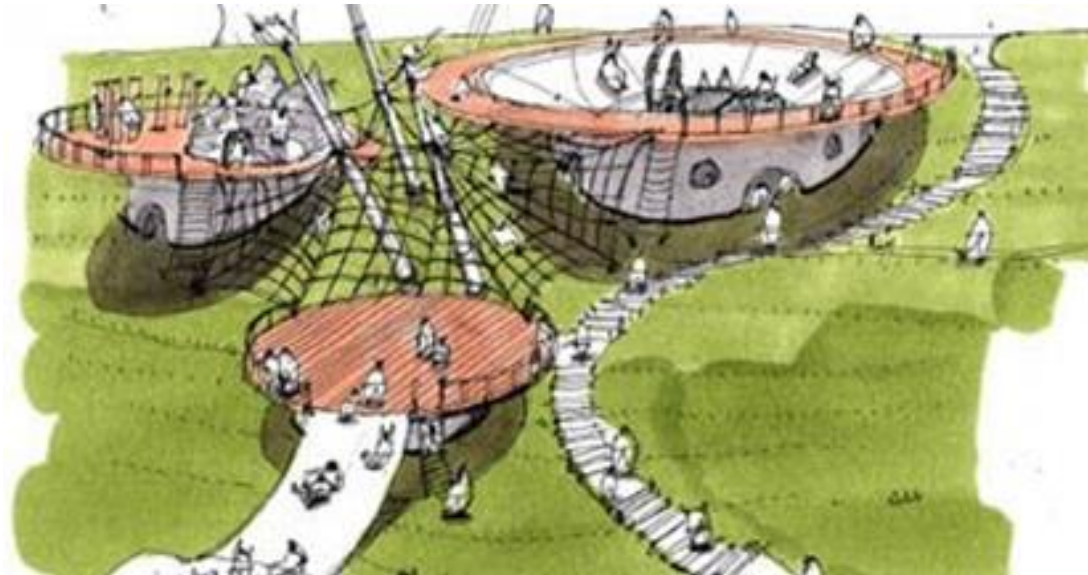


بسته سرمايه گذاري بام خمير



كارفرما شهرداري بندر خمير



تهيه و تدوين

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

مهندس پرديس نصيري	كارشناس ارشد طراحي شهري
مهندس حميد بلارك	كارشناس ارشد عمران سازه
مهندس نگين موسوي	كارشناس ارشد طراحي شهري
مهندس حبيب اله قاسمي مرزبال	كارشناس صنايع
مهندس سيامك چهارمچالي	مشاور ماركeting

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

 تهران، خيابان اشرفي اصفهاني شمالي، بالاتر از تقاطع نيابيش، نبش
كوچه 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
۲۳	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۳۲	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۳۹	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۴۲	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۶	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجمری طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	بام خمیر
محل اجرای طرح	استان هرمزگان، شهرستان بندر خمیر، ضلع شمالی کمربندی شمالی
ظرفیت	۶۰۰ گردشگر
امکانات	بوفه، پارک هیجانی، رستوران و کافه
مساحت زمین	۱۰۰۰۰ متر مربع
زیربنا	۴۰۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۳۰۶،۷۱۴ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۴۴،۰۷۹ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۵۱ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۶،۰۱۴ میلیون ریال
میزان در آمد	۴۹۷،۲۳۲ میلیون ریال
ارزش افزوده	۳۸ %
بازگشت سرمایه	۵۱/۲۰ %
مدت بازگشت سرمایه	۱/۹۵ سال
نقطه سر به سر	۱۷۶،۲۱۶ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۳۵/۴۴ %

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

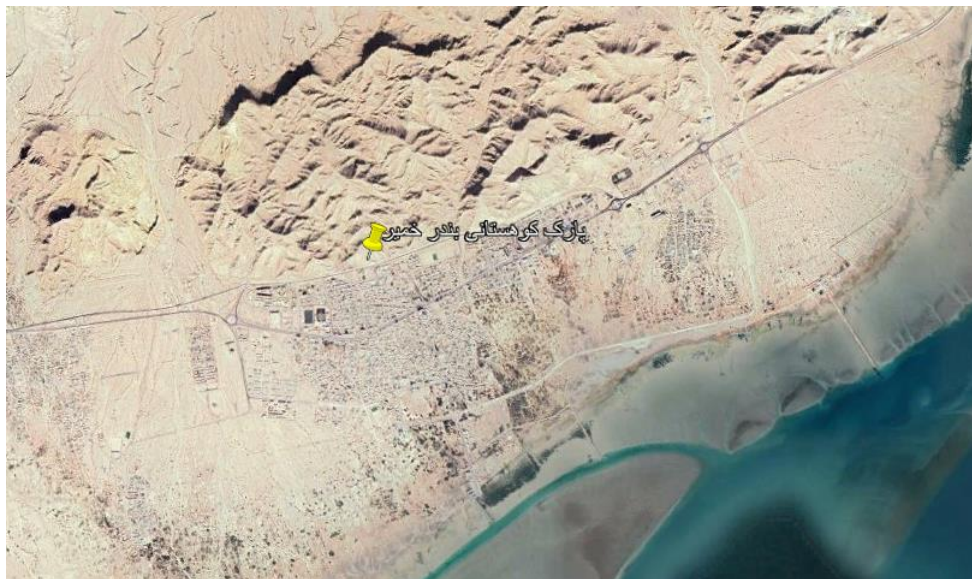
۱-۱- طرح مسئله

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، **مهندسين مشاور شهرسازي و معماری پردیس نصیری** منعقد گردید.

با توجه به اینکه گردشگری در حال تبدیل شدن به یکی از مهمترین و درآمدزاترین صنایع می باشد و این موجب توسعه و پیشرفت این صنعت و انواع مختلف آن شده است به همین جهت مسئولین تمامی مناطق برای بهره جویی از منافع این صنعت سعی در توسعه آن با رسیدگی به جاذبه های موجود و یا ایجاد جاذبه های جدید می باشند. شهر نیازمند برنامه ریزی در جهت تداوم حیات آن دارد. پویایی و پایداری در طرح ها و برنامه های شهری را می توان یکی از سیاست ها و راهبردهای موثر در دستیابی به این مهم دانست.

استفاده از پتانسیل های طبیعی شهر و نقاط قوت زیست محیطی سرمایه هایی هستند که می توان در جهت پایداری اقتصادی، گردشگری و زیست محیطی به کار گرفته شوند. بام شهر بندر خمیر محدوده است که به منظور رواج گردشگری و توسعه ی طبیعت شهری در ارتفاعات شمالی این شهر قرار دارد. بام بندر خمیر محل مناسبی برای کوهنوردی و پیاده روی است همچنین دید بسیار زیبایی به دریا و همچنین شهر دارد. این محدوده به دلیل پتانسیل جغرافیایی و موقعیت مکانی فرصت مناسبی جهت تبدیل شدن به یک مرکز تفریحی گردشگری در شهر را دارد. این پروژه با توجه به اقلیم کوهستانی و جغرافیای خاص بام بندر خمیر در دسته بندی گردشگری طبیعی و تفریحی قرار می گیرد در نتیجه امکانات خاص ماجراجویی در طبیعت و ساخت تفریحاتی منطبق با کوه و ارتفاع می سازد.

در گزارش پیش رو زمینی به مساحت اصلی ۵۰۰۰ متر مربع و حریم ۳۲۰۰۰ متر مربع در بام شهر خمیر برای جانمایی تفریحات پیشنهادی کوهستانی پیش بینی شد.



۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

انتظار می رود پارک های کوهستانی با هدف اصلی حفظ طبیعت، نقش مهمی را برای جوامع محلی ایفا کنند و فعالیت های اقتصادی را به سمت دریاچه توسعه پایدار سوق دهند. در همین حال، نتایج تحقیقات تأیید می کند که استفاده از یک منطقه با پتانسیل طبیعی لزوماً در تضاد با صنعت گردشگری نیست، بلکه ممکن است با سوق دادن آن به داخل مرزهای توسعه پایدار، توسعه محلی را تقویت کند و از تنها عملکرد حفاظتی منطقه به لنگری برای جوامع محلی تبدیل شود.

پارک های کوهستانی شهری فضاهایی را برای ساکنان شهری فراهم می کند تا فرصت تجربه طبیعت در شهر و ارتقای کیفیت زیست شهری خود را داشته باشند. این فضاهای شهری علاوه بر سلامت جسمانی سلامت روانی را برای ساکنان ایجاد می کنند و بسترهای متنوعی از تجربیات را برای آنها فراهم میسازد. فعالیت های گردشگری پایدار در پتانسیل های طبیعی شهر جاذب حضور مردم و گردشگران است که با تاکید بر ارزش های طبیعی و زیست محیطی و بدون تأثیر منفی بر میراث طبیعی و فرهنگی گامی مثبت در جهت حفظ حیات و پویایی شهر است، ایجاد تاسیسات و خدمات توریستی در شهر از طرف مدیران شهری امری اساسی و ضروری است که بهره گیری از تجربیات موفق در جهان و سایر شهرهای کشور می تواند رویکرد های مناسبی را در راستای ساخت بام بندر خمیر در دسترس قرار دهد. اهداف و دست آورد های بسیاری از طریق ساخت فضاهای موفق در شهر دنبال می گردد که در نهایت در جهت افزایش کیفیت زندگی گام بر می دارد و ابزاری است کلیدی برای افزایش تعامل و ارتباط با مردم بومی و دیگر گردشگران. برخی از اهداف این طرح را می توان در موارد زیر خلاصه کرد.

- ارتقا سرزندگی و حیات پویا شهر
- ارتقا زیست شبانه شهری
- ارتقا گردشگری پایدار
- ارتقا سطح خدمات رفاهی شهر
- تامین سرانه های تفریحی و تفرجگاهی
- بهره گیری از پتانسیل های طبیعی موجود در شهر
- ارتقا و افزایش حس مکان و حس تعلق به شهر
- ارتقا اقتصاد پایدار در شهر و افزایش فرصت های شغلی
- ارتقا آگاهی و آموزش بازدیدکنندگان در خصوص اقلیم و حفظ و پایداری محیط زیست

۱-۳- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

- گردشگری

مجموعه فعالیت های افرادی که به مکان هایی خارج از محل زندگی و کار خود به قصد تفریح و استراحت و انجام امور دیگر مسافرت می کنند و بیش از یک سال متوالی در آن مکان ها نمی مانند.

- گردشگر بین‌المللی

گردشگری که به کشور دیگری غیر از کشور محل اقامت خود برای مدت حداقل یک شب و حداکثر یک سال سفر کند و در مراکز اقامتی عمومی یا خصوصی آن کشور اقامت نماید.

- گردشگر داخلی

گردشگر مقیم یک کشور که به محلی در حیطه همان کشور و خارج از محل زندگی معمول خود برای مدت حداقل یک شب و حداکثر یک سال مسافرت کند و در مراکز اقامتی خصوصی یا عمومی اقامت نماید. (محلّاتی، ۱۳۸۰: ۲)

- تعریف اکوتوریسم

اکوتوریسم سفری مسئولانه به طبیعت است که به محیط زیست آسیب نمی‌رساند و به رشد جوامع بومی کمک مینماید.

- انواع اکوتوریسم

اکوتوریسم دارای هشت شاخه اصلی و ۸۰۰ شاخه فرعی می‌باشد:

- ✓ اکوتوریسم آبی و ساحلی
- ✓ اکوتوریسم کوهنوردی و غارنوردی
- ✓ اکوتوریسم مردم‌شناسی
- ✓ اکوتوریسم بیابانی
- ✓ اکوتوریسم دامنه‌نوردی
- ✓ اکوتوریسم شکار و صید
- ✓ اکوتوریسم طبیعت درمانی
- ✓ اکوتوریسم زمستانی / تابستانی یا ورزشی (اپلرود، ۱۳۸۶: ۱۶)

- گردشگری پایدار

گردشگری در مفهوم پایداری در برگیرنده پردازش معنایی خاص خود است. در این میان زایش این مفهوم در ادبیات گردشگری حاصل تلاش در دستیابی به توسعه پایدار در تمامی زمینه‌های توسعه می‌باشد. بخصوص بعد از اجلاس زمین در سال ۱۹۹۲ در ریودژانیرو که دولت‌ها را به سمت توسعه‌ای سوق داد که حداقل زیان و لطمه را بر محیط زیست وارد سازد؛ توافقات حاصله در دستور کار جلسه ۲۱ (یعنی برنامه‌های مربوط به قرن بیست و یکم) قرار گرفت. این دستور جلسه در واقع شامل مجموعه‌ای از طرح‌های عملی مفصل بود که نقش هر کشور در رسیدن به توسعه پایدار بیان می‌نمود. از این رو بر مبنای دستور جلسه ۲۱، از سوی سازمان‌های بین‌المللی گردشگری در سطح جهان «دستور جلسه ۲۱ برای گردشگری» منتشر شد که در آن نیاز به رسمیت شناختن نقش گردشگری را در فرایند توسعه‌ی مناسب گوشزد می‌کرد و ضرورت طرح عملی برای سازمان‌های گردشگری را در راستای به فعلیت در آوردن اصول گردشگری پایدار را پیش می‌کشید (لومسدن، ۱۳۸۰، ۳۷۵). به دنبال این روند اولین کنفرانس جهانی گردشگری پایدار در سال ۱۹۹۵ در مادرید برگزار شد.

توسعه گردشگری باید بر اساس معیارهای پایداری باشد. بدین معنا که مسایل اکولوژیکی در بلند مدت، مسایل اقتصادی و تعهدات لازم نسبت به جنبه های اجتماعی و اخلاقی باید رعایت شود. ماهیت پایداری گردشگری مستلزم محیط های طبیعی، فرهنگی و انسانی است. گردشگری باید جنبه های فرهنگی، ارزشی و عناصر سنتی جوامع محلی را مد نظر داشته باشد.

بطور کلی این تلاش ها نشان از آن دارد که گردشگری بتواند در پردازش توسعه پایدار راهکاری عملی را شکل دهد. از این رو هدف اصلی در بسط معنایی گردشگری پایدار پیرامون ارائه روش های منطقی در بهره گیری از منابع طبیعی و انسانی و ممانعت از بکارگیری غیر علمی این منابع می باشد. توسعه پایدار گردشگری دارای دو جنبه حفاظت از محیط زیست و منابع و میراث فرهنگی جوامع است. از این رو گردشگری پایدار باید با سیاست مشخص و مدونی به اجرا در آید تا بتواند حرکت امید بخشی را در توسعه همه جانبه فضاهای جغرافیایی تضمین کند (مقیم، ۱۳۸۱: ۳۷).

• گردشگری فرهنگی

فرهنگ را می توان در دو گروه کلی بخش بندی کرد که از نظر فهم گردشگری، امروزه اهمیت بسیاری دارد. از این نظر فرهنگ به دو بخش سنتی و مدرن قابل تقسیم است و در این دو بعد دارای چشم اندازهای متفاوتی می باشد. آنچه که در گردشگری بیشتر مدنظر است پردازش جلوه های مختلف فرهنگ های سنتی می باشد. در جهان سنتی، فرهنگ در قالب های اندیشه و رفتار هایی شکل می گیرد که در هر جامعه ای بنیاد زندگی جمعی را تشکیل می دهند و از نسلی به نسل دیگر انتقال می یابد. هنجارهای فرهنگ سنتی برگرفته از میراثی است که به نسل امروزی رسیده است. این فرهنگ سنتی با توجه به تقاضای موجود در بازار گردشگری در عصر حاضر می تواند جاذب گردشگرانی باشد که خواهان یافتن مکانهایی با فرهنگ سنتی هستند تا اصالت واقعی را در آن تجربه کنند. از این رو فرهنگ سنتی بخصوص پا گرفته از گذشته های دور در مناطق مختلف، که هنوز دارای اصالتی فرهنگی هستند، می توانند گردشگران بسیاری را به خود جذب کند. بر این مبنا است که برخی نویسندگان بر فرهنگ تاکید می کنند و نقش آن را در شکل گیری، رشد و توسعه گردشگری اساس می دانند و فرهنگ را سنگ بنای توسعه گردشگری در نظر می گیرند از این رو است که در چارچوب گردشگری، تقاضاهای گوناگون فرهنگی در روندی از شناخت دیگر فرهنگ ها از راه بازدید از مناطق مختلف شکل می گیرد. این نشان دهنده آن است که بخشی از جریان گردشگری در چارچوب گردشگری فرهنگی، تضاد فرهنگی را پشت سر گذاشته است و بیشتر با قبول فرهنگ میزبان یعنی مناطقی که از آن بازدید می کنند بیشتر به دنبال شناخت از فرهنگ بومی میباشند. که این روند را باید حاصل از تعامل فرهنگی ناشی از اندیشه های پسامدرن دانست که در تبلور از شناخت و تعامل فرهنگی از راه گردشگری شکل می گیرد (جعفری، ۲۰۰۰: ۱۴).

در جریان گردشگری فرهنگی جنبه های معنوی فرهنگ بومی و همچنین تبلور عینی آن به عنوان میراث فرهنگی از پارامترهای اساسی هستند که به شدت دارای اهمیت اقتصادی بوده و اطلاعات در آن به صورت دیداری منتقل می شود. (بونی فیس، ۱۳۸۰، ۱۴۳) میراث فرهنگی به عنوان هدف اصلی در بازدیدهای گردشگری فرهنگی شامل عادات محلی، آداب مربوط، سبک های معماری و موسیقی، زبانهای محلی و ارزش های دینی - معنوی و تبلور عینی ادیان در چارچوب مناسک و مکان های مقدس است. از این رو میراث فرهنگی حافظه جمعی یک ملت بوده که در مناطق مختلف فرهنگی در قالب پدیده ها، مکان ها و رویدادها قابل بازدید است. همچنین رابطه میان فرهنگ و زیستگاه آن تنگاتنگ است. از این رو رابطه ای دو سویه میان نوع زیستگاه و نوع فرهنگ دیده می شود. این برداشت مفهوم پهنه ی فرهنگی را پدید می آورد. که خود در رابطه با فرهنگ و پهنه جغرافیایی، گونه فرهنگی را شکل می دهد. از این رو پیکربندی فرهنگی و الگوهای فرهنگی مفهوم هایی در ارتباط با پهنه فرهنگی و گونه فرهنگی هستند. عناصر مشترک همه این مفهم ها این است که نه با اجزا یا ویژه داشت های آن، بلکه با تمامیت آن همچون سازمان معناداری

از ویژه داشت ها برخوردار می کنند از این رو توان های فرهنگی در هر مکان می تواند در زمینه های شناسایی و بررسی راهبردهای گردشگری بخصوص مفید واقع شود.

در این میان گردشگری فرهنگی از دو بعد تعریف می شود. در بعد مفهومی گردشگری فرهنگی، حرکت انسان ها برای جاذبه های فرهنگی و جدا شده از مکان معمولی سکونت با هدف به دست آوردن اطلاعات و تجربه جدید برای ارضای نیازهای فرهنگی تعریف شده است. از نظر فنی گردشگری فرهنگی، حرکت انسان ها برای جاذبه های فرهنگی خاص همچون مکان های میراث، نشانه های زیبا شناختی و فرهنگی، هنرها و نمایش ها، که خارج از مکان معمولی سکونت قرار دارد را در بر می گیرد. این گونه گردشگری در طی منشور (Budowski, 1976, 201) گردشگری فرهنگی اهداف زیر را مدنظر دارد:

- ۱- تشویق و تسهیل کار متصدیان حفظ و مدیریت میراث به منظور نشان دادن اهمیت میراث به جامعه میزبان و بازدید کنندگان.
- ۲- کمک به پیشرفت و تشویق صنعت گردشگری برای حمایت و اداره گردشگری به شیوه هایی که میراث و فرهنگ های زنده جامعه میزبان را محترم شمارد و آن را اصلاح کند.
- ۳- تسهیل و تشویق گفت و گو میان طرفداران محیط زیست و متولیان صنعت گردشگری درباره اهمیت و شکنندگی مکان های میراث، مجموعه ها و فرهنگ های زنده از جمله نیاز رسیدن به آینده ای پایدار برای آنها.
- ۴- تشویق تدوین کنندگان طرح ها و سیاست ها برای شکل دادن به اهداف و راهبردهای جامع و قابل اندازه گیری مرتبط به ارائه و تبیین مکانهای میراث و فعالیت های فرهنگی در زمینه حفظ و نگهداری آنها (ایکوموس، ۱۳۸۱، ۱۶۰-۱۵۹).

• جاذبه های طبیعی

ویژگیهای منابع طبیعی، مانند: زمین، کیفیت آب، پوشش گیاهی، گونه های حیوانی و آب و هوا از جمله خصوصیات هستند که عمده جاذبه های طبیعی را تشکیل می دهند. جاذبه های منحصر به فرد طبیعی برای جلوگیری از انحصار، دگرگونی و حفاظت آن اغلب عام المنفعه هستند. جاذبه های بخش خصوصی که بیشتر بر محیط های مصنوعی متکی می باشند و برای موفقیت خود به خصوصیات آب و هوای ویژه ای احتیاج دارند.

• برنامه ریزی تفریحی

فرآیندی است که اوقات فراغت افراد را به فضا و مکان مرتبط می کند. این برنامه ریزی، هنر و علمی است که مفاهیم و روش های مربوط به گرایش های علمی بسیاری را به منظور فراهم کردن فرصت های فراغتی جمعی و خصوصی در شهرها، مورد استفاده قرار می دهد.

برنامه ریزی تفریحی به طور سنتی با برنامه ریزی منبع و با طرح ریزی تسهیلات و امکانات مورد شناسایی واقع شده است. تاکید کلان بر روی حمایت و نگهداری از فضاهای باز و نیز توسعه اینگونه فضاها به منظور فعالیت های تفریحی می باشد. تا قبل از دهه هفتاد میلادی، طراحی مکانی فضاهای ورزشی برنامه ریزی شده و فضاهای باز عمومی، کانون اکثر طرح های تفریحی را تشکیل می داد. (مخدوم، ۱۳۷۸: ۱۰۰)

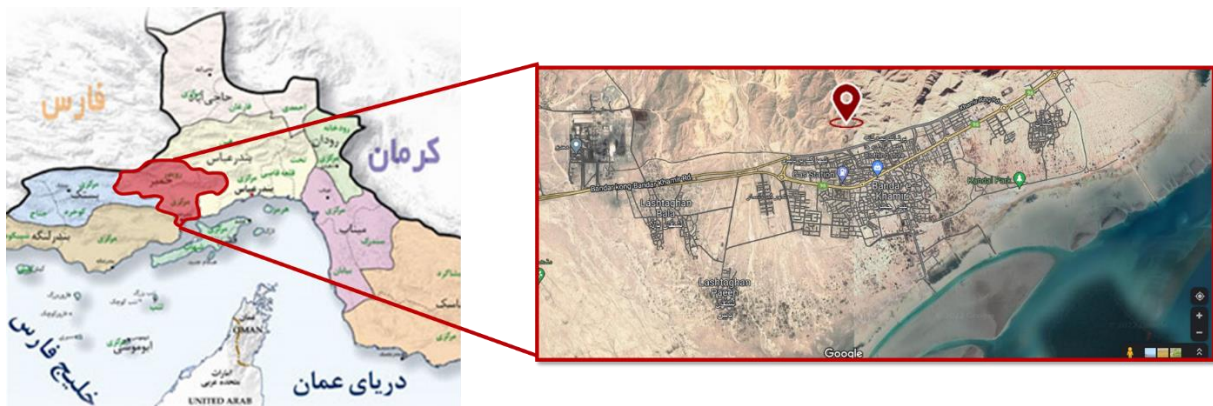
۱-۴- ماهیت و مقیاس طرح

این طرح یک مجموعه گردشگری کوهستانی می باشد که می تواند مکمل طرح های گردشگری دیگر شهر بندر خمیر باشد و می تواند به عنوان یکی دیگر از جاذبه های گردشگری این شهر با دید و منظر از جاذبه های کوهستانی شهر استفاده نمود و تفریحات نوین و خاصی را پیشنهاد داد.

مقیاس این طرح را یک مقیاس میانی می بایست در نظر گرفت. و از لحاظ ماهیت در دسته بندی طرح های تفریحی، آدرنالین پارک و پارک های هیجانی قرار می گیرد.

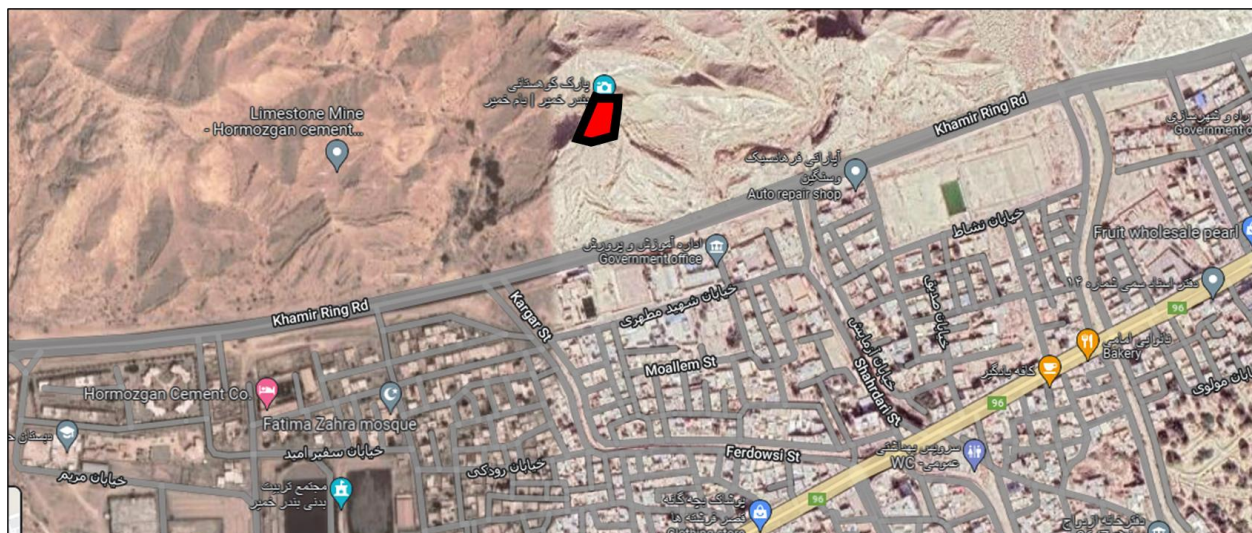
۱-۵- موقعیت مکانی طرح

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 می شود.



موقعیت مکانی شهر خمیر در استان هرمزگان

موقعیت مکانی سایت بام خمیر در شهر خمیر



موقعیت مکانی سایت بام خمیر

۱-۶- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

۱-۶-۱. Stone Mountain Park پارک کوه سنگی

پارک کوه سنگی به مساحت ۳۲۰۰ هکتار از زیبایی های طبیعی، دارای جاذبه های خانوادگی، فعالیت های تفریحی در فضای باز و انواع گزینه های اقامتی در محل است تا بتوان در جایی که بازی و هیجان تجربه می شود، ماند. تابستان زمان مناسبی برای کاوش در مناطق طبیعی خیره کننده، تجربه جاذبه های دیدنی و زیست شبانه خانوادگی این پارک است.



تله کابین

تله کابین سوئیس با سرعت بالا میهمانان را در ارتفاع بیش از ۸۲۵ فوتی از سطح زمین به بالای کوه استون منتقل می کند. از بالا، مناظر شگفت انگیزی از خط افق آتلانتا، کوه های آپالچی و موارد دیگر تا ۶۰ مایلی را می توان تجربه کرد.



دالان دایناسور



فعالیت های تفریحی در فضای سر پوشیده



تالار یادمان



برج گیسر، ایستگاه پل معلق در میان مه پاش ها

چندین سطح از پل های طنابی معلق و تونل های شبکه ای شما را به سکوهای بلندی که مشرف به فواره است متصل می کند. با فوران های پراکنده و شاخه های متعدد آن، می توان در مه مصنوعی و اسپری های آب بازی کرد در حالی که خشک ماند.



گیفِت شاپ و غرفه های تجاری

۱-۶-۲ . spubike

در اروپا تعداد گردشگرانی که برای تعطیلات خود به کوه می روند بیشتر و بیشتر می شود. ۱۵۰ میلیون فقط در کوه های آلپ! در واقع، هجوم گردشگران به ویژه در تفرجگاه های کوهستانی اهمیت ویژه ای دارد و سالهاست که شدت گرفته است. این مسئله فشار محیطی گردشگری و همچنین ظرفیت اسکان و سایر زیرساخت های مناطق را مطرح می کند. بر اساس گزارش کنوانسیون آلپ در مورد «گردشگری پایدار در آلپ» (۲۰۱۳) در بسیاری از کشورهای اروپایی، مانند فرانسه، سوئیس و آلمان، گردشگران بیشتری در تابستان به کوهستان می روند تا در زمستان.

این مورد پروژه "Espubike" در اسپانیا است که یک مسیر دوچرخه سواری ۱۴۶ کیلومتری را در پارک منطقه ای سیرا اسپونا پیشنهاد می کند. این پروژه تأثیر مستقیم و مثبتی بر اقتصاد محلی داشت، زیرا این مسیر بازدیدکنندگان زیادی را به روستاهای مجاور آورد.



۱-۶-۳. قله جیمینی jiminypeak

پارک ماجراجویی کوهستانی iminy Peak شامل سواری های هیجان انگیز و دوره های چالش برانگیز برای ایجاد خاطرات فراموش نشدنی است. امکان استفاده از ترن هوایی کوهستانی، پرواز در هوا با کشتی و ترامپولین Eurobungy وجود دارد. همچنین ای پارک کوهستانی دارای آسانسوری خوش منظره به بالای کوه می باشد که مناظر خیره کننده دره جرینکو را در معرض دید باز دیدکنندگان قرار می دهد. پارک ماجراجویی در فضای باز در پایه قله جیمینی، فضای برای تفریح خانوادگی می باشد. به برخی از امکانات و تفریحات هیجانی این پارک در زیر اشاره است.



سورتمه



سویر اسلاید آلباین



زیپ لاین بزرگسالان



سخره نوردی کودکان



نظاره گاه



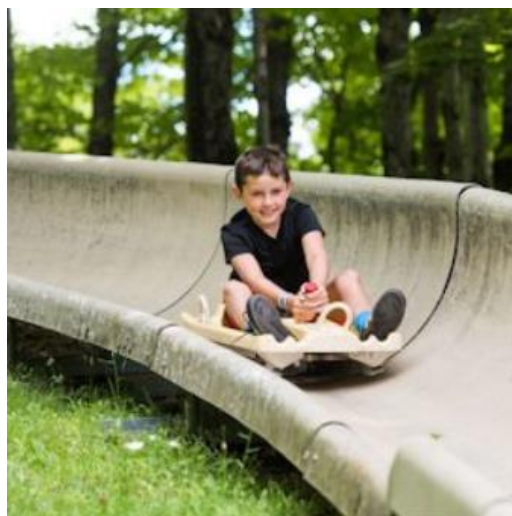
بانجی ترامپولین



بالا رفتن از کش ها و طناب ها برای کودکان

۱-۶-۴ . کوهستان هیجانی بروملی، کوه خورشید و رمونت Bromley

این پارک کوهستانی در پرو قرار دارد که مقصد گردشگری در تابستان و زمستان می باشد و شامل تفریحات زیر می باشد.



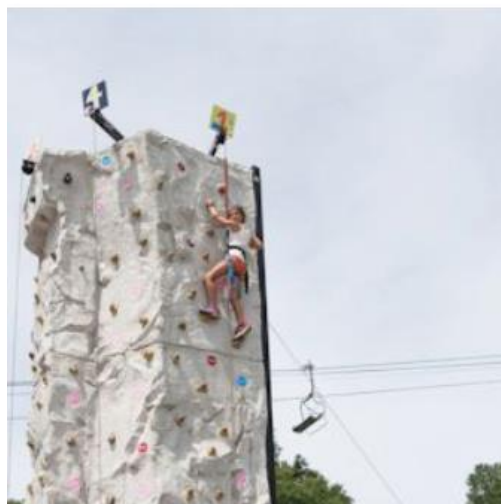
اسلاید آلپاین



ترامپولین



دوچرخه فضایی



صخره نوردی



سرسره آبی

۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

۱-۷-۱. پارک کوهستانی دراک شیراز

پارک کوهستانی دراک شیراز که با نام‌های کوه برفی، کوه مستسقی و کوه مادر نیز شناخته می‌شود، یکی از کوه‌های مشهور شیراز است که در امتداد رشته کوه زاگرس قرار دارد. این کوه بزرگ و زیبا در شمال غرب شیراز و در منطقه‌ای کوهستانی واقع شده است و لوح سنگی جالبی در قله، اطلاعات کوه دراک در استان فارس را به نمایش می‌گذارد. در سال ۹۲ شهرداری شیراز و سازمان فضای سبز تصمیم گرفتند که پارکی کوهستانی در این منطقه تفریحی بنا کنند. البته پیش از این قله‌های کوه دراک فارس که تا اوایل آذر ماه پوشیده از برف است، مکانی برای تفریح و کوهنوردی بود.

پس از ۴ سال پارک کوهستانی دراک شیراز با مساحت ۵۸۰ هکتار به بهره برداری رسید. پیش بینی می‌شود که پس از اتمام فاز دوم با امکاناتی چون تله کابین، هتل، رستوران و فست فود، شهربازی، زیستگاه حیوانات و باغ پرندگان مساحت این مجموعه جذاب به همراه سد تنگ سرخ به ۱۰۰۰ هکتار برسد.





آلاچیق های بومی



دید به شهر در شب



مسیر پیاده روی کوهستانی



زیب لاین و پل معلق



فضای بازی کودکان

۱-۷-۲. پارک کوهستانی خورشید مشهد

پارک کوهستانی خورشید مشهد، که به بام مشهد نیز معروف است یکی از جاذبه‌های تفریحی و طبیعی شهر مشهد به حساب می‌آید. پارک کوهستانی مشهد، همانطور که از نامش پیداست، در ارتفاعات این شهر واقع شده و یک دید بسیار عالی از تمام شهر به بازدیدکنندگان می‌دهد .

۱-۷-۲/۱. موقعیت جغرافیایی پارک کوهستانی مشهد

بام مشهد در انتهای بلوار هاشمیه و در منطقه‌ی ۹ (کوهسر) شهر مشهد واقع شده است. این پارک کوهستانی از شمال به بلوار هاشمیه، از جنوب به حصار گلستان، از غرب به بلوار لادن و از شرق به روستای چهارچشمه می‌رسد .

۱-۷-۲۲. امکانات پارک کوهستانی مشهد

یکی از مهم‌ترین وجوه تمایز این پارک با سایر فضاهای سبز ایران، اجازه‌ی تردد خودرو در پارک است. با توجه به این امکان کودکان و کهنسالان نیز امکان استفاده از فضای خوش آب و هوای این پارک را بدست می‌آورند. تقریباً سه هزار خودرو امکان حضور همزمان در این پارک کوهستانی را دارند.



این پارک تمام امکانات رفاهی یک پارک معمولی را داراست؛ از جمله باربیکیو، آلاچیق، زمین بازی، بوفه، سرویس بهداشتی، آب آشامیدنی و غیره. علاوه بر این‌ها زمین فوتبال، والیبال ساحلی زمین کبده و امکانات ورزشی دیگری نیز در پارک خورشید مشهد احداث شده و پذیرای هرنوع سلیقه‌ای است. البته فراموش نکنید که مهم‌ترین ویژگی این پارک کوهستانی بودن آن است که برای علاقه‌مندان به کوهنوردی و پیاده روی بسیار جذاب است. به طور کلی این پارک کوهستانی بسیار مورد توجه شهرداری مشهد بوده و از ساخت هیچگونه امکاناتی در آن دریغ نکرده‌اند.





دید به شهر در شب



فضای آبی

۸-۱- بررسی اسناد فرادست شهر و استخراج بندهای مرتبط با سر فصل

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 های 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:

- برخوردار 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
- برخوردار 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
- ۳- 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.

- 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، وسعیت 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

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)

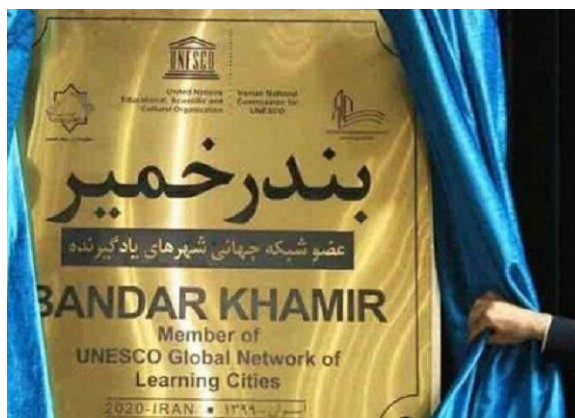
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

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

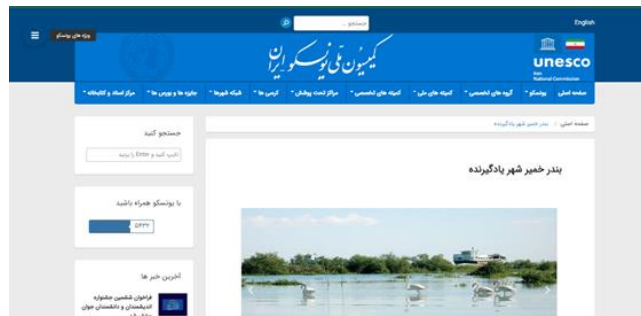
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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 آبیان 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

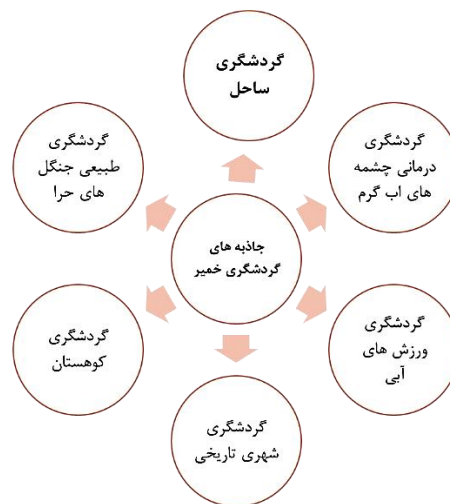
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

-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 در مانگرو 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. (سندراهبردی، ۱۴۰۰:۷)

مرحله سوم

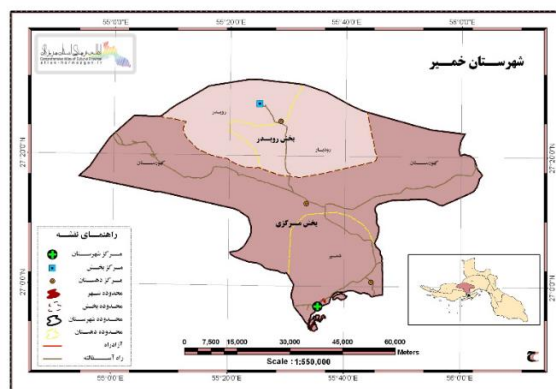
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

بندر خمیر به عنوان مرکز شهرستان در ۷۵ کیلومتری غرب بندرعباس ۸۵ کیلومتری شمال شرقی بندر لنگه در کریدور راه بندرعباس به استان های بوشهر و خوزستان و همچنین بندرعباس به استان فارس قرار دارد. شمال آن (کوه های گوری، پاراوو، لاور و کوه گچ کوه سفید) واقع است که کوه های یاد شده در حقیقت دنباله رشته کوه های زاگرس هستند. شرق آن بندر پل (پهل)، جنوب آن تنگه خوران (کلرانس) و بخشی از جزیره قشم و غرب آن روستاهای کوشک و کنگ از توابع بندرلنگه قرار دارد. این شهر از لحاظ موقعیت جغرافیایی در ۲۶ درجه و ۵۷ دقیقه عرض شمالی و ۹۴ دقیقه طول شرقی از نصف النهار مبدا قرار دارد هکتار و وسعت حریم آن ۸۸۴ کیلومتر مربع / ارتفاع متوسط آن از سطح دریا به طور متوسط ۸۴ متر، مساحت قانونی آن ۴ می باشد و در منطقه پست جلگه کرانه شمالی تنگه خوران قرار گرفته است جمعیت آن طبق آخرین سرشماری سال ۸۹۳۴ به ۸۴ هزار و ۹۲۱ نفر می رسد. در بخش شمالی آن به ترتیب از خاور به باختر تنگه های هونیز، داربست، تنگ گز، خور توره ای، کشتارون، نازردون و خور گلویی وجود دارد که به هنگام بارندگی آبهای آن توسط گروه های منشعب شده از شبرق، وسط و غرب شهر عبور می کند و پس از سیراب کردن نخلستان ها و اراضی واقع در مسیر، مازاد آن وارد دریا می شود. اثر مهم و تاریخ این شهر دارای ۴۴ سال سابقه بخش، ۸۴ سال سابقه شهرستان و ۴۸ سال سابقه شهرداری است. بندرخمیر از شهرهای قدیمی، توسعه پذیر، مهاجر پذیر و از بنادر پرجاذبه استان هرمزگان به شمار می رود. به دلیل احداث کارخانه سیمان ۶ هزار تونی، پایانه های بار، شهرک های صنعتی فاز ۸ و ۹، کارخانه های گچ و صدور سنگ گچ، نمک و سنگ آهن به خارج از کشور، وجود گمرک و ارتباط حمل و نقل دریایی کالا به کشورهای همسایه جنوبی خلیج فارس، وجود آب گرم معدنی درمانی و آب سرد معدنی و همچنین وجود آثار تاریخی و اماکن توریستی و تفریحی مانند جنگل های متعدد حرا، پارک های ساحلی و حرا، دیوار سدار، یکی از برج های قلعه قدیمی و سایر جاذبه های دیگری از اهمیت ویژه ای برخوردار است (شرکت مشاور ماندگار طرح فارس، ۱۳۹۸: ۳۱)

بندرخمیر یکی از شهرهای قدیمی و توسعه پذیر، مهاجر پذیر و پرجاذبه استان هرمزگان است که به دلیل موقعیت جغرافیایی و وجود کارخانه های بزرگی چون کارخانه سیمان ۶۰۰۰ تنی هرمزگان، پایانه بار، شهرک صنعتی ۱ و ۲، گچ خمیر، گمرک و ارتباط حمل و نقل دریایی کالا به کشورهای همسایه جنوبی خلیج فارس، وجود آثار تاریخی و اماکن توریستی و تفریحی همچون جنگل حرا، آبگرم های معدنی درمانی بندرخمیر، آبسر معدنی بندرخمیر، دیوار بلند سدار (Sedar)، برج قلعه بندرخمیر، آب انبارها و کوره های گچ و ساروج خمیر - که بالاخص ساروج خمیر گذشته های دور مورد توجه مهندسی و کارشناسان امور ساختمانی بوده و زبانزد عام و خاص است و با وجود معادن سیمان و گوگرد از جمله شهرهای مهم استان هرمزگان به شمار می آید.

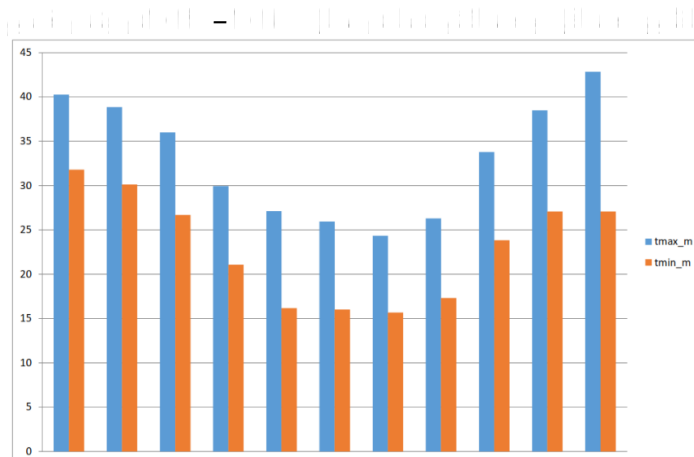


نقشه شهرستان بندرخمیر

۲-۳- 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 شهبهای 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
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۸/۱/۲۰۱۸ ۰۰۰	۴۰,۲۵۸۶	۳۱,۷۸۱۷
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۹/۱/۲۰۱۸ ۰۰۰	۳۸,۸۴۳۳	۳۰,۰۱۲
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۱۰/۱/۲۰۱۸ ۰۰۰	۳۵,۹۹۶۸	۲۶,۱۸۰۶
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۱۱/۱/۲۰۱۸ ۰۰۰	۲۹,۹۳۶۷	۲۱,۰۷
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۱۲/۱/۲۰۱۸ ۰۰۰	۲۷,۱۱۲۹	۱۶,۱۶۷۷
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۱/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۲۵,۹۵۴۸	۱۶,۰۰۳۲
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۲/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۲۴,۳۳۹۳	۱۵,۶۶۷۹
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۳/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۲۶,۲۹۳۵	۱۷,۳۰۶۵
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۴/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۲۳,۷۷۷۳	۲۳,۸۳۳۳
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۵/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۳۸,۴۹۶۸	۲۷,۰۷۱
۹۹۹۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰,۸۳۳۳۳	۶/۱/۲۰۱۹ ۰۰۰	۵۳۴۲,۸۴	۳۳,۲۵۱۹



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 بندرخمیر 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 می‌وزند:

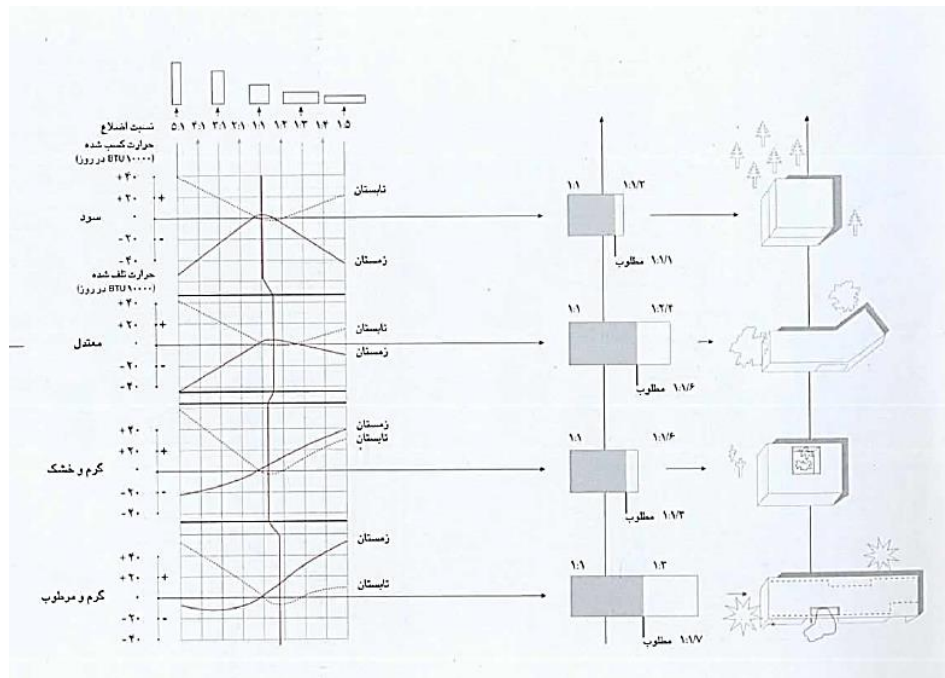
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می‌وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می‌وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می‌وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می‌وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می‌وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک زیادی به همراه دارد.
- ✓ گرگوشغ: گردباد
- ✓ لوار: باد بسیار گرم و خشک و سوزنده که اغلب در تابستان ها می‌وزد.
- ✓ تش باد: آتش باد یا باد لوار
- ✓ سرایه: گردبادی که هر دم از جهتی می‌وزد و جهت مشخصی ندارد.
- ✓ باد بری: بادی که از جهت خشکی به طرف ساحل می‌وزد.
- ✓ ضربه: باد شدیدی که به طور ناگهانی شروع به وزیدن می‌کند. (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 می‌اندازند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. (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 کُنار، حرا، کهور، و گز و گیاهان دارویی نظیر دَهخ (گندم گیاه)، دونی، کیل، تُرشک 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

فاصله این سایت تا مرکز شهر حدود ۲ کیلومتر 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	نزدیک	-	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۱۰ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۱۴ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۵ کیلومتر	۹ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۲۷ کیلومتر	۲۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۵ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	نزدیک	-	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 (آژانسی ها، واحد های بوم گردی،

واحدهای پذیرایی توریدرها 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
- دریاوردی
- صیادی
- معادن

مرحله ششم

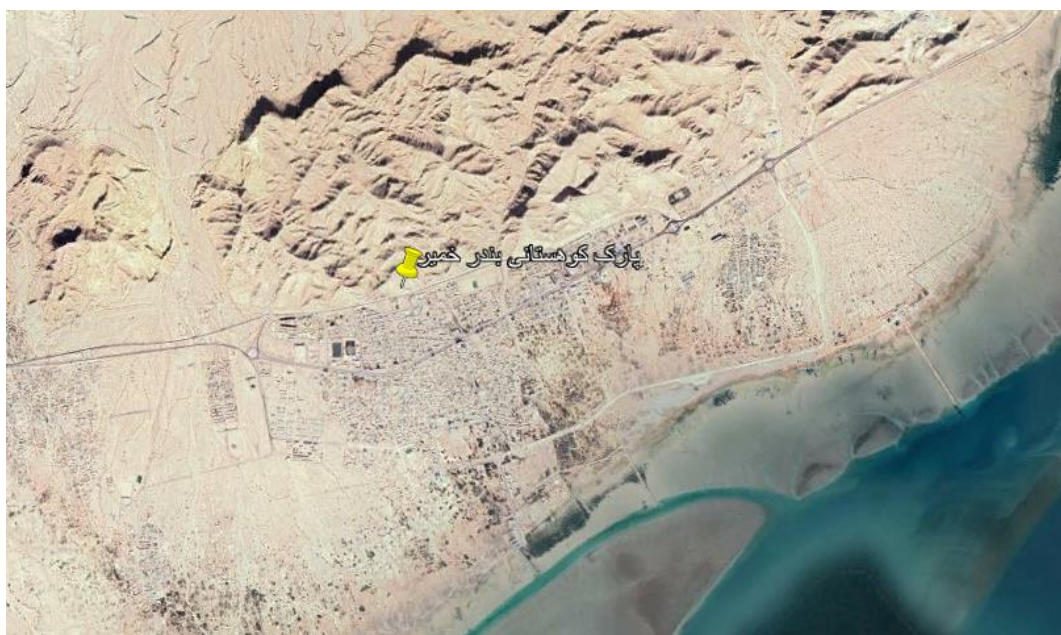
محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

۶-۱- شرح سرفصل های فنی

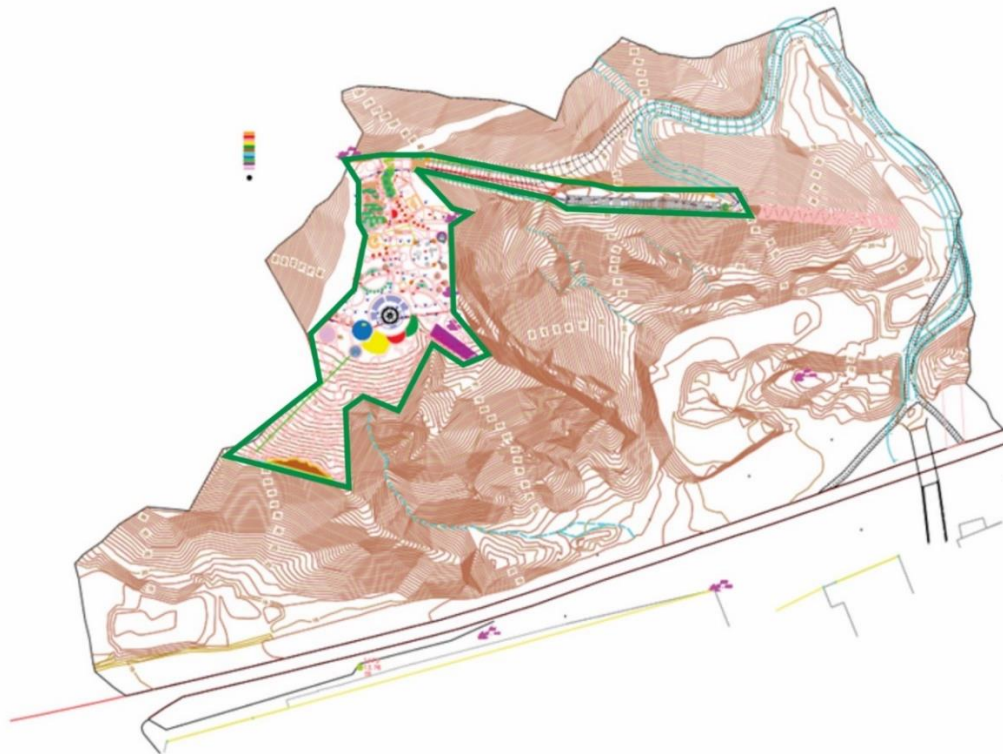
۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی

سایت بام خمیر در ارتفاعات شمال این شهر قرار گرفته است که کاملا دیدی مشرف بر شهر و دریا دارد. این امر یکی از نقاط قوت و پتانسیل های این طرح می باشد که چشم انداز بی نظیری را در روز و شب رقم می زند. ایده اصلی این طرح، ایجاد یک مرکز تفریحی هیجانی است که در کنار خدمات رفاهی محیطی سرزنده و جذاب را برای مردم شهر و گردشگران فراهم می آورد و علاوه بر ایجاد سرزندگی و پویایی در شهر رونق اقتصادی را نیز به همراه دارد. تلفیق کاربری های آمدزا و رفاهی موجب جذب گردشگر در این محدوده می گردد.



در طرحی که قبلا به سفارش شهرداری توسط خانم مهندس خانم مهندس ذاکری تهیه شده است خدمات رفاهی در نظر گرفته شده است. مشاور حاضر با بازنگری و مطالعه مضاعف ایده های جدید درآمدزا و مناسب تفریحات کوهستان را به طرح اضافه کرده است در واقع خدمات مختلفی از تفرج و تفریحات هیجانی در آن در نظر گرفته شده است که در ادامه به آنها پرداخته می شود.

بام بندر خمیر پس از عبور از ارتفاعات (همانطور که خطوط توپوگرافی در نقشه زیر نمایان گر است) به محدوده ای مسطح ختم می گردد و طراحی و استقرار کاربری ها در این قسمت صورت گرفته است. (همان طور که گفته شد کلیت این طرح قبلا توسط شهرداری تهیه شده است که مجددا با رویکرد توسعه گردشگری پایدار بازنگری و ایده پردازی شده است)



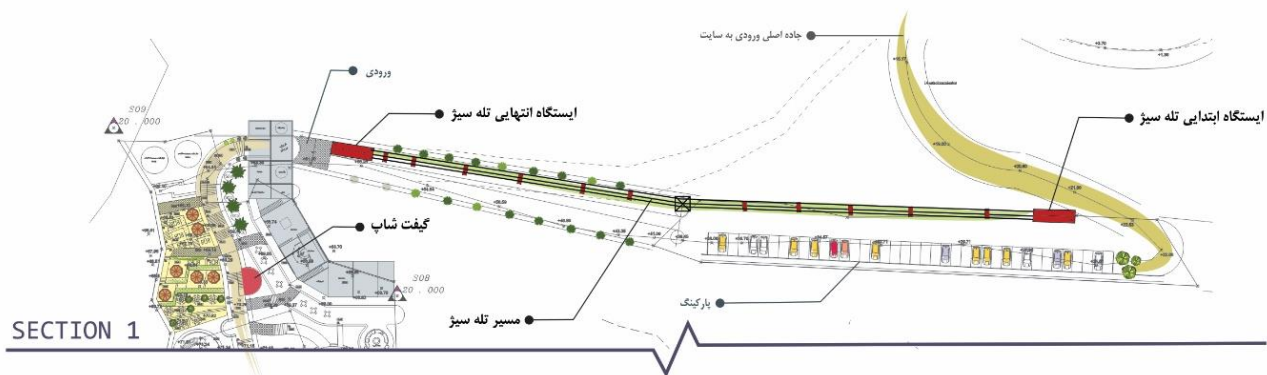
محدوده طرح بام بندر خمیر مشاور خانم مهندس ذاکری

ایده های اضافه شده به طرح شهرداری



راهنمای نقشه	
	تله سیج
	غرفه های تجاری
	زیپ لاین کودک
	پینت بل
	باغچه خلاق کشاورزی کودکان
	محوطه آموزش سخره نوردی بزرگسالان و کودکان
	پل معلق
	پلانسترיום
	زیپ لاین
	سرسره
	اسلینگ شوت
	جهت شمال

جهت بهتر دیده شدن ایده های طراحی محدوده به سه قسمت تقسیم شده است که در ادامه به آنها اشاره می شود.

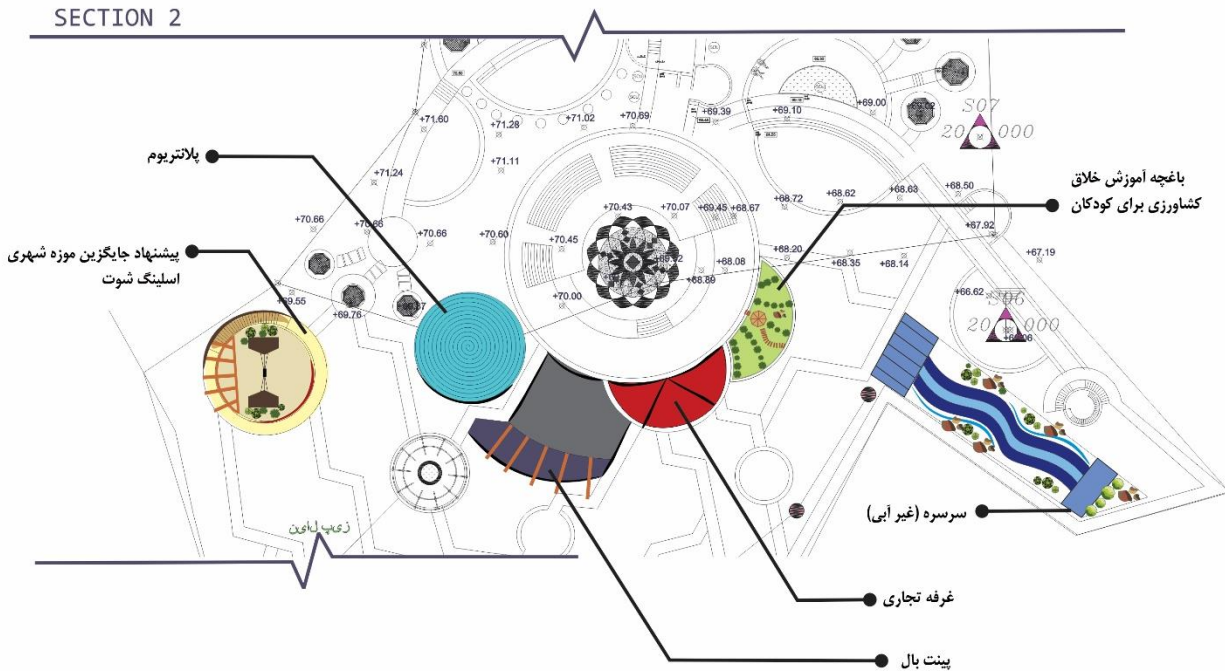


دسترسی به سایت از طریق عبور از جاده اصلی میسر می شود. ابتدا پارکینگ قرار دارد سپس مسیر پیاده در شیب به سمت بالا به سمت ورودی به سایت ختم می شود که در اینجا ایده تله سیژ مطرح می شود که از ابتدای پارکینگ آغاز و به ورودی اصلی سایت منتهی می شود که طی کردن مسیر را همراه با لذت و هیجان و آسایش محیطی میسر می سازد.

در طرح ابتدایی کاربری های خدماتی رفاهی و تاسیسات مورد نیاز در بناهای سرپوشیده گنجانده شده است. که شامل موتور خانه، کمک های اولیه، نگهبانی، ریاست، انبار، استراحت کارکنان، رستوران و کافه می باشد. و در فضای باز مبلمان شهری، آلاچیق ها و فضاهای سبز و همچنین نماز خانه و سرویس بهداشتی زنانه و مردانه در طراحی اولیه استقرار یافته است.

ایده های اضافه شده به این طرح در سکشن شماره ۱ به شرح زیر می باشد که در نمایش گرافیکی بالا به وضوح قابل مشاهده می باشد.

- ۱- تله سیژ (حد فاصل ورودی پارکینگ و ورودی به سایت)
- ۲- گیفت شاپ

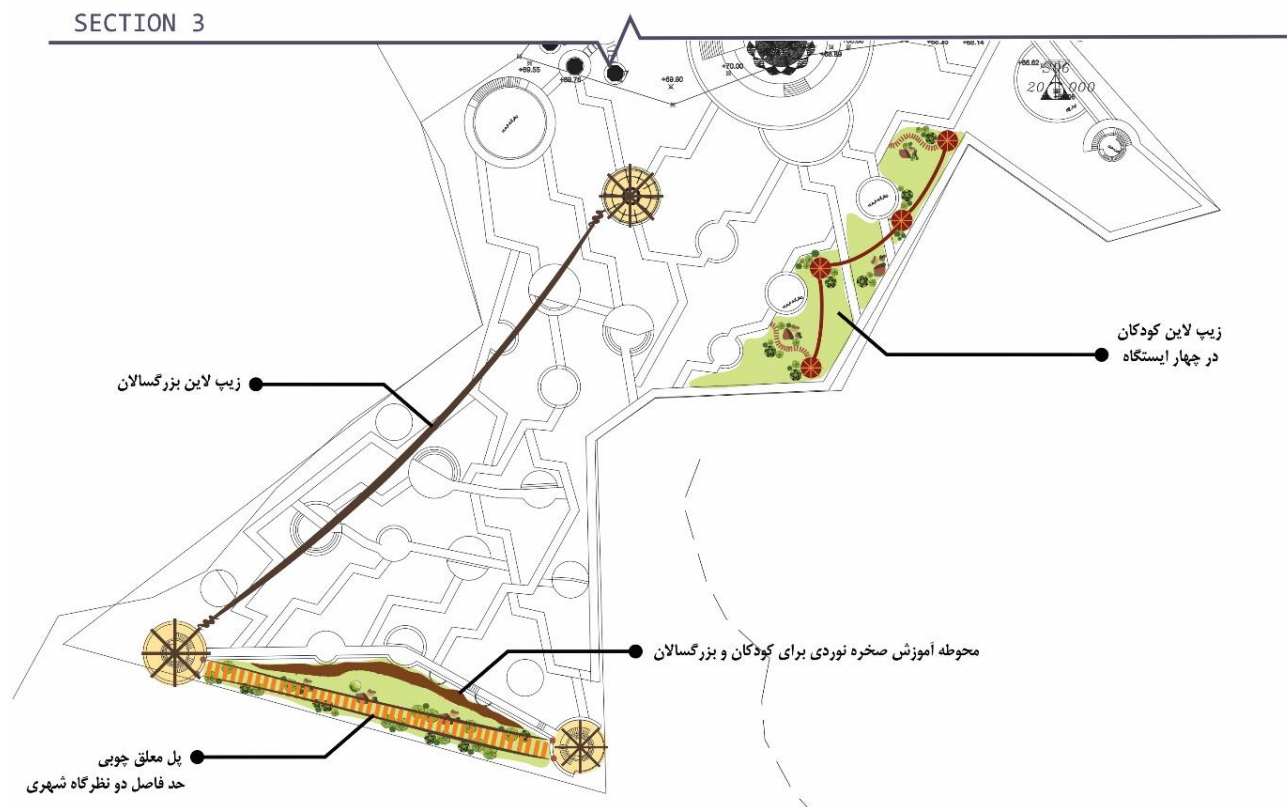


در سکشن دوم سایت در طراحی اولیه عموماً ساخت فضاهای هندسی متناسب با توپوگرافی محدوده در نظر گرفته شده است که به نظرگاه های شهری ختم می شود این فضاها در ارتفاع قرار گرفته و دید به شهر را به همراه دارد. مشاوره طرح با استفاده از فضاهای باز موجود در طرح و همچنین ساخت فضاهای جدید ایده های تفریحی، اقتصادی و هیجانی را جانمایی و پیشنهاد داده است. در طرح اولیه در قسمت غربی سایت فضای قابل توجهی به موزه اطلاعات شهری اختصاص داده شده بود که با توجه به غیر اقتصادی بودن این ایده پیشنهاد می گردد اسلینگ شوت به عنوان ایده جایگزین جانمایی گردد.

ایده های اضافه شده به این طرح در سکشن شماره ۲ به شرح زیر می باشد که در نمایش گرافیکی بالا به وضوح قابل مشاهده می باشد.

- ۱- سرسره غیر آبی
- ۲- باغچه آموزش خلاق کشاورزی برای کودکان
- ۳- پلاتنریوم
- ۴- اسلینگ شوت
- ۵- غرفه تجاری
- ۶- پینت بال

SECTION 3



در طرح اولیه در این سکشن هیچ نوع فعالیت و خدماتی در نظر گرفته نشده است که پیش بینی می شود به دلیل استقرار این محدوده بر شیب به سمت پایین می باشد و فقط مسیرهای شکسته و فضاهای استراحت طراحی شده است. با توجه به اینکه شیب و توپوگرافی سایت از پتانسیل های طراحی محسوب می شود پیشنهاد می گردد ورزش های هیجانی در این قسمت جانمایی گردد.

ایده های اضافه شده به این طرح در سکشن شماره ۳ به شرح زیر می باشد که در نمایش گرافیکی بالا به وضوح قابل مشاهده می باشد.

- ۱- زیپ لاین بزرگسالان
- ۲- زیپ لاین کودک در ۴ ایستگاه
- ۳- محوطه آموزشی صخره نوردی برای کودکان و بزرگسالان
- ۴- پل معلق چوبی

پلانتاریوم (آسمان نما)

آسمان نماها بناهای مخصوص دارای سقف گنبدی هستند که در آنجا به وسیله دستگاه های خاص حرکات اجرام سماوی را نمایش می دهند. پلانتاریوم به علت توانایی در نشان دادن اجسام بسیار دور به صورت مجازی و بدون محدودیت به مخاطب توانسته علاقمندان بسیاری را در سراسر جهان مجذوب خود کند. از نمونه های معروف و موفق آن در ایران گنبد مینای تهران می باشد که یک شبیه ساز از جهان شناخته شده هستی است، شامل کلیه کرات، اجرام سماوی، کهکشانها و ستاره ها. همچنین دارای سالن نمایش سه بعدی که در آن فیلم های علمی و اغلب با موضوعات نجومی پخش می شود است.



پلانتاریوم تهران





تله سیژ

تله سیژ نوعی وسیله جابه‌جایی کابلی است که برای تفریح و سرگرمی در پیست‌های اسکی، پارک‌ها، کوه‌ها و سایر تفرجگاه‌ها استفاده می‌شود. این وسیله از یک حلقه کابل فولادی پیوسته بین دو ایستگاه و تعدادی دکل میانی نگهدارنده کابل تشکیل شده است و با مجموعه‌ای از صندلی‌ها مسافران و گردشگران را جابه‌جا می‌کند.

تله سیژ نوعی وسیله جابه‌جایی کابلی است که برای تفریح و سرگرمی در پیست‌های اسکی، پارک‌ها، کوه‌ها و سایر تفرجگاه‌ها استفاده می‌شود. این وسیله از یک حلقه کابل فولادی پیوسته بین دو ایستگاه و تعدادی دکل میانی نگهدارنده کابل تشکیل شده است و با مجموعه‌ای از صندلی‌ها مسافران و گردشگران را جابه‌جا می‌کند.

• تله سیژ قزوین

تله کابین یا (تله سیژ و تله میکس) قزوین در ۱۵ کیلومتری جاده قزوین به رازمیان، ضلع شمال غربی راهدارخانه زرشک (بهرام آباد) واقع در منطقه نمونه گردشگری کامان و زرشک ساخته شده است؛ که با مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری قزوین، شهرداری محمدیه و سازمان همیاری شهرداریهای استان قزوین در سال ۱۳۹۳ به بهره برداری رسیده است.

این مجموعه اولین دستگاه مجهز به کابین و سیژ به صورت همزمان در کشور است که قابلیت جابه جایی همزمان ورزشکاران رشته اسکی و گردشگران محترم را دارد. این مجموعه واقع در ارتفاعات ۲۷۵۰ متری شهر قزوین در رشته کوه های الموت قرار گرفته است. دستگاه تله سیژ دارای ۱۴ پایه میانی بین ایستگاه مبدأ و مقصد و با اختلاف ارتفاع ۴۳۰ متر و مسافت ۱۴۵۰ متری دارای صندلی هایی با ظرفیت ۴ نفره و کابین های ۶ نفره و قفل های هیدرولیک راه اندازی شده است.





• تهران:

در هفت منطقه از شهر تهران تله سیژ وجود دارد. تله سیژ درون شهری پارک ارم، تله سیژ دربند و تله سیژ پیست‌های اسکی توچال، دیزین، شمشک، ابعلی و دربندسر، از تله سیژهای تهران به شمار می‌آیند.



تله سیژ توچال



تله سیژ دربند



تله سیژ پارک ارم

• اصفهان:



تله سیژ نازوان اصفهان

• قم:



تله سیژ قم

پینت بال:

پینت بال یک نوع بازی گروهی است که در آن چندین نفر در دو گروه رقیب با سلاح هایی که گلوله های رنگ پرتاب می کنند، به مبارزه برای تسخیر پرچم گروه مقابل می پردازند. این بازی می تواند افراد زیادی را به مجموعه کوه پارک جذب کند.



باغچه آموزشی کودکان:

این فضا، فضایی برای سرگرمی و تفریح کودکان است. چنانچه کودکان فکر خلاق و طبیعت گرای خود را در طبیعت پرورش دهند و دوران کودکی خود را در فضایی آرام و بکر و به دور از محدودیت و آزادانه به فعالیت و بازی بپردازند، آنگاه تمام فعالیت هایشان تجربه هایی خودساخته و فراموش نشدنی می گردد که قدرت و اعتماد به نفس تجربه های بزرگتر در بزرگسالی را به آنان می دهد. در طرح باغچه ی آموزشی کودکان برآنیم، فضایی طبیعی و آرام برای گذراندن لحظه های بازی کودک در کنار دیگران که زمان بسیاری از دوران کودکی را به خود اختصاص می دهد، فراهم کنیم. در این فضا فرآیند آموزش کودک از مشاهده تا

یادگیری و ساخت فقط و فقط بر عهده ی خود کودک و طبیعت به عنوان معلم می باشد. فضایی که در برگزیده ی و فراهم کننده ی بستری برای هیجانانگیز کودک و همبازی های او باشد. تعبیه چنین فضایی در کوه پارک می تواند باعث جذب خانواده هایی که فرزندان خردسال دارند شود و علاوه بر ایجاد محیطی امن و جذاب برای کودکان امکان استراحت والدین و تفریح آن ها در سایر امکانات پارک فراهم می شود.

اسلینگ شوت

اسلینگ شات ساخت کشور فرانسه و از خانواده بانجی جامپینگ بوده و در عین حال یکی از مفرح ترین آنها می باشد. این نوع بانجی از دو ستون فلزی به ارتفاع ۱۵ متر که به فاصله ۲۰ متر از یکدیگر قرار گرفته اند تشکیل شده است. به هر ستون یک طناب قابل ارتجاع (کش) متصل است استفاده کننده (جامپر) با پوشیدن یک جلیقه مخصوص به اسم (هارنس) از دو طرف به این طناب ها (کش ها) وصل شده، سپس این طناب ها توسط وینچ هایی که به روی هر ستون تعبیه شده اند حدود شش متر به طرف بالا کشیده می شود. انتهای یک رشته طناب بلند ابریشمی محکم که یک سر آن به هارنس (جامپر) متصل است را به ATV کشنده بسته و توسط موتور ATV کشیده میشود و پس از طی مسافتی حدود ۲۰ متر توسط اوپراتور از کشنده رها میگردد در این صورت جامپر با شتاب بسیار زیاد شلیک شده و مسافتی حدود ۶۰ متر را با زاویه حدود ۴۵ در هوا طی میکند تا کشش کشها به انتها برسد و بعد از رسیدن به سرعت صفر این حرکت بصورت پاندولی ادامه پیدا میکند تا جامپر از حرکت بایستد.

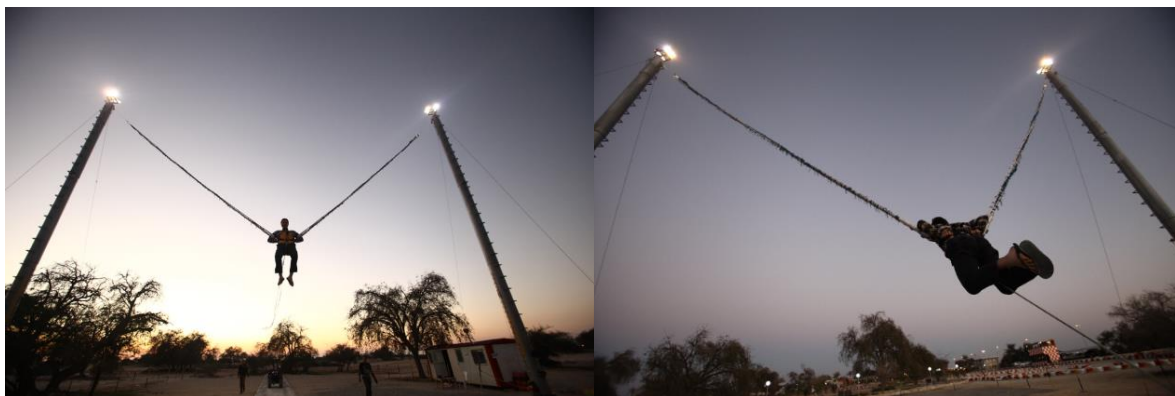
اهداف و فواید ایجاد اسلینگ شوت

موارد زیر بیانگر اهداف و فواید احداث اسلینگ شات در شهر قزوین می باشد:

- ورزشی برای تخلیه هیجان و رهایی از استرسی
- فضایی برای رهایی از دغدغه های زندگی شهری
- ایجاد مجموعه ورزش های هیجانی در شهر قزوین
- ایجاد جاذبه گردشگری و قطب هیجانی

اسلینگ شوت پارس سافاری کیش

در این بخش از مجموعه، فرد وسط طناب کشسان که از دو طرف وی به میله هایی با ارتفاع زیاد متصل است قرار می گیرد. متناسب با وزن فرد، ماشین کوچکی فرد را چند متری جابجا می کند تا این که در لحظه ای خاص، ناگهان فرد به زاویه مخالف پرتاب می شود.



اسلینگ شوت Magical Midway

این اسلینگ شوت در پارک Magical Midway در ایالت فلوریدای آمریکا واقع شده است. این پارک دارای سایر بازی های هیجانی نیز هست که سالیانه گردشگران زیادی را به خود جذب می کند.

امکانات اسلینگ شوت شامل:

- پرتاب با شتاب ۳.۵ تا ۴ G
- پرتاب تا ارتفاع ۱۰۶ متر
- منظره فوق العاده از شهر و دریا
- چشم اندازهای فوق العاده



اسلینگ شوت Sydney Royal Easter show

این اسلینگ شوت در مجموعه Easter show سیدنی استرالیا واقع شده است. این اسلینگ شات بسیار سریع بوده و ۷۰ متر در ثانیه (۱۶۰ کیلومتر بر ساعت) سرعت دارد. این وسیله شتاب ۵ G را به سرنشینان وارد می کند و در حین پرتاب صندلی آن ۳۶۰ درجه می چرخد



زیپ لاین کودک

با توجه به وجود زیپ لاین برای بزرگسالان در مجموعه کامان و زرشک، زیپ لاینی در مقیاس کوچکتر به منظور رفع اشتیاق کودکان برای این تجربه جدید و حفظ ایمنی آنان با همان ساختار زیپ لاین بزرگ سالان پیشنهاد گردیده است. استاندارد این بازی در دنیا برای کودکان ۲۵ تا ۸۰ کیلو می باشد.

اهداف و فواید ایجاد زیپ لاین کودک

از جمله اهداف و فواید احداث زیپ لاین کودک در قزوین، به موارد زیر می توان اشاره کرد:

- فراهم نمودن امکانات استفاده از این ورزش هیجانی برای کودکان.
- ارتقاء امنیت این ورزش برای کودکان با احداث مجموعه اختصاصی زیپ لاین کودک
- ارائه خدمات قرار دادی با مدارس جهت اردوهای دانش آموزی و درآمد زایی

زیپ لاین کودک Maui Tropical Plantation

این زیپ لاین در مزرعه گرمسیری مونای در منطقه وایکاپو ایالت هاوایی آمریکا واقع شده است. این مجموعه شامل چندین زیپ لاین از ۹۰ متر تا ۲۷۰ متر می باشد. خدمات این زیپ لاین به افراد بالای ۵ سال و یا بالای ۲۳ کیلو ارائه می شود. با توجه به شرایط باد، کودکان زیر ۲۵ کیلو همراه با مربی می توانند سوار برخی زیپ لاین ها شوند.



• زیپ لاین کودک KIDZIP

این زیپ لاین در مرکز ماجراجویی شهر اشویل ایالت کارولینای شمالی آمریکا قرار دارد. ای زیپ لاین، اولین زیپ لاین طراحی شده برای کودکان ۴ تا ۱۰ سال است؛ که شامل ۹ زیپ لاین و ۴ عنصر سخره نوردی است. کودکان در این مجموعه با یک بزرگسال همراه هستند. طول این زیپ لاین ها از ۱۵ متر تا ۷۵ متر متغیر است و ارتفاع آنها از زمین ۷.۵ متر می باشد. هزینه ورودی هر نفر ۴۷ دلار می باشد.



زیپ لاین

زیپ لاین یک سرگرمی پرهیجان است که این روزها توجه جوانان زیادی را به خود جلب کرده است. مسافران با استفاده از هارنس (تونیک صخره نوردی) و تسمه و کارابین به قرقره متصل می شوند. قرقره روی سیم بکسلی که بین دو نقطه متصل شده، قرار می گیرد و مسافران در حالت معلق مسیر زیپ لاین را با سرعت طی میکنند. سرعت توسط مسافران قابل کنترل نیست و سرعت بستگی به اختلاف ارتفاع نقطه مبدا و مقصد دارد. از لحاظ ایمنی همه جوانب در نظر گرفته شده و لباس مخصوص (هارنس)، کارابین، دستکش و کلاه ایمنی به مسافران داده می شود.

اهداف و فواید ایجاد زیپ لاین

از جمله اهداف و فواید احداث زیپ لاین در قزوین، به موارد زیر می توان اشاره کرد:

- تهیه امکانات لازم برای یک ورزش مهیج و جذاب
- لذت بردن از سر خوردن با سرعت ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت
- ایجاد قطب ورزشی و تفریحی هیجانی در قزوین

زیپ لاین رامسر

به طول ۴۵۰ متر است که از سه خط زیپ و دو پل معلق چوبی تشکیل شده است. مسافران بعد از طی کردن هر زیپ لاین، پیاده شده و از روی پل معلق باریک چوبی که از روی دره رد می شود گذشته و به زیپ لاین بعدی می رسند. مسافرانی که متقاضی استفاده هستند پس از آموزشی مختصر و پوشیدن لباسهای مخصوص آماده می شوند.

امکانات این مجموعه شامل :

- مسیر ۴۵۰ متری
- منظره جنگلی بی نظیر
- پارکینگ
- قرارگیری در مجموعه تله کابین رامسر و دسترسی به امکانات آن



زیپ لاین های دریاچه تاهو

این زیپ لاین در ایالت کالیفرنیا آمریکا واقع شده است این زیپ لاین کمی طولانی تر از آن است که انتظارش را دارید. زمان پایین رفتن نمایی از دریاچه تاهو، قله پیرامید و تالاک را نیز می بینید. این زیپ لاین تنها یک سال است که راه اندازی شده، سرعت آن به ۶۴ کیلومتر در ساعت و طول آن ۳۰۰ متر است. زیپ لاین دیگر که درست در کنار آن قرار دارد از این هم بهتر است. طول آن یک کیلومتر و سرعت آن به ۸۸ کیلومتر در ساعت می رسد و رشته کوه های کارسون و سیرا نیز در مسیر وجود دارند.



زیپ لاین کویینزتاون، نیوزلند

نیوزلند که به خاطر فعالیت هایی که در محیط طبیعی ایجاد می کند معروف است در زیپ لاین هم پیشتاز است. به خصوص با ZIPTREK ECOTOUR که شیب دارترین زیپ لاین دنیا را دارد و سرعت آن به ۶۴ کیلومتر در ساعت می رسد.



زیپ لاین توچال تهران با ۲۰۰ متر طول و ۷۰ متر ارتفاع



زیپ لاین و پل معلق رامسر:



پل معلق

پل برای اتصال دو نقطه مختلف در دو سوی یک رودخانه یا دره یا چشم‌انداز طبیعی دیگر می‌تواند استفاده شود. ولی قرار نیست لزوماً همیشه این گذرگاه هوایی بسیار محکم و ثابت باشد، بلکه می‌تواند یک پل لرزان و متحرک باشد که همان پل معلق نامیده می‌شود. گذرگاهی که باعث می‌شود با احتیاط زیاد و با هیجان و صفا ناپذیر در ارتفاعات حرکت صورت گیرد

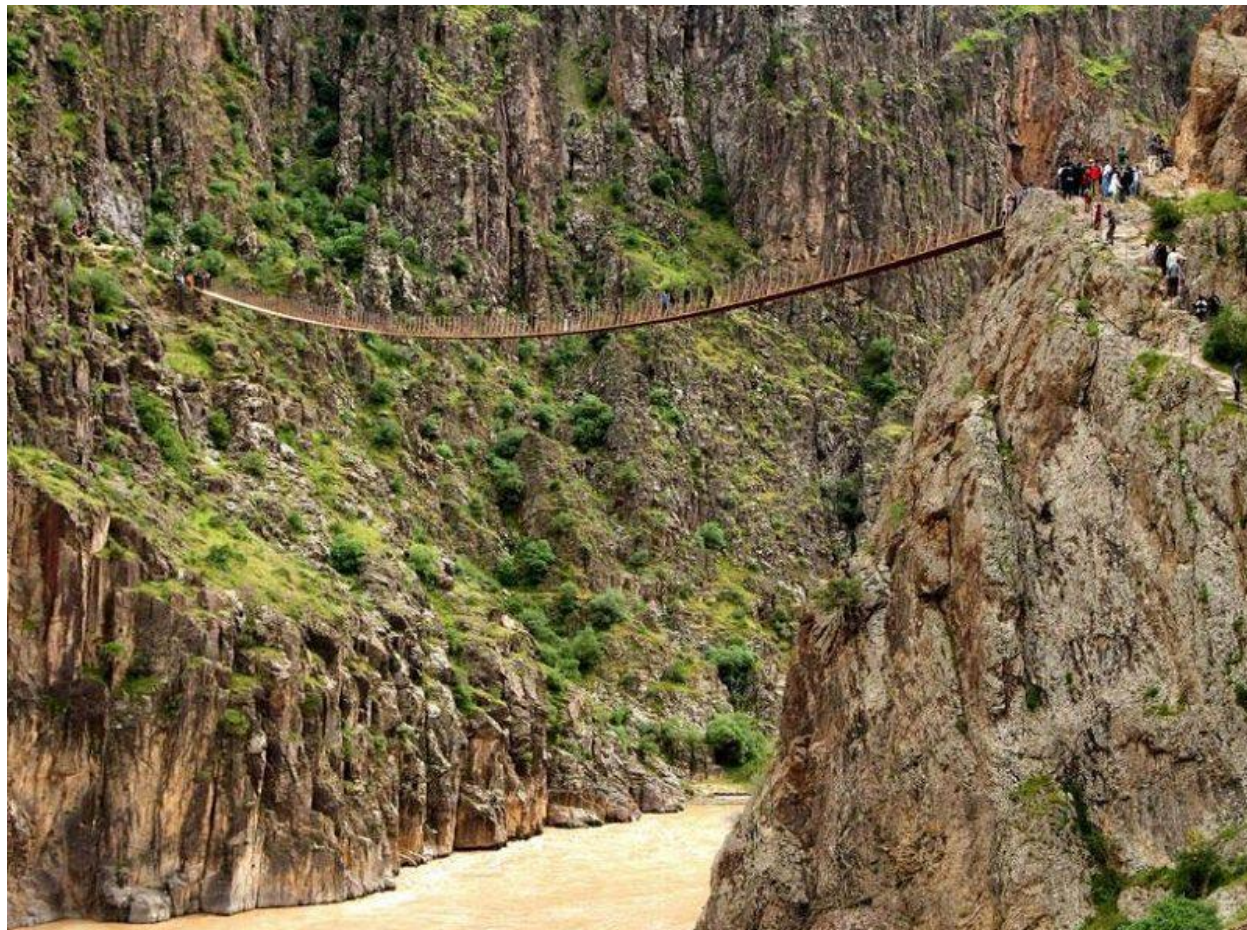
پل معلق مشگین شهر؛ طولانی‌ترین پل معلق خاورمیانه

مشگین شهر شهری در استان اردبیل است که جمعیتی حدود ۷۰ هزار نفر دارد. در چند سال اخیر نام مشگین شهر با جاذبه گردشگری جدید آن یعنی پل معلق مشگین شهر بر سر زبان‌ها افتاده است. پل معلق مشگین شهر که در سال ۱۳۹۴ افتتاح شده است، با طول ۳۶۵ متر، طولانی‌ترین پل معلق خاورمیانه به شمار می‌رود. عرض این پل ۲ متر است. این پل روی رودخانه «خیابوچای» و در ارتفاع ۸۰ متری از آن ساخته شده و چشم‌انداز طبیعی اطراف آن بسیار زیبا است. با طی کردن نیمی از مسیر پیاده‌روی روی این پل، بخش کوچکی از مسیر را خواهید دید که دارای کف شیشه‌ای است و از آنجا می‌توانید منظره بسیار زیبای زیر پای خودتان را تماشا کنید..



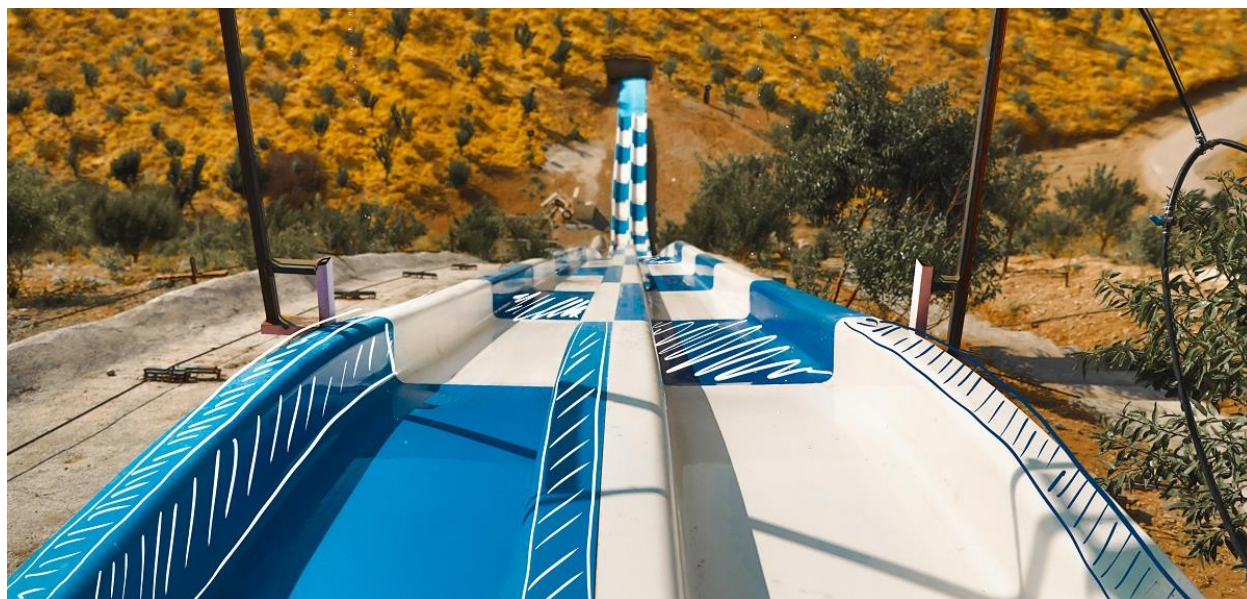
پل معلق پیرتقی

پل معلق پیرتقی، دارای ارتفاع ۶۰ متر بوده و طول ۱۶۵ متر و عرض یک متر دارد. این پل روی رودخانه خروشان و پرآب «فزل اوزن» ساخته شده و بسیار شبیه به آن تصاویر ترسناکی است که ممکن است در فیلم‌ها از پل‌های معلق دیده باشید، خصوصاً که عرض کمتر آن نسبت به پل معلق مشگین شهر شاید هیجان آن را دوچندان کند.



سرسره غیر آبی

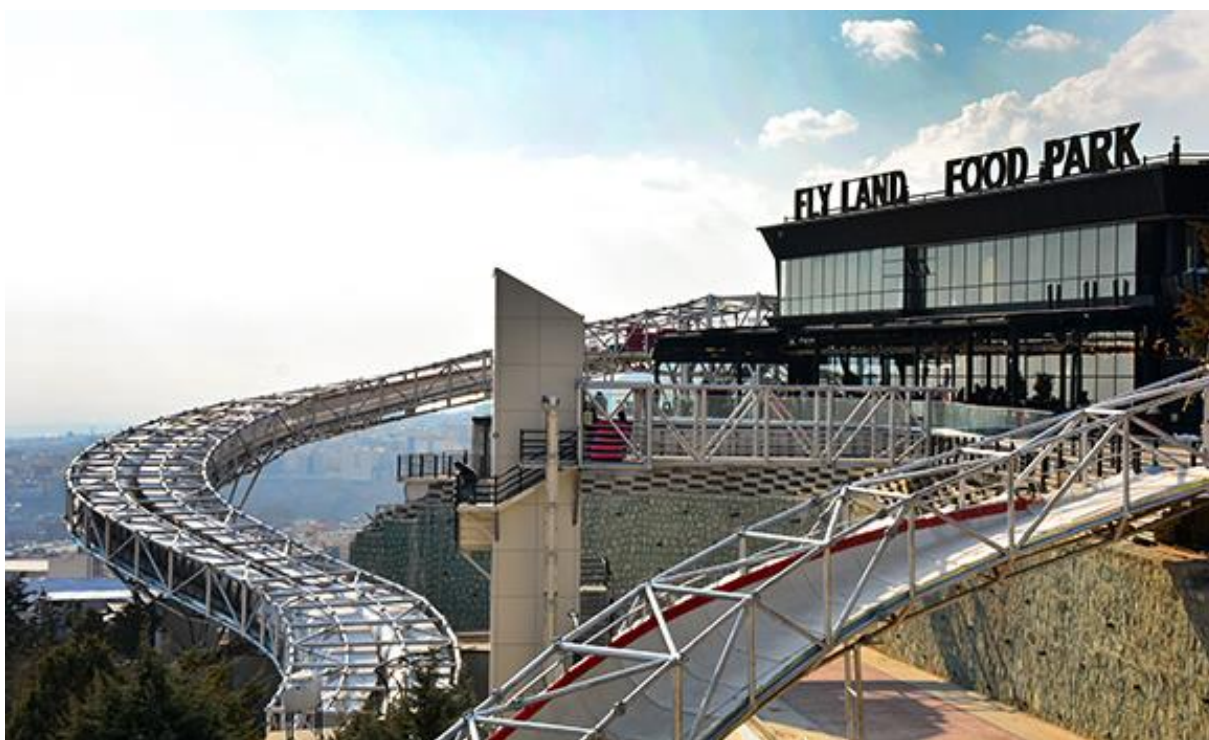
این سرسره یکی از ایمن ترین سرسره های ساخته شده در کشور می باشد و تمامی پروتکل های ایمنی در طراحی و ساخت این سرسره در نظر گرفته شده است. لازم به ذکر است بالا رفتن از این سرسره با استفاده از واگن بالابر امکان پذیر است. این سرسره غیره آبی بوده و انتقال از طریق استفاده از کیسه های پارچه ای صورت میگیرد.



سرسره غیر آبی در مزرعه خورشید دماوند



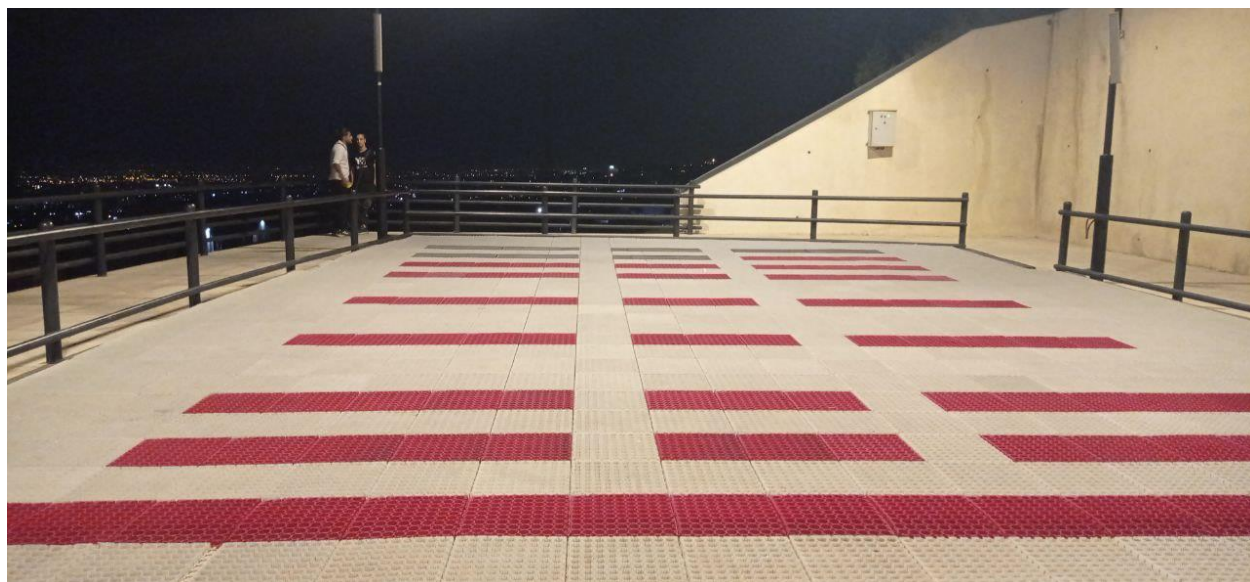
دورنمای سرسره غیر آبی در مزرعه خورشید دماوند



مسیر سرسره در FOOD PARK تهران



جزئیات مسیر سرسره در FOOD PARK تهران



حریم سرسره بعد از فرود آمدن



ارتفاع سرسره و دید از بالا

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

همجواری های سایت:

در حال حاضر این طرح به صورت یک هسته فعالیتی اکوتوریسم و هیجانی در کوهستان های خمیر جانمایی شده است که در اطراف آن فضای شهری دیگری موجود نمی باشد.

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

در چشم انداز این طرح پیش بینی مشاور تکمیل خدمات به مثابه مجموعه های تفریحی گردشگری کاملی می باشد که حتی کلبه های اقامتی مناسب با فضای کوهستان طراحی شده باشد و بتوان مکمل طرح این مجموعه را در مراحل آتی پکیج اقامتی ویژه ای در نظر گرفت. ماموریت این طرح پایداری به اصول اساسی محیط زیستی سایت می باشد که منطبق با اهداف اکوتوریسم، طبیعت گردی باشد. سازه های تا حد ممکن به صورت پایدار و سبک باشند و به جز قسمت های تجهیزات کابلی مورد نیاز باقی مراحل ساخت و ساز با طبیعت همخوان و بومی باشد.

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

ریز فضاها	حوزه ها
رستوران و کافه	پذیرایی
آلاچیق ها	خدماتی
نظر گاه	
اداری	
فضای بازی کودکان	
نمازخانه	
تاسیسات	
اتاق کمک های اولیه	
سرویس های بهداشتی	
انبار	
بازی های پیشنهادی	تفریحی و هیجانی

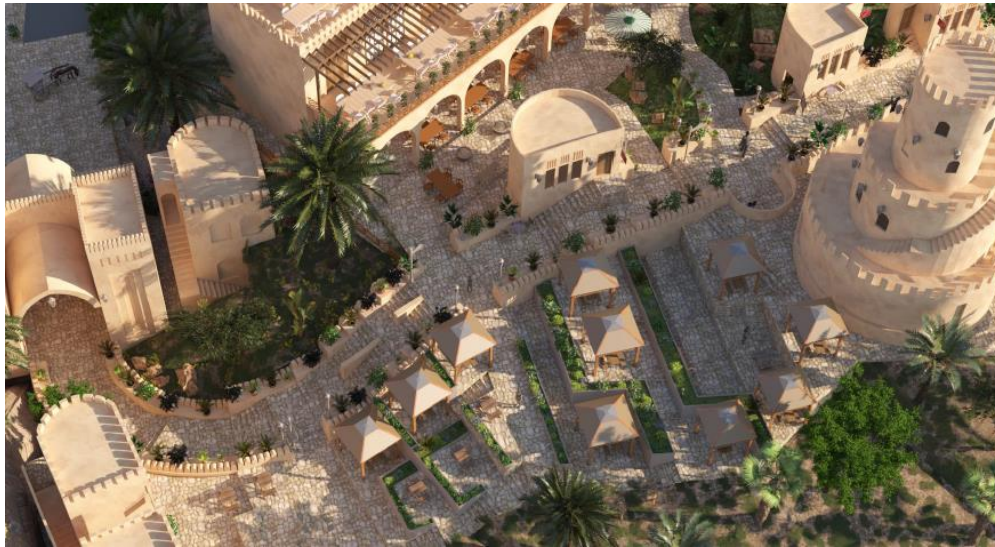
۶-۱-۶- تدوین جدول کامل برنامه فیزیکی مناسب هر بسته شامل بناها و کاربری های قابل جانمایی در محوطه

برنامه فیزیکی طرح بام بندر خمیر شامل طرح اولیه و ایده های الحاقی به طرح به شرح زیر می باشد.

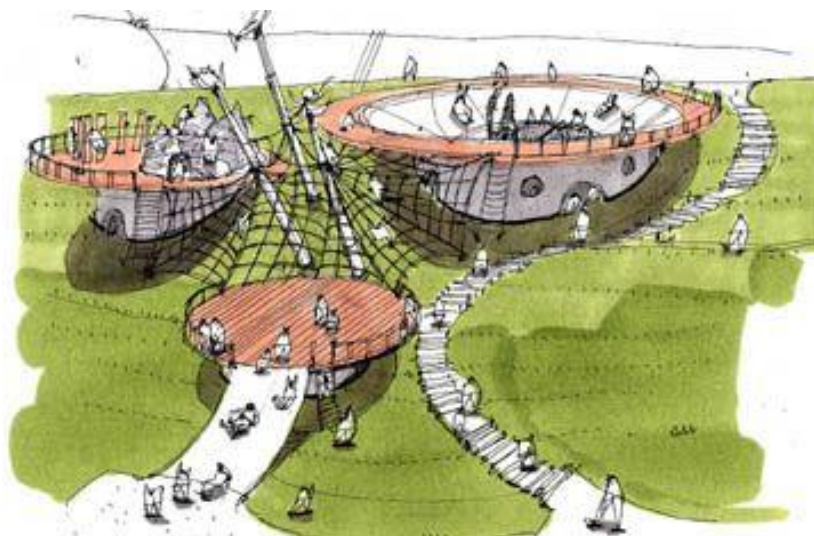
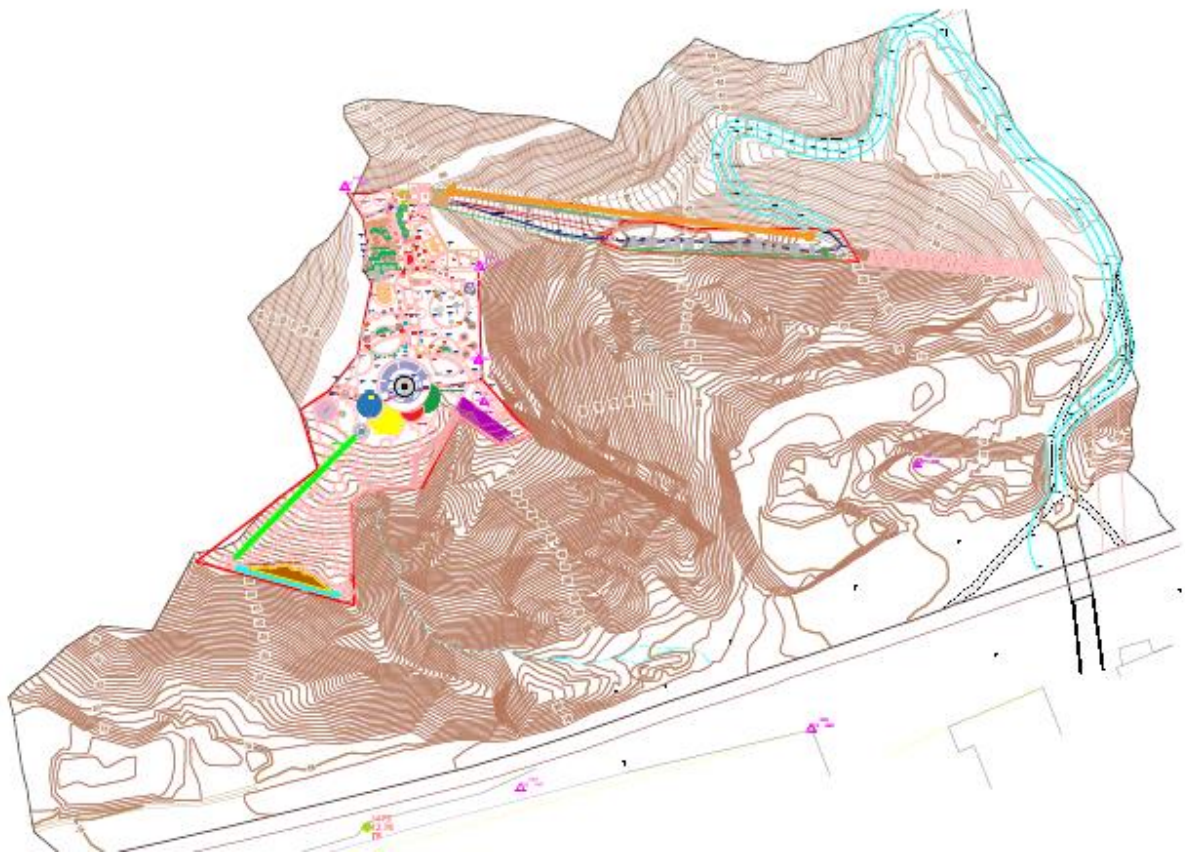
تعداد یا مساحت	کاربری	
۲۴۵ متر مربع	پارکینگ	طراحی اولیه
۱۴ متر مربع	تاسیسات	
۱۴ متر مربع	بهداری (کمک های اولیه)	
۲۳ متر مربع	نگهبانی	
۲۳ متر مربع	ریاست	
۶۴ متر مربع	انبار	
۲۹ متر مربع	نماز خانه و سرویس بهداشتی برادران	
۲۹ متر مربع	نماز خانه و سرویس بهداشتی خواهران	
۱۵۰ متر مربع	رستوران و کافه	
۱ عدد	دوربین	
۴ عدد	نظرگاه شهری	
۲۴ عدد	مبلمان شهری و فضای نشستن	
۵۰۰	فضای سبز	
۱۵ عدد	آلاچیق	
۵۴ متر مربع	فضای بازی کودکان	
۱۷۰ متر	تله سیژ	
۸۰ متر	زیپ لاین	
۵۰ متر	پل معلق	
۲۵ متر مربع ۲ عدد	غرفه های تجاری	
۳۰ متر	سرسره	
۱۴۸ متر مربع	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	
۴۳ متر مربع	باغچه خلاق کشاورزی کودک	
۹۶ مترمربع	پلانتریوم	
۵۷ متر در ۴ ایستگاه	زیپ لاین کودک	
۲۲۰ متر مربع	پینت بال	
۷۲ متر مربع	اسلینگ شوت	

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

طرح محوطه سازی و نوع لندسکیپ طرح پیش از افزودن ایده های سرمایه گذاری



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





۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

با توجه وضعیت آب و هوای منطقه، چهار ماه از سال به عنوان اوج گرما در نظر گرفته شده و به عنوان تعطیل در نظر گرفته می شود. لذا ضریب بهره برداری از رستوران، کافی شاپ، مراکز تفریحی و سایر اقلام هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود. بطور کلی ۱۲۰ روز پیک به عنوان پنجشنبه و جمعه در نظر گرفته شده و ۱۲۰ روز دیگر در روزهای فصل پاییز و زمستان در نظر گرفته شده است.

ظرفیت بام خمیر:

تعداد مهمانان در نظر گرفته شده برای ظرفیت این مجموعه به شرح زیر در نظر گرفته می شود:

ر	شرح	ظرفیت اسمی نفر ساعت	ساعات کاری	روزها ی پیک	ساعات مفید	روزها ی غیر پیک	ساعات مفید	تعداد ساعات مفید سال	تعداد فروش در سال
۱	اسلینگ شوت	۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۳۲۰
۲	تله سیژ ۲ نفره x ۱۰ عدد ۳ سیکل	۶۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۳۲۰
۳	زیپ لاین	۱۲	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۸۶۴۰
۴	پل معلق	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰
۵	سرسره	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰
۶	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰
۷	باغچه خلاق کشاورزی کودک	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰
۸	پلانتیوم	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰
۹	زیپ لاین کودک	۱۲	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۸۶۴۰
۱۰	پینت بال	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰
۱۱	غرفه های تجاری	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰
۱۲	رستوران و کافه	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰
۱۳	درآمد انتقال گردشگر توسط ون	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰

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

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+ احداث جاده دسترسی+ عملیات کوه بری و تسطیح سایت پلان+ 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.

۳-۲-۶- 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. (سندراهردی، 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 ۵۰۰ 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 آن ها؛ مس از کنسانتره تا مس کاتد؛ طلا از فرآوری خاک تا شمش؛ پالایشگاه های 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

مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

(اعطایی به فرصت های 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 ب هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرح های سرمایه گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح های استراتژیک اعطا نمی شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه نیروگاه های 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 آنت نهایی 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 پروژه های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیمه های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمربقه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه گذاری از محل صندوقهای بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاوره های 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 بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حسابهای 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 هروز 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)

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

اخذ مجوز های استاندارد و ایمنی از سازمانهای ذیربط، بعد از نصب و قبل از بهره برداری دستگاه ها توسط سرمایه گذار تسهیل امور فرآیند صدور کلیه مجوزهای مربوط پروژه توسط شهرداری

۵-۲-۶- لیست بلند کاربری های درآمدزا

درآمدزایی	شرح	ر
✓	پارکینگ	۱
✓	رستوران و کافه	۲
✓	تله سیژ	۳
✓	زیپ لاین	۴
✓	پل معلق	۵
✓	غرفه های تجاری	۶
✓	سرسره	۷
✓	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	۸
✓	باغچه خلاق کشاورزی کودک	۹
✓	پلانتریوم	۱۰
✓	زیپ لاین کودک	۱۱
✓	پینت بال	۱۲
✓	اسلینگ شوت	۱۳

۶-۲-۶- مترائز زیربنا برنامه فیزیکی

رستوران، کافه، سرویس های بهداشتی و نمازخانه، بهداری، پلانتریوم و غرفه های تجاری بصورت سازه ساختمانی بارگذاری می شود و سایر فضاهای الحاقی به بازی ها بصورت پیش ساخته فرض میشود

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات کوه بری، جاده دسترسی، تسطیح محوطه سایت پلان در حال حاضر توسط شهرداری بندر خمیر در حال اجرا است. عملیات اجرای طرح شامل محوطه سازی، کارهای ساختمانی و تاسیسات، ساخت و نصب بخش های تفریحی، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه میباشد. برنامه زمانی اجرای طرح حدود ۲۴ ماه بطول می انجامد به شرح ذیل است:

ر	شرح	سه ماه اول	سه ماه دوم	سه ماه سوم	سه ماه چهارم	سه ماه پنجم	سه ماه ششم	سه ماه هفتم	سه ماه هشتم
۱	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری و بانکی 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	تحويل و نصب و راه اندازی تجهیزات و ماشین آلات			×	×				
۷	استخدام و آموزش نیروی انسانی					×	×		
۸	انجام تبلیغات گسترده منطقه ای و استانی					×	×		
۹	راه اندازی آزمایشی مجتمع تفریحی بام خمیر						×		
۱۰	بهره برداری نهایی مجتمع تفریحی بام خمیر								×

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

با توجه به شروع عملیات توسط شهرداری برای زیرساخت طرح و در نظر گرفتن دو ماه برای راه اندازی طرح، پیش بینی می شود، ۲۴ 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 اول آغاز بکار نموده و به تدریج طی چهار 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 بازی ها، غرفه های خدماتی و سایر خدمات ۱۲ هزار متر مربع ضلع شمالی کنارگذر شمالی شهرستان بندرخمیر واقع در استان هرمزگان 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	متر مربع	۱۰,۰۰۰	-	-
جمع کل					-

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	متر مربع	۱۰۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۲	زیرسازی و تامین خاک و ماشین کاری	تن	۲۰۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۳	محوطه سازی	متر مربع	۳۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۴	فضای بازی کودکان و با لوازم	متر مربع	۵۴	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۲۰
۵	نظرگاه	عدد	۴	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
۶	مبلمان شهری	متر مربع	۲۴	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۷	فضای سبز	متر مربع	۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
۸	سر درب ورودی	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۹	آبنما	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۰	آلاچیق	عدد	۱۵	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰
جمع کل					۴۵,۳۰۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	غرفه های تجاری	متر مربع	۵۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲	رستوران و کافه	متر مربع	۱۵۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۳	نماز خانه و سرویس بهداشتی	متر مربع	۶۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
۴	مدیریت و انبار	متر مربع	۹۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰
۵	نگهبانی	متر مربع	۲۳	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۸۰
۶	بهداری	متر مربع	۱۴	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰
۷	پست برق	متر مربع	۱۴	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۰
جمع کل					۲۷,۷۸۰

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری با مشخصات زیر	عدد	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۲	روشنایی معابر	عدد	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
جمع کل					۲۲,۰۰۰

با انجام خرید امتیاز و نصب و راه اندازی ترانس برق زمینی با دیملند ۶۰۰ کیلووات و با انجام کلیه عملیات اجرای تابلو برق های اصلی و فرعی و کابل کشی ها و سیسنی کشی های شبکه

-شامل مراحل حفاری زمین دج کلنگی و همراه بتون ریزی و رفع موانع طبیعی و استفاده از سیم آلومینیومی نمره ۷۰ جهت سیم کشی و کابل ۵۰*۱ مسی جهت ارتینگ و سیم روکش دار آلومینیومی KV۲۰ نمره ۷۰ و کابل ترانس به میزان لازم به تابلو همراه و تابلو زیر ترانسی و سکوی تابلو عمومی و کات اوت و برقیگر و سکو ترانس و کلمپ هات لاین و کاور بوشینگ و کات اوت و برقیگر و انواع کابلشو و تسمه ارت و حفاری کلنال ارت و بنتونیت و میله ارت و لوله گالوانیزه همراه با نصب و برقرسانی از ترانسفورماتور تا زیر تابلو برق اصلی مجموعه همراه با کابل کشی زمینی و حفاری روی جاده و خرید ترانسفورماتور با تجهیزات جانبی آن ، هزینه انشعاب، حق انشعاب با قدرت ۲۰۰ KW

- دستگاه سکسیو نر گازی

-حق امتیاز و هزینه نصب کلید اضطراری تابلوهای برق اصلی و فرعی سیم کشی و کابل کشی های برق و با تجهیزات جانبی کامل همراه ژنراتور برق اضطراری. و خرید و نصب دیزل ژنراتور و متعلقات مربوطه با نصب و راه و سیستم اعلام و اطفای حریق با احتساب افزایش پیش بینی ناپذیر موارد فوق الذکر

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	برق مصرفی حدودا بذای دستگاه ها، روشنایی و غیره	۶۰۰
مجموع مصرف ناخالص		
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		
		۲,۸۸۰,۰۰۰

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات برق پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در شهر بوده و وظیفه انتقال برق بر عهده اداره برق شهرستان خمیر می باشد، درخواست برق تجاری نموده و هزینه های ساخت و دیماند و غیره را با رایزنی های شهرداری بر عهده اداره برق شهرستان بندر خمیر انداخته شود.

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	لوله های انتقال	متر	۲۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
	مخازن نگهداری	عدد	۵	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۱۰,۰۰۰

نیاز این طرح در بخش آب، برای مصارف آشامیدن، شستشو و فضای سبز میباشد. با توجه به مراتب فوق و اینکه کلیدی ترین شرایط احداث مجتمع اقامتی این است که واحد از لحاظ آب مستقل باشد، امکان تهیه آب شرب و شستشو از شهر بندر خمیر وجود دارد.

تاسیسات گاز:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مخازن نگهداری گاز	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۱,۰۰۰

نیاز این طرح در بخش گاز، برای مصارف آشپزخانه و رستوران میباشد که به صورت مخازن ذخیره گاز مایع در جوار هر ساختمان رستوران و کافه در نظر گرفته شده است.

وسائط نقلیه:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ون	دستگاه	۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
۲	خودروی سواری پرشیا	دستگاه	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۳	وانت	دستگاه	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۴	موتور سیکلت معمولی	دستگاه	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع کل					۴۷,۱۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	سرمايش و گرمایش	سری	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	تجهيزات رستوران و کافی شاپ	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۳	تجهيزات اداری و رفاهی	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۴	تجهيزات يهداری	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۱۳,۵۰۰

تجهيزات تفريحي:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	اسلینگ شوت	سری	۱	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۲	تله سیژ ۲ نفره × ۱۰ عدد × ۳ سیکل	سری	۱	۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۳	زیپ لاین	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۴	پل معلق	سری	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۵	سرسره	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۶	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۷	باغچه خلاق کشاورزی کودک	سری	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۸	پلانتریوم	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۹	زیپ لاین کودک	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۱۰	پینت بال	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
جمع کل					۱۲۰,۰۰۰

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	گیت ورود خروج	سری	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	بیسیم	عدد	۱۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۴۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
جمع کل					۱,۸۰۰

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

در این پروژه جهت اخذ جواز هزینه ای پیش بینی نشده است

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	۴۵,۳۰۰
۲	ساختمان ها	۲۷,۷۸۰
۳	تاسیسات برق	۲۲,۰۰۰
۴	تاسیسات آب	۱۰,۰۰۰
۵	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰
۶	وسائط نقلیه	۴۷,۱۰۰
۷	اثاثیه اداری	۱۳,۵۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	۱۲۰,۰۰۰
۹	تجهیزات حفاظتی	۱,۸۰۰
	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۲,۸۸۴
جمع کل		۲۹۱,۳۶۴

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالی	۵۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۴ نفر در ۲۴ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۱۴,۷۰۰
جمع کل		۱۵,۳۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۲۹۱,۳۶۴
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۵,۳۵۰
جمع کل		۳۰۶,۷۱۴

بر آورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مصرفی رستوران و کافه ۶۰۰ فیش غذا در ۲۴۰ روز	عدد	۱۴۴,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۸۶,۴۰۰
۲	مواد مصرفی بوفه	عدد	۱۴۴,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
جمع کل					۱۲۲,۴۰۰

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو	متر مکعب	۱۰۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	آبیاری محوطه	متر مکعب	۳۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۳۰
۳	برق	کیلو وات ساعت	۲,۸۸۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۱۴,۴۰۰
۴	گاز هر واحد ۱۰۰۰ مرتبه در سال	سری	۱۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰
جمع کل					۱۶,۷۳۰

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۰
۲	مدیر مالی اداری	۱	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۸
۳	کارمند	۱	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۴۸
۴	مدیر اجرایی	۱	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۸
۵	فنی	۲	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۳۶
۶	اپراتور دستگاهها	۲۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۸۰
۷	سرآشپز و کمکی	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۸	کارگر رستوران	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۹	خدماتی	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۱۰	حراست	۸	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۸۴
۱۱	راننده ون	۸	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۸۴
جمع کل					۷۴,۹۴۸

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

۱۵-۲-۶- نرخ استهلاک و تعمیرات

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	۴۵,۳۰۰	۵	۲,۲۶۵	۲	۹۰۶
۲	ساختمان ها	۲۷,۷۸۰	۵	۱,۳۸۹	۲	۵۵۵
۳	تاسیسات برق	۲۲,۰۰۰	۱۰	۲,۲۰۰	۱۰	۲,۲۰۰
۴	تاسیسات آب	۱۰,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰
۵	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰
۶	وسائط نقلیه	۴۷,۱۰۰	۱۰	۴,۷۱۰	۱۰	۴,۷۱۰
۷	اثاثیه اداری	۱۳,۵۰۰	۲۰	۲,۷۰۰	۱۰	۱,۳۵۰
۸	تجهیزات تفریحی	۱۲۰,۰۰۰	۱۰	۱۲,۰۰۰	۴	۴,۸۰۰
۹	تجهیزات حفاظتی	۱,۸۰۰	۱۰	۱۸۰	۱۰	۱۸۰
جمع کل		۲۸۸,۴۸۰		۲۶,۵۴۴		۱۵,۸۰۱

هزینه های سالیانه -۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۷۲,۸۰۰
۲	هزینه انرژی	۱۶,۷۳۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۷۴,۹۴۸
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۵,۸۰۱
۵	هزینه استهلاک	۲۶,۵۴۴
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۳,۰۶۰
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۳,۰۹۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۱,۵۳۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۴,۹۷۲
۱۰	هزینه بیمه	۷۲۸
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۴,۹۷۲
	جمع کل	۳۲۵,۱۹۸

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

سال اول و دوم 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 سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۷۰ درصد، در سال پنجم ۸۰ درصد و در سال ششم ۹۰ درصد و در سال هفتم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

برآورد هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال	مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم ساخت	سال سوم ۶٪ فرسودگی	سال چهارم ۷٪ فرسودگی	سال پنجم ۸٪ فرسودگی	سال ششم ۹٪ فرسودگی	سال هفتم ۱۰٪ فرسودگی	سال هشتم ۱۰٪ فرسودگی	سال نهم ۱۰٪ فرسودگی	سال دهم ۱۰٪ فرسودگی	سال یازدهم ۱۰٪ فرسودگی	سال دوازدهم ۱۰٪ فرسودگی
۱ هزینه مواد اولیه	۱۷۲,۸۰۰	-	-	۱۷۵,۲۱۹	۲۶۵,۷۴۹	۳۴۲,۸۱۷	۵۷۷,۳۲۵	۸۳۰,۷۳۳	۱,۰۸۲,۲۹۴	۱,۴۰۹,۵۸۳	۱,۸۳۲,۵۵۷	۲,۳۸۱,۱۹۵	۳,۰۹۶,۵۵۳
۲ هزینه انرژی	۱۶,۷۳۰	-	-	۱۶,۹۶۴	۲۵,۷۴۹	۳۸,۳۲۶	۵۵,۹۰۶	۸۰,۷۵۳	۱۰۹,۹۷۸	۱۴۶,۶۷۳	۱۹۷,۶۱۳	۲۶۰,۶۲۷	۳۳۰,۶۲۷
۳ هزینه حقوق و دستمزد	۷۴,۹۷۸	-	-	۷۵,۹۹۷	۱۱۵,۲۶۴	۱۷۱,۲۲۷	۲۵۰,۴۹۹	۳۶۱,۷۶۰	۴۷۰,۲۸۸	۶۱۳,۲۷۴	۷۹۶,۷۸۶	۱,۰۳۳,۲۳۳	۱,۳۴۲,۱۸۸
۴ هزینه تعمیر و نگهداری	۱۵,۸۰۲	-	-	۱۶,۰۳۳	۲۴,۳۰۱	۳۶,۱۰۵	۵۲,۸۰۳	۷۶,۲۷۱	۹۹,۱۵۳	۱۲۸,۸۹۹	۱۶۷,۵۶۸	۲۱۷,۸۲۸	۲۸۳,۱۹۰
۵ هزینه استهلاک	۲۶,۵۴۴	-	-	۲۶,۹۱۶	۴۰,۸۲۲	۶۰,۶۵۰	۸۸,۷۰۰	۱۲۸,۱۲۳	۱۶۶,۵۶۰	۲۱۶,۵۲۸	۲۸۱,۴۸۶	۳۶۵,۹۳۳	۴۷۵,۷۱۱
۶ هزینه پیش بینی نشده (٪۱ هزینه های بالا)	۳,۰۶۸	-	-	۳,۱۱۱	۴,۷۱۹	۷,۰۱۱	۱۰,۲۵۳	۱۴,۸۱۰	۱۹,۲۵۳	۲۵,۰۲۹	۳۲,۵۲۷	۴۲,۲۹۸	۵۴,۹۸۸
۷ جمع هزینه های تولید	۳۰۹,۸۹۲	-	-	۳۱۴,۲۳۰	۴۷۵,۵۸۳	۶۷۸,۹۹۹	۱,۰۳۵,۵۲۶	۱,۴۹۵,۷۸۹	۱,۹۴۲,۵۲۵	۲,۵۳۷,۸۸۳	۳,۲۸۶,۲۲۸	۴,۲۷۲,۱۲۲	۵,۵۵۳,۷۵۹
۸ تبادل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز	۱۲,۷۳۵	-	-	۱۲,۹۱۴	۱۹,۵۸۶	۲۹,۰۹۹	۴۲,۵۵۷	۶۱,۳۷۱	۸۶,۹۱۲	۱۱۳,۸۸۶	۱۴۵,۵۶۷	۱۸۵,۵۶۷	۲۳۸,۳۲۷
۹ مجموع هزینه های تمام شده خدمات	۲۹۷,۱۵۷	-	-	۳۰۱,۳۱۷	۴۵۶,۹۹۷	۶۷۸,۹۰۹	۹۹۲,۹۸۹	۱,۴۳۲,۳۱۸	۱,۸۶۴,۶۱۳	۲,۴۲۳,۹۹۷	۳,۱۴۰,۶۶۱	۴,۰۸۶,۵۵۵	۵,۳۱۵,۴۳۲
مجموع هزینه های تولید (٪۱ هزینه های بالا)	۳۰۹,۸۹۲	-	-	۳۱۴,۲۳۰	۴۷۵,۵۸۳	۶۷۸,۹۹۹	۱,۰۳۵,۵۲۶	۱,۴۹۵,۷۸۹	۱,۹۴۲,۵۲۵	۲,۵۳۷,۸۸۳	۳,۲۸۶,۲۲۸	۴,۲۷۲,۱۲۲	۵,۵۵۳,۷۵۹
هزینه انرژی و فروش (٪۱ هزینه های بالا)	۲,۹۷۲	-	-	۳,۰۲۴	۴,۷۶۷	۷,۰۸۱	۱۰,۳۵۵	۱۴,۹۵۸	۱۹,۴۶۵	۲۵,۲۷۹	۳۲,۸۶۲	۴۲,۷۲۱	۵۵,۵۲۸
هزینه انرژی و تبلیغات (٪۱ فروش)	۲,۹۷۲	-	-	۳,۰۲۴	۴,۷۶۷	۷,۰۸۱	۱۰,۳۵۵	۱۴,۹۵۸	۱۹,۴۶۵	۲۵,۲۷۹	۳۲,۸۶۲	۴۲,۷۲۱	۵۵,۵۲۸
مجموع هزینه های عملیاتی	۱۳,۰۴۴	-	-	۱۳,۲۲۶	۲۰,۰۰۶	۲۹,۸۰۳	۴۳,۵۸۷	۶۲,۹۵۹	۸۱,۸۴۶	۱۰۶,۳۰۰	۱۳۸,۳۲۰	۱۷۹,۸۱۷	۲۳۲,۷۶۱
هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۱,۵۲۵	-	-	۱,۵۵۶	۲,۲۶۱	۳,۵۰۷	۵,۱۲۹	۷,۲۰۹	۹,۶۲۲	۱۲,۵۲۱	۱۶,۲۷۸	۲۱,۱۶۱	۲۷,۵۱۰
بیمه دارایی ها ۲/۱۵ در هزار	۷۲۸	-	-	۷۳۹	۱,۱۲۰	۱,۶۶۴	۲,۴۲۴	۳,۵۱۶	۴,۵۷۱	۵,۹۳۲	۷,۷۲۴	۱۰,۰۲۲	۱۳,۰۵۴
مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۲,۲۶۳	-	-	۲,۲۹۵	۳,۳۸۱	۵,۱۷۲	۷,۵۴۶	۱۰,۹۲۵	۱۴,۲۰۳	۱۸,۴۶۴	۲۴,۰۰۲	۳۱,۲۰۳	۴۰,۵۶۴
مجموع	۳۱۲,۴۶۶	-	-	۳۱۶,۸۳۸	۴۸۰,۵۲۸	۷۱۳,۹۹۲	۱,۰۴۲,۱۲۰	۱,۵۰۸,۲۰۲	۱,۹۶۰,۶۶۳	۲,۵۳۸,۸۶۱	۳,۲۱۲,۵۱۹	۴,۰۷۰,۷۷۵	۵,۵۹۹,۸۲۸

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۲۸,۸۰۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۲,۷۸۸
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۱۲,۴۹۱
	جمع کل	۴۴,۰۷۹

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	۴۵,۳۰۰	۱۰۰	۴۵,۳۰۰	-	-
۳	ساختمان ها	۲۷,۷۸۰	۱۰۰	۲۷,۷۸۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۲۲,۰۰۰	۱۰۰	۲۲,۰۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۱۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۰,۰۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱,۰۰۰	-	-
۷	وسائط نقلیه	۴۷,۱۰۰	۱۰۰	۴۷,۱۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۱۳,۵۰۰	۱۰۰	۱۳,۵۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	۱۲۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۲۰,۰۰۰	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۱,۸۰۰	۱۰۰	۱,۸۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۲,۸۸۴	۱۰۰	۲,۸۸۴	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۱۵,۳۵۰	۱۰۰	۱۵,۳۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۳۰۶,۷۱۴	۱۰۰	۳۰۶,۷۱۴	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۴۴,۰۷۹	۱۰۰	۴۴,۰۷۹	-	-

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	-

ر	مشخصات	ظرفیت اسمی نفر ساعت	ساعات کاری	روزهای بیک	ساعات مفید	روزهای غیر بیک	ساعات مفید	تعداد ساعات مفید سال	تعداد فروش در سال	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (ریال)
۱	اسلینگ شوت	۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۲۲۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	تله سیز عدد ۱۰ × عدد ۳ سیکل	۶۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۲۲۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	زیپ لاین	۱۲	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۸۶۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	پل معلق	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	سرسره	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰	۹,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
۷	باغچه خلاق کشاورزی کودک	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰	۹,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
۸	پلاتزیوم	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰	۹,۳۱۶,۰۰۰,۰۰۰
۹	زیپ لاین کودک	۱۲	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۸۶۴۰	۸۰۰,۰۰۰	۶,۹۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	پینت بال	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۶,۹۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	غرفه های تجاری	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	رستوران و کافه	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	درآمد ون	۲۰۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل											
											۴۹۷,۲۳۲,۰۰۰,۰۰۰

۶-۲-۲۲ - صورت حساب سود و زیان

سال اول و دوم پروژه به عنوان سال ساخت در نظر گرفته میشود. درآمد های پروژه با توجه به تورم سالانه معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته میشود. ظرفیت مجتمع در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۷۰ درصد، در سال پنجم ۸۰ درصد و در سال ششم ۹۰ درصد و در سال هفتم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

سال	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال چهاردهم	سال پانزدهم	سال شانزدهم	سال هجدهم	سال نوزدهم	سال بیستم	سال بیست و یکم	سال بیست و دوم	سال بیست و سوم	سال بیست و چهارم	سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم	سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال بیست و دهم	سال بیست و یازدهم	سال بیست و دوازدهم	سال اول	سال دوم	جمع (میلیون ریال)	توضیحات	
۱	۸۰۱۱۱۹۵	۵۲۳۵۵۲۲	۳۷۵۵۶۷۳	۳۳۳۰۷۶۱	۳۲۵۱۹۱۱	۳۰۸۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۵۷۰۰۵۲	جمع کل
۲	۵۲۳۵۵۲۲	۳۷۵۵۶۷۳	۳۳۳۰۷۶۱	۳۲۵۱۹۱۱	۳۰۸۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۳۷۵۵۶۷۳	کسر می شود: قیمت تمام شده	
۳	۳۷۵۵۶۷۳	۳۳۳۰۷۶۱	۳۲۵۱۹۱۱	۳۰۸۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	کسر می شود: هزینه های عملیاتی
۴	۳۲۵۱۹۱۱	۳۰۸۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	سود عملیاتی
۵	۳۰۸۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری
۶	۲۸۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	هزینه های غیر عملیاتی بهره داری تا ۲/۵ در هزار
۷	۲۶۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	هزینه های غیر عملیاتی بهره داری تا ۲/۵ در هزار
۸	۲۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	جمع هزینه های غیر عملیاتی
۹	۲۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	سود ویژه قبل از کسر مالیات (میلیون ریال)
۱۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	کسر می شود: تقسیم سود به شهرداری (۱۵ درصد سود ویژه)
۱۱	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	کسر می شود: افزودن هزینه قانونی
	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۵۷۰۰۵۲	سود ویژه خالص

۶-۲-۲۳ - تعیین نقطه سر به سر پروژه

ر	مشخصات	هزینه کل		هزینه متغیر		هزینه ثابت	
		پروژه (میلیون ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۷۲،۸۰۰	۱۰۰	۱۷۲،۸۰۰	۰	۰	
۲	هزینه انرژی	۱۶،۷۳۰	۸۰	۱۳،۳۴۸	۲۰	۳،۳۴۶	
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۷۴،۹۴۸	۳۵	۲۶،۲۳۱	۶۵	۴۸،۷۱۶	
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۵،۸۰۱	۸۰	۱۲،۶۴۱	۲۰	۳،۱۶۰	
۵	هزینه استهلاک	۲۶،۵۴۴	۰	۰	۱۰۰	۲۶،۵۴۴	
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۳،۰۶۰	۸۵	۲،۶۰۸	۱۵	۴۶۰	
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۳،۰۹۰	۱۰۰	۳،۰۹۰	۰	۰	
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۱،۵۳۵	۰	۰	۱۰۰	۱،۵۳۵	
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۴،۹۷۲	۰	۰	۱۰۰	۴،۹۷۲	
۱۰	هزینه بیمه	۷۲۸	۰	۰	۱۰۰	۷۲۸	
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۴،۹۷۲	۰	۰	۱۰۰	۴،۹۷۲	
جمع کل		۳۲۵،۱۹۸		۲۳۰،۷۶۳		۹۴،۴۳۴	

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

$$۳۵/۴۴\% = (۲۳۰،۷۶۳ - ۴۹۷،۲۳۲) / (۴۹۷،۲۳۲ \times ۱۰۰) = \text{درصد نقطه سر بسر}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۷۶،۲۱۶ میلیون ریال می باشد

۶-۲-۲۴ - ارزش افزوده خالص

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۸ درصد محاسبه میگردد.

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

۶-۲-۲۵ - سرمایه ثابت سرانه

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۶,۰۱۴ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۵۱ نفر) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۵۱/۲۰ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۱/۹۵ سال محاسبه میگردد.

درصد بازگشت سرمایه / (۱۰۰ × درصد بازگشت سرمایه) = دوره بازگشت سرمایه

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

با توجه به سنجش بازار وضع موجود و برندینگ شهر خمیر، با توجه به حضور بیشتر گردشگران نیاز می باشد که سایر تفریحات مرتبط با گردشگری نیز در نظر گرفته شد. از این رو وابسته به سایر ابعاد درآمدزایی که می تواند شهر داشته باشد این ایده در بام خمیر مطرح گردید.

به طور کلی این فضا یک مجموعه ای کوهستانی با توپوگرافی جذاب برای پیاده سازی ایده های آدرنالین پارک می باشد که می بایست سرمایه گذار موقعیت های فنی، استاتیک و سازه ای را در هنگام اجرا با نظر متخصصان برندهای تجهیزات بازی و سرگرمی مانند: تله سیژ، سرسره و غیره بررسی میدانی نماید. چرا که استعلام قیمت هر کدام از این سازه ها اگر وابسته به یک سرمایه گذار واحد و متخصص باشد ساختار متفاوتی پیدا می کند و لذا این نکته می بایست مدنظر مدیریت شهری در مذاکره با سرمایه گذار این طرح به صورت استئنا بیشتر مورد توجه قرار گیرد.

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.