی و خارجی در این کشورها را می‌توان ناشی از کمبود شدید ارز دانست که این کشورها منتهای کوشش را در تحصیل آن از طریق جهانگردی بعمل می‌آورند.

جدول شماره ۲- شاخص منتخب اقتصادی جهانگردی در سال ۱۹۸۷

کشورهای در حال توسعه	استرالیا نیوزلند و ژاپن	اروپا	کانادا و ایالت متحده	جهان	واحد	اقدام
۱۷۶۰	۹۰	۵۱۴	۵۸۵	۱۳۶۵	میلیارد دلار	درآمد ناشی از جهانگردی داخلی و بین المللی
۵۶	۸	۱۱۸	۲۵	۲۰۶	میلیارد دلار	درآمد جهانگردی بین المللی (با حمل و نقل)
۲۳	۵	۹۱	۱۹	۱۵۸	میلیارد دلار	درآمد جهانگردی بین المللی (بدون حمل و نقل)
۱۲۰	۸۳	۳۹۶	۵۶۰	۱۱۵۹	میلیارد ریال	درآمد جهانگردی داخلی
۳۵۲۴	۱۱۲۸	۵۱۴۳	۴۸۷۶	۱۴۶۷۱	میلیارد ریال	تولید ناخالص ملی
					نسبت به تولید خالص داخلی	کل درآمد جهانگردی
۵	۸	۱۰	۱۲	۹/۳		
۸/۷	۱/۹	۶/۹	۵/۷	۶/۵	نسبت به صادرات	کل درآمد جهانگردی (بدون حمل و نقل)
۳۳	۳	۱۸	۲۰	۷۴	میلیون	مشاغل ایجاد شده مستقیم و غیر مستقیم ناشی از جهانگردی
۳۱/۸۱	۸	۱۹/۵۱	۱۰	۱۸/۲۴	نسبت به تجارت در خدمات	درآمد ناشی از مسافرت بین المللی (به استثنای حمل و نقل)

مأخذ: گزارش سالانه سال ۱۹۸۸ سازمان جهانی جهانگردی WTO

درآمد جهانگردی جهان ۱۱/۵ درصد درآمد توریسم داخلی و خارجی در سال ۱۹۸۷ بوده است. هزینه نقل و انتقال مسافر در این محاسبه وارد نشده است. این هزینه در سال ۱۹۸۷ بالغ بر ۴۸ میلیارد دلار بوده که نزدیک به ۷۳ درصد آن نصیب کشورهای توسعه یافته شده است. چنانچه معیار جمعیت را در جهانگردی و هزینه حمل و نقل مسافر، دخالت دهیم تصویر تأسف‌باری بدست خواهد آمد. در سال ۱۹۸۷ کشورهای در حال توسعه با ۷۶ درصد جمعیت جهان ۱۱/۵ درصد درآمد ناشی از توریسم داخلی و خارجی را کسب کرده‌اند و حال آنکه سایر کشورها با ۲۴ درصد جمعیت (بطور عمده کشورهای توسعه یافته) ۸۸/۵ درصد درآمد را به خود اختصاص داده‌اند.

بر اساس برآورد، در سال ۱۹۸۷ حدود ۷۴ میلیون نفر در صنعت توریسم به کار اشتغال داشته‌اند. میانگین دریافتی سالانه هر شاغل بر اساس محاسبات سازمان جهانی جهانگردی ۱۸۴۴۵ دلار بوده که در مقایسه با دریافتی سالانه در سایر مشاغل رقم قابل ملاحظه‌ای است و گویای بهره‌دهی بالای این فعالیت است. بر اساس گروه‌بندی بانک جهانی که بر پایه درآمد سرانه کشورها است کشورهای پیشرفته صنعتی اقتصاد بازار با درآمد سرانه ۴۶۸۰ تا ۱۷۶۸۰ دلار، بیشترین سهم را از لحاظ تعداد و درآمد در زمینه جهانگردی به خود اختصاص داده‌اند، هر چند رشد متوسط سالانه تعداد جهانگردان طی سالهای ۱۹۸۳-۱۹۸۷ مربوط به کشورهای کم درآمد (۱۹/۱ درصد) بوده است مطالعه کلی ارقام جدول مبین این واقعیت است که روند رشد تعداد جهانگردان خارجی در کشورهای کم درآمد بالاتر از نسبت مشابه در کشورهای پردرآمد نفتی توسعه یافته است. اما در مجموع سهم آنها از تعداد جهانگردان بین‌المللی هنوز هیچ تناسبی با جمعیت و وسعت آنها ندارد.

قطع نامه سازمان ملل متحد

قطع نامه سازمان ملل متحد در چهارم نوامبر ۱۹۶۷ که به اتفاق آراء به تصویب رسیده است حاکی از این است که از آنجا که سیاحت و جهانگردی بین‌المللی نقش مهم و ارزنده‌ای را در اقتصاد و بازرگانی جهان دارد و از آنجا که جهانگردی نه تنها در اقتصاد یک کشور بلکه در زندگی اجتماعی و فرهنگی و هنری تمامی ملتها و جوامع بشری سهم بزرگی ایفا می‌کند و از آنجایی که توسعه جهانگردی و شناخت تمدنها و سنتها و آداب و رسوم بین‌المللی مسلماً به به پایداری صلح بین‌المللی کمک می‌کند و از آنجا که جهانگردی یک فعالیت اساسی و مطلوب انسانی است که شایسته تحسین و

تشویق از جانب همه ملتها و دولتها است. سازمان ملل به اتفاق آراء بنا به پیشنهاد شورای اقتصادی و اجتماعی سازمان در سال ۱۹۶۷ شعاری تحت عنوان توریسم گذرنامه‌ای برای صلح اعلام و از تمامی دولتهای عضو مصراً می‌خواهد از این سال بعنوان آزمایش تا آنجا که ممکن است در امر توسعه و گسترش مسافرت و جهانگردی اقدامات لازم و ضروری اعمال نمایند.

تعاریف

الف - جهانگرد: شخص جهانگرد عامل جهانگردی است که تقاضای بازار را شکل می‌دهد.

ب - جهانگردی: کشور پذیرای جهانگرد به معمول جهانگردی مصطلح می‌باشد که عرضه بازار می‌باشد. عرضه جهانگردی از عناصر مختلفی تشکیل شده از قبیل آب و هوای خوب، آثار تاریخی، وسایل حل و نقل، هتل، وسایل ورزشی، امکانات خرید و غذا و غیره بنابراین شامل کالا و خدمات هر دو می‌باشد.

جاذبه جهانگردی

در تعریف، کلیه عوامل و عناصری که میل به سفر را در عامل جهانگردی بر می‌انگیزد جاذبه جهانگردی محسوب می‌گردد. این جاذبه‌ها سرمایه جهانگردی کشور می‌باشد و از لحاظ اقتصادی جزو سرمایه‌های ملی محسوب می‌گردد و لذا بازار جهانگردی بازاری است ناقص و شفافیت لازم بازار را ندارد اما در مجموع این جاذبه مشوق جهانگرد در راه وصول به جاذبه‌های دیگر است. جاذبه‌های جهانگردی معمولاً به سه دسته: مهیا، نامهیا، و جاذبه‌های کمکی تقسیم می‌شوند.

جاذبه‌های مهیا: عبارتست از عواملی که بهره‌برداری از آنها مستلزم هیچ نوع خرج اضافی برای خود سرمایه نیست از قبیل آب و هوا، مناظر زیبا، دریا، شکار، ماهیگیری، کوهنوردی و غیره.

جاذبه‌های نامهیا: عناصری که بهره‌برداری از آنها مستلزم سرمایه‌گذاری در تجهیز آنها می‌باشد مانند آثار تاریخی، آبهای مصرفی، موزه‌ها و غیره که جزو جاذبه‌های نامهیا محسوب می‌شوند.

جاذبه‌های فرعی و یا کمکی: جاذبه‌های فرعی معمولاً حالت غیرمستقیم در جنب جاذبه‌های مهیا می‌باشد آب و هوا بعنوان جاذبه مهیا بخودی خود قادر است جلب جهانگرد بنماید که این حالت مستقیم می‌باشد و در این حالت است که جهانگرد در حین استفاده از جاذبه‌های مستقیم از جاذبه‌های غیرمستقیم نیز ممکن است استفاده نماید. یعنی جاذبه‌های فرعی در کنار جاذبه‌های مهیا خود را عرضه می‌کنند و مانع جهانگرد در را وصول به سایر جاذبه‌ها نمی‌باشد مثلاً تخت جمشید به خودی خود جاذب جهانگرد است حال آنکه مسجد وکیل در شیراز اگر چه برای جهانگردان جالب است اما جاذب جهانگرد نیست و در هر صورت چون جاذبه‌های فرعی محتاج سرمایه‌گذاری عمده نیستند در عده جاذبه‌های مهیا به شمار می‌روند.

کلیاتی درباره جهانگردی

تاریخچه جهانگردی: اولین عامل ایجاد جهانگردی به مفهوم امروزی در اواخر قرن ۱۸ ایجاد شد درآمد هنگفت خانواده‌های اصیل و ممتاز و اشراف زادگان که این گروه را از سایر مردم جدا می‌کرد می‌توانست عامل مهمی در این زمینه به شمار آید. آریستوکرات مانند نئورال قرون وسطی به زمین وابسته نبود پس آسانتر می‌توانست به گشت وگذار در خارج از محدوده زندگی و گذران همیشگی خود بپردازد. اما سفرهایی که این گروه انجام می‌دادند و میتوان کم و بیش از نظر کیفیت و بخصوص مصرف‌کنندگی اش تا اندازه‌ای آنها با توریسم امروزی سنجید بسیار محدود بود و از نظر مسافت در فواصل نزدیک بیشتر صورت می‌گرفت. ولی در قرن نوزدهم با پیشرفت انقلاب صنعتی عوامل اجتماعی به جوامع بورژوازی و تقسیم عمومی ثروت در میان توده مردم توریسم رونق بیشتر گرفت و در اواخر آن قرن بود که مفاهیم امروزی توریسم بوجود آمد.

در نقاط خوش آب و هوا در کنار دریاها و طبیعتاً در مناطقی که مردم اوقات فراغت خود را در آنجا و می‌گذرانند اندک اندک مراکزی بوجود آمد که امکانات زندگی جهانگردان را تسهیل می‌کرد. هتلها و مسافرخانه‌ها در شهرها رو به ازدیاد گذارد و با اختراع کشتیهای بخار و قطار و راه آهن و بعد اتومبیل و هواپیما هر روز مسافت‌ها نزدیک شده و با سهولت رفت و آمد به تعداد توریستها افزوده گشت. در کنار این امر به خاطر امکانات ماشینی دنیای صنعتی بر ساعات فراغت افراد اضافه شد و توزیع منطقی تر سرمایه به توده مردم اجازه داد بتوانند درآمد بیشتری از مصرف روزانه خود داشته