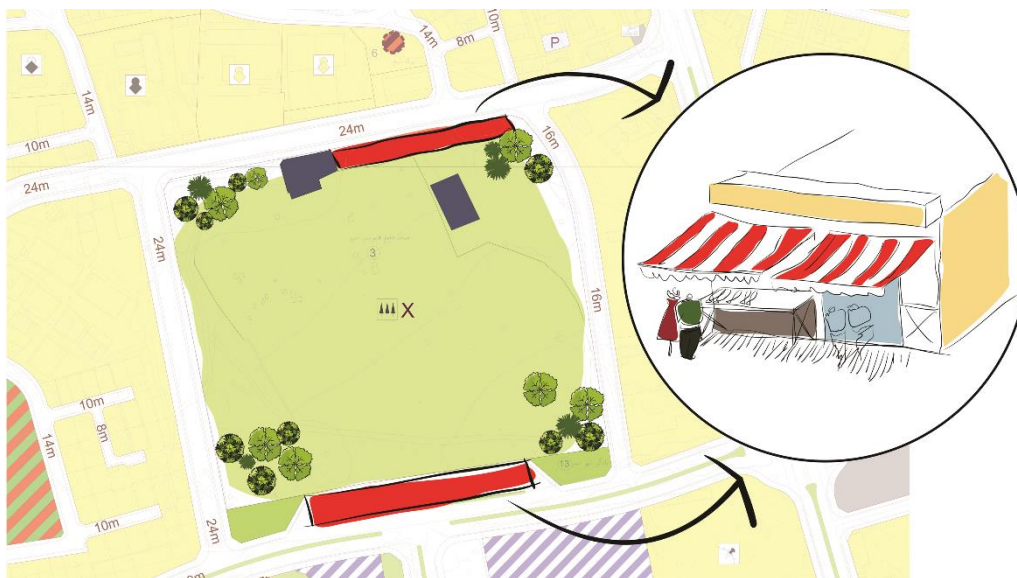


بسته اقتصادی احیا تجاری جداره آرامستان



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

کارشناس ارشد طراحی شهری	مهندس پردیس نصیری
کارشناس ارشد عمران سازه	مهندس حمید بلارک
کارشناس ارشد طراحی شهری	مهندس نگین موسوی
کارشناس صنایع	مهندس حبیب اله قاسمی مرزیاال
مشاور مارکتینگ	مهندس سیامک چهارمحالی

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

 تهران، خیابان اشرفی اصفهانی شمالی، بالاتر از تقاطع نیایش، نبش
کوچه سوم، ساختمان الحاس، طبقه ۲، واحد ۵

پرسشنامه

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹
۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 [pardisnasiri.official](https://www.instagram.com/pardisnasiri.official)

 تهران، خیابان اشرفی اصفهانی شمالی، بالاتر از تقاطع نیایش، نبش
کوچه سوم، ساختمان الحاس، طبقه ۲، واحد ۵

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مرحله اول: کلیات طرح
۱۳	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۳	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۳۰	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۳۳	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۳۷	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجمری طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	احیا تجاری جداره آرامستان
محل اجرای طرح	استان هرمزگان، آرامستان شهرستان بندر خمیر
ظرفیت	۶۸ واحد تجاری
امکانات	آب و فاضلاب، برق
مساحت زمین	۲۴۵۶ متر مربع
زیربنا	۲۴۵۶ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۱۵۱،۲۰۵ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۴۱۰ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۱ نفر
سرمایه ثابت سرانه	—
میزان در آمد	۸۵،۴۴۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۷۹ %
بازگشت سرمایه	۴۳/۴۰ %
مدت بازگشت سرمایه	۲/۳۰ سال
نقطه سر به سر	۱۵،۶۳۹ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۱۸/۳۱ %

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

۱-۱- طرح مسئله

طرح مطالعاتی تهیه و تدوین بسته های سرمایه گذاری شهر بندر خمیر در مرداد ۱۴۰۱ به منظور ارائه پیشنهادات فی مابین **شهرداری بندر خمیر** و مشاور طرح، **مهندسین مشاور شهرسازی و معماری پردیس نصیری** منعقد گردید.

طی روال، طرح های جامع شهری در مناطق مختلف کاربری آرامستان را به یکی از کاربری های خارج از بافت شهری تبدیل نموده اند و از این رو به صورت کلان آرامستان ها را به خارج از بافت مسکونی و شهری هدایت نموده اند. امروزه آرامستان ها به دلایل زیست محیطی و عملکردی، در خارج از شهرها قرار می گیرند و براساس اصول برنامه ریزی شهری، برای هر شهر تنها یک آرامستان در نظر گرفته می شود بنابراین، اندازه آرامستان ها در هر شهر کاملاً وابسته به جمعیت آن شهر است و براساس نرخ مرگ و میر شهر تعیین می گردد که مقیاس از قبل تعیین شده ای ندارد امروزه می توان از حضور خانواده ها در کنار عزیزان درگذشته شان فعالیت ها و نگاه های چند سویه به این موضوع در نظر داشت. تا آنجا که به جای متروک سازی این فضاها و حاشیه اطراف آن به سرزندگی و اختلاط کاربری های مختلف در جداره آنها پرداخت.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

از لحاظ مدرنیستی، آرامستان در رده کاربری های خدمات شهری در کنار کاربری هایی چون کشتارگاها، جمع آوری و دفع زباله، میادین میوه و تره بار، ایستگاه های آتش نشانی، ترمینال مسافربری، پارکینگ ها و غیره در نظر گرفته شده است و جزو خدمات مزاحم شهری محسوب می شود، یعنی آرامستان را صرفاً مکانی برای دفن مردگان می پندارد؛ اما در شهر ایرانی - اسلامی آرامستان به عنوان یک فضای فرهنگی در شهرها مطرح است و تلفیق آرامستان با زندگی روزانه اجتماع الزامی است. در واقع مسئله اصلی این است که نگرش کلان و تک آرامستانی بودن شهر، ناسازگاری های فراوانی با نگرش های بومی و اسلامی دارد.

طراحی آرامستان به عنوان یک فضای جمعی چند عملکردی که کارکردهای مختلف را در خود دارد و پاسخگوی نیازهای متنوع شهروندان باشد، رویکردی دیگر در طراحی این فضاهاست. جانمایی این فضاها در ارتباط نزدیک با فضاهای جمعی پررونق، تلفیق با بافت شهری اطراف از طریق حذف لبه ها و سرایت معابر به درون مجموعه و وسعت فضا که امکان گردهمایی و حضور گروههای مردم را فراهم میکند و در عین حال فضاهای سیال و چند عملکردی را به وجود می آورد، سبب ایجاد فضاهای فعال و زنده شهری شده که مقابری را در ارتباط با زندگی روزمره مردم قرار میدهد. ویژگی اصلی این گونه از ساماندهی، ارتباط قوی با زندگی جاری در شهر و رونق فضا با ایجاد فضای عمومی شهری است. در واقع مهمترین ویژگی این الگو، پذیرش کارکردهای متنوع و فراهم کردن یک فضای شهری چند عملکردی است که به تبع زمینه ایجاد ارتباط با مخاطب و زندگی روزمره او، شکل گیری خاطرات جمعی و تقویت ماندگاری فضا در ابعاد ذهنی را به همراه خواهد داشت.

جدول باور های غلط در خصوص کاربری آرامستان

باور غلط	باور درست
آرامستان‌ها باعث آلودگی محیط زیست مانند آلودگی هوا، آب‌های زیرزمینی و سطحی می‌شود	می‌تواند باعث بهبود محیط زیست شود
فضای آرامستان یک فضای غم‌آور است	فضای آرامستان یک فضای معنویت زاست
تبدیل آرامستان به فضای تفریحی	تبدیل آرامستان به فضای آرامش و تفکر
آرامستان‌های محلی به عنوان منطقه جرم خیز	امنیت خودجوش و مردمی
رها کردن آرامستان‌های محلی	سامان‌دهی آرامستان‌های محلی
آرامستان به عنوان یک فضای خدماتی و مزاحم	آرامستان به عنوان یک فضای فرهنگی و اجتماعی

دیدگاه‌های غیرکارشناسی متعددی، به ویژه در دانشگاه‌ها و جامعه علمی در مورد آرامستانها و به خصوص آرامستان‌های داخل شهرها وجود دارد و نیاز به بازنگری دارد؛ از جمله اینکه آرامستان‌ها باعث آلودگی هوا یا آلودگی آب‌های زیرزمینی و سطحی می‌شود. برخی آرامستان‌های محلی را منطقه‌های جرم خیز می‌دانند، در حالی که در صورت وجود هیئت‌امنا، به طور جدی به امنیت آرامستان‌ها حساس هستند و به صورت خودجوش و مردمی اجازه وقوع جرم و ناامنی را نمی‌دهند و مقیاس خرد آن آرامستان‌های محلی است به سادگی قابل کنترل است. هرچه آرامستان ناآشنا تر باشد، غیرقابل کنترل تر می‌شود و در این فضای آکنده از بیگانگی، هرکسی می‌تواند هر کاری انجام دهد و بگذرد. باید به این نکته توجه داشت که از نظر امنیتی رها کردن آرامستان‌های داخل شهر وضعیت آنها را بهتر نخواهد کرد و سامان‌دهی آنها قطعاً سطح امنیتی آنها را بالا خواهد برد.

تصور دیگر این است که کاربری آرامستان‌های محلی، اثرات منفی بر کاربری‌های مجاور و قیمت اراضی همجوار دارد و باید به حال خود رها شوند؛ در حالی که قطعاً نادیده انگاشتن آرامستان وضعیت آنها را بدتر می‌کند. سامان‌دهی آرامستان‌های محلی اثرات مثبتی بر قیمت اراضی و کاربری‌های همجوار دارد؛ به نسبت زمانی که به حال خود رها شوند.

آرامستان‌های داخل شهرها با توجه به ویژگی مانایی خود می‌توانند در قالب فضاهای باز شهری مطرح شوند که این امر باعث کنترل توده و فضا در شهرها می‌شود.

۳-۱- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

• آرامستان و شهر

آرامستانها به عنوان یکی از فضاهای تجهیزاتی شهری نقش مهمی در ساختار شهری دارند و لازم است که به تاثیرات آرامستان‌ها بر ساختار شهری و آینده شهری، همچنین همجواریهای مناسب و نامناسب این فضاها در برنامه ریزی به دلیل کارکرد و وسعت آنها، شهری توجه شود مسائل عمومی را مطرح می‌کنند.

آرامستان‌ها، بخشی از ساختار شهر هستند که به واسطه قدمت و عملکردی که دارند، معرف بخشی از خاطرات ساکنان و همچنین شهر هستند. در توجه به مسأله مرگ، و به تبع آن آرامستان رویکردهای مختلفی وجود دارد. برخی مرگ را پدیده‌ای

ترسناک و نازیبا میدانند و در نتیجه معتقد به دور بودن آرامستانها از محل زندگی زندگان هستند و برخی آن را بخشی از چرخه ی طبیعت می دانند و می پذیرند. در گذشته، مردگان مورد احترام بودند و آرامستان نیز در ساختار اصلی شهر حضور داشت و ارتباط میان دنیای زندگان و مردگان برقرار بود، امروزه به واسطه ی مذموم شدن و ترساز پدیده مرگ و عدم ارتباط میان شهر و آرامستانها، آرامستانها به عنوان کاربری ناسازگار شهری شناخته میشوند و بسیاری از آرامستانهای درون شهرها متروکه شده اند.

آرامستان در ایران یکی از عناصر مهم شهری بوده زیرا که مکان و موقعیت این عوامل با اعتقادات مردم مسلمان ایران ارتباط مستقیم پیدا میکند زیارت قبور و فاتحه خواندن برای آنها از جمله اهداف مهم و مستحب مسلمانان است میتواند تأثیر مطلوبی بر روحیه افراد بگذارد.

همجواریهای نامناسب با آرامستان:

تأسیسات بهداشتی، مراکز آموزشی، صنعتی و کارخانه ها، مسکونی، درمانی

• جایگاه گورستان در شهرسازی ایرانی اسلامی

جمله "معماری... از آراستن گورها... آغاز شد" از ویل دورانت اشاره ای به اهمیت فضای گورستان دارد و گورستان را می توان تجلی معمارانه نگرش مردم به پدیده مرگ دانست. دیده می شود که در فرهنگ های گوناگون برخوردهای متفاوتی با مردگان صورت می گیرد. و ایران پس از اسلام، مکانی است که در آن به دفن مردگان پرداخته و مرگ، گور و در ادامه گورستان برای افراد اهمیت خاصی دارد. به علاوه، انجام عمل تدفین موات در آن، فضای گورستان را تبدیل به فضایی دیرپا و ماندگار می کند؛ از این رو این فضا، ویژگی های نسل معاصر خود را برای آیندگان به نمایش خواهد گذاشت. با در نظر گرفتن این امر، گورستان منظری تاریخی و نمادین به نظر می رسد و می توان گفت تقریباً در اکثر شهرهای ایران، فضای گورستانهایی که از گذشته به جا مانده اند، در زمره قدیمی ترین فضاهای شهری به حساب می آیند.

• تعریف بازار

بازار واژه ای بسیار قدیمی است و به معنی محل خرید و فروش و عرضه کالا است. بازار در فارسی میانه به صورت «وازار» یا ترکیب هایی مانند وازارگ (بازاری) و وازارگان (بازارگان) به کار برده شده است و محلی است که در آن نوعی وابستگی ویژه اجتماعی و فرهنگی دیده می شود و عوامل اصلی آن را خریداران و فروشندگان تشکیل می دهند (شکویی، ۱۳۸۵: ۷۱). فضایی که در آن کالاهایی برای فروش یا تولید عرضه می شوند و محل تجمع و مسیر ارتباطی نیز باشد، بازار خوانده می شود. مراد از بازار روز، مجموعه تجاری متشکل از چند واحد تجاری است که در آن عموماً ارزاق عمومی و موردنیاز شهروندان ارائه می شوند. مالکیت این بازارها به سازمان میادین میوه و تره بار اختصاص دارد. این بازارها با هدف کاهش قیمت کالاهای موردنیاز شهروندان و دسترسی آسان ایجاد شده است. تقسیم بندی میادین و بازارهای میوه و تره بار براساس وسعت حوزه نفوذ و گستره زیر پوشش آنها است. انواع این بازارها عبارتند از الف) میدان مرکزی، ب) میدان و بازار منطقه ای و پ) بازار روز محله ای.

بازارها از لحاظ زمان و دوره تشکیل به شرح زیر طبقه بندی می شوند:

بازار روز: در این بازارها محصولات کم دوام و به سرعت فاسدشدنی دادوستد می شوند؛ مانند میادین میوه و تره بار.

بازار هفتگی: این بازارها در روز یا روزهای مشخصی از هفته تشکیل می شوند و خریداران و فروشندگان در آن روز در محل معینی گردهم می آیند.

بازار فصلی و بازار سالانه: بازارهای فصلی در مقاطع معینی از سال تشکیل می‌شوند؛ مانند بازار گندم، بازار برنج و ... (سلطان‌زاده، ۱۳۸۰: ۳۸).

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

ساماندهی کاربری‌های اطراف آرامستانها نیز در صورت برنامه ریزی صحیح می‌تواند جنبه‌های تفریحی، گردشگری و فرهنگی شهر را تقویت نماید.

- ✓ فرصت برای توسعه مجدد در محدوده اطراف
- ✓ ایجاد جداره فعال و تنوع بصری (یکنواختی جداره شهری در مجاورت آرامستان و یا تنوع بصری)
- ✓ جلوگیری از فضای رها شده وسیع و درشت دانه در منظر شهری

هدف از این طرح برای فعالسازی جداره آرامستان شهر بندر خمیر می‌باشد که در حال حاضر بدنه غیرفعال وسیعی در شهر ایجاد نموده است. می‌توان با فعال سازی و افزودن کاربری‌های تجاری و تفریحی به بدنه دو ضلع فضا این فضای منفعل و با پتانسیل‌های جرم خیزی را به فضایی کاربردی، سرزنده و پویا تبدیل خواهد نمود.

به غیر از موضوع ساماندهی اطراف آرامستان شهر بندر خمیر این موضوع می‌تواند مناسب برای جابه‌جایی برخی از کاربری‌های تجاری فعلی شهر باشد که چاره‌ای برای جابه‌جایی آنها تا کنون پیدا نبود. در نتیجه این طرح می‌تواند با در نظر گرفتن کاربری‌های تجاری موضوعی مانند راسته ماهی فروشان، مرغ فروشی و قصابی به همراه میوه سبزیجات فروشی و فروش ادویه‌های جنوبی و دریایی در ارائه یک طرح بازارچه‌ای کامل به این فضا کالبد یکسان و مناسبی بیافزاید. همچنین در ضلع جنوبی این فضا کاربری‌های تفریحی مانند گیم‌نت، کلوپ ورزشی جوانان و کاربری‌های فرهنگی تفریحی همخوان پیشنهاد نمود.

موقعیت مکانی طرح

موقعیت مکانی این طرح واقع شده در شهر بندر خمیر مرکز شهرستان خمیر در استان هرمزگان است که یکی از بنادر مهم و شهرهای ساحلی ایران محسوب می‌شود.



موقعیت مکانی شهر خمیر در استان هرمزگان



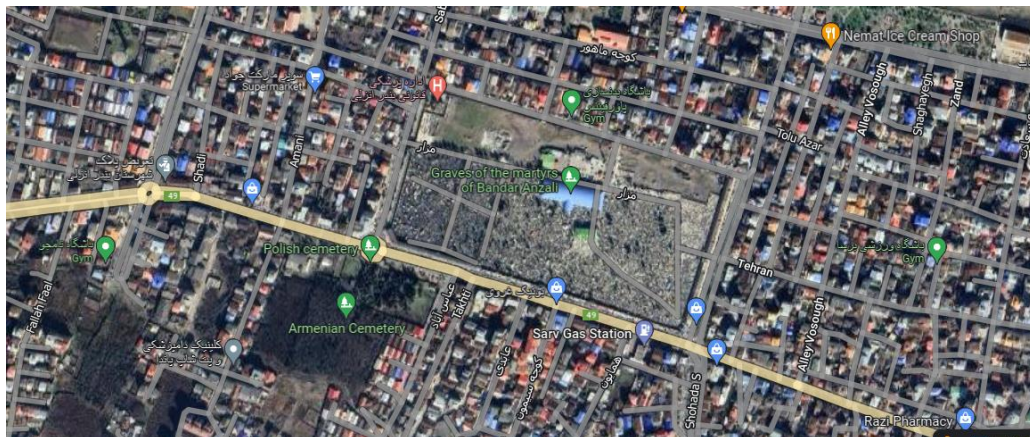
موقعیت مکانی آرامستان در بندر خمیر



۵-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

• آرامستان شهر بندر انزلی

این آرامستان درون شهری در شهر ساحلی بندر انزلی واقع شده است که بدنه اطراف آن طی ساماندهی و رشد شهر در داخل بافت، کاربری های تجاری دورتادور این فضا جانمایی شده است و یک بدنه تجاری فعال در مرکز شهر موجود می باشد.



این نمونه به صورت میدانی بررسی و بازدید شد و با توجه به ویژگی های مشترک بندری بودن و موقعیت درون شهری این آرامستان الگو و نمونه موجود مناسبی برای این طرح و تصمیم گیری مدیریت شهری بندر خمیر می تواند باشد.

دید و زوایای مختلف به تجاری های واقع شده در جداره آرامستان بندر انزلی:





تصاویر از برداشت میدانی نمونه مشابه بندر انزلی- استان گیلان

۶-۱- بررسی اسناد فرادست شهر و استخراج بندهای مرتبط با سرفصل

برای اینکه بتوانیم رویکرد جامع تری نسبت به هر طرحی در مقیاس محلی داشته باشیم ضروری است که اسناد و طرح های فرادست جایگاه طرح را جستجو کنیم و دریابیم که این طرح در منظومه طرح های فرادست چه جایگاهی می تواند داشته باشد. انجام این بررسی برای سازگاری طرح ها و سیاست ها ی قبلی ضروری است و در تصویب طرح در مراجع مختلف موثر می باشد.

اولین طرح فرادستی که بررسی می گردد برنامه ی ملی توسعه ی گردشگری کشور است که در سال ۱۳۸۰ توسط سازمان ایران گردی و جهانگردی منتشر شده است. در این برنامه ویژگی ها و شرایط توسعه ی گردشگری در استان و شهر بندر خمیر مورد بررسی قرار گرفته است که در ادامه گزیده ای از این مطالعه ذکر می شود.

روش مطالعه به این نحو بوده که با مراجعه ی مستقیم به جاذبه های گردشگری خمیر آسیب شناسی در خصوص آنها صورت گرفته است ممکن است برخی از آسیب های بیان شده مرتفع شده باشد. اما برخی دیگر به قوت خود باقی ست و نگاه تدوین کنندگان طرح به این موضوع می تواند از جهاتی برای برنامه ریزی فعلی درس آموز باشد.

در سند ملی توسعه استان که بر اساس چشم انداز بیست ساله کشور تهیه شده و در آن توسعه فعالیت های گردشگری با توجه به نوار ساحلی از هدفهای بلند مدت توسعه استان بر شمرده شده است، محرومیت استان از شبکه های راه های مناسب و سریع درون استان و بین منطقه ای مورد تاکید قرار گرفته است. در ارتباط با اصلی ترین قابلیت های نوار ساحلی استان هرمزگان در زمینه گردشگری و گذران اوقات فراغت می توان به این موارد اشاره کرد:

- برخورداری از منابع غنی و تنوع زیستی در اکوسیستم های ساحلی و تنوع آب وهوایی همراه با تنوع پوشش گیاهی و وجود جنگل های خلیج عمانی، جنگل های مانگرو و مجموعه ای از ذخایر ارزشمند گیاهی و جانوری.
- نزدیکی با کشورهای ساحلی خلیج فارس و پیوند تاریخی، فرهنگی با آنها
- برخورداری از جاذبه های گردشگری به دلیل دسترسی به سواحل، بنادر و جزایر زیبا و اکوسیستم ویژه ساحلی و دریایی مانند: جنگل های حرا و ظرفیت های اقامتی نسبتاً خوب همراه با صنایع دستی و هنرهای بومی جذاب و امکانات استفاده از ورزش ها و تفریحات آبی.

با توجه به قابلیت ها و مشکلات فراروی گردشگری و امکانات فراغت استان و تشخیص گردشگری به عنوان یکی از محورها و هدف های توسعه استان، راهبردهایی برای تحقق این هدف ذکر شده است که عبارتند از:

- ۱- گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی و کانون ها و عرصه های گردشگری
 - ۲- توسعه و عمران جزایر استان متناسب با نقش و عملکرد آنها در ابعاد ملی و استانی و قابلیت های بالقوه توسعه آنها مبتنی بر نتایج طرح های مطالعاتی، به ویژه طرح جامع گردشگری و با تأکید بر آمایش نوار ساحلی و جزایر و غیره
 - ۲- اعمال مدیریت یکپارچه بر منابع طبیعی و محیط زیست استان با تأکید بر حفاظت از اکوسیستم های ویژه نوار ساحلی و رعایت تعادل در بهره برداری از عرصه های مرتعی و منابع دریایی
- (<http://barnamehrizi.bandarabbas.ir/index.aspx?pageid=1697>)

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

با توجه به قابلیت ها و تنگناهای موجود، محورهای توسعه استان بر پایه بخش های بازرگانی و کشاورزی با تأکید بر شیلات، صنعت و گردشگری خواهد بود.

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

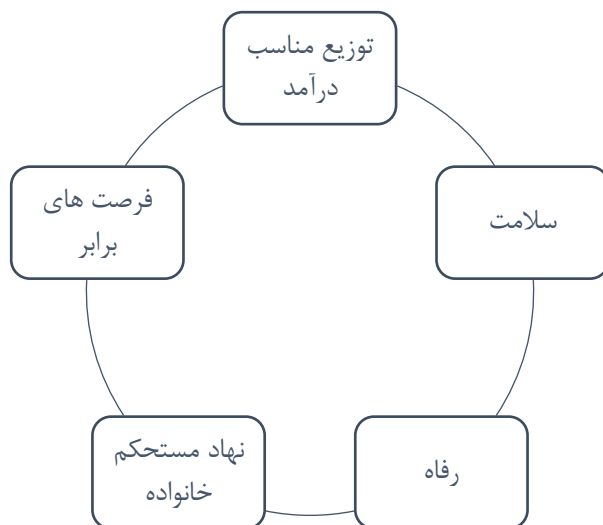
ایجاد شرایط و فرصت های مناسب برای سرمایه گذاران بخش های خصوصی و عمومی غیر دولتی بر اساس اولویتهای زیر:

- ✓ گسترش خدمات بازرگانی نوین با تأکید بر خدمات بانکی، بیمه، حمل و نقل و ترانزیت کالا
- ✓ گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی، کانون ها و عرصه های گردشگری
- ✓ گسترش خدمات تخصصی و برتر و با تأکید بر توسعه IT ایجاد و خدمات پشتیبان تولید

✓ ایجاد زمینه های لازم برای جلب مشارکت مردمی و بخش خصوصی در بهره برداری و مدیریت آن

• سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در ۱۴۰۴ هجری شمسی

در این سند ایجاد فرصت های برابر و توزیع مناسب درآمد خانوارها از اهداف می باشد تا با کار آفرینی در بافت مرکزی طرح از آسیب های اجتماعی و فقر کاسته و به تحکیم نهاد خانواده پرداخت.



• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

نظریه پایه توسعه استان هرمزگان یک سند بالادست و کلان راهبردی است که مبنای پایه ای برای تعیین و تبیین جهت گیری های توسعه منطقه و استخراج سطوح مختلف برنامه ریزی و اجرا است. نظریه پایه مجموعه دیدگاه ها، رویکردها و پیش فرض های پذیرفته شده ای را درباره آینده توسعه در بر می گیرد.

۱. هرمزگان در راستای تحقق جهت گیری ایجاد تعامل نسبی در توزیع و ترکیب جمعیت کشور از طریق ارتقاء سطح فعالیت ها و بهبود زیر ساخت ها.

۲. نوار حاشیه ای کرانه ساحلی استان با قابلیت توسعه و با هدف ایجاد تحرک در شبکه های ترانزیتی منطقه جنوب کشور تعیین و تجهیز گردد.

۳. توسعه مجموعه بندرعباس - قشم در حد مرکز تجاری - صنعتی مهم (HUB) در خلیج فارس با قابلیت ارائه خدمات تخلیه و نگهداری کالا، خدمات فرودگاهی و بندری صادرات مجدد و توسعه گردشگری داخلی و خارجی، خدمت اداری و تجاری لازم با گسترش فناوری های نوین

۴. ایجاد تعادل در توزیع و ترکیب جمعیت استان باید با توجه به توان محیطی عرصه ها، فعالیت های اقتصادی قابل استقرار، وسعت زیر ساخت ها و شرایط اقتصادی، اجتماعی و امنیتی منطقه به صورت ارادی و آگاهانه صورت گیرد.

۵. توسعه و تجهیز مبادی ورودی و خروجی کالا و تجهیزات و تسهیلات مناسب برای حمل و نقل کالا و مسافر و انتقال انرژی با توجه به استقرارشان در نقطه آغاز دو محور از کریدورهای شمال- جنوب و ویژگی برخوردار از قابلیت اتصال به محورهای کریدورهای شرق به غرب و محورهای منشعب از آن مورد تأکید است.

۶. توسعه صنایع پشتیبان حمل و نقل و خدمات وسائط حمل و نقل دریایی در نوار ساحلی استان اولویت خواهد داشت.

۷. گسترش کمی سایر بخش ها و زیر بخشها و به ویژه بخش بهداشت و درمان و ارتقاء سایر شاخص های توسعه استان با اولویت بندرعباس به عنوان یک مرکز خدمات منطقه ای و در جهت پاسخگویی به نیازهای آینده مورد تأکید می باشد. در این چهارچوب ارتقاء کمی و کیفی خدمات تخصصی بهزیستی و مددکاری اجتماعی و پیشگیری از آسیب های اجتماعی نیز ضرورت خواهد داشت.

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

- حفظ، احیا و توسعه کلیه امکانات و جاذبه های گردشگری و میراث طبیعی و تبدیل این بخش به عنوان یکی از بخش های اصلی درآمدزای کشور و استفاده از آن در تقویت پیوندهای فرهنگی با سایر ملل
- جلب سرمایه های خارجی و داخلی برای ایجاد تسهیلات و تجهیزات گردشگری در تمام نقاط جاذب گردشگری کشور
- ایجاد هماهنگی بیشتر میان وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، سازمان میراث فرهنگی و جهانگردی و وزارت کشور در سطح ملی از یک سو و استانداری ها، فرمانداری ها، شوراهای شهر و شهرداری در سطوح منطقه ای و محلی از سوی دیگر در جهت حفظ میراث فرهنگی شهرها و ایجاد شرایط مناسب قانونی، اجتماعی و فرهنگی برای جذب جهانگردان به آنها
- رونق بخشیدن به صنایع مرتبط با گردشگری از طریق ارائه تسهیلات و ایجاد مشوق های لازم
- ایجاد و تقویت رشته مدیریت میراث فرهنگی و گردشگری به عنوان یک دوره آموزشی بین رشته ای با همکاری گروه های علوم اجتماعی، تاریخی، باستان شناسی، هنر و زبان های خارجی
- ارتقای سطح مهارت های تخصصی با تأکید بر آموزش زبان به صاحبان مشاغل و مسئولیت های مرتبط با گردشگران

• دستورکار ۲۱ فصل بیست و ششم - مردم بومی

رشد جمعیت بر مرزهای جغرافیایی، تمدن های کشاورزی سنتی و تمدن های صنعتی فشار آورده و موجب تعرض به زیستگاه های بکر طبیعی از سواحل قطب شمال تا جنگل های مرطوب استوایی و تعرض به شمار باقیمانده اندک بومیانی شده است که هنوز از شکار و گردآوردن غذا به حیات سنتی خود ادامه می دهند. مردم بومی می توانند چیزهای زیادی را درباره توسعه پایدار به جهان صنعتی بیاموزند. برنامه کار ۲۱ تأکید دارد که مردم بومی در سطح جهانی در این امر شرکت داده شوند. نقطه شروع این کار باید اتخاذ اقدامات مربوط به حمایت از حقوق آنها و حفظ میراث شان باشد. (درگاه یونسکو، دستورکار ۲۱)

مرحله دوم

شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

۲- مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

به استناد سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهرستان به ۵۶ هزار و ۱۴۸ نفر رسیده که ۳۹ درصد ساکنان شهرها و ۶۱ درصد ساکنان روستاها می باشند تغییرات جمعیت در سال ۱۳۹۵ نسبت به ۱۰ سال قبل یعنی ۱۳۸۵ برابر ۱۶/۳۹ درصد بوده است. (قتالی، ۱۳۹۸)

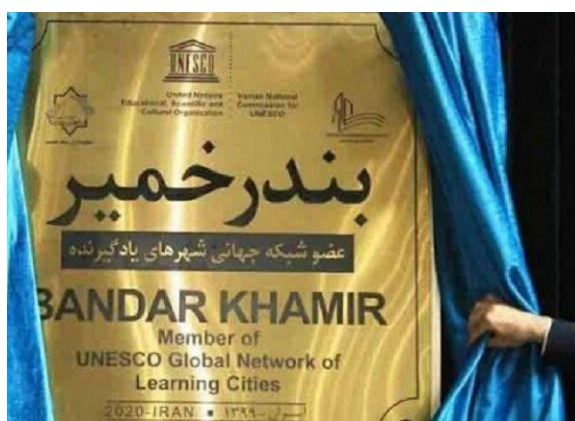
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

با توجه به عدم ثبت اطلاعات آمار دقیقی موجود نمی باشد.

۲-۳- بررسی برندینگ شهری موجود در بخش های مختلف

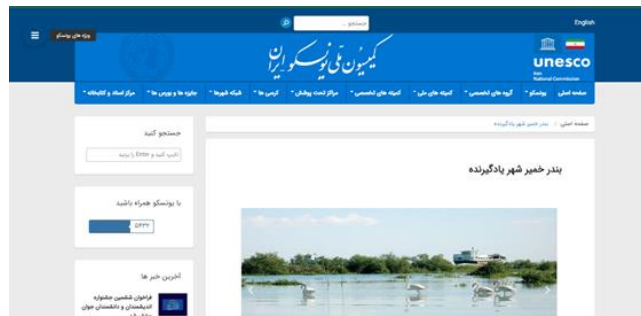
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



آیین رونمایی از عنوان شهر بندر خمیر به عنوان شهر یادگیرنده و معرفی جهانی این شهر از یونسکو



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

همچنین شهر بندر خمیر به عنوان شهر تالابی در کنوانسیون بین المللی رامسر ثبت گردید. هرمزگان دارای ۲۵۸ هزار هکتار تالاب ساحلی است که ۵۰ درصد آن به تالاب خور خوران تعلق دارد. این تالاب مابین جزیره قشم، سواحل بندرلنگه و عمدہ آن در سواحل بندر خمیر قرار گرفته است.

از جمله اهمیت تالاب ها به عنوان تامین کننده غذای دو میلیارد انسان و معیشت و اشتغال یک میلیارد نفر را در جهان تأمین می کنند.

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



منطقه حفاظت شده حرا و تالاب بین المللی خورخوران بین بخشی از جزیره قشم و حوزه دریای شهرستان خمیر شهر بندر خمیر و بندر پل قرار دارد و یکی از نقاط دیدنی استان هرمزگان به شمار می روند و هر سال گردشگران و جهانگردان فراوانی را به سوی خود می کشد. خورخوران تالابی است که حدود ۱۰۰ هزار هکتار وسعت دارد و در سال ۱۹۷۵ به عنوان تالاب بین المللی و به عنوان ذخیره گاه زیست کره انتخاب شده و در شبکه جهانی ذخیره گاه ها به ثبت رسیده است. این تالاب شامل مجموعه ای از جزایر کوچک جنگل های حرا لجنزار های ناشی از جزر و مد و خور های کم عمق است و مکان مناسبی برای تخم گذاری پرندگان آبزیان و دوزیستان می باشد. این تالاب یکی از بزرگترین جنگل دریایی کشور یکی از ۲۲ تالاب بین المللی کشور و یکی از ۱۲ ذخیره گاه زیست بوم ایران و تاثیر گذار ترین منطقه بر اکوسیستم خلیج فارس است.



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

لازم است به اهمیت نهادهای مردمی NGO ها در شهر بندر خمیر بسیار زیاد است و یکی از دلایل کسب این عناوین جهانی به دلیل آمیختگی مدیریت شهری با این نهادها و مشارکت فعال مردم شهر می باشد. از جمله NGO ها می توان به کانون اتحاد سبز جنوب اشاره نمود که به عنوان اولین NGO شهر بندر خمیر با پیشنهاد آبتین امیری از فعالین اجتماعی، فرهنگی و سیاسی استان هرمزگان و با تشکیل هیات موسس و با واگذاری مسئولیت به سید محسن قتالی خمیری جهت ثبت سازمان غیر دولتی در سال ۱۳۸۳ مجوز خود را از سازمان ملی جوانان استان هرمزگان و وزارت کشور دریافت نمود. پس از خاتمه یافتن فعالیت سازمان ملی جوانان، این کانون نیز به کار خود پایان داد. در حال حاضر تعدادی از اعضای فعال این تشکل در گروه خود جوش جوانان مطالبه گر بندر خمیر و کانال خبری خمیر نیوز مشغول به فعالیت می باشند. (قتالی، ۱۳۹۸)

برای نمونه یکی از فرصت های خوب تشکیل همایش های مختلف در ارتباط با حفاظت از تالاب هاست که می توان در آن به اهمیت نقش تالاب ها بیشتر پرداخته شود برگزاری همایش روز جهانی تالابها در بندر خمیر در سیزدهم بهمن ۱۳۹۷ با حضور مسئولین ای از مرکز استان و شهرستان و استان های دیگر در معرفی این شهر به کشور و جهان در ایجاد زمینه ای برای رشد صنعت گردشگری از اهمیت ویژه برخوردار بوده است.

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

-توجه شایسته ای که مسئولین کشوری استانی و شهرستانی به تالاب ها و جنگل ها دارند

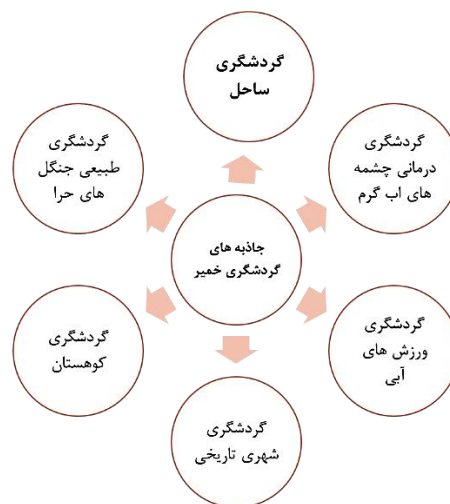
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

-بسیج نیروهای مردمی مانند انجمن دوستداران طبیعت بندرخمیر در پاکسازی سواحل منتهی به تالاب

-گسترش فرهنگ توجه به تالاب و جنگل های دریایی در بین مردم بومی منطقه مخصوصاً کودکان و نوجوانان

۲-۴- بررسی جاذبه های گردشگری در مقیاس شهر، منطقه و استان

شهر بندر خمیر به عنوان مرکز شهرستان خمیر یکی از پر جاذبه ترین شهر های استان محسوب می شود. از آثار تاریخی و مناظر طبیعی شهرستان بندرخمیر میتوان از قلعه خمیر، دیوار سدار، آبگرم معدنی خمیر، آبگرم معدنی سیاه کش، پل لاتیدان، تپه ی دوگرد (شیرین و فرهاد) چورستان رویدر و کاروانسراهای کهورستان، برکه سه تا، برکه سلطان، برکه کیشی دری، برکه تکی خوانی، برکه نو، برکه جیحون، برکه بون پهن، برکه تنگ دالون، برکه پیش دون و برکه بست کمکو و جنگل های حرا، کوه گوری و قنات هاب کهورستان نام برد که از آثار تاریخی و طبیعی شهرستان است. (قتالی، ۱۳۹۸)



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

این پل حدوداً ۱۵۰۰ متر طول دارد که در دو کیلومتری جنوب روستای نیمه کار قرار دارد و با ارتفاع زیاد و پهنا ای که دارد یادآور اهمیت راه های ارتباطی در گذشته و (البته حال) است. راهی که این پل در آن قرار دارد یکی از انشعابات جاده ابریشم به حساب می آید. این پل در مسیر کاروان هایی بوده که تجار و سرمایه داران بزرگ ایرانی، قالی های ابریشمی، زعفران، پسته، پارچه های مختلف و دیگر اقلام صادراتی را با کاروان های بزرگ از یزد و کرمان می آوردند و پس از عبور از این پل بزرگ به بندر پل (پهل) می رساندند و از آنجا نیز با پلی که امکان عبور کاروان های شتر و قاطر را فراهم می کرد خود را به لافت در جزیره قشم می رساندند. این پل یکی از باشکوه ترین پل های دوران صفویه است با سنگ لاشه و ساوج بنا شده است و از طویل ترین پل های کشور به حساب می آمده است. گفته اند: این پل سد دهانه داشته که اکنون متجاوز از ۳۰ دهانه آن باقی مانده است. حتی درون دهانه های این پل که در مسیر آب رودخانه قرار داشته مکان هایی برای نگهداری کالا و اجناس در نظر گرفته شده است. آثار باقیمانده از این پل به گونه ای کاملاً اتفاقی در سیل عظیم سال ۱۳۷۱ از زیر خاک بیرون آمده است این پل در اداره کل میراث فرهنگی استان هرمزگان با شماره ۲۰۰۵ به ثبت رسیده است. (قتالی، ۱۳۹۸)



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

یکی از آثار به جای مانده در ۵ کیلومتری ورودی شهر بندر خمیر از طرف خاور، دیوار و برج های سدار است، که به منظور محافظت از شهر در برابر مهاجمان و دزدانی که بارها به آن هجوم آورده بودند و همچنین کنترل بر عبور و مرور بنا کرده اند، و این اثر به مرور زمان ویران شده و بخش های قابل توجهی از آن ها از بین رفته است. سدار دارای یک دیوار طولی بوده که از فراز کوه تا درون دریا و نزدیکی های خود مردو امتداد داشته است و همچنین دارای سه برج، چهار سنگر، یک در بزرگ اصلی برای عبور قافله و دو در کوچک برای عبور و مرور مسافران بوده است. به احتمال قوی واژه ی سدار بر گرفته از سه در است، که بر اساس گفته ها، درها همیشه بسته بوده است و مسافران و کاروانیانی که از جاهای دیگر می آمدند، پس از شناسایی به آن ها اجازه ورود می دادند، و یکی از درها را باز می کردند. بعدها برای دفاع از شهر توپی را نیز بالای یکی از برج ها قرار داده بودند. (قتالی، ۱۳۹۸)



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

مانگرو یعنی درخت شناور و ایستاده. ریشه آن پرتقالی است که از نام دانشمند بزرگ ایرانی مشتق شده است گونه های حرا در این منطقه از جنس *Avicennia marina* می باشد در این گونه، ریشه های فرعی به تعداد زیاد از ریشه های اصلی تشکیل می گردد و به صورت مستقیم از زمین بیرون می زند. این ریشه ها برای تنفس گیاه می باشد ریشه های هوایی بعد از بیرون آمدن از زمین در سطح وسیعی دور هر درخت را احاطه می نماید. ریشه های هوایی تنفس کننده است و عامل مولد غذا می باشد و موجب استقرار گیاه در خاک غرقابی شده گیاه را به صورت شناور نگه می دارد همچنین سیستم استقرار و ریشه دوانی خاص درمانگرو باعث کاهش امواج شده و حرکت های ملایم موج ایجاد می کند که محل مناسبی را برای گیاهان و جانوران هم زیست فراهم می کند بلندی این درخت به ۴ تا ۶ متر می رسد.

وسعت جنگل های حرا در استان هرمزگان متجاوز از صد هزار هکتار است که اغلب در حوزه تنگه خوران جزیره قشم و شهرستان بندر خمیر تا سایه خوش در حوزه بندرلنگه ادامه پیدا می کند. درخت حرا بخش عظیمی از رستنی های این حوزه را تشکیل می دهد که همواره سرمنشاء زنجیره های غذایی دیگر موجودات زنده است که به علت ایجاد اکوسیستم دریایی، زیستگاه مناسبی برای آبزیان و پرندگان به حساب می آید. جنگل های دریایی دارای منافع و اهمیت فراوانی برای حیات انسان و موجودات زنده دیگر است قسمتی که مکان مناسبی برای تولید و تکثیر آبزیان، آلاینده محیط زیست و دژ مستحکمی برای حفظ موجودیت ساحل و کناره ها به شمار می رود. برگ و سرشاخه های آن از قدیم الایام غذای دام ها و تنه خشک شده آن منبعی برای سوخت به شمار می رفته است. اطراف جنگل های حرا محل بسیار خوبی جهت آشیانه سازی پرندگان و تولید مثل میگو، خرچنگ لاک پشت و انواع ماهی ها و آبزیان می باشد.

منطقه حفاظت شده حرا و تالاب بین المللی تنگه خوران که دارای آبراهه های زیبا پرندگان بومی و مهاجر و طبیعت بکر و زیبا می باشد می تواند به یکی از مراکز مهم توریستی و گردشگری استان هرمزگان تبدیل شود و همه ساله گردشگران فراوانی را از داخل و خارج به سوی خود جلب کند. (قتالی، ۱۳۹۸)



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

همچنین در حوزه صنعت و معدن نیز به گفته مدیرعامل سازمان بنادر و دریانوردی، بندرگاه چند منظوره خمیر تا پایان سال ۱۴۰۱ به بهره برداری می رسد.

"به گزارش ایرنا، علی اکبر صفایی شامگاه دوشنبه در دومین روز سفر خود به استان هرمزگان و در حاشیه بازدید از بندرگاه خمیر اظهار داشت: در حال حاضر اسکله های این بندرگاه نصب شده و امیدواریم با ساخت یک رمپ که کار مواد معدنی را انجام دهد و کار محوطه سازی و تجهیزات مورد نیاز این بندر در سال جاری تکمیل و با عملیاتی شدن کامل این بندر تا پایان سال ۱۴۰۱ شاهد خدمات مطلوب و رونق شهر خمیر باشیم."

۲-۵- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

استان هرمزگان به عنوان جنوب یترین استان کشور با بیشترین مرز آبی در کنار دریاهای آزاد و تنگه استراتژیک هرمز از کلیدی ترین و حیاتی ترین دروازه های ترانزیت و تجارت ایران محسوب می شود. جمعیت استان بالغ بر ۱.۸۰۰.۰۰۰ نفر ۲.۲ درصد از کل جمعیت کشور است؛ این در حالی است که استان حدود ۷۰,۶۹۷ کیلومتر مربع وسعت دارد ۴.۲ درصد از کل مساحت کشور. استان هرمزگان یکی از ۷ استان ساحلی کشور است که دارای ۶۰۰ کیلومتر مرز آبی با احتساب جزایر ۱۸۰۰ کیلومتر نوارساحلی است. تعداد جزایر استان، ۱۴ جزیره بوده که ظرفیت بی نظیر گردشگری را به این استان اعطا کرده است. مقام اول جابجائی، تخلیه و بارگیری کالا در کشور، وجود ذخائر عظیم نفت و گاز و منابع معدنی با ارزش اقتصادی، تاسیسات بندری و حمل و نقل ریلی، هوایی، زمینی، دریایی و استقرار مجموعه ای از صنایع بزرگ و مهم کشتی سازی، فولاد، آلومینیوم، روی، سیمان، پالایشگاههای نفت و گاز، نیروگاهها، آب شیرین کن ها، صنایع تبدیلی و شیلاتی و نیز وجود سواحل و بنادر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سند راهبردی سرمایه گذاری استان، ۱۴۰۰:۷)

کمیته برنامه ریزی محیط زیست سازمان ملل متحد در تحقیقی به این نتیجه رسید که گردشگری دریایی

محبوب ترین نوع گردشگری است.

با توجه به نمودار ذیل می توان منتفعان از رشد گردشگری بندر خمیر را در نظر گرفت.

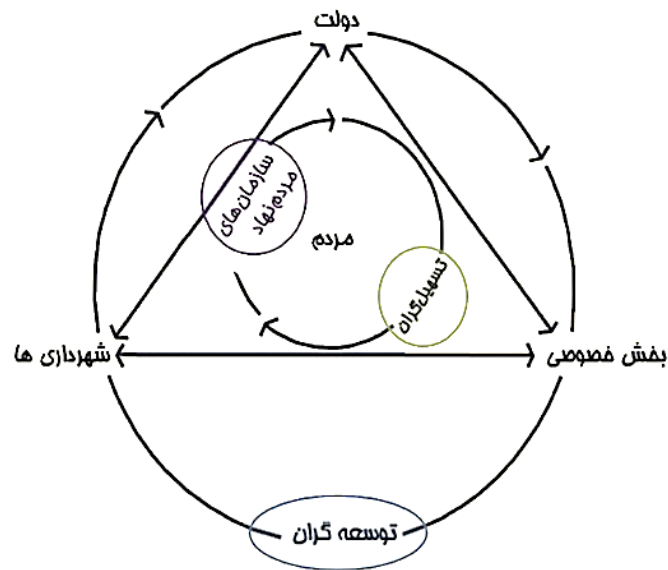


نمودار ذی نفعان کلیدی صنعت گردشگری کشور

ماخذ: سند راهبردی توسعه گردشگری کشور، ۱۴۰۰:۱۷

با تبیین نقش و سهم کنشگران دخیل در طرح، تقویت نقش و سهم سازمان های مردم نهاد محلی می توان زمینه ساز حضور فعال بخش خصوصی در این عرصه بود و برنامه های مشارکتی خوبی را ارائه داد.

گردشگری، با سهم ۱۵ درصدی در اقتصاد جهانی و سهم ۳۵ درصدی در صادرات جهانی خدمات، یکی از بزرگترین صنعت‌های جهان است. (UNWTO, 2018, 10)



ماخذ: درگاه اینترنتی بازآفرینی شهری وزارت راه و شهرسازی

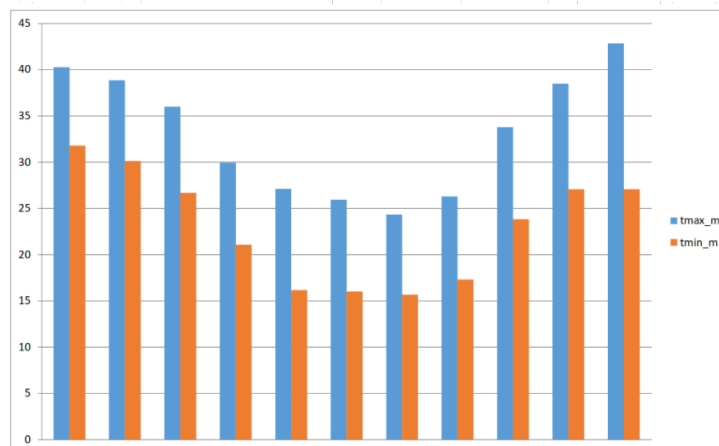
مرحله سوم

شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۲- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

از ویژگیهای آب و هوایی استان هرمزگان، یک فصل طولانی گرم و یک فصل کوتاه خنک است. فصل گرم همراه با هوای شرجی ۳ ماه به درازا می کشد. فصل تابستان از اوایل اسفند ماه شروع می شود، هوا رفته رفته رو به گرمی می رود تا اینکه گرما در تیر و مرداد به اوج خود می رسد. فصل خنک آن همراه با خشکی نسبی هوا در حدود ۹ ماه طول می کشد. این فصل از اوایل آذر ماه شروع می شود و تحت تاثیر توده های هوای خنک غربی قرار می گیرد. دمای هوای این استان در سرد ترین شبهای سال به ندرت به صفر درجه می رسد و در روزهای زمستانی دمای آن معمولاً از ۸۱ درجه سانتیگراد بالای صفر پایین تر نمی آید. اصولاً آب و هوای این استان مانند آب و هوای نواحی بیابانی است و میزان بارشهای جوی آن نیز فوق العاده اندک می باشد. در این منطقه در حدود ۳ ماه از سال بارندگی مهمی صورت نمی گیرد و قسمت عمده بارندگی آن نیز در یک یا دو نوبت به وقوع می پیوندد. در همان موارد اندک هم بارندگی آن اغلب مانند بارانهای بهاری سیل آسا است و خسارات فراوانی به بار می آورد. میزان رطوبت نسبی در سواحل خلیج فارس عمدتاً بالا است و بین ۲۱ تا ۸۱ درصد نوسان دارد. طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر بندر خمیر

station_id	station_name	region_id	lat	lon	data	tmax_m	tmin_m
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۸/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۴۰,۲۵۸۶	۳۱,۷۸۶۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۹/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۸,۸۴۳۳	۳۰,۱۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۰/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۵,۹۹۶۸	۲۶,۶۸۰۶
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۱/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۹,۹۳۶۷	۲۱,۰۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۲/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۷,۱۱۲۹	۱۶,۱۶۷۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۵,۹۵۴۸	۱۶,۰۰۳۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۲/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۴,۳۳۹۳	۱۵,۶۶۷۹
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۳/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۶,۲۹۳۵	۱۷,۳۰۶۵
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۴/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۳,۷۷۷۳	۲۳,۸۳۳۳
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۵/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۸,۴۹۶۸	۲۷,۰۷۱
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۶/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۵۳۴۲,۸۴	۳۳,۲۵۶۹



ایستگاه هواشناسی بندر خمیر در مورخ ۱۶/۱۱/۱۳۸۹ ساختمانی در غرب هتل کسری افتتاح گردید و زیر نظر اداره کل هواشناسی استان هرمزگان مشغول فعالیت می باشد. بنا به گزارشات ایستگاه میانگین بارندگی علیرغم این که در گذشته ها حدود ۱۷۵ میلی متر گزارش شده، در ده سال اخیر به دلیل پایین بودن میزان بارندگی در این شهرستان به ۳/۹۴ میلیمتر تنزل نموده است. شهرستان بندر خمیر در منطقه گرم و مرطوب قرار دارد و ماه های بارندگی به طور معمول از آبان تا فروردین ماه به طور پراکنده می باشد. از لحاظ وضعیت هوا خرداد تیر مرداد و شهریور ماه جزء ماه های بسیار گرم آبان و آذر و نیمه دوم اسفند تا نیمه دوم اردیبهشت ماه جزء ماه های معتدل و ماههای دی و بهمن و نیمی از اسفند ماه های سرد سال می باشد. بالاترین درجه حرارت در چند سال گذشته ۴۸ درجه سانتیگراد و کمینه آن هشت درجه سانتیگراد گزارش شده است.

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می وزند:

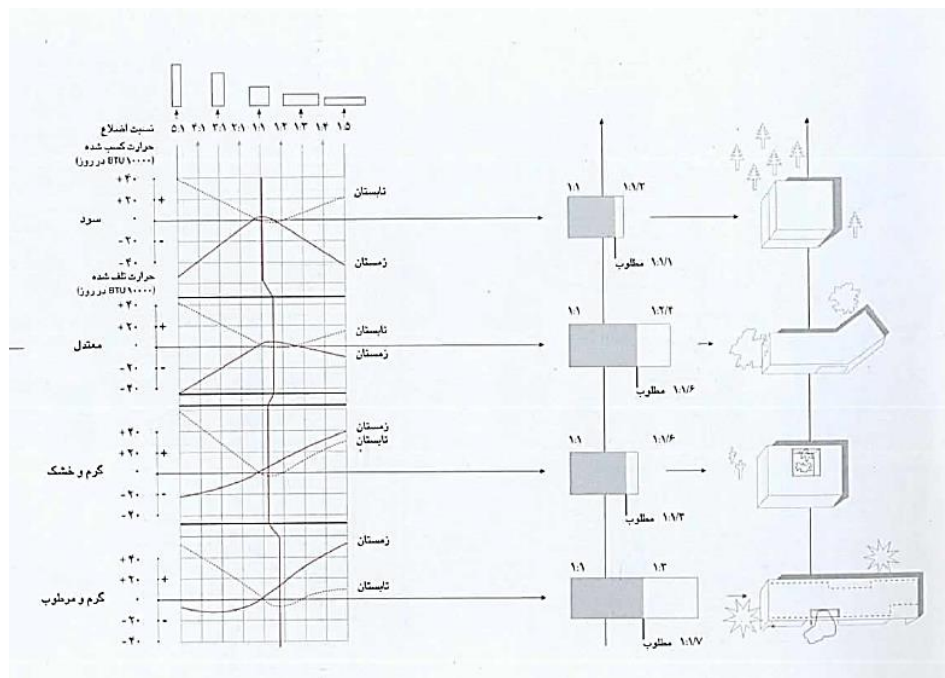
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک زیادی به همراه دارد.
- ✓ گرگوشغ: گردباد
- ✓ لوار: باد بسیار گرم و خشک و سوزنده که اغلب در تابستان ها می وزد.
- ✓ تش باد: آتش باد یا باد لوار
- ✓ سرایه: گردبادی که هر دم از جهتی می وزد و جهت مشخصی ندارد.
- ✓ باد بری: بادی که از جهت خشکی به طرف ساحل می وزد.
- ✓ ضربه: باد شدیدی که به طور ناگهانی شروع به وزیدن می کند. (قتالی، ۱۳۹۸)

۳-۴- بررسی سایه جهت تابش آفتاب جهت جانمایی بنا در سایت

قرار دادن ساختمان در سایه کامل مناسب تر است. در اینجا ایوان های عریض و سر پوشیده ای که هم از نفوذ باران به داخل جلوگیری میکنند و هم سایه کاملی بر روی دیوار اتاق ها می اندازند، مورد استفاده قرار می گیرد. (کسمایی ۱۳۸۴)

ویژگی های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

- ✓ استفاده از مصالح ساختمانی با ظرفیت حرارتی کم
- ✓ در مناطق نزدیک به دریا، برای استفاده از نسیم های خنک دریا از بادگیر های بزرگ استفاده شده است.
- ✓ در این مناطق به دلیل گرما و رطوبت زیاد هوا، میزان تهویه طبیعی اهمیت چندانی ندارد.



تصویر فرم مطلوب ساختمان در اقلیم های مختلف ایران

در مناطق گرم و مرطوب به دلیل شدت زیاد تابش آفتاب در سمت شرق و غرب فرم ساختمان باید کشیده باشد و به شکل مکعب مستطیلی در امتداد محور شرقی غربی در آید. این فرم از نظر ایجاد کوران در داخل ساختمان و کاهش رطوبت هوای داخلی نیز بسیار مناسب است اگر در این مناطق ساختمان در سایه کامل قرار گیرد پلان آن میتواند آزاد و باز باشد. (کسمایی، ۱۳۸۳: ۱۲۴)

در این مناطق استفاده از درها و پنجره های بزرگ بسیار سودمند است. این بازشوها نه تنها میزان تهویه طبیعی را افزایش میدهند باعث کاهش دمای هوای داخلی هنگام عصر و شب نیز می شوند.

• بررسی پوشش گیاهی

اطراف بندر خمیر پوشیده از درختان گنار، حرآ، کهور، و گز و گیاهان دارویی نظیر دَهخ (گندم گیاه)، دونی، کیل، تُرَشک و سُرْمه است (سازمان جغرافیائی نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران، فرهنگ جغرافیایی، ج ۸۹۱، ص ۹)

کشاورزی بندر خمیر دارای وضعی نسبتاً مناسب، و کشت آن به دو صورت آبی و دیمی است. محصولات کشاورزی آن، گندم، جو، تره بار، تنباکو، خرما و مرکبات، و صادرات مهم آن، تره بار، مرکبات، انواع خرما و سنگ گچ است. بندر خمیر در دهه های اخیر، به ویژه پس از انقلاب اسلامی با ایجاد حِرَف و مشاغل گوناگون توسعه یافت. برق بندر از برق منطقه ای استان منشعب می شود (همان، ج ۸۹۱، ص ۸۲) منابع آب آشامیدنی و کشاورزی از چاه های عمیق و نیمه عمیق و چشمه سارها تأمین، و از طریق، لوله کشی تقسیم می گردد (همان، ج ۸۹۱، ص ۲) بخشی که تحت عنوان معرفی نباتات شهرستان بندر خمیر پیش رو دارید شامل ۹۲ گونه از درختان، ۲۴ گونه از درختچه ها، ۱۲ گونه از بوته ها و ۳۸ گونه از علف هاست که مجموعاً ۲۴۱ گونه را تشکیل می دهد.

۳-۵- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا فرودگاه قشم	۵۵ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	آبی
فاصله تا فرودگاه بندرعباس	۸۶ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا فرودگاه بندر لنگه	۱۱۱ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-

۳-۶- بررسی فواصل سایت تا مقاصد گردشگری اطراف

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا بندر لنگه	۱۰۲ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا بندر کنگ	۹۷ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا بندرعباس	۷۷ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا فرودگاه بندرعباس	۸۶ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا فرودگاه بندر لنگه	۱۱۱ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا جزیره کیش	۱۷۳ کیلومتر	-	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره قشم	۵۲ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره هرمز	۱۰۱ کیلومتر	۲ ساعت	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره لارک	۷۲ کیلومتر	-	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره هنگام	۴۱ کیلومتر	-	زمینی	آبی
فاصله تا بندر لافت	۳۰ کیلومتر	۴۹ دقیقه	زمینی	آبی
فاصله تا کلبوت سایه خوش	۴۰ کیلومتر	۲۸ دقیقه	زمینی	-



۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

این سایت در محدوده مرکز شهر و هسته اولیه شهر بندر خمیر می باشد.

۳-۸- بررسی و مشخص نمودن مقاصد گردشگری مهم در شهر و حاشیه شهر

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	۶ کیلومتر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۲۰ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۷ کیلومتر	۶ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۸ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۲ کیلومتر	۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۴۰۰ متر	۲ دقیقه	زمینی	-



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴-۱- برگزاری جلسات و انجام مطالعات اجتماعی در حوزه فرهنگ

• آداب و رسوم کهن

➤ **عید فطر:** توزیع گوشت، غذاهای نذری، شیرینی های دست ساز خانگی، دید و بازدید و گرفتن عیدی از رسوم مخصوص عید سعید فطر در بندر خمیر می باشد. خانواده ها به احترام عید سعید فطر، تمام اسباب و لوازم خانه را شست و شو، گردگیری و خانه تکانی می کنند.

➤ **زنبیل گردانی:** چنانچه بچه ای تا دو سالگی نتواند راه برود، پدر و مادر با قرار دادن بچه در زنبیلی که با برگ درخت خرما بافته شده، با همراهی کودکان همسایه، دو طرف زنبیل را می گیرند و اشعاری می خوانند تا بچه هرچه سریع تر شروع به راه رفتن کند.

➤ **مراسم زار:** (برای بیرون کردن مرض از جسم بیمار)، قبله دعا (برای باریدن باران)، قربانی برای بارش باران، زنبیل گردانی، مراسم عید فطر و مولودی خوانی از مراسم مهم مردم بندر خمیر به حساب می آیند.

• مکان های تاریخی بندر خمیر

وجود آثار تاریخی و گردشگری همچون تالاب بین المللی خورخوان، جنگل های حرا با جزایر متعدد از جمله جزیره زیبای مردو، جزیره منحصر به فرد وارمی، درخت کهنسال حرا، آب گرم های معدنی درمانی، دیوار بلند سدار، مسجد جامع باشکوه و آب انبارها، بندر خمیر را به مقصد گردشگری خاصی برای طبیعت گردان تبدیل کرده است.

➤ **چشمه آب گرم خمیر یا چشمه آب گرم لشتگان:** این چشمه آب گرم از زیباترین جاذبه های گردشگری بندر خمیر است. آب چشمه از شکاف سنگ های مارنی از زمین خارج می شود و به دشت سرازیر می شود. خانه های بومی و بوم گردی های این منطقه، در کنار دو استخر در دامنه کوه و دو چشمه آب گرم با قدمت طولانی، بهترین مکان ها برای اقامت در اطراف خمیر هستند.

➤ **قلعه خمیر:** این قلعه که حدود یک قرن قدمت دارد، از بزرگ ترین قلعه های استان هرمزگان محسوب می شود. سردر شمالی قلعه خمیر اکنون در کنار یک کوچه تنگ در حاشیه شهر خمیر قرار دارد و از سنگ و گچ به سبک قلعه های اروپایی ساخته شده است.

➤ **جنگل های حرا، جذاب ترین دیدنی بندر خمیر:** جنگل حرا یکی از بزرگ ترین جنگل های دریایی جهان و زیست گاه پرندگان نادر است که در حاشیه جنوبی شهر بندر خمیر و درون آب های آرام تنگه خوران واقع شده است. با قایق های موجود در اسکله می توان از جزایر مرجانی و آبراهه های جنگلی حرا دیدن کرد.

➤ **بازار سنتی خمیر:** این بازار که مشابه بازار وکیل شیراز با ابعاد کوچک تر است، در گذشته با داشتن ۳۰ حجره رونق زیادی داشته است. انواع پارچه، مواد غذایی، پوشاک، کیف و کفش در بازارهای سنتی این شهر پیدا می شود.

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

در بندر خمیر انواع غذاهای محلی با ماهی طبخ می شود. قلیه ماهی، هواری ماهی، ماهی با صدف و کتلت میگو از غذاهای خوشمزه ای هستند که در سفر به جنوب و بندر خمیر، طعمی به یاد ماندنی را برای شما به ارمغان می آورند. انواع صنایع چوبی جنوبی، گلابتون دوزی، سوزن دوزی، بادله دوزی و شک بافی از صنایع دستی این شهر به حساب می آیند.

➤ شک بافی: به وسیله ی نوعی هاون چوبی به نام جوغن و چند قرقره مخصوص و یک بالشت کوچک پارچه ای انجام می شود. از شک برای تزئین لبه آستین، دور یقه، لبه دامن، اطراف مقنعه و سجاده می گردد.

• بهترین فصل سفر

بندر خمیر از جهت آب و هوایی در محدوده گرم و مرطوب قرار دارد و برای سفرهای زمستانی گزینه ی بسیار مناسبی است.

۲-۴- برگزاری مصاحبه و با فعالان صنعت گردشگری (آژانس ها، واحد های بوم گردی،

واحدهای پذیرایی تور لیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

جلسه های برگزار شده با افراد فعال در صنعت گردشگری به شرح ذیل بوده است که ایشان در تهیه این طرح ما را راهنمایی نمودند.

ردیف	اسامی	سمت و نوع فعالیت در صنعت گردشگری
۱	خانم اتابک	معاون گردشگری استان هرمزگان
۲	آقایان ساحلی زادگان	مدیریت اقامتگاه تکو
۳	خانم مهشید امیر	مدیریت اقامتگاه سنچه
۴	آقای جلال خردنیا	کافه بادگیر
۵	آقای عزیز کوشکی	مدیریت هتل کسری

مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

۵-۱- طیف بندی مخاطبین پروژه (گونه شناسی گردشگران)

بررسی بیست شهر بازدید شده کشور به ترتیب تعداد سفر انجام شده بر حسب نوع سفر و تعداد نفر شب اقامت - بهار ۱۳۹۷

رتبه	شهر	تعداد سفر کل	تعداد سفر بدون اقامت شبانه	تعداد سفر با اقامت شبانه	نفر شب اقامت
	کل	۹۰۱۴۳۵۹۲	۴۴۷۶۸۶۲۳	۴۵۳۷۴۹۶۹	۱۶۵۶۷۰۰۱۶
۱	تهران	۵۴۰۰۷۹۹	۱۹۰۸۵۰۱	۳۴۹۲۲۹۸	۱۴۱۳۲۳۱۹
۲	مشهد	۴۰۰۷۸۹۹	۳۳۵۷۱۴	۳۶۷۲۱۸۵	۱۶۵۴۴۹۶۱
۳	اصفهان	۳۰۳۸۲۸۰	۱۴۷۷۴۶۵	۱۵۶۰۸۱۵	۵۷۰۴۸۱۷
۴	شیراز	۲۹۵۲۳۵۵	۹۳۱۳۶۹	۲۰۲۰۹۸۵	۷۴۴۴۸۹۹
۵	قم	۲۰۱۷۹۳۷	۸۹۹۸۵۱	۱۱۱۸۰۸۶	۲۵۰۲۷۲۱
۶	قزوین	۱۹۵۲۹۵۰	۱۴۶۶۵۵۸	۴۸۶۳۹۲	۱۳۶۵۴۱۶
۷	تبریز	۱۸۷۱۸۰۳	۱۰۹۰۰۶۵	۷۸۱۷۳۸	۳۱۹۹۳۱۷
۸	رشت	۱۶۷۴۰۰۰	۹۴۴۷۵۹	۷۲۹۲۴۱	۲۹۴۶۹۶۰
۹	کرمانشاه	۱۵۲۱۱۷۷	۷۳۱۲۱۰	۷۸۹۹۶۷	۲۳۶۴۰۲۴
۱۰	بندرعباس	۱۵۱۶۱۹۱	۷۸۰۳۶۶	۷۳۵۸۲۶	۲۹۱۹۷۳۹
۱۱	اهواز	۱۳۲۲۳۴۶	۶۲۵۰۶۰	۶۹۷۲۸۶	۲۵۱۶۷۶۱
۱۲	ساری	۱۰۷۷۰۸۳	۶۳۵۴۲۵	۴۴۱۶۵۸	۱۶۰۰۱۳۹
۱۳	کرمان	۱۰۴۲۹۷۰	۲۵۵۳۱۹	۷۸۷۶۵۱	۲۳۲۳۰۴۷
۱۴	همدان	۱۰۳۳۹۳۳	۵۴۱۲۹۶	۴۹۲۶۳۶	۱۷۹۱۳۷۸
۱۵	بابل	۹۸۹۲۳۳	۷۵۲۶۳۱	۲۳۶۶۰۲	۱۰۳۲۰۰۰
۱۶	ارومیه	۹۳۸۳۴۹	۵۰۷۳۶۸	۴۳۰۹۸۲	۱۵۲۸۹۸۶
۱۷	طرقه	۸۶۰۹۹۶	۷۹۸۸۱۱	۶۲۱۸۵	۱۱۹۳۵۴
۱۸	یزد	۸۳۶۹۶۴	۱۸۸۴۸۴	۶۴۸۴۸۰	۲۰۱۳۴۴۹
۱۹	بندر انزلی	۸۰۸۷۵۲	۴۲۵۱۱۷	۳۸۳۶۳۶	۱۶۱۸۰۰۱
۲۰	کرج	۷۸۰۸۵۴	۲۵۱۷۰۸	۵۲۹۱۴۶	۱۷۱۱۹۲۳
	سایر شهرها	۵۴۴۹۸۷۱۹	۲۹۲۲۱۵۴۶	۲۵۲۷۷۱۷۳	۹۰۲۸۹۸۰۶

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

باتوجه به بررسی ۲۰ مقصد هدف اول گردشگران در سال ۱۳۹۷ که می تواند مقیاس خوبی برای سفر و صنعت گردشگری پیش از اپیدمی کرونا و بعد از آن در نظر گرفت. گردشگران به استان هرمزگان با تمرکز بر شهر بندرعباس به عنوان مرکز استان در رتبه ده قرار می گیرد. یعنی جاذبه های طبیعی مدنظر آنها و اقلیم و آب و هوا از اهمیت بالایی دارا می باشد و لازم است که با نزدیکی و تخمین فاصله زمانی کمتر از یک ساعت مسافت به راحتی می توان بخش زیادی از این جمعیت گردشگر را مخاطب طرح دانست و بازار هدف آنها تعیین نمود.

۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

تعداد نفر شب اقامت سفرهای با اقامت شبانه داخلی به تفکیک نوع اقامتگاه - بهار ۱۳۹۷

نوع اقامتگاه	نفر شب
جمع	۱۹۷۴۰۵۴۷۹
اقامتگاه عمومی	۶۹۵۷۸۶۳
اقامتگاه سازمانی	۵۸۵۶۵۴۷
خانه آشنایان و بستگان	۱۴۱۸۵۲۱۹۷
ویلا و آپارتمان اجاره‌ای	۱۵۵۸۹۶۰۹
ویلا و آپارتمان شخصی	۱۳۹۹۹۲۶۵
چادر و کمپ شخصی	۷۴۶۷۱۶۰
سایر اقامتگاه‌ها	۵۶۸۲۸۳۸

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

۵-۳- بررسی تعداد مراجعین فعلی در پیک سفر به اماکن گردشگری

پیک سفر، ماه‌های فروردین تا مهر محسوب می‌شود که به طور کلی ظرفیت اماکن گردشگری رو به تکمیل است. (مصاحبه با فعالان حوزه گردشگری)

۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

استان	بهار ۱۳۹۵	بهار ۱۳۹۶	بهار ۱۳۹۷	بهار ۱۳۹۸
هرمزگان	۹۴۶۹۳۳	۱۹۷۶۶۸۵	۲۵۲۱۳۳۰	۱۹۳۳۳۱۶

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

۵-۵- بررسی ضریب اشغال هتل‌های موجود به طور میانگین

تعداد گردشگران با اقامت شبانه به طور کلی در پیک سفر که ماه‌های فروردین تا مهر می‌باشد (۶ ماه) که حدود ۷۵٪ ظرفیت اقامتگاه‌های فعلی پر است. در ۶ ماه دوم سال حدود ۳۰ درصد ضریب اشغال اقامتگاه‌ها می‌باشد.

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

اشتغال مردم خمیر به صورت عمده در دسته بندی مشاغل زیر قرار می گیرد:

✓ تجارت

✓ دریانوردی

✓ صیادی

✓ معادن

در موضوعیت اشتغال در صنعت غذا نمودار ایجاد اشتغال های مستقیم و غیر مستقیم به طور کامل ارائه شده است که مباحث زیادی را در پشتیبانی و جوانب طرح می توان در حوزه تاثیرگذاری غیر مستقیم طرح بر طبق این نمودار تحلیل نمود. (غفاری و دیگران، ۱۳۹۹)

مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

شرح	رویکرد های طرح
احیا معنویت و ارتباط نزدیک با مفهوم مرگ که طی تاریخ به مرور از دست رفته است	مولفه تاریخی
با ساحل فاصله نزدیک و مورد قبولی دارد و تا اسکله بندر خمیر تنها یک کیلومتر فاصله دارد در حال حاضر شهر خمیر بازارچه متمرکزی برای صنف خوراک ندارد و پساب و فاضلاب در این طرح قابل پیش بینی می باشد	مولفه اقلیمی- زیست محیطی
به علت ملاحظات و حریمی که برای آرامستان داخل شهر در نظر گرفته شده است در ضلع اصلی که به راسته بازار ماهی، مرغ و میوه و سبزی اختصاص داده شده است این طرح از لحاظ آلودگی بو و وزش باد مزاحمتی ایجاد نمی کند.	
با جداسازی حریم این راسته بازار یک زون تجاری که صنف مشخصی از لحاظ فرهنگی و اجتماعی روزانه با آن در ارتباطند و از این حیث جداسازی خرید مردم در نظر گرفته شده است.	مولفه فرهنگی - اجتماعی
از لحاظ اجتماعی و فرهنگی از ایجاد فضای رهاشده و فاقد کاربری جلوگیری نموده و مانع بروز جرم می شود. به طور کلی این چنین فضاهایی می توانند جرم خیز لقب بگیرند.	
نظارت رسمی و غیر رسمی به فضا اضافه می شود.	
از لحاظ عملکردی سهولت دسترسی از معبر اصلی مدنظر طرح می باشد.	مولفه عملکردی
کاربری های همخوان از حیث عملکرد و کارکرد در کنار هم دیده می شوند.	
ساماندهی جداره غیر فعال و اقفزودن کاربری از لحاظ زیباشناسی نیز منظر بصری را بهبود می بخشد	مولفه زیبایی شناختی
از ایجاد منظر بصری رهاشده جلوگیری خواهد نمود.	

فلسفه وجودی راسته بازارها تامین تقاضای ساکنان است و این تقاضا از نوع روزانه و ضروری است؛ بنابراین، بهتر است مراکز تامین کننده این کالاها در یک جا متمرکز شوند؛ به شرط اینکه به عامل مزاحم برای شهروندان تبدیل نشود. در ضمن، قرارگیری مراکز خدمات رسانی در مراکز مناطق و محلات در سرویس دهی مطلوب آنها تاثیرگذار است؛ از این رو مناطق مرکزی امتیاز بیشتری در تعیین نقاط دارند.

۲-۱-۶- بررسی ویژگی ها و ابعاد مورد نیاز برای هر کاربری

ابعاد مورد نیاز برای کاربری های تجاری در به صورت واحد های تیپ ۲۴ متری و ۴۸ متری در نظر گرفت شد که با توجه به توان مالی بهره برداران می توان تیغه و دیوارچینی مابین این فضاهای تیپ را تغییر داد و با توجه به طرحی که سرمایه گذار در نظر داد مساحت واحد های تجاری را تغییر داد.

البته برای واحدهای تجاری با کاربری تفریحی بدون شک این اتفاق خواهد افتاد و فضاها دارای انعطاف پذیری کافی از لحاظ ابعاد در طول می باشند. اما در عمق با محدودیت فضایی پهنه آرامستان مواجه خواهیم بود.

۳-۱-۶- برداشت وضعیت کاربری های اطراف سایت

همجواری های سایت:



۴-۱-۶- تدوین معیارهای انتخاب کاربری ها با توجه به چشم انداز، ماموریت، ارزش و اولویت های گردشگری

ساماندهی آرامستان شهر بندر خمیر می تواند چشم انداز ایجاد هسته فعال تجاری برای شهر به همراه داشته باشد و علاوه بر ایجاد بازارهای تخصصی و کاربردی در ایجاد امنیت، جرم زدایی و جلوگیری از بزه که معمولا در اراضی درشت دانه رها شده رخ می دهد جلوگیری می کند.

ماموریت طرح نیز می تواند در فصل های زیر تعریف شود:

- ✓ ساماندهی جداره آرامستان
- ✓ ساماندهی و جانمایی راسته های فعال و هم صنف تجاری
- ✓ ایجاد فضای تجاری و هسته تجاری فعال در حوزه خوراک
- ✓ ایجاد زون فعالیت های تجاری فرهنگی مرتبط با حوزه جوانان و نوجوانان
- ✓ ایجاد سرزندگی در اراضی متروک شهر
- ✓ فعال سازی آرامستان به عنوان یکی از فضاهای مهم درون شهری با کاربری های همخوان و سازگار
- ✓ ایجاد بازار تجاری فعال در نزدیکی اسکله بندر خمیر
- ✓ و تقویت روشنایی خود آرامستان و محدوده های همجوار آن جهت امنیت و تولید فضای عاری از جرم
- ✓ حفظ و نگهداری و نگهداری از فضای سبز آرامستان و جداره خارجی آن

۵-۱-۶- تدوین لیست بلند کاربری های قابل بارگذاری با توجه به معیارهای تدوین شده

حوزه ها	فضا و مشاغل پیشنهادی
تجاری راسته اول	ماهی فروشی، مرغ فروشی و قصابی
	میوه فروشی و فروش سبزیجات
	فروش نان محلی و شیرینی محلی
	غذاهای آماده طبخ
راسته تجاری ضلع دوم آرامستان	کلوپ ورزشی جوانان
	بیلیارد
	کافه
	گلفروشی
	گیم نت
خدمات شهری	پست برق

۶-۱-۶- تدوین جدول کامل برنامه فیزیکی مناسب شامل بناها و کاربری های قابل جانمایی در محوطه

ر	کاربری ها و ایده ها	تعداد	متراژ (متر مربع)
۱	واحد های تجاری	۴۰	۲۴
۲	واحد های تجاری	۲۸	۴۸
۳	اتاق پست برق	۱	۲۴
۴	اتاق پست برق	۱	۴۸

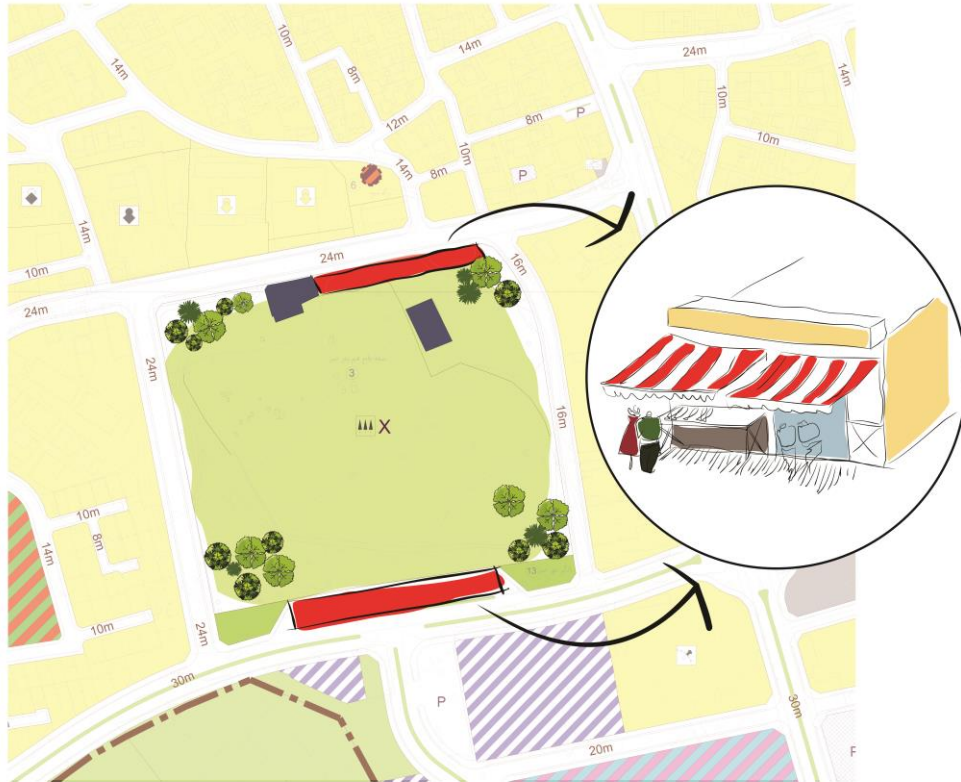
۶-۱-۷- مکان یابی دقیق کاربری ها بر اساس برنامه فیزیکی بر روی نقشه



با توجه به پهنه ای که آرامستان را در طرح تفصیلی شهر نشان می دهد این کاربری درشت دانه دارای عرض مناسب و امکانات جانمایی قطعات تجاری در دو ضلع شمالی و جنوبی خود را با عرض مورد قبول معبر دارا می باشد.

۸-۱-۶- ارائه طرح و مدل شماتیک به صورت مفهومی (کلیات و شاکله طرح و نه با قابلیت اجرایی)

در این طرح به دو ضلع شمالی و جنوبی آرامستان که عرض مناسبی داشت کاربری های تجاری، خدماتی و راسته بازار افزوده شد که جزییات آن، نحوه جانمایی و ریز کاربری ها در شاکله کلی زیر نیز پیشنهاد گردید.



۲-۶- شرح سرفصل های مالی

۱-۲-۶- مبانی طراحی

هدف از فعال سازی جداره آرامستان ایجاد امنیت در راسته مسجد جامع جدید شهر، تمرکز برخی صنوف مانند بازار ماهی در آن منطقه، ایجاد بازار روز میوه و تره بار در شهرستان در ضلع جنوبی و ایجاد فضاهای تفریحی برای جوانان مانند بیلبارد، پینگ پونگ، فوتبال دستی، گیم نت، کافی نت و از این قبیل مشاغل است. لذا ضریب اشغال برای کل سال در نظر گرفته میشود.

۶-۲-۲- پیشنهاد نحوه مشارکت یا سرمایه گذاری

برخی روش های سرمایه گذاری:

- ساخت، بهره برداری، واگذاری (B.O.T) (Build Operate Transfer)
- ساخت، بهره برداری اجاره و انتقال (B.O.L.T)
- ساخت، بهره برداری، تملک (B.O.O)
- خرید، ساخت، بهره برداری (B.B.O)
- ساخت، اجاره، واگذاری (B.L.T)
- بیع متقابل (Buyback)
- مشارکتی مدنی

روش اول

پیشنهاد روش مشارکت شهرداری با سرمایه گذار در این طرح به روش ساخت، بهره برداری، اجاره و انتقال BOLT و کسب درآمد ۱۵ درصدی از درآمدهای ناخالص پروژه می باشد. در این روش شریک بخش خصوصی، طراحی، تامین مالی و ساخت یک پروژه زیرساختی را در زمین شریک بخش عمومی بر عهده میگیرد. شریک بخش خصوصی از تاسیسات ساخته شده برای مدت معینی تا پایان مدت اجاره زمین بهره برداری می کند. وقتی مدت اجاره نامه تمام می شود و دارایی ها به شریک بخش عمومی بازگردانده می شود

آورده شهرداری:

زمین+ مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

ارزش مجوز های ساخت عوارض توسط شهرداری، برابر ضوابط روز محاسبه و اعلام می شود. ارزش زمین، یا توسط هیات ارزیابی شهرداری و با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان رسمی طرفین، ارزیابی می شود.

روش دوم

ساخت توسط شهرداری و واگذاری سرففلی به صاحبان است که در این روش شهرداری درآمد پایدار نخواهد داشت.

۶-۲-۳- بررسی مشوق ها و سیاست های حمایتی

تعریف مشوقهای سرمایه گذاری: به فهرستی از امتیازات قانونی و مقرراتی اطلاق میشود که اعمال/ اعطای آنها به سرمایه گذاران در اختیار مجموعه دستگاه های اجرایی استان می باشد. (سند راهبردی، ۱۴۰۰: ۱۰)

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

مشوقهای اعطایی به تمامی فرصت های سرمایه گذاری اولویت دار، بزرگ مقیاس و استراتژیک در تمامی شهرستانهای استان

✓ اخذ پاسخ تمامی استعلامات استانی حرایم آب، برق، گاز، محیط زیست، ساحلی، میراث فرهنگی و غیره حداکثر ظرف مدت یک هفته

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافربری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش آن‌ها؛ مس از کنسانتره تا مس کاتد؛ طلا از فرآوری خاک تا شمش؛ پالایشگاه‌های نفت؛ صنایع بالادست پتروشیمی

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

✓ صدور پروانه بهره برداری حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از تحویل تمام مدارک مورد نیاز

مشوقه‌های طلایی سرمایه گذاری

(اعطایی به فرصت‌های سرمایه گذاری اولویت دار نوع ۱):

۱. صدور مجوز تغییر کاربری (از زمان طرح موضوع در کمیسیون مربوطه تا اعطای مجوز تغییر کاربری به جز مدت زمانی که مسیر صدور مجوز در دست متقاضی است حداکثر ظرف مدت سه هفته)
۲. استعدادیابی اراضی ب‌هم‌منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب‌هم‌منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرح‌های سرمایه‌گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح‌های استراتژیک اعطا نمی‌شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه نیروگاه‌های تولید برق)
۸. اعطای تسهیلات ارزان قیمت جهت اجرای شبکه برق
۹. اولویت در تخصیص انشعاب و تأمین گاز
۱۰. تقسیط انشعاب گاز (۳۶ ماهه)
۱۱. تعیین کمترین تعرفه گاز ۱۳
۱۲. تخصیص شبکه مخابراتی فیبر نوری
۱۳. ایجاد ارتباط کابلی تلفنی
۱۴. ایجاد آنت‌های BTS موبایل
۱۵. اولویت صدور مجوز احداث راه اختصاصی از جاده اصلی ظرف مدت یک هفته
۱۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث راه اختصاصی از جاده اصلی
۱۷. صدور مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی اختصاصی (مخصوص پروژه‌های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بندر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیم‌های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی)
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه‌گذاری از محل صندوق‌های بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه‌گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه‌گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره‌های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه‌گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاوره‌های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه‌ای

- ۲۶ . صدور خارج از نوبت مفاصا حسا بیهای بیمه ای
- ۲۷ . ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری
- ۲۸ . تقسیط بلندمدت بدهی تأمین اجتماعی با نهایت مساعدت قانونی
- ۲۹ . ارائه آموزش های رایگان فنی-حرفه ای
- ۳۰ . استرداد مالیات ارزش افزوده حداکثر ظرف ۲ ماه
- ۳۱ . تقسیط مالیات بر درآمد طبق قانون
- ۳۲ . رسیدگی خارج از نوبت به اسناد مالیاتی
- ۳۳ . رسیدگی به درخواست های اعتراض مالیاتی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت
- ۳۴ . بخشودگی جرایم مالیاتی قابل بخشش تا سقف ۸۰ درصد با تأیید کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید استان
- ۳۵ . مشاوره تخصصی مالیاتی رایگان به مدت ۸۰ ساعت
- ۳۶ . اعطای حداقل ۲۰ درصد تخفیف در اخذ سود بازرگانی
- ۳۷ . تقسیط پرداخت تعرفه گمرکی
- ۳۸ . ارائه خدمات قرنطینه نباتی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری
- ۳۹ . ترخیص نهاده ها و ماشین آلات تولیدی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت پس از ارائه مجوزهای لازم
- ۴۰ . امکان بهره مندی رایگان از خدمات CIP فرودگاه
- ۴۱ . استفاده از ظرفیت اتاق بازرگانی جهت تسهیل و تسریع در صدور کارت بازرگانی
- ۴۲ . کمک به استفاده از تضامین صندوق ضمانت توسعه تعاون و صندوق ضمانت صنایع کوچک
- ۴۳ . تسهیل در گشایش LC
- ۴۴ . مساعدت در صدور تضامین بانکی
- ۴۵ . ارائه خدمات مشاوره بانکی رایگان در محل مورد نظر سرمایه گذار در استان به مدت ۱۰ ساعت در سال
- ۴۶ . اولویت در ارائه خدمات تأمین مالی در صورت ایجاد زنجیرههای تولیدی توسط مؤسسات اعتباری و مؤسسات تأمین مالی
- ۴۷ . ارائه خدمات بانکی خارج از نوبت (مانند تجدید ارزیابی، صدور حواله بانکی، ارزیابی و قیمت گذاری وثایق و غیره)
- ۴۸ . برگزاری جلسه ستاد تسهیل و رفع موانع تولید حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت در سطح استان از زمان درخواست
- ۴۹ . دسترسی ب هر روز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
- ۵۰ . فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۱ . صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمای هگذار به همراه پنج نفر از اعضای خانواده در کشور (در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد)
- ۵۲ . فراهم نمودن امکان واردات یک دستگاه خودرو در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۳ . تسریع در رسیدگی به پرونده ها و دعاوی تجاری
- ۵۴ . هماهنگی جهت ترخیص ماشین آلات وارداتی مورد نیاز واحد تولیدی حداکثر ظرف مدت یک هفته (به شرط دست اول بودن ماشین آلات و نداشتن مشابه داخلی)
- ۵۵ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۶ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۷ . اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی

۵۸. کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (*در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)

۵۹. کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد

۶۰. اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)

۶۱. پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی

۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی

۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

(سند راهبردی سرمایه گذاری استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۱۳۷ تا ۱۴۵)

۶-۲-۴- بررسی مجوزهای مورد نیاز برای تدوین بسته های سرمایه گذاری برای کاربری های انتفاعی منتخب

یکی از مهمترین بخش های این طرح تغییر و تعیین کاربری تجاری در جداره آرامستان در طرح تفصیلی در حال نگارش شهر بندر خمیر است. این پیشنهاد تایید ضمنی مشاور مربوطه را دارد.

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	اجاره واحد یا واگذاری واحد های تجاری ۲۴ متر مربعی	۴۰	✓
۲	اجاره واحد یا واگذاری واحد های تجاری ۴۸ متر مربعی	۲۸	✓

۶-۲-۶- مترائز زیربنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	تعداد	مساحت	جمع
۱	واحد تجاری	۴۰	۲۴	۹۶۰
۲	واحد تجاری	۲۸	۴۸	۱۰۳۴۴
۳	اتاق پست برق	۱	۲۴	۲۴
۴	اتاق پست برق	۱	۴۸	۴۸
				۲۰۳۷۶

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح شامل تهیه زمین، محوطه سازی، کارهای ساختمانی و تاسیسات، ساخت و نصب بخش های مختلف، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه میباشد. برنامه زمانی اجرای طرح حدود ۱۲ ماه بطول می انجامد به شرح ذیل است:

ر	شرح	دو ماهه اول	دو ماهه دوم	دو ماهه سوم	دو ماهه چهارم	دو ماهه پنجم	دو ماهه ششم
۱	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری طرح	×					
۲	انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت و ساز و تاسیسات طرح	×					
۳	انجام عقد قرارداد و سفارش خرید تجهیزات طرح	×					
۴	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی ساختمانی		×	×	×		
۵	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی تاسیسات		×	×	×		
۶	انجام تبلیغات گسترده شهری و منطقه ای					×	×
۷	راه اندازی آزمایشی بازار آرامستان						×
۸	بهره برداری نهایی راسته بازار آرامستان						×

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

در صورت ورود سرمایه گذار تخصصی ساخت و بهره برداری از راسته بازار آرامستان، پیش بینی می شود، ۱۲ ماه پس از آغاز طرح مجموعه قابل بهره برداری کامل باشد. براساس برنامه پیش بینی شده جهت بهره برداری با ۵۰ درصد ظرفیت در سال دوم پروژه آغاز بکار نموده و به تدریج طی سه سال به ظرفیت اسمی خواهد رسید.

۶-۲-۹- برآورد هزینه های ساخت

نیاز است منابع سرمایه، هزینه های تولید، قیمت تمام شده و فروش یک طرح به تفکیک ارائه شود هر چند سرمایه گذاری یک طرح می تواند شکلهای مختلف داشته باشد اما به هر صورت و در هر شکل باید قابل تجزیه و تحلیل و سنجش باشد. سنجش کلی و همه جانبه طرح از نظر اقتصادی موضوع مهم و اساسی است و با اتکا بر گزارش مطالعه توجیهی انجام میگردد. حال با توجه به مطالب مطرح شده بررسی اقتصادی طرح براساس سرمایه گذاری ثابت، سرمایه در گردش و هزینه های بهره برداری مورد مطالعه قرار گرفته است.

سرمایه گذاری ثابت:

هزینه های مربوطه به سرمایه گذاری ثابت طرح به شرح زیر برآورد و محاسبه گردیده است:

- ۱- زمین
- ۲- محوطه سازی
- ۳- ساختمانها
- ۴- تاسیسات
- ۵- وسائط نقلیه
- ۶- اثاثیه و تجهیزات
- ۷- تجهیزات تفریحاتی
- ۸- تجهیزات حفاظتی
- ۹- هزینه های قبل از بهره برداری
- ۱۰- هزینه های پیش بینی نشده

زمین:

زمین مورد نیاز طرح با توجه به فضای لازم راسته بازار، جداره بلا استفاده آرامستان شهر است که در مرکز شهر بندر خمیر واقع در خیابان اسکله و روبروی مسجد جامع جدید شهر در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین به عنوان آورده شهرداری در نظر گرفته میشود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین به ابعاد حدودی	متر مربع	۲۴۵۶	-	-
جمع کل					-

محوطه سازی:

پروژه در صورت نیاز به محوطه سازی و پیاده رو سازی توسط شهرداری انجام خواهد گرفت.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	محوطه سازی	-	-	-	-
جمع کل					-

ساختمان ها:

در خصوص فاضلاب، بین هر دو واحد تجاری یک عدد سپتیک در نظر گرفته شده است که تخلیه آن بر عهده بهره برداران است. واحد ها دارای سقف ۵ متری هستند که میتوانند از نیمه ساخته شده در طبقه، به عنوان انبار استفاده کنند.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	راسته شمالی عرض ۴ و طول ۲۵۴ ارتفاع ۵ متر	متر مربع	۱،۰۱۶	۴۰،۰۰۰،۰۰۰	۴۰،۶۴۰
۲	راسته جنوبی عرض ۸ و طول ۱۸۰ ارتفاع ۵ متر	متر مربع	۱،۴۴۰	۴۰،۰۰۰،۰۰۰	۵۷،۶۰۰
۳	سپتیک راسته شمالی به ازای هر دو واحد حجم ۸ متر مکعب	عدد	۲۰	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۵،۰۰۰
۴	سپتیک راسته جنوبی به ازای هر دو واحد حجم ۸ متر مکعب	عدد	۱۴	۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۳،۵۰۰
جمع کل					۱۰۶،۷۴۰

تاسیسات برق:

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات برق پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در محدوده شهری بوده و وظیفه انتقال برق بر عهده اداره برق شهرستان خمیر می باشد، درخواست ۶۸ عدد کنتور با مصرف تجاری سه فاز از اداره برق بندرخمیر اعلام شود. برای راسته شمالی و جنوبی در وسط راسته، یک اتاقک با استاندارد برق ساخته میشود. بدیهی است تجهیز کامل پست و نگهداری از آن کاملاً بر عهده اداره برق شهرستان بندرخمیر است.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری	عدد	۶۸	۱۲۰،۰۰۰،۰۰۰	۸،۱۶۰
۲	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۶۸	۴۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۲۷،۲۰۰
جمع کل					۳۵،۳۶۰

تاسیسات آب:

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات آبرسانی پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در محدوده شهری بوده و وظیفه انتقال آب بر عهده اداره آب شهرستان خمیر می باشد، درخواست ۶۸ عدد کنتور با مصرف تجاری میشود

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب آب تجاری	عدد	۶۸	۳۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۰۴۰
۲	لوله کشی به هر واحد	عدد	۶۸	۲۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۳۶۰
جمع کل					۳،۴۰۰

تاسیسات گاز:

نیاز این طرح در بخش تاسیسات گاز، پیش بینی نشده است

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تاسیسات گاز	-	-	-	-
جمع کل					-

وسائط نقلیه:

نیاز این طرح در بخش وسائط نقلیه، پیش بینی نشده است

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	وسائط نقلیه	-	-	-	-
جمع کل					-

اثاثیه اداری:

نیاز این طرح در بخش اثاثیه اداری، پیش بینی نشده است

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	اثاثیه اداری	-	-	-	-
جمع کل					۲۶.۰۵۰

تجهیزات تفریحی:

نیاز این طرح در بخش تجهیزات تفریحی، پیش بینی نشده است

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات تفریحی	-	-	-	-
جمع کل					-

در این پروژه تجهیزات تفریحی پیش بینی نشده است. در صورت اجرای ایده های بخش **بلند کاربری های درآمدزا** میتوان اطلاعات مربوط به سرمایه گذاری ثابت و درآمد برای هر موضوع تفریحی در نظر گرفت.

تجهیزات حفاظتی:

نیاز این طرح در بخش تجهیزات حفاظتی، بر عهده بهره برداران واحد های تجاری است

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات حفاظتی	-	-	-	-
	جمع کل				-

۶-۲-۱۰ هزینه هر متر جواز

در این پروژه هزینه اخذ جواز به عنوان آورده شهرداری منظور گردیده است.

۶-۲-۱۱ هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	-
۲	ساختمان ها	۱۰۶،۷۴۰
۳	تاسیسات برق	۳۵،۳۶۰
۴	تاسیسات آب	۳،۴۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	-
۷	اثاثیه اداری	-
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	-
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۱،۴۵۵
	جمع کل	۱۴۶،۹۵۵

۶-۲-۱۲ هزینه های قبل از بهره برداری

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالیه	۵۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۲ نفر در ۱۲ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۳،۶۰۰
	جمع کل	۴،۲۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۱۴۶،۹۵۵
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۴،۲۵۰
	جمع کل	۱۵۱،۲۰۵

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

در این پروژه هزینه ای برای مواد اولیه مصرفی در نظر گرفته نشده است و بر عهده بهره برداران واحد های تجاری است.

ر	شرح	مقدار	روز در سال	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه مصرفی	-	-	-	-
	جمع کل				-

انرژی مصرفی:

در این پروژه هزینه ای برای انرژی مصرفی در نظر گرفته نشده است و بر عهده بهره برداران واحد های تجاری است.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	انرژی مصرفی	-	-	-	-
	جمع کل				-

حقوق و دستمزد:

در این پروژه هزینه یک نفر به عنوان مسول مالی اجرایی جهت عقد و دریافت قرارداد های اجاره در نظر گرفته شده است. هزینه های پرسنل واحد ها بر عهده بهره برداران واحد های تجاری است.

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۴۶۰
	جمع کل				۲،۴۶۰

حقوق سالانه ۱۶.۴ ماه محاسبه میگردد (۱۲ ماه حقوق، یک ماه مرخصی، یک ماه پاداش، ۲۰ درصد حق بیمه سهم کارفرما)

نرخ استهلاک و تعمیرات - ۶-۲-۱۵

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)		استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)
۱	محوطه سازی	-	۵	-	۲	-	-
۲	ساختمان ها	۱۰۶،۷۴۰	۵	۵،۳۳۷	۲	۲،۱۳۴	-
۳	تاسیسات برق	۳۵،۳۶۰	۱۰	۳،۵۳۶	۱۰	۳،۵۳۶	-
۴	تاسیسات آب	۳،۴۰۰	۱۰	۳۴۰	۱۰	۳۴۰	-
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-	-
۶	وسائط نقلیه	-	۱۰	-	۱۰	-	-
۷	اثاثیه اداری	-	۲۰	-	۱۰	-	-
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-	-
۹	تجهیزات حفاظتی	-	۱۰	-	۱۰	-	-
جمع کل		۱۴۵،۵۰۰		۹،۲۱۳		۶،۰۱۰	

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	-
۲	هزینه انرژی	-
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۲،۴۶۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۶،۰۱۰
۵	هزینه استهلاک	۹،۲۱۳
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱۷۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱۷۸
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۸۵۴
۱۰	هزینه بیمه	۳۶۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۸۵۴
جمع کل		۲۰،۵۴۰

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

سال اول پروژه به عنوان سال ساخت در نظر گرفته میشود. هزینه های پروژه با توجه به تورم سالانه معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته میشود. ظرفیت مجتمع در سال دوم ۵۰ درصد، در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۹۰ درصد و در سال پنجم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با همین ضرایب در نظر گرفته شده است

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	توضیح
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		
۱۸۱,۶۱۹	۱۳۹,۷۰۷	۱۰۷,۶۶۷	۸۲,۶۶۷	۶۳,۵۹۰	۴۸,۹۱۵	۳۳,۸۶۵	۱۷,۳۶۶	۱۱,۱۳۳	-	۱۷,۱۲۷	مجموع هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال
۱,۸۹۴	۱,۴۵۷	۱,۱۳۱	۸۶۲	۶۶۲	۵۱۰	۳۵۳	۱۸۱	۱۱۶	-	۱۷۹	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)
۹,۰۶۰	۶,۹۷۰	۵,۳۶۱	۴,۱۳۴	۳,۱۷۲	۲,۴۴۰	۱,۶۸۹	۸۶۶	۵۵۵	-	۸۵۴	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)
۹,۰۶۰	۶,۹۷۰	۵,۳۶۱	۴,۱۳۴	۳,۱۷۲	۲,۴۴۰	۱,۶۸۹	۸۶۶	۵۵۵	-	۸۵۴	هزینه آموزش (۱٪ فروش)
۲۰,۱۰۵	۱۵,۳۴۶	۱۱,۸۴۳	۹,۱۱۰	۷,۰۰۸	۵,۳۹۱	۳,۷۳۳	۱,۹۱۴	۱,۲۳۷	-	۱,۸۸۷	مجموع هزینه های عملیاتی
۴,۵۰۷	۳,۴۶۷	۲,۶۶۷	۲,۰۵۱	۱,۵۷۸	۱,۲۱۴	۸۴۰	۴۳۱	۲۷۶	-	۴۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۳,۸۹۶	۲,۹۹۷	۲,۳۰۵	۱,۷۷۳	۱,۳۶۴	۱,۰۴۹	۷۱۶	۳۷۲	۲۳۹	-	۳۶۷	بیمه دارایی ها ۲/۵ درصد
۸,۴۰۳	۶,۴۶۴	۴,۹۷۲	۳,۸۲۵	۲,۹۴۲	۲,۲۶۳	۱,۵۶۷	۸۰۳	۵۱۵	-	۷۹۲	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۳۱۰,۳۰۷	۱۶۱,۵۶۷	۱۳۴,۲۸۲	۹۵,۶۰۲	۷۳,۵۴۰	۵۶,۵۶۹	۳۹,۱۶۳	۲۰,۰۸۴	۱۲,۸۷۴	-	۱۹,۸۰۶	مجموع

۱۸-۲-۶ - سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	-
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	-
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۴۱۰
	جمع کل	۴۱۰

۱۹-۲-۶ - تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهام متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	-	۱۰۰	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۱۰۰	-	-	-
۳	ساختمان ها	۱۰۶،۷۴۰	۱۰۰	۱۰۶،۷۴۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۳۵،۳۶۰	۱۰۰	۳۵،۳۶۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۳،۴۰۰	۱۰۰	۳،۴۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	-	۱۰۰	-	-	-
۸	اثاثیه اداری	-	۱۰۰	-	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۱،۴۵۵	۱۰۰	۱،۴۵۵	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۴،۲۵۰	۱۰۰	۴،۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۱۵۱،۲۰۵	۱۰۰	۱۵۱،۲۰۵	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۴۱۰	۱۰۰	۴۱۰	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

برای این پروژه هیچگونه تسهیلات بلند مدتی پیش بینی نشده است و نقدینگی لازم می بایست توسط سرمایه گذار تامین خواهد شد

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
۱	متوسط سود دوران ساخت	-
۲	متوسط سود دوران بازپرداخت	-
۳	جمع کل سود	-
۴	سود سالانه	-
۵	جمع کل اصل و سود وام	-
۶	مبلغ اقساط سالانه (اصل و سود)	-
۷	مبلغ اقساط ماهیانه (اصل و سود)	-

تسهیلات کوتاه مدت

برای این پروژه هیچگونه تسهیلات کوتاه مدتی پیش بینی نشده است و نقدینگی لازم می بایست توسط سرمایه گذار تامین خواهد شد

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

بر آورد درآمد های طرح - ۶-۲-۲۱

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	درآمد اجاره واحد های ۲۴ متری	۴۰	۱۲	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۴۰۰
۲	درآمد اجاره واحد های ۴۸ متری	۲۸	۱۲	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۷,۰۴۰
	جمع کل				۸۵,۴۴۰

صورت حساب سود و زیان - ۶-۲-۲۲

سال اول پروژه به عنوان سال ساخت در نظر گرفته میشود. هزینه های پروژه با توجه به تورم سالانه معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته میشود. ظرفیت مجتمع در سال دوم ۵۰ درصد، در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۹۰ درصد و در سال پنجم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با همین ضرایب در نظر گرفته شده است

صورت حساب سود و زیان		مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم
			ظرفیت ۵۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪
۱	مجموع درآمد	۸۵,۴۴۰	-	۵۵,۵۳۶	۸۶,۳۲۶	۱۶۸,۹۲۱	۲۴۴,۰۲۵	۳۱۷,۲۳۳	۴۱۲,۴۰۳	۵۲۶,۱۳۳	۶۴۶,۹۶۰	۷۶۶,۲۴۸	۸۸۶,۸۶۳
۲	کسر می شود، قیمت تمام شده	۱۷,۱۳۷	-	۱۱,۱۳۲	۱۷,۲۶۶	۳۳,۸۶۵	۴۸,۹۱۵	۶۳,۵۹۰	۸۲,۶۶۷	۱۰۷,۶۶۷	۱۳۹,۰۷۷	۱۸۱,۶۱۹	۲۳۶,۱۰۵
۳	کسر می شود، هزینه های عملیاتی	۶۸,۳۰۳	-	۴۴,۴۰۴	۶۹,۳۲۰	۱۳۵,۰۷۶	۱۸۵,۱۱۰	۲۳۸,۶۳۶	۳۲۹,۷۳۶	۴۲۸,۶۵۶	۵۵۷,۲۵۳	۷۲۴,۲۴۹	۹۱۱,۷۵۸
۴	کسر می شود، هزینه های عملیاتی	۱,۸۸۷	-	۱,۲۲۷	۱,۹۱۴	۳,۷۲۲	۵,۳۹۱	۷,۰۰۸	۹,۱۱۰	۱۱,۸۴۳	۱۵,۳۹۶	۲۰,۰۱۵	۲۶,۰۱۹
۵	سود عملیاتی	۶۶,۳۲۶	-	۳۳,۱۷۷	۶۷,۳۵۶	۱۳۱,۳۳۴	۱۸۹,۷۱۹	۲۲۶,۶۲۵	۳۲۰,۶۲۵	۴۱۶,۸۱۳	۵۲۱,۸۵۷	۶۰۴,۰۱۴	۷۱۵,۷۳۸
۶	هزینه های غیر عملیاتی استیلا قبل از بهره داری	۴۲۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۹	مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۶۲۷	-	۶۶۴	۷۸۸	۱,۱۵۱	۱,۴۷۴	۱,۷۸۹	۲,۱۹۸	۲,۷۳۰	۳,۴۲۲	۴,۳۲۱	۵,۴۴۰
۱۰	سود ویژه قبل از کسر مالیات (سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی)	۶۵,۶۳۴	-	۳۲,۵۱۳	۶۶,۵۵۸	۱۳۰,۱۸۳	۱۸۸,۲۴۵	۲۲۴,۸۳۶	۳۱۸,۴۲۷	۴۱۴,۰۸۳	۵۱۸,۴۳۵	۶۰۰,۰۹۳	۷۱۰,۲۹۸
۱۱	کسر می شود، مالیات (معاف مالیاتی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	کسر می شود، تقسیم سود به شهرداری (۱۵ درصد سود ویژه)	۹,۱۸۵	-	۶,۳۹۹	۹,۹۸۳	۱۹,۹۶۷	۲۸,۱۱۸	۳۶,۵۵۴	۴۷,۵۲۰	۶۱,۷۶۶	۸۰,۳۰۹	۱۰۴,۰۰۲	۱۳۵,۷۲۲
۱۳	کسر می شود، تقسیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	کسر می شود، اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	سود ویژه خالص	۶۵,۶۳۴	-	۲۶,۱۱۳	۶۶,۵۵۸	۱۱۰,۱۹۳	۱۸۸,۲۴۵	۲۲۴,۸۳۶	۳۱۸,۴۲۷	۴۱۴,۰۸۳	۵۱۸,۴۳۵	۶۰۰,۰۹۳	۷۱۰,۲۹۸

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	-	۱۰۰	-
۲	هزینه انرژی	-	۸۰	-
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۸۶۱	۳۵	۲,۴۶۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۴,۸۰۸	۸۰	۶,۰۱۰
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۹,۲۱۳
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱۵۰	۸۵	۱۷۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱۷۸	۱۰۰	۱۷۸
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۸۵۴
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۳۶۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۸۵۴
جمع کل		۵,۹۹۸		۲۰,۵۴۰
		۱۴,۵۴۱		

درصد نقطه سر به سر با توجه به جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید به ترتیب زیر محاسبه میگردد.

(هزینه های متغیر-درآمد فروش)/(۱۰۰× هزینه های ثابت) = درصد نقطه سر بسر

$$۱۸/۳۱\% = (۱۴,۵۴۱ \times ۱۰۰) / (۸۵,۴۴۰ - ۵,۹۹۸)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۵,۶۳۹ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۷۹ درصد محاسبه میگردد.

(فروش سالیانه) / ۱۰۰ × ((مجموع هزینه مواد اولیه+انرژی+حقوق+تعمیر و نگهداری+استهلاک) - فروش سالیانه) = درصد ارزش افزوده خالص

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۱۵۱,۲۰۵ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۱) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

دوره و درصد بازگشت سرمایه - ۶-۲-۲۶

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $43/40$ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $2/30$ سال محاسبه میگردد.

درصد بازگشت سرمایه / $(100 \times \text{درصد بازگشت سرمایه}) =$ دوره بازگشت سرمایه

نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

اهمیت کاربری های درشت دانه و اثر گذاری آنها در طرح های سرمایه گذاری به صورت مستقیم و غیر مستقیم مشهود است. آرامستان شهر بندر خمیر یکی از کاربری های درشت دانه این شهر می باشد که در نزدیکی به بافت مسکونی و مرکزی شهر قرار گرفته است. این آرامستان با جداره غیرفعال در وضعیت موجود قرار دارد و لازم است که پیش بینی شود که این فضا های کلان در اطراف، حاشیه و داخل آرامستان می تواند به فضاهای رهاشده، عاری از نظارت رسمی و غیر رسمی و جرم خیز تبدیل شوند.

در این بسته سرمایه گذاری به صورت کلان به این موضوع پرداخت شده است و اضلاع درآمدزای طرح مورد بررسی قرار گرفته است. کاربری های پیشنهادی در جداره معبر اصلی به صورت راسته بازار محلی و خوراکی با موضوع بازارچه ماهی و میگو، مرغ و گوشت، تره بار و ادویه فروشی در نظر گرفته شدند و در ضلع دوم کاربری های سازگار با موضوعات تفریح و فراغت جوانان در نظر گرفته شد تا سرزندگی، حضور و نظارت مردم به این فضا برگردد.

به علت اینکه این کاربری ها به صورت صرف تجاری در نظر گرفته شدند درآمدزا و اقتصادی بوده و جدا از امکان واگذاری سرفلی مغازه ها یک طرح احیا و ساماندهی کلان در شهر محسوب خواهد شد. که ارزش افزوده این طرح برای همجواری های اطراف قابل توجه خواهد بود.

از آنجا که مشاور تمام ملاحظات را در پیشنهاد پروژه ها و کاربری ها در نظر گرفته است پیشنهاد می نماید که کلیت پروژه حفظ شود و تمام پیشنهادات در برنامه فیزیکی قرار گیرند.